דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 16/05/2023
תאריך עברי כ"ה אייר תשפ"ג
מספר תיק 2016-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6962 חלקה 24
רחוב דיזנגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23
תל אביב - יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: חלקה 5 בגוש 6964 בע"מ,
ע"י גב' דניאלה ארז, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 16/05/2023
תאריך עברי כ"ה אייר תשפ"ג
מספר תיק 2016-2022

לכבוד,
חלקה 5 בגוש 6964 בע"מ- המבקשת
ע"י גב' דניאלה ארז- שמאית מקרקעין
דוא"ל: daniela@pazgroup.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י גב' רחל פרנקו- שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6962 חלקה 24</u>

<u>רחוב דיזנגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23</u>

<u>תל אביב-יפו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין חב' חלקה5 בגוש 6964 בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, במימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין, מיום 10/05/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב דניאלה ארז, שמאית מקרקעין, מיום 19/09/2022.

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תא/3616א'	24/01/2018

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מסחר
גוש	: 6962
חלקה	: 24
שטח רשום	: 236 מ"ר
כתובת	: רחוב דיזנגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23, תל אביב-יפו.

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בבניין נערך ביום 12/05/2023 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 19/09/2022 התקבלה שומתה של גב' דניאלה ארז שמאית המבקשת בצירוף המסמכים הבאים:

- היתר תכנית מס' 1492.
- החלטת וועדת משנה בבניין סמוך, בגו"ח 6962/23 מיום 07/12/2011.
- החלטת וועדת ערר בעניין עררי רובע 3.
- היתר בניין סמוך והיתר תכנית חתומה, דיזנגוף 283.
- היתר תכנית מס' 2/152 מיום 24/05/1983.
- היתר מילולי מס' 2/99 מיום 28/10/1983.
- היתר מילולי מס' 1492 מיום 27/08/1934.
- הסכם מכר מיום 19/12/2021 על נספחיו: העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/12/2021, פרוטוקול מאספה הכללית של בעלות המניות מיום 16/12/2021, פרוטוקול מהחלטת מפרקות החברה מיום 16/12/2021, חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 16/04/2015 ומיום 26/01/2021, יפוי כח בלתי חוזר מיום 19/12/2021, צו מינוי אפוטרופוס מיום 02/05/2012.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 06/09/2022.
- שומת המשיבה.

ביום 18/10/2022 התקבלה תגובת שמאית המשיבה הגב' רחל פרנקו, לשומת המבקשת, בצרוף:

- החלטת וועדת ערר בעניין עררי רובע 3.
- חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019.
- תיק מידע תכנוני.
- תכנית בקשה להיתר.

ביום 08/12/2022 נערך דיון במשרדי בהשתתפות גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו מטעם המשיבה, מר ארז סימן טוב ומר עמית טוטיאן מטעם המבקשת, תקציר עיקרי הדברים נשלח למחרת.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מקוריות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית[1], ממוקם בחלקה 24 בגוש 6962, רחוב דיזנגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23, הצפון הישן-החלק הצפוני, בצפון העיר תל אביב-יפו.
הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון, ממוקם בחלק הצפוני של רחוב דיזנגוף, מצידו המערבי עם חזית דרומית לרחוב כ"ג יורדי הסירה, בסמוך, מצפון, למפגש הרחובות דיזנגוף ובן יהודה.

6.2. הסביבה- צפון העיר תל אביב, המאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות מבניה וותיקה בעיקר, לצד פעילות מסחרית בקומת הקרקע .
רחוב דיזנגוף הינו רחוב מסחרי מרכזי, דו סטרי, כאשר הנתיב המזרחי לכוון צפון מהווה נת"צ, מהווה ציר תנועה ראשי, מחבר בין רחוב אבן גבירול ופינת קפלן בדרום לבין גני תערוכה הישנים בצפון.
רחוב כ"ג יורדי הסירה רחוב פנימי שקט המקשר בין מפגש הרחובות דיזנגוף ובן יהודה ממזרח לרחוב הירקון ומתחם נמל תל אביב במערב, בקטע הנדון הרחוב חד סיטרי.

6.3. הבניין על חלקה 24 בגוש 6962,לחלקה צורה אי רגולרית דמויית מחומש, פונה בחזית מזרחית באורך של כ-10 מ' לרחוב דיזנגוף, חזית דרומית הפונה לרחוב כ"ג יורדי הסירה המחולקת לשני מקטעים, מקטע מזרחי באורך של כ-14 מ', מקטע מערבי באורך של כ-15.5 מ' וצלע מערבית באורך של כ-5.5 מ'.
השטח הרשום של החלקה 236 מ"ר.

6.4. במקור הבניין בנוי ב-2 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים וקומת גג מרוצפת. הבניין הוקם עפ"י היתר בניה משנת 1934, בנוי בניה קונבנציונלית , בכל קומה טיפוסית דירה אחת.
קומת הקרקע וקומה א' הוסבו ליחידה מסחרית עם מהלך מדרגות פנימי.
היחידה המסחרית משמשת כיום כעסק בענף האופטיקה.
הגישה לקומת הקרקע ממפלס הרחובות דיזנגוף ויורדי הסירה והכניסה לקומות הינה מגרם מדרגות הממוקם בחלק המערבי של המבנה.
החלק המערבי של החלקה אינו מבונה ומשמש לחניה.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

[1] הקומה הראשונה מעל המסחר מהווה חלק בלתי נפרד מהקומה המסחרית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית 58</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 04/01/1940, תכנית מנדטורית המסווגת את הנכס הנדון באזור מסחרי 1, עם הוראות כדלקמן:

אחוזי בניה : 40% לקומה.

מספר קומות : 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

קווי בניין : חזית 4 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

7.2. <u>תכנית 346</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 288 מיום 23/04/1953, קובעת כי על מגרשים הפונים לרחוב בן יהודה, בקטע שבין רחוב מאפו לרחוב התערוכה, וברחוב דיזנגוף, בקטע שבין ככר צינה לרחוב התערוכה, תותר הקמת בניינים בני 4 קומות כאשר הקומה הרביעית חלקית ושטחה לא יעלה על 80% מהשטח המותר בקומות התחתונות.

7.3. <u>פרוטוקול 219</u>, בהתאם להחלטת ועדה מקומית מיום 07/11/1962, באזורי תעשיה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות אשר בהם מותר סידור של קומת ביניים מותר יהיה להוסיף את השטח של 75% משטח קומה רגילה לשטח רצפות כולל המותר באזור.

7.4. <u>תכנית תא/1680</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, קובעת הוראות לבניה על גגות שטוחים בבתי מגורים. התכנית מתירה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, כולל מדרגות פנימיות. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.5. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי תכנית. במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי תכנית.

על אף האמור, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%, למעט מגרשים קטנים מ-500 מ"ר, אשר הותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

הועדה לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל הקומות שמותר, אם נתמלאו התנאים הבאים: שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר, אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בתוספת אחוזי הבניה הניתנים בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על המותר, לא תותר קומה נוספת חלקית, הוועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.

7.6. <u>תכנית ע'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים, כדלקמן:

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

השימושים המותרים בקומת המרתף הם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה,

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'.

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'.

7.7. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

7.8. תכנית תא/מק/2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת זכויות בניה, על-מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית בכל מקרה, לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ' מעל המבנה עליו הוא מוצמד.

הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ"י הנחיות:

קו בניין אחורי וצדדי- מותר בין קווי הבניין לגבול המגרש, מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים.

קו בניין קדמי- תותר חריגה אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת.

7.9. תכנית ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001, הינה תכנית מתאר לכל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. תכנית זו כוללת הוראות שונות, כמפורט בתקנותיה.

7.10. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'.

בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.11. תמ"א 38, תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005. התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.

בהחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 699 מתאריך 05/04/2022, נקבע כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 01/10/2023 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.

<u>לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן</u>:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38
תמ"א 38/2	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 38/3/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

<u>ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

מטרת התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים, הנחיות לחיזוק מבנים ועידוד ביצוע חיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים שנדרש חיזוקו והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בנייה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או על פי צו של בית משפט.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת, למעט הוראות שנקבעו לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

<u>תוספות בניה בבנייני מגורים</u>:

על פי סעיף 11 לתכנית, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[2]:

א.סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה (עד שתי קומות נוספות).

ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה.

ד. הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף).

ה.הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה (25 מ"ר לכל דירה).

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בלבד, שסך תוספת הזכויות לא תעלה על השטח המצטבר שכולל- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ״ר, תוספת קומה חלקית על הגג ותוספת שטח של עד 2 קומות עליונות או אגף נוסף לצורך הקמת יח״ד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

התכנית מגדירה –״קומה טיפוסית מורחבת״ –שטחה של קומה טיפוסית בבניין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.

- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוראות נוספות:

ממ״ד- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח״ד חדשות תכלול ממ״ד לכל יח״ד.

אופן חישוב שטח התוספת- במקרה של בקשה להיתר הכוללת הרחבת קומות לצורך הרחבת יח״ד קיימות בשטח של 25 מ״ר, תוספת קומה חלקית, מילוי וסגירה של קומת העמודים והוספת קומות או אגף, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

חריגות- ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי בניין המותרים ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק.

בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ומ-6 מ׳ לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בנייה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

7.12. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 5526 מיום 10/05/2006, קובעת הוראות בניה בדבר הסדרת שטחי בניה והוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7.13. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר:
שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.
כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מספר 301, אזור מגורים בבנייה עירונית ברובע 3 בעיר.

7.14. תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מטרותיה בין היתר: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.
תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בניני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון:
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, נמצאת מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.
בניינים חדשים:
התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו- מבוטלות.
בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, מצפון לרחוב ארלוזורוב), תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית[3].
בניינים קיימים:
בהתאם לסעיף 2.2 ב. בתקנון התכנית, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת לבניינים קיימים, בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה עד 2 קומות, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

[3] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות וששההיתר להקמתה ניתן לפני 27/06/2011 (הפקדת תכנית זו)- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה, תותר קומת גג חלקית.

<u>שטח קומות התוספת</u>:

למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצע הרחבה ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב בהתאם להרחבת היחידות הקיימות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.

<u>שטחי הבניה</u>:

בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות בנוסף לשטחים אלה, עד 12 מ״ר ליחידת דיור בממוצע.

בבניינים קיימים בהיתר לפני 01/01/1980, תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבניין המותרים בהיקף של 25 מ״ר ליחידת דיור כולל ממ״ד.

<u>גובה קומת התוספת בבניינים קיימים</u>:

כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם חזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין ו-1.2 מ׳ מקו החזית הקדמית הנותרת.

שאר החזיתות של קומות התוספת, ייבנו בהתאם לקונטור הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות.

מחוץ לתחום ההכרזה, רשאית הועדה, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות, לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

<u>הוראות לקומת הגג</u>:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

יותרו יחידות דיור נפרדות או שטחים שיוצמדו ליחידות בקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

<u>מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. במידה ולא ניתן למקם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי, בתנאים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

צפיפות (מס' יחידות דיור):

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה. בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

תוספת מרפסות:

מחוץ לאזור ההכרזה- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.
בקומות הקיימות, תותר מרפסות פתוחות בלבד, שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

בניה בקיר משותף:

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.
הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בתיק הבניין בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו וע"פ שומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה רלוונטיים הבאים:

8.1. רישיון בניה מספר 1492 מיום 27/08/1934, להקמת בניין בן 3 קומות, 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה בכל קומה.

8.2. רישיון מס' 9 מיום 10/01/1935, לבנין גדר.

8.3. רישיון מס' 2/89 מיום 23/08/1982, לשימוש חורג מדירת מגורים בקומת קרקע למסעדה ומחסן מכירות.

8.4. רישיון מס' 2/99 מיום 28/10/1983 לשינויים ותוספת בניה עבור מסעדה בקומת קרקע. בהתאם לתכנית ההיתר שטח התוספת 11.61 מ"ר, שטח הבנין כ-232 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 06/09/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6962 :
חלקה	24 :
שטח חלקה רשום	236 מ"ר :
בעלויות	חלקה 5 בגוש 6964 בע"מ, בשלמות. :
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת א.מ. אורנית השקעות בע"מ :

9.2. <u>חוזה מכר</u>:

בהתאם לחוזה מיום 19/12/2021, מכרו ה"ה אסתר גברי ומרים שימרון (באמצעות אפוטרופוס ענת ברקאי שימרון), את המקרקעין הידועים, כחלקה 24, בגוש 6962, ברחוב דיזינגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23, בתל אביב, תמורת 19,250,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מהסכם המכר עולה, כי המוכרות הינן בעלות מניות בחברת חלקה 5 בגוש 6964 והחברה הינה בעלת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6962 חלקה 24.

בהתאם לחוזי שכירות שהוצגו, הנכס הנדון מושכר במלואו במועד הקובע, דמ"ש חודשיים 27,000 ₪ +מע"מ.

<u>פרוטוקול מהאסיפה הכללית של החברה מיום 16/12/2021</u>:

הוחלט לפרק את החברה בפירוק מרצון ולהעביר את מלוא זכויות הבעלות בנכס לבעלי המניות כמפורט לעיל.

9.3. <u>חוזה שכירות</u>:

חוזה שכירות מיום 16/04/2015 בין חברה חלקה 5 בגוש 6964 בע"מ לבין אופטיסטור. נט בע"מ, לפיו דמ"ש חודשיים לתקופת שכירות ראשונה (12 חודשים) נקבעו בסך של 25,000 ₪ +מע"מ, לתקופת שכירות שנייה 26,000 ₪+מע"מ, לתקופת שכירות שלישית 26,500 ₪ +מע"מ וסך של 27,000 ₪ +מע"מ עד לתקופת השכירות התשיעית המסתיימת ביום 19/04/2024.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תא/3616/א	24/01/2018	5,728,212 ₪	לא חלה השבחה

<u>החלטת ועדת ערר</u>:

10.1. ביום 18/08/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר תא/8291/1118+8290 ועררים נוספים, שדנה בהיטל השבחה מתכנית 3616א' בה קבעה הועדה הנכבדה, "אנו מצטרפים לפסק הדין בעניין לביא ולהחלטות בעניין לביא ובעניין בן דוד, המשקפות לטעמנו את המצב המשפטי לאשורו."

בסעיף 327 להחלטה נכתב" בפסק הדין בענין לביא ובהחלטות בעניין בן דוד ולביא נקבע כי אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38. לאחר ששקלנו את טעמי פסק הדין וההחלטות בנושא אנו מצטרפים לאמור בהם וסבורים כי זו היא התוצאה המשפטית המתחייבת...." בהחלטה נקבעו העקרונות המשפטיים לחישוב ההשבחה.

ביום 05/09/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בענין תכנית רחביה 9988 בירושלים שממצאיה שונים, בין היתר נכתב בסעיף 94 להחלטה, "הנה כי כן ,בהתאם להלכה הפסוקה, אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 (ככל וישנה) לשווי המקרקעין במצב הקודם."

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מאחר והחלטת ועדת הערר בערר תא/8291/1118+8290 ועררים נוספים, עוסקת בתכנית 3616א', נשוא ההשבחה בהחלטה זו, החלטתי לקבוע את ההשבחה, בהתאם לעקרונות שבהחלטת ועדת הערר בתל אביב.
בנספח א' להחלטת ועדת הערר הנכבדה, נקבעו העקרונות הבאים לעריכת שומות ההשבחה מתכנית 3616א' :

- כי הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.
- התכנית קובעת כי הזכויות עפ"י תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ועל כן בטרם התגבשו אין הצדקה לחייב בגינם היטל השבחה.
- כעולה ממטרות התכנית, המטרה היא להסדיר את הבניה בתחומה, באמצעות סל הזכויות, בהתאם להוראותיה. התכנית קובעת מסגרת בניה מקסימאלית בהתאם למגבלות נפחיות, הנובעות מקווי בנין/תכסית ומספר קומות.
- הן מטרותיה והן עיקרי ההוראות של התכנית קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה.
- התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.
- תמ"א 38 מכירה במסמכי מדיניות כאחד מן השיקולים אותם רשאית הועדה המקומית להביא בחשבון-אחד ולא יחיד.
- מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, אשר אמנם מתווה את שיקול הדעת במתן היתר הבניה עפ"י תמ"א 38, כאחד מן השיקולים על פיה, ואולם בניגוד לתכנית, אשר קובעת זכויות מוקנות, המדובר בכלל גמיש, אותו יש להפעיל בכל מקרה ומקרה, במסגרת כלל השיקולים הרלבנטיים למתן ההיתר עפ"י התמ"א. אין המדובר בכלל הגוזר תוצאה חד ערכית.
- הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי. שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.
- אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

יצויין, כי בהחלטה זו קיימת דעת מיעוט וההנחיה היא כי אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי .

לאור החלטת ועדת ערר הנכבדה, מתייתרים טיעוני הצדדים לעניין תמ"א 38 במצב קודם ולכן אתייחס רק לתחשיב ההשבחה המוצע בכל אחת מהשומות.

10.2. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u> :

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית תא/3616א' במימוש הזכויות בדרך של מכר כדלקמן :

- בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון מיקום הנכס, גילו, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבנין ושטחי הבניה המאושרים בהתאם להיתר הבניה הקיימים.
- הובאו בחשבון זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית 3616א'.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- בהתחשב בבינוי הקיים וניצול זכויות הבניה כפי שיפורט בהמשך, נקבע כי השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.

<u>מצב קודם</u>:

ניתן להקים קומה רביעית, בניצול של 80% מהשטח המותר בקומות התחתונות, בהתאם לתכנית 346, לפיכך, מתאפשרת בניה בשטח של כ-85 מ״ר בניכוי 15 מ״ר עבור ח״מ ומעלית, סה״כ כ-70 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>:

תכנית 3616א מאפשרת בנכס הנדון השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט להלן:

<u>תוספת קומות</u>:

- תוספת 4 קומות טיפוסיות לפי קונטור הגג הקיים
- סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ׳, כמפורט בהוראות התכנית.
- הבניין בן 3 קומות.
- התכנית מאפשרת השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. כלומר- תוספת 4 קומות ומעליהן קומת גג חלקית.
- מחוץ לתחום ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית ו-1.2 מ׳ מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים).
- שטח כל קומה לתוספת בניה כ-90 מ״ר, בניכוי שטח לח״מ ומעלית, 78 מ״ר לכל קומה.

<u>תוספת קומת גג</u>:

- התכנית מאפשרת בנית קומת גג חלקית בנסיגה כמפורט לעיל והקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון, סה״כ בניה בקומת הגג מסתכמת בשטח של 56 מ״ר ובניכוי ח״מ ומעלית בשטח של 15 מ״ר מתקבלת בניה בשטח נטו של כ-41 מ״ר נטו ומרפסת גג בשטח של 34 מ״ר.

<u>סה״כ זכויות במצב חדש</u>:

4 קומות טיפוסיות	300 מ״ר
קומת גג חלקית	41 מ״ר
מרפסת גג	34 מ״ר
סה״כ התוספת	375 מ״ר

<u>כופר חניה</u>:

הובא בחשבון כופר חניה בגין 4 מקומות חניה, לפי 48,316 ₪ לחניה ובסה״כ 193,264 ₪.

<u>מקדמי שווי</u>:

הובאו בחשבון מקדם התאמה לבניה חדשה ע״ג בניה ישנה 0.85,

מקדם שווי אקוויוולנטי של 1.0 לתוספת 4 קומות טיפוסיות, מקדם שווי אקוויוולנטי 1.2 לתוספת שטח בגג חלקי ומקדם שווי אקוויוולנטי-0.3 למרפסות גג.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 24,000 ₪.

לביסוס הערכים בשומה הוצגו עסקאות מכירה מתוך מערכת מידע נדל״ן ברשות המיסים, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	חד׳	שנה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
28/10/2018	6961/51	בן יהודה 252	104	5	4	2020	₪ 6,093,000	₪ 58,586
09/01/2019	6902/103	בן יהודה 146	56	5	3	2013	₪ 2,900,000	₪ 51,786
26/11/2017	6907/85	בן יהודה 24	102	2	4	2015	₪ 5,650,000	₪ 55,392
28/12/2017	6901/75	בן יהודה 174	75	3	3	2016	₪ 3,600,000	₪ 48,000
19/05/2019	6907/35	בן יהודה 33	56	1	2	2019	₪ 2,850,000	₪ 50,893
29/08/2016	7091/199	פינסקר 63	60	2	2.5	2016	₪ 3,979,999	₪ 66,333
14/11/2016	7091/199	פינסקר 63	60	1	2.5	2016	₪ 4,000,000	₪ 66,667
07/11/201/8	7091/199	פינסקר 63	77	3	3	2016	₪ 4,050,000	₪ 52,597
19/12/2018	7091/199	פינסקר 63	78	3	3	2016	₪ 4,138,000	₪ 53,051
30/08/2017	6903/54	הרמן כהן 6	78	3	3	2016	₪ 4,350,000	₪ 55,769
19/06/2017	6904/118	פרץ חיות 36	175	5	6	2016	₪ 11,484,200	₪ 65,624
11/01/2018	6904/111	בורוכוב 9	92	1	3	2018	₪ 4,750,000	₪ 51,630
06/02/2018	6904/111	בורוכוב 9	142	4	4	2018	₪ 9,400,000	₪ 66,197
28/09/2017	6904/111	בורוכוב 9	81	2	3	2017	₪ 5,125,000	₪ 63,272
06/02/2018	6904/111	בורוכוב 9	97	3	3	2018	₪ 5,200,000	₪ 53,608
11/05/2017	6214/520	שד׳ עמנואל 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
09/08/2017	6214/256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27/12/2016	6214/679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28/11/2016	6214/679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12/12/2017	6214/681	ז׳בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26/07/2017	6957/97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22/03/2017	6213/297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15/06/2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
04/07/2017	6213/391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
04/07/2017	6213/391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

שווי מ״ר בנוי	₪ 50,000
בניכוי מע״מ 17%	₪ 42,735
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 36,613
בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪ 9,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 26,613

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

השמאים מציינת הכרעות של שמאים מכריעים כמפורט בטבלה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	מ"ר מבונה	מועד קובע
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 250	6956/71	דוד דדון	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 213	6901/125	רמה מאור	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 280	6959/99	דוד דדון	24,000 ₪	24.01.2018
בן יהודה	6961/63	מוטי דיאמנט	24,000 ₪	24.01.2018
בן יהודה	6968/231	מוטי דיאמנט	25,000 ₪	24.01.2018

<u>תחשיב</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
מצב קודם			
תוספת קומה רביעית לפי תכנית 346	70.00	1.0	70.00 מ"ר
מרפסת גג	5.00	0.3	1.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב קודם			71.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			24,000 ₪
סה"כ			1,716,000 ₪
מקדם התאמה בניה חדשה על קיים			0.85
סה"כ שווי			1,458,600 ₪
קרן חניה למקום חניה אחד			-48,316 ₪
שווי מצב קודם			**1,410,284** ₪
מצב חדש			
תוספת 4 קומות טיפוסיות	300.00	1.0	300.00 מ"ר
קומת גג	41.00	1.2	49.20 מ"ר
מרפסת גג	34.00	0.30	10.20 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויולנטי במצב חדש			359.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			24,000 ₪
שווי זכויות לפני הפחתות			8,625,600 ₪
מקדם התאמה בניה חדשה ע"ג ישן			0.85
כופר חניה			-193,264 ₪
שווי מצב חדש			**7,138,496** ₪
סה"כ השבחה			5,728,212 ₪
היטל השבחה (50%)			2,864,106 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.3. <u>שומת המבקשת- בעלות הזכויות בנכס</u>:

גב' דניאלה פז ארז, שמאית מקרקעין מטעם בעלות הזכויות בנכס, העריכה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/3616א', זאת מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון ממוקם ברחוב דיזנגוף 281 פינת רחוב כ"ג יורדי הסירה 23, בשכונת "הצפון הישן" בצפון תל אביב.
- החלקה ביעוד לאזור מסחרי, בתחומה קיים מבנה בן 2 קומות מגורים וגג מרוצף מעל קומת קרקע מסחרית, בנוי בקיר משותף עם המבנה הצפוני.
- ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד פמיני.
- אין להביא בחשבון את הקביעה הגורפת כי יש לחייב בהיטל השבחה את כלל הנכסים הרלוונטיים בתחום תכנית רובע 3. לחיזוק טענה זו מצטטת דבריו של השמאי זהר עירון מתוך פס"ד לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית, תל אביב.
- בסעיף 6.4 לשומה, שמאית המבקשת מתייחסת לזכויות הניתנות לניצול מכח תמ"א 38. לאור החלטת ועדת ערר הנכבדה, מתייתרים טיעוני שמאית המבקשת לעניין תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי אין השבחה מאישור תכנית 3616א'.

במידה וטענה זו לא תתקבל, הובאו טענות חליפיות לחישוב ההשבחה, כדלהלן:

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>:

בהתאם לתכניות החלות על הנכס, ניתן להקים בניין בשטח של 199%, כמפורט:

בהתאם לתכנית מ', זכויות הבניה:

- 5 קומות +קומת עמודים בהיקף של 199% בנייה (168%+ 75% קומת ביניים בהתאם לפרוטוקול מס' 219). לחילופין:
- 4 קומות בהיקף של 182% בנייה (3 קומות לפי 120%+קומה רביעית 80%+75% בהתאם לפרוטוקול מס 219).

לחיזוק טענה זו, צויינה החלטת וועדת ערר שהתקבלה ביחס לבקשה להיתר מס' 11-0568 לבניית המבנה הצמוד לנכס שבנדון והבנוי בקיר משותף (גו"ח 6962/23), לפיה, בעלי הנכס שבנדון שהתנגדו לבקשה זו להיתר הסירו את התנגדותם לאחר שהובטח להם כי זכויותיה העתידיות לא יפגעו, למרות שמדובר בבניה בקיר משותף.

לאור האמור לעיל, יש לבחון את שווי הנכס בהתאם לזכויות המוקנות לו, ערב אישור תכנית רובע 3 במתווה של הריסה ובניה מחדש.

<u>שווי מצב קודם</u>:

- בהתחשב בקווי הבניין הקיימים, 4 מ' לחזית רחוב דיזנגוף ולרחוב כ"ג יורדי הסירה (2 קווי בניין קדמיים לחזית הרחוב ולכן רלוונטיים גם במצב החדש), שטח תכסית הבנייה המקסימאלית בחלקה הינו 105 מ"ר.
- לאור צורת החלקה הנדונה, הבינוי הקיים ואפשרויות ניצול המרתף, למען הזהירות, בחישוב שווי הנכס במתווה של הריסה ובניה מחדש, לא הובאו בחשבון שטחי מרתף לפי תכנית ע'.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>להלן תחשיב שווי המצב הקודם, בהתאם לזכויות המאושרות</u>:

שווי הנכס לפי הבינוי הקיים (בהתאם לגישת הוועדה):

קומה	שטח עיקרי במ"ר	מרפסות ובלקונים	שטח ברוטו	שטח מדרגות	שטח נטו	מקדם	סה"כ
קרקע	88.05		88		88	0.8	70.00 מ"ר
א'	60.21	8.5	69	12	57	1.0	57.00 מ"ר
ב'	60.21	8.5	69	12	57	1.0	57.00 מ"ר
סה"כ	208.47		225	24	201.47		183.86 מ"ר
שווי למ"ר בנוי (בהתאם לשומת הוועדה בניכוי מע"מ)							42,735 ₪
מקדם התאמה למאפייני הבניין ביחס לעסקאות השוואה בשומת הוועדה							0.75
שווי הנכס במצבו וללא זכויות בניה נוספות, במעוגל (בהתאם לשומת הועדה)							5,890,000 ₪
שווי זכויות בניה בהתאם לשומת הוועדה							1,410,284 ₪
שווי מצב קודם, ללא מע"מ							7,300,284 ₪

<u>שווי הנכס ערב אישור תכנית 3616א', ללא זכויות בניה מתכנית מ'</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד במ"ר	שטח מדרגות ולובי במ"ר	סה"כ	שטח פלדלת	מקדם	סה"כ
מסחר	65		40	105	65	1.0	65.00 מ"ר
א'	59	12	15	86	71	1.0	71.00 מ"ר
ב'	78	12	15	105	90	1.0	90.00 מ"ר
ג'	78	12	15	105	90	1.0	90.00 מ"ר
ד'	78	12	15	105	90	1.0	90.00 מ"ר
גג	40		6	46	40	1.2	48.00 מ"ר
סה"כ	397.50				445.50		453.50 מ"ר
שווי למ"ר מבונה							24,000 ₪
שווי קרקע גולמי לפני הפחתות							10,884,000 ₪
ניכוי קרן חניה ל-5 יח"ד							-241,580 ₪
עלויות הריסה							67,753 ₪
שווי מצב קודם ללא זכויות מתכנית מ'							10,574,667 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שווי הנכס ערב אישור תכנית רובע 3, כולל זכויות מתכנית מ':

קומה	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד במ"ר	שטח מדרגות ולובי במ"ר	סה"כ קומה	שטח פלדלת	מקדם	סה"כ
ק.עמודים			40				
א'	78	12	15	105	90	1.0	90 מ"ר
ב'	78	12	15	105	90	1.0	90 מ"ר
ג'	78	12	15	105	90	1.0	90 מ"ר
ד'	78	12	15	105	90	1.0	90 מ"ר
ה'	78	12	15	105	90	1.0	90 מ"ר
גג	40		6	46	40	1.2	48 מ"ר
סה"כ	430				490		498 מ"ר
שווי למ"ר מבונה							24,000 ₪
שווי קרקע גולמי לפני הפחתות							11,952,000 ₪
ניכוי קרן חניה ל-7 יח"ד							-338,212 ₪
עלויות הריסה							67,753 ₪
שווי מצב קודם ללא זכויות מתכנית מ'							11,546,035 ₪

בהתאם לתחשיבים המפורטים לעיל, חלופת ההריסה בנכס הינה החלופה האופטימלית.

- כמפורט לעיל, ב-2 חלופות ההריסה, השטח העיקרי האפקטיבי שניתן לנצל בבניין עומד בגבולות 398-430 מ"ר.
- החלופה שהובאה בחשבון כשווי המצב הקודם הינה החלופה להריסה ובניה לפי תכניות שאושרו עד שנת 1965 ותכניות ג' ו-מ'.
- בהתייחס לתכניות שאושרו לאחר שנת 1965 והמפורטות בסעיף 3.1 בשומת המבקשת, במועד אישורן, לאור הבינוי הקיים, אינן משביחות ולכן לא חלה השבחה.

מצב חדש:

- בבניה והריסה מחדש יהיה ניתן להקים מבנה בן 7 קומות מלאות וקומת גג.
- האמור לעיל ביחס לחלופת הבנוי במצב הקודם כמפורט בתחשיבים שהוצגו לעיל, מהווה תוספת של 2 קומות מגורים טיפוסיות והשלמה של כ-19 מ"ר בקומה א'.
- שטחי קומת הגג תואמים בשני המצבים ולכן לא חושבה בגינה תוספת זכויות.
- בהתאם לאמור בסעיף 6.2 בשומה וכמפורט לעיל, עולה כי תכנית הרובע הוסיפה לכאורה שטח פלדלת של 199 מ"ר, לפי הפירוט הבא:

עיקרי בקומה א' 19 מ"ר
שטח פלדלת קומה 6 90 מ"ר
שטח פלדלת קומה 7 90 מ"ר

שטח זה נדרש לבחינה בכפוף לחישוב הפוטנציאל הקיים במצב הקודם ושלא הובא בחשבון בתחשיבים המפורטים בסעיף 6.2 בשומה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

זכויות קיימות מתכניות קודמות ופרוטוקולים:

השטח העיקרי שניתן לממש במצב קודם	398 מ״ר
סה״כ ניצול זכויות למגרש בשטח של 236 מ״ר	168.6%

בהתאם לתכניות החלות על הנכס במצב קודם, ניתן לבנות 199%

הזכויות הניתנות למימוש נובעות מתכניות שאושרו לפני שנת 1965 ו/או פרוטוקולים שהוסיפו שטחים, אשר התוספת השלישית לחוק התכנון לא חלה בעניינם והינם פטורים מהיטל השבחה. תכנית הגגות ותכנית מ׳ אינן מהוות תכניות משביחות לנכס הנדון. לעניין זה צויינה החלטת ועדת ערר בעניין דייניש.

להלן תחשיב הזכויות הפטורות מהיטל:

תיאור	סה״כ
שטח החלקה במ״ר	236 מ״ר
שטח לניצול במסגרת קווי בניין במצב קודם	398 מ״ר
ניצול השטח באחוזים	168%
שטח לניצול באחוזים במצב קודם	199%
סה״כ שטח באחוזים פטור מהשבחה	31%
שטח פטור מהשבחה	72 מ״ר
תוספת שטחי ממ״ד ל-2 קומות	24 מ״ר
סה״כ שטח לחישוב השבחה בגין שיפור תכנון בלבד	96 מ״ר

מקדמי שווי:

בגין תוספת הזכויות במצב חדש, שהיו פטורות במצב קודם, נקבע מקדם שווי 0.2 לשיפור תכנון ומקדם דחיה 0.86.

כופר חניה:

נדרש כופר חניה ל-2 מקומות כפי שנקבע בשומת הועדה.

להלן תחשיב השבחה לטענה חלופית:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
שיפור תכנון	96.00	0.2	19.00 מ״ר
תוספת מכח תכנית רובע 3	103	1.0	103.00 מ״ר
סה״כ שטח אקוויולנטי			122.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 24,000
השבחה גולמית			₪ 2,930,112
ניכוי קרן חניה ל-2 יח״ד			₪ -96,632
מקדם דחיה			0.86
סה״כ השבחה			₪ 2,436,793
היטל השבחה			₪ 1,218,396

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>לחליפי חליפין-חישוב השבחה בהתאם לגישת הועדה</u>:

בחינת ההשבחה תחת ההנחות שצוינו בשומת המשיבה, תוספת זכויות למבנה הקיים, ההשבחה שנקבעה גבוהה מהנדרש, להלן הסיבות:

- בהתאם להיתר מס׳ 2/99, ניכר כי בחלק המזרחי של החלקה ישנו בינוי מלא של שטח אפקטיבי בצורה רגולרית ואילו בחלקה המערבי מוקמים מדרגות פנימיים וחיצוניים המהווים גישה לקומות ושטחים המשרתים את היחידה המסחרית בקומת הקרקע.
- החלק המערבי בנוי בצורה פחות אפקטיבית מהחלק המזרחי עקב צורתה של החלקה וקווי הבניין המותרים (הוצג תשריט ק״ק).
- בבינוי על הקיים, בהתחשב בבניה הקיימת, הצורך להוספת מעלית ובשטחי מעברים בקומות התוספת, שטח הקומה האפקטיבי להרחבה מתאפשר אך ורק מעל החלק המזרחי של הבניין. בהתאם לכך, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה תוספת שטח של 57[4] מ״ר.

<u>מקדם דחיה</u>:

- מצבו הפיזי של הנכס הנדון טוב.
- קיימת היתכנות משמעותית להריסה ובניה מחדש גם ללא זכויות הבניה העודפות הניתנות מכח תכנית רובע 3.
- הבעלות הינה של חברת ״גו״ח״ המוחזקת ע״י 2 בעלי מניות והוחלט לפרקה, כאשר אחת מהשותפות חוסה.
- נקבע מקדם דחיה 0.7 על זכויות המצב החדש, בהתחשב בפער שווי הנכס כבנוי ושווי הנכס לבניה במצב קודם, כפי שפורט בסעיף 6.2 לשומה.
- במצב הקודם לא הובא בחשבון מקדם דחיה שכן מדובר בזכויות להשלמת קומה נוספת לבניין על הגג אליו קיימת גישה מלאה מחדר המדרגות המשותף בבניין.

<u>עלויות התאמה</u>:

בהתחשב בעבודה הנרחבת שיש לבצע בנכס לחיזוק ולתוספת 4 קומות, הובא בחשבון 75% מעלויות בניה ישירות, 8,500 ₪ למ״ר ללא מרתף תת קרקעי בתוספת עלויות עקיפות של כ-25%, בהכפלה לשטח הבניין הקיים, סה״כ 1,800,000 ₪.

במצב הקודם, לא הובא בחשבון עלויות התאמה, מדובר בהשלמת קומה נוספת, העלויות זניחות ומגולמות בעלות הבניה לשטח הדירה החדשה.

<u>מקדם מרפסת גג</u>:

קביעת שמאית הועדה מקדם שווי קומת הגג 1.2 ומקדם שווי מרפסת גג 0.3, מהווה חיוב כפול. השמאית סבורה כי מקדם שווי קומת הגג מגלם בתוכו את מרפסת הגג.

[4] שטח נטו לבינוי הקיים בהתאם למפורט בסעיף 6.2 לשומה.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה לפי גישת הועדה</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקווי׳
מצב קודם			
תוספת קומה רביעית	57.00	1.0	57.00 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			57.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			24,000 ₪
סה״כ שווי התוספת ללא הפחתות			1,368,000 ₪
קרן חניה ל-1 יח״ד			-48,316 ₪
סה״כ תוספת במצב קודם			**1,319,684** ₪
מצב חדש			
תוספת 4 קומות טיפוסיות	228.00	1.0	228.00 מ״ר
קומת גג	41.00	1.2	49.00 מ״ר
השבחה במ״ר אקוויוולנטי במצב חדש			277.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			24,000 ₪
שווי זכויות לפני הפחתות			6,652,800 ₪
כופר חניה			-193,264 ₪
עלויות התאמה, במעוגל			-1,800,000₪
מקדם דחיה			0.7
שווי תוספת במצב חדש			**3,261,675** ₪
סה״כ השבחה			1,941,991 ₪
היטל השבחה (50%)			970,996 ₪

10.4. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאית המבקשת</u>:

- שמאית הוועדה מפרטת בהרחבה את נימוקיה ביחס לזכויות תמ״א 38 במצב קודם, תוך הצגת פסקי דין ושומות מכרעות. כפי שציינתי קודם, לאור החלטת ועדת הערר כמפורט לעיל, טענות אלו אינן רלוונטיות.
- שומת הועדה נערכה בעקבות מימוש בדרך של מכר.
- בהתחשב בבינוי הקיים, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.
- במצב הקודם מתאפשרת הקמת קומה רביעית בהתאם לתכנית 346, סה״כ 70 מ״ר נטו.
- במצב החדש תכנית 3616א מאפשרת השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית, כפי שפורט בסעיף 8.6 בשומה.
- לאחרונה, אותרה בתיק הבניין בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש, להקמת מבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית ולכן במסמך התגובה נערכה שומה נוספת בהתאם לבינוי המבוקש, כפי שיפורט בהמשך.

<u>בהתייחס לחלופה הריסה ובניה מחדש</u>:

- לגישת שמאית המבקשת, הניצול המיטבי הריסת המבנה הקיים. בתחשיבה, הובאו בחשבון שטחים הקטנים מהשטחים שנמדדו על ידי שמאית המשיבה. במגבלות קווי הבניין וצורת החלקה, בהתאם לתכנית ההיתר שטח קונטור הקומה ברוטו כ-90 מ״ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- מקדם התאמה 0.75 שנקבע ע"י שמאית המבקשת, ללא הסבר ו/או אסמכתאות וללא הבחנה בין שווי שטחי המסחר ושווי שטחי המגורים. יש לבחון עסקאות מכר במבנה ותיק ברחוב דיזנגוף ולהעריך את השווי בהתאם.
- אין לקבל טענת שמאית המבקשת כי זכויות הבניה במצב קודם, במסלול של הריסה ובניה מחדש הינן בשיעור של 199%.

זכויות הבניה בשיעור של 198.5% מתייחסים לבניה חדשה בהתאם לתכנית מ' במצב קודם, באופן הבא:

ק.קרקע	40%
ק.גלריה	32.5%
ק"א	45%
ק"ב	45%
קומת גג	36% (45%*80%)
סה"כ	198.5%

כמו כן, יש לבדוק מגבלות קווי הבניין בחלקה:

לרחוב דיזנגוף	4 מ'
לרחוב כ"ג יורדי הסירה	4 מ'
צידי	0 מ' (קיר משותף)
צידי	3 מ'

- בהתאם לתכנית 346, קומת הגג הינה קומה חלקית בשטח בשיעור של 80%. לפיכך, לא ניתן לבנות חדרי יציאה לגג מעל קומת גג חלקית בבינוי הנ"ל.
- בתחשיב שמאית המבקשת לא הובאה בחשבון קומת גלריה, בשטח נמוך מקומה טיפוסית.
- מעיון בתחשיביה של שמאית המבקשת עולה כי חושבו זכויות בניה גבוהות מהמותר בחלקה עפ"י התכניות התקפות במצב קודם.

<u>בהתייחס לבקשה להיתר בניה שהוגשה</u>:

להלן פירוט תחשיב ההשבחה בחלופה של הריסה ובניה מחדש:

- במצב קודם הותרה בניה עיקרית של 198.5% בחמש קומות, השטח המירבי שניתן לבנות בתחום קווי הבניין בחלקה, בהתחשב בקווי בניין 90 מ"ר.
- במצב חדש, בהתאם לתכנית 3616א', מותרת בניה בגובה של 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בקשה להיתר הריסה ובניה מחדש כוללת את שטחי הבניה הסחירים, כדלהלן:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מצב קודם:

קומה	שטח קומה במ"ר	ח"מ	שטח סחיר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
קרקע	90	20	70	1	70
א'	76.7	12[5]	64.7	1	64.7
ב'	90	12	78	1	78
ג'	90	12	78	1	78
ד'	85	12	73	1.1	80.3
סה"כ					371

מצב חדש-תכנית בקשה להיתר:

קומה	שטח סחיר במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
קרקע	62	1	62.00
א'	100.5	1	100.50
ב'	100.5	1	100.50
ג'	102	1	102.00
ד'	102	1	102.00
ה'	102	1	102.00
ו'	101	1	101.00
גג	54	1.2	64.80
מרפסת גג	39.7	0.3	11.91
סה"כ			746.71

תחשיב ההשבחה:

שטח סחיר שהתווסף בתכנית 3616א'	375.71 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000
קרן חניה לתוספת 5 יח"ד	₪ -241,580
השבחה	₪ 8,775,460
היטל השבחה	₪ 4,387,730

בהתייחס לעלויות התאמה:

עלויות התאמה בסך של 1,800,000 ₪ שהובאו בחשבון בשומת שמאית המבקשת, הינן גבוהות ואינן סבירות. בהתאם להחלטת ועדת ערר, עלויות התאמה בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. שומת הועדה נערכה בטרם התקבלה החלטת ועדת הערר ובמסגרתה הובאה בחשבון הפחתה של 15% משווי הזכויות. מעיון נוסף, בשומת הועדה, עולה כי ראוי לקבוע הפחתה בגין עלות התאמה בסך של כ-2,000 ₪ למ"ר של תוספת זכויות בניה לכל היותר. לחיזוק קביעתה, הציגה שומות מכרעות , כדלהלן:

[5] מדרגות שנכללות במניין זכויות הבניה עד 12 מ"ר בארבע הקומות הראשונות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	מ״ר מבונה
שד׳ חן 9	7111/82	רמה מאור	1,800 ₪
בזל 33	6957/142	דוד טיגרמן	900 ₪
דיזנגוף 289	6962/167	ארז כהן	ייקור הבניה הינו כ- 2,000 ₪ וברחובות הראשיים כ-2,500 ₪

כמו כן, יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי הנכס, לעניין זה הוצגו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח
עאטף עאלם	6959/41-2
שושי שרביט	6906/11-14
גבע בלטר	6212/405
תמיר שדה	6960/88

<u>מקדם שווי לשטחי הבניה בגג</u>:

מקדם שווי לשטחי הגג נקבע 1.2 וזאת, בהתחשב בין היתר בכך שתכנית 3616א׳ התירה בניית יח״ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות, הן ממוקמות בקומה העליונה של הבנין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, עלות הבניה דומה, כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה.

גובה הקומה הינו כ-50% גבוה יותר מגובה קומה טיפוסית שהינה כ-2.7 מ׳ עד-3 מ׳.

בנוסף, מותרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתונה והעליונה, בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניות על הגג.

הוצגו שומות מכריעות ביחס למקדם שווי לשטחי הבניה בגג בתל אביב, בנוסף למקדם 0.3 למרפסת גג:

מק׳ שווי	שמאי מכריע	כתובת	גו״ח ותת חלקה
1.3	גבע בלטר	בן יהודה 118	7078/7/19
1.3	גבע בלטר	בוגרשוב 35	7091/160/6
1.3	גבע בלטר	פרופסור שור 21	6213/1280/4
1.3	גבע בלטר	ז׳בוטינסקי 80	6214/519
1.2	תמיר שדה	נורדאו 28	6960/88
1.2	תמיר שדה	ז׳בוטינסקי 7	6960/52
1.3	מרדכי דדון	שטנד 25	6903/138

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בהתייחס לטענה להעדר עליית ערך בגין אישור תכנית 3616א' :

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה למועד 2018/2019, מדווחות במערכת נדל"ן ברשות המיסים :

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	חד'	שנה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
08/03/2018	6214/54	סוקולוב 24	51	3	2.5	1950	₪ 2,550,000	₪ 50,000
08/03/2018	6214/36	יהושע בן נון 54	50	4	2	1950	₪ 2,806,000	₪ 56,120
10/05/2018	6214/455	עין גדי 6	50	2	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 58,000
29/05/2018	6214/256	יהושע בן נון 10	78	3	3.5	1970	₪ 4,200,000	₪ 53,846
15/07/2018	6214/339	ארבע ארצות 10	48	2	2	1940	₪ 2,465,000	₪ 54,778
21/06/2018	6962/36	ירמיהו 13	48	2	2.5	1950	₪ 2,925,000	₪ 60,937
09/08/2018	6955/85	דיזנגוף 210	55	2	2.5	1960	₪ 3,100,000	₪ 56,363
28/02/2019	7113/56	דיזנגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,730,000	₪ 48,750
06/03/2019	6959/4	ירמיהו 38	48	4	2	1960	₪ 2,900,000	₪ 60,417
29/04/2019	6214/314	ארבע ארצות 9	52	3	2	1940	₪ 2,400,000	₪ 46,153
15/04/2019	7113/56	דיזנגוף 125	56	2	3	1960	₪ 2,700,000	₪ 48,214
02/05/2019	6901/127	דיזנגוף 209	68	1	4	1950	₪ 4,350,000	₪ 63,970
19/06/2019	6214/526	עמנואל הרומי 28	44	2	2	1950	₪ 2,315,000	₪ 52,614
24/07/2019	6214/377	העבודה 13	70	3	4	1960	₪ 3,880,000	₪ 55,428
15/08/2019	6214/522	עמנואל הרומי 19	49	2	2	1960	₪ 2,780,000	₪ 56,735
17/12/2019	6214/415	בזל 24	55	3	2	1950	₪ 2,800,000	₪ 50,909
ממוצע								₪ 54,577

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה למועד 2016/2017, מדווחות במערכת נדל"ן ברשות המיסים :

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	חד'	שנה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20/03/2016	6214/210	עמנואל הרומי 18	66	2	2.5	1946	₪ 2,750,000	₪ 41,667
17/05/2016	6214/548	יהושע בן נון 38	70	1	2.5	1950	₪ 2,890,000	₪ 41,286
12/04/2016	6962/28	דיזנגוף 273	42	0	2	1950	₪ 1,800,000	₪ 42,857
16/06/2016	6960/134	דיזנגוף 237	62	1	2.5	1950	₪ 2,535,002	₪ 40,867
28/09/2016	6955/5	דיזנגוף 222	75	4	3	1970	₪ 2,360,000	₪ 31,467
2704/2017	6214/509	יהושע בן נון 19	70	0	3	1949	₪ 3,000,000	₪ 42,857
23/05/2017	6214/338	ארבע ארצות 8	56	3	3	1945	₪ 2,150,000	₪ 38,393
28/06/2017	6959/97	דיזנגוף 282	45	3	2	1969	₪ 2,100,000	₪ 46,667
03/05/2017	6214/335	סוקולוב 8	56	1	2	1947	₪ 2,600,000	₪ 46,428
30/06/2016	6214/188	יהושע בן נון 11	75	4	4	1970	₪ 3,501,000	₪ 46,680
03/07/2016	6215/274	אלחריזי 11	64	2	2	1950	₪ 2,700,000	₪ 42,187
2711/2016	6961/8	ירמיהו 16	51	2	2.5	1960	₪ 2,360,000	₪ 46,274
23/04/2017	6215/185	ויזל 16	58	1	2	1970	₪ 2,750,000	₪ 47,414
28/05/2017	6215/377	שלמה המלך 98	60	3	3	1950	₪ 2,650,000	₪ 44,167
15/10/2017	6215/190	ויזל 6	56	1	2	1970	₪ 2,650,000	₪ 47,321
13/03/2017	6961/7	ירמיהו 14	56	3	3	1952	₪ 2,360,000	₪ 42,143
ממוצע								₪ 43,043

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שמאית המבקשת מציגה בחוות דעתה את דעת המיעוט במסגרת החלטת ועדת הערר בערר 8001/0119, כידוע, דעתו של השמאי זהר עירון לא התקבלה. כמו כן, התכנית הופקדה ב-11/2012 וכבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה. לעניין זה מפנה שמאית המשיבה לסקר נתוני השוואה כפי שנבחן ע"י השמאי המכריע מר תמיר שדה בגו"ח 6960/88/4.

<u>בהתייחס לטענות נוספות ולתחשיב שמאית המבקשת</u>:

- בתחשיביה של שמאית המבקשת, זכויות הבניה שחושבו במצב קודם גבוהות מהמותר עפ"י התכנית החלות בחלקה.
- אין להביא מקדם שיפור תכנון ו/או שווי בגין פוטנציאל לאישור הקלות. לענין זה קיימות פסיקות רבות ובינהן החלטת ועדת ערר 82011-01-20 הוועדה נ' מקוב דן דוד ואח'.

<u>בהתייחס לערכי שווי למועד הקובע</u>:

בנוסף, הוצגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה, מדווחות במערכת נדל"ן ברשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	חד'	שנה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
28/10/2018	6961/51	בן יהודה 252	104	5	4	2020	₪ 6,093,000	₪ 58,586
09/01/2019	6902/103	בן יהודה 146	56	5	3	2013	₪ 2,900,000	₪ 51,786
26/11/2017	6907/85	בן יהודה 24	102	2	4	2015	₪ 5,650,000	₪ 55,392
28/12/2017	6901/75	בן יהודה 174	75	3	3	2016	₪ 3,600,000	₪ 48,000
19/05/2019	6907/35	בן יהודה 33	56	1	2	2019	₪ 2,850,000	₪ 50,893
29/08/2016	7091/199	פינסקר 65,63	60	2	2.5	2016	₪ 3,979,999	₪ 66,333
14/11/2016	7091/199	פינסקר 65,63	60	1	2.5	2016	₪ 4,000,000	₪ 66,667
07/11/2018	7091/199	פינסקר 65,63	77	3	3	2016	₪ 4,050,000	₪ 52,597
19/12/2018	7091/199	פינסקר 65,63	78	3	3	2016	₪ 4,138,000	₪ 53,051
30/08/2017	6093/54	הרמן כהן 6	78	3	3	2016	₪ 4,350,000	₪ 55,769
19/06/2017	5904/118	פרץ חיות 3	175	5	6	2016	₪ 11,484,200	₪ 65,624
11/01/2018	6904/111	בורוכוב 9	92	1	3	2018	₪ 4,750,000	₪ 51,630
06/02/2018	6904/111	בורוכוב 9	142	4	4	2018	₪ 9,400,000	₪ 66,197
28/09/2017	6904/111	בורוכוב 9	81	2	3	2017	₪ 5,125,000	₪ 63,272
06/02/2018	6904/111	בורוכוב 9	97	3	3	2018	₪ 5,200,000	₪ 53,608
11.05.2017	6214/520	שד' עמנואל 23	90	1	3	2017	₪ 4,550,000	₪ 50,556
09.08.2017	6214/256	יהושע בן נון 10	110	4	4	2017	₪ 5,170,000	₪ 47,000
27.12.2016	6214/679	יהושע בן נון 49	81	1	3	2017	₪ 4,600,000	₪ 56,790
28.11.2016	6214/679	יהושע בן נון 49	175	2	5	2017	₪ 10,100,000	₪ 57,714
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	75	4	3	2017	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.07.2017	6957/97	ישעיהו 60	84	1	3	2017	₪ 3,825,000	₪ 45,536
22.03.2017	6213/297	אפשטיין 9	63	2	3	2017	₪ 3,583,000	₪ 56,873
15.06.2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	5	2017	₪ 7,059,235	₪ 56,474
04.07.2017	6213/391	ילין 20	80	1	3	2017	₪ 4,214,927	₪ 52,687
04.07.2017	6213/391	ילין 20	69	1	3	2017	₪ 3,535,073	₪ 51,233

השמאית מציגה שוב, את חילוץ שווי הקרקע למגורים משומתה, לפיו שווי מ"ר מבונה 26,113 מ"ר:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

כמו כן, מציינת השמאית הכרעות של שמאים מכריעים כמפורט בטבלה:

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	מ״ר מבונה	מועד קובע
דיזנגוף 209	6901/127	אלי כהן	25,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 264	6956/65	אייל יצחקי	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 74	7092/103	דורית פריאל	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 250	6956/71	דוד דדון	24,000 ₪	24.01.2018
דיזנגוף 213	6901/125	רמה מאור	24,000 ₪	24.01.2018
בן יהודה 250	6961/63	מוטי דיאמנט	24,000 ₪	24.01.2018
בן יהודה 191א	6960/61	שלומי יפה	25,000 ₪	24.01.2018
בן יהודה 101	6968/231	עאטף עאלם	25,000 ₪	24.01.2018
ז׳בוטינסקי 48	6214/51	אייל יצחקי	24,000 ₪	24.01.2018
בזל 11	6956/86	עאטף עאלם	25,000 ₪	24.01.2018
שלמה המלך 55	6903/47	דוד טיגרמן	26,000 ₪	24.01.2018
יחזקאל 36	6959/16	גד נתן	27,000 ₪	24.01.2018
נחום 27	6961/108	אלי כהן	27,000 ₪	24.01.2018
חגי 4	6957/113	דוד טיגרמן	27,000 ₪	24.01.2018

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- היתכנות השבחה מתכנית 3616א׳.
- השימוש המיטבי.
- אפשרויות תוספת בניה.
- עלויות עודפות.
- מקדמי שווי ודחיה.
- הפסד שטח והפסד שכ״ד.

11.1. <u>היתכנות השבחה מתכנית 3616א׳</u>:

שמאית המבקשת טוענת כי אינה מסכימה עם החלטת ועדת הערר בעניין רובע 3 ומצדדת בעמדת המיעוט. בנוסף, קיימת החלטה סותרת בעניין תכנית 9988 רחביה ירושלים, לפיה אין חיוב בגין זכויות תמ״א 38. עוד מציינת שמאית המבקשת, כי בהערכת השווי במצב קודם יש להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי ולנטרל את השפעת הליכי התכנית, לגביה נבחנת ההשבחה, ככל שמדובר בפוטנציאל. לעניין זה ציינה את הלכת לוסטרניק ושומה מכרעת של גב׳ רינת וייס, לנכס ברחוב אלחריזי 5, בגו״ח 6215/277.

שמאית המשיבה קבעה בשומתה השבחה בגין התכנית. לטענתה, ועדת הערר אמרה את דברה בנושא, פסיקת ועדת הערר מחייבת שומות מכריעות בתחום הרובע, צידוד בעמדת המיעוט אין לו משמעות. הפסיקה בירושלים היא לתכנית 9988, אינה מחייבת, רוב השמאים המכריעים פוסקים בהתאם להחלטת ועדת הערר וגם גב׳ רינת וייס פסקה השבחה ללא זיכוי זכויות במצב קודם. בהתייחס לפוטנציאל הכללי, הרי שהוא מגולם בשווי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.2. <u>השימוש המיטבי</u>:

שמאית המשיבה קבעה כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים, המבנה הפיזי מתקזז בשני מצבי התכנון, שיטת הדלתא בחישוב ההשבחה ברובע 3 נפוצה ומקובלת על רוב השמאים המכריעים. לעומת זאת, שמאית המבקשת טוענת כי השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה ובניה מחדש, קיימת בקשה להיתר מס׳ 20221726 אותה ניתן לפרש כהריסה ובניה מחדש. בנוסף, חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא כפי שערכה שמאית הועדה, מתאימה למקרים חריגים, יש לחשב את ההשבחה בהתאם להחלטה בעת״מ 24829-03-22, בבחינת שווי חדש לעומת שווי במצב קודם.

11.3. <u>אפשרויות תוספת בניה</u>:

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין התכנית בהתאם לעקרונות הבאים:

הוראות התכנית מאפשרות תוספת 4 קומות וקומת גג חלקית.

במצב קודם, תכנית 346 מאפשרת תוספת קומה רביעית בהיקף של 70 מ״ר ומרפסת גג 5 מ״ר.

בתחשיבם, הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה לתוספת יח״ד אחת והפחתה בשל בינוי חדש על ישן, סה״כ שווי תוספת הבניה במצב קודם נקבע 1,410,284 ₪.

במצב חדש, הובאה בחשבון תוספת של 4 קומות וקומת גג חלקית, סה״כ 359.4 מ״ר אקוויוולנטי.

לאחר הפחתות בגין כופר חניה ועלויות התאמה הנדרשות לתוספת הבניה, נקבע שווי מצב חדש לסך של 7,138,496 ₪.

בנוסף, שמאי המשיבה בחנו את ההשבחה בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית, בהתאם לתחשיבם, סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש 746.7 מ״ר, שטח סחיר שהתווסף 375.71 מ״ר וההשבחה המתקבלת הינה 8,775,460 ₪.

שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ״א 38 במצב קודם וכי תכנית 3616א׳ אינה משביחה את הנכס הנדון. לאור החלטת ועדת הערר, טענה זו אינה רלוונטית.

לחילופין, בהתאם לתחשיבים שהציגה בסעיף 6.2 בשומתה, קבעה כי החלופה האופטימלית בנכס הנדון הינה הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש, לפיכך, הוצגו 2 חלופות לתחשיב ההשבחה כמפורט בסעיף 7 בשומתה.

<u>חלופה ראשונה</u>:

בהתאם לתכניות החלות על הנכס הנדון במצב קודם, כמפורט בסעיף 6.5 בשומתה, השטח לחישוב ההשבחה נקבע 96 מ״ר עיקרי לפי מקדם שווי 0.2 בגין שיפור תכנון ו-103 מ״ר עיקרי מכח תכנית הרובע לפי מקדם שווי 1.0, מתקבלת תוספת בניה של כ-122 מ״ר אקוויוולנטי. לאחר הפחתת כופר חניה לתוספת חניה ל-2 יח״ד ודחיה למימוש פרוייקט לפי מקדם 0.86, קבעה סה״כ ההשבחה לסך של 2,436,793 ₪.

<u>חלופה שנייה-לפי גישת הוועדה</u>:

במצב קודם, בהתחשב בבנייה הקיימת, הצורך בתוספת מעלית ובשטחי מעברים בקומות התוספת, קבעה כי השטח האפקטיבי להרחבה מתאפשר מעל החלק המזרחי של הבניין, סה״כ 57 מ״ר. הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה לחניה אחת, סה״כ שווי תוספת במצב קודם נקבע 1,319,684 ₪.

במצב חדש, הובאה בחשבון תוספת 4 קומות בשטח עיקרי של 228 מ״ר וחדר גג בשטח של 41 מ״ר, סה״כ 277 מ״ר אקוויוולנטי, לאחר הפחתה בגין כופר חניה לתוספת 4 יח״ד ודחיה למימוש פרוייקט לפי מקדם 0.7, סה״כ שווי תוספת הזכויות במצב חדש נקבע 3,261,375 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.4. מקדם שווי קומת הגג:

תכנית 3616א' מתירה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ובנוסף, ניתן להקים בריכת שחיה בקומת הגג, בהתאם לכך, שמאי המשיבה, נוקטים במקדם שווי של 1.2 לדירת הגג ובנוסף מקדם 0.3 למרפסת גג.

לעומת זאת, שמאית המבקשת טוענת כי לפי מקדמי השווי שקבעו שמאי המשיבה, מתקבל מקדם משוקלל של 1.5 לבניה בקומת הגג. להערכתה, מדובר בחיוב כפול וכי מקדם 1.2 מגלם בתוכו את מרפסת הגג. לחיזוק עמדתה מציינת שומה מכרעת של אמנון נזרי, בגו"ח 6135/159, בה נקבע מקדם משוקלל של 1.28 לבניה בגג.

11.5. מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן:

שמאי המשיבה נקטו בשומתם במקדם שווי של 0.85 ואילו שמאית המבקשת קובעת הפחתה בגין עלות עודפת בסך 1,800,000 ₪, המהווה 75% מעלויות בניה ישירות בסך של 8,500 ₪ למ"ר ללא מרתף תת קרקעי בתוספת עלויות עקיפות של כ-25%.

11.6. מקדם דחיה:

לטענת שמאית המבקשת, במועד הקובע קיימת חברת גוש חלקה שאחת מבעלי המניות חוסה ולכן נדרש אישור ביהמ"ש. בנוסף, במצב הקיים לצורך מימוש הזכויות נדרש הליך רישוי המחייב זמן ולכן יש להביא בחשבון דחיה, השמאית נוקטת בשומתה במקדם דחיה של 0.7. לא קיימת התייחסות שמאי המשיבה לעניין זה.

11.7. כופר החניה:

שמאי המשיבה הפחיתו כופר חניה ל-4 מקומות חניה, סה"כ 193,264 ₪, בעוד שמאית המבקשת מציגה 2 תחשיבים חליפיים לחישוב ההשבחה, כאשר בהתאם לתחשיב החליפי הראשון הובא בחשבון כופר חניה לתוספת 2 יח"ד ובתחשיב חליפי לפי גישת הועדה כופר חניה לתוספת 4 יח"ד בדומה לשומת המשיבה.

11.8. הפסד שטח והפסד שכ"ד:

שמאית המבקשת טוענת להפסד שטח בגין אלמנט חיזוק המבנה בהיקף של 28 מ"ר ובנוסף קיזוז דמ"ש חודשיים בגובה של כ-20,000 ₪ עבור החנות בקומת הקרקע ו-6,800 ₪ עבור הקומות העליונות.

לטענת שמאי המשיבה, עלויות החיזוק תורמות לשווי הנכס, לא קיימת התייחסות להוצאות דמ"ש.

12. הכרעה:

12.1. השימוש הטוב והיעיל:

על החלקה בנוי בניין וותיק שנבנה במקור בשנות השלושים של המאה הקודמת, בן 3 קומות בשטח כולל של כ-232 מ"ר.

2 הקומות הראשונות משמשות כיחידות מסחריות ובקומה השלישית דירת מגורים.

הכניסה לדירת המגורים היא במהלך מדרגות חיצוני המתחבר למהלך מדרגות פנימי בקומה א' של הבניין.

לטענת שמאית המבקשת, השימוש הטוב והיעיל של הנכס במצב קודם הוא הריסת הבניין הקיים וניצול זכויות הבנייה, בעוד שמאית המשיבה טוענת כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת קומה רביעית בהתאם לתכנית 346 (ללא זכויות לבנייה בגג).

התכנית החדשה מאפשרת בנייה של 7 קומות וקומת גג, כך שלמעשה תוספת הבנייה המוצעת בתכנית המשביחה היא 3 קומות, אני מאמץ את שטחי תוספות הבניה שקבעו שמאי המשיבה.

בחינת הערכים של שני מצבי התכנון, אינה מעידה על חלופה אופטימלית מובהקת, שכן הערכים בשתי

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

החלופות דומים, אולם, כוונת רוכשי הזכויות לחזק את הבניין ולנצל את מלוא הזכויות, מעידה על החלופה המועדפת, חיזוק הבניין כפי שהוצג בשומת המשיבה.

12.2. ערכי הקרקע:

בהחלטתי במינוי מס׳ 245-2022 ברחוב דיזנגוף 274, קבעתי שווי של 22,000 ₪ למ״ר מבונה. בהתאמה לנכס הנדון שבו דירה אחת בקומה היוצרת שטח לא סחיר גדול יחסית, בבניין פינתי, על מגרש בעל צורה לא רגולרית, אני סבור כי השווי הראוי הוא 21,000 ₪/מ״ר[6].

12.3. שטח מרפסת גג:

חלק ניכר ממרפסת הגג הינו רצועה ברוחב 1.2 מ׳ לאורך החזית הדרומית של הבניין. לדעתי, חלק זה של המרפסת אינו תורם לשווי ולכן שטח מרפסת אפקטיבי הינו כ-20 מ״ר בלבד.

12.4. הוצאות התאמה:

לצורך תוספת הבנייה נדרש לבצע חדר מדרגות חדש וכניסה לבניין ל-3 הקומות הראשונות בשטח של כ-60 מ״ר. עלות הבנייה לצורך ביצוע חדר המדרגות מוערכת בכ-600,000 ₪. בנוסף, נדרש לחזק את הבניין בחיזוקים היקפיים. לאחר שבדקתי את היקף הבניין הקיים ואת האלמנטים האנכיים ואופקיים הנדרשים, אני סבור כי עלות החיזוק עבור בניין בהיקף של 232 מ״ר מוערכת ב 1,600 ₪ למ״ר בנוי ובסה״כ 370,000 ₪. סה״כ עלות החיזוק והתאמות 970,000 ₪.

12.5. פגיעה בשימוש המסחר:

ביצוע שינויים בחדר המדרגות וחיזוק הבניין מחייבים את השבתת השטח המסחרי ושיפוצו לאחר השלמת העבודות. משך ביצוע עבודות החיזוק כ-8 חודשים בתוספת 4 חודשים לשיפוץ היחידה, סה״כ הפסד שכ״ד בהתאם לדמי השכירות המשולמים במועד הקובע 320,000 ₪, עלות ביצוע השיפוץ ביחידה המסחרית מוערכת ב 2,500 ₪ למ״ר ובסה״כ כ-180,000 ₪.
סה״כ הפסד בגין הפגיעה המסחרית 500,000 ₪.

12.6. הפסד שטח מאלמנט החיזוק:

שמאית המבקשת טוענת להפסד שטח בגין אלמנט החיזוק, אולם, בבדיקת תכנית ההגשה עולה כי אלמנט החיזוק הינם חיצוניים לבניין ולכן לא נגרם הפסד שטח למבנה.

12.7. כופר חניה:

לאור האפשרות לתוספת של 5 דירות, כופר החניה יחושב לפי 5 מקומות חניה ובסה״כ 241,580 ₪.

12.8. מקדם קומת גג:

שמאי המשיבה ייחסו לשטח הבניה בגג מקדם של 1.2, לאור שטח הבניה בגג אני סבור כי המקדם הראוי לבניה בגג הוא 1.15.

12.9. מקדם דחיה:

איני סבור כי נדרשת דחיה למימוש הזכויות הנוספות, יחד עם זאת במהלך ביצוע החיזוק והבניה לא ניתן יהיה להפעיל את היחידה המסחרית, לכן יש להביא בחשבון אבדן דמי שכירות.
הרכב בעלי המניות בחברה אינו גורם לדחיה, הנכס בבעלות אחת ולכן לא נדרשת הסכמת בעלי זכויות נוספים.

[6] מקדם משוקלל 0.96*0.9*1.1= 0.95

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
מצב קודם			
מרפסת גג	5.00	0.3	1.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			71.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			21,000 ₪
סה"כ			1,501,500 ₪
הוצאות התאמה בניה חדשה על קיים			-150,000 ₪
קרן חניה למקום חניה אחד			-48,316 ₪
שווי מצב קודם במעוגל			**1,300,000** ₪
מצב חדש			
תוספת 3 קומות טיפוסיות	300.00	1.0	300.00 מ"ר
קומת גג	41.00	1.15	47.15 מ"ר
מרפסת גג	20.00	0.30	6.00 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי במצב חדש			353.15 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			21,000 ₪
שווי זכויות לפני הפחתות			7,416,150 ₪
עלויות חיזוק התאמה בניה חדשה ע"ג ישן			-970,000 ₪
פגיעה בשימוש במסחר			-500,000 ₪
כופר חניה (ל-5 דירות נוספות)			-241,580 ₪
שווי מצב חדש			**5,704,570** ₪
סה"כ השבחה			4,404,570 ₪
היטל השבחה (50%)			2,202,285 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בחלקה 24 בגוש 6962, בגין אישור התכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א'	17/06/2018	₪ 4,404,570	₪ 2,202,285

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין