# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 20.04.2025
מס' מינוי: 222-2025
מספרנו: 1258

**לכבוד המבקשת,**
ה"ה חברת חלמיש
המיוצגת ע"י מר דן בן חיים, שמאי מקרקעין
במייל: nbh100@gmail.com

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

## שומה מכרעת - גוש 6133 חלקה 379 תת חלקה 4
## רחוב לה גוארדיה 50, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.01.2025 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 16.07.2020, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 04.03.2025.

2.2. שומת המבקשת חברת חלמיש, מיום 28.01.2025, שנערכה ע"י השמאי דן בן חיים.

2.3. בתאריך 01.04.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.10.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תא/2324 | 11.12.1987 |
| תא/מק/4123 | 25.06.2019 |

5. **פרטי הנכס הנדון**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 6133 |
| **חלקה** | 379 |
| **שטח החלקה** | 4,753 מ"ר |
| **תת חלקה** | 4 |
| **מהות המקרקעין** | דירה בקומת קרקע בבניין מגורים 3 קומות |
| **שטח הדירה** | 53.28 עפ"י נסח רישום, בפועל כ-79 מ"ר כולל מרפסות |
| **כתובת** | רחוב לה גוארדיה 50, 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 בקומת קרקע בבניין מגורים טורי וותיק מסוג "רכבת" בן שלוש קומות, בנוי על חלקה 379 גוש 6133, כתובתו רחוב לה גוארדיה 50, 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 לה גוארדיה מחבר בין דרך הטייסים במזרח ורחוב החרש במערב, החלקה מצויה בחלקו המרכזי של הרחוב ומעברו הדרומי.

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

6.5. חלקה 379, בשטח רשום של 4,753 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הצפונית פונה לרחוב לה גוארדיה באורך של כ-34 מ', עומקה כ-53 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 במגרש.

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

6.9. מושא השומה מהווה דירה בקומת הקרקע של הבניין, כניסה אמצעית, בשטח של כ-79 מ"ר כולל מרפסות סגורות.

6.10. החלקה עליה בנוי הבניין הנדון כלול בתכנית תא/מק/4123 כתא שטח 119 ביחד עם חלקה 382.

תכנית ל"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 תא/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 379 בגוש 6133 מסווגת באזור מגורים 4-3 קומות על עמודים, טיפוס ג/66.

דירה בשטח קיים של 66 מ"ר, שטח התוספת 34 מ"ר וסה"כ 100 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.

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.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, 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.

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, תעמוד בתקפה.

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 3-4 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.

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.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מטרת התכנית:

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.

עיקרי הוראות התכנית:

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.

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.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

<u>בינוי או פיתוח:</u>

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.

<u>גובה המבנים:</u>

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.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

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 379, בה מצויה הדירה מושא השומה ביחד עם חלקה 382 מסווגת ביעוד מגורים ב', תא שטח 119, עם חזית מסחרית לרחוב לה-גארדיה.**

<u>זכויות והוראות בניה למגרש 119 בחלופת עיבוי:</u>

| | |
|---|---|
| גודל מגרש כללי: | 2,500 מ"ר |
| שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: | 5,200 מ"ר |
| שטח שירות מעל למפלס הכניסה: | 1,900 מ"ר |
| שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: | 2,500 מ"ר |
| מספר יח"ד: | 62 |
| קומות עילי: | 7 (7 קומות לבניין המחוזק האחורי) |
| קומת תת קרקעי: | 2 |
| קווי בניין: קדמי ואחורי - 3 מ'; צידי שמאלי - 3 מ'; צידי ימני - 2 מ' | |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 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 ושטח 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'.

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

תנאים למתן היתר בניה:

בינוי:

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%.

חיזוק מבנים לתמ"א/38:

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.

דרכים וחניות:

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.

מימוש התכנית:

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

8. **רישוי:**

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

- היתר בניה מס' 568 מתאריך 06.10.1964, להוספת מרפסת באגף בן 3 קומות.
- היתר בניה מס' 506 מתאריך 22.10.1965, להוספת מרפסת אחת בקומות א', ב', ג'.
- היתר בניה מס' 1403-15 מתאריך 23.05.1951, תוספת בניה (אישור בדיעבד) להרחבת דירה קיימת בקומה העליונה בעל דירות מורחבות, באגף האמצעי בכניסה חיצונית -צפונית, בבניין טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות ומכיל 18 יח"ד.

היתר בניה לבניין על חלקה 382:

- היתר בניה מס' 714 מתאריך 10.12.1951, לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר, המכיל: בקומת עמודים - 3 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח, ובקומות א, ב, ג' - 6 חדרים עם ח"ש בכל קומה, ובקומה ד' – חדר כביסה.

# 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 הבתים המשותפים מתאריך 14.11.2024, גרסת אינטרנט, עולה:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6133 |
| חלקה: | 379 |
| שטח החלקה: | 4,753 מ"ר |
| תת חלקה: | דירה בקומת קרקע בשטח 53.28 מ"ר |
| חלק ברכוש משותף: | 53/954 |
| בעלות: | קרן קיימת לישראל |
| חכירות: | מדינת ישראל |

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

| מהות ההשבחה תכנית | המועד הקובע | ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה | ההשבחה בשלמות בשומת המבקש |
|---|---|---|---|
| תא/2324 | 11.12.1987 | ₪ 4,655 | ₪ 4,422 |
| תא/מק/4123 | 25.06.2019 | ₪ 695,700 | ₪ 340,000 |

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

**<u>טענת סף של שמאי המבקשת:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, פעולת המכר של חברת חלמיש הינו לנכס של הדיור הציבורי תחת חוק הדיור הציבורי, ולמעשה חברת חלמיש בהליך של מכר נכסי הדיור הציבורי פעלה כזרוע ביצועית בכובע של משרד השיכון האחראי לדיור הציבורי. לפיכך, ניתן לטעון שחברת חלמיש שקיבלה על עצמה לבצע מכר דירות של הדיור הציבורי למעשה רשאית להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

לא הוצגה התייחסות של שמאי המשיבה.

טענה שמאי המבקשת לעצם החבות של חברת חלמיש במקרה הנדון הינה שאלה משפטית שנכון היה להפנות לוועדת ערר.

במקרה הנדון בחר שמאי המבקשת לפנות למסלול של שמאי מכריע, לפיכך בשומה המכרעת תיבחן ההשבחה בהתייחס לטענות הצדדים לתכניות המשביחות.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**<u>תכנית תא/2324 מועד קובע 11.12.1987:</u>**

**<u>שמאי המשיבה:</u>**

הדירה בקומת הקרקע בבניין, באגף האמצעי (של בנין טורי בן 3 כניסות). שטחה הרשום הינו: 53.28 מ"ר.
שטח הדירה לאחר ההרחבה ע"פ היתר בניה לדירה סמוכה (מס' 1403-15) - 79.175 מ"ר.

הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת להרחיב את היחידה הנדונה עד ל-100 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 372.6 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

מקדם בינוי חדש על ישן: 0.8.

מקדם דחיה ומושע: 0.75

תוספת שטח לחישוב: 79.175 מ"ר - 100 מ"ר = 20.83 מ"ר

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 20.83 מ"ר * 0.8 * 0.75 * 372.6 ₪ = **4,655** ₪

**<u>שמאי המבקשת:</u>**

אין מחלוקת לתוספת השטח מכוחה של התכנית ושווי מ"ר מבונה.

הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן דחיה ושוליות: 0.57

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 20.83 מ"ר * 0.57 * 372.6 ₪ = **4,422** ₪

**<u>הכרעה:</u>**

בהתאם לתשריט התכנית חלקת מושא השומה מסווגת באזור מגורים 3-4 קומות על עמודים, טיפוס ג/66, דירה בשטח קיים של 66 מ"ר, שטח התוספת 34 מ"ר וסה"כ 100 מ"ר.

אני מקבל את עמדות הצדדים לחישוב השבחה לשטח של 20.83 מ"ר.

בחנתי את החלטות השמאים המכריעים בשומות הצדדים ואני מקבל את שווי מ"ר מבונה 372.6 ₪/מ"ר.

אני סבור כי לשטח דירה עד 100 מ"ר, אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחים, לפיכך, אביא בחשבון מקדם משוקלל 0.6 לדחיה, מושע ובינוי על הקיים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 20.83 מ"ר * 0.57 * 372.6 ₪ = **4,656** ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**תכנית תא/4123 מועד קובע 25.06.2019:**

**שמאי המשיבה:**

סקירה של מימוש והתקדמות של פרויקטי פינוי-בינוי לאורך רחוב לה גארדיה:

א. מתחם וינגייט לה גוארדיה (מס' 13 -21):

המתחם נכלל בתב"ע מפורטת מס' 3944. המתחם מכיל 5 בניינים טוריים להריסה ובניה. מקודמת תכנית לעיצוב אדריכלית המהווה תנאי להיתר בניה בתב"ע.

ב. לה גארדיה 24-28 :

המתחם נכלל בתב"ע מפורטת מס' 4593 אשר קיבלה החלטה למתן תוקף (הוגש ערר).

המתחם מכיל 3 בניינים טוריים להריסה ובניה.

הפרויקט מקודם ע"י קבוצת ב.ס.ר והחברה להתחדשות עירונית.

ג. לה גארדיה 35-45 (נשוא השומה נכלל במתחם הנדון) :

מתחם הנכלל במסגרת תכנית 4123 ומהווה כ-1/4 משטחה.

המתחם מכיל 6 בניינים טוריים. הופקדה תכנית בנין עיר מפורטת מס' 4575 (להתנגדויות).

התכנית קודמה ע"י החברה העירונית עזרה וביצרון בשיתוף התושבים והוצא מכרז ליזם.

ד. לה גארדיה 65-71 :

המתחם נכלל במסגרת תב"ע 4130. אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה המהווה תנאי להיתר בניה בתוכנית.

הופק היתר הבניה לפרויקט. הפרויקט מקודם ע"י היזם נחמיה דוידי.

ה. לה גארדיה 64-68 :

המתחם נכלל במסגרת תב"ע 4040. במקום קיים פרויקט שנבנה ע"י קבוצת ב.ס.ר.

מושא השומה:

הדירה הנדונה נמצאת בקומת הקרקע בבניין, באגף האמצעי (של בנין טורי בן 3 כניסות) בשטח רשום 53.28 מ"ר, שטח הדירה לאחר ההרחבה ע"פ היתר בניה לדירה סמוכה (מס' 1403-15) - 79.175 מ"ר.

הובא בחשבון כי הדירה הנדונה ממוקמת בבניין עליו חלה תכנית תא/מק/4123, בתא שטח 119, המורכב משתי חלקות מס' 379 ו-382 שעליהן בנויים שני מבנים ווותיקים.

בתכנית הוראות לעניין התחדשות עירונית, בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי-בינוי. זכויות הבניה נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס' 119 המורכב משתי חלקות אלו.

תיאור החלקה בתא שטח 119 - לפי תב"ע 4123 (בו נכלל הנכס הנדון):

חלקה 379 (עליה ניצב הבניין המכיל את הדירה הנדונה) וחלקה 382 (הצמודה אליה מדרום), בגוש: 6133 הנכללות בתא תכנוני מס' 119 בתכנית תא/4123. תא שטח זה מהווה מגרש עצמאי בחלופת עיבוי-בינוי, ומגרש עצמאי הנדרש לאיחוד עם מגרשים נוספים בחלופת פינוי-בינוי.

| חלקה | שטח רשום |
|---|---|
| 379 | 1,753 מ"ר |
| 382 | 712 מ"ר |
| סה"כ תא שטח 119 | 2,465 מ"ר |

הובאו בחשבון מאפייני כ"א מהחלקות וכן מאפייני המבנים: גילם, תכונם הפונקציונאלי, כיווני האוויר שבהם, שטח הדירות הבנוי בהם וכד'.

<u>שתי חלופות להתחדשות עירונית (לגבי הדירה הנדונה):</u>

א. עיבוי: בתנאי איחוד חלקות 379 ו-382 (בלבד), סה"כ כ-6,000 מ"ר מבונה לשווק.

בחלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (ע"פ תכניות עד אישורה של תכ' 4123).

ע"פ 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: בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', סה"כ כ: 8,400 מ"ר מבונה לשווק.

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, אישור תכנית מפורטת בסמכות ו. מקומית לאיחוד וחלוקה, ויתר הוראות התב"ע), בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

בחלופה זו - ערכי שווי הדירות ב"מצב קיים", נאמדו בשיטת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקאות בדירות דומות בשכונת יד אליהו ובסביבה, מקום בו לא חלה תכנית לפינוי-בינוי.

לא נבחנו נתוני מכירת דירות בתחום תכנית 4123, העשויות לגלם ציפיות לאישור/מימוש התכנית, זאת בהתאם לפס"ד לוסטרניק, המ 66/97- הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

הובא בחשבון כי ע"פ סעיף 4.1.2 ג' - השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים, נלקח בחשבון שטח למסחר בחלופת עיבוי יהיה 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי- 160 מ"ר, וזאת בהתאם להערות בטבלת התכנית.

בהתאם לס' 4.1.1 ד' - "בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הוועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים. מעון וכד'. השטחים למוסדות חינוך יתווספו. שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. כך למשל בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד. בתכנית מס' 4168 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.

החלק היחסי בהשבחה מחושב בהתאם לחלק היחסי של הדירה מושא השומה ברכוש המשותף.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מצב קודם:</u>

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא לפני המועד הקובע לתכנית תא/4123, לפיהם:

שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה: 23,528 ₪.

שווי מ"ר בנוי ללא הרחבות: 21,881 ₪

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (בנטרול זכויות בניה להרחבה), בסך: 21,881 ₪.

שווי מ"ר זכויות בניה להרחבה כ- 6,000 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אומדן ערך הדירות בתא שטח 119 (ב"מצב קודם" וללא זכויות מכוח ג/1):

| גוש | חלקה | שטח בנוי במ"ר | עד 70 מ"ר | מעל 70 מ"ר | מקדם שוליות | שטח אקווי' | שווי מ"ר בנוי | זכויות להרחבה | שווי מר"מ (דחיה+שוליות) | שווי דירה ב"מצב קיים" |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6133 | 379 | 66 מ"ר | 70 מ"ר | | | 66.00 מ"ר | 21,881 מ"ר | 34 מ"ר | 6,000 מ"ר | ₪ 1,648,123 |
| 6133 | 379 | 79.175 מ"ר | 70 מ"ר | 9 מ"ר | 70% | 76.42 מ"ר | 21,881 מ"ר | 20.825 מ"ר | 6,000 מ"ר | ₪ 1,797,124 |
| 6133 | 382 | 97 מ"ר | 70 מ"ר | 27 מ"ר | 70% | 88.90 מ"ר | 21,881 מ"ר | 10 מ"ר | 6,000 מ"ר | ₪ 2,005,190 |

דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופת פינוי-בינוי:

הוצגה טבלת דמי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בשטח ממוצע של 78 מ"ר.

הובא בחשבון דמ"ש חודשיים לפי כ-70 ₪/למ"ר.

ערכי השווי במצב חדש:

שווי למגורים:

מחירון פרויקט – UPPER HOUSE:

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 לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום מקדם 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).

פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134 חלקות 666,502,77,79,454:

- 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).

שומות מכריעות:

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017. בהתאמה למועד הקובע במושא השומה בחודש 07/2019, שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.

נתון השוואה לעסקת מכר דירה יד 2 מרח' לה גארדיה:

בתאריך: 15.5.2019 נמכרה דירה בבניין מגורים טורי וותיק, ברח' לה גארדיה 15, גוש: 7090, חלקה: 6 (החלקה אינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים). הדירה בת 3 חדרים בקומה 2, שטח מדוד (לפי ארנונה) – 78 מ"ר, התמורה: 2,430,000 ₪.

הדירה נכללת במסגרת תכנית 3944 (להתחדשות עירונית). במתחם מתוכננים 3 מגדלי מגורים ומגדל תעסוקה (במקום חמישה בניינים וותיקים למגורים ומבנה עירוני).

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 שושי שרביט קבעה לנכס ברחוב לה גוארדיה 69, שווי למ"ר מבונה 11,000 ₪.

סיכום נתוני שווי:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי למגורים: | 21,881 ₪ (ללא הרחבות) |
| שווי מ"ר מבונה למגורים: | 11,500 ₪ |
| שכ"ד למגורים: | כ-70 ₪/מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה למסחר: | 11,000 ₪ |

תחשיב השבחה - הובא בחשבון כי החלופה של הריסה ובניה מחדש הינה השימוש המיטבי:

מצב קודם:

| | |
|---|---|
| שווי הבנוי | 76.42 מ"ר אקו' * 21,881 ₪ = 1,672,146 ₪ |
| שווי זכויות בניה: | 20.83 מ"ר * 11,500 ₪ = 124,950 ₪ |
| שווי מצב קודם: | **1,797,124** ₪ |

שווי מצב חדש:

| מהות | שטח מ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי | 160 | 11,000 ₪ | 1,760,000 ₪ |
| שטח מגורים עיקרי + ממ"דים (בניכוי מסחר) | 8,240 | 11,500 ₪ | 94,760,000 ₪ |
| מרפסות גג | 102 | 2,875 ₪ | 294,369 ₪ |
| שווי לפני התאמות | | | 96,814,369 ₪ |
| עלות מטלה ציבורית | 200 | 8,000 ₪ | (1,600,000 ₪) |
| סיכום ביניים | | | 95,214,369 ₪ |
| דחיה 10 שנים, 6.5% | | | 0.53 |
| שווי הקרקע לאחר דחיה | | | 50,723,173 ₪ |
| תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט | | | 12,373,848 ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש לתא שטח 119 | | | 63,097,022 ₪ |
| חלק יחסי של חלקה 379 במגרש 119 | | 71% | 44,871,837 ₪ |
| חלק ברכוש משותף | | 5.56% | **2,492,880** ₪ |

השבחה: **695,700** ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תרומת הבינוי:

| | שטח הדירה במ"ר | שכ"ד חדשי בש"ח | שכ"ד שנתי בש"ח | כמות יח"ד | שכ"ד שנתי למתחם בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| נתוני הפרוייקט- | 66 | 4,600 | 55,200 | 17 | 938,400 |
| | 97 | 6,800 | 81,600 | 8 | 652,800 |
| סה"כ שכ"ד דיירים | | | | | 1,591,200 |
| שיעור היוון - | | | | | 4% |
| דחייה עד מימוש הפינוי-בינוי - | 9.5 | שנים | | | 12,373,848 |
| סה"כ תרומת הבינוי הקיים ותשלומי שכ"ד- | | | | | 12,373,848 |

הוצג תחשיב השבחה בחלופה של עיבוי - בינוי שאינו מהווה את השימוש המיטבי:

| שווי מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| שטחים בתכנית הרחבה - חלקות 379 ו-382 | | | |
| סה"כ זכויות בניה בקומות הטיפוסיות בייעוד מגורים | 7*110 + 18*100 | (66*1+34*0.6) + (97+10*0.6) | 2,276 מ"ר |
| **שווי מצב חדש** | | | |
| **תא שטח 119** | | | |
| מרכיב תוספת זכויות הבניה בתכנית 4123 (חלופת עיבוי-בינוי) - | | | |
| מהות | שטח | שווי למ"ר מבונה | תרומה |
| מגרים עיקרי (5,200 מ"ר פחות שטח 120 מ"ר למסחר) | 5,080 מ"ר | מקדם 1.00 | 5,080 מ"ר |
| ממ"דים ל- 62 יח"ד לפי 12.5 מ"ר ליח"ד | 775 מ"ר | מקדם 1.00 | 775 מ"ר |
| מרפסות גג - | 278 מ"ר | מקדם 0.25 | 70 מ"ר |
| סה"כ שטח מגרים לחיוב בתב"ע 4123 - | | | 5,925 מ"ר |
| **השבחה לתא שטח 119** | | | |
| יתרת שטח מגרים עילי לחיוב- | 3,648 מ"ר | 11,500 ₪ | 41,956,690 ₪ |
| מסחר | 120 מ"ר | 11,000 ₪ | 1,320,000 ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש - | | | 43,276,690 ₪ |
| מקדם התאמה (ביחס לתוספת בבניין הקיים) - | | מקדם 0.70 | 30,293,683 ₪ |
| עלות מטלה ציבורית - | 100 מ"ר | 8,000 ₪ | -800,000 ₪ |
| סה"כ כמין | | | 29,493,683 ₪ |
| התאמה לביצוע פרוייקט בניה בסמוך למגרי דיירים - | | מקדם 0.70 | 20,645,578 ₪ |
| מקדם דחיה בגין ריבוי בעלים ואיחוד חלקות - (6.5%, 9 שנים) - | | | מקדם 0.57 |
| השבחה לתא שטח 119 | | | 11,713,335 ₪ |
| היטל השבחה לתא שטח 119 (50% מההשבחה) | | | 5,856,668 ₪ |

| תיאור | שטח חלקה | חלק יחסי | החלק היחסי בהיטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| החלק היחסי בהיטל ההשבחה לחלקה 379 | 1,753 מ"ר | 0.71 | 4,165,005 ₪ |
| החלק היחסי בהיטל ההשבחה לחלקה 382 | 712 מ"ר | 0.29 | 1,691,662 ₪ |
| סה"כ | 2,465 מ"ר | 1 | 5,856,668 ₪ |

| חישוב היטל ההשבחה עבור תת חלקה 4 נשוא חוות הדעת - גוש 6133/379 | | | |
|---|---|---|---|
| החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 4 | 53/954 | | 0.056 |
| החלק היחסי בהשבחה - | | | 462,600 ₪ |
| החלק היחסי בהיטל ההשבחה (במעוגל) | | | 231,300 ₪ |

הערה:
בחלופת עיבוי בינוי - תרומת המחוברים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

סיכום:

השימוש המיטבי הינו בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

השבחה: **695,700** ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**שמאי המבקשת:**

התכנית מאפשרת חלופה של עיבוי וחלופה של פינוי בינוי.

תא שטח 119 - מכיל את חלקות 379 , 382 בשטח של 2,500 מ"ר.

חלק יחסי של חלקה 379 ממגרש 119 : 71.1%.

חלופת עיבוי:

מעל הכניסה הקובעת: שטח בניה עיקרי 5,200 מ"ר, שרות 1,900 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: שטח שירות 2,500 מ"ר.

מספר יח"ד: 62 יח"ד, צפיפות 25 יח"ד לדונם.

קומות: 7 קומות מעל כניסה קובעת לבניין מחוזק/האחורי. 8 קומות מעל כניסה קובעת.

הועדה המקומית תהא רשאית לחייב שטח מסחר למגרש, בחלופה לעיבוי 120 מ"ר וחלופה של פינוי בינוי 160 מ"ר.

מרכיבים לתחשיב:

ממ"דים 62 יח"ד * 12.5 מ"ר = 775 מ"ר.

מקדם חדש על ישן, דחיה ושוליות: 0.57.

חלופת פינוי בינוי:

בסמכות הוועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

זכויות בניה:

מעל הכניסה הקובעת: שטח בניה עיקרי 7,200 מ"ר, שרות 2,800 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: שטח שירות 5,000 מ"ר.

מספר יח"ד: 96 יח"ד, צפיפות 39 יח"ד לדונם.

קומות: 7 קומות מעל כניסה קובעת לבניין מחוזק/האחורי. 8 קומות מעל כניסה הקובעת ו-15 קומות למגדל ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. לכיוון רח' בית אורן, קו בניין לא יפחת מ-3 מ'.

הועדה המקומית תהא רשאית לחייב שטח מסחר למגרש, בחלופה לעיבוי 160 מ"ר

מרכיבים לתחשיב:

ממ"דים: 96 יח"ד * 12.5 מ"ר = 1,200 מ"ר.

עלות הריסה: בהתאם להחלטת הח"מ בגו"ח 6133/379/8, עלות הריסה 643,500 ₪.

דחיה: בהתאם להחלטת הח"מ בגו"ח 6133/379/8, 10 שנים, ריבית 7%, מקדם 0.51.

שימוש ביניים: בהתאם להחלטת הח"מ בגו"ח 6133/379/8, דמ"ש חודשיים 4,400, ₪, ל- 10 שנים, בריבית 4%, שימוש ביניים ל- 18 יח"ד, שימוש ביניים: 7,708,595 ₪.

מטלה ציבורית: בהתאם לשומות מכריעות 400 מ"ר.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי:

מגורים:

הוצגו נתוני עסקאות השוואה בדירות מגורים מאתר של רשות המיסים בסביבה למועד הקובע.

שווי מ"ר בנוי בממוצע תוך ביצוע התאמות 26,350 ₪.

שווי מ"ר מבונה כ-9,800 ₪ בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות הקמה 9,000 ₪.

שומות מכריעות:

השמאית המכריעה אורית גלן, קבעה לנכס בגו"ח 6133/432/10, לה גארדיה 49 , שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 22,700 ₪ למ"ר.

השמאי המכריע ערן ירקוני קבע שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בדירות שאינם כלולות בתכנית תא/מק/ 4123.

השמאי המכריע מרדכי דדון קבע לנכס בגו"ח 6133/458/11, לה גארדיה 54, שווי מ"ר בנוי 27,268 ₪.

השמאי מכריע יעקב פז קבע לנכס בגו"ח 6133/458/11,12 , לה גארדיה 54 שווי מבונה למגורים בסך של 11,000 ₪ למ"ר.

השמאי המכריע הח"מ קבע לנכס בגו"ח 6133/379/8, רח' לה גארדיה 50, שווי מבונה למגורים בסך של 10,000 ₪ למ"ר.

סיכום נתוני שווי:

שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪.

שווי מ"ר מגורים עיקרי מבונה 10,000 ₪.

מסחר:

שווי מ"ר מבונה למסחר 10,000 ₪ בהתאם לשומות מכריעות.

עלות מטלה ציבורית:

עלות מטלה ציבורית 10,000 ₪/מ"ר בהתאם לשומות מכריעות.

תחשיב שווי הזכויות בחלופה של עיבוי בינוי:

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ מגורים עיקרי+ממ"דים | 775 מ"ר+120 מ"ר-5,200 מ"ר= 5,855 מ"ר | | 5,855 מ"ר |
| סה"כ מגורים | 5,855 מ"ר | 10,000 ₪ | 58,550,000 ₪ |
| מסחר | 120 מ"ר | 10,000 | 1,200,000 ₪ |
| מטלה ציבורית | 400 מ"ר | 10,000 ₪ | 4,000,000 ₪ (-) |
| סיכום ביניים | | | 55,750,000 |
| מקדם חדש על ישן | | 70% | 39,025,000 ₪ |
| דחיה 10 שנים, 7% | | 51% | 19,902,750 ₪. |
| חלק יחסי של חלקה בתא שטח 119 | | | 71.1% |
| סה"כ חלק יחסי (חלקה 379) | | | 14,150,855 ₪ |
| חלקה היחסי מהרכוש המשותף של תת חלקה 4 | | 5.6% | 786,159 ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שווי הזכויות בחלופה של פינוי בינוי:

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ מגורים עיקרי+ממ"דים | 1,200 מ"ר+160 מ"ר-7,200 מ"ר= 8,240 מ"ר | | 8,240 מ"ר |
| סה"כ מגורים | 8,240 מ"ר | 10,000 ₪ | 82,240,000 ₪ |
| מסחר | 160 מ"ר | 10,000 ₪ | 1,600,000 ₪ |
| סיכום ביניים | | | 83,840,000 ₪ |
| מטלה ציבורית | 400 מ"ר | 10,000 ₪ | 4,000,000 ₪ (-) |
| עלות הריסה | | | 643,500 ₪ (-) |
| סיכום ביניים | | | 79,196,500 ₪ |
| דחיה 10 שנים, 7% | | 51% | 40,390,215 ₪. |
| חלק יחסי של חלקה בתא שטח 119 | | | 71.1% |
| סה"כ חלק יחסי (חלקה 379) | | | 28,717,443 ₪ |
| תרומת הבינוי הקיים (שימוש ביניים) | | | 7,708,595 ₪ |
| סה"כ שווי במצב חדש | | | 36,426,038 ₪ |
| חלקה היחסי מהרכוש המשותף של תת חלקה 4 | | 5.6% | 2,023,669 ₪ |

שווי מצב חדש:

חלופת פינוי בינוי הינה השימוש הטוב והיעיל בהתאם להוראות התכנית.

הובא בחשבון שווי מצב חדש בסך של **1,976,000** ₪ בהתאם להכרעת הח"מ בגו"ח 6133/397/8 בבניין הנדון

שווי מצב קודם:

שווי הבנוי 62 מ"ר אקו' * 22,700 ₪ = 1,407,400 ₪

שווי זכויות בניה: 38 מ"ר * 10,000 ₪ = 216,600 ₪

שווי מצב קודם: 1,624,000 ₪

מנתוני השוואה מאתר רשות המיסים, לעניין שווי במצב קודם עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בהתאמה לשטח הדירה הנדונה בסך כ-26,350 ₪ למ"ר.

בהחלטת השמאי מכריע הח"מ לנכס בגו"ח 6133/379/8, בבניין הנדון, שווי מצב קודם **1,636,000** ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש: 1,976,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,636,000 ₪

השבחה: **340,000** ₪

# 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>מצב חדש:</u>

בהחלטת הח"מ ברח' יגאל אלון 46, פינת רח' לה גארדיה 36, הובא בחשבון מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור הוון של, 6%, שווי מ"ר מבונה למגורים - 11,000 ₪.

<u>מצב קודם:</u>

תרומת הבינוי הקיים: מושא השומה במקרה הנדון דירה יותר גדולה מתת חלקה 8 בבניין בשומה המכרעת הקודמת בבניין הנדון.

<u>לעניין פס"ד טבצ'ניק - שימוש ביניים:</u>

על סוגיה זו הוגש ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון שימוש ביניים.

מבקש כי תתקבל חלופה השבחה גם בהתחשב בתרומת הבינוי בתקופת הביניים.

**<u>הכרעה:</u>**

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 היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/מק/4123 (להלן: "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 119 ומוגדר בהוראות התכנית כמגרש <u>א' גדול</u>.

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:

אין מחלוקת בין הצדדים לשטח דירה בנוי של 79.175 מ"ר.

אין מחלוקת כי תכנית 2324 קבעה את מושא השומה כדירה מטיפוס ג/66, לפיה מותרת הרחבת הדירה לשטח מקסימלי של 100 מ"ר, ראה הכרעתי לעיל.

בשומת המשיבה שווי הדירה מושא השומה במצב קודם 1,797,124 ₪.

בשומת המבקשת שווי הדירה מושא השומה במצב קודם 1,636,000 ₪.

שווי מצב קודם בחלופה של שווי בנוי המגלם שווי זכויות בניה להרחבה:

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 |
| 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 של 60 מ"ר בדירות מגורים כ-26,250 ₪. בהתחשב בשטח הדירה מושא השומה של כ-79 מ"ר, אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי המגלם יתרת זכויות מצומצמות להרחבה בסך של 25,600 ₪ (הפחתה של 2.5% בגין שוליות וזכויות מצומצמות להרחבה).

# 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 הקודם בחלופה זו:

79.175 מ"ר * 25,600 ₪ = **2,026,880** ₪

שווי מצב קודם בחלופה של שווי בנוי בתוספת זכויות בניה:

כאמור לעיל השטח הבנוי בדירת מושא השומה 79.175 מ"ר.

אביא בחשבון זכויות בניה להרחבה של 20.825 מ"ר עד לשטח מקסימלי של 100 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 2324. כפי שקבעתי בהחלטות קודמות במתחם מושא השומה ובהכרעת השמאית אורית גלן לנכס בגו"ח 6133/432 והכרעת השמאי המכריע יעקב פז לנכס בגו"ח 6133/458.

בשומת המשיבה בחלופה זו, שווי מ"ר בנוי 21,881 ₪, ושווי זכויות בניה דחויות 6,000 ₪.

בשומת המבקשת בחלופה זו, שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪, ושווי זכויות בניה דחויות 5,700 ₪.

בהחלטתי בתיק מינוי 2022-1213, לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה, הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי שאינו מגלם זכויות בניה להרחבה בסך של 22,700 ₪. אני מקבל את שווי מ"ר מבונה לתוספת זכויות בניה בסך 6,000 ₪ בשומת המשיבה, המגלם בין היתר שוליות תוספת לקיים ומאפייני הבינוי.

שווי מושא השומה בחלופה זו:

79.175 מ"ר * 22,700 ₪ + 20.825 מ"ר * 6,000 = **1,922,222** ₪

שווי דירות הכלולות בתכנית תא/4123 במצב קודם בשומות מכריעות:

- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה שווי של 2,327,000 ₪, לדירה בשטח בנוי של 102.5 מ"ר, גו"ח 6133/431/7, רחוב לה גרדיה 47.
- השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי של 1,886,823 ₪, לדירה בשטח בנוי של 61.5 מ"ר, גו"ח 6133/458/12, רחוב לה גרדיה 54.
- השמאי המכריע מרדכי דדון קבע שווי של 1,722,311 ₪, לדירה בשטח בנוי של 67.45 מ"ר, גו"ח 6133/431/7, רחוב לה גרדיה 53.
- בשומה מכרעת קבעתי שווי של 1,636,000 ₪, לדירה בשטח בנוי של 62 מ"ר, בבניין הנדון כאן.
- בשומה מכרעת קבעתי שווי של 1,835,000 ₪, לדירה בשטח בנוי של 71 מ"ר, גו"ח 7098/22, רחוב מרגולין 29.

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות בניה בשומות מכריעות כ-26,230 ₪.

שווי מושא השומה בחלופה זו:

79.175 מ"ר * 26,230 ₪ = **2,076,760** ₪

סיכום:

אביא בחשבון שווי מצב קודם כממוצע משוקלל במעוגל בסך של **2,000,000** ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**מצב חדש:**

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו ניצול זכויות הבניה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש בתא שטח 119, כך נקבע בשומות מכריעות לדירות הכלולות במתחם מושא השומה, בין היתר של הח"מ גם בבניין הנדון.

חלק יחסי של מושא השומה:

אין מחלוקת ואני מקבל את הסכמת הצדדים כי החלק היחסי של חלקה 379 בתא שטח 119 - 71.1%, ולחלק יחסי של 53/954 חלקים של תת חלקה 4 ברכוש המשותף של חלקה 379.

מקדם דחיה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.53 (10 שנים,6.5%), בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה 0.51 (10 שנים, 7%).

מושא השומה עפ"י הוראות התכנית מהווה את תא שטח 119 ביחד עם חלקה 382, חלקות מבונות ב-25 יח"ד.

אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם דחיה 0.51 לתא שטח 119 המורכב מ-2 חלקות, כך קבעתי בהחלטתי לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה. אציין כי כך נקבע גם בשומות מכריעות לדירות הכלולות בתכנית.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ועלות מטלה ציבורית 8,000 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה למגורים 10,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 10,000 ₪ ועלות מטלה ציבורית 10,000 ₪.

השמאית המכריעה אורית גלן קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר עילי 11,000 ₪ ועלות מטלה ציבורית 10,000 ₪, לנכס בגו"ח 6133/431/7, רחוב לה גרדיה 47.

השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי מ"ר מבונה למגורים 11,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר עילי 10,000 ₪ ועלות מטלה ציבורית 5,280 ₪, לנכס בגו"ח 6133/458/12, רחוב לה גרדיה 54.

בהחלטתי בתיק מינו 1213-2022, לתת חלקה 8 בבניין הנדון, הבאתי בחשבון ערכי שווי עפ"י הכרעתי בגו"ח 7098/19, תיק מינוי 1613/2021, שווי מ"ר מבונה (פלדלת) למגורים 10,000 ₪, שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר 11,000 ₪, עלות מטלה ציבורית 10,000 ₪ למ"ר.

במקרה הנדון, אביא בחשבון ערכי שווי כפי שקבעתי בהחלטתי בגו"ח 7098/22, רחוב מרגולין 29, תיק מינוי 1042-2024, לאחר שבחנתי את נתוני העסקאות בשומת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים, שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים 11,000 ₪ מגלם גם שטח מרפסות (כולל מרפסות גג), עלות מטלה ציבורית 10,000 ₪.

עלות הריסה:

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות הריסה. אציין כי בשומות השבחה אחרות של שמאי הוועדה המקומית תל אביב, נטען כי עלויות הריסה מתקזזות אל מול אגרות בניה.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון עלויות הריסה בהתאם להחלטתי לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה.

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה עלויות ההריסה מתקזזות אל מול אגרות הבניה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[1] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

***"42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.***

***בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם:***

***"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבעניינו.***

***ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..***

***על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה.. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.***

***ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.***

***בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.***

***סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין***

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

***בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".***

***43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.***

***בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"***

***44. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן".***

***...***

***47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".***

לאור האמור, אביא בחשבון עלויות הריסה של 25 יח"ד הבנויות על חלקות 379 ו-382 בסך של 643,500 ₪, כפי שהבאתי בחשבון בהחלטתי לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה.

<u>שטחים לחישוב בתא שטח 119 בדומה להחלטתי לתת חלקה 8 בבניין הנדון:</u>

יובאו בחשבון שטחי הבניה המאושרים לשטח עיקרי בתוספת שטח ממ"דים עבור 96 יח"ד.

| | |
|---|---|
| שטחי עיקרי: | 7,200 מ"ר |
| שטח מסחר: | **160 מ"ר** מהשטח העיקרי המותר |
| יח"ד: | 96 |
| שטח ממ"דים: | 12.5 מ"ר * 96 יח"ד = 1,200 מ"ר |
| סה"כ שטח למגורים: | **8,240 מ"ר** |
| שטח למטלה ציבורית: | **400 מ"ר** |

# 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>

בשומות הצדדים הובא בחשבון בשווי המצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה.

אציין כי בהחלטתי לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה, תיק מינוי 1213-2022, **<u>מתאריך 28.11.2022</u>,** הבאתי בחשבון את תרומת הבינוי הקיים כשימוש ביניים, אך החלטתי זו היתה טרם הפסיקה בעניין "טבצ'ניק" כפי שיפורט להלן:

במקרה הנדון אפנה להחלטתי בתיק מינוי 1042-2024 **<u>מתאריך 23.09.2024</u>,** לנכס ברחוב מרגולין 29, גו"ח 7098/22, שם לא הבאתי בחשבון את תרומת הבינוי כשימוש ביניים בדומה למספר שומות מכריעות שערכתי במתחמי פינוי בינוי במקומות שונים, כפי שיפורט כדלהלן:

<u>דמי שכירות - שימוש ביניים בתקופת הדחיה:</u>

אני מפנה לפסק 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, ומצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו 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**

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**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.**

**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 שוויי 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").**

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

<u>תקופה ראשונה</u>

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

<u>תקופה שניה</u>

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי:

> **"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם 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 לקבלת דירות חדשות."**
>
> **אף אני איננני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.**

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל *בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?*

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום 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.

<u>החלטת וועדת עררים חי/8010/0724 ו- חי/8011/0724 מתאריך **01.04.2025**:</u>

להלן החלטה חדשה של וועדת הערר לעניין פס"ד טבצ'ניק לעניין שווי שימוש ביניים עד לקבלת דירה חדשה:

> **"82. אנו סבורים שבמקרה זה יש לפעול ע"פ פסק הדין בעניין טבצ'ניק, שנימוקיו מקובלים עלינו. איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית שפסק הדין אינו רלוונטי בענייננו. נכון שהעובדות שם היו מעט שונות במובן זה שהתכנית לא יעדה את הדירה להריסה ואיפשרה את המשך השימוש בה עד לקבלת הדירה החדשה. יחד עם זאת, פסק הדין עוסק בדיוק בשאלה העומדת בפנינו - האם בתכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שוויה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחיה, דהיינו: מאישור התכנית ועד למימושה. בית המשפט הכריע בשאלה זו בהתבסס על עקרונות החיוב בהיטל השבחה, ובמובן זה אין כל הבדל בין המקרים.**
>
> **83. לסיום נוסיף כי הגישה לפיה יש להוסיף להשבחה את דמי השימוש בדירות במשך תקופת הביניים מעוררת קשיים לא מבוטלים, שעל חלקם עמד השמאי המכריע בחוות דעתו.**
>
> **מדובר בדירת המגורים של אדם שממשיך להתגורר בה, ולא בשימוש מסחרי-עסקי אשר**

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**מניב לבעליו רווח כלכלי מובהק בתקופת הביניים. ההתייחסות לאפשרות הברורה כי אדם ימשיך ולהתגורר בדירה עד למועד הפינוי כאל אלמנט משביח, מעוררת קושי במובן זה ודאי מנקודת המבט של בעל הזכויות אשר אינו רואה בה כמעלה את שווי המקרקעין.**

**בנוסף לכך, כפי שציין השמאי המכריע, מתעורר קושי במקרה בו בעל הדירה מעביר את זכויותיו בדירה לאחר במועד הקובע: האם התוצאה תהיה שעליו לשלם לכאורה השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ואם נאמר שמדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו? אנו מפנים בעניין זה להסבריו המפורטים של השמאי המכריע בעמ' 56 לחוות דעתו.**

**על כן, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית. החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים, מקובלת עלינו".**

**לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בקביעת שווי המצב החדש.**

**<u>לחילופין:</u>**

למרות האמור ובהתחשב בשומות הצדדים ובקשת שמאי המשיבה, אציג תחשיב השבחה גם בהתחשב בשימוש ביניים לתקופת הדחייה, וזאת בדומה להחלטתי לתת חלקה 8 בבניין הנדון.

עוד אציין כי ההחלטה להיענות לבקשת שמאי המשיבה לעניין זה נכונה אף מתוקף החלטת ביניים של ועדת ערר המחוזית - מחוז ת"א שניתנה לאחרונה בתאריך 08.12.2024 בעניין "מתחם הצעירים" ברמת השרון[2].

<u>להלן עיקרי ההחלטה שם:</u>

**"התחשבות/אי התחשבות בתועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים.**

**35. לעניין טיעון העוררים בעניין תקופת הביניים, כידוע ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייני מנהליים בעניין "טבצ'ניק" (ציטוט מפסה"ד - ב.ק.) .....**

**36. הנה כי כן, בהתאם לפסק הדין בעניין "טבצניק" נקבע, כי אין להביא בחשבון את. דמי השימוש בתקופת הביניים מתוך נקודת מוצא, כי גם אם מדובר בתועלת כלכלית היא לא נוצרה בתכנית המשביחה, ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיע על גובה ההשבחה.**

**37. יתרה מזאת, לאחרונה ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין תא 82112/0621 יחד תא 82115/0621 נועה לב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 20.5.2024 ) להלן "נועה לב" בראשותה של כב' היו"ר סילביה רביד בעניין מתחם של פינוי - בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר תל אביב, שם נקבע כי פסק הדין בעניין טבנצ'יק הינו פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הרי שמצווים אנו להחילו והוא אינו בבחינת פסק דין מנחה בלבד, ועל כן יש לפעול בהתאם לו ולא להביא בחשבון את התועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים (נציין כי על החלטה זו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב).**

**ערים, אנו לעמדת המיעוט שהובעה על ידי חבר הועדה שמאי המקרקעין אור לוי מההיבט הכלכלי שמאי לפיה, אי הבאה בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים אינה משקפת את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי הנכס במצב חדש, ולכן**

[2] ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות ב-"מתחם הצעירים" ואחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

**לעמדתו היה מקום להביא בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים 3 , אולם ועל אף הדברים שהובעו על ידו בעניין "נועה לב", גם חבר הרכב זה, הצטרף לתוצאה הסופית שם, מטעמי כיבוד ערכאות.**

**כך גם ננהג אנו.**

**38. נציין כי כעולה מעמדת הועדה המקומית המנסה לאבחן את עניין "טבצ'ניק".**

**לענייננו ייתכן ויבוא מאן דהוא ויטען כי עניין "נועה לב" כביכול במהותו דומה יותר לענייננו, באשר בשני המקרים מדובר בפרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה ומחדש כאשר הבעלים יכולים להמשיך להתגורר בדירה או להשכירה עד להריסתה, ואילו בעניין "טבצ'ניק" גם דובר אמנם על מיזם לפינוי בינוי, אולם שם דובר על מבנה שלא היה מסומן להריסה ובמהלך תקופת הבנייה הוסב לשימוש ציבורי כך שניתן לומר כביכול שבאותו מקרה בעלת הדירה יכלה להמשיך להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש בו תבנה הדירה החדשה.**

**דא עקא, איננו סבורים כי הבדל זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה. מכל מקום, ובצניעות הראויה הואיל וניתן פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב" המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי שנמתין עד להכרעה בסוגיה זו ונורה לשמאי המייעץ ליתן שתי חלופות בגין רכיב זה.כן נאמר כי גם לפי הגישה התומכת בעמדה לפיה, יש להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, הואיל ובזמן זה השימוש מושפע מהעובדה שהנכס עומד בפני הריסה (במתחם פינוי בינוי שעלול לסבול מבעיות נגישות, רעש, אבק ועוד) כל אלו לטעמנו מצדיקים הפחתה מדמי השכירות הרגילים, ולכן בחלופה המביאה דמי השימוש *בתקופת הביניים, בכל מקרה יהא על השמאי המייעץ להביא בחשבון מקדמי הפחתה.***

**39. <u>אשר על כן אנו מורות לשמאי המייעץ בשלב זה לערוך תחשיב השבחה בשתי חלופות: האחת, מבלי להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, והשניה שמביאה בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים בכפוף להפחתות הנדרשות".</u>** (ההדגשה בקו אינה במקור - ב.ק)

<u>שימוש ביניים:</u>

אביא בחשבון דמ"ש חודשיים בסך של 4,400 ₪ עפ"י הכרעתי לתת חלקה 8 בבניין הנדון.

מקדם היוון לתקופת שימוש ביניים למשך תקופת הדחיה של 10 שנים, ריבית 4%.

18 יח"ד * 4,400 ₪ * 12 חודשים * 8.11 מקדם היוון = 7,708,595 ₪.

# 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 זכויות בניה כמגרש בניה פנוי עפ"י שומות הצדדים:

בחינת שווי החלק היחסי של מושא השומה משווי הקרקע כריקה ופנויה בתא שטח 119 עפ"י תכנית תא/4123, לפי חלקה ברכוש המשותף.

| מהות | שטח מ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי | 160 | ₪ 11,000 | ₪ 1,760,000 |
| מגורים עיקרי + ממ"דים בניכוי מסחר | 8,240 | ₪ 11,000 | ₪ 90,640,000 |
| שווי לפני התאמות | | | ₪ 92,400,000 |
| עלות מטלה ציבורית | 400 | ₪ 10,000 | (-) ₪ 4,000,000 |
| עלות הריסה | | | (-) ₪ 643,500 |
| סיכום ביניים | | | ₪ 87,756,500 |
| דחיה 10 שנים, 7% | | | 0.51 |
| שווי הקרקע לאחר דחיה | | | ₪ 44,755,815 |
| חלק יחסי של החלקה בתא שטח 119 | | 71.1% | ₪ 31,821,384 |
| חלק יחסי של הדירה ברכוש משותף | 5.6% | | ₪ **1,767,855** |

שווי מצב חדש בחלופה של חלק מזכויות הבניה:

במקרה הנדון, השטח הבנוי של הדירה מושא השומה (כ-79 מ"ר) לאחר הרחבתה גדול משטח ממוצע של הדירות הקיימות בבניין הנדון (בגבולות כ-65 מ"ר בממוצע), וכך גם בהתייחס לשטח דירה ממוצעת במתחם התכנית. כלומר, שטח הדירה הנדונה גדול בכ-21% משטח דירה ממוצעת, לפיכך סביר להניח כי בקביעת שווי זכויות הבניה לדירת מושא השומה יובא בחשבון מרכיב זה. דהיינו, לדירה מושא השומה יוקצו זכויות בניה גדולות יותר מחלקה היחסי ברכוש המשותף. אציין כי חישוב בדרך זו הינו מקובל בקביעת חלק יחסי של זכויות בניה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

בהביאי בחשבון בזהירות נדרשת תוספת זכויות בניה בשיעור של 10% לחלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה, מתקבל שווי במצב חדש כדלקמן:

שווי החלק היחסי של החלקה בתא שטח 119: ₪ 31,821,384

שווי החלק ברכוש משותף של מושא השומה: 0.05555

שווי לאחר תוספת לחלק היחסי בשיעור של 10%: 0.0611

שווי החלק היחסי של מושא השומה: ₪ **1,944,286**

# 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:

| 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 |
| 006133-0337-017-00 | 17/05/2020 | 59 | 2 | 1,630,000 | 27,627 |
| 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 |

מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח מדווח ממוצע של כ-62 מ"ר כ-31,000 ₪.

בהתחשב בשטח הדירה מושא השומה של כ-79 מ"ר, אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי המגלם יתרת זכויות מצומצמות להרחבה בסך של 30,000 ₪ (הפחתה של 2.5% בגין שוליות וזכויות מצומצמות להרחבה).

שווי מושא השומה במצב חדש בגישה זו:

79.175 מ"ר * 30,000 ₪ = **2,375,250** ₪

שיטת חישוב המצב החדש:

לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל השבחה לדירה, קיימות שתי שיטות תחשיב.

א) שווי הנכס לפי "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה בזכויות.

שיטה זו מקובלת בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות, והבולטת ביניהן. בשיטה זו נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה)

ב) שווי בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. שיטה זו מקובלת מאוד בפסיקה ונחשבת כ"אם השיטות".

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[3] נקבע, כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

להלן ציטוט מההחלטה:

> ***54 "כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

[3] ערר מס': תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**<u>סיכום שווי השומה במצב חדש ללא שימוש ביניים:</u>**

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.2

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.8

<u>תחשיב:</u>

שווי מושא השומה בגישה הכלכלית ללא שימוש ביניים (1,944,286 ₪ * 0.2): 388,857 ₪

שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (2,375,250 ₪ * 0.8): 1,900,200 ₪

**מצב חדש משוקלל במעוגל:** **2,289,000** ₪

<u>תחשיב השבחה ללא שימוש ביניים:</u>

שווי מצב חדש: 2,289,000 ₪

שווי מצב קודם: 2,000,000 ₪

**השבחה:** **289,000** ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**<u>סיכום שווי השומה במצב חדש כולל שימוש ביניים:</u>**

| מהות | שטח מ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי | 160 | ₪ 11,000 | ₪ 1,760,000 |
| מגורים עיקרי + ממ"דים בניכוי מסחר | 8,240 | ₪ 11,000 | ₪ 90,640,000 |
| שווי לפני התאמות | | | ₪ 92,400,000 |
| עלות מטלה ציבורית | 400 | ₪ 10,000 | (-) ₪ 4,000,000 |
| עלות הריסה | | | (-) ₪ 643,500 |
| סיכום ביניים | | | ₪ 87,756,500 |
| דחיה 10 שנים, 7% | | | 0.51 |
| שווי הקרקע לאחר דחיה | | | ₪ 44,755,815 |
| חלק יחסי של החלקה בתא שטח 119 | | 71.1% | ₪ 31,821,384 |
| תרומת שימוש ביניים בתקופת הדחייה | | | ₪ 7,708,595 |
| סה"כ שווי במצב חדש כולל שימוש ביניים | | | ₪ 39,529,979 |
| חלק יחסי של הדירה ברכוש משותף | 5.6% | | ₪ **2,196,110** |

בהביאי בחשבון בזהירות נדרשת תוספת זכויות בניה בשיעור של 10% לחלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה, מתקבל שווי במצב חדש כדלקמן:

שווי החלק היחסי של החלקה בתא שטח 119: ₪ 39,529,979

שווי החלק ברכוש משותף של מושא השומה: 0.05555

שווי לאחר תוספת לחלק היחסי בשיעור של 10%: 0.0611

שווי החלק היחסי של מושא השומה: ₪ **2,415,281**

**<u>סיכום שווי השומה במצב חדש כולל שימוש ביניים:</u>**

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.2

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.8

<u>תחשיב:</u>

שווי מושא השומה בגישה הכלכלית ללא שימוש ביניים (₪ 2,415,281 * 0.2): ₪ 483,056

שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (₪ 2,375,250 * 0.8): ₪ 1,900,200

**מצב חדש משוקלל במעוגל:** ₪ **2,383,000**

<u>תחשיב השבחה כולל שימוש ביניים:</u>

שווי מצב חדש: ₪ 2,383,000

שווי מצב קודם: ₪ 2,000,000

**השבחה:** ₪ **383,000**

# 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 לה גוארדיה 50, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכניות תא/2324 ו-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 במועדים הקובעים.

12.7. הבאתי בחשבון שומה מכרעת שערכתי לתת חלקה 8 בבניין מושא השומה, החלטתי בנכס בגו"ח 7098/22, רחוב מרגולין 29, והחלטות שמאים מכריעים לנכסים הכלולים בתכניות תא/2324 ותכנית תא/4123.

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

12.9. השווי כולל מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

| תכנית | המועד הקובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תא/2324 | 11.12.1987 | ₪ 4,656 | ₪ 2,328 |
| תא/מק/4123 | 25.06.2019 | ₪ 289,000 | ₪ 144,500 |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**

**שמאי מכריע**