בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.07.2019
מס' מינוי: 16-2019
מספרנו: 378

לכבוד המבקשת,
הגב' שני שרה
המיוצגת ע"י מר אומיד סולימני, שמאי מקרקעין
במייל: omids100@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב - יפו
המיוצגת ע"י מר מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
במייל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת - גוש 6927 חלקה 1 (חלק)
רח' שבזי 1 פינת רח' ברנט 11, שמרלינג 8א'
תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 06.01.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 3501, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 21.10.2018, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 07.04.2019.

2.2. שומת המבקשת הגב' שני שרה, מיום 30.01.2019, שנערכה ע"י השמאי מר אומיד סולימני.

2.3. בתאריך 29.04.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריכים שונים בחודשים מאי ויוני 2019 על ידי הח"מ וע"י שמאי המקרקעין אסף גפן ממשרדו.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות	מועד קובע
תכנית 3501	07.06.2013

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6927
חלקה	1
שטח החלקה	242 מ״ר שטח רשום
מהות המקרקעין	מגרש בניה מבונה
כתובת	רח׳ שבזי 1 פינת ברנט 11, שמרלינג 8א׳ תל אביב -יפו
בעלות	בעלות פרטית

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון הינו חלקה מבונה, ידועה כחלקה 1 בגוש 6927, מצויה בפינה הצפון מערבית של הצטלבות הרחובות שבזי 1 וברנט 11 וחזית דרומית לרחוב שמרלינג 8א׳, שכונת נווה צדק, בחלק הדרום מערבי של העיר תל אביב-יפו.

רחוב שבזי מסתעף מרחוב תחכמוני בצפון מזרח ומסתיים ברחוב ברנט בדרום מערב.

רחוב ברנט מסתעף מרחוב אמזלג בדרום מזרח ומסתיים ברחוב המרד בצפון מערב.

רחוב שמרלינג מסתעף מרחוב באר יעקב בדרום מזרח ומסתיים ברחוב המרד בצפון מערב.

6.2. שכונת נווה צדק הינה שכונת מגורים וותיקה שהוקמה לפני למעלה מ-90 שנים. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, במבנים בני 1-3 קומות וותיקים לצד משופצים וחדשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. החלקה הנדונה בשטח רשום של 242 מ״ר, צורתה אי רגולרית. החזית המזרחית לרחוב שבזי באורך של כ-13 מ׳, החזית הדרומית לרחוב ברנט באורך של כ- 8.2 מ׳, החזית הצפונית לרחוב שמרלינג באורך של כ- 4.8 מ׳.

תרשים החלקה מאתר GIS של עיריית תל אביב, מצורף כנספח מס׳ 1.

6.4. החלקה כאמור מבונה במבנה חד קומתי בשטח של כ-60 מ״ר הפונה לרחוב ברנט הגג בטון שטוח (משמש לחנות תכשיטים) ומבנה דו קומתי בשטח של כ-150 מ״ר הפונה לרחוב שמרלינג, מבנה עם גג רעפים. הבנייה וותיקה ובנויה בקו בניין אפס לרחובות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית 38 פורסמה למתן תוקף ביום 02.03.1937 (ע.ר. 715)

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי בשטח של כ-172 מ"ר, ודרך בשטח של כ-70 מ"ר.

זכויות הבנייה - 3 קומות, 45% לקומה וסה"כ 135%.

7.2. תכנית 44 פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1944 (ע.ר. 1142).

התכנית מסווגת את הנכס באזור להריסה.

הקמת הבניינים והשימושים המותרים באזור יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן על-ידי הועדה המחוזית.

7.3. תכנית 675א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.06.1967 (י.פ. 1366).

השהייה לתקופה של שנה אחת לשם פתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

7.4. תכנית 1200 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1975 (י.פ. 2123)

התכנית מסווגת את החלקה כדרך.

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

7.5. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע.

7.6. תכנית 2277 פורסמה למתן תוקף ביום 07.11.1991 (י.פ. 3940).

מעיון בתשריט "מצב חדש" התכנית עולה כי החלקה מצויה מחוץ לקו הכחול של התכנית, בתחום דרך.

7.7. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.8. תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בגבולות המגרש, בתכסית של 80% משטח המגרש. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלק המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע, בתנאים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

7.9. תכנית 3501 פורסמה למתן תוקף ביום 23.05.2013 (י.פ. 6596).

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים, תא שטח 133, בשטח 242 מ"ר (גם לחישוב זכויות), החזית לרחוב שבזי וברנט עם הוראות מיוחדות, מבנה לשימור בחלק הצפוני של החלקה, בחזית לרחוב שמרלינג.

שימושים: מגורים, לדיירים באזור מגורים תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד בתנאים.

שטח מגרש מינימלי:	90 מ"ר
קומות:	2 קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג בגובה מרבי של 10.6 מ'.
קווי בניין:	לחזית- 0, לצד- 2.5 מ', יתאפשר קו בניין 0 בתנאי כי המגרש הגובל בנוי בקו בניין 0 או בהסכמת שכנים, לאחור - 4 מ'.
צפיפות:	שטח דירה ממוצע בבניין חדש לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי + שירות).
	בבניין עם חזית מסחרית מחייבת או מותרת לא יכללו שטחי המסחר בחישוב מס' יח"ד המותרות.
זכויות בניה:	140% בניה (עיקרי + שירות) לא כולל עליית גג ומרתפים.
תכסית:	80%, שטח פתוח רציף 20%.
בנייה על גגות:	תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי 6.6 מ' ממפלס הכניסה ועד 10.6 מ', הבניה מעל גובה 6.6 תהיה בתוך חלל הגג בלבד.
מרתפים:	ע"פ תכנית ע'1, בנוסף יותרו שטחים עיקריים במרתף בהיקף של 15% משטח המגרש בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.
חניה:	מקומות החניה הנדרשים לפי תקן לא יחויבו בתחום המגרשים.

חזית עם הוראות מיוחדות:

בתא שטח הכפוף להוראות מיוחדות ברחוב ברנט ממערב לרחוב שבזי תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע. לשימושים של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גלריות, מסחר קמעונאי, חנויות מזון .... באישור הוועדה ובכפוף להיוועצות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

הוראות בינוי ואדריכלות:

בכל מגרש יהיה שטח פתוח ורציף, שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.

לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוחה לרחוב.

הוראות הבינוי והעיצוב גוברות על זכויות הבניה. זכויות שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הוראות הבינוי והעיצוב - מבוטלות.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות, מרתפים וחניה.

7.10. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית איננה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה במרקם בנוי לשימור עם חזית מסחרית.

ע"פ תקנון ותשריט התכנית, החלקה נשוא השומה כלולה באזור תכנון 502.

ע"פ נספח העיצוב העירוני גובה הבניינים עד 4 קומות.

רח"ק בסיסי - 1

רח"ק מירבי - 3

תנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור הינו הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה להיבטי שימור.

תכנית חדשה תכלול הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב לא נמצא היתר בניה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 13.12.2018, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6927
חלקה:	1
שטח החלקה בשלמות:	242 מ"ר
בעלות:	בעלים שונים ביניהם שני שרה, החלק בנכס 117/968.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה בשלמות לפי שומת המבקשת
3501	07.06.2013	₪ 4,144,360	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:**

11.1. שמאי המשיבה

תכנית 3501:

במצב קודם הנכס מהווה חלקה בשטח של 242 מ"ר המיועדת לדרך וכוללת מבנים בשטח של כ- 210 מ"ר.

במצב חדש (תכנית 3501) הנכס מהווה מגרש בשטח של 242 מ"ר לו מוקנות זכויות בניה בשטח 339 מ"ר עילי למגורים + 169 מ"ר מרתף + 56 מ"ר עליית גג.

מרכיבי ההשבחה המצרפית לחלקה בשלמות:

א. שינוי יעוד הקרקע מדרך למגורים.

ב. תוספת 339 מ"ר זכויות בניה עיליות.

ג. תוספת 56 מ"ר זכויות בניה לעליית גג.

ד. תוספת 169 מ"ר זכויות בניה תת קרקעי, מרתף צמוד.

ערכי השווי מביאים בחשבון עלויות עודפות לבניה במגרש קטן ולבניה בקיר משותף קיים.

מיתוג הבניין כבניין לשימור:

הובא בחשבון כי עצם ייעוד הבניין לשימור מעלה את ערכו כתוצאה ממיתוגו.

נתוני שווי, מבוססים על עסקאות מכר והכרעות שמאים מכריעים:

שווי 1 מ"ר קרקע במצב קודם במגרש פנוי כ-17,000 ₪/מ"ר.

שווי 1 מ"ר קרקע במצב קודם בנוי כ-20,000 ₪/מ"ר.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל המגלם מושע וקרבה לבית כנסת, במועד אישור תכנית 3501 - 19,000 ₪/מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם:	
שטח קרקע בייעוד דרך:	3,872,000 ₪ = 20,000 ₪/מ"ר * 80% מקדם שקלול * 242 מ"ר
מבנה:	735,000 ₪ = 3,500 ₪/מ"ר * 210 מ"ר
מצב חדש:	
זכויות בניה:	6,630,316 ₪ = 19,000 ₪ * 103% מקדם שקלול * 339.8 מ"ר
זכויות בניה מרתף צמוד:	911,668 ₪ = 19,000 ₪ * 28% מקדם שקלול * 169.4 מ"ר
זכויות בניה בעליית גג:	884,042 ₪ = 19,000 ₪ * 82% מקדם שקלול * 56.5 מ"ר
חצר:	413,820 ₪ = 19,000 ₪ * 30% מקדם שקלול * 72.6 מ"ר
מבנה:	0 ₪
עלויות הכנת תיק תיעוד:	- 47,600 ₪
עלויות שימור עודפות:	- 40,887 ₪ = 1,168 ₪ * 35 מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש:	8,751,360 ₪
השבחה בשלמות:	4,144,360 ₪
היטל השבחה בשלמות:	2,072,180 ₪
היטל לחלק הנישום 12.1%:	250,460 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכנית תא/5000 :

באזור לתכנון 502 בתחום מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות נקבע כי תכניות מפורטות לתוספת בנייה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

בנכס הנדון חלה תכנית 3501 המאפשרת הוצאת היתר בניה ועל כן לא תקודם תכנית מפורטת בתחום תכנית 3501.

בהתאם לכך תכנית תא/5000 לא משביחה את הנכס הנדון.

11.2. שמאי המבקשת :

הנכס :

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי נכס נשוא השומה מהווה את החלק הדרומי בחלקה, מגרש בשטח 117 מ"ר עליו בנוי מבנה מסחרי חד קומתי בשטח 62 מ"ר נטו (עפ"י רישומי ארנונה).

המבנה בנוי בקו רוחב בחזית דרומית לרחוב ברנט, בחזית המזרחית פונה לרחוב שבזי וסובל מתנועה חולפת של כלי רכב היוצאים מהשכונה.

בחלק המערבי של המגרש קיימת זיקת הנאה בשטח של כ-17 מ"ר הגובלת בנשוא השומה, ומתירה גישה באמצעות דלת ברזל פנימית לבאי בית כנסת/ישיבה ולמבנה בצפון החלקה.

בסמיכות לנכס, קיים מתחם בייעוד ציבורי המהווה מטרד בצהריים והערב. קיימת מצוקת חניה.

הסכם שיתוף :

שמאי המבקשת מפנה להסכם שיתוף מיום 28.07.2015, בין הבעלים הרשומים בחלקה, לפיו יוחדו לגב' רינת לוי שטח של 125 מ"ר בצפון החלקה ולה"ה ישששכר, ישששכר, קולקה ושני שטח של 117 מ"ר בדרום החלקה - מתוכם 17 מ"ר בזיקת הנאה.

תכנית 3501 :

הובאו בחשבון השיקולים הבאים :

שטח החלקה הנדונה, צורתה וממדיה.

שטח הנכס הנדון, צורת הבינוי שהיה קיים בו.

המצב המשפטי, זכויות הבעלות בנכס, פסה"ד והסכם השיתוף.

מצב קודם :

בנייה היסטורית :

על המגרש היה בנוי מבנה בשטח 160 מ"ר (עד לשנות ה-90) ב-2 קומות (80 מ"ר לקומה). זאת בהתאם למסמכים שנמצאו בתיק הבניין, ושומת השמאי אינג' ירמיהו אלוני מתאריך 16.05.1991, מהם עולה כי בסוף 1988 הוחל בטיפול והוצא צו הריסה כנגד שתי הקומות, בהיות הקומה מבנה מסוכן. בפועל נהרסה רק הקומה הראשונה.

שמאי המבקשת מפנה לשומה מכרעת שערך השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6927/12, בו היו נסיבות דומות.

ייעוד הנכס :

הובא בחשבון כי במצב קודם עפ"י תכנית 1200, נשוא השומה באזור תכנון בעתיד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר:

שטח בייעוד לתכנון בעתיד:	20,000 ₪
שטח בנוי:	3,500 ₪

שווי מצב קודם:

חלופה 1:

שטח בייעוד לתכנון בעתיד:	2,340,000 ₪ = 20,000 ₪ * 117 מ"ר
הבנוי:	217,000 ₪ = 3,500 ₪ * 62 מ"ר
סה"כ:	2,557,000 ₪

חלופה 2:

שטח בייעוד לתכנון בעתיד:	2,340,000 ₪ = 20,000 ₪ * 117 מ"ר
הבנוי:	560,000 ₪ = 3,500 ₪ * 160 מ"ר
סה"כ:	2,900,000 ₪

חלופה 3:

שטח בנוי:	1,984,000 ₪ = 32,000 ₪ * 62 מ"ר
שטח חצר:	290,000 ₪ = 5,100 ₪ * 57 מ"ר
סה"כ:	2,274,700 ₪

חלופה 4:

שטח בנוי:	5,120,000 ₪ = 32,000 ₪ * 160 מ"ר
שטח חצר:	290,000 ₪ = 5,100 ₪ * 0 מ"ר
סה"כ:	5,120,000 ₪

פלישה:

במצב קודם, שטח הפלישה לא היה בתחום גבולות נשוא השומה, אלא בתחום מגרש היחידה הצפונית ולא היווה מטרד כלשהו (בניגוד למצב חדש), לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה במצב קודם.

בית כנסת וזיקת הנאה:

בשני מצבי התכנון קיים מטרד של בית כנסת/ישיבה וזיקת הנאה בסמוך למבנה. יחד עם זאת במצב קודם מטרדים אלו היו בעלי עוצמה נמוכה יותר לנוכח השפעתם על שימושי מסחר ולא מגורים.

מימוש מלא במצב קודם:

במצב קודם, שולם היטל השבחה עבור תכניות ע, ע/1, 1680, עת רכשו הנישומים יחד עם בעלי הזכויות האחרות במגרש הצפוני את החלקה בשלמות במסגרת פשרה. לפיכך, יש להביא זאת לידי ביטוי בחישוב ההשבחה. מפנה להכרעת השמאי גד נתן בגו"ח 6927/48.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שווי מ"ר מבונה בסיס בגוש 6927 - 18,000 ₪, ממוצע בשומות מכריעות.

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.8, לאור מיקומו של הנכס בקצה הדרומי של שכונת נווה צדק, בנוי ב-2 חזיתות בקו אפס, על ציר יציאה ראשי מהשכונה, וממוקם על מעין "אי תנועה בודד", בין כבישים צרים עם תנועה ערה החשופה לרעשים, עשן מכוניות וחוסר פרטיות. כמו כן הנכס ממוקם מול שטח ציבורי המכיל 2 חדרי טרנספורמציה גדולים ומהווה מוקד להתגודדות בשעות הצהרים והערב.

שווי מ"ר מבונה מתואם 14,400 ₪.

עלויות עודפות:

הובא בחשבון מיקום המגרש וגודלו לעניין עלויות עודפות.

בית כנסת וזיקת הנאה:

הובא בחשבון ביטוי גורם המטרד למיקום בית הכנסת וזיקת הנאה.

דחייה למימוש:

מדובר בפלישה של בית כנסת אשר הוקם לפני קום המדינה, הפלישה קיימת מזה עשרות שנים, משמשת את בית הכנסת כשירותים. על זיקת ההנאה אשר יועדה במקור ליחידה הצפונית השתלטו מתפללי בית הכנסת/ישיבה, וזיקה זו והחצר הפנימית נחסמו ונפלשו באמצעות דלת ברזל.

פינוי פלישה מורכבת, בייחוד שמדובר בבית כנסת שנמצא במקום שנים רבות מקשה על המימוש.

במצב קודם שטח הפלישה לא היה בגבולות נשוא השומה ולא היווה מטרד.

במצב חדש, הובא שטח הפלישה מהווה מטרד ומונע מימוש הזכויות לפי הוראות הבינוי (יצירת שטח פתוח לא בנוי ורציף שלא יפחת מ-20%) והוראות השימור ואפשרות לתוספת בנייה במגרש הצפוני.

תנאי למתן היתר בניה:

בסעיף 6.10.6 בתכנית נקבע "תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור".

נשוא השומה אינו יכול לממש את הזכויות במגרש המיוחס לו, ולקבל טופס 4, שכן הוא תלוי בהשלמת השימור במבנה לשימור שאינה בבעלותו, וכולל צורך בהסדרת שיתוף בין גורמים אשר היו מעורבים בהליכים משפטיים מזה זמן רב.

לנוכח אופן הבינוי במגרש הצפוני (מבנה לשימור), יתרת הזכויות הניתנות לניצול בו, הדרישה כל שמירת שטח פתוח ורציף ודרישת התכנית לעניין חיזוק בכל תוספת בנייה (סעיף 6.1.8 בתכנית), מובילים את המגרש הצפוני לא לממש את זכויותיו ולא לשמר את המבנה, ועקב כך, לא יוכל נשוא השומה לממש את זכויותיו.

הסדרת זכויות:

עד לחודש דצמבר 2015, לא הוסדרו הזכויות בחלקה לנוכח הליך משפטי, לעניין הבעלות בחלקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח בייעוד לתכנון בעתיד:	2,340,000 ₪ = 20,000 ₪ * 117 מ"ר
הבנוי:	217,000 ₪ = 3,500 ₪ * 62 מ"ר
סה"כ לפני הפחתות:	2,557,000 ₪
זיקת הנאה:	0.95
צמידות לבית כנסת:	0.9
שווי מצב קודם:	2,186,235 ₪

<u>מצב חדש:</u>

שטח המגרש:	117 מ"ר
ששטח עיקרי:	81.9 מ"ר
שטח עיקרי קומה א':	81.9 מ"ר
מרתף קיים:	0 מ"ר אקו' = 0 מקדם אקו' * 64.56 מ"ר
תוספת שטח מרתף:	10.4 מ"ר אקו' = 0.6 * 17.34 מ"ר
עליית גג:	16.6 מ"ר אקו' = 0.7 * 23.71 מ"ר
חצר צמודה:	5.43 מ"ר אקו' = 0.3 * 18.1 מ"ר
שטחים שחויבו בעת מכר:	
שטח מרתף ע'1:	0 מ"ר אקו' = 0 מקדם אקו' * 64.56 מ"ר
שטח תכנית 1680:	30 - מ"ר אקו' = 1.3 * 23 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו':	166 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	14,400 ₪
שווי גולמי מצב חדש:	2,395,166 ₪
הפחתה לזיקת הנאה:	0.95
הפחתה לצמידות לבית כנסת:	0.9
דחייה (6 שנים,7%):	0.67 (פינוי פולש/שימור כתנאי לאכלוס/הסדרת מצב משפטי
שווי מצב חדש:	1,372,071 ₪.

התכנית אינה משביחה

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>הנכס הנישום:</u>

על פי הרישום בנכס לא קיים הסכם שיתוף.

הסכם שיתוף שאינו רשום אינו משנה את המצב הקניני, ולכן הינו חסר ערך לעניין היטל השבחה, שכן ניתן לבצע בו שינויים מבלי לרשום אותו בטאבו, ומבלי שנדרש אישור הוועדה המקומית.

בהתאם לכך, הנכס הנדון הינו חלק יחסי במושע בחלקה בשלמות, ועל כן זיקות הנאה שלא רשומות (ככל שקיימות), אין רלוונטיות.

באי בית הכנסת לא נכנסים אליו דרך הנכס הנדון, אלא דרך רחוב שמרלינג.

<u>סמיכות לשצ"פ:</u>

סמיכות לשצ"פ, גינה ציבורית גדולה, ובפרט בשכונה הנדונה שהינה צפופה וטורית, מהווה אלמנט משביח, ובפרט שהגינה הציבורית נצפית מהנכס.

<u>ייעוד הנכס במצב קודם:</u>

הנכס הנדון בשלמות הינו בתחום דרך בתכנית 1200, ותוואי הדרך קיים גם בתכנית 2277 מוכיח זאת. רוחב הדרך 32 מ', באופן שמדובר בדרך מרכזית בשכונה וקווי הבניין בהתאם.

השווי במצב הנכנס לטבלת הקצאה ואיזון, הינו על פי יעוד הנכס במצב נכנס כדרך. בהתאם לכך, צפייה להכנת תכנית לא יכולה לשנות את יעוד הנכס במצב קודם ואת השווי הנכנס.

<u>תכניות נושאיות באזור לתכנון בעתיד ודרך:</u>

אין להביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה על פי תכניות נושאיות למרתפים וגגות. על פי החלטת ועדת ערר תא/85269/1, תא/85142/15, תא/85203/15, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות נושאיות באזור לתכנון בעתיד בו לא אושרה בניה.

ככל וחויב הבעלים בעבר בהיטל השבחה, על פי החלטת ועדת ערר, החיוב הינו שגוי. שומות מכריעות להיטל השבחה אינן מנגנון פיצוי על טעויות קודמות.

<u>שחזור בניה היסטורית:</u>

לא הוכח על ידי שמאי המבקשת כי המבנה הפונה לרחוב ברנט היה בנוי בעבר מבנה דו קומתי. היקף השטחים בשומת המבקש מתאים למבנה הפונה לרחוב שמרלינג, ולא לרחוב ברנט.

בעבר כל המגרשים בשכונה היו בנויים, לפיכך על פי גישתו של שמאי המבקשת, שחזור בניה שנהרסה, ניתן היה לבנות בכל המגרשים הפנויים בשכונה באזור לתכנון בעתיד. עובדתית לא אושרה כל בניה במגרשים פנויים, דבר המוכיח כי טענת המבקשת אינה נכונה.

יעוד חלק הנכס בתכנית 38 הינו לדרך, באופן שבניה בנכס אינה תואמת גם תכנית מנדטורית.

<u>הפחתות בתחשיב השומה:</u>

הפחתה של 33% בגין מושע ופולש הינה חריגה ואינה נכונה ומהווה כפילות.

במרבית עסקאות ההשוואה עליהם התבססו שומות מכריעות קיימת מושע, כך שאין להביאה שוב, שכן מדובר בכפילות הפחתה למושע.

<u>פלישה:</u>

התחשבות במחזיקים במקרקעין, איננה משפיעה על שווי המקרקעין אלא על שווי זכות הבעלות במקרקעין. בהתאם לכך אין להביא בחשבון התחשבות במחזיקים במקרקעין שאינה רלוונטית לתחשיב היטל השבחה, ואין להביאה בחשבון.

עלות פינוי הפולש זהה וקיימת בשני מצבי התכנון, ואין להביאה בחשבון בשני המצבים.

העובדה שהבעלים לא שמר על הנכס לא צריכה לפגוע בקופה הציבורית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוצאת ההשבחה:

לשיטת שמאי המבקשת תכנית 3501 פגעה בנכס.

במצב תכנוני קודם הקרקע בייעוד דרך, שלא ניתן לבנות עליה כלל, גם אילו הייתה ביעוד לתכנון לעתיד, שגם עליה לא ניתן לבנות.

במצב חדש, הקרקע בייעוד למגורים והותרה בו בניה.

במצב זה חייבת להיות השבחה, תוצאת שמאי המבקשת אינה נכונה.

11.4. הכרעה:

נשוא השומה:

נשוא השומה מהווה מכר של 117/968 חלקים מהחלקה בהתאם להסכם מכר מתאריך 06.11.2017.

בהתאם למסמכים שהועברו לעיוני, נערכה בחלקה הנדונה הסכם פשרה בתאריך 20.10.2010.

בעקבות הסכם הפשרה הציג בפני שמאי המבקשת, שומת השבחה מיום 29.06.2014 (שומה מספר 36885B/50.6) לתכניות בניין עיר מס' 1680, ע', ג, ע'1. שומת ההשבחה נערכה להעברת מלוא הזכויות (100%), לחלק משטח החלקה שבנדון, אשר נקבע בהסכם הפשרה. החלק נשוא השומה בשומת ההשבחה, מהווה את המגרש הדרומי בחלקה בשטח של כ-120 מ"ר ועליו מבנה חד קומתי וותיק בשטח של 60 מ"ר.

כמו כן, הועבר לעיוני הסכם שיתוף מיום 28.07.2015, בין הבעלים בחלקה, ביניהם הבעלים נשוא השומה במקרה הנדון.

עפ"י נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 13.12.2018, לא נרשם הסכם שיתוף בחלקה.

לטענת שמאי המבקשת, יש לבחון את ההשבחה בהתחשב בהסכם השיתוף, וכן להביא בחשבון כי שולם היטל השבחה בגין תכניות 1680, ע', ג', ע'1.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה למרתפים וגגות. וזאת על פי החלטות ועדת ערר תא/85269/14, תא/85142/15, תא85203/15.

אציין, כי במועד הקובע לתכנית 3501 מיום 07.06.2013, לא היה קיים בחלקה הסכם שיתוף שכן זה נחתם רק בתאריך 28.07.2015 המאוחר לתאריך הקובע.

לפיכך ולאור המסמכים שהוצגו בפני כמפורט לעיל, תיבחן ההשבחה לתכניות עד למועד הסכם השיתוף, לחלקה בשלמות.

ההשבחה לחלק נשוא השומה, תחושב בהתאם לחלק היחסי שלה בבעלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית 3501</u>:

<u>מצב קודם</u>:

על הנכס חלה תכנית מנדטורית 38 משנת 1937, התכנית מסמנת חלק מהחלקה לדרך ומפרטת זכויות בניה.

תכנית מס' 44 משנת 1941, מסמנת את החלקה ב"אזור להריסה".

בשנת 1975 אושרה תכנית 1200 שסיווגה את <u>סביבת הנכס</u> כאזור לתכנון בעתיד, נשוא השומה מצוי **<u>בתוואי דרך</u>**. התכנית קובעת כי לא תורשה בשטח לתכנון בעתיד כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת. סעיף 14 לתכנית מתיר בידי הוועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה לא יפריע לתכנון עתידי. אך כאמור, הנכס ממוקם בתוואי דרך.

בשנת 1991 אושרה תכנית 2277. מעיון בתשריט התכנית ב"מצב חדש" עולה, כי החלקה מצויה מחוץ לקו הכחול של התכנית <u>ובתחום דרך</u>. התכנית קובעת כי בשטח לתכנון בעתיד תותר בניה לפי תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני.

בהתאם לאמור ולאור מסמכי תכניות 1200 ו-2277, קודם לאישור תכנית 3501, נשוא השומה מצוי באזור בייעוד **<u>תוואי דרך</u>**, בסביבת מתחם לתכנון בעתיד.

לעניין זה אציין, כי נשוא השומה מהווה חלק קטן משטח המתחם המיועד ברובו לתכנון מחדש ומכאן כי לא ניתן היה לקדם תכנית נקודתית רק על נכס נשוא השומה, שכאמור לעיל מצוי **<u>בתוואי דרך מתוכננת.</u>**

לאור האמור לעיל דעתי היא, כי לא ניתן היה לקבל היתר או לבנות בחלקה נשוא השומה טרם אישור תכנית 3501, התכנית המשביחה בעניין נשוא השומה. כך קבעתי גם בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6928/59, רחוב שמרלינג 20.

לחיזוק עמדתי זו אפנה להחלטות ועדת ערר תא/85269/14, תא/85142/15, תא/85203/15[1], שם נקבע כי בבחינת המצב הסטטוטורי ערב אישורה של תכנית 3501, כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת הכוללת נספח ארכיטקטוני, לא ניתן להתיר בניה בחלקה.

כמו כן, אפנה לפס"ד זלצמן מיום 15.09.2013 (עת"מ 41439-10-11, סטיבן זלצמן נ' וועדת ערר לתכנון ובניה ת"א). בפס"ד נקבע שלא ניתן היה להנפיק היתרי בנייה טרם אישור תכנית 3501, כולל בתקופת ההפקדה.

> **"לנוכח מסקנתי, כי על פי המצב התכנוני הקיים לא ניתן היה ליתן היתרי בנייה באזור לתכנון בעתיד לנוכח הוראות תכנית 2277..."**

לאור האמור, אין מקום להתחשב בתחשיב ההשבחה במצב הקודם בתכניות נושאיות ככל שישנן.

בעניין זה טוען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון היטלי השבחה שחושבו על ידי המשיבה במכר הקודם כמצוין לעיל. גם וככל שטענת הפרקטיקה בטענת המבקשת נכונה והיה מקום לקזז את ההשבחה באופן המתחשב בהיטל הקודם שנקבע, הרי שהדרך הדיונית הנכונה בעניין זה לטעמי, הינה פניה לוועדת הערר בעניין הספציפי.

לאור כך, אני מקבל את עמדת המשיבה לעניין זה.

[1] הערריים שאוזכרו על ידי שמאי המשיבה.

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח הבנוי:

בתיק הבניין באגף ההנדסה של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר בניה לבנוי על החלקה.

שמאי המבקשת בחן את ההשבחה לחלק הדרומי בחלקה בהתאם להסכם השיתוף. בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון כי שטח הבנוי בחלק זה של החלקה הינו כ-62 מ"ר.

איני סבור כי יש להביא בחשבון שטחי בניה שייתכן והיו בנויים בעבר, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת, שכן במקרה הנדון לאור כל האמור לעניין המצב הקודם בתכנית 1200, לא ניתן היה לקבל היתר בניה בנכס נשוא השומה. גם כאן דעתי דומה לעמדת המשיבה, גם אם היה בנוי לא ניתן להתחשב בבנייה שאיננה קיימת עוד.

כאמור לעיל, את ההשבחה למועד תכנית 3501, יש לבחון לחלקה בשלמות. אין חולק כי בשנת 2013, הבינוי על החלקה לא היה שונה מזה הקיים כיום.

אני מקבל את השטח הבנוי על החלקה כ-210 מ"ר (מתוכם כ-150 מ"ר למגורים בחלק הצפוני וכ- 60 מ"ר למסחר בחלק הדרומי) בשומת המשיבה. זאת לאור הביקור בשטח, מדידה גרפית מאתר GIS של עיריית תל אביב, והסכמת הצדדים לשטח הבנוי בחלק הדרומי בחלקה.

נתוני שווי בסיסיים:

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר קרקע 20,000 ₪ בייעוד לתכנון בעתיד, ושווי מ"ר בנוי 3,500 ₪.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6928/59, רחוב שמרלינג 20, הבאתי בחשבון נתוני שווי זהים, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, המבוססות על עסקאות מכר בסביבת הנכס.

הנחת העבודה היא שהשווי מגלם מרכיב של בעלויות משותפות (מושע).

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון:

שווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד:	20,000 ₪
שווי קרקע ביעוד דרך 90% משווי קרקע לתכנון בעתיד:	18,000 ₪
שווי הבנוי:	3,500 ₪

הפחתות:

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתות בגין המרכיבים הבאים:

- מיקום בקצה הדרומי של השכונה ובסמיכות לשצ"פ.
- בינוי בקו בניין אפס לרחובות שבזי וברנט.
- צמידות לבית כנסת.
- זיקת הנאה בפועל לכניסה לבית כנסת מרחוב ברנט.

ההפחתות יובאו לידי ביטוי במקדם משוקלל של 0.85.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שטח לבניה:

יובאו בחשבון זכויות הבניה 140% האפשריות בהתאם להוראות התכנית בתוספת מרתף ועליית גג.

לעניין זכויות הבניה במרתף, לאור הוראות התכנית לעניין שימוש במרתף במבנים לשימור שהינו חלק מהבנוי בחלקה, יובא בחשבון מקדם 0.5.

שטח ניצול בנייה בעליית הגג, בהתאם לצורת החלקה והבינוי האפשרי.

איני סבור כי המקרה הנדון יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימור המבנה.

נתוני שווי בסיסיים:

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6928/59, רחוב שמרלינג 20, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי 19,000 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, המבוססות על עסקאות מכר בסביבת הנכס.

הנחת העבודה היא שהשווי מגלם מרכיב של בעלויות משותפות (מושע).

הפחתות:

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתות בגין המרכיבים הבאים:

- מיקום בקצה הדרומי של השכונה ובסמיכות לשצ"פ.
- בינוי בקו בניין אפס לרחובות שבזי וברנט.
- צמידות לבית כנסת.
- זיקת הנאה בפועל לכניסה לבית כנסת מרחוב ברנט.

ההפחתות יובאו לידי ביטוי במקדם משוקלל של 0.85.

עלויות עודפות:

לא קיימת בעיית נגישות מעבר למגבלות השכונה ככלל, לביצוע עבודות בינוי בחלקה.

לפיכך, אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה לעלויות עודפות.

כן יובאו בחשבון עלויות עודפות להכנת תיק תיעוד, ועלויות שימור לקיר המבנה הפונה לרחוב שמרלינג, בהתאם לשומת המשיבה.

בעניין זה אציין, כי אין אפשרות לקבוע במפורש כבר עתה איזה אופן שימור יתבקש בעתיד על ידי מחלקת השימור. אני מניח, כי לאור הבינוי הקיים, הנכס המיועד לשימור בחלק הצפוני ממוקם בין בין שתי קירות שלמעשה גובלות ומגבילות את הנכס ולכן, ככל שיתבקש בעתיד שימור סביר להניח שהוא יקבל ביטוי באותה חזית לרחוב שמרלינג.

לאור הנחתי זאת, אני מקבל את, כאמור, את עמדת המשיבה לעניין זה.

דחייה למימוש:

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים עם הוראות מיוחדות לרחוב שבזי וברנט, **ומבנה לשימור** בחלק הצפוני של החלקה בחזית לרחוב שמרלינג.

בשומת המבקשת ציין השמאי, כי נשוא השומה אינו יכול לממש את הזכויות במגרש המיוחס לו ולקבל טופס 4, שכן הוא תלוי בהשלמת השימור במבנה לשימור שאינה בבעלותו וכולל צורך בהסדרת שיתוף בין גורמים אשר היו מעורבים בהליכים משפטיים מזה זמן רב.

מאידך, מפנה השמאי לסעיף 6.10.6 בתכנית שם נקבע כי, תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור.

לכן, הסברו של שמאי המבקשת אינו תואם לסעיף הרלוונטי בתכנית אליו הוא מפנה, שכן, ניתן לקבל היתרי בניה בחלקה, אך קיימת מגבלה לקבלת תעודת גמר, ולטעמי ההבדל בין שני הדברים משמעותי.

כמו כן, מצוינים עוד גורמי דחיה בשומת המבקשת כגון: פינוי פולש והסדרת המצב המשפטי.

בהתאם לכל האמור, תובא בחשבון במקרה הנדון, דחייה לארבע שנים בריבית 6% שהינה דחיה סבירה לטעמי וזאת רק למצב החדש.

לעניין זה אציין, כי איני רואה לנכון במצב הקודם להביא בחשבון דחיה כלשהי, שכן לא מדובר על ציפיה למימוש זכויות (לעניין זה הרחבתי לעיל).

כן יובא בחשבון במצב הקודם מקדם הפחתה כאמור וכמוסבר לעיל.

עוד יובא בחשבון, כי לצורך השלמת השווי במצב החדש הכולל דחיה יש להביא בחשבון זרם הכנסות למשך אותה תקופה.

11.5. <u>תכנית תא/5000:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לכך כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

12. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי בייעוד תוואי דרך:	4,356,000 ₪ = 18,000 ₪ * 242 מ"ר
מקדם הפחתה משוקלל:	0.85
שווי הקרקע:	3,702,600 ₪
שווי הבנוי הקיים:	735,000 ₪ = 3,500 ₪ * 210 מ"ר
שווי מצב קודם:	**4,437,600** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

מצב חדש:	
שטח המגרש:	242 מ"ר
שטח עיקרי (140%):	338.8 מ"ר
מרתף (תכסית קומת הקרקע):	84.7 מ"ר אקו' = 0.5 * 169.4 מ"ר
עליית גג:	35 מ"ר אקו' = 0.7 * 50 מ"ר (בהתחשב בצורך החלקה)
חצר:	21.8 מ"ר אקו' = 0.3 * 72.6 מ"ר
סה"כ שטח:	480 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה בסיסי:	19,000 ₪
מקדמי הפחתה לנכס הנדון:	0.85
שווי מ"ר מבונה משוקלל:	16,150 ₪
עלויות עודפות לשימור:	88,500 ₪ (-)
שווי גולמי מצב חדש:	7,663,500 ₪
דחייה (4 שנים,6%):	0.792
שווי מצב חדש (דחוי):	6,069,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היוון ההכנסות לתקופת הדחיה:

מגורים:

שטח בנוי למגורים:	150 מ"ר
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר:	70 ₪[2]
בהפחתה למיקום בנכס הנדון:	60 ₪
שיעור היוון לשכירות למגורים:	3%
מקדם דמי שכירות מהוונים:	3.7 (היוון ל-4 שנים למ"ר)
דמ"ש מהוונים ל-4 שנים:	400,000 ₪

מסחר:

שטח בנוי למסחר:	60 מ"ר
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר:	140 ₪[3]
שיעור היוון לשכירות למסחר:	7.5%
מקדם דמי שכירות מהוונים:	3.35 (היוון ל-4 שנים - למ"ר)
דמ"ש מהוונים ל-4 שנים:	338,000 ₪

סה"כ דמי שכירות מהוונים:	738,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	6,807,000 ₪

השבחה בשלמות (במעוגל):	2,370,000 ₪
השבחה לחלק נשוא השומה:	286,400 ₪ = 2,3700,000 ₪ * 117/968 חלקים
היטל השבחה:	143,200 ₪

[2] מבוסס על שווי מ"ר בנוי של 28,000 ₪ בהתאם לניתוח נתונים בשומת משה נדם (גוש/חלקה 6928/41) וכן בניתוח השווי לפי שומת נאוה סירקיס (גוש/חלקה 6928/32) בהיוון שנתי בשיעור של 3%)
[3] מקדם 2 ממגורים בסביבה.

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3051, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

13.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

13.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

13.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

13.4. מיקומו של הנכס ברחוב שבזי 1, שכונת נווה צדק, תל אביב.

13.5. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכניות תא/3501, תא/5000 המשביחות + 15 יום כחוק.

13.6. מצבו הקנייני והפיזי של הנכס.

13.7. מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש, לתכנית תא/3501 ולתכנית תא/5000.

13.8. פסיקה רלוונטית.

13.9. נתוני שוק רלוונטיים בשומות הצדדים, נתוני שווי בשומות מכריעות של נכסים בסביבת הנכס נשוא השומה.

13.10. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ, ככל שחל.

14. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכניות 3501, תא/5000, בדרך של מכר הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תכנית 3501	07.06.2013	₪ 286,400	₪ 143,200
תכנית תא/5000	06.01.2017	אין השבחה	אין היטל השבחה

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח 1

להלן תרשים החלקה מאתר GIS של עיריית תל אביב:

