תאריך: 25/08/2020

מספר מינוי: 1012-2020

מספרנו: 37-1012-2020

לכבוד

המבקשת, אירונמטל בע"מ
באמצעות השמאי רן גריידי
בדוא"ל ran@rgraidy.com

המשיבה, ו' מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי מאיר צור
בדוא"ל meirzor@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 7083, חלקה 33

רחוב המחוגה 13, שכונת פלורנטין , תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1012-2020 מיום 20/5/2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 3/5/2020, ערוכה על ידי מר מאיר צור, שמאי מקרקעין ומר חנוך גורן, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשים שהתקבלה ביום 2/7/2020.

1.2. שומה מטעם המבקשת אירונמטל בע"מ מיום 16/6/2020, ערוכה על ידי מר רן גריידי, שמאי מקרקעין ומר ארן חיון שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 15/7/2020 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 15/7/2020 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - הקלות שאושרו במסגרת בקשה להיתר בניה.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה.

היקף המימוש - מלא לעניין מרכיב ההקלה.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת הועדה המקומית.

ב. תגובה לשומה האחרת מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה אחרת.

ב. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	1/5/2019

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 26/7/2020.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

הנכס לא מאוייש נכון למועד הביקור ונמצא בשלבי בניה סופיים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה חדשה.
גוש	-	7083.
חלקה	-	33.
שטח רשום של החלקה	-	762 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב המחוגה 13 פ׳ רחוב קומפרט 13, שכונת פלורנטין, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 33 בגוש 7083 הממוקמת ברחוב המחוגה 13 פינת רחוב קומפרט 13, שכונת פלורנטין, תל אביב-יפו.

שכונת פלורנטין הינה שכונה הממוקמת בחלק הדרומי של העיר תל אביב.

השכונה הוקמה בשנות העשרים של המאה הקודמת וכללה מגורים מבניה רוויה נמוכה לצד מבני מלאכה ושימושי מסחר. הנכס מהווה חלק ממתחם הידוע כמתחם ״החרש והאומן״ שהינו חלק בשכונה הכולל מבני מלאכה חד קומיים ברובם הבנויים בצפיפות רבה. בשנים האחרונות משנה האזור את אופיו במסגרת תכניות לפינוי מבני המלאכה ובניה לשימושי מגורים מבניה רוויה. סביבת הנכס כוללת כיום מבני מגורים ובתי מלאכה מבניה ותיקה לצד מספר מבני מגורים מבניה רוויה חדשה המצויים בחלקם בתהליכי בניה.

הרחובות:

רחוב המחוגה:

הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב הרבי מבכרך לרחוב אברבנאל.

רחוב קומפרט:

הינו רחוב חד סטרי פנימי המקשר בין רחוב אילת לרחוב המחוגה.

רחוב 1253:

הינו רחוב פנימי קצר המקשר בין רחוב קומפרט לרחוב 3361.

רחוב 3361:

הינו רחוב פנימי המחבר בין רחוב המחוגה לרחוב הרבי מבכרך.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 33 בגוש 7083 בשטח רשום של 762 מ״ר.

החלקה בעלת צורה דמוית טרפז.

החלקה כוללת חזיתות ל 4 רחובות שונים.

פני השטח של החלקה מישוריים.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, בנין מגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. הבניין מצוי בשלבי בניה סופיים.

בהתאם לתכנון המוצע כולל הבניין, בינוי כדלקמן:

קומת קרקע מסחרית.

קומת ביניים ביעוד לצרכי ציבור.

לבניין מספר כניסות כדלקמן:

ממערב מרח׳ קומפרט וממזרח מרח׳ - 3361.

בקומת המרתף העליונה, מחסנים למסחר בק״ק, מתקנים וחניות. בקומת המרתף השניה מחסנים דירתיים וחניות ובקומת המרתף השלישית, התחתונה - מתקנים טכניים, מחסנים וחניות. החניות הינן במתקני חניה.

בקומת הקרקע - 2 חנויות, מעלית רכב ומבואה לשטח הציבורי הנמצא בקומת הביניים.

לשטח הציבורי קיימת גם מעלית נפרדת מהמרתף.

בקומת הביניים חדר מערכות מיזוג אויר וכן מחסן מסחרי, בנוסף לשטח הציבורי.

בכל קומה בקומות 1-7, 4 יחידות דיור, בקומה 8, 3 יחידות דיור מהן אחת עם מרפסות רחבות ושתי דירות דופלקס בהן מדרגות פנימיות לקומה 9 הכוללת גם מרפסות גג, סה״כ 31 יח״ד בבניין.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com



חזית המבנה

8. המצב הקנייני

העתק רישום מקרקעין

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/6/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	7083.
חלקה	-	33.
שטח החלקה	-	762 מ"ר.
בעלויות	-	רובין זהר, החלק בזכות 13/238 קוריאט דוד, החלק בזכות 8/119 אירונמטל בע"מ, החלק בזכות 196/238 רובין מאירה, החלק בזכות 13/238
זיקת הנאה	-	חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולהנחת צנרות ותעלות מים, ביוב, תיעול וניקוז והשימוש בהם, על פני גוש 7083 חלקה 140.
הערות	-	רשומות מס' הערות, ראה נסח.
משכנתאות	-	רשומות מס' משכנתאות, ראה נסח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם[1]

9.1. תכנית B:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 373 מיום 5/1/1933.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד לתעשייה.

באזור מסחר ותעשיה יותרו השימושים שהותרו באזור דירות א', ב' וג' ובנוסף, חנויות, בנייני משרד ומסחר, בתי מלאכה, גראז'ים ציבוריים ועסקים.

הותרה בניה בשיעור 50% משטח המגרש יחד עם מחצית שטח הרחוב הגובל או הרחובות הגובלים. בתנאים יוכל שטח הבניין לגדול עד שיעור של 60%.

9.2. תכנית 397:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1487 מיום 21/11/1968.

זכויות הבניה 40% בקומה 3 X קומות ובסה"כ 120%.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

9.3. תכנית 1386:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1750 מיום 26/8/1971.

התכנית התירה הקמת סככות במרווחים צדדיים ואחוריים של הבניינים בשיעור של 10% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.

9.4. תכנית 1367:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2142 מיום 11/7/1975.

מטרת התכנית הינה התווית דרך מהירה.

התכנית התנתה בניה בהכנת תכנית בינוי לכלל המתחם.

9.5. תכנית "ע":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985

בבניני תעשייה ומלאכה ניתן לבנות קומת מרתף בהיקף המגרש. קומת המרתף העליונה תשמש לחניה, מקלט מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי

[1] כל התכניות החלות על המקרקעין הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם היות ולגבי כלל התכניות בוצעה שומה בעבר ושומה זו מתייחסת אך ורק להקלות הבניה שאושרו במקרקעין.

שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צרכי התעשיה והמלאכה. גובה קומות המרתף לא יעלה על 4 מ'.

בבניני מגורים מעורבים עם חזית מסחרית יותרו שתי קומות מרתף לפי גודל הקומה המסחרית והחזית. הקומה תשמש לחניה, מתקנים הנדסיים, תברואתיים מעליות מקלט, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף.

המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. מותר להקצות שטח למחסנים דירתיים לפי 6 מ"ר לכל יח"ד. לא יורשו מגורים במרתף.

אין בהוראות התכנית הנ"ל לפגוע במרתפים שהוקמו כדין מכוח תכניות קודמות.

9.6. <u>תכנית "ע1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

סך השטחים הנילווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

השטחים הנילווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנילווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע, ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין.

שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

בבניני מגורים עם חזית מסחרית כלוואי לשימוש עיקרי למגורים יותרו שני מרתפים בהיקף המגרש. התכליות המותרות הן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.

לא יותרו מגורים במרתף.

השטחים הנילווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו על יחידות המסחר שמעליהן יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. יותרו מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד.

בבנייני תעסוקה ומגורים עם חזית מסחרית יחושב היטל ההשבחה לפי שתי קומות מרתף בשטח 80% משטח המגרש.

9.7. <u>תכנית 3440</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/5/2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו ביותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

התכנית מהווה מסגרת לתוספת השטחים כאשר כל מקרה לגופו יאושר בהליך של היתר בניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.8. <u>תכנית "ג'1":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות ומאפשרת במספר חלופות, כדלקמן:

התכנית מתירה הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה, הגדלת תכסית הבניה על הגג עד לשטח מירבי של 65% משטחו וגובה חדר היציאה לגג כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יותר מ- 3 מ'.

בבניה בו זמנית על הגג, בוטלה מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בבניין בן 3 קומות ומעלה, שטח הגג לצורך חישוב התכסית המותרת לבניה לא יעלה על שטח קומה טיפוסית בבניין. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.

למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד, יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג.

שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי שירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

בבניין שגובהו עד 4 קומות, ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.

9.9. <u>תכנית 2902 - "התחדשות עירונית מתחם החרש והאומן":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6068 מיום 7/3/2010.

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 33 בתכנית.

בין יתר מטרות התכנית:

הצרת רח' אברבנל והרחבת רח' הרבי מבכרך, הרחבת דרכים, איחוד חלקות וחלוקת חלקות ליצירת שצ"פ מרכזי ושני שצ"פים קטנים יותר.

שינוי יעוד עיקר השטח לאזור מגורים מיוחד ג' עם חזית מסחרית, קביעת הוראות בניה ותנאים במטרה לאפשר פיתוח כל מגרש בנפרד.

הריסת כל המבנים הקיימים ובניה של 314 יחידות דיור מעל משרדים, מסחר ושטח למטרות ציבוריות במפלס הכניסה ובקומת ביניים מעליו.

<u>זכויות בניה במגרש נשוא השומה:</u>

זיהוי	-	מגרש 33.
מס' יח"ד	-	24.
מס' קומות מירבי מעל הקרקע	-	9.
שטחי עיקרי	-	2,280 מ"ר למגורים, 191 מ"ר למשרדים ומסחר.

שטחי שירות	-	367 מ״ר למגורים, 82 מ״ר למשרדים ומסחר.
מטרות ציבוריות	-	160 מ״ר.
סה״כ בניה	-	3,080 מ״ר.
בניה על הגגות	-	לפי תכנית מתאר ג׳ על תיקוניה.
שטחים תת קרקעיים	-	לפי תכנית ע-1 למרתפים על תיקוניה.
גובה חללים בחזית המסחרית	-	לא יפחת מ- 6 מ׳.
צפיפות	-	השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור בכל בנין לא יפחת מ-95 מ״ר.
מרפסות	-	תותר בניית מרפסות מקורות בלבד.

9.10. <u>תע״א/2902 (1)</u>

התכנית אושרה ביום 17/10/2012.

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי במתחם ״החרש והאומן״.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס׳ 14-1324 מיום 27/8/2015 ניתן להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 9 קומות וקומת ביניים, עם קומת קרקע מסחרית, מבנה ציבור בקומת הביניים, סה״כ 29 יח״ד בקומות העליונות, מעל 3 קומות מרתף.

שטחים בהיתר הבניה:

תאור	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות													סה"כ כל שטחי הבנין	מרפסות	משטחים לא מקוריים	פרגולות
	מסחר	ציבורי	מגורים	סה"כ	מסחר	ציבורי	מיגון			מגורים						סה"כ שטחי השרות במ"ר					
							מסחר	ציבורי	מגורים	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	שטח "0"							
מרתף 3-										122.49	42.29	367.79	43.43		576	577.30					
מרתף 2-										51.1	362.78	88.56	30.21		532.65	492.17					
מרתף 1-					74.41	4.42	11.59			40.19		258.97	35.88		425.46	435.22					
קרקע	189.81	29.09		218.9	11.68					31.52			51.07	24.42	94.27	313.17					
ביניים		122.36		122.36	63.17		11.68	11.88		59.58			18.01		164.32	286.68					
ראשונה			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
שניה			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
שלישית			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
רבי׳עית			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
חמישית			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
שישית			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
שביעית			327.36	327.36					47.12				32.97		80.09	407.45	27.74				
שמינית			207.53	207.53					12.20				33.03		45.23	252.76			153.34	53.02	
סה"כ מעל הקרקע	189.81	151.45	2,499.05	2,840.31	74.85		11.68	11.88	342.04	91.10			332.9		864.45	3,704.76	194.18		153.34	53.02	
סה"כ מתחת לקרקע					74.41	4.42	11.59			167.76	415.69	717.75	99.62		1,534.11	1,534.11					
סה"כ	189.81	151.45	2,499.05		149.26	4.42	23.27	11.88	342.04	258.86	415.69	717.75	432.5		2,398.56	5,238.87	194.18		153.34	53.02	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מצב חדש

10.2. בהתאם להחלטת ועדה 2-19-0008 מיום 1/5/2019, עולים הפרטים כדלקמן.
לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן להקמת בנין חדש בן - 9 קומות ובניה חלקית על הגג שמהותם ביטול בניה על הגג ותוספת קומה עשירית חדשה עם 3 יחידות דיור חדשות וחדרי יציאה לגג מעליה, סה"כ בבניין לאחר התוספת 31 יחידות דיור.

ההקלות שאושרו:

תוספת קומה אחת מעבר למותר לשם תוספת שטחים ויחידות דיור מכח הוראות השעה "כחלון" ו "שבס".

תוספת שטחים במסגרת 20% מסך שטחי הבניה המותרים מכח הוראות השעה "כחלון" וזאת בגין הקלה בצפיפות.

לאשר את ייעוד 2 הדירות (מתוך 3 דירות) שנוספו במסגרת הקלה בצפיפות מעל 20%, לבני המקום לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות "שבס".

תוספת בניה קומה 9 - 38.13 מ"ר[2].

תוספת בניה קומה 10 - 152.70 מ"ר.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
הקלות	₪ 4,930,510	₪ 2,465,255	₪ 2,883,590	₪ 1,441,795

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1. מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין מרכיב ההקלות בלבד וכל חיוב בגין תכניות החלות על הנכס נבחן ונקבע כבר במסגרת הליכים קודמים.

[2] השטח המוסף בהתאם לתיקון שומה וחישוב מלוא השטחים שאושרו בהיתר קודם לזיכוי.

שמאי הצדדים מסכימים על השטחים לחיוב וחלוקים ביניהם על שווי מ״ר מבונה בסיסי לחישוב ההשבחה ועל המקדם הראוי למרפסת גג במקרה הנדון.

11.2. <u>שווי בסיסי לחישוב בשומה</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 23,000 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע.

הוצגו מספר עסקאות ממבנה סמוך בגו״ח 7083/31, כדלקמן:

מועד עסקה	מס׳ דירה	קומה	שטח בנוי	הערות	תמורה בש״ח	תמורה מותאמת	שווי מ״ר בנוי
17/1/2018	33	10	107		4,900,000	4,900,000	45,795
8/1/2018	37	11	90	דירת גג	6,600,000	6,600,000	73,333
27/2/2018	66	9	109		4,850,000	4,850,000	44,495
8/8/2018	42	6	109		4,890,000	4,890,000	44,862
15/3/2018	31	9	83	כולל חניה	3,810,000	3,560,000	42,891
8/11/2018	63	8	84		3,600,000	3,600,000	42,857
4/12/2018	71	9	83		3,800,000	3,800,000	45,783
26/2/2019	50	7	109	כולל חניה	4,900,000	4,650,000	42,660
20/3/2019	70	9	109		4,690,000	4,690,000	43,027
31/7/2019	83	11	133	כולל חניה	7,300,000	7,050,000	53,007
31/7/2019	38	11	111	דירת גג וכולל חניה	7,700,000	7,350,000	66,216
19/8/2019	30	9	109		4,700,000	4,700,000	43,119
שווי מ״ר בנוי							₪ 44,850
בניכוי מע״מ - 17%							₪ 38,333
בניכוי יזמות - 20%							₪ 31,944
בניכוי בניה - 9,000 ₪/מ״ר							₪ 22,944
שווי מ״ר מבונה במעוגל							₪ 23,000

<u>הערות</u>:

- בעסקות ההשוואה נלקחה על ידו בחשבון הפחתת חניה בכל עסקה בה דווח קיום חניה. מכאן, אין להניח באופן אוטומטי קיום חניה בדירות בהם לא דווח על מכר הכולל חניה.
- לשיטתו טעה שמאי הבעלים כאשר הביא בחשבון מרפסות מקורות בחילוץ השווי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- התחשיב נעשה לגבי שטחי עיקרי והשווי בתחשיב ההשבחה מתייחס לשווי שטח עיקרי.
- אין לקחת בחשבון שומה שנערכה במקום לפני 5 שנים. מאז חלה עליית מחיר ניכרת בסביבה ובפרט בשוליים של שכונת פלורנטין אשר הופכת מאזור מלאכה לאזור מגורים על כל המשתמע מכך.
- אין לקחת בחשבון במסגרת החילוץ העמסה של בניית חניות. בשומה זו מדובר על הקלות לתוספת שטח כאשר החניות כבר בנויות.

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 16,000 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע.

הוצגו מספר עסקאות ממבנה סמוך בגו״ח 7083/31, כדלקמן:

מועד עסקה	מס׳ דירה	קומה	שטח בנוי	שטח מרפסת במ״ר	שטח אקו׳	תמורה בש״ח	תמורה בהפחתת חניה	שווי מ״ר בנוי
20/3/2019	70	9	109	14	116	4,690,000	4,440,000	38,276
26/2/2019	50	7	110	15	117.5	4,900,000	4,650,000	39,574
4/12/2018	31	9	86	13	92.5	3,800,000	3,550,000	38,378
8/11/2018	63	8	86	11	91.5	3,600,000	3,350,000	36,612
8/8/2018	42	6	110	15	117.5	4,890,000	4,640,000	39,489
18/4/2018	37	5	83	8	87	3,650,000	3,400,000	39,080
27/2/2018	66	9	110	15	117.5	4,850,000	4,600,000	39,149
שווי מ״ר בנוי דירות במפלס אחד								38,651
התאמה לדופלקס מקדם 0.95								36,719
בניכוי מע״מ - 17%								31,384
בניכוי יזמות - 20%								26,153
בניכוי בניה - 10,000 ₪/מ״ר								16,153
שווי מ״ר מבונה במעוגל								16,000

<u>הערות לתחשיב</u>:

- עסקאות ההשוואה מנכס סמוך בעל מאפיינים דומים בגוש 7083 חלקה 31.
- בהתאם להיתר הבניה מס׳ 0050-18 ולתכניות החתומות כתואמות היתר בניה בתחום השטח הותרה הקמת 121 יח״ד וסה״כ 135 מקומות חניה לרכב פרטי (מעבר

לכך אושרו מקומות חניה נוספים לצורך תפעולי, אופנועים ואופניים). בהתאם לכך, סביר שכלל עסקאות המכר כוללות לפחות מקום חניה אחד לכל דירה על אף שהנ"ל אינו מצוין בדיווח (מתוך היכרות שלו עם דיווחים בבניה חדשה, בדרך כלל לא מופיע בדיווח הצמדת חניה בבניה חדשה)

- מעיון בתכניות ההיתר, הדירות נשוא עסקאות ההשוואה כוללות מרפסות מקורות אשר אינן נכללות בשטח המדווח. כמו כן, שטחי הבניה דוייקו בהתאם למופיע בתכנית הבקשה להיתר וכן למדידה מתוכן.
- מקדם שווי למרפסת מקורה חושב לפי מקדם שווי של 0.5. שווי מקום חניה חושב לפי 250,000 ₪/מקום חניה.

<u>שומות מכריעות</u>:

צויינה החלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא לנכס שבנדון בה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים (מגלם ש"ש, חניה ומרפסות) לפי שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה למועד 4/12/2010 ולפי שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים למועד 1/1/2014.

בנוסף ציין שמאי המבקשת כי תוצאת חילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה בסך של 23,000 ₪ למ"ר מבונה, אינה סבירה ואינה תואמת את ערכי השווי בסביבת הנכס. התוצאה דומה לערכים שנקבעים ע"י שמאים מכריעים לנכסים הממוקמים באזורים טובים יותר בעיר כגון רובעים 3 ו-4. שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה לפי 23,000 ₪ למ"ר משקף עליית מחירים של 130% בתקופה של כחמש שנים ביחס לשומה המכרעת הקודמת בנכס שצויינה לעיל, ולשיטתו לא נצפתה באזור הנכס עליית מחירים בשיעור הנ"ל בתקופה שבין השנים 2014-2019.

ג. <u>הכרעה</u>

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון התייחסתי למספר נתונים שהוצגו כדלקמן:

- הצדדים הציגו מגוון עסקאות מבניין חדש מבניה רוויה הממוקם בסמיכות לנכס הנדון ואני מסכים עם קביעתם כי נכס זה מהווה נכס השוואה טוב מבחינת קרבתו לנכס ומבחינת היות הבניה חדשה ודומה לנכס הנדון ומבחינת סמיכות מועד עסקאות המכר בו למועד הקובע בהחלטה.
- הצדדים מסכימים כי שווי חניה בנויה בסביבת הנכס הינו כ - 250,000 ₪.

לאור סבירותה של ההסכמה, אני מאמץ אותה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- הצדדים חלוקים ביניהם לגבי אופן הפחתת החניות כאשר בהתאם לעולה מדיווחי מערכת שע"מ מרבית הדירות מדווחות במכר ללא חניה בעוד שבהתאם להיתר הבניה נבנות בבניין נשוא ההשוואה יותר חניות מדירות. לעניין זה מצאתי כי גם בפרוייקט סמוך ברחוב הרבי מבכרך 2 בו בהתאם לפרסומי השיווק משווקות היחידות עם חניה צמודה, בפועל מרבית העסקאות מדווחות ללא חניה. יצויין כי בפרוייקטים חדשים קיימת פעמים רבות בעיית דיווח בעניין החניות.

לפיכך אני סבור שיש בדבריו של שמאי המבקשת מן האמת כאשר הוא טוען שיש להתייחס לכלל היחידות שנמכרו כיחידות שנמכרו עם חניות. מאידך אני סבור כי שימוש בעלות הבניה אותה הוא הביא בחשבון, המגלמת עלות חניה, תביא לכפל הפחתה היות ומחד מופחת שווי החניה הבנויה ומאידך מופחתת שוב עלות בנייתה ומשכך אני סבור שהתוצאה הנכונה יותר, בהנתן המידע החשוף בפנינו תתקבל לאחר קיזוז שווי חניה מכל מחיר יחידת דיור (בהתאם לעובדה כי בבניין בנויות חניות לפי תקן מלא) והפחתת עלות בניה כבשומת הועדה המקומית, קרי ללא גילום עלויות החניה.

- הצדדים גם חלוקים ביניהם בעניין חישוב שטח מרפסות כחלק משטח הדירה בשיטת החילוץ. אני סבור כי לאור העובדה שבשומה מחוייבות מרפסות הגג בנפרד אזי יש לחשב בשטח המשוקלל של הדירות בשיטת החילוץ את המרפסות הצמודות ליחידות שנמכרו ומכאן שאני מקבל את דעת שמאי המבקשת בעניין זה.

רצ"ב סקירה של מס' עסקאות שבוצעו בשני פרוייקטים חדשים שנבנו ברחוב הרבי מבכרך הצמוד, האחד מהווה את הפרוייקט ממנו הובאו עסקאות ההשוואה בשומות הצדדים והשני הינו פרוייקט סמוך נוסף שנבחן על ידי לצורך בקרה, הן לעניין הערכים והן לעניין סבירות הדיווחים בעניין חניות צמודות (גם בפרוייקט זה בפרסומי השיווק שווקו דירות עם חניות ובמרבית הדיווחים במערכת שע"מ לא מצויינת הצמדת חניה ליחידות).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	קומה	שטח	חדרים	שווי לאחר הפחתת שווי חניה	שווי למ״ר בנוי
1	007083-0031-029-00	09/05/2018	3,550,000	4	83	3	3,300,000	39,759
2	007083-0031-060-00	31/05/2018	2,660,000	8	56	2	2,410,000	43,036
3	007083-0031-042-00	08/08/2018	4,890,000	6	109	4	4,640,000	42,569
4	007083-0031-058-00	23/07/2018	4,950,000	קרקע	109	4	4,700,000	43,119
5	007083-0031-063-00	08/11/2018	3,600,000	8	84	3	3,350,000	39,881
6	007083-0031-071-00	04/12/2018	3,800,000	9	86	3	3,550,000	41,279
7	007083-0031-008-00	26/12/2018	4,440,000	3	102	4	4,190,000	41,078
8	007083-0031-050-00	26/02/2019	4,900,000	7	109	4	4,650,000	42,661
9	007083-0031-070-00	20/03/2019	4,690,000	9	109	4	4,440,000	40,734
10	007083-0031-010-00	18/06/2019	4,250,000	קרקע	109	4	4,000,000	36,697
11	007083-0031-064-00	05/06/2019	2,550,000	1	55	2	2,300,000	41,818
12	007083-0031-019-00	14/07/2019	4,290,000	קרקע	109	4	4,040,000	37,064
13	007083-0031-044-00	14/07/2019	2,600,000	קרקע	56	2	2,350,000	41,964
14	007083-0031-004-00	07/08/2019	2,550,000	1	56	2	2,300,000	41,071
15	007083-0031-004-00	07/08/2019	4,730,000	6	109	4	4,480,000	41,101
16	007083-0031-030-00	19/08/2019	4,700,000	9	109	4	4,450,000	40,826
17	007083-0031-022-00	19/08/2019	4,150,000	3	109	4	3,900,000	35,780
18	007083-0031-030-00	28/11/2019	4,240,000	4	106	4	3,990,000	37,642
19	007083-0031-011-00	24/12/2019	4,550,000	2	106	4	4,300,000	40,566
20	007083-0031-124-00	02/01/2020	4,380,000	7	106	4	4,130,000	38,962
21	007083-0031-054-00	26/01/2020	4,625,000	7	106	4	4,375,000	41,274
22	007083-0031-056-00	01/04/2020	2,580,000	7	56	2	2,330,000	41,607
23	007083-0031-000-00	16/06/2020	2,590,000	3	56	2	2,340,000	41,786
24	007083-0031-036-00	02/07/2020	4,700,000	10	102	4	4,450,000	43,627
25	007083-0031-006-00	04/08/2020	4,170,000	3	109	4	3,920,000	35,963
26	007083-0031-000-00	05/08/2020	3,635,000	7	83	3	3,385,000	40,783
ממוצע								40,486
ממוצע ללא עסקאות לאחר המועד הקובע								41,568
שווי מ"ר בנוי לאחר נטרול מרפסות, לפי ממוצע 12% משטח הדירה במקדם 0.25 למרפסת, סה"כ תוספת של 3%								40,358
הפחתת מע"מ - 17%								34,494
הפחתת יזמות - 20%								28,745
הפחתת בניה - 9,000 ₪/מ"ר								19,745
שווי מ"ר מבונה מעוגל								19,750

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקאות מפרוייקט חדש נוסף ברחוב הרבי מבכרך 2-4 :

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי בנטרול חניה בש"ח	קומה	שטח	שווי למ"ר
1	007083-0191-021-00	25/07/2018	3,166,667	2,916,667	6	80	36,458
2	007083-0191-027-00	02/08/2018	3,540,000	3,290,000	7	81	40,617
3	007083-0191-031-00	02/08/2018	3,740,000	3,490,000	8	81	43,086
4	007083-0191-009-00	25/10/2018	3,410,000	3,160,000	3	84	37,619
5	007083-0191-014-00	29/10/2018	3,385,000	3,135,000	4	84	37,321
ממוצע							39,021
שווי מ"ר בנוי לאחר נטרול מרפסות, לפי ממוצע 10% משטח הדירה במקדם 0.25 למרפסת							38,069
הפחתת מע"מ - 17%							32,537
הפחתת יזמות - 20%							27,115
הפחתת בניה - 9,000 ₪/מ"ר							18,115
שווי מ"ר מבונה מעוגל							18,100

כפי שניתן לראות בפרוייקט זה המחירים הממוצעים נמוכים בכ- 6%, אך משקפים עסקאות לשנת 2018.

לאור כל האמור קבעתי שווי מתואם של 19,500 ₪ מתואם למקום ולקומה גבוהה, למועד הקובע בהחלטה.

במקרה הנדון לאור התכנון הקודם והחדש, אין מקום לביצוע הפחתה בגין דירת דופלקס.

11.3. <u>מקדם מרפסת גג</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.5 לשטח מרפסות הגג החדשות שאושרו במסגרת ההקלה.

במסגרת הדיון הוא ציין כי המקדם של מרפסת הגג מורכב מ 2 אלמנטים :

האחד מתרומת המרפסת לנכס.

השני מהמיקום בדירות עליונות ביחס לדירות בבניינים שכנים, כאשר הדירות כאן גם נבנות בצפיפות פחותה ולמעשה כיום הצמוד קרקע החדש בעיר זה דירות הגג המאפשרות בניית גינות ובריכות על גגות הבניינים.

הוא ציין כי המקדם המקובל למרפסת גג הינו 0.4 . במקרה הנדון מדובר בדופלקס ייחודי עקב שטח המרפסת, הנוף הפתוח הנשקף ממנו והסיכויים הנמוכים להסתרה ולכן המקדם הראוי הוא 0.5.

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת טוען כי מקדם 0.5 שנקבע בשומת המשיבה הינו מקדם השווי ש אינו תואם החלטות שמאים מכריעים ו/או מחקרי דלפי שנערכו ע"י לשכת שמאי המקרקעין. הוא מציין בשומתו מחקר דלפי מפברואר 2017, מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, הערך השכיח למרפסת גג צמודה, בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי הינו 100%, בתוצאת שכיח של 30% במעגל הראשון 2 ובתוצאת שכיח של 20% מעבר לשטח הגרעיני. לפיכך הוא קובע בשומתו מקדם 0.2 לשטח מרפסות הגג.

ג. <u>הכרעה</u>

עיינתי במחקרי דלפי שצויינו וכן בשומות מכריעות רבות בהן נקבע שווי מרפסת גג. ממחקרי דלפי, שהינם מבוססים על דעות ולא על עובדות מחקר, עולה כי מדובר בשאלה כללית על מקדם שווי למרפסת גג. לא נראה כי נכון להתייחס למרפסת גג כמקדם כללי וקבוע לכל נכס היות ואין אחידות בתרומת מרפסת הגג לשווי דירה ויש לבחון כל מקרה לגופו בהתחשב במפלס המרפסת, חשיפתה ביחס למבנים סמוכים (פרטיות) והנוף הנשקף ממנה. כמו כן, כמובן שיש לבחון את שטחה של המרפסת וצורתה. במקרה הנדון מדובר במרפסות גג מהן נשקף נוף פתוח המשקיף על השכונה ואל הים התיכון. שטח וצורת המרפסת הינם פרופורציונליים ותכנונה מאפשר ניצול אפקטיבי של כל שטח המרפסת. לפיכך, אין ספק כי מרפסות גג אלו תורמות לשווי הנכס בהתאם לרף העליון של טווחי תרומת שווי של מרפסות ובטח שלא יכולות להיות מתומחרות ברף הנמוך ביותר כפי שהוצגו בשומת המבקשת. עם זאת לאור העובדה כי בסמיכות לנכס לכיוון מערב קיימים שטחי מלאכה שסביר שגם בהם יבנה בעתיד מבנה/ים מבניה רוויה הדומים למבנה הנדון נראה כי המקדם הראוי למרפסת הגג הינו 0.4.

11.4. <u>מקדם הפחתה בגין השכרה לבני מקום בלבד</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

שמאי המבקשת טוען, כי לעניין מקדם לפרוייקט להשכרה אין הפחתה וזה גם לא נטען בשומה האחרת במקור אלא רק בדיון.

כמו כן, הוא מציין כי יתכן שליזמים יש שיקולי מס והטבות שהם קיבלו ולכן מבצעים פרוייקט של דירות להשכרה.

לעניין המגבלה לבני מקום הוא מציין כי מדובר בדירות בקומות התחתונות וגם הגדרת בני מקום זה לא משהו שהוגדר במפורש כאשר אין שם בפועל בני מקום מהשכונה, זו שכונה שהיו בה המון בתי מלאכה ופחות מגורים. לא הוגדר שזה מהשכונה עצמה ולכן כולל את כל תל אביב ומכאן שלא יוצר מגבלה אמיתית. לאור האמור לשיטתו אין מדובר

במקרה הדומה לשכירות מפוקחת לבני מקום ולכן זה לא משהו מהותי המצדיק הפחתה וזה כמו השכרה חופשית לגמרי.

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת מבצע הפחתת שווי כוללת בגין תנאי שלא היה קיים קודם בתכנית ונוצר במסגרת אישור ההקלה והינו הצורך להשכיר 2 יחידות דיור בקומה ראשונה בבניין למשך 10 שנים לבני המקום בלבד.

מקדם ההפחתה תומחר במקדם 0.9.

המקדם תומחר ביחס לשווי שחושב לדירות העליונות.

לשאלתי בדיון השיב שמאי המבקשת כי לא התייחס לשטח או למיקום הספציפי של היחידות שסומנו כדירות לבני מקום.

ג. <u>הכרעה</u>

כפי שעולה מההחלטה לא הוגדר המושג "בני מקום" ואף בשיחה עם אחת מיזמיות הפרוייקט בעת הביקור בנכס היא מסרה כי המגבלה הינה מינורית ומתייחסת ככל הנראה לתושבי ת"א.

כמו כן, המגבלה הינה לתקופה של 10 שנים בלבד.

ברי שכל מגבלה שיחס לשוק חופשי יוצרת הפחתת שווי ביחס לנכס שאינו מוגבל, אך לאור תקופת המגבלה, היקפה והיקף יחידות הדיור המיועדות ממילא להשכרה בבניין, נכון לקבוע לכל היותר הפחתה של 5% בגינה.

כמו כן, היחידות שהוגדרו לבני מקום ממוקמות בקומה הראשונה ולכן לא ניתן לבצע את ההפחתה בגין מגבלה זו ביחס לזכויות שאושרו בקומות עליונות בהן שווי מ"ר מבונה גבוה יותר. כמו כן, בוודאי שלא ניתן להחיל את ההפחתה על שטח מרפסות גג (ההפחתה בוצעה לשטח המשוקלל כולו) שכלל אינו רלוונטי ליחידות בקומה הראשונה ולפיכך יש לחשב את המגבל בהתאם לשווי מ"ר מבונה בקומה הראשונה וזאת במנותק מהשווי שנקבע לתוספת הזכויות בהקלה בקומה העליונה.

מבחינת העסקאות כפי שהוצגה לעיל, עולה כי לא קיימת מובהקות לגבי עליית השווי בין הקומות התחתונות לקומות העליונות והשוני בין העסקאות השונות נובע, ככל הנראה גם מכיווני היחידות ולא רק מהקומה.

לצורך ביצוע ההתאמה הופחת 1% בגין כל קומה משווי הנכס הבנוי ומתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לקומה ראשונה של של 17,500 ₪.

תחשיב ההפחתה:

שווי מ״ר מבונה	-	17,500 ₪
שטח דירות	-	כ - 143 מ״ר
שטח מרפסות	-	כ - 24 מ״ר
מקדם שווי מרפסת	-	0.25
שטח משוקלל	-	149 מ״ר
מקדם הפחתה	-	0.05
סה״כ הפחתה	-	130,375 ₪

11.5. תחשיבים

א. עמדת המשיבה

שווי מ״ר מבונה	-	23,000 ₪
מ״ר עיקרי	-	190.83 מ״ר
מקדם	-	1
מ״ר מרפסת גג	-	47.08 מ״ר
מקדם	-	0.5
סה״כ שטח משוקלל	-	214.37
השבחה	**-**	**4,930,510 ₪**
היטל השבחה	**-**	**2,465,255 ₪**

ב. עמדת המבקשת

שווי מ״ר מבונה	-	16,000 ₪
מ״ר עיקרי	-	190.83 מ״ר
מקדם	-	1
מ״ר מרפסת גג	-	47.08 מ״ר
מקדם	-	0.2
סה״כ שטח משוקלל	-	200.25
מקדם הפחתה בשל חובה לייעד לבני מקום בלבד	-	0.9
השבחה	**-**	**2,883,590 ₪**
היטל השבחה	**-**	**1,441,795 ₪**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת ההקלות בלבד וזאת לאור העובדה שאין מחלוקת לגבי אומדן היטל השבחה בגין כלל התכניות החלות על המקרקעין שנישומו בהליך נפרד.

12.3. תובא בחשבון הפחתה של 5% בגין מגבלת שכירות לבני מקום לתקופה קצובה של 10 שנים. החישוב של ההפחתה יעשה בהתאם לשווי מ"ר מבונה בקומה א' בה ממוקמות היחידות לגביהן חלה המגבלה ורק לשטח 2 יחידות אלו.

12.4. מאפייני המיקום והסביבה.

12.5. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.6. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתר הבניה המבוקש לאישור כיום בתחום המקרקעין.

12.7. המימוש באישור הקלות הינו מימוש מלא.

12.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9. המועד הקובע.

12.10. מחירי מקרקעין ומחירים מבוקשים במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.11. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מ״ר עיקרי	-	190.83 מ״ר
מקדם	-	1
מ״ר מרפסת גג	-	47.08 מ״ר
מקדם	-	0.4
סה״כ שטח משוקלל	-	209.66
שווי מ״ר מבונה	-	19,500 ₪/מ״ר
שווי לפני הפחתות	-	4,088,370 ₪
הפחתה בגין מגבלת שכירות לבני מקום	-	130,375 ₪
השבחה במעוגל	**-**	**3,958,000 ₪**
היטל השבחה	**-**	**1,979,000 ₪**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 33 בגוש 7083, רחוב המחוגה 13 פינת רחוב קומפרט, שכונת פלורנטין, תל אביב-יפו, חלה השבחה עקב אישורן של ההקלות המפורטות להלן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	1/5/2019	₪ 3,958,000	₪ 1,979,000

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com