המבקש:

מר אודי בן פרץ

ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין.

תאריך: 3/1/2019

מספרנו: 8007.18

מס' מנוי: 1661-2018

## שומה מכרעת - היטל השבחה

**מקרקעין בגוש 6902 חלקה 31 (חלק)**

**רחוב ארלוזרוב 8 פינת רחוב ברנשטיין 21**

**תל אביב**




**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

**1. <u>מטרת השומה</u>**

נתמניתי ביום 4/9/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

| | |
|---|---|
| נושא המחלוקת: | היטל השבחה |
| גורם ההשבחה: | אישור תכנית תא/3616/א[1] |
| אופן מימוש הזכויות: | מכר |

**2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>**

| | |
|---|---|
| המבקש: | מר אודי בן פרץ<br>שמאי המבקש: מר דרור גולדנברג |
| המשיבה: | הועדה המקומית לתכנון ובניה<br>שמאי הועדה המקומית: מר אברהם כץ |

**3. <u>מועדים</u>**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | המועד הקובע לשומה: | 24/1/2018 |
| 3.2 | מועד ועורך הביקור בנכס: | 5/10/2018, ע"י הח"מ[2]. |
| 3.3 | מועד הדיון: | 20/11/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים.<br>פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון. |

**4. <u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת אברהם כץ מיום 7/6/2018 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 16/10/2018.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת דרור גולדנברג מיום 23/9/2018 אליה צורפו היתרי בניה לפי תמ"א 38 ומסמכים לעניין העברת זכויות בניה לענין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

**5. <u>פרטי המקרקעין</u>**

| | |
|---|---|
| גוש: | 6902 |
| חלקה: | 31 (חלק) |
| שטח רשום: | 453 מ"ר |
| מהות הנכס: | דירה בקומה שלישית בבנין מגורים |
| כתובת: | ארלוזרוב 8, פינת רחוב ברנשטיין 21, תל אביב. |

**6. <u>הזכויות במקרקעין</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19/8/2018 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות חברת וידר בע"מ החלקה מוחכרת בחכירה מהוונת לפרטיים ביניהם חכירה לאודי בן פרץ ולויטס טל.

[1] תכנית רובע 3
[2] ביקור חיצוני



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתאם להסכם מכר מיום 20/3/2018 נמכרה דירה בקומה ג' בתמורה ל- 3,550,000 ₪.

## 7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה דירה בקומה שלישית בבנין מגורים ותיק בשוליו המערביים של הצפון הותיק של העיר תל אביב.

הסביבה המשתרעת מערבית לרחוב דיזנגוף, בסמוך לרחוב הירקון וחוף הים, מאופיינת בבינוי ותיק של 3 - 4 קומות מעל קומות עמודים חלקיות.

החלקה הנדונה ממוקמת בצומת הרחובות ארלוזרוב ואדוארד ברנשטיין. רחוב ארלוזרוב הינו ציר תנועה ראשי באזור. רחוב ברנשטיין הינו רחוב פנימי.

הבנין אשר נבנה לפני למעלה מ- 60 שנה, כולל קומת קרקע חלקית, 3 קומות וקומת גג חלקית.

הדירה נשוא השומה הינה הצפון מערבית בקומה השלישית.

## 8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

### 8.1 תכנית 58 (גדס)

דבר אישורה פורסם בע.ר. 976 מיום 4/1/1940.

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור דירות I. עיקר הוראות הבניה:

| | |
|---|---|
| אחוזי בניה בקומה: | 35% |
| מס' קומות: | 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים |
| קווי בנין: | קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'. |

### 8.2 החלטה לתוספת שטחי שירות 164/ב-9

השטחים המפורטים בתכנית 58 הינם השטחים העיקריים. בנוסף תותר הקמת מרתפים לשטחי שירות בהתאם לתכנית ע', ושטחי שירות עיליים לממ"דים, מתקנים על הגג ומבואות בשטח עד 20 מ"ר לקומה.

### 8.3 תכנית 1680

דבר אישורה פורסם בי.פ.2770 מיום 10/12/1981.

עפ"י הוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לחדר יציאה לגג, בתנאי ששטח קומה עליונה לא יפחת מ-80% מהקומה שמתחתיה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג.

גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

### 8.4 תכנית מ3

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2829 מיום 24/06/1982.

מטרות התכנית הינן לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים (כולל בנין מגורים עם חזית חנויות).

[3] בגין אישור תכנית זו נתקבלה החלטה בועדה שלא לדרוש היטל השבחה.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.5 **תכנית ע**

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.

בהתאם להוראות התכנית, בבנין מגורים תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה. השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', שאר שטחי שירות.

8.6 **תכנית ס**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3672 מיום 25/6/1989.

התכנית קובעת הוראות בכל הנוגע להוספת דירות גג בבניינים קיימים אשר על פי הוראות התכניות הראשיות הינם בני 2-3 קומות ואין בהם קומת עמודים או 3 קומות ויש בהם קומת עמודים, בתנאים, ביניהם - בתנאי שהוקמה דירת גג אחת או יותר ע"פ היתר לפני שנת 1967.

שטח דירת גג – 150 מ"ר, בתנאים.

8.7 **תכנית ג**

דבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.
- תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

8.8 **תכנית ע/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים וקובעת הוראות בניה לגביהם.

מס' קומות מרתף: 2 (+ 4)

שטח המרתף: 80% משטח המגרש לכל קומה.

גובה המרתף: עד 4 מ' 2 הקומות העליונות, 3.5 מ' יתר הקומות.

התכליות: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים ב- 2 הקומות העליונות, שטחי שירות כלליים ב- 4 הקומות התחתונות.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

השימושים בהקשר מגורים כוללים בין היתר חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי שירות, מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד, וכד'. לא יותר שימוש למגורים.

8.9 **תמ"א 38**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התכנית קובעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים מלפני 1/1/1980 בפני רעידות אדמה תוך מתן תוספות בניה וזכויות לעידוד חיזוק זה.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

בתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים תותר, בתנאים, תוספת זכויות, פרט להרחבת קומות קיימות אף הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה + קומת גג חלקית.

שטח הקומה החלקית על הגג – עד מחצית שטח הקומה מתחתיה, אולם ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תותר תוספת זכויות הבניה בהתאם לנקבע בתכנית הגגות בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

8.10 **מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38**

החלטה מספר 12-0028 ב-1 מיום 7/11/2012.

ברובע 3, כתוספת לבניינים קיימים הכוללים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) - תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

בבנינים בהם בנויה דירת גג/ח.יציאה לגג שנבנתה בהיתר, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38.

בהתאם להחלטה, כל בנין קיים יקבל תוספת של קומה ו- 65% משטח הגג, נסיגה מהחזית בלבד.

8.11 **תכנית 5000**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומתווה בין היתר עקרונות כלליים, ביניהם קביעת שטחי הבניה על בסיס "רח"ק" (ריצפה חלקי קרקע).

סיווג החלקה בהתאם לתשריטי התכנית:

* בהתאם לתַשְׁרִיטֵי אֵזוֹרִי יְעוּד נכללת החלקה הנדונה בתחום אזור **301** – אזור מגורים בבניה עירונית.
* בהתאם לנִסְפָּח עִיצוּב עִירוֹנִי, באזור מוגדר אף כמרקם בנוי לשימור. הבניה בנכס הנדון הינה עד 8 קומות.
* בנִסְפָּח אֵיזוֹרֵי תַּכְנוֹן, בתחום אזור 301 נקבע היחס בין תכנית רובע 3 (תא/3616/א) לתכנית תא/5000 במקום בו חלות שתי התכניות ותכנית רובע 3 נכנסה לתוקף. במקרה כזה יגברו הוראות תכנית 3616/א.

8.12 **מסמך מדיניות תא/מק/9086**

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3/א מיום 22/11/2017. מסמך זה מהווה עדכון לפרוטוקול מספר 12-0028 מיום 7/11/2012.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.13 **תכנית תא/3616/א4**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7668 מיום 9/1/2018.

התכנית חלה על השטח שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך אבל גבירול ולא כולל בניינים שהוגדרו לשימור).

בין מטרות התכנית - עידוד התחדשות עירונית ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים ברובע 3; חיזוק מבנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה לתוספות בבניה קיימת. ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון - בתחום 'הכרזת אונסקו' בבניינים קיימים:

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספת בבניינים קיימים בהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה – תוספות על גגות, הרחבות, סגירת קומת עמודים ושטח למרפסות. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבנין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות צבע וטיח וכד', לפי הנחיות הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לתוספות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980, בתחום אזור הכרזת אונסקו:

| | |
|---|---|
| תוספת קומות: | לבניינים בגובה 2 - 4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. |
| שטח קומות התוספת: | למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות שטח הגג יחושב עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. |
| | במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו. |
| שטחי הבניה: | בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות בנוסף לשטחים אלה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. |
| | בבנינים קיימים בהיתר לפני 1/1/1980 תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבנין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. |
| שטח בניה קיימת על הגג: | בתחום אזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) בהיתר מתוקף תכניות קיימות – יכלל השטח בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. |
| גובה קומת תוספת: | כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מרצפה לרצפה. |
| נסיגות: | קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקידמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים כולל ההרחבה בצידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות אחרות. |
| הוראות לקומת | בתחום אזור ההכרזה – |

[4] להלן: 'תכנית הרובע'



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

| | |
|---|---|
| הגג: | תכסית הגג לא תעלה 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.<br>יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת.<br>גובה מירבי של הבניה כולל מעקה עליון – 4.5 מ' (ומתקנים עד 5 מ').<br>במרפסת הגג יותרו בריכות שחיה. |
| ממ"דים: | בקווי בנין. במקרה שלא ניתן, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול מגרש אחורי, בתנאים. |
| צפיפות: | מספר יחידות דיור בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות על פי חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית. |
| תוספת מרפסות: | מותרת הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר והשטח הממוצע על 12 מ"ר ליח"ד.<br>בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמאת המרפסות בקומות הקיימות.<br>המרפסות יבנו בחפיפה מלאה. |
| חניה: | ע"פ התקן התקף. תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים. |
| הרחבות בבניינים בעלי היתר קודם ל- 1/1/1980: | הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. |

8.14 **הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה- רבעים 3,4 תל אביב, ינואר 2018.**

מסמך זה מציג הנחיות עיצוב לשמירה על מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזור ההכרזה בתחום רובעים 3+4.

8.15 **תכנית 507-0507764 (תא/מק/4474)**

דבר הכנת התכנית לפי סעיף 77-78 פורסם בעיתונות ביום 13/4/2018.

מטרת התכנית – התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזרוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, פיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך הרחבת זכות הדרך ויצירת סל זכויות לבניה חדשה.

למשך שנה לא יוצאו כלל היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה, למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורשיונות עסק (למעט מצב של החלטה למתן היתר שניתנה לפני 26/2/2018).

## 9. <u>רישוי</u>

- רשיון 774 מיום 23/1/1948 לבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים. בקומת העמודים – דירת 3 ח', בקומות א',ב',ג' – 6 חדרים לקומה ובקומה ד' – 2 ח' וחדר כביסה.
- רשיון 130 מיום 26/5/1948 לשינויים בקומת עמודים ל- 4 חדרים ולשינויים במחיצות קומות א'-ד'. שטחי הבניה:

| | |
|---|---|
| קומת קרקע, 2 יח"ד | 124.35 מ"ר |
| קומה א'- ג', 3 יח"ד לקומה | 165.5 מ"ר לקומה |



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

| | |
|---|---|
| קומת גג, 1 יח"ד | 55.66 מ"ר |
| סה"כ, 12 יח"ד | 676.51 מ"ר |

- היתר 3-960379 מיום 29/4/1996 לבניית מעלית פנימית בפיר חדר המדרגות הקיים. על הגג חדר מכונות מעלית במקום חדר כביסה קיים.

## 10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

קיימת הסכמה בין הצדדים כי תכניות 1680, ס', ע', ג', 5000 אינן משביחות. הסכמה זו מקובלת עלי.

| נושא | עמדת שמאי המבקש | עמדת שמאי הועדה |
|---|---|---|
| **השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616/א – 24/1/2018** | | |
| **מצב קודם** | תמ"א 38. מפנה להחלטת 'רון ציון', 'דן הוד', להיתרי בניה שניתנו, למסמך המדיניות ולשומות מכריעות (לתכנית תא/5000 שם נטען כי תמ"א 38 הינה חלק מהמצב הקודם).<br>ככל שלא תתקבל הטענה בענין תמ"א 38 המצב הקודם- תכנית ס'. | אין להביא בחשבון את תמ"א 38 על תיקוניה במצב קודם שכן הזכויות אינן מוקנות.<br>ב'אליק רון' נקבע כי תמ"א 38 משביחה רק בעת מתן היתר. אין לה שווי לפני ההיתר. מפנה לפסיקה אחרת שקבעה כי הזכויות מותנות. |
| **מהות ההשבחה** | במצב קודם חלה תמ"א 38. במצב חדש – התכנית אינה מוסיפה זכויות. אין השבחה.<br>לחילופין-<br>במצב קודם - תכנית ס' שבגינה שולם היטל השבחה (הנכס נרכש ב- 2016) – 105 מ"ר + 74 מ"ר מרפסת גג.<br>במצב חדש יש להביא בחשבון עלויות חיזוק של כ- 2 מיליון ₪. (כ- 3,000 ₪/מ"ר) וכן תשלום לקרן חניה | זכות לתוספת בניה:<br>השלמת הבניה בקומת גג עבור יח"ד נוספת – 98 מ"ר בניית קומת גג מעל השלמת הקומה העליונה בתכסית 65% + מרפסת ובריכת שחיה בגג שמעל וסה"כ 95 מ"ר + 58 מ"ר מרפסת גג.<br>בתשובה לשומה האחרת מביא בחשבון כי שולם היטל השבחה בגין תכנית ס'.<br>עלויות החיזוק מוסיפות לשווי לפחות בגובה העלות.<br>אין לקזז תשלום לקרן חניה ערר 50827-11-14. |
| **מקדמי שווי** | אין מחלוקת | מקדם דחיה למימוש ומושע 0.7<br>חדש מעל קיים 0.9 |
| **ערכי שווי** | קרקע/מר"מ 24,000 ₪ | קרקע/מר"מ 30,000 ₪ |
| **תחשיב ההשבחה** | תמ"א במצב קודם - אין השבחה. לחילופין:<br><u>מצב קודם</u> (תכנית ס'):<br>תוספת שטח לד. גג: 50 מ"ר*1.2<br>מרפסת גג 74 מ"ר*0.3<br>סה"כ מר"א 82.2<br>שווי קרקע/מר"א 24,000 ₪<br>מקדם חדש על קיים 0.9<br>סה"כ שווי קודם 1,775,520 ₪.<br><u>מצב חדש</u><br>סה"כ במר"א 229<br>מושע 0.7<br>חדש מעל קיים 0.9<br>קרקע/מר"מ 24,000 ₪<br>הפחתת חיזוק הבנין 2,000,000 ₪-<br>הפחתת קרן חניה 135,000 ₪-<br>סה"כ שווי חדש 2,131,151 ₪<br>סה"כ השבחה 355,631 ₪<br>השבחה לנדון – שטח יחסי<br>לפי חיובי ארנונה 7.317% | בתשובה,<br><u>במצב קודם:</u><br>תוספת בניה בקומת הגג 50 מ"ר<br>מקדם בהתחשב בהפסד מרפסת 0.75<br>מקדם מושע 0.9<br>חלק יחסי 57/779<br>סה"כ מר"א 2.47 מר"א<br><u>במצב חדש:</u><br>השלמת קומה עליונה קיימת 98 מ"ר*1<br>תוספת קומת גג 95 מ"ר*1.2<br>מרפסת גג 58 מ"ר*0.3<br>סה"כ במר"א 229<br>מושע 0.7<br>חדש מעל קיים 0.9<br>קרקע/מר"מ 30,000 ₪<br>סה"כ השבחה 4,335,700 ₪<br>השבחה לנדון – שטח יחסי<br>לפי חיובי ארנונה 7.317% 317,250 ₪ |



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

| נושא | עמדת שמאי המבקש | | עמדת שמאי הועדה | |
|---|---|---|---|---|
| | **היטל השבחה** | **13,000 ₪** | **היטל השבחה** | **158,625 ₪** |

## 11. הכרעה, גורמים ושיקולים

### 11.1 תמ"א 38 כמצב קודם

**שמאי המשיבה** טוען כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. לטענתו זכויות אלה אינן מוקנות אלא מותנות בתנאים. הועדה המקומית יכולה לסרב לתת היתר, יכולה לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, תוקף התמ"א מוגבל בזמן לתקופה של 5 שנים מיום אישורה וקיימת אפשרות לאישור הארכה ע"י המועצה הארצית ל- 5 שנים נוספות.

השמאי מפנה לפסקי דין בהם נדון שיקול דעת הועדה המקומית והיות הזכויות מותנות[5] וכן לשומות מכריעות[6]. עוד טוען השמאי כי הפטור מהיטל השבחה הינו אך ורק במקרה בקשה להיתר כפי שנקבע בהחלטות ועדת ערר ובפסיקה[7].

**שמאי המבקש** טוען כי יש להוסיף לשווי במצב קודם את זכויות הבניה הקיימות מכוח תמ"א 38. השמאי מפנה להחלטת ועדת ערר בענין 'רון ציון'[8]. השמאי טוען כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינן ברמת ודאות מלאה לניצולן במבנה בן 3 קומת וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית אשר נבנה בשנות ה- 40. אכן לועדה המקומית שמורה הזכות לקבוע זאת אך כל בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 שהוגשה ברובע 3 ותאמה את הוראות התמ"א ותכנית 3616/א אף לפני אישורה - אושרה והוצא היתר בניה.

במסמך המדיניות לתמ"א 38 מיום 22/11/2017 מצויין במפורש כי ברובע 3 ניצול תמ"א יהיה בהתאם לתכנית רובע 3. מכאן כל הזכויות בתכנית הרובע הינן מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ולא היתה כל מניעה תכנונית להוציא היתר. השמאי מפנה להיתרי בניה בסביבה הקרובה מהשנים 2014-2016 (לפני אישור תכנית הרובע) בבניינים דומים לבניה של סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.

עוד טוען השמאי כי עצם האבחנה בתכנית הרובע בין בניינים שנבנו לפני 1/1/1980 ולאחר מכן מעידה על הכרת העירייה בכך שבניינים שנבנו לפני מועד זה זכאים לזכויות מכוח תמ"א 38.

השמאי טוען כי בהכרעות רבות של שמאים מכריעים בענין תא/5000[9] הוכרו זכויות תמ"א 38 במצב קודם.

**הכרעה**

מחלוקת זו מתמקדת בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם. בתיקים שהכרעתי בהם קודם לתיק הנוכחי עלתה שאלה זו. הכרעתי שם מתאימה אף לנכס הנדון:

השאלה עלתה **בערר 'רון ציון'** ושם נאמר:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות

[5] עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: **פס"ד באור**); עת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית (להלן: **פס"ד אסותא**);

[6] א.כהן, 6663/293 הרצליה; ב.קציר 6901/54 ת"א; א.נזרי 7080/8 ת"א.

[7] צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב; ובביהמ"ש העליון בפס"ד אליק רון (תיק 3002/12).

[8] ערר 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מיום 24/2/2016.

[9] אותם הוא מפרט, כולל הכרעת הח"מ בגוו"ח 6770/5.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

שאלה זו אף נדונה בהקשר של תביעה לפי סעיף 197 **בערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה** ואף שם מקובלת על ועדת הערר המסקנה שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות לפי תמ"א 38 וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת שווי השוק.

החלטה נוספת כי יש להתחשב באפשרויות בניה מכוח תמ"א 38 - ב**ערר 85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

נכונה טענת שמאי המשיבה כי מדובר בזכויות הנתונות לשיקול דעת הועדה המקומית וכי אין וודאות באשר להיקף הזכויות שתאושרנה בקטגוריית הבנין הקיים, אך אין בכך בכדי להצדיק התעלמות מהתכנית. התכנית קיימת ויש להביאה בחשבון על מאפייניה.

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד 'באור' הדן בשיקול דעת הועדה המקומית וזכותה לסרב לתת היתר. אין מחלוקת בעניין זה ואין נושא זה רלבנטי להבאתה או אי הבאתה בחשבון של תמ"א 38 במצב קודם. יש להביאה בחשבון תוך התחשבות בכך כי לועדה המקומית שיקול דעת על פי הוראות התמ"א.

שמאי המשיבה מפנה אף לפס"ד 'אסותא' הקובע כי זכויות תמ"א 38 הינן מותנות. גם בעניין זה אין מחלוקת. הזכויות מותנות ונושא זה בא לידי ביטוי בצפי לאישור הזכויות.

שמאי המשיבה אף מפנה לפסיקה בפס"ד 'אליק רון' בה מציין בית המשפט (העליון) כי מקובלת עליו העמדה שמועד הוצאת ההיתר הוא המצית את החיוב בהיטל השבחה ולא מועד אישור התכנית. אך כאן נדרש היטל השבחה שלא בעת הוצאת היתר.

11.2 **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון זכות להשלמת הקומה העליונה הקיימת על ידי תוספת 98 מ"ר + תוספת קומת גג בשטח 95 מ"ר ומרפסת גג בשטח 58 מ"ר. במסמך התשובה לשומה האחרת מצמצם השמאי את השטחים לנוכח תשלום היטל קודם כתוצאה מאישור תכנית ס' לתוספת בניה בקומת הגג של 50 מ"ר בלבד.

השמאי אינו מביא בחשבון עלויות חיזוק וטוען כי עלות זו מוסיפה לשווי הדירות בבניין לפחות בגובה העלות וכי גם במצב קודם, בהתאם לתכנית ס' לשיטתו נדרש חיזוק הבניין.

השמאי אינו מביא בחשבון הפחתה לקרן חניה ומפנה להחלטת ועדת ערר שנדונה בעמ"נ 50827-11-14[10].

השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 30,000 ₪ על בסיס שומה מכרעת ברחוב הירקון 54 (גוו"ח 6909/34 ועסקות מכר דירות מהן עולה שווי מ"ר בנוי של 45,270 ₪ - 65,972 ₪.

**שמאי המבקש** טוען כי תכנית הרובע שהינה תכנית מכוח ס' 23 לתמ"א, לא הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בתמ"א 38 על תיקוניה ובהתאם לכך אין לגבות בגינה השבחה.

השמאי מפרט טענה חליפית למקרה שלא יוכרו במצב קודם זכויות תמ"א 38. השמאי מתבסס במצב קודם על תכנית ס' המאפשרת תוספת שטח לדירת גג של 50 מ"ר ו- 74 מ"ר מרפסת גג.

[10] רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השמאי טוען כי יש להביא בחשבון עלויות חיזוק הבנין ועלות קרן חניה. עלות חיזוק הבנין מוערכת בכ- 2 מיליון ₪ (לכל הבנין) וקרן חניה – 135,000 ₪. לביסוס טענתו בענין הצורך בהפחתת קרן חניה מפנה השמאי לעמ"נ 2152-05-16, הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט בו נקבע, כי יש לקזז עלות קרן חניה מההשבחה.

השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 24,000 ₪ לנוכח היות הזכות ברחוב ארלוזרוב בבנין ללא חניה. השמאי מפנה לשומות ועדה בהן הוערך השווי בנכסים ברחובות פינסקר, לילנבלום ונחלת בנימין לשנת 2017 ב- 22,000 ₪ - 23,000 ₪

**הכרעה**

תמ"א 38 הוסיפה זכויות בניה לצורך עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (בכפוף לקריטריונים ותנאים המפורטים בה). במסגרת הוראותיה מאפשרת התכנית תוספת של 2 קומות + קומת גג חלקית.

בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ"א, מוסד התכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה על פי הוראות התמ"א, במסגרתה יותאמו הוראות תמ"א 38 לאזור הרלבנטי. במסגרת תכנית זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בהוראות התמ"א (בענין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה). דהיינו, תכנית מפורטת שנערכת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 עשויה לכלול את זכויות תמ"א 38 במלואן, את חלקן בלבד או יותר מהן בנושאים המפורטים.

הועדה המקומית קבעה בשנת 2012 מדיניות ליישום זכויות תמ"א 38 כמסמך מנחה למתן היתרי בניה לפי תמ"א 38. במסמך זה נקבע כי ברובע 3, כתוספת לבניינים קיימים, בבניינים עד 5 קומות[11], תותר תוספת קומה אחת ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים.

תכנית תא/3616 הטמיעה את הוראות תמ"א 38 (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה.

ב**ערר 'צור מעוף'**, הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין עם בעת המכר ובין עם בעת מתן היתר הבניה.

מסקנה זו יש לדעתי לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

עם זאת, ומאחר והמבקש לא פנה לועדת ערר בשאלה משפטית זו, **להלן הכרעתי במישור השמאי:**

ההשבחה מתמקדת בהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש. מקובלת עלי התייחסות שמאי המשיבה במקרה הנדון לזכויות הבניה על הגג בלבד.

במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבנין הנדון, תוספת עד 2 קומות + קומת גג חלקית. זכויות אלה נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית אשר בסמכותה, על פי סעיף 22 לתמ"א, לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים ואחרים המפורטים.

אני סבורה כי קונה בכוח אשר מודע לכך כי חיזוק מבנים ישנים מסוג זה מהווה אינטרס ציבורי

[11] כולל קומת קרקע/עמודים.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לאומי מובהק[12], היה מביא בחשבון במצב קודם, צפי ברמת ודאות גבוהה מאד לתוספת קומה + קומה חלקית, וצפי ברמת וודאות נמוכה יותר לקומה נוספת.

לא ניתן לקבוע את מקדם הצפי לניצול תוספת זו בהתאם להיתרי בניה שניתנו בסמוך לפני המועד הקובע, שכן מסמך המדיניות שגובש כ- 6 שנים לפני המועד הקובע (ומהווה לענין זה חלק מהמצב התכנוני החדש) הוא זה שעמד בבסיס ההיתרים שניתנו גם לפני אישור תכנית 3616/א[13].

במצב חדש, תכנית 3616/א (שהינה כאמור תכנית מכוחה של תמ"א 38) מאפשרת ניצול אותן הזכויות שהצפי לאישורן במצב קודם היה ברמת וודאות גבוהה מאד: קומה אחת + קומה חלקית. הצפי לאישורן לאחר אישור תכנית זו הינו ברמת וודאות מוחלטת.

בשני המצבים התכנוניים התוספות כפופות לחוו"ד מהנדס העיר, שיפוץ מבנים, הסכמות הדיירים כולל לענין הבניה הקיימת ללא היתר וכיוצ"ב.

מצב זה בא לידי ביטוי בתחשיב הזכויות במר"א[14] כדלקמן, בהתחשב במקדמי הפוטנציאל המוערכים. התוצאה לפיה אין השבחה/השבחה זניחה מתקבלת גם כשמובא בחשבון מקדם

---

[12] ובענין התכלית החשובה בבסיס תמ״א 38 קיימת פסיקה רחבה, בין היתר פסיקת ביהמ״ש העליון בעע״מ 7381/15 ש.דורפבמרגר נ' אברהם עודד, פסקות 23-21.

[13] למשל:

* היתר 12-0381 מיום 13/5/2012, הירקון 110, גוו״ח 6905/27. הבנין הקיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.
* היתר 13-0701 מיום 5/8/2013, סוקולוב 10, גוו״ח 6214/336. הבנין הקיים כולל 3 קומות מעל קומה מפולשת. אושרו תוספות בניה כולל קומה + חדרי יציאה לגג.
* היתר 13-1646 מיום 1/4/2014, הקליר 2, גוו״ח 6953/58. הבנין הקיים כולל 4 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.
* היתר 14-0035 מיום 20/5/2014, נורדאו 44, גוו״ח 6956/14. הבנין הקיים כולל 4 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.
* היתר 14-0461 מיום 25/6/2014, יהושע בן נון 47, גוו״ח 6214/677. הבנין הקיים בן 4 קומות (3ק׳ מעל קומת קרקע חלקית). אושרו שינויים ותוספות בניה כולל תוספת קומה וקומת גג חלקית.
* היתר 14-0535 מיום 13/8/2014, גאולה 10/הירקון 38, גוו״ח 6914/60. הבנין הקיים כולל 3 קומות (כולל קומת קרקע). אושרה הריסת הבנין ובנית בנין מגורים חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית +חדרי יציאה לגג.
* היתר 14-0668 מיום 14/12/2014, שלמה המלך 93, גוו״ח 6215/202, הבניין הקיים כולל 4 קומות עם קומת קרקע חלקית. אושרה השלמת בניה בקומה חמישית + חדר יציאה לגג.
* היתר 14-0966 מיום 31/12/2014, בן גוריון 18, גוו״ח 6968/74, הבניין הקיים כולל 4 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית). אושרה תוספת קומה + חדרי יציאה לגג.
* היתר 15-0499 מיום 16/6/2015, הירקון 14א׳/עזרא הסופר 10, גוו״ח 7229/5. הבנין הקיים כולל 3 קומות על עמודים, סה״כ 4 קומות. אושרו שינויים ותוספות בניה כולל 2 קומות חדשות ומעליהן קומת גג חלקית.
* היתר 15-0444 מיום 15/12/2015, גליצנשטיין 8, גוו״ח 6217/203. הבנין הקיים כולל 4 קומות ( 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.
* היתר 15-1040 מיום 7/1/2016, בן גוריון 6, גוו״ח 6968/38, הבניין הקיים כולל 5 קומות (3 קומות מעל קומה חלקית + קומת גג חלקית). אושרה תוספת בניה בקומה חמישית להשלמת הקומה + קומה חלקית.
* היתר 15-1300 מיום 21/1/2016, נורדאו 26, גוו״ח 6960/87. הבניין הקיים כולל 5 קומות (4 קומות מעל קומת עמודים חלקית). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.
* היתר 16-0142 מיום 21/3/2016, שלמה המלך 87, גוו״ח 6215/199. בבנין הקיים - 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית). אושרו תוספות בניה כולל קומה חמישית + קומת גג חלקית.
* היתר 16-1014 מיום 11/12/2016, בן גוריון 49, גוו״ח 6954/93. הבנין הקיים כולל 3 קומות (כולל קומת קרקע). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.
* היתר 16-0953 מיום 28/12/2016, איתמר בן אב״י 7, גוו״ח 6111/83. הבנין הקיים כולל 4 קומות (קרקע +3). אושרו תוספות בניה כולל קומה + קומה חלקית.

[14] מ״ר אקוויולנט



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

צפי נמוך מאד (וקיצוני) לתוספת קומה שניה במצב קודם. להלן תחשיב הניצול[15]:

| מצב קודם | שטח | חלק יחסי | אקו. | וודאות | מר"א |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה נוספת 1 | 165.5 | 0.07317 | 1 | 0.95 | 11.50 |
| קומה נוספת 2 | 165.5 | 0.07317 | 1 | 0.2 | 2.42 |
| קומת גג חלקית | 82.8 | 0.07317 | 1.2 | 0.95 | 6.90 |
| מרפסת גג | 82.8 | 0.07317 | 0.3 | 0.95 | 1.73 |
| סה"כ מר"א | | | | | **22.6** |
| **מצב חדש** | | | | | |
| קומה נוספת 1 | 165.5 | 0.07317 | 1 | 1 | 12.11 |
| קומת גג חלקית | 107.6 | 0.07317 | 1.2 | 1 | 9.45 |
| מרפסת גג | 57.9 | 0.07317 | 0.3 | 1 | 1.27 |
| סה"כ מר"א | | | | | **22.8** |

11.3 **<u>חלופה</u>**

ככל שערכאה שיפוטית תקבע כי תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהמצב הקודם, להלן הכרעתי:

א) <u>המצב הקודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי בחלופה זו התכנית הרלבנטית למצב הקודם הינה תכנית ס'.

קונטור הגג כולל מרפסות אך לא כולל מדרגות כ- 191 מ"ר. התכנית מאפשרת במקרה הנדון ולאור מגבלת הנסיגות, תוספת בניה של כ- 50 מ"ר[16]. בנושא זה אין מחלוקת בין הצדדים.

בבינוי זה יובא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת בניה על גג קיים ומקדם מושע המשקף דחיה של 5 ש' להסכמת הדיירים.

ב) <u>המצב החדש:</u>

במצב זה יש להביא בחשבון השלמת קומת גג קיימת, קומת גג חלקית ושטח מרפסת גג.

בבינוי זה יובא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת בניה על גג קיים ומקדם מושע המשקף דחיה של כ- 10 ש' להסכמת הדיירים לבניה של קומה נוספת.

ג) <u>ערכי שווי ועלויות חיזוק:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי קרקע/מר"מ של 30,000 ₪ על בסיס נתוני מכר דירות במהלך שנת 2017 ואף עסקה אחת מ- 2018. שווי מ"ר בנוי בעסקות אלה נע בגבולות 45,270 ₪ - 65,972 ₪. השמאי אף מפנה לשומה מכרעת של אייל יצחקי בגוו"ח 6909/34 שם קבע שווי קרקע/מר"מ של 30,000 ₪.

שמאי המבקש טוען כי שווי זה הינו שווי גבוה למיקום הנכס הנדון ברחוב ארלוזרוב בבניה חדשה על בנין ישן וללא מקומות חניה. השמאי מפנה לשומות ועדה למועדים קובעים ב- 2017 שם הוערך שווי קרקע/מר"מ בטווח של 22,000 ₪ - 23,000 ₪ ומעריך השווי כאן ב- 24,000 ₪.

[15] בהתעלם מהרחבת קומה ד' הזהה בשני המצבים התכנוניים ואף יש לשער שתמורת הסכמת בעל דירת הגג לבניה יהיה צורך להקצות לו זכויות אלה (כך אף קבע שמאי הועדה ברוך דוד בשומותיו).
[16] כפי שנמסר, בגין זכויות אלה שולם היטל השבחה.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בבדיקת עסקות השוואה ברחוב ארלוזרוב ובבן גוריון נמצאו הנתונים כדלקמן:

| תאריך | גוו"ח | כתובת | שטח רשום | קומה | עסקה | מ"ר רשום |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 08/11/2017 | 6902/93 | בן גוריון 21 | 45 | 3 | ₪ 2,800,000 | ₪ 62,222 |
| 18/12/2017 | 6215/150 | ארלוזרוב 74 | 71 | 2 | ₪ 2,700,000 | ₪ 38,028 |
| 10/01/2018 | 6214/298/10 | ארלוזרוב 47 | 56 | 4 | ₪ 2,808,000 | ₪ 50,143 |
| 14/01/2018 | 6901/65/7 | ארלוזרוב 9 | 70 | 3 | ₪ 2,533,930 | ₪ 36,199 |
| 01/02/2018 | 6215/263/17 | ארלוזרוב 88 | 52 | 3 | ₪ 2,515,000 | ₪ 48,365 |
| 14/03/2018 | 6215/261 | ארלוזרוב 84 | 51 | 4 | ₪ 1,350,000 | ₪ 26,471[17] |
| 20/03/2018 | 6902/31 | ארלוזרוב 8 | 57 | 3 | ₪ 3,550,000 | ₪ 62,281 |
| 01/05/2018 | 6902/85 | בן גוריון 5 | 79 | 3 | ₪ 4,600,000 | ₪ 58,228 |
| 05/07/2018 | 6215/436/25 | ארלוזרוב 98 | 52 | 3 | ₪ 2,370,000 | ₪ 45,577 |
| 02/08/2018 | 6214/179/13 | ארלוזרוב 79 | 30 | 3 | ₪ 1,050,000 | ₪ 35,000 |
| 12/11/2018 | 6954/134/12 | ארלוזרוב 40 | 50 | 3 | ₪ 2,895,000 | ₪ 57,900 |

מחיר מ"ר רשום בנוי ממוצע – 49,394 ₪ ובהביאי בחשבון יחס ברוטו/רשום של 1.15 – 42,952 ₪. בניכוי יזמות שחוקה (1.05) ומחוברים בשווי 6,000 ₪/מ"ר מתקבל שווי קרקע של כ- 34,900 ₪. שווי זה כולל פוטנציאל זכויות נוספות (ומשקף הצורך בחיזוק לבניית תוספות אלה). מכל הנ"ל עולה כי שומת הועדה של 30,000 ₪/מר"מ במועד הקובע הינה סבירה ומקובלת עלי.

ד) <u>קרן חניה:</u>

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון תשלום זה לנוכח ערר (ת"א) 85046/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' עפר שגב וערר (ת"א) 85127/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' קלו ואח'.

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשובן תשלום זה לחניה ל- 3 דירות חדשות. קרן החניה למקום חניה – 45,000 ₪. השמאי מפנה לעמ"נ 2152-05-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט ועמ"נ 5853-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורנשטיין, לפיהם יש לקזז הסכומים.

טענת שמאי המבקש מקובלת עלי ואף עולה מהפסיקה אליה היפנה. כל קונה בכוח, כשם שיאמוד את הזכויות הנוספות, יאמוד אף את החיובים הנדרשים.

ה) <u>תחשיב ההשבחה בחלופה זו:</u>

| **מצב קודם** | שטח | חלק יחסי | אקו. | מר"א |
|---|---|---|---|---|
| קונטור הגג כולל מרפסות | 191 | | | |
| שטח דירת גג קיימת בפועל בהיתר | 55.66 | | | |
| תוספת לדירת גג קיימת (ס') | 50.0 | 0.07317 | 1.2 | 4.39 |
| מרפסת גג | 85.3 | 0.07317 | 0.3 | 1.87 |
| סה"כ מר"א | | | | 6.3 |
| תוספת בניה על מבנה ישן | | | | 0.8 |
| דחיה (משקף מושע) | | | | 0.747 |
| סה"כ מר"א | | | | 3.7 |
| **מצב חדש** | | | | |
| השלמת קומת גג קיימת | 109.8 | 0.07317 | 1 | 8.04 |
| קומת גג חלקית | 107.6 | 0.07317 | 1.2 | 9.45 |

[17] עסקה זו לנוכח חריגותה לא הובאה בחשבון.




**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מרפסת גג | 57.9 | 0.07317 | 0.3 | 1.27 |
| סה"כ מר"א | | | | 18.8 |
| חדש על ישן | | | | 0.8 |
| דחיה (משקף גם מושע) | | | | 0.558 |
| סה"כ מר"א | | | | 8.4 |
| השבחה במר"א | | | | 4.6 |
| שווי קרקע/מר"א | | | | ₪ 30,000 |
| השבחה | | | | ₪ 139,001 |
| בניכוי קרן חניה | ₪ 135,000 | 0.07317 | | - ₪ 9,878.0 |
| השבחה | | | | ₪ 129,123 |
| היטל השבחה | | | | ₪ 64,561 |

**12. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית 3616/א.**

ובאתי על החתום,

**דורית פריאל**
**שמאית מכריעה**



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il