

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדם,
יוסף מגן,
שמאי מקרקעין
ויקטוריה פולק, שמאית מקרקעין

19 פברואר 2018
מספר מינוי: 1448-2017

המבקש

בעניין: לוי זאב
השמאית דליה עסיס

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
מדור היטל השבחה
השמאי אדוארד גרשטיין

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

גוש 7080, חלקה 106, תת חלקה 3
רחוב בעל הטורים 3, תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 29/08/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

- 2.1 02/04/2003 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע'1.
- 2.2 06/01/2017 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/5000.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 22/11/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 28/12/2017 ללא נוכחות הצדדים.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

עמוד 1 מתוך 17

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין

גוש	7080
חלקה	106
שטח החלקה ¹	3,849 מ"ר.
תת חלקה	3
תאור	דירת דופלקס בבית משותף.
כתובת	בעל הטורים 3, תל אביב-יפו.
זיהוי	בהתאם להיתר הבניה, לתשריט הבית המשותף ולפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס הנדון מהווה את אזור שוק הפשפשים ביפו, מזרחית לעיר העתיקה. הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים, לצד מבנים חדשים, מבני ציבור ומסחר. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

חלקה 106 הנה בלתי רגולרית ובעלת חזית חלקית לרחוב בעל הטורים, המהווה רחוב, דו סטרי, כאשר בקצהו הצפוני ממוקם בית הספר הפתוח הדמוקרטי. מול החלקה, מצידו השני של רחוב בעל הטורים, ישנו גן ילדים ומעברו קופת חולים. על החלקה קיים קומפלקס מגורים, אשר בנייתו הסתיימה בתחילת שנות ה-2000, כאשר המבנים בני 4 קומות + חדרי יציאה לגג לחלקם, מעל קומת מרתף.

הנכס מהווה דירת מגורים דו קומתית כלואה (קומת קרקע + קומה א'), בעלת 4 חדרים, מטבח, פינת אוכל, חצר צמודה ו-2 חניות תת קרקעיות.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 5-200024 מיום 30/12/1999

היתר להקמת בנין מגורים חדש בן 4 קומות, מעל מרתף, הכולל 40 יח"ד ומכיל בקומת המרתף 78 מקומות חניה, חדרי מדרגות, מעליות, חדר אשפה, חדר טרנספורמציה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים ומיכל מים. בהיתר זה אושרו הקלות על פי ישיבת ועדת המשנה מס' 118 מיום 22/07/1998, ביניהם הקלה לתוספת קומה.

8.2. היתר בניה מספר 5-240087 מיום 01/02/2004

היתר לשינויים במתחם "יהודה מרגוזה" המורכב מ-7 בניינים צמודים בני 4 ו-5 קומות, מעל מרתף משותף, עבור 40 יח"ד.

8.3. ישנם היתרי בניה להרחבת דירות שכנות במתחם.

¹ על פי היתר הבניה שטח החלקה 3,847 מ"ר.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/11/2016, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	7080
חלקה	106
שטח החלקה	3,849 מ"ר.
תת חלקה	3
תאור דירה	דירת קוטג'.
קומה	קרקע + ראשונה.
שטח הדירה במ"ר	106.4 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	233/10000
כניסה	א'.
הצמדות	חניה 14.8 מ"ר. חניה 13.7 מ"ר. משטח 37.1 מ"ר. משטח 23.2 מ"ר.
בעלויות	לוי זאב בשלמות.

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 10/01/2017, זאב לוי מכר את זכויותיו בדירת המגורים הידועה כתת חלקה 3, בחלקה 106 בגוש 7080.

9.3. תיק בית משותף

בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, המבנה נרשם ביום 24/01/2006. בתקנון המוסכם בתיק הבית המשותף קיימת התייחסות לזכויות בניה אשר יאושרו, כאשר בנכס הנדון ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה בחצר הצמודה לו.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית ע'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות להקמת **מרתפים** ויחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתן תוקף, בעת כניסת תכנית זו לתוקף. בבתי דירות, התכנית מתירה הקמת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית, ניתן לבנות יותר מקומת מרתף אחת- בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות וכדומה. את יתרת השטח, מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה. גובה תקרת הקומה 2.2 מ'.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2. תכנית תא/במ/2530/28

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4014 מיום 11/06/1992.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים א'1** ובאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח. להלן זכויות הבניה:

120%	אחוזי בניה
60%	תכסית
3 קומות.	קומות
תותר בנית מרפסות לא מקורות הבולטות ב- 1 מ' מקו הבנין הקדמי.	מרפסות
לפי תכנית ע'.	מרתף
בבניינים חדשים שטח הדירות לא יקטן מ- 110 מ"ר בממוצע.	שטח דירה

השטחים המסומנים כאזור להכנת תכנית לבינוי ופיתוח, מיועדים בעיקר לבניה חדשה ולגביו תוכן תכנית בינוי ופיתוח, אשר הוראותיה יבטיחו את השתלבות המבנים במרחב האורבני הקיים סביבם.

10.3. החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתכנית מספר 2530 מיום 30/06/1993

החלטה זו מקנה זכויות לתוספת **שטחי שירות על קרקעים**, עד 50% משטח המגרש, בתנאי כי תכסית הקרקע לא תשתנה.

10.4. תכנית ג'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים ומתירה, בין היתר, **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית, כאשר לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, אשר שטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. לחילופין, התכנית מאפשרת בניית עליית גג בחלל גג משופע, אשר יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ' וכך שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

10.5. תכנית ע'1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מאפשרת בניית 2 קומות **מרתף** בהיקף 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר 2 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מטר. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של 12 מ"ר ליחיד.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6. תכנית תא/5000

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר מקומית תא/ 5000 הינה תכנית כוללנית למרחב תל אביב-יפו, הקובעת הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד יחד, עם זאת הוראות אינן מאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

התכנית מסווגת את הנכס ברובע 7, אזור תכנון 701ה' – צפון יפו, אזור מגורים בבניה עירונית. מספר הקומות המירבי הנו 5 קומות וברחובות עירוניים תותר בניה עד ל- 8 קומות. באזור מגורים זה, רח"ק (רצפה חלקי קרקע) בסיסי בשטח מגרש של מעל 1.5 דונם הינו 2.5 ורח"ק מירבי הנו 4 (400%), כאשר צפיפות הבניה הינה 18 יח"ד לדונם נטו. רח"ק מוגדר כשטח הבניה המקסימלי המותר ברמת המעטפת, קרי, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שרות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע.

בנוסף, נקבע כי באזור זה יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור ויש להכין מסמך מדיניות, אשר יתייחס להיבטים שונים והועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם זה, תקבע בהוראותיה הגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

שטחי הבניה בתת הקרקע הינם בהתאם לתכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. אולם, הועדה תוכל לאשר בנייה תת קרקעית בהיקף של 100% משטח הבניה העל קרקעי, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושרות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות הועדה המקומית.

הפרשה לצרכי ציבור - אישורה של תכנית מפורטת עתידית הכוללת הרחבת זכויות בניה או המרתן מחייבת הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

תמ"א 38 - תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו, אך אין בהוראה זו לכשעצמה, כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 על פי כל דין.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1. הנכס מהווה דירת מגורים (דופלקס) הידועה כחת חלקה 3 בחלקה 106 בגוש 7080, ברחוב בעל הטורים 3 בתל אביב - יפו.
- 11.2. לדירה צמודים משטחים (חצרות) לא מקורות בשטח של 60.3 מ"ר.
- 11.3. סביבת הנכס מהווה את אזור שוק הפשפשים ביפו, מזרחית לעיר העתיקה, המאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, לצד מבנים חדשים, מבני ציבור ומסחר.
- 11.4. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.
- 11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.
- 11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
- 11.7. חוות הדעת נערכה להשבחה בגין אישור תכניות ובשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. תכנית ע"1

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<p><u>אין השבחה.</u> תכנית זו מאפשרת הצמדת חלק מהמרתף העליון לדירות בקומת הקרקע. לאור העובדה כי מתחם הנכס הוקם בין השנים 2001-2005, ולאור הבניה הקיימת בקומת המרתף, לא קיימת יתרת שטח להצמדה כשטח נלווה למגורים בקומת הקרקע. בשנת 2004, לאחר אישור התכנית, אושר היתר לשינויים במתחם, לרבות שינויים בקומת המרתף ואולם שינויים אלו לא כללו הצמדת חלקים מהמרתף לדירות בקומת הקרקע.</p>	<p>אין התייחסות לתכנית זו.</p>

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.2. תכנית תא/5000

שמאית המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>אין השבחה.</u></p> <p>למרות אישור תכנית תא/5000 שווי הנכס נגזר רק מהדירה הקיימת ואינו מושפע מאישורה של התכנית.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית קובעת מסגרת תכנונית מורחבת ומימושה כפוף לאישור תכנית מפורטת עתידית.</p>
<p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>הנכס מהווה דירת מגורים אשר שטחה הרשום הנו 106.4 מ"ר ושטחה המדוד ברוטו (לפי מדידה גראפית מתשריט ההיתר) כ- 134 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>הנכס מהווה דירת מגורים בנויה, בשטח רשום של 106.4 מ"ר.</p>
<p align="center"><u>תיקון 101 לחוק התכנון והבניה</u></p> <p>תיקון זה אושר טרם תכנית תא/5000 ולכן מהווה חלק מהמצב הקודם. לפיכך, סך זכויות הבניה במצב הקודם הן 120% עיקרי + 50% שטחי שירות + שטחים מכוח תיקון 101:</p> <p>34% נוספים למגורים (המהווים 20% מהשטח המותר) + 42.5% למסחר (המהווים כ- 25% מהשטח המותר). סה"כ זכויות הבניה הן 246.5%, בתוספת ממ"דים ומרפסות.</p>	<p align="center"><u>תיקון 101 לחוק התכנון והבניה</u></p> <p>תיקון זה אינו מקנה זכויות בניה נוספות, אלא מעניק סמכויות לועדה לאשר תכנית, אשר במסגרתה ייתכן ויאושרו זכויות בניה נוספות. כלומר, התיקון מגדיר מהן סמכויות "ועדה עצמאית" כאשר תהיה מעוניינת לאשר תכנית מפורטת. הדבר דומה לסמכות הועדה לאשר הקלה ואין זה אומר כי זכויות הבניה מכוח ההקלות הן חלק מהמצב הקודם, בהתבסס על העובדה כי לוועדה יש סמכות לאשר זאת.</p>
<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>הנכס מסווג במרקם בנוי לשימור וזכויות הבניה הן 250% (לפי רח"ק בסיסי של 2.5), הכוללים שטחי שירות, ממ"דים ומרפסות.</p> <p>לאור האמור לעיל, זכויות הבניה במצב החדש נמוכות מהמצב הקודם ועל כן שימוש המיטבי נותר בהתאם למצב הקודם כדירה בנויה.</p>	<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>מבנה קיים בתוספת זכויות דחויים, בהתאם לחלק המיוחס בבית המשותף (2.33%). זכויות הבניה הן רח"ק בסיסי 2.5 ועד לרח"ק מירבי של 4 וסה"כ 69 יח"ד (לפי צפיפות של 18 יח"ד/דונם). הובא בחשבון כי לא ניתן לבנות את תוספת הבניה ללא הריסת המבנים והקמתם מחדש.</p>
<p align="center"><u>התייחסות למבנה הקיים</u></p> <p>המתחם בו ממוקם הנכס הנדון, הנו מתחם עם מאפיינים ייחודיים התואמים את אופייה של יפו. מתחם זה נבנה בשנת 2000 ואין הגיון כלכלי</p>	<p align="center"><u>התייחסות למבנה הקיים</u></p> <p>לאור העובדה כי המתחם הנדון נבנה בין השנים 2001-2005, היקף השטחים הבנויים ומצבו הפיזי הטוב של הפרויקט ובהתחשב בזכויות הבניה²</p>

² שטח בניה ברוטו - 400%, צפיפות - 69 יח"ד וקומות - 5 קומות ובחלקו הצפוני של המגרש, ברחוב יהודה מרגוזה, 8 קומות.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p>להריסת המבנה בשל אישרה של תכנית תא/5000, כאשר גם נכסים בני 30-40 שנים אינם נהרסים בתל אביב.</p> <p>בנוסף, ניתנו לאחרונה היתרי בניה במבנה להקמת חדרי יציאה לגג, כאשר האחרון שבהם ניתן בשנת 2015. דירות אלו הגדילו את המבנה לגובה של 5 קומות.</p> <p align="center"><u>כפיפות לתכנית מפורטת</u></p> <p>תכנית תא/5000 הנה תכנית מתאר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. לפיכך, בוצעה דחייה של 2 שנים עד לאישורה של תכנית מפורטת, בשיעור היוון של 6%.</p> <p align="center"><u>הפרשות לצרכי ציבור ואי וודאות</u></p> <p>תנאי למימוש זכויות הבניה עפ"י התכנית הוא הקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר שיעור ההפרשה לא נקבע בתכנית ומשכך לא ניתן לאמוד את גובהו ומהן הזכויות אשר יינתנו לחלקה בתכנית עתידית.</p> <p>יועמ"ש עו"ד גדי רובין אשר ליווה את התכנון, בדעה כי ככל והרח"ק יתקרב לרח"ק המירבי, אחוז ההפרשה לצרכי ציבור יגדל.</p> <p>תכנית עתידית אשר תכלול זכויות ברח"ק בסיסי תאושר בהסתברות גבוהה, ואולם קיימת אי וודאות גדולה יותר לגבי הרח"ק המירבי ולכן לזכויות אלו (השלמה לרח"ק מירבי) ניתן מקדם של 0.5 המגלם את האי וודאות והפרשה לצרכי ציבור.</p>	<p>במצב החדש, הובא בחשבון כי לאחר כ- 30 שנה מהמועד הקובע (קרי, כ- 45 שנה ממועד הקמת הפרויקט), הפחת למבנים הקיימים יהא משמעותי ותהיה כדאיות להריסתם ולניצול זכויות הבניה מתכנית זו.</p> <p>לחילופין, קיימת אפשרות כי בעוד 30 שנה הנכס יגיע לתום חייו הכלכליים כך שנכון לשני מצבי התכנון, נכון יהיה להרוס את כל הבניין והשווי העתידי נגזר כמגרש ריק.</p> <p align="center"><u>הכנסות בתקופת הביניים</u></p> <p>מאחר ושני מצבי התכנון חושבו בדחייה של 30 שנים, הכנסות בתקופת הביניים זהות ומתייתרת הצגתן בתחשיב ההשבחה.</p> <p align="center"><u>הפרשות לצרכי ציבור</u></p> <p>בהתאם לסעיף 4.1 לתכנית, תופקד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, רק אם נקבעו בה הקצאות לצרכי ציבור, כאשר על פי פרק 4 לתכנית המתאר ניתן לאמוד את היקף הקצאות אלו. לפיכך, בוצעה הפחתה להפרשה לצרכי ציבור של 10% משטח המגרש.</p> <p align="center"><u>שיעור היוון ואי וודאות</u></p> <p>דחייה לרח"ק הבסיסי – שיעור היוון של 5% המגלם את הסיכון ואי הודאות (הקטנה יחסית) באישור תכנית מפורטת אשר תכלול את הזכויות הנ"ל.</p> <p>דחייה לרח"ק מרבי – שיעור היוון של 8% המגלם את הסיכון המוגבר והעדר הוודאות (הגדולים יותר) באישור תכנית מפורטת.</p> <p>דחייה לבנוי – שיעור היוון של 6%, אשר משקף את הפחת על הבנוי.</p>

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאית המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>שטחי שירות</u></p> <p>עפ"י החלטת הועדה המקומית אושרו שטחי שירות של 50% משטח המגרש ולכן יש להתבסס על שטח זה, גם במצב החדש.</p>	<p align="center"><u>שטחי שירות</u></p> <p>החילוץ מהרח"ק הבסיסי והמרבי לשטחים העיקריים, מתבסס על היקף שטחי שירות עיליים במתחם (כולל ממ"דים) של כ-30%, וזאת על הצד הזהיר, מאחר ובבנייני מגורים של 5-8 קומות שיעור שטחי השירות המקובל נמוך בהרבה.</p>
<p align="center"><u>עלויות הריסה ושכ"ד</u></p> <p>ככל ותחשיב ההשבחה מתבסס על הריסת המבנים הקיימים, אזי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ואבדן שכ"ד בתקופת הבניה (כ- 3 שנים).</p>	<p align="center"><u>עלויות הריסה</u></p> <p>הוצאות הריסת המבנים הקיימים שוליות, בהתחשב בדחייה הארוכה ואינן משפיעות באופן מהותי על ההשבחה. לחילופין, ככל ותום חייו הכלכליים של הנכס הנו לאחר 30 שנה ממועד אישור התכנית, אזי הוצאות ההריסה נכונות לשני מצבי התכנון.</p>
<p align="center"><u>ריבוי בעלים</u></p> <p>קיימת הפחתה משמעותית לאור ריבוי הבעלים בחלקה והצורך בהתארגנותם ליזום ואישור תכנית חדשה.</p>	<p align="center"><u>מבחן השוק</u></p> <p>כיום, קונה סביר יביא בחשבון קיומן של זכויות בניה נוספות הכרוכות בהכנת תכנית מפורטת ולכן יהיה מוכן לשלם פרמיה מסוימת על כך.</p>
<p align="center"><u>מבחן סבירות</u></p> <p>ניתן לבחון את הזכויות מכוח תכנית תא/5000 כפי שבוחנים לפרויקט פינני בינוי. ישנה כדאיות להריסת הקיים, כאשר המכפיל הנו 3.5 לפחות. במקרה הנדון, כאשר זכויות הבניה זמינות, המכפיל הנו כ- 2.3 וזאת בהתבסס על רח"ק המירבי של 4 (4/1.7). מכפיל זה (2.3) אינו מצדיק הריסת הקיים ומכאן שלא חלה השבחה בגין אישור התכנית, קל וחומר כאשר מדובר על זכויות בניה אשר אינן זמינות.</p>	<p align="center"><u>בניה על הקיים</u></p> <p>ניתן לנתח את ההשבחה בדרך נוספת, של תוספת בניה על המבנה הקיים. ככל ותיבחן בניה עתידית זו, קיימת אי וודאות, הבאה לידי ביטוי בשיעור היוון גבוה.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאית המבקש		שמאי המשיבה	
<u>ערכי שווי</u>		<u>ערכי שווי</u>	
על פי העסקה בנכס וחילוץ שווי הקרקע בהתבסס על עסקה זו, נקבעו הנתונים הבאים:		בהתבסס על עסקאות השוואה לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/5000 והכרעות בסביבה, נקבע, כדלקמן:	
שווי הדירה כבנויה	3,100,000 ₪	שווי למ"ר אקו'	13,000 ₪
שווי למ"ר אקו'	8,318 ₪	שווי למ"ר בנוי	29,000 ₪
להלן תחשיב החילוץ:			
מחיר מכירה של הנכס	3,100,000 ₪		
שטח הדירה הרשום	106		
שטח הדירה ברוטו (מדידה מתשריט ההיתר)	134		
שווי מ"ר בנוי	23,134 ₪		
ניכוי מע"מ	1.2		
ניכוי רווח יזמי	1.3		
עלות בניה (כולל הקמת מרתפים)	-7,500 ₪		
שווי מ"ר מבונה	8,318 ₪		
<u>מקדמים</u>		<u>מקדם</u>	
שטחים לפי רח"ק בסיסי	1	הפרשה לצרכי ציבור	0.9
שטחים לפי רח"ק מירבי	0.5		

תחשיב המשיבה

<u>מצב חדש - רח"ק בסיסי</u>	
3,849	שטח מגרש במ"ר
2.5	רח"ק בסיסי
7,402	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר
13,000 ₪	שווי מבונה עיקרי
0.23	דחייה 30 שנים (5%)
0.9	מקדם הפרשה לצרכי ציבור
20,037,865 ₪	שווי דחוי
<u>מצב חדש - רח"ק מרבי</u>	
3,849	שטח מגרש במ"ר
1.5	רח"ק מרבי (השלמה לרח"ק 4)
4,441	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר
13,000 ₪	שווי מבונה עיקרי
0.1	דחייה 30 שנים (8%)
0.9	מקדם הפרשה לצרכי ציבור
5,163,795 ₪	שווי דחוי
<u>סיכום המצב החדש לכל החלקה</u>	
25,201,661 ₪	סה"כ שווי המתחם בדחייה
587,199 ₪	חלק יחסי ברכוש המשותף (2.33%)
<u>מצב קודם</u>	
106	שטח בנוי עיקרי
29,000 ₪	שווי בנוי עיקרי
0.17	דחייה 30 שנים (6% משקף פחת על הבנוי)
537,234 ₪	שווי מצב קודם בדחייה
49,964 ₪	השבחה

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב המבקש

₪ 3,100,000				מחיר מכירה של הנכס
	106			שטח הדירה הרשום
	134			שטח הדירה ברוטו (מדידה מתשריט ההיתר)
₪ 23,134				שווי מ"ר בנוי
₪ 19,773	1.17			ניכוי מע"מ
₪ 15,818	1.25			ניכוי רווח יזמי
₪ -7,500				עלות בניה (כולל הקמת מרתפים)
₪ 8,318				שווי מ"ר מבונה
תחשיב				
			3,849	שטח המגרש במ"ר
9,623	1	9,623	2.5	שטח כולל לפי רח"ק בסיסי
2,887	0.5	5,774	1.5	שטחים נוספים לפי רח"ק מירבי
12,509		15,396		סה"כ שטחי בניה לפי הרח"ק המירבי
(5,004)	40%			שטחי שירות (50/120)
7,506				סה"כ שטח עיקרי לחישוב הזכויות
₪ 8,318				שווי מ"ר מבונה
₪ 62,433,748				שווי הקרקע כריקה
₪ 55,565,814	6%	2		מקדם דחייה עד לאישור תכנית
	2.33%			החלק היחסי של הנכס
₪ 1,294,683				שווי הקרקע כריקה
₪ 3,100,000				שווי הדירה כבנויה (מחיר החוזה)

אין השבחה.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

עמוד 11 מתוך 17

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה לתכנית ע'1

ההשבחה בנכס, המהווה דירת מגורים בבית משותף הרשומה כתת חלקה 3, בחלקה 106, בגוש 7080 נבחנה בשל מימוש בדרך של מכר.

הדירה ממוקמת בקומת קרקע וקומה א' בקומפלקס בנייני דירות בני 4-5 קומות ומרתף, הכולל 40 יח"ד ובנוי על חלקה אשר שטחה 3,849 מ"ר, באזור שוק הפשפשים ביפו.

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה במרתף ומאפשרת בניית 2 קומות מרתף בהיקף של 80% משטח המגרש וכן מתירה 2 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות נוספים. התכנית גם מתירה הגבהת 2 קומות המרתף העליונות עד 4 מטר. עם זאת, הריני סבור, כי אין בתכנית זאת משום השפעה על שוויו של הנכס, לאור הבנוי בו, כפי שאף סבור שמאי המשיבה, שכן בשל הבניין והמרתף הקיים, הרי שבמועד אישורה של התכנית, המרתף משמש בעיקר לחניה ואין כל כדאיות כלכלית בבניית שטחי מרתף נוספים מתחת, על מנת להסדיר חניות נוספות ושימוש במרתף העליון כשטח המוצמד בחלקו לדירות שמעל.

14. הכרעה לתכנית תא/5000

תכנית מתאר מקומית כוללת תא/5000 יוצרת מסגרת תכנונית, כבסיס לתכנית מפורטת עתידית. התכנית קובעת זכויות בניה לפי רח"ק (רצפה חלקי קרקע) המוגדר כשטחי בניה כוללים מרביים מעל מפלס הקרקע, לרבות שטחי שירות, מבנה חניה, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר.

התכנית מסווגת את הנכס ברובע 7, אזור תכנון 701 ה' – צפון יפו, אזור מגורים בבניה עירונית, כאשר הרח"ק³ הבסיסי הנו 2.5 והמירבי 4.

את השפעת אישורה של תכנית זו על שווי הנכס בחנתי בשני שלבים, בחינת תוספת זכויות הבניה והאפשרויות למימושן ובחינת עליית השווי:

14.1. שינוי בזכויות הבניה

במצב הקודם, זכויות הבניה העיקריות הן 120%, שטחי השירות 50% (עפ"י החלטת הועדה המקומית 2530), ממ"דים, מרפסות וחדרי גג, כאשר סך זכויות הבניה העל קרקעיות מהוות רח"ק של כ-2 (199%), ואילו תכנית תא/5000 מתירה רח"ק בסיסי של 2.5 בלבד, בכפוף להפרשות לצרכי ציבור.

14.1.1. הפרשות לצרכי ציבור

לצד אפשרות ייזום תכנית מפורטת המרחיבה את הזכויות ברח"ק של כ-0.5, יש להביא בחשבון את הוראות התכנית המחייבות הפרשה לצרכי ציבור, כך שבגין כל נפש נוספת, תהא הפקעה של 15.34 מ"ר משטח המגרש עבור שצ"פ ומבני ציבור. צפיפות הדיור ברובע 7 נקבעה על פי חוברת רבעים ושכונות⁵ לשנת 2014, בה מצוין כי צפיפות הדיור ברובע 7 עומדת על כ-28 מ"ר לנפש.

³ רצפה חלקי קרקע) המוגדר כשטחי בניה כוללים מרביים מעל מפלס הקרקע, לרבות שטחי שירות, מבנה חניה, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר.

⁴ עפ"י פרוגרמת שטחי ציבור (סעיף 3) בנספח הפרוגרמתי של התכנית.

⁵ מסמך אשר הופק מאתר עיריית תל אביב – נתונים סטטיסטיים לרובע 7.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך, מתקבלת הפקעה צפויה (מחושבת) של כ- 460 מ"ר קרקע, לרח"ק בסיסי של 2.5 ובהתחשב בזכויות הבניה הקיימות, בהתאם לנוסחה הבאה: $Y=T*(((X-Y)*N)/S-F/S]$

		Y
	סה"כ מ"ר נדרשים להפקעה	X
3,849 מ"ר	שטח מגרש ברוטו	N
2.5	רח"ק בסיסי	T
15.3 מ"ר	מ"ר נדרש להפקעה לנפש לפי תכנית תא/5000	S
28 מ"ר	מ"ר בנוי לנפש ממוצע ברובע 7	F
$3,849 * 199\% = 7,641$ מ"ר	זכויות בניה מצב קודם במ"ר	$(X-Y)*N/S$
$(3849-Y)*2.5/28$	מס' נפשות מצב החדש (= סה"כ מ"ר על קרקעי/מ"ר בנוי לנפש)	F/S
$7,641 / 28 = 272.9$ מ"ר	מס' נפשות במצב הקודם	

$$Y=T*(((X-Y)*N)/S-F/S]$$

$$Y=15.3*[(3849-Y)*2.5/28-272.9]$$

$$Y/15.3=[(3849-Y)*2.5/28-272.9]$$

$$Y/15.3=(9622.2-2.5Y)/28-272.9$$

$$Y/15.3=343.6607-(2.5/28)Y-272.9$$

$$Y(1/15.3+2.5/28)=70.7607$$

$$0.154645Y=70.7607$$

$$Y=457.57$$

לכן, שטח החלקה נטו, ממנו נגזרות זכויות הבניה במצב החדש הנו 3,391 מ"ר (= 458 מ"ר הפקעה – 3,849 מ"ר שטח ברוטו).

14.1.2. תוספת הזכויות

כאמור, הרח"ק הבסיסי הנו 2.5 ולאור ההפרשות לצרכי ציבור (כמפורט לעיל) לחלקה זכויות בניה של 8,479 מ"ר, קרי תוספת של כ- 840 מ"ר על קרקעיים (מהווה כ- 22% משטח החלקה כיום). להלן פירוט הפער בזכויות הבניה בין שני מצבי התכנון:

מצב חדש		מצב קודם	
3,849	שטח מגרש ברוטו במ"ר	3,849	שטח מגרש במ"ר
458	שטח ההפקעה במ"ר	120%	עיקרי
3,391	שטח מגרש נטו במ"ר	50%	שירות
2.5	רח"ק בסיסי	12%	מרפסות
8,479	זכויות בניה על קרקעיות במ"ר	4%	חדרי גג
837	תוספת זכויות מעבר למצב הקודם (במ"ר)	12%	ממדים
22%	תוספת זכויות מעבר למצב הקודם ב- %	199%	סה"כ זכויות בניה על קרקעיות
21	תוספת זכויות לכל יח"ד (במ"ר)	7,641	זכויות בניה על קרקעיות במ"ר

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14.1.3. בניה על הקיים או הריסת המבנה

שמאי המשיבה סבור כי בעוד כ-30 שנה, יהיה נכון מבחינה כלכלית להרוס את המבנה אשר גילו יהיה בן כ-45 שנה ואולם דעתי, כי החלופה הסבירה יותר, הנה בהרחבת הזכויות על ו/או לצד המבנה הקיים, מהסיבות הבאות:

- א. הנכס מהווה דירת מגורים הבנויה כחלק מקומפלקס יחסית חדיש וייחודי בסביבתו, הכולל מספר מבנים אשר נבנו עפ"י תקן רעידות אדמה וכוללים ממ"דים ולכן גם כאשר הנכס הוא בגיל 45 שנה, לא כלכלי להרוס אותו. מצד שני, שיעור תוספת זכויות הבניה נמוך, היות ותוספת הזכויות הינה כ-22% משטח החלקה הקיימת, הרי שבוודאי אין כל כדאיות בהריסת 40 דירות על מנת לבנותן בשטח גדול יותר של כ-20 מ"ר ליח"ד (40 יח"ד / 840 מ"ר תוספת), כך שתרומת הבנוי לשווי, גם בעוד 30 שנה, גבוהה מתוספת זכויות הבניה ולכן אין כדאיות בהריסת המבנה.
- ב. בהתאם לחוק הבתים המשותפים, הריסת המבנה הקיים מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות.
- ג. המציאות מלמדת, שאורך חייהם הכלכליים של בנייני מגורים משותפים ארוך מ-50 שנה ובהעדר תכנית המקנה תמריץ משמעותי להריסתם, מבנים אלו נשמרים ובחלקם עוברים שיפוץ.
- ד. גם במבנים בני 4-5 קומות (כפי הנכס הנדון) בהן קיימת אפשרות לבניה מכוח תמ"א 38, לרוב החלופה המיטבית היא בניה במסגרת חיזוק הקיים ולא במסגרת הריסה.
- ה. ישנה כדאיות כלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי, כאשר הזכויות החדשות פי 2.5 לפחות מהזכויות הקיימות, ואילו כאן, כאמור, מדובר בתוספת זכויות על קרקעות של 22% בלבד.

14.1.4. פוטנציאל לבניה עפ"י רח"ק בסיסי / מירבי

היות ולגבי אישורו של רח"ק מירבי קיימת אי ודאות, הכרעתי מבוססת על הזכויות אשר יאושרו בוודאות מלאה, קרי רח"ק בסיסי של 2.5. בכל מקרה, במקרה הנדון, הבנוי כולל קומה חמישית חלקית ומאחר והתכנית מגבילה את הבניה העתידית ל-5 קומות, הרי שפוטנציאל ההרחבה אינו אפשרי למימוש מעבר לרח"ק הבסיסי ועל כן הסבירות לבניה עפ"י הרח"ק המירבי אינה קיימת.

להרחבת המבנה במימוש הזכויות על פי הרח"ק הבסיסי יש מספר אפשרויות ובכללן:

- א. הרחבת כל דירות המבנה – תוספת של כ-20 מ"ר לכל דירה, כך ששטחן הכולל יהא פחות מ-140 מ"ר, ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יתכן ולחלק מהדירות תעמוד זכות לפטור מהיטל השבחה בגין הרחבה זו.
- ב. הרחבת הדירות העליונות בלבד – כהרחבה של הדירות העליונות בלבד, כאשר תוספת זו תחשב כהשבחה תכנונית, בה יישאו רק בעלי הדירות העליונות, וכאמור, הנכס הנדון אינו בקומה העליונה.
- ג. תוספת יחידות דיור – האפשרות רק בקומה החמישית החלקית, תוך ביטול חדרי הגג ומרפסות הגג המשויכים לדירות העליונות. בנוסף, כתנאי לתוספת הדירות ידרשו מקומות חניה בתחום המגרש, אולם לאור הבנוי הקיים ולאור דרישות התכנית להפריש לצרכי ציבור שטחים מהחלקה, הרי שיש קושי ממשי למצוא פתרונות חניה בתחום החלקה.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי האפשרות הסבירה הינה לייחס לכל דירה אפשרות עתידית בהרחבתה בשטח של כ-20 מ"ר, בהתחשב באבדן שטחי חצר ומרפסות גג ובניה על הקיים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14.1.5. העדר זמינות ובמגבלה קניינית

מאחר והזכויות מתכנית תא/5000 אינן זמינות, הרי שמימושן כפוף לשלושה מרכבי דחייה עיקריים:

א. העדר זמינות – דחייה עד לאישורה של תכנית מפורטת, ממנה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

ב. מגבלה קניינית – הסדרת הזכויות בין בעלי הדירות, לעניין אופן חלוקתן ומועד מימושן, גם לנוכח העובדה כי מדובר במספר מבנים שאינם זהים.

ג. תמריץ חלש – תוספת זכויות בניה על קרקעיות בהיקף של 22% מעבר לקיים, מהווה תמריץ חלש לייזום תכנית מפורטת והתארגנות הדיירים לבניה משותפת.

לאור העובדה כי בשלב הראשון נדרש ליזום תכנית מפורטת ובשלב השני להגיע לשלב של מימוש בפועל, אני סבור כי את תוספת הזכויות יש לחשב בדחייה ארוכה של כ- 25 שנה.

14.2. בחינת שיעור עליית המחירים

בבחינת עסקאות השוואה (ממערכת מידע נדל"ן) של דירות בחלקה עצמה, עולים הנתונים הבאים:

עסקאות מהמצב הקודם – אושרו לפני אישור תכנית תא/5000	עסקאות מהמצב החדש – אושרו לאחר אישור תכנית תא/5000
<p>• ביום 11/08/2016 נמכרה תת חלקה 17 ב- 3,500,000 ₪.</p> <p>נכס זה מהווה דירת דופלקס כלואה בקומות שניה ושלישית, אשר שטחה 110.3 מ"ר, בעלת 4 מרפסות לא מקורות בשטח 25.1 מ"ר, ולה ההצמדות הבאות:</p> <p>חניה 11.7 מ"ר + 13.5 מ"ר.</p> <p>מחסן 6.3 מ"ר.</p> <p>מרפסת גג 14.1 מ"ר.</p> <p>משטח 2.9 מ"ר.</p>	<p>• ביום 17/08/2017 נמכרה תת חלקה 36 ב- 3,000,001 ₪.</p> <p>נכס זה מהווה דירת דופלקס חיצונית בקומות שניה ושלישית, אשר שטחה 110.1 מ"ר, בעלת 4 מרפסות לא מקורות בשטח 22.6 מ"ר, ולה ההצמדות הבאות:</p> <p>חניה 10.7 מ"ר + 11.5 מ"ר.</p> <p>מחסן 5.8 מ"ר.</p> <p>מרפסת גג 14.1 מ"ר.</p> <p>משטח 2.9 מ"ר.</p>
<p>• ביום 23/02/2014 נמכרה תת חלקה 32 ב- 3,300,000 ₪.</p> <p>נכס זה מהווה דירת דופלקס חיצונית בקומות שלישית + רביעית, אשר שטחה 112.5 מ"ר, בעלת 3 מרפסות לא מקורות בשטח 14 מ"ר, ולה ההצמדות הבאות:</p> <p>חניה 11.7 מ"ר + 11.5 מ"ר.</p> <p>גג 54.6 מ"ר.</p>	<p>• ביום 10/01/2017 נמכר הנכס הנדון ב- 3,100,000 ₪ (היטל חל על הקונה).</p> <p>הנכס מהווה דירת דופלקס כלואה בקומות קרקע + א', אשר שטחה 106.4 מ"ר, ולה ההצמדות הבאות:</p> <p>חניה 14.8 מ"ר + 13.7 מ"ר.</p> <p>משטח 37.1 מ"ר + 23.2 מ"ר.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

עמוד 15 מתוך 17

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

א. השוואת 2 עסקאות דומות:

מהעסקאות לעיל עולה כי תתי חלקות 17 ו- 36 זהות כמעט בכל מאפייניהן ואולם תת חלקה 36 נמכרה לאחר אישורה של תכנית תא/5000 בכחצי מליון ש"ח פחות מתת חלקה 17, וזאת בפער של שנה.

במהלך השנים ניתנו היתרי בניה לחדרי יציאה לגג, כמפורט בפרק הרישוי, אולם אין בידי את התשריט על מנת לדעת לזהות באילו תתי חלקות אלה נוספו. אולם, גם אילו בתת חלקה 36 נבנה חדר יציאה לגג, הרי שתרומת מרכיב עלות הבניה והיזמות לשווי אינה עולה על 200,000 ש"ח ולכן עדיין נותר פער לפיו במצב הקודם הדירה נמכרה בכ- 300,000 ש"ח יותר מאשר המצב החדש וזאת לפני התחשבות בעובדה כי תת חלקה 17 מהווה דירה כלואה, בעוד תת חלקה 36 חיצונית ובהתעלם מעליית מחירי הדירור.

ב. השוואת מצב קודם אל מול מצב חדש:

במצב הקודם נמצאו 2 עסקאות, כאשר הממוצע שלהן הוא 3,400,000 ש"ח ליחיד ואילו במצב החדש בוצעו 2 עסקאות אשר הממוצע שלהן הוא 3,050,000 ש"ח.

ג. בחינת העסקה משנת 2014 אל מול המצב החדש:

בשנת 2014 נמכרה תת חלקה 32 במחיר העולה על 2 העסקאות אשר בוצעו במצב החדש. כאמור לעיל, ייתכן כי בדירה זו בנוי חדר יציאה לגג וככל ומנטרלים את תרומתו משווי הדירה, עדיין קיים פער בו הדירה במצב הקודם נמכרה ביותר מהמצב החדש וזאת בהתעלם מעליית מחירי הדירור שחלה במהלך 3 שנים (2014-2017).

סיכום בחינת שיעור עליית המחירים:

יתכן והעסקאות במצב הקודם מושפעות מתכנית תא/5000, אולם ככל ולתכנית זו הייתה השפעה על השווי, הרי שעסקאות ההשוואה במצב הקודם היו נמוכות מהמצב החדש לפחות בגובה היטל ההשבחה הצפוי (היטל אשר אותו צפוי לשלם בעל הנכס בעת מימוש זכויותיו). אך במקרה הנדון, אין פער בין שווי המצב הקודם לחדש בגובה היטל ההשבחה, אלא להפך, שווי המצב הקודם גבוה מהמצב החדש.

לאור האמור לעיל, ניתוח זה מלמד כי לא הייתה עליית שווי הנובעת מאישור תכנית תא/5000, החלה בין מועדי עסקאות אלו.

14.3. הכרעות אחרות

בהכרעות⁶ שונות לדירות מגורים בבניה רוויה, נקבע כי תכנית תא/5000 לא מביאה להשבחה.

⁶ יצחקי בגו"ח 7427/7, שרביט בגו"ח 6941/16, פרימו בגו"ח 6624/300.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14.4. לסיכום

מסתמן כי יכולה להיות השבחה מסויימת זהירה מתכנית זו, בהתחשב בזכויות אותן ניתן לממש בהרחבת הדירה, בכפוף לדחייה, להתאמה לבניה לצד הקיים ולאיבוד חלק משטח החצר. יחד עם זאת, בבחינת ההשבחה נכון ליום אישור התכנית, עפ"י עסקאות ההשוואה, עולה כי לא חלה כל השבחה כתוצאה מאישורה. כלומר, השוק אינו רואה תרומה כלשהי בזכויות דחויים אלו, אשר ניצולן יתאפשר עשרות שנים מאוחר יותר.

לפיכך, מכלול הטענות לעיל מלמדות כי תכנית תא/5000 לא השביחה את הנכס.

15. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון המהווה את תת חלקה 3 בחלקה 106 בגוש 7080, בשל אישורן של תכניות ע'1 ו- תא/5000, בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע