בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 16.03.2022
מס' מינוי: 1895-2021
מספרנו: 746

לכבוד המבקש,
מר מאיר ג'אן
המיוצג ע"י מר אבנר גרון, שמאי מקרקעין
במייל: mgaron@netvision.net.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: h0545223728@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 7050 חלקה 160

שדרות ירושלים 219, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.08.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 27.06.2021, שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 02.11.2021.

2.2. שומת המבקש מר מאיר ג'אן, מיום 05.10.2021, שנערכה ע"י השמאי אבנר גרון.

2.3. בתאריך 13.12.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.03.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/4233	14.02.2020

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7050
חלקה	160
שטח החלקה	1,909 מ"ר
תת חלקה	21
מהות המקרקעין	דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים
כתובת	שדרות ירושלים 219, תל אביב -יפו
בעלות	בעלות פרטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 21, דירת מגורים המצויה בקומה ראשונה, בבניין מגורים טורי וותיק "רכבת" בן שלוש קומות, בנוי על חלקה 160 גוש 7050, כתובתו שדרות ירושלים 219, בעיר תל אביב.

6.2. שדרות ירושלים מחברות בין רחוב קויפמן בדרום ושדרות העצמאות בעיר בת ים בצפון.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-4 קומות, שכונת גבעת התמרים - יפו ד'.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי ותיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.5. חלקה 160, בשטח רשום של 1,909 מ"ר, צורתה מלבן, החזית המערבית פונה לשדרות ירושלים באורך של כ- 28 מ', החזית המזרחית פונה לרחוב קהילת קנדה, עומק החלקה כ-69 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה מגורים טורי "רכבת" בן 3 קומות, 4 כניסות, בכל כניסה 6 דירות וסה"כ 24 דירות בבניין.

6.7. הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אין מקומות חניה במגרש.

6.8. במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.9. תת חלקה 21 מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע, בשטח רשום של 50.1 מ"ר.

6.10. הבניין הנדון כלול בתכנית תא/4233 "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" (507-0200352), תכנית להתחדשות עירונית על מתחם בשטח של כ-26 דונם במסגרתו ייהרסו 8 בנייני שיכון בבניה וותיקה הכוללים 208 יח"ד ויוקמו 12 בנייני מגורים חדשים וסה"כ 800 יח"ד.

7. המצב תכנוני

7.1. תרש"צ/3/05/3 אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2270).

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר, בתנאים שבתכנית.

7.3. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית מתירה תוספת של 5% בניה לבניינים בהם זכויות הבניה בתכנית הראשית 39%-40% לקומה.

7.4. תכנית 2295 פורסמה למתן תוקף ביום 10.11.1985 (י.פ. 3269).

התכנית משנה ייעודים ומשפרת את תנאי הדיור ע"י התוספת שטחי בניה.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג', טיפוס בינוי ג', מגרש 4.

זכויות בניה:

יח"ד:	144
מספר קומות קיים:	3
שטח דירה ברוטו קיים:	59.35 מ"ר
שטח בניה קיים:	8,546 מ"ר
שטח דירה ברוטו מוצע:	90 מ"ר
שטח בניה מוצע:	4,809 מ"ר
שטח קיים + מוצע:	13,355 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע. השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית.

7.6. 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.

7.7. 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 שבתכנית.

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

7.8. תמ"א/38, פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01.01.1980 או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

7.9. תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 3996).

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

בעליות גג:

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.

ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

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 אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של התכנית, תעמוד בתקפה.

עפ"י מסמכי התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 704א' יפו ד', לבינוי של 8 קומות, מושא השומה כלול במרקם בו תתאפשר בניה עד 25 קומות, רח"ק 5.

7.11. תכנית תא/4233 פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.2020 (י.פ. 8658).

דברי הסבר לתכנית - התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו. אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים.

התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול והוספת דרכים.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
5. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות תקפות עד ל-21,208 מ"ר.
6. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר עיקרי ושירות.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר עיקרי ושירות.
8. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית
10. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לכל שטח התכנית.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
13. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד'.

שימושים באזור מגורים ד':

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך , בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700)
2. מעל קומת הקרקע: מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון: תשתיות ומתקנים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1.
ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.
ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.

הוראות בינוי:

הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ"ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר ועוד.

1. קומת קרקע - במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
2. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ב. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית

ג. במגרשים 10,11,12 מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10 ,ועד 29 קומות במגרשים 11,12 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

הערות לזכויות הבניה בטבלת זכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

מספר ותמהיל יח"ד:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר כולל (עיקרי + ממ"ד)

1. כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ - 60 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
2. כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
3. כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
4. כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ -120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריג מסך יחידות הדיור בכולל.

מרתפים:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 9-1 ו-11, תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1 .ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

הנחיות מיוחדות:

דיור בר השגה - 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

רח' בן ציון גליס 9, 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

חניה:

א. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה ב ין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

<u>טבלת זכויות באזור מגורים ד':</u>

שימוש	תא שטח	בניין	שטח בניה מ"ר			יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	שירות			
-	1	1	2,235	770	1,898	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	2	7	4,837	2,398	2,252	64	15	2
-	3	2	2,235	770	2,094	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	4	8	4,777	2,458	3,620	69	15	2
-	5	3	2,235	770	1,698	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	6	4	2,235	770	2,517	30	9	3
מסחר		-	220	30	0	-	-	-
מבנים וציבור	7	9	4,587	2,398	5,421	64	15	3
			450	50	50	-	-	-
-	8	5	2,235	770	2,148	30	9	3
מסחר		-	220	30	-	-	-	-
-	9	6	2,235	770	4,857	30	9	3
מסחר		-	200	20	-	-	-	-
-	10	10	6,371	3,464	6,984	102	19	4
-	11	23	11,360	5,325	7,503	160	29	3
מסחר		-	320	30	-	-	-	-
-	12	11	10,793	5,337	7,776	161	29	4
מבנים וציבור	12	11	450	50	-	-	-	-
סה"כ			**58,535**	**26,270**	**48,818**	**800**	**-**	-

רח' בן ציון גליס 9, 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

עיצוב פיתוח ובינוי:

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- אישורה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות התכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתכנית ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

שלבי ביצוע:

1. בניית מבני מגורים 10, 11 בתא שטח 12,10
2. בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9
3. בניית מבנה מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7
4. בניית תאי מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין, נמצאו:

- היתר בניה מס' 5/131 מתאריך 14.12.1980, להגדלת כל הדירות בכל הקומות בבניין מגורים בן 3 קומות
- היתר בניה מס' 5-940916 מתאריך 30.11.1994, לתוספת בניה ל-2 יח"ד בקומת קרקע כולל ממ"דים.
- היתר בניה מס' 10-0372 מתאריך 17.06.2013, לסידור רמפה לנכים ופתיחת דלת נוספת לגישה חיצונית.
- היתר בניה מס' 13-1648 מתאריך 05.11.2014, להריסת חלק מהבניין הבנוי בתחום הפקעה לצורך הסדרת מגרש ורישום בעלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 07.12.2020, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7050
חלקה:	160
תת חלקה:	21
שטח החלקה בשלמות:	1,909 מ"ר
תיאור:	דירה בקומה ראשונה בשטח 50.1 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	1/24
תקנון:	מוסכם
בעלות:	גיאן אסתר וגיאן מאיר בחלקים שווים

עפ"י הסכם מכר מיום 06.01.2021 נמכר מושא השומה תמורת 2,061,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקש
תא/2650/ב'	19.09.2008	550,000 ₪	120,000 ₪

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם: בהתאם להיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף על החלקה מבנה הכולל שלוש קומות מגורים.

תכניות גגות 1680 ו-ג' אינן משביחות בהתחשב בבנוי הקיים.

תכניות מרתפים ע ו-ע'1 אינן משביחות בהתחשב בבינוי הקיים.

תכנית 2295: התכנית מקנה תוספת ממוצעת של 33 מ"ר. בהתאם לזכאות המבקש לפטור 140 מ"ר לתכנית זו, לא נקבעה השבחה.

תא/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא נבחנה חבות בהיטל השבחה בגין התכנית.

<u>תכנית תא/4233:</u>

בהתאם להוראות התכנית, וחוזה פינוי הבינוי עולה כי התכנית מאפשרת הכנת תכנית מפורטת שממנה תתקבל דירה בשטח של 230 מ"ר ברוטו השקולים לשטח של 100 מ"ר נטו לפחות.

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית ומהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט.

במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד הקיימות ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה.

התכנית הינה מהראשונות המקודמות באזור המיועד לפינוי - בינוי מזה תקופה ממושכת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אומדן היטל ההשבחה נבדקת מנקודת ראותו של בעל המקרקעין, בהתאם לערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

<u>מצב קודם:</u>

במקרה הנדון שווי הנכס מושא השומה במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה בהתאם לערר כרמון מינצר.

בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, הנמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית, דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללי.

הוצגו עסקאות בדירות מגורים בבניינים סמוכים בטרם אישור התכנית, מחיר דירה בממוצע 1,404,286 ₪, מחיר מ"ר ברוטו בממוצע 31,100 ₪. העסקאות שנערכו ברקע התכנית המשביחה המוקדמת באותם ימים, הופקדה בתאריך 21.03.2019, מהווים את ערכי המקסימום לייחוס למצב הקודם.

לצורך נטרול הפוטנציאל, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות, בבינוי דומה מחוץ לגבולות התכנית, שנמכרו בתקופה הסמוכה לאישורה של התכנית המשביחה, בסביבת הנכס. מחיר דירה בממוצע 1,404,000 ₪, ומחיר מ"ר בנוי בממוצע 25,000 ₪.

ערכים דומים נמצאו סבירים בשומות מכריעות שנערכו לתכנית תא/5000, הקודמת 3 שנים למועד הקובע אך יכולה לשקף את עסקאות ההשוואה ולתת "תמונת מצב" לשווי הנכס הנכנס ללא פוטנציאל.

השמאי המכריע אלי כהן - גו"ח 7050/117 תת חלקה 17 בשטח רשום של 61 מ"ר בשווי 1,235,000 ₪

השמאי המכריע אלי כהן - גו"ח 7050/181 תת חלקה 30 בשטח רשום של 63.8 מ"ר בשווי 1,275,000 ₪

על הצד הזהיר, שוויה של הדירה הנדונה בגבולות **1,350,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

את אומדן שוויו של הנכס במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה".

<u>שווי מצב חדש בגישת ההשוואה הישירה:</u>

הוצגו 5 עסקאות השוואה בהם נמכרו תתי חלקות בבניינים סמוכים ובבניין בו מצוי מושא השומה בתחום התכנית המשביחה, במועדים שלאחר התאריך הקובע. שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע 30,500 ₪.

בנוסף לעסקאות המדווחות, מפורסמות (נכון למועד השומה) מודעות היצע נוספות למכירת נכסים במתחם בערכי שווי הגבוהים משמעותית מעסקאות ההשוואה בנכס מושא השומה.

בהתאמות הנדרשות לדירות בטיפוס שבנדון, ערכי התמורה נעים בגבולות שווי של כ- 1,900,000 ₪ המהווים את ערכי השווי הראויים לדירות דומות בסביבה.

<u>אומדן השווי במצב חדש בגישת שווי המגרש העתידי:</u>

בגישה זו נבחן שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה.

בגישה זו כפי שנקבע בוועדת הערר בעניין אשדר/דפנה, השווי במצב החדש יהיה כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים. יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי למגורים:

בסביבת נכס מושא השומה נמצאו מעט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות.

הוצגו עסקאות השוואה בדירות מגורים מבניינים בני 10-15 שנים בסביבתו של הנכס לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 23,000 ₪.

הוצגו עסקאות השוואה בדירות מגורים מהסביבה הקרובה (יפו ג') בפרויקטים של תוספת על הקיים, ללא מעלית וללא חניה תוך שיפוץ וחיזוק המבנה הוותיק לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,000 ₪.

הוצגו עסקאות השוואה מפרויקט חדש ברחוב באזור צפוני יותר - מכר על הנייר, לפיהם שווי מ"ר בנוי בנטרול עסקאות חריגות 32,000 ₪.

שומות מכריעות בסביבת מושא השומה:

בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב גר צדק 8, גו"ח 7073/39, שווי מ"ר מבונה למועד 02.01.2019 - 12,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברחוב איסקוב ניסים 11, גו"ח 707338, שווי מ"ר מבונה למועד 11.07.2018 - 12,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' דונולו הרופא 27-29, גו"ח 8997/53, שווי מ"ר מבונה למועד 13.06.2018 - 13,300 ₪, ושווי מ"ר בנוי למסחר 30,000 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים, הן בגישת החילוץ והן עפ"י שומות מכריעות 12,000-13,000 ₪/למ"ר.

שווי לדיור בר השגה למגורים בגבולות של 80%, בין היתר עפ"י שומות מכריעות שניתנו במתחם דפנה.

שווי למסחר:

בסביבת מושא השומה לא נמצאו עסקאות השוואה לחנויות כדוגמת אלו המתוכננות להיות במתחם שבנדון בפרויקט חדש המכיל 800 דירות מגורים. מציין כי ככל שחנויות נהנות מתנועה מסיבית יותר, כך גם גדלות המכירות וערכי שווים.

הוצגו עסקאות השוואה משדרות ירושלים לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בבינוי וותיק 16,500 ש", ומכאן שווי מ"ר מבונה 14,000 ₪.

בהתאם לשומות מכריעות:

פיתוח שצ"פ וחצרות פנימיות:

עלות פיתוח השצ"פ, חצרות פנימיות, הרחוב ודרכים 700 ₪/למ"ר.

עלויות הריסה כ-300 ₪/למ"ר.

תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בניה כ-7 שנים, בריבית 6%.

דו"ח כלכלי של היזם:

בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י היזם, דמי השכירות הראויים לדירות 60-80 מ"ר נעים בגבולות של 3,500 ₪ ועד 4,500 ₪ לחודש. בהתאם לחוזה שכירות (הוצג בפני שמאי המשיבה), מושא השומה מושכר בגבולות של 3,500 ₪ לחודש.

בהתאם לסקירת מודעות היצע המוצעות נכון למועד השומה באתר "יד 2", נאמדו דמי השכירות לנכס מושא השומה לתקופת הביניים, בגבולות של 3,500 ₪ לחודש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב מצב חדש:

מהות	כמות	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
יח"ד קטנות	222	13,000	173,160,000
יחידות סטנדרטיות	176	12,500	176,000,000
יחידות גדולות	312	12,000	366,163,200
יחידות מיוחדות	40	13,000	62,400,000
דיור בר השגה 80%	50	10,400	31,200,000
מסחר	1,670	14,000	23,380,000
סה"כ			832,303,200
הפחתות			
מטלות ברוטו	1,000	8,000	8,000,000
פיתוח דרכים	930	400	372,000
פיתוח שצ"פ	6,249	700	4,374,300
סה"כ הפחתות			12,746,300
סה"כ שווי מגרשי התמורה כריקים ופנויים			819,556,900
דחיה ומושע בהתאם לשלביות 9 שנים 6%			0.59
חלק יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים)			13.08%
חלק יחסי מוקצה למושא השומה 1/24 חלקים			4.17%
שווי יחסי מוקצה למושא השומה			2,644,091
שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה 9 שנים, 3,500 ₪, 3%			327,017
סה"כ שווי מצב חדש			**2,971,108**

אומדן ערכי השווי במצב חדש בגישת היוון ההנאות העתידיות כבקרה:

בגישה זו כבקרה, יש לאמוד את שוויה העתידי של דירת המגורים החדשה כבנויה, בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת, כולל חלף דמי השכירות, עד לתום תקופת הבניה.

הובאו בחשבון דירת התמורה ע"פ ההסכמים החתומים לדירה בשטח 100 מ"ר נטו ו-120 מ"ר ברוטו.

שוויה של דירת התמורה לפי 28,000 ₪/למ"ר, צפוי לנוע בגבולות של 2,800,000 ₪, דמי השכירות לתקופת הביניים, בסך של 3,500 ₪ לחודש.

תקופת הדחייה בגישה זו זהה, עד לקבלת היתר להקמת דירה חדשה "על הנייר". ע"פ העקרונות שקבעה ועדת הערר בעניין דפנה, שווי במצב החדש:

שווי דירת התמורה במצב חדש:	2,800,000 ₪
מקדם דחיה לקבלת קרקע ריקה 9 שנים 6%:	59.19%
שווי דירת התמורה מהוון:	1,657,316 ₪
הנאה בתקופת ביניים 9 שנים, 3,500 ₪, 3%:	327,017 ₪
שווי מצב חדש:	1,984,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום:</u>

שלושת גישות השומה מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש.

השונות המתקבלת בגישת שווי עתידי כחלק מפרויקט בשלמות, נובעת, בין היתר, מהעובדה שבמקרקעין הנ"ל בנויות 24 יח"ד, בניגוד לחלקות אחרות במתחם בהם החלק היחסי של כל יחידה בודדת שונה.

השימוש בגישות הבקרה מחייב שכלול משתנים רבים, אשר שינוי כל אחד מהמרכיבים יוביל לשינוי בגובה ההשבחה. בנסיבות אלו, נלקחה בחשבון עמדת ועדת הערר לפיה גישת ההשוואה הישירה, זו שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים תכונים רבים הינה העדיפה.

מפנה להכרעת שמאים מכריעים ובניהם ערן ירקוני בגו"ח 6163/150, והחתום מטה בגו"ח 6163/151.

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	1,900,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,350,000 ₪
השבחה:	**550,000** ₪

<u>שמאי המבקש:</u>

אין מחלוקת כי לא חלה השבחה בגין תכניות גגות 1680 ו-ג', מרתפים ע' ו-ע'1, 2295, תא/5000.

הנכס נבנה בהתאם להיתר בנייה ומצבו הפיזי טוב ומתוחזק בצורה טובה כנדרש.

בחוזה המותלה מול היזם הובטח לקבל דירת תמורה בשטח של 120 מ"ר ולא פחות מ- 100 מ"ר נטו, כלומר מקדם ברוטו/נטו 1.2.

<u>תכנית תא/4223:</u>

העברה מכח דין: הדירה מושא השומה נמכרה במכירה כפויה על ידי כונס נכסים ובמסגרת הליך גרושים. באופן כללי "העברה מכח דין" אמורה להיות פטורה מהיטל השבחה. מפנה לכתבה בעיתון גלובס לפיה נכתב כי: "לאחרונה פסקה ועדת הערר כי העברת זכויות אגב הליך גירושין חייבת בהיטל השבחה אך במקביל ביקרה את המצב החקיקתי וקראה לתיקונו".

<u>מצב קודם:</u>

מושא השומה מהווה דירת מגורים בשטח רצפות כ-50 מ"ר. על פי היתרי בנייה שהוענקו לשכנים בבניין אושרה הרחבה נטו לשטח של כ-98 מ"ר שהם בעצם שטח דירת התמורה שנותן הקבלן.

<u>מצב חדש:</u>

הקבלן בעצם נותן דירת תמורה בשטח של 120 מ"ר ברוטו או 100 מ"ר שטח נטו. התואם היתרים שניתנו בבניין ללא תכנית המגדלים. השבח לבעלים הוא בעצם היות דירת התמורה חדשה. בדרך שהקבלן נותן שירותי בנייה לדירה חדשה.

עלות בנייה של דירה חדשה לפי 6,000 ₪ למ"ר * 100 מ"ר = 600,000 ₪.

יש להפחית את שווי הבנייה של הדירה הקיימת 50 מ"ר (נטו) * 6,000 ₪ = 300,000 ₪.

סה"כ ההשבחה לבעלים **300,000** ₪.

<u>דחיה:</u>

על פי החוק היום נדרשים חתימות של 80% מהבעלים על מנת לממש את הפרויקט. יחד עם זאת, קיים מהלך חקיקתי להפחית את אחוז החתימות ל- 67%.

רח' בן ציון גליס 9, 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

לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה של לפחות 12 שנה עד לביצוע הפרויקט, היות ולא ברור כמה יזמים פועלים על המתחם של 800 דירות חדשות בתכנית. מה היכולת שלהם לבצע את הפרויקט ועוד בעיות לא מבוטלות של חוסר ודאות לגבי מתי יצא הפרויקט לפועל אם בכלל.

סה"כ מקדם 0.5 ההשבחה **150,000** ₪.

<u>הפחתות:</u>

בנוסף, אין שום יתרון בדירת 100 מ"ר נטו במגדל מגורים על פני דירת 100 מ"ר בבניין הנוכחי, מהסיבות הבאות:

צפיפות אוכלוסין: כבר בזמן הגמרא נקבע ש"ריבוי אוכלוסין" גורמת לירידת ההנאה משימוש בנכס. קל וחומר שמדובר במתחם ותיק בו יש היום כ-200 דירות ומספר הדירות עומד להיות פי ארבעה, כ-800 דירות על אותו שטח.

עומס על תשתיות: במצב היום יש מרחב בין הבניינים המאפשר לדיירים "לנשום אוויר". במצב החדש תהיה המולה תמידית שנובעת ממאות הדירות שיתווספו על אותו תוואי שטח.

עומס תחבורתי: הדירה היום הינה במקום פסטורלי בשכונה ד' ביפו. בשדרות ירושלים עתידה בקרוב מאוד לעבור הרכבת הקלה. וזאת כאשר העומס על התחנה בקרבת הנכס מוגבל למספר הדירות הקיימות כ-200 דירות. במצב של המגדלים יהיה עומס כבד מאוד של תוספת 600 דירות. גם על התחבורה של הרכב הפרטי וגם על תחנת הרכבת הקלה.

דמי אחזקה: במגדל שנמצא באזור שאינו יוקרתי אפשר אפילו לומר ההפך. ייגבו דמי אחזקה חודשיים בסדרי גודל של כ- 2,000 ₪ לחודש, כך עפ"י מחקר שנערך לפני כשלושים שנה בטכניון על ידי מתכנני הערים מאיר גרון וד"ר רחל אלתרמן, שם נכתב כי סופם של מגדלי המגורים להההפך ל"סלאמס" היות והדיירים לא יכולים לשלם את האחזקה שלהם. לטעתנו במגדלים יוקרתיים בבת ים קרוב לים, בהם יש "תחנת רכבת" של שוכרים נכנסים ויוצאים. חזית המגדל מלאה שלטים של "דירות להשכרה". יש פחת מוגבר למעליות המשמשות כמעט באופן יום יומי להכנסת תכולת דירה חדשה ולפינוי תכולת דירה ישנה, כך גם על השטחים המשותפים הפרוזדורים והלובי המפואר של הבניין. במגדלים אין חיי קהילה כמו במצב היום בו השכנים גרים שנים רבות בשכנות. מכירים איש את שכנו. מתפללים בבתי הכנסת הקבועים שלהם ומותאמים לגודל האוכלוסייה. במצב היום יש חנייה בשפע במגרש החנייה ברחוב קהילת קנדה.

חניה: במצב של מגדל יש חנייה תת קרקעית. אין וודאות שבכלל החנייה שתימסר תהיה בהתאם לתקן של רוחב 280 ס"מ המאפשר כניסה ויציאה בלי לשרוט את דלתות הרכב. מציין כי נתקל בשתי עסקאות בהם בוטלה הרכישה בגלל שמקום החניה היה צר ולא אפשר חנייה של רכב משפחתי עם אפשרות לפתיחת הדלתות. במצב היום יש מקום חנייה המותאם לאנשים הגרים באזור וכן, לאורחיהם. דבר שלא יהיה יותר במגדלים.

נוחות המגורים במגדל: המגורים במגדל פחות נוחים מהמצב היום.

ניתן מקדם הפחתה של 0.8.

<u>השבחה:</u>

150,000 ₪ * 0.8 = 120,000 ₪

<u>התייחסות לשומות הועדה:</u>

עסקאות ההשוואה בשומת הוועדה אינם מהוות הוכחה כי חלה השבחה היות ויש גורמים נוספים שפועלים על מחיר הדירה חוץ מנושא תכנית המגדלים. למשל התייקרות בשוק הדירות באזור הספציפי בו מצוי הנכס. בשוק יש כסף רב מאוד (יש אומרים טריליון דולר) המחפשים השקעה. במקרה הנדון מדובר בהשקעה סולידית במחיר של 2 מילון ₪ לדירה. כמו כן, נושא הפיתוח של האזור שבוצע על ידי עיריית תל אביב. פיתוח שדרות ירושלים והרכבת הקלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

תכנית 4233 הינה תכנית להתחדשות עירונית, המסמנת את 8 הבניינים בתחומה, הכוללים 208 יח"ד להריסה, ומאפשרת הקמת 12 בנייני מגורים בני 15-29 קומות בהם ישולבו 800 יח"ד, תוך שינוי ייעוד הקרקע לאזור מגורים ד', שילוב שימושי מסחר והוספת עשרות אלפי מ"ר נוספים לבניה.

מייד עם קידומה של התכנית, כמו תכניות נוספות המקודמות בצמידות, ניתן לזהות נסיקה בערכי השווי של דירות המגורים במתחם. כך שדירת 55 מ"ר ברוטו בבניין ישן ומוזנח, מושא השומה נמכרת במחיר של למעלה מ- 2,050,000 ₪, המהווים כ-37,500 ₪ למ"ר בנוי.

במצב קודם סביבת הנכס הנישום, הן לבניינים הנמצאים בתחום התכנית המשביחה והן אלו הגובלים לה, כוללת מספר רב של בנייני רכבת, אשר כמעט כולם נהנים מפוטנציאל התחדשות עירונית כללי. סקירת ערכי השווי מהנכסים הקרובים לתחום התכנית, מגלמת את מלוא השווי במצב הקודם. בתאריך 07.04.2021, נקבע בוועדת ערר מרכז, ע"י יו"ר הועדה עו"ד אייל תיאדור שרון, כי אין לבטא את שוויה של תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם, ואף יש לקזזו, מקום בו הושפע השווי מפוטנציאל זה.

סקירת ערכי השווי מתוך תחום התכנית, בסמוך למועד אישורה, כפי שהובא בחשבון בשומת ההשבחה מטיב עם המבקש, שכן השווי שנלקח מגלם חלק משמעותי מהפוטנציאל, אותו היה נכון לנקות. הדרך המתאימה והנכונה ביותר לאמוד את שוויו של המצב הקודם הינו תוך סקירת עסקאות השוואה לדירות שנמכרו מחוץ לתחום התכנית, המובילה לשווי נמוך יותר מזה שנאמד בשומת המשיבה וגם מהם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א/38, ככל שקיימת. בגישה זו השווי במצב הקודם יכול להביא לשווי נמוך מזה שהובא בחשבון בשומת הוועדה בחישוב ההשבחה.

דחיה ומושע: במקרה הנדון הסכמי "פינוי בינוי" נחתמו עם מרבית בעלי הזכויות במתחם שנים רבות לפני המועד הקובע, ע"י יזם התכנית, חברת אלמוג. בנסיבות אלו אומדן הדחייה שנאמד בשומת המשיבה, לתקופה של 9 שנים, מטיב עם המבקשת.

גירושין: טענות על עצם החיוב בהשבחה מקומה בפני ועדת הערר.

מפנה להכרעת השמאי המכריע מוטי דדון בגו"ח 7050/196/25 שנערכה לדירה במתחם הנדון ולתכנית תא/4223 המשביחה, התומכת בשומת הוועדה.

<u>הכרעה:</u>

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/4233 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה מפורטות שיהיו ניתנות למימוש בתנאים מקובלים בעתיד לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש בין הבעלים.

יחד עם זה, ניתן לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש, תוך הבאה בחשבון מקדמי דחיה ראויים עד למימוש הזכויות. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות כמו תכנית פינוי בינוי.

ראוי להדגיש, כי בחינת המצב החדש איננה יכולה להתבסס על בדיקת כדאיות כלכלית של יזם בהסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות וכן, תמורות היזם לבד בפרויקט אינן יכולות להוות בסיס לקביעת שווי המקרקעין במצב החדש שממנו תיגזר בסופו של דבר ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יזם, בבואו להתקשר עם בעלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין ומתן תמורה משמעותית לבעלים בדירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיות הפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה ישען על חוזה כזה או אחר המתבסס על גודל שטח הדירות שהיזם יעניק לבעלים.

אציין, כי בבירור המחלוקת בין הצדדים הועבר לעיוני הסכם התקשרות מתאריך 26.02.2012 בין היזם חברת "אלמוג כ.ד.א.י בע"מ" לבעלים מושא השומה.

בהתאם לאותו עקרון, שווי מצב חדש לא יכול להיות מושתת על הצפי לדירת התמורה שהבעלים יקבלו, וההשבחה היא למעשה שווי דירת התמורה העתידית אל מול דירת הבעלים הקיימת. לא ייתכן, לטעמי, ששווי מצב חדש במקרקעין ייקבע בסופו של דבר על ידי יזם, אלא רק באמצעות בחינה בלתי תלויה של שווי שוק אובייקטיבי של הקרקע.

הדרך הטובה ביותר לקביעת שווי המצב החדש היא איתור עסקאות בדירות שנמכרו, עסקאות שנערכו לאחר אישורה של התכנית המשביחה וככל שהעסקה היא רגילה ולא מורכבת.

עמדתו של שמאי המבקש, כביכול ששווי מצב חדש הינו שווי דירת התמורה אל מול שווי הדירה הקיימת נבחנה לפחות בשתי ערכאות שונות. האחת בועדת הערר המחוזית, שם נתקבלה החלטה לגבי השיטה המועדפת, אך השיטה הנבחרת בועדת הערר נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[1] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

> ***"38. .כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.03.2021) (להלן: "עניין בורשטיין"))***
>
> ***קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי."***
>
> ....
>
> ***"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.***
>
> ....
>
> ***58. בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.***

[1] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

59. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים - ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

60. ..... לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

61. לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות הדין..... זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

62. אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות.... עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

63. דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

64. כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

...

66. לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי, הורתה כב' השופטת סרוסי להחזיר את התיק לשמאי המכריע שיפעל בתחשיביו בהתאם לפסיקת בית המשפט.

גילוי נאות:

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע, לאחרונה מונה הח"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

<u>סיכום:</u>

במקרה הנדון וכפי שיפורט להלן קיימות עסקאות מכר של דירות מגורים בתחום תכנית תא/4233 ובדירות מגורים שאינם כלולות בתכנית.

לפיכך, שווי המצב החדש ייבחן בגישת ההשוואה וכבקרה לסבירות התוצאה תיבחן גישת דירה תמורת דירה עתידית על כל המשתמע מכך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב הקודם:

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי ככל האפשר מנתוני שוק במתחם מושא השומה ונכסים הקרובים ביותר למתחם, דירות בהן אין צפי קונקרטי לפרויקט פינוי בינוי ובנטרול עסקאות חריגות.

נתוני עסקאות בדירות וותיקות בתחום תכנית תא/4233, מתחם מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0157-019-00	15/03/2018	1960	45	2	1,400,000	31,111
007050-0159-023-00	23/07/2018	1960	49	2	1,600,000	32,653
007050-0156-008-00	31/10/2018	1950	50	2.5	1,485,000	29,700
007050-0158-011-00	23/12/2018	1950	50	2	1,600,000	32,000
007050-0165-008-00	22/04/2019	1960	49	2.5	1,500,000	30,612
007050-0156-004-00	06/05/2019	1950	45	2	1,620,000	36,000
007050-0156-007-00	03/06/2019	1960	50	2	1,470,000	29,400
007050-0161-005-00	18/07/2019	1960	58	2	1,215,000	20,948
007050-0156-016-00	21/07/2019	1950	50	2.5	1,640,000	32,800
007050-0156-012-00	31/07/2019	1950	50	3	1,600,000	32,000
007050-0159-015-00	19/11/2019	1950	49	3	1,730,000	35,306
007050-0161-013-00	08/01/2020	1950	50	2.5	1,500,000	30,000

מחיר דירה בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,530,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-31,000 ₪.

נתוני עסקאות בדירות וותיקות שאינם בתחום מתחם תכנית מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0163-015-00	08/05/2018	1960	51	2	1,150,000	22,549
007050-0162-016-00	07/10/2018	1950	52	2	1,266,267	24,351
007050-0182-013-00	20/03/2019	1960	56	2.5	1,325,000	23,661
007050-0164-015-00	26/03/2019	1940	51	3	1,330,000	26,078
007050-0185-010-00	27/06/2019	1960	52	2	1,151,150	22,138
007050-0182-020-00	23/10/2019	1960	56	3	1,445,000	25,804
007050-0179-020-00	27/11/2019	1960	56	3	1,375,286	24,559
007050-0179-027-00	11/12/2019	1960	56	3	1,450,000	25,893
007050-0179-010-00	06/05/2019	1970	56	3	1,500,000	26,786
007050-0179-009-00	02/09/2019	1970	47	3	1,350,000	28,723
007050-0180-022-00	08/09/2019	1970	49	3	1,200,000	24,490
007050-0186-015-00	16/03/2020	1960	54	3	1,475,000	27,315

מחיר דירה בשטח ממוצע של 53 מ"ר כ- 1,335,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל כ-25,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בחיבור השיקולים אביא בחשבון במצב קודם שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 27,000 ₪[2] בהתאם לעסקאות השוואה בנכסים רלוונטיים בתחום תכנית תא/4233 ונכסים בסביבה המיידית שאינם במתחם תכנית תא/4223 ושאינן כוללות ציפיה קונקרטית לתכנית פינוי בינוי. השווי המתקבל משקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

<u>שווי מושא השומה במצב קודם:</u>

50 מ"ר * 27,000 ₪ = **1,350,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות בתחום תכנית תא/4223, מתחם מושא השומה, לאחר אישורה של התכנית למתן תוקף בתאריך 14.02.2020:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0156-003-00	07/01/2021	1950	60	3	1,830,000	30,500
007050-0160-021-00	12/01/2021	1960	50	3	2,061,000	41,220
007050-0158-002-00	14/01/2021	1960	50	2	1,820,000	36,400
007050-0159-008-00	12/05/2021	1950	49	2	2,009,039	41,001
007050-0156-020-00	23/06/2021	1960	46	3	2,000,000	43,478
007050-0159-008-00	12/05/2021	1950	49	2	2,020,222	41,229
007050-0161-002-00	26/08/2021	1950	51	3	2,070,000	40,588

מחיר דירה בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,973,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-39,000 ₪.

נתוני עסקאות בדירות וותיקות שאינם בתחום מתחם תכנית מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	מ"ר ₪
007050-0186-016-00	09/08/2020	1960	52	2.5	1,340,000	25,769
007050-0180-007-00	26/05/2021	1950	60	3	1,400,000	23,333
007050-0181-027-00	16/08/2021	1960	64	3	1,465,000	22,891
007050-0163-012-00	02/12/2020	1960	50	3	1,440,000	28,800
007050-0179-040-00	08/02/2021	1960	56	3	1,360,000	24,286
007050-0182-006-00	22/02/2021	1970	57	3	1,350,000	23,684
007050-0163-008-00	24/02/2021	1960	50	2	1,785,000	35,700
007050-0186-006-00	25/02/2021	1960	51	2	1,320,000	25,882
007050-0179-019-00	12/05/2021	1970	56	3	1,325,000	23,661
007050-0179-015-00	28/06/2021	1980	57	3	1,500,000	26,316
007050-0164-006-00	02/08/2021	1970	52	3	1,690,000	32,500
007050-0180-014-00	10/08/2021	1970	49	2	1,350,000	27,551

מחיר דירה בשטח ממוצע של 55 מ"ר כ- 1,444,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-26,700 ₪.

[2] שווי משוקלל לפי 30% לשווי מ"ר בנוי לנכסים במתחם תכנית תא/4223, ו-70% לנכסים שאינם במתחם התכנית.

רח' בן ציון גליס 9, 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

כמפורט לעיל בטבלאות, לא נמצאו עסקאות מכר בדירות מגורים בתחום תכנית תא/4233 בשנת 2020.

מניתוח עסקאות בדירות מגורים שאינם בתחום תכנית תא/4223 עולה כי קיימת עליית מחירים של כ-6% בשווי מ"ר בנוי בשנת 2021 אל מול שנת 2018-2019.

לפיכך, אביא בחשבון מקדם התאמה/הפחתה לזמן של 6% לשווי ממוצע שהתקבל לעסקאות בשנת 2021 בנכסים שבתחום תכנית תא/4233.

מחיר דירה בהתאמה לזמן בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ- 1,861,000 ₪ = 1.06 / 1,973,000 ₪

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 37,000 ₪ = 50 מ"ר / 1,861,000 ₪

שווי הדירה כ- 1,850,000 ₪ = 50 מ"ר * 37,000 ₪.

<u>עסקת המכר בנכס מושא השומה:</u>

עפ"י הסכם מכר, הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 06.01.2021 תמורת 2,061,000 ₪.

בהתאמה לזמן של 6%, שווי הדירה נכון למועד הקובע 1,944,340 ₪.

<u>שווי מושא השומה במצב חדש:</u>

שווי הדירה מושא השומה עפ"י נתוני השוואה 1,850,000 ₪ * 0.4 מקדם משוקלל = 740,000 ₪

שווי הדירה מושא השומה עפ"י עסקת המכר 1,944,340 ₪ * 0.6 מקדם משוקלל = 1,166,000 ₪

שווי מצב חדש משוקלל: **1,906,000** ₪

<u>בחינת שווי מצב חדש בגישת היוון הכנסות - (דירה תמורת דירה):</u>

עפ"י הסכם פינוי בינוי מתאריך 26.02.2012 בין בעלי דירת מושא השומה וחברת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ, דירת התמורה לבעלים הינה דירת 100 מ"ר (קומה מעל הקיים) + מרפסת מקורה + חניה ומחסן בקומת מרתף.

לא איתרתי עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים חדשים.

להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בגוש 7050, בפרויקטים במסלול תמ"א/38 חיזוק תוספת קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה ₪	מ"ר ₪
007050-0188-020-00	31/10/2021	2022	75	3.5	1,830,770	24,410
007050-0189-021-00	09/11/2021	2021	75	3	1,857,521	24,767
007050-0188-000-00	28/10/2021	2023	75	3	2,133,000	28,440
007050-0188-028-00	21/11/2021	2023	90	4	2,678,000	29,756
007050-0186-028-00	31/10/2021	2023	91	4	2,674,000	29,385
007050-0187-026-00	18/11/2021	2023	112	5	2,807,726	25,069
007050-0187-025-00	18/11/2021	2024	112	5	2,815,636	25,140
007050-0187-028-00	15/11/2021	2021	114	5	2,467,783	21,647
007050-0189-027-00	15/11/2021	2021	114	5	2,467,783	21,647
007050-0187-024-00	15/11/2021	2023	114	5	2,467,783	21,647
007050-0187-027-00	17/11/2021	2023	114	5	2,889,000	25,342
007050-0187-023-00	17/11/2021	2023	114	5	2,889,703	25,348
007050-0189-000-00	31/10/2021	2023	116	5	3,149,000	27,147

שווי מ"ר בנוי בממוצע 26,365 ₪, בהתאמה לזמן בשיעור של 6% שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בגוש 7075, בפרויקטים במסלול תמ"א/38 חיזוק תוספת קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר ₪	מ"ר ₪
007075-0004-097-00	08/07/2019	2022	94	4	2,449,000	26,053
007075-0004-020-00	22/08/2019	2019	93	4	2,500,000	26,882
007075-0004-085-00	19/09/2019	2019	94	4	2,450,000	26,064
007075-0004-101-00	24/12/2019	2019	94	4	2,470,000	26,277
007075-0004-000-00	08/01/2020	2019	94	4	2,460,000	26,170
007075-0004-083-00	12/02/2020	2020	94	4	2,440,000	25,957
007075-0004-000-00	15/07/2020	2019	94	4	2,445,000	26,011
007075-0004-087-00	10/08/2020	2019	94	4	2,430,000	25,851
007075-0004-000-00	12/08/2020	2019	94	4	2,443,700	25,997
007075-0004-000-00	18/08/2020	2019	94	4	2,450,000	26,064
007075-0004-000-00	16/09/2020	2019	113	4	3,470,000	30,708
007075-0004-000-00	29/10/2020	2019	94	4	2,460,000	26,170
007075-0004-073-00	20/12/2020	2019	93	4	2,500,000	26,882

שווי מ"ר בנוי בממוצע 26,500 ₪ (לא נדרשת התאמה לזמן).

<u>התאמות לדירת התמורה:</u>

שווי מ"ר בנוי בדירה בפרויקט תמ"א/38 חיזוק ותוספת לקיים, בקומות הנוספות כ- 25,700 ₪.

מקדם תוספת שווי לדירה חדשה הכוללת חניה תת קרקעית ומחסן 15%.

מקדם הפחתה בגין קומה נמוכה 5%.

שווי מ"ר בנוי מתואם כ-28,000 ₪.

<u>דחיה ושימוש ביניים:</u>

בהתחשב בגודל הפרויקט הכולל הריסת 8 מבנים בהם 208 יח"ד, והקמת 12 מבנים בני 9-15 קומות הכוללים 800 יח"ד, אביא בחשבון דחיה לקבלת דירת התמורה (לא קרקע פנויה וריקה) ל-11 שנים בריבית 6%, מקדם 0.527.

דמי שכירות ראויים לדירה מושא השומה כ-3,500 ₪, משקפים תשואה סבירה של כ-3% (3,500 ₪ * 12 / 1,350,000 ₪).

<u>תחשיב שווי מצב חדש:</u>

שווי דירת התמורה:	100 מ"ר * 28,000 ₪ = 2,800,000 ₪
מקדם דחיה:	0.527
שווי הדירה דחויה:	1,475,600 ₪
שימוש ביניים:	
דמי שכירות שנתיים:	42,000 ₪
מקדם היוון 11 שנים 3.5%:	9
דמי שכירות מהוונים:	378,000 ₪
שווי מצב חדש:	**1,853,600** ₪

רח' בן ציון גליס 9, 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

שווי מושא השומה במצב חדש:

לאור האמור ובתוצאה המתקבלת בתחשיב שווי המצב החדש לעיל, אני מקבל את השווי אותו קבע שמאי המשיבה **1,900,000** ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	1,900,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,350,000 ₪
השבחה:	**550,000** ₪

12. **עקרונות גורמים ושיקולים**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. 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.

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

12.2. מיקומו של הנכס בשדרות ירושלים 219, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכניות בניין עיר, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 06.01.2021.

12.5. הבאתי בחשבון נתוני הדירה מושא השומה, מיקומה בבניין ומאפייני הסביבה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש בתכנית תא/4233.

12.7. בחישוב השבחה לתכנית תא/4233 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה.

12.8. השווי כולל מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכנית בניין עיר תא/4233, בדרך של מכר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/4233	14.02.2020	₪ 550,000	₪ 275,000

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע