בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23.09.2024
מס' מינוי: 1042-2024
מספרנו: 1171

לכבוד המבקשת,
ה"ה כהן איטה
המיוצגת ע"י מר יעקב טל תמם, שמאי מקרקעין
במייל: y@bdta.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין
במייל: kobco@zahav.net.il

שומה מכרעת - גוש 7098 חלקה 22 (חלק)

רחוב מרגולין 29, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 13.05.2024 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 04.03.2024, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 26.06.2024.

2.2. שומת המבקשת הגב' כהן איטה, מיום 03.06.2024, שנערכה ע"י השמאי יעקב טל תמם.

2.3. בתאריך 07.08.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20.09.2024.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/מק/4123	25.06.2019

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7098
חלקה	22
שטח החלקה	2,236 מ"ר
מהות המקרקעין	דירה בקומה שנייה בבניין מגורים 3 קומות
כתובת	רחוב מרגולין 29, תל אביב -יפו
זכויות	חכירה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה שנייה בבניין מגורים טורי וותיק מסוג "רכבת" בן שלוש קומות, בנוי על חלקה 22 גוש 7098, כתובתו רחוב מרגולין 29, שכונת "יד אליהו", בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

6.2. שכונת "יד אליהו" ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה לצד בניה צמודת קרקע.

6.3. רחוב מרגולין (מקביל לרחוב לה גוארדיה מצפון) מחבר בין רחוב לוחמי גליפולי במזר לרחוב אנילביץ מרדכי במערב. החלקה מצויה בחלק במזרחי ומעברו הצפוני של רחוב מרגולין. לחלקה חזית צפונית לרחוב לה גוארדיה מס' 42.

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

6.5. חלקה 22, בשטח רשום של 2,236 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הדרומית פונה לרחוב מרגולין באורך של כ-60 מ', רוחבה באורך של כ-37 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה טורי וותיק משנות ה-50 של המאה הקודמת, בן 3 קומות בנוי על הקרקע, כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 דירות וסה"כ 18 דירות בבניין.

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

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

6.9. מושא השומה מהווה דירה בקומה שנייה בבניין, כניסה ראשונה מדרום בבניין, בשטח בנוי של כ- 71 מ"ר כולל קירות חיצוניים וללא שטח חדר מדרגות, עפ"י מדידה גראפית, ראה להלן.

6.10. הבניין הנדון כלול בתכנית תא/מק/4123 "התחדשות רחוב לה גוארדיה" (507-01872237), תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת "יד אליהו", כוללת 21 מבנים טוריים המכילים 440 יח"ד ומאפשרת תוספת של כ-720 יח"ד נוספות.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית קי פורסמה למתן תוקף ביום 22.01.1951 (י.פ. 1043).

החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים 1.

זכויות בניה: בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ"ר מותר להקים בתי דירות בגובה 3 קומות (גם מעל קומת עמודים), הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, אחוזי הבניה 18% לקומה.

בנייני עזר בשטח 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

7.2. תכנית 880 פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.1965 (י.פ. 1177).

מטרת התכנית - להתיר קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, בתנאים הבאים:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- קומת העמודים תהא פנויה ממבנים, פרט לחדר מדרגות.
- גובה קומת העמודים מתחת לא יעלה על 2.3 מ'.

7.3. 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.4. 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.

7.5. תכנית 2324 פורסמה למתן תוקף ביום 26.11.1987 (י.פ. 3503).

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת ע"י תוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יח"ד.

תקנות בניה - תותר הוספת בניה בתוך התחום המכסימלי להרחבה המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה שבתשריט.

בהתאם לתשריט חלקה 19 בגוש 7098 מסווגת באזור מגורים 4-3 קומות על עמודים, טיפוס ג/76.

דירה בשטח קיים של 76 מ"ר, שטח התוספת 31 מ"ר וסה"כ 107 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית חלקת מושא השומה בשטח 2,146 מ"ר, מספר קומות 3, מספר יח"ד 18, שטח בניה קיים 1,368 מ"ר

שטח דירה קיימת 76 מ"ר, תוספת שטח 31 מ"ר, סה"כ שטח דירה מוצע - 107 מ"ר, שטח רצפות מוצע כולל לקומה - 642 מ"ר.

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 2691 פורסמה למתן תוקף ביום 11.02.1997 (י.פ. 4490).

בין יתר הוראות התכנית נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

7.9. תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2003 (י.פ. 5250).

התכנית מעניקה לוועדה המקומית רשות לאפשר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה ומגרשיהן, זאת בתנאי שהמרחק, בכל נקודה שהיא, לא יפחת מ-5 מ' מקו המגרש ומ-10 מ' מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך.

תותר בניית שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת תקנות התכנון והבניה, והחלטת ועדה מס' 1 בפרוטוקול 121ב' מיום 26.06.1994.

לפני הפקת היתר בניה ראשון בבניין על פי תכנית זו יש להגיש תכנית לאישור ה וועדה המקומית שתכלול את ההרחבות במלואן לבניין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. הליך זהה יידרש לפני הפקת היתר בניה נוסף באותו בניין שלא יתאם לתכנית ההרחבות במלואן שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.10. 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.

7.11. תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.12. 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.

7.13. תיקון 2 לתמ"א/38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.2010, קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

7.14. תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.

תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

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

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.

ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

7.15. תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.

בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.

בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.

בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.16. 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, תקפה.

עפ"י מסמכי התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 903א' יד אליהו, ובמתחם לעיצוב רחובות ר91 לה גוארדיה.

7.17. תכנית תא/מק/4123 פורסמה למתן תוקף ביום 10.06.2019 (י.פ. 8281).

<u>דברי ההסבר לתכנית:</u>

תכנית מפורטת מס' 507-0187237 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22/12/2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרח' יגאל אלון - במערב ועד פארק חורשת לה - גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ-63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות. בתחומה קיימות כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- "פינוי -בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ- 80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית "פינוי-בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבנוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רח' לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים חניה תת קרקעית, המשולבים, בין היתר, גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי-בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מ-8 יח"ד לדונם ל-21-25 יח"ד לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ- 96,000 מ"ר למגורים וכ-2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רח' לה-גארדיה.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמת שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

ו. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת קרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רח' לה-גארדיה בחלופת חיזוק מבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ-1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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

יעודי קרקע ושימושים:

שימושים באזור מגורים ב':

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה. בבניינים חזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת השמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג'1.

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

בינוי או פיתוח:

א. תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ב. ניתן לתכנון מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.

ד. מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ה. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיה במרתפי החניה בלבד.

גובה המבנים:

א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.

ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' ו- ב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.

ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

איחוד וחלוקה:

תאי שטח מספר 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 22, בה מצויה הדירה מושא השומה, מסווגת ביעוד מגורים ב', תא שטח 110, עם חזית מסחרית לרחוב לה-גארדיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות והוראות בניה למגרש 110 בחלופת עיבוי:

גודל מגרש כללי:	2,200 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	4,100 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	1,500 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	2,200 מ"ר
מספר יח"ד:	50
קומות עילי:	6 (6 קומות לבניין המחוזק האחורי)
קומת תת קרקעי:	2
קווי בניין:	קדמי ואחורי - 3 מ'; צידי שמאלי - 3 מ'; צידי ימני - 2 מ'

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'1.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

הוראות נוספות:

כללי:

א. עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום התכנית.

ב. על תכנית "הריסה ובניה" יחולו הוראות בסעיפי 6.7 - 6.1 בתכנית.

ג. תכנית "הריסה ובניה" תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום בתכנית.

ד. בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צירוף יתרת תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרות צרוף יתרת השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית "הריסה ובניה" תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול הועדה המקומית.

ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול "הריסה ובניה" יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":

א. בכל תא שטח מתאי שטח **101-112** תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי כולל של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.

מספר יחידות הדיור כ-70 והצפיפות כ-32 יח"ד לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

ב. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר בשטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 121- 118 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.

ג. בכל תא שטח מתאי שטח 113-116 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר בשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ-32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק אילון לא יפחת מ-3 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

<u>בינוי:</u>

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ'. כל שינוי מגובה זה ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

ג. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה-גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.

תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.

<u>חיזוק מבנים לתמ"א/38:</u>

היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א/38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ"א/38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

<u>דרכים וחניות:</u>

מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית ותהיה כולה תת קרקעית, למרות האמור רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת קרקעיים מ/לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר יינתנו מכוח התכנית בחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גארדיה.

<u>מימוש התכנית:</u>

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>רישוי :</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין, כמו כן לא נמצאו היתרי בניה לדירה מושא השומה, נמצאו לבניין היתרי הבניה הבאים :

- היתר בניה מס' 1102 מתאריך 09.01.1951, להוספת חדר.
- היתר בניה מס' 146 מתאריך 18.05.1954, להוספת חדר ומרפסת.
- היתר בניה מס' 723 מתאריך 20.02.1955, להוספת חדר ומרפסת.
- היתר בניה מס' 42 מתאריך 23.04.1958, להוספת חדר ומרפסת.
- היתר בניה מס' 245 מתאריך 27.08.1965, להוספת חדר בקומה א' ו-ב'.
- היתר בניה מס' 4/140 מתאריך 27.11.1980, לתוספת בניה על הגג.
- היתר בניה מס' 6980199 מתאריך 25.02.1988, להרחבת דירה בקומת קרקע.
- היתר בניה מס' 6-210541 מתאריך 05.07.2001, לחדר יציאה לגג.
- היתר בניה מס' 12-1022 מתאריך 28.11.201, להסדרת מרפסת גג.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 22.05.2024, גרסת אינטרנט, עולה :

גוש :	7098
חלקה :	22
שטח החלקה :	2,236 מ"ר
בעלות :	עיריית תל אביב
חכירות :	מספר רב של חוכרים

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 26.12.2023 תמורת 2,000,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקשת
תא/מק/4123	25.06.2019	652,937 ₪	58,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

<u>שמאי המשיבה:</u>

הדירה הנדונה נמצאת בקומה השנייה מתוך 3 קומות, באגף הדרומי של בנין טורי בן 3 כניסות.

שטח הדירה המדוד הינו כ- 67 מ"ר (עפ"י היתר מס' 1022-12).

תכניות 1680, ג', ג1 : הנכס הנדון ממוקם בקומה השנייה בבניין המגורים, ולכן הגג אינו מוצמד לדירה ותכניות הגגות אינן משביחות.

תכנית ע ו- ע/1 : הובא בחשבון כי נכון למועדים הקובעים, ובהתחשב בבינוי הקיים אין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים והקמת מרתף לפי תכניות מרתפים אינן משביחות.

תכנית 2324 - תכנית זו מאפשרת הרחבת שטח הדירה עד 110 מ"ר. לאור ההנחיה להביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

תכנית המתאר תא/5000 - הובא בחשבון כי שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית המתאר, וזאת בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה.

הובאה בחשבון החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אדר חברה לבניה בע"מ ואח'.

הובאו בחשבון מאפייני החלקה, גיל המבנה, תכנון פונקציונאלי, כיווני אוויר, שטח הדירות הבנוי בהם וכו'.

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בבניין בתא שטח 110, עליו חלה תכנית תא/מק/4123, ממנה נגזרות זכויות הבניה המיוחסות לבעלי הזכויות בדירה מושא השומה.

התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית לנכס מושא השומה:

א. עיבוי: סה"כ כ- 4,725 מ"ר מבונה לשיווק.

בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה עפ"י תכניות שעד אישורה של תכנית תא/מק/4123.

עפ"י חלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).

ב. פינוי בינוי: סה"כ כ- 6,615 מ"ר מבונה לשווק, בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב'.

חלופה זו כפופה לאישור תכנית בנין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.

ע"פ חלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה, (ע"פ תכניות שעד אישורה של תכ' 4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה (עד להתארגנות והסכמת בעלים, ואישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית לאיחוד וחלוקה), בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

ג. הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.2.ג' בתכנית, השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה, הובא בחשבון כי השטח למסחר בחלופת עיבוי 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי 160 מ"ר.

ד. הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.1.ד', בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים, מעון וכדומה.

השטחים למוסדות חינוך מתווספים למותר. שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. לדוגמא בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד, בתכנית 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ה. החלק היחסי בהשבחה חושב בהתאם לחלק הדירה מושא השומה ברכוש המשותף, 1/18 חלקים.

ו. הובא בחשבון מקדם הפחתה לחוסר וודאות ולדחייה במימוש זכיות הבניה.

ז. ערכי השווי למגורים ב"מצב חדש" בכ"א מהחלופות, נעשו על בסיס שומה מכרעת של השמאית אורית גלן ברח' לה גארדיה 49.

ח. השומה הנדונה נערכה על בסיס העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת בתכנית הנדונה שנערכה ע"י השמאית המכריעה אורית גלן, לדירה ברח' לה גארדיה 49.

ט. בבחינה שנערכה, נמצא, כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופת הפינוי/בינוי.

י. הובאו בחשבון מחירי נכסים בסביבה, נכון למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מפנה לערכי השווי בשומות מכריעות בסביבה הקרובה לנכס מושא השומה, בין היתר של הח"מ ברחוב יגאל אלון 46.

שווי הבנוי מגלם זכויות בניה להרחבה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בסך: **26,250** ₪/**מ"ר.**

<u>דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופת פינוי-בינוי:</u>

בהתאמה לערכים שנקבעו בשומה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן ברח' לה גארדיה 49, ולשומת הח"מ ברח' יגאל אלון 46, לגודל הדירה הנדונה, ולמצבה, דמ"ש חודשיים של: 3,500 ₪/חודש לדירה.

<u>ערכי השווי במצב חדש:</u>

<u>שווי למגורים:</u>

<u>מחירון פרויקט – UPPER HOUSE:</u>

בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה גוארדיה 13.

הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ-12 דירות בקומה).

הוצגו 3 מחירי דירות 3 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 33,041 ₪. בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.95, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,215 ₪ כולל חניה.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

הוצגו 11 מחירי דירות 2 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 36,577 ₪ (למחיר הבסיסי הוסף מחיר חניה בסך 130,000 ₪), בהתאמה לדירת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,328 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,700 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

<u>פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134 חלקות 666,502,77,79,454:</u>

הוצגו 6 מחירי דירות 4 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 30,078 ₪, בהתאמה למיקום מקדם 0.95, שווי מ"ר בנוי 28,574 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שומות מכריעות:

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017.

השמאית המכריעה אורית גלן ברח' לה גארדיה 49 (במסגרת התכנית הנדונה) אימצה את השווי למ"ר מבנה בסך 11,500 ₪.

שווי למסחר:

עסקאות מכר חנויות:

הוצגו עסקאות לחנויות לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,670 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ (יזמות 25%, עלות בניה 7,000 ₪/מ"ר).

השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון לנכס ברחוב לה גוארדיה 49, שווי למ"ר מבונה 11,000 ₪.

סיכום:

בהתאמה למועד הקובע במושא השומה בחודש 07/2019, שווי מ"ר מבונה למגורים **11,500** ₪ ממוצע בקומת.

ש/ווי מ"ר מבונה למסחר **11,000** ₪.

תחשיב השבחה:

שווי הדירה במצב קודם:

שטח דירה בנוי: 67 מ"ר * 26,250 ₪ = **1,758,750** ₪

שווי מצב חדש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר/יחידה (ב-₪)**	**סה"כ (ב-₪)**
שטח דירה מדוד	67 מ"ר	26,250 ₪	1,758,750 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר/יחידה (ב-₪)**	**סה"כ (ב-₪)**
מגורים עיקרי+ממ"דים	6,615 מ"ר	11,500 ₪	76,072,500 ₪
מסחר עיקרי עילי	160 מ"ר	11,000 ₪	1,760,000 ₪
עלות הקמת מבני ציבור	400 מ"ר	-10,000 ₪	-4,000,000 ₪
סה"כ			73,832,500 ₪
עלות הריסה מבנים קיימים			-500,000 ₪
סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות			73,332,500 ₪
דחיה למימוש (10 שנים,7% מגלם סיכון)		0.51	37,278,524 ₪
חלק מיוחס לדירה מהמגרש		0.056	2,071,029 ₪
דמי שכירות ראויים 3,500*12*מקדם היוון 8.11		8.11	340,658 ₪
סה"כ שווי מקרקעין מצב חדש			2,411,687 ₪

השבחה בשלמות: **652,937** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי תכניות הגגות, תכניות מרתפים, תכנית 5000 אינן משביחות.

אין מחלוקת כי ההשבחה מתכנית 2324 פטורה מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג).

<u>תכנית תא/4123:</u>

<u>זכויות ת"מא/38 כחלק משווי מצב קודם:</u>

בע"מנ (ת"א) 18618-12-22 ליותן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב דן בית המשפט בהרחבה בסוגיית ההתחשבות בתמ"א/38 בעת קביעת שווי המקרקעין ב"מצב קודם" ובהתייחס בשאלה האם ציפיית השוק "קונה מרצון" לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין.

לעניין זה ביהמ"ש קבע כי מעיון בפסיקה הרלוונטית לרבות היקש מן ההלכות שנקבעו בעניין סעיף 197 לחוק התו"ב, עולים מספר עקרונות.

- הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלהם. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם, בעוד שבהיעדר קשר מסוג זה, רשאי השמאי להתחשב בתכנית.
- ההיגיון וההגינות מחייבים כי המתחם שבמסרגתו תיבחן ההשבחה יהיה ריאלי, כאשר לא תהא הסתמכות על תכנית שעודנה במישור כולל ועל ציפיות לפיה, אך בתחום שיש בו גוונים אפור תהא ההתייחסות השמאית מורכבת ומשקפת אותו "אפור".
- הוכרה האפשרות לחייב בהיטל השבחה בשל תכנית מתאר ארצית שהסירה מחסום נורמטיבי.
- ניתן לטעון לפגיעה במקרקעין ע"י תכנית במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני ש"אבד".

יישום העקרונות מביא למסקנה, כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א/38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א/38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

מכאן כי ביהמ"ש קבע כי בהערכת שווי המקרקעין במצב קודם יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א/38 בהתחשב בציפיות השוק לאישור הזכויות מכוח התמ"א בנכס מושא השומה.

<u>יתרת זכויות להרחבה:</u>

תכנית 2324 מאפשרת את הרחבת הדירה עד לשטח של 110 מ"ר (בהפחת של 5 מ"ר חדר מדרגות). עם זאת הערכת שווי הנכס במצב קודם עפ"י ניתוח עסקאות השווה דומות עם היקף דומה של זכויות להרחבה, יגלם את שווי יתרת הזכויות לניצול בשווי השוק של הנכס.

<u>סיכום:</u>

הובא בחשבון כי הדרך לבחינת השווי במצב קודם כך שיגלם את פוטנציאל תמ"א/38 ויתרת זכויות להרחבת הדירה, אך לא את הזכויות מכוח תכנית תא/מק/4123, הינה ע"י ניתוח עסקאות של דירות וותיקות בסביבה הכלולות בתכניות הרחבות לשטח דירות בגבול של 100 - 104 מ"ר ושאינם כלולות בתחום תכנית תא/מק/4123.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר בנוי במצב קודם:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה הכלולות בתכנית הרחבות לשטח דירה של 100-104 מ"ר ושאינם כלולות בתכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות משומה מכרעת של החי"מ ברחוב יגאל אלון 46, גו"ח 7098/19.

מהנתונים שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-29,400 ₪, המשקף את שווי השוק כולל ציפיות לתמ"א/38 ואף יתרת זכויות להרחבת הדירה שלא נוצלו. יחד עם זאת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 26,250 ₪ בהתאם להכרעת החי"מ בגו"ח 7098/19.

שווי במצב קודם בגישת ההשוואה 71 מ"ר * 26,250 ₪ = **1,863,750 ₪.**

מצב חדש:

מתודולוגיה: מפנה להכרעת החי"מ בגו"ח 7098/19 לחישוב השבחה במקרה של פינוי בינוי. והכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא.

הובא בחשבון שווי מצב חדש בשקלול אומדן מלוא שווי הזכויות במשקל 70%, וגישת ההשוואה 30%.

שווי לפי גישת ההשוואה:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים במתחם תכנית תא/מק/4123 בנטרול חריגות.

מהנתונים עולה כי השמאי המכריע החי"מ קבע שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח של 62 מ"ר כ-32,000 ₪. בהתאמה ליחס ברוטו לנכס הדומה במאפייניו לנכס מושא השומה נקבע שווי מ"ר בנוי 28,500 ₪.

שווי בגישת ההשוואה: 71 מ"ר * 28,500 ₪ = **2,023,500 ₪.**

שווי לפי אומדן מלוא זכויות הבניה:

מקדם דחיה: הובא בחשבון מקדם 0.51 עפ"י שומות מכריעות, בין היתר של החי"מ.

אין מחלוקת לשטחים בשומת המשיבה.

עלויות עודפות:

הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת מבנה ציבור לפי 10,000 ₪ ל- 400 מ"ר.

הובאה בחשבון עלות הריסה בסך של 500,000 ₪.

שימוש ביניים:

מפנה לפסיקת בית המשפט בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, והכרעת החי"מ מהם עולה כי אין להביא בחשבון בקביעת שווי מצב חדש שווי לשימוש ביניים.

הפחתה בגין מנגנון השמדה עצמית של התכנית:

סעיף 7.2 בתכנית קובע כי תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים, וכי לוועדה המקומית סמכות להאריך ב-5 שנים נוספות.

מפנה לפסיקת בע"א 2761/09 הוועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריאך היווני אורתודוכסי של ירושלים, שם קבע בית המשפט כי יש להביא בחשבון הוראות לפקיעת הזכויות בתחשיב היטל השבחה.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בשל התכלות התכנית.

נתוני שווי: בהתאם להכרעת החי"מ בגו"ח 7098/10, שווי מ"ר מבונה למסחר ולמגורים 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש לפי אומדן הזכויות:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר / מקדם	סה"כ
מגורים	6,615	₪ 11,000	₪ 72,765,000
מסחר	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
עלות עודפת - מבני ציבור	400	₪ 10,000	₪ -4,000,000
עלות עודפת - הריסת בינוי קיים			₪ -500,000
סיכום ביניים			₪ 70,025,000
שווי קרקע לאחר דחייה 10 שנים, 7%		0.5083	₪ 35,597,159
מקדם הפחתה להתקלות תכנית		0.95	₪ 33,817,301
סה"כ שווי מצב חדש לפי זכויות (חלק יחסי)		**1/18**	**₪ 1,878,739**

שווי מצב חדש משוקלל:

נתון שווי	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי לפי זכויות	₪ 1,878,739	0.7	₪ 1,315,117
שווי לפי גישת ההשוואה	₪ 2,023,500	0.3	₪ 607,050
ממוצע משוקלל			**₪ 1,922,167**

שווי מצב חדש: ₪ 1,922,167
שווי מצב קודם: ₪ 1,863,750
השבחה: **₪ 58,000**

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>

<u>שווי למצב חדש בגין שימוש ביניים</u>

פסק דין טבצ'ניק נכון אך ורק לנסיבותיו העובדתיות המיוחדות, ואיננו רלוונטי לעניין הכללי של התחשבות בשווי שימוש הביניים, כחלק משווי מצב חדש, בתכניות פינוי בינוי, הכוללות הוראות בדבר הריסת הדירות הקיימות. פסק דין טבצ'ניק דן במקרה שבו הייתה דירה קיימת, שלא מיועדת להריסה לפי התכנית חדשה אלא שהדירה הייתה צריכה להיות מוסבת לשימוש ציבורי - זאת לאחר אכלוס הבניין החדש שייבנה, השוני בין בינוי ואז פינוי (פסק דין טבצ'ניק) לבין מקרים של פינוי בינוי (המקרה הנוכחי) שהנישום יכול להמשיך להתגורר בדירה הקיימת עד האכלוס מחדש לעומת מי שהתנאי לקבלת הדירה החדשה הינו הריסת הדירה הישנה.

מפנה לסעיף 25 בפסק דין טבצ'ניק: "יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי, של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי – בינוי, ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן ... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד קבלת דירות חדשות.

פסק דין טבצ'ניק מכיר בכך שיש הבדל בין מקרים של פינוי בינוי לבין המקרה הנדון של פסק הדין, לפיכך ולאור האמור בסעיף 25 פסק דין טבצ'ניק אינו רלוונטי למקרה הנדון.

בהחלטת ועדת ערר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נגד חוה רודניק שניתנה אחרי פסק דין טבצ'ניק, נפסק שיש להתחשב בהנאת הבעלים מהנכס שבבעלותם בתקופת הביניים שעד מימוש התכנית המשביחה, שם קבעה הועדה כי למרות שהועדה המקומית והשמאי המכריע בחרו בשיטות חישוב שונות היה צורך להביא בחשבון את הנאת הבעלים בתקופת הביניים.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים.

יישום העקרון שאין תרומה לשימוש הביניים מביא לתוצאה שאינה מתיישבת עם החלטות קודמות של שמאים מכריעים בתכנית, ואינה מתיישבת עם חישוב ההשבחה לפי שווי דחוי של דירת תמורה שתתקבל בפרויקט.

<u>תחשיב בשיטת דירת התמורה:</u>

שוי דירה ב"מצב קודם" :				₪ 1,758,750
סיווג	שטח	שווי מ"ר בנוי		תרומה
שווי דירת תמורה	92 מ"ר	₪ 28,500		₪ 2,622,000
השבחה דחויה				₪ 863,250
מהווך 13 שנה, 6%			47%	₪ 404,725
השבחה:				₪ 404,725
היטל השבחה :				₪ 202,363

מדגיש , כי שיטת תחשיב זו, מרכיב דירות התמורה של היזם בגין פעולות של ייזום וארגון דיירים, אינן באות לידי ביטוי ואינן ממוסות, בניגוד לפס"ד "אשדר" בבימ"ש מהמחוזי.

ולמרות זאת, תוצאת ההשבחה גבוהה באופן משמעותי מפרשנות שמאי המבקש לגבי החלת פס"ד טבצ'ניק במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הפחתה בגין מנגנון השמדה עצמית

הסיכון בהתכלות התכנית מגולם במקדם הדחיה (10 שנים, 7%), אין צורך להוסיף עוד הפחתה, יוצר כפילות מיותרת.

שווי מר"מ למגורים:

לאחר ניתוח של עסקאות מכר של 4 דירות שווי מר"מ של 11,900 ₪

בהתאם לנתונים אלו ועל הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מר"מ של 11,500 ₪, בנוסף השמאית המכריעה אורית גלן בשומה מכריעה ברח' לה גוארדיה 49 במסגרת התכנית הנדונה, אימצה את השווי.

שטח הדירה

ממדידה מתוך היתר הבניה מס' 12-1022 שטח הדירה לאחר הפחתת שטח חדר מדרגות הינו כ- 67 מ"ר.

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהתחשב במיקום הדירה בבניין (לא קומה עליונה) תכניות גגות ג' ו-ג'1 אינן משביחות במקרה הנדון.

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכניות מרתפים ע' ו- ע'1 ותכנית תא/5000 אינן משביחות במקרה הנדון.

תכנית תא/מק/4123:

תכנית תא/מק/4123 הינה תכנית להתחדשות עירונית, לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת "יד-אליהו" על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה.

במתחם התכנית 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות וקיימות כ-440 יחידות דיור.

התכנית מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות, כאשר חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה (כל מגרש באופן עצמאי) ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גוארדיה בחלופה של פינוי ובינו ומחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

התכנית התקבלה לבדיקת תנאי סף בתאריך 28.08.2016, הופקדה בתאריך 05.09.2016 ופורסמה לאישור ברשומות למתן תוקף בתאריך 10.06.2019.

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 מימוש זכויות בדרך של מכר, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/מק/4123 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה מפורטות לתוספות בניה בחלופה של חיזוק הבניין ובחלופה של הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) זכויות הבניה יהיו ניתנות למימוש לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת "תכנית להריסה ובניה" וכן הוראות בדבר "איחוד וחלוקה" של מגרשים והוראות נוספות כאמור בתכנית.

התכנית קובעת כי: "תכנית הריסה ובניה תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתכנית".

במקרה הנדון, מושא השומה מסווג בתא שטח 110 ומוגדר בהוראות התכנית כמגרש קטן.

תכנית הריסה ובניה מוגדרת בהוראות התכנית כ"תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם בגישת שמאי הצדדים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הדירה 67 מ"ר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח דירה 71 מ"ר.

בחנתי בקפידה את תכנית היתר בניה מס' 12-1022 אליהם מפנים שמאי הצדדים.

בבדיקתי, שטח הדירה כולל קירות חוץ וללא שטח מדרגות של הבניין כ-71 מ"ר, אציין כי כך גם בחישוב השטח בתכנית הבקשה להיתר לדירה דומה לדירת מושא השומה עפ"י תכנית הבקשה.

לפיכך אני מקבל את שטח הדירה הבנויה עפ"י שומת המבקשת 71 מ"ר.

תכנית 2324 קבעה את מושא השומה כדירה מטיפוס ג/76, לפיה מותרת הרחבת הדירה לשטח מקסימלי של 107 מ"ר. בתכנית נרשם כי דירות מטיפוס ג/76 הינם בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-76 מ"ר ב-4 בתים טוריים בני 3 קומות, סה"כ 72 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 110 מ"ר, בתנאי ששטח קומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

בבדיקה גראפית של היתרי הבניה שניתנו בבניין, שטח הדירה כ-71 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שנרשם בתכנית ההרחבות מס' 2324. לפיכך, אביא בחשבון כי שטח דירה של 76 מ"ר כולל גם את חלק המדרגות.

זכויות בניה להרחבה של 31 מ"ר עד לשטח מקסימלי של 107 מ"ר ברוטו מ"ר (כולל 4 מ"ר ח"מ) עפ"י הוראות תכנית 2324, כפי שנקבע לעניין זכויות בניה להרחבה בהכרעת השמאית אורית גלן לנכס בגו"ח 6133/432 והכרעת השמאי המכריע יעקב פז לנכס בגו"ח 6133/458.

אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪, שווי מ"ר מבונה לזכויות להרחבה 11,000 ₪. בהתחשב בשטח הבנוי מקדם הפחתה המשוקלל 0.57 כפי שהבאתי בחשבון בתיק מינוי 2022-2355, וכפי שהובא בחשבון בהכרעת השמאית המכריעה אורית גלן, מגלם בניה חדש על ישן, דחיה ושוליות.

שווי מצב קודם בחלופה זו

71 מ"ר * 22,700 ₪ + (31 מ"ר * 11,000 ₪ * 0.57) = **1,806,070** ₪

שווי מצב קודם בחלופה של עסקאות השוואה:

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות בסביבת מושא השומה הכלולות בתכניות הרחבות לשטח דירות בגבולות 104-110 מ"ר ושאינם כלולות בתחום תכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006133-0920-023-00	01/02/2018	56	2	1,580,000	28,214
006133-0480-004-00	04/03/2018	50	2	1,250,000	25,000
006133-0994-030-00	14/05/2018	59	3	1,650,000	27,966
006133-0373-004-00	16/10/2018	54	2	1,600,000	29,630
006133-0759-007-00	04/11/2018	58	2.5	1,950,000	33,621
006133-0388-005-00	26/11/2018	59	3	1,850,000	31,356
006133-0677-006-00	05/12/2018	60	2	1,810,000	30,167
006133-0778-059-00	12/02/2019	57	3	1,900,000	33,333
006133-0923-018-00	12/03/2019	57	4	1,925,000	33,772
006133-0778-060-00	15/05/2019	57	2	1,770,000	31,053
006133-0923-009-00	05/06/2019	56	3	1,870,000	33,393
007098-0017-003-00	02/01/2018	65	2	1,340,000	20,615

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007098-0014-016-00	15/03/2018	62	2	1,612,000	26,000
007098-0159-005-00	25/07/2018	64	3	1,850,000	28,906
007098-0104-000-00	14/01/2019	73	3	2,323,222	31,825
007098-0016-015-00	19/02/2019	71	4	2,015,000	28,380
007098-0006-012-00	15/04/2019	62	3	1,815,000	29,274
007098-0001-008-00	13/05/2019	75	3.5	2,002,000	26,693
007098-0003-005-00	20/05/2019	61	2	1,800,000	29,508

מהנתונים לעיל מחיר דירה בשטח מדווח ממוצע של כ-60 מ"ר כ-29,400 ₪, שווי המשקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות להרחבות שלא נוצלו ככל שישנן.

אציין כי בבדיקתי נמצאו 3 עסקאות רלוונטיות בלבד במתחם תכנית תא/מק/4123 לעניין שווי מצב קודם, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי בהתאמה לשטח מדווח בדירות מגורים כ-26,250 ₪.

בחיבור הנתונים לעיל וערכי השווי בשומות הצדדים אביא בחשבון לנכס מושא השומה בשטח של 71 מ"ר (שטח עיקרי ללא שוליות) במצב קודם שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 26,250 ₪.

<u>שווי מושא השומה בחלופת נכסי השוואה:</u>

71 מ"ר * 26,250 ₪ = **1,863,750** ₪

<u>סיכום:</u>

אביא בחשבון שווי מצב קודם כממוצע משוקלל **1,835,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

אין מחלוקת לבחינת השבחה בדרך של ניצול זכויות הבניה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש בתא שטח 110, המהווה את השימוש המיטבי.

בשומת המשיבה השווי נבחן כקרקע ריקה בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות עד להריסת הבניין.

בשומת המשיבה נקבע שווי מצב חדש בדרך של ממוצע משוקלל לפי 2 גישות, בין היתר מפנה להכרעת הח"מ בחלקת מושא השומה.

<u>שומות מכריעות בחלקת מושא השומה:</u>

בשומות קודמות שערכתי בחלקה 19 בגוש 7098, בסמוך ממערב לחלקת מושא השומה, תיק מינוי 2023-2 ותיק מינוי 1717-2021, בחנתי את שווי המצב החדש גם בהתבסס על עסקאות מכר בחלקה הנדונה כולל של הדירות שהיו מושא השומה.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מתאריך 26.08.2021 נקבע כי בתכניות פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב השבחה בין מלוא הזכויות בצב קודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי הוצאות נדרשות למימוש הזכויות במצב חדש.

לאור האמור לעיל, גם במקרה הנדון ייבחן שווי מצב חדש בהתאם לגישת שמאי המשיבה במקדם שקלול 0.7, ובהתאם לגישת ההשוואה במקדם 0.3.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאחרונה, בתאריך 19.08.2024 ניתנה החלטתו של כב' יו"ר ועדת הערר מחוז מרכז, עו"ד הלל גלקופ בעניין זה[1].

ההחלטה עוסקת בשיטות הנכונות והראויות לבחינת שווי זכויות של בעלי דירות בעת חישוב היטל ההשבחה. בהחלטה נדונה שיטת ההשוואה הישירה מדירות שנמכרו בסביבה אל מול השיטה הכלכלית זו המובאת בפסיקת בית המשפט בעניין "אשדר".

ההחלטה נותנת תוקף להשתמש ביותר משיטה אחת ולאו דווקא בשיטה הכלכלית. יתכן אף שילוב שיטות ואולי העדפה של שיטה אחת למכירת דירה בודדת אל מול שיטה שניה (הכלכלית) בחישוב השבחה ליזם:

להלן חלק רלוונטי בהחלטת ועדת הערר:

"סבירות ההחלטה של השמאי המכריע שלא לעשות שימוש בגישה הכלכלית

99. הוועדה המקומית טענה, שהיה על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית כגישה בלעדית או לחלופין לשקלל אותה עם התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה. לחילופי חילופין היה ראוי שיבצע לכל הפחות בדיקת סבירות לתוצאה שהתקבלה באמצעות שימוש בגישה הכלכלית.

100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה ,שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי ,באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור.

102. הוועדה המקומית טענה כי לא ניתן להתעלם מכך שישנם שמאים מכריעים רבים נוספים ,שקבעו שווי בפרויקטים של פינוי בינוי בגישה הכלכלית וכך גם ביחס לתב"ע שבנדון עצמה והגיעו לתוצאת השבחה חיובית.

103. אכן, כפי שטענה הוועדה המקומית, שמאים מכריעים אחרים הגיעו למסקנות השבחה חיוביות במתחם שבנדון. שמאים מכריעים אלה קבעו את השווי במצב החדש בגישה הכלכלית. מאידך משנקבע לעיל כי השמאי המכריע דנן קבע שווי במצב חדש בשיטת ההשוואה הישירה, שהיא גישת שומה מקובלת ובעלת תוקף גבוה, הרי שאיננו מוצאים מקום להתערב בשומתו בשל כך שמסקנתו שונה מהמסקנה שאליה הגיעו שמאים מכריעים אחרים. על כן, אף אם ניתן היה לנהוג באופן אחר, הרי שוודאי שלא ניתן לטעון כי נפל פגם או דופי חמור המחייב את התערבותנו."

[1] ערר מס' תא/81077/0721 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש בחלופה של עסקאות השוואה:

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות במתחם מושא השומה בתכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח[2]:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006133-0380-004-00	22/08/2019	54	3	1,700,000	31,481
007098-0019-000-00	23/09/2019	60	3	2,075,000	34,583
006133-0445-018-00	12/03/2020	67	3	1,900,000	28,358
007098-0023-000-00	10/06/2020	59	3	1,900,000	32,203
006133-0370-006-00	22/07/2020	83	5	2,420,000	29,157
006133-0380-018-00	26/10/2020	53	2	1,800,000	33,962
007098-0019-000-00	04/04/2021	62	3	2,150,000	34,677

מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח מדווח ממוצע של כ-62 מ"ר כ-32,000 ₪, בהתאמה לזמן, יחס לשטח ברוטו לנכס מושא השומה שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-28,500 ₪.

שווי מושא השומה בגישת עסקאות ההשוואה במצב חדש:

71 מ"ר * 28,500 ₪ = **2,023,500** ₪

בחינת שווי מצב חדש בגישת שומת המשיבה:

בחינת שווי החלק היחסי של מושא השומה משווי הקרקע כריקה ופנויה לפי 1/18 חלקים משווי הקרקע.

מקדם דחיה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.51 (10 שנים,7%).

אני מקבל במקרה הנדון את מקדם הדחייה 0.51 בשומת המשיבה כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי בתיק מינוי 2-2023 בגו"ח 7098/19 וכפי שהובא בחשבון בשומה מכרעת של השמאית רמה מאור בגו"ח 7098/10, רחוב לה גארדיה 41, והכרעת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6133/432

שטחי הבניה:

אני מקבל את שטחי הבניה בתא שטח 110 בשומות הצדדים עפ"י הוראות התכנית.

עלות מטלה ציבורית 400 מ"ר * 10,000 ₪ כפי שנלקח בחשבון בשומת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים.

תובא בחשבון עלות הריסה בסך של 500,000 ₪ כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי בגו"ח 7098/19.

[2] לא הובאה בחשבון עסקת מכר בגו"ח 6133/337/017.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שכ"ד של 3,500 ₪ לתקופה של 9.5 שנים.

לטענת שמאי המבקשת אין להביא בחשבון שימוש ביניים,.

קראתי בעיון את פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

בשל חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם בפסק הדין:

17. "לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.
כידוע, לפי סעיף 1(א) ***לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".
סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".
דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה ***מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל*** רע"א 147/14 ***הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").***

סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין **חישוב ההשבחה** אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש בגישת שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הוצג ניתוח עסקאות מכר לפיהם שווי מ"ר מבנה למסחר 11,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪. כמו כן, מפנה שמאי המשיבה להכרעות שמאים מכריעים.

לאחר שבחנתי את נתוני העסקאות בשומת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים[3], אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים 11,000 ₪, כפי שהבאתי בהכרעתי בגו"ח 7098/19.

<u>מקדם התכלות:</u>

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם התכלות ככל שיש להביא בחשבון מגולם במקרה הנדון במרכיב הדחייה ל-10 שנים.

[3] השמאית המכריעה רמה מאור קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ושווי מ"ר מבנה למגורים 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש בגישת שווי הזכות כמגרש בניה:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
שטח מגורים כולל ממ"ד בניכוי שטח למסחר	[4]6,615	₪ 11,000	₪ 72,765,000
שווי לפני התאמות			₪ 74,525,000
עלות מטלה ציבורית	400	₪ 10,000	(-) ₪ 4,000,000
עלות הריסה			(-) ₪ 500,000
סיכום ביניים			₪ 70,025,000
דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 35,712,750
חלק יחסי של הדירה מושא השומה		1/18 חלקים	₪ 1,984,042
סה"כ שווי מצב חדש של מושא השומה			₪ **1,984,042**

שווי משוקלל במצב חדש:

נתון השווי	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי יחסי של הדירה עפ"י גישת שווי הזכויות (ללא שווי שימוש ביניים)	₪ 1,984,042	0.7	₪ 1,388,829
שווי עפ"י עסקאות השוואה בהתאמה	₪ 2,023,500	0.3	₪ 607,050
ממוצע משוקלל			₪ **1,995,880**

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש (במעוגל):	₪ 1,996,000
שווי מצב קודם (במעוגל):	₪ 1,835,000
השבחה:	₪ **161,000**

[4] 160 מ"ר מסחר - 400 מ"ר מטלה ציבורית - (6,300 מ"ר +12.5 מ"ר ממ"ד * 70 יח"ד)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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 ברחוב רחוב מרגולין 29, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/מק/4123, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

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.

12.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.8. בחישוב השבחה לתכנית תא/מק/4123 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים רלוונטיות בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה ממערכת מידע נדל"ן ונתוני השווי בשומת המשיבה ושומות מכריעות.

12.9. השווי כולל מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכנית בניין עיר תא/מק/4123, בדרך של מכר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
תא/מק/4123	25.06.2019	₪ 161,000	₪ 80,500

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע