אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים

שומה מכרעת להיטל השבחה

תת חלקה 21 חלקה 221 בגוש 6110

רחוב ארלוזורוב 194

''מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר''

תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 07 אפריל, 2020
מספר מינוי: 2854-2019
מספרנו: 8. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר ערן טופול
באמצעות מר שי חזן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל shay1177@017.net.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 21 חלקה 221 בגוש 6110
רחוב ארלוזורוב 194 "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 16/03/2020 נערך דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים, להם ניתנה הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/3885 עקב מימוש 50% מהזכויות בנכס בעסקת מכר שנערכה ביום 19/03/2019.

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

28/07/2015 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/3885.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 05/03/2020 ע"י הח"מ וליטל כנפי שחר, שמאית מקרקעין ממשרדי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה השלישית
גוש:	6110
חלקה:	221
תת חלקה:	21
שטח רשום[1]:	80.37 מ״ר (41/884 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ ארלוזורוב 194, מתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר, תל-אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בחלקה הדרומי של שכונת הצפון החדש בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות. המתחם בסמיכות למוסדות ציבור כגון, תיאטרון, בית חולים, בתי משפט וכיו״ב.

5.2. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם המגורים לתכנון ״מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר״ הנהנה ממיקום אסטרטגי ונגישות תחבורתית גבוהה.

5.3. רחוב ארלוזורוב הינו דו סטרי ומהווה ציר תנועה ראשי, המסתעף מרחוב הירקון ממערב ועד דרך נמיר ממזרח. הנכס שבנדון ממוקם בקטע שבין דרך נמיר ממזרח ורחוב הנרייטה סולד ממערב.

5.4. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 221 בגוש 6110, בשטח רשום של 2,037 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - חזית לרחוב ארלוזורוב מעברה בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

מדרום - בית מגורים צמוד קרקע, דו קומתי, בבניה ותיקה.

ממזרח - בניין מגורים טורי ותיק המהווה חלק ממתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר.

ממערב - בניין מגורים טורי ותיק המהווה חלק ממתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית בת כ-34 מ׳ לרחוב ארלוזורוב ועומקה הממוצע כ-61 מ׳.

6.4. בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות הכולל 3 כניסות, סה״כ 22 יח״ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה ג׳ הצפונית, בקומה השלישית.

תמונת חזית הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית מס' **206**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28/12/1947.

החלקה שבנדון בייעוד מגורים ב'.

מטרת התכנית – התווית דרכים חדשות והקצבת שטח למטרות ציבוריות, גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזור מגורים ומסחר, קביעת קווי בניין, חלוקת הקרקע למגרשי בניין.

הוראות בנייה:
קווי הבניין לרחוב יהיו כמסומן במפה.
המרווחים הצדדיים יהיו לא פחות מ- 4 מ'.
באזור למגורים 2 ייבנו בתים משותפים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.
אחוזי הבנייה המותרים לא יעלו על 25% משטח המגרש.
שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.
שימושים באזור למגורים ב': בתי דירה, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים ובניינים לאסיפות ציבוריות, גנים ומגרשי שעשועים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים, גרז'ים פרטיים המכילים לא יותר משלוש מכוניות ובהסכמה המיוחדת של המהנדס העירוני.

7.2. תכנית **G**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964.

התכנית מייעדת את החלקה שבנדון בייעוד מגורים 2.

מטרת התכנית – התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימת, ביטול דרכים, ייעוד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, ייעוד קרקעת לצורכי ציבור וכו'.

רשימת תכליות לאזור מגורים 2 - בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה גר האדם שעוסק באותו מקצוע או באותה אומנות (פרט לסטודיו לקולנוע), בתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות ומחלות רוח ובתי יולדות), בניינים ציבוריים בהסכמת הועדה המחוזית, בניינים להתקהלות ציבורית, גרז'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, מגרשי חניה, תחנות דלק בהסכמת הועדה המחוזית.

זכויות בניה –
שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר
רוחב חזית מינימלי – 20 מ'
שטח בניה מקסימלי – 25%, בקומת העמודים ניתן לבנות עד 60% משטח קומה רגילה
נספח – 12 מ"ר
קווי בניין – 6 מ' לחזית, 4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור
גובה המבנה – 3 קומות מעל לקומת עמודים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית מס' **1015**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1332 מיום 19/01/1967.

מטרת התכנית – הרחבה של רחוב דפנה ל-13 מ' ול-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב של 6 מ' ו-7 מ', מדרכה של 2 מ' ו-3 מ' ורצועת ירק. תתקן את תכנית G בהתאם להוראות אלה.

7.4. תכנית מס' **879**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968.

מטרת התכנית – התרת הקמה של קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחנייה ולשנות בהתאם לכך, לשנות את תב"ע G.

תוספת הקומה תהא לפי התנאים הבאים:

א. שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
ב. הוועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה ל-2 מגרשים או יותר.
ג. איתור מקומות חניה בכל מגרש, סימון כניסות יציאה לחנייה וקביעת מקום, המדרכות יסודרו לשביעות רצון מהנדס העיר.
ד. קווי הבניה הצדדיים יהיו בהתאם לחוק, אולם לא פחות מ-3 מ'.
ה. קומת העמודים תהא פנויה ממבנים, פרט לחדר מדרגות.
ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יהיה יותר מ-2.2 מ'.
ז. שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה, פרט לחדר מכונות למעלית שיבלוט עד לגובה שיאפשר את גישתה לרצפה העליונה של קומת המגורים. אין להקים חדרי יציאה לגג.
ח. שטח ההגייה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

7.5. תכנית מס' **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

הועדה רשאית לאשר יציאות לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.
ב. שטח הבנוי על הגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

7.6. תכנית **מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן זכויות הבניה בתחום תכנית G, מגורים 2 בהתאם לנספח:

אחוזי בניה -	32% לקומה
סה"כ אחוזי בניה -	128%
מס' קומות -	5 מעל קומת עמודים
צפיפות -	יח"ד אחת לכל 75 מ"ר מגרש

7.7. תכנית **ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וחדרי שירותים כלליים לדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט משחקי ילדים וכו'. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבנין לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לצרכי חניה. גובה קומת המרתף למגורים הוא 2.2 מ', במקרה של הקמת קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה 2.4 מ'.

7.8. תכנית **ס'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25/06/1989.

מטרת התכנית – קביעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.

הוראות בלבד התרת דירות גג יחולו על בניינים קיימים בתנאים הבאים:

א. בניין מגורים בגובה מירבי עפ"י תכניות ראשיות יהיה עד 3 קומות ללא קומת עמודים בנויה חלקית/קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
ב. בניין מגורים בגובה מירבי של 2 קומות עפ"י תכניות ראשיות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
ג. בניין מגורים עד גובה 3 קומות וקיימת בו קומת ביניים/קומת עמודים בנויה חלקית בתנאי שהוקמה בו בהיתר דירת גג אחת לפחות לפני שנת 1967, הבניין אינו כולל מסגרת תכנית ספציפית לאותו בניין או קבוצת בניינים ואינו נכלל באזור מגורים מיוחד.

שטח דירה שתוגדל או תוקם לפי תכנית זו לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף להוראות התכנית. או עד שתי דירות גג בשטח 100 מ"ר כ"א בתנאי שלא מוצו זכויות הבניה בבניין לפי התכניות הראשיות ולאחר מילוי הוראות נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יח"ד. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.9. תכנית **מ'1,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01/11/1990.

מטרת התכנית לתקן את סעיף 32 בתכנית מ' כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי בניה.

התכנית מתקנת את סעיף 32 בתקנות תכנית מ' כך:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי בנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ'1".

7.10. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1991.

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקשים וייבנו בשטח הגג המוצמד לדירה או בהעדר רישום, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

השטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות), בגובה של עד 2.5 מ' ובנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

השטח הבנוי בקומת הגג לרבות חדרי היציאה לגג ו / או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

7.11. תכנית מס' **2710**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית מאפשרת הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחייה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע בכפוף להוראות ותנאים.

7.12. תכנית מס' **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. היתר בניה עפ"י תכנית זו יהא למרתף בשיעור 80% משטח המגרש. הבניה במרתף תותר עד גבול המגרש (קו 0) בכפוף לתנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

בבניינים עם דירות צמודות קרקע - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף זה יותרו שם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה מעליו.

בבניינים ללא דירות צמודות קרקע – שטחי שירות כללים, שטחי שירות נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד.

7.13. **תמ"א 38**, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מיום 18/05/2005.

התוכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

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

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

התוכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.

ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.

ה. בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה.

ו. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

7.14. **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.

7.15. **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.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ"י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המופרטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

7.16. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה לצורך, 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 בנייה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה הזכויות מתוקף בתכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

7.17. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

7.18. תכנית **תא/3885**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7075 מיום 13/07/2015.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. פיתוח והתחדשות מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר (להלן: ״מתחם דפנה״) במתכונת של ״פינוי בינוי״, בהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור.
ב. חיזוק מערך המגורים והגדלת מס׳ יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
ג. הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.
ד. יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.
ה. קביעת 200 יח״ד להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

מתחם התכנית חולק ל-6 מגרשי מגורים עליהם יוקמו 1,434 יח״ד.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה עליה ממוקם הנכס מושא השומה נכללת במגרש 501, ששטחו 7.72 דונם בייעוד ״אזור מגורים ד׳״, המיועד להקמת מגדל עד גובה של 30 קומות מעל לקומת הקרקע ו-8 קומות למבנה מרקמי.

<u>שימושים:</u>

מגורים, חזית מסחרית בקומת הקרקע ושימושים ציבוריים הכוללים שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט.

<u>הוראות:</u>

א. שטחי מסחר יותרו בחזית מסחרית בשטח קומת הרחוב הפונה לרחובות נמיר וארלוזורוב בלבד.
שיעורם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והוא לא יעלה על 4,200 מ״ר.
יוקצו שטחים עיקריים מרפסות בגודל ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד.
ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים בכל מתחם, לשימוש של תעסוקה ו/או מלונאות. מיקום השימושים ופרישתם בכל מתחם יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
שימוש למלונאות במידה ויוקם, יהיה בכפוף לתמ״א 12/1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות בניה במגרש 501 :

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת –

41,113 מ״ר עיקרי למגורים ולמסחר[2] (מתוכם 4,692 מ״ר מרפסות) ובנוסף 600 מ״ר שטחי ציבור.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת –

14,390 מ״ר למסחר ולמשרדים, 940 מ״ר קולונדות ו-210 מ״ר שטחי ציבור.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת –

30,880 מ״ר.

מס׳ יח״ד במתחם – 391 יח״ד מתוכן 54 להשכרה.

צפיפות לדונם נטו – 51 יח״ד.

תכסית – 50%.

קווי בניין – 5 מ׳ לדרך נמיר, 4 מ׳ לרח׳ דפנה ו-5 מ׳ לרח׳ ארלוזורוב.

גובה – לא יעלה על 125 מ׳ ממפלס רחוב דפנה, 30 קומות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף תותר קומה טכנית אשר גובהה עד 8 מ׳ ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. גובה הבניה המרקמית במגרש 501 הינו 8 קומות כולל קומת כניסה. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ כלפי רחוב ארלוזורוב ו-2 מ׳ כלפי רחוב סולד ולחזית הדרומית.

ב. תמהיל הדירות – לפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם תהיינה בשטח שלא יעלה על 63 מ״ר עיקרי.

ג. הנחיות מיוחדות – מספר יחידות הדיור להשכרה יוקצה באופן יחסי עפ״י גודלו. גודל דירות להשכרה לא יקטן מ-65 מ״ר עיקרי (77 מ״ר עם ממ״ד) בנוסף יותרו שטחים למרפסות.

ד. בינוי – במגרש 501, אורך חזית לא יפחת מ-80 מ׳ ולפחות 90% מאורך חזית הבניה המרקמית לאורך ארלוזורוב יהיה חופף לקו הבניין.

ה. חזית מסחרית – בקומת הקרקע במבנים לאורך דרך נמיר וארלוזורוב תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד שימושים ציבוריים, מבואות למשרדים ו/או מלונאות במידה ויהיו בקומות העליונות.

תותר הקמת קומה אחת למסחר.

לאורך החזיתות המסחריות ברחובות ארלוזורוב ודרך נמיר יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה בתשריט התכנית. רוחב הקולנדה לא יפחת מ-4 מ׳ וגובהה לא יעלה על 5 מ׳.

שטחי הקולונדות לאורך רח׳ ארלוזורוב ודרך נמיר לא יעלו על 2,840 מ״ר, ויוספו מעבר לסך שטחי השירות למסחר המפורטים בתכנית זו. שטחים אלה יותרו עבור קולנדות החזית המסחרית בלבד.

[2] במגרש 501 יוקצו לפחות 500 מ״ר ולכל היותר 1,200 מ״ר למסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ו. פיתוח חצרות פנימיות - שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 502-506 לא יפחת מ- 700 מ״ר. במגרש 501 שטח החצרות לא יפחת מ- 1,400 מ״ר. שטח החצר המרכזית בכל מגרש יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום.

זיקת הנאה – במגרש 501 תרשם זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל המחבר את רחוב דפנה לרחוב ארלוזורוב כמפורט בתשריט התכנית.

תנאים לאכלוס – תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ״פ 610, 611, ביצוע הדרך המחברת בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד וארלוזורוב ונמיר הגובלים במגרש.

תנועה וחניה – החניה במתחמי המגורים תהיה תת קרקעית בלבד. תקן חניה יהיה חניה אחת לדירה. בנוסף תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

7.19. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התוכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 401 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה רב קומתית.

בין יתר מטרות התוכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק כלומר: ״רצפה חלקי קרקע״ (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבנייה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתוכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה רבת קומות ניתן לקבוע בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

א. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

ב. שימוש למשרד, בחלק מהדירה בה המשתמש מתגורר, בתנאים.

ג. בניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית, שימוש למשרד בקומת הקרקע בתנאים.

ד. מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.

ה. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימושים למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

שטחי הבנייה המרביים במגרשים עד 2 דונם יהיו ברח"ק בסיסי של 2.5 ולא יעלו על רח"ק מירבי 4.5.

שטחי הבנייה המרביים במגרשים מעל 2 דונם יהיו ברח"ק בסיסי של 2.5 ולא יעלו על רח"ק מירבי 5.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות –

א. צפיפות הבניה לא תפחת מ-24 יח״ד לדונם נטו.

ב. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית לאחר שיוצגו בפניה השפעת הבניין על קו הרקיע העירוני, השפעת הבניין והסביבה מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים אחרים והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, תרומתם לסביבה ואופן חיבורם למערך השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית.

בהתאם לטבלת התכנון, מתחם דפנה – אזור מגורים בבנייה רבת קומות, שטחי הבניה יהיו לפי 8 רח״ק מירבי.

7.20. תכנית **תא/3729/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018.

התכנית מעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בת״א.

בהתאם לסעיף 1.6 לתכנית, הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 3885.

7.21. תכנית **תא/3885/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8218 מיום 02/05/2019.

התכנית יוצרת איחוד וחלוקה, לרבות לוח הקצאות, במתחם 1 (תא שטח 501 בתכנית תא/3885)

התכנית בשטח 13.034 דונם, כוללת את חלקות 219-224. זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3885.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, תת חלקה 21, חלקה 221 בגוש 6110 נרשמו 81/1000 חלקים במתחם 501 ע״ש בעלי הזכויות בנכס במצב היוצא.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. בתאריך 13/06/1995 אושר היתר בניה מס׳ 3950509 לפיו מותרת הקמת מעלית בתור פיר חדר המדרגות[3] באחת הכניסות בבניין הנדון וחדר מכונות מעלית על הגג.

8.2. לא אותר היתר הבניה המקורי בנכס.

[3] בכניסה הצפונית בה ממוקמת הדירה מושא השומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 19/03/2019 :

גוש -	6110
חלקה -	221
תת חלקה -	21
חלק ברכוש המשותף -	40/884
בעלויות -	ע"ש טופול ערן (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים
הערות -	בתאריך 24/07/2017 נרשמה הערת אזהרה בדבר העברה לזרים ע"ש מדינת ישראל
	בתאריך 18/01/2108 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על שם מדינת ישראל/משרד התחבורה

9.2. בהתאם להסכם המכר מיום 19/03/2019 נמכרו 50% מהזכויות בנכס הנדון.

9.3. הוצג צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 09/09/1953 לפיו :

הבית מכיל 3 קומות ובכל קומה 6 דירות בנות 3 חדרים כ"א, ובקומת העמודים 4 דירות בנות 2 חדרים כ"א, סה"כ 22 דירות.

תת חלקה 21 ממוקמת בקומה ג' ורשומה כדירת 3 חדרים המסומנת בתשריט במספר 17 ששטח רצפתה 80.37 מ"ר ובעלת 40/884 חלקים ברכוש המשותף.

בתשריט הבית המשותף הנלווה צוין היתר בניה מס' 795 מיום 26/02/1948.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

אין מחלוקת לעניין התכניות המשביחות את הנכס. הצדדים מסכימים כי התכנית המשביחה הינה תכנית תא/3885.

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תא/3885	688,927 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אדי גרשטיין, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. מצב קודם – הנכס מהווה דירת מגורים בנויה ששטחה הרשום 80.37 מ״ר, בקומה השלישית מעל קומת קרקע בבניין ברח׳ ארלוזורוב 194.

ניתוח עסקאות ההשוואה:

הובאו בחשבון שטחים רשומים בלבד המגלמים זכויות בניה נוספות מכוח תכניות קודמות ו/או הרחבות. מאחר וברובן המכריע של הדירות הקיימות במתחם דפנה נסגרו במהלך השנים מרפסות בשטח של כ-10 מ״ר לדירה, ניתוח עסקאות השוואה נערך על בסיס שטחים רשומים בלבד (מגלם את שווי המרפסות הסגורות).

- הוצגו 12 עסקאות השוואה ממתחם תכנית תא/3885 מהשנים 2013-2015 לדירות בשטח 62-81 מ״ר, הובאו בחשבון מקדמי התאמה לזמן בשיעור 100%-112% ומקדם משוכלל הכולל מקדם לכיוון לפי דירה אמצעית בבניין בשיעור 100%; דירה לכיוון רחוב נמיר/ארלוזורוב בשיעור 95%; ודירה לכיוון רחוב דפנה בשיעור 105%; ומקדם התאמה לקומה לפי 100% לקומת הקרקע; 98% לדירות בקומה ראשונה; 95% לדירות בקומה שניה; ו-93% לדירות בקומה שלישית. נאמד ממוצע בסך 32,743 ₪ למ״ר בנוי.

- כמו כן, הוצגו 8 נתוני השוואה בבנייה ותיקה לשנים 2013-2015 מהרחובות ארלוזורוב ובארי תוך שהובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 100%-109% בהתאמה, המסתכם לסך 32,830 ₪ בממוצע למ״ר בנוי.

- שווי מ״ר בנוי במתחם מושא השומה לדירה הממוקמת במרכז המבנה בגבולות 33,000 ₪ למ״ר, אולם מכיוון ששטח הדירה לפי צו רישום בית משותף קטן ב-5 מ״ר מהבנוי בפועל, כולל מרפסת שנסגרה, השווי למ״ר בנוי הותאם לשטח בפועל והוערך בסך 32,000 ₪ למ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. מצב חדש – הנכס מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 501, עפ"י תכנית תא/3885. בתחום מגרש 501 קיימות כיום 6 חלקות ועליהן בנויים 6 בניינים. הובאו בחשבון עלויות להקמת שטחי ציבור אשר יועברו לעירייה בהתאם להיקפים שנקבעו בהוראות התכנית, עלויות להרחבת דרכים, פיתוח שצ"פ והחצרות הפנימיות וכן עלויות להריסת המבנים הקיימים.

10.1.3. דירות להשכרה – במקרה הנדון אין כל הוראה בתכנית לגבי מגבלת דמי השכירות, זהות השוכרים או כל מגבלה אחרת למעט השכרה. במכרזים של חב' "דירה להשכיר" באזורי ביקוש, התקבלו הצעות מחיר לקרקע בפערים קטנים יחסית לעומת מחירי קרקע בשוק החופשי למרות מגבלת ההשכרה לתקופה של 20 שנה.

10.1.4. מקדם דחייה – הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 5.66% להתארגנות הדיירים, להכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכו', זאת בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במתחם התכנית: השמאית המכריעה דורית פריאל אשר קבעה מקדם דחייה בשיעור 3.71% והשמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא שקבעה 5.66%.

10.1.5. תכנית איחוד וחלוקה – תכניות לאיחוד מספר חלקות במגרש אחד ולא לחלוקה למספר מגרשים, אינה מהווה תכנית מורכבת בדומה לתכנית איחוד וחלוקה היוצרת מספר מגרשי תמורה. במקרה הנדון מדובר בהליך טכני, כאמור, של יצירת מגרש אחד הכולל את כל בעלי הזכויות בו מוקצות הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. כתימוכין ציין כי תכניות איחוד וחלוקה במגרשים 1,2 ו-5 אושרו תוך כשנה וחצי ממועד הפקדתן. כמו כן, הציג מספר הכרעות של שמאים מכריעים לעניין תקופת דחיה ושיעור ההיוון לפיהן נקבע שיעור היוון 6% לתקופת דחיה של 4-6 שנים, עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

בנוסף, הוצג מסמך מיום 21/03/2017 לפיו צוינו מספר בעלי הזכויות בחלוקה למתחמים אשר חתמו עם חברת "נווה גד" על הסכם התקשרות מחייב לצורך ביצוע הפרויקט. נכון לשנה ותשעה חודשים לאחר המועד הקובע, חתמו במגרש 501 כ-60% מבעלי הזכויות.

לאור כל האמור לעיל, קיימת סבירות גבוהה מאוד כי ניתן היה להניח במועד הקובע שבתוך 4 שנים יוסדרו ההתקשרויות הנדרשות עם בעלי הדירות, כך שהפרויקט יצא לפועל. היזם במתחם הנדון ובמתחמים נוספים החל לקדם את הפרויקט עוד לפני שהתכנית קיבלה תוקף.

10.1.6. שיעור היוון – בתגובה לשמאי המבקש הנוקט בשיעור היוון של 7% בטענה שמדובר במורכבות ביצוע וסיכון בדומה לחוות דעתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט[4] (להלן: שומת דיאמנט) אולם תקופת הדחיה ושיעור ההיוון בו נקט השמאי המכריע הינם גבוהים, בלתי סבירים ופוגעים באופן משמעותי בשווי הנכס במצב החדש וכתוצאה מזה בגובה ההשבחה.

[4] שומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24/04/2018 בגו"ח 6110/237, רחוב דרך נמיר 5.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.7. עלויות הריסה –הובא בחשבון קיזוז עלויות הריסה אל מול עלות אגרות והיטלים בסך כ-450 ₪ למ״ר בנוי בפועל, המופחתת מחשבון אגרות והיטלים שעל היזם לשלם בעת הוצאת היתר הבניה.

10.1.8. עלות הקמת חניות עודפות – מקומות חניה לאורחים – עפ״י התכנית תורמים לשווי הקרקע ובאים לידי ביטוי במחירי מכירת הדירות. בנוסף, חניות אלו יכולות להיות מושכרות לבעלי דירות בסביבה. חניות אינן מהוות מטלה שיש להפחית משווי הקרקע. כתימוכין מפנה לשומה מייעצת של השמאית המכריעה דורית פריאל[5] לנכס דומה ברמת גן שם נקבע כי לחניות אורחים ישנה תרומה חיובית לדירה וכי הן תורמות לשווי הדירה ב- 20% פחות מתרומת חניות הצמודות לדירה. מודגש כי מדובר באזורים בהם מצוקת החניה פחותה מהמקרקעין בענייננו ולמועד שבו תקן החניה היה גבוה יותר, באזור בו מחירי הדירות נמוכים יותר ולמועד מוקדם יותר, בהשוואה למועד הקובע במושא השומה.

10.1.9. היוון דמי שכירות לבעלי הזכויות בתוקפת הביניים – המקרקעין לגביהם מחושבת ההשבחה הינם בבעלות כלל בעלי הדירות במתחם ולא בבעלות היזם ולכן יש לקבוע את שווי המקרקעין מנקודת מבט של בעל הקרקע ולא מנקודת מבט של היזם בבואו להתקשר עם בעלי המקרקעין, הנאלץ בהסכם מסחרי לשלם לבעלי הקרקע גם דמי שכירות בתקופת הבניה.

לא היה כל מקום להפחית את דמי שכירות שעתיד לשלם היזם שיתקשר עם בעלי המקרקעין לעסקת פינוי בינוי, שכן מדובר על עלות שמחד אכן יפחית היזם מהתמורה לבעלי המקרקעין אך מאידך את סכום ההפחתה בעלי מקרקעין מקבלים מהיזם ולכן אין בעלות זו בכדי לגרוע משווי המקרקעין/קרקע במצב התכנוני החדש שבבעלות הדיירים. כתימוכין לעניין זה הוצגו 4 שומות מכריעות[6] בהן לא הופחתו דמי השכירות בתקופת הפינוי מאומדן השווי.

10.1.10. התייחסות שמאי המבקש לתגובה לשומה האחרת – שמאי המבקש מפנה במרבית הנושאים, אם לא בכולם, לשומות המכריעות של דיאמנט במתחם מושא השומה, אולם שומות אלה אינן מגובות ובחלק מהקביעות, אף אינן מנומקות.

[5] שומה מייעצת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 24/05/2017 לגו״ח 6126/15 רחוב הרצל 13, רמת גן.

[6] שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 18/07/2019 במתחם מושא השומה.
שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 20/06/2018 במתחם מושא השומה.
שומתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 06/11/2014 לגו״ח 6649/229,250,2512.
שומתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 03/11/2016 לגו״ח 6133/875,492-494.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.11. השימושים במגרש –

- 850 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.
- 54 יח״ד להשכרה בשטח עיקרי כולל של 3,510 מ״ר לפי 65 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד.
- 337 יח״ד נוספות בשטח עיקרי כולל של 32.061 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד ליח״ד.
- מרפסת פתוחה בשטח 12 מ״ר ליח״ד ובשטח כולל של 4,692 מ״ר.
- 600 מ״ר שטח ציבורי בהתאם להוראות התכנית.
- עפ״י חלוקת השטחים בין המגדל והמבנים המרקמיים עולה כי קומה 10 היא קומת המגורים הממוצעת במגרש.

10.1.12. החלק היחסי במצב היוצא – בתחום מגרש 501 בנויים כיום 6 בנייני מגורים ותיקים (בחלקות 219-224) ובהם 128 יח״ד.

חלקה 219 -	22 יח״ד בשטח רשום של 1,722 מ״ר.
חלקה 220 -	22 יח״ד בשטח רשום של 1,760 מ״ר.
חלקה 221 -	22 יח״ד בשטח רשום של 1,733 מ״ר.
חלקה 222 -	22 יח״ד בשטח רשום של 1,617 מ״ר.
חלקה 223 -	22 יח״ד בשטח רשום של 1,617 מ״ר.
חלקה 224 -	18 יח״ד בשטח רשום של 1,330 מ״ר.
סה״כ -	128 יח״ד בשטח רשום של 9,871 מ״ר.

החלק היחסי של חלקה 221 במגרש 501 – 17.961% (לפי 9,871 מ״ר / 1,733 מ״ר).

החלק היחסי של תת חלקה 21 ברכוש המשותף (לפי הבית הבנוי על חלקה) של חלקה 221 הינו 40/884.

סה״כ חלק יחסי במגרש 501 במצב היוצא = (40/884)*17.961% = 0.8127%

נתוני השוואה:

- שווי למסחר – הוצגו נתוני שווי למסחר אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים בתכנית זו ו-5 נתוני עסקאות בהיקפים רחבים מהשנים 2010-2013 בהן נמכרו זכויות חכירה/בעלות למגרשים הכוללים מגוון רב של שימושים. לפיכך נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר במתחם בסך 12,000 ₪ למ״ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- שווי למגורים – הוצגו 6 הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס למועד הקובע ו-20 עסקאות מכר משיכון צמרת משנת 2015 להן הובא בחשבון מקדם התאמה לקומה ממוצעת הנע בין שיעור 0.78 ל-1.11 ומתן מקדם התאמה למיקום בשיעור 1.05, בהתאם לכך נאמד שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 42,254 ₪, כתימוכין הציג את השווי שקבע השמאי המכריע תמיר שדה למ״ר בנוי במתחם בסך 40,000 למועד קובע 09/12/2015 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 1.05) מתקבל שווי בסך 42,000 ₪.

- חילוץ שווי מ״ר מבונה – בהתאם לחילוץ שנערך בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה לפי מע״מ, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 12,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 17,914 ₪. בשקלול נתוני המכר והכרעות השמאים המכריעים אומדן שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש המגלם מרפסת, ממ״ד מחסן וחניה הינו בסך 16,500 ₪.

- דיור להשכרה – בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במתחם נקבע שווי מ״ר מבונה בגבולות 7,000 – 12,740 ₪. בהתאם לנימוקים שפורטו ולאור הגמישות בתב״ע לעניין זהות השוכרים, (גובה דמי שכירות ומנגנון ההשכרה מחד ומגבלת האפשרות למגורי בעלי הדירה הרשומים מאידך) הוערך כי שווי דירה להשכרה בהתאם להוראות התב״ע יהיה גבוה משוויה כנכס מניב סטנדרטי אך נמוך משווי של דירה ללא הגבלת שכירות. לאור זאת ועל הצד הזהיר הובאה בחשבון הפחתה משווי דירה בשוק החופשי, ללא הגבלת שכירות, בשיעור של עד 15% משווי של דירה זהה בשוק החופשי. מחילוץ שווי בנוי זהה לדירות בשוק החופשי לדירות המושכרות לצמיתות עולה כי השווי למ״ר מבונה עיקרי לדירה להשכרה לצמיתות מהווה כ- 70% מהשווי למ״ר מבונה עיקרי בדירה זהה בשוק החופשי. דהיינו כ- 10,500 ₪ למ״ר עיקרי בקומה תחתונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השומה –

מצב קודם								
כיוון דירה	**קומה**	**שטח רשום במ"ר**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב פיזי**	**מקדם משוכלל**	**שוו למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי מצב קודם**
פונה לחצר	3	80.37	1	1.05	1.05	1.103	₪ 32,000	₪ 2,835,454
מצב חדש								
מגרש 501 - קומה ממוצעת למגורים 10								
מהות						**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש						41,113		
שטח למסחר בק"ק (לפי שטח ממוצע המותר עפ"י התכנית)						850	₪ 12,000	₪ 10,200,000
54 יח"ד להשכרה עפ"י הנחיות התכנית (לפי 65 מ"ר עיקרי)						3,510	₪ 10,500	₪ 36,855,000
337 יח"ד רגילות						32,061	₪ 16,500	₪ 529,006,500
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד (שווי מגולם בשטח העיקרי)						4,692		₪ 576,061,500
הפחתות								
פיתוח שצ"פ במתחם 610						200	₪ 600	₪ 120,000
פיתוח שצ"פ במתחם 611						1,200	₪ 600	₪ 720,000
פיתוח חצר פנימית						1,400	₪ 600	₪ 840,000
הרחבה ופיתוח דרך						3,200	₪ 400	₪ 1,280,000
עלויות הריסה לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * 6 מבנים						11,550	₪ 300	₪ 3,465,000
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית						810	₪ 8,275	₪ 6,702,750
סה"כ שווי מצב חדש למגרש 501 לאחר הפחתות								₪ 562,933,750
חלקה היחסי של תת חלקה 21 בחלקה 221 במגרש 501								0.8127%
שווי מצב חדש כזמין								₪ 4,574,963
שווי מצב קודם של תת חלקה 21								₪ 2,835,454
ההשבחה לתת חלקה 21 כזמין								₪ 1,739,509
בדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה + תכנית עיצוב והסדר בין בעלי הקרקע לפי 6% ל-4 שנים								79.2%
סה"כ השבחה לדחיה לאישור תכנית עיצוב, איחוד וחלוקה והסדר בין בעלי הקרקע								**₪ 1,377,854**
סה"כ ההשבחה לחלק הנמכר בנכס (50%)								**₪ 688,927**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר שי חזן, שמאי מטעם בעל הזכויות בנכס (המבקש):

10.2.1. מצב קודם – אימץ את ערכי השווי בשומת המשיבה בסך 32,000 ₪ למ"ר בנוי המגלם שטח מרפסות סגורות.

10.2.2. מצב חדש – בהתאם לשומת דיאמנט לתת חלקה 4 בחלקה הנדונה, חושב שווי המצב החדש תוך התייחסות למרכיבי מגרש 501 במלואו, בניכוי ההפחתות הנדרשות, גזירת החלק המיוחס לתת החלקה הנמכרת, דחייה בגין מושעא ודרישות התכנית בתוספת שווי לשימוש הביניים עד מימוש התכנית.

10.2.3. בחינת סבירות ההשבחה – מדובר בהיטל השבחה בסך כ-350,000 ₪ למחצית זכויות בדירה, כ- 700,000 ₪ לדירה בשלמות. למעשה אומדן שווי דירה בשנת 2015 לפי טענת שמאי המשיבה הושבח ב- 1,400,000 ₪ כאשר נקבע כי שווי הדירה במצב הקודם 2,835,000 ₪. לפי טענה זו מתקבל שווי בסך 1,400,000 ₪, שאינו סביר למושא השומה ערב אישור התכנית. כשבוחנים את ההשבחה יש לבדוק את סבירות התוצאה, לפי חישוב זה הדירה הכפילה את שוויה בעקבות אישור התכנית.

10.2.4. הפחתות במצב החדש – נערכו מספר שומות במתחם הנדון (501) ע"י השמאי המכריע דיאמנט כשהאחרונה שבהן מיום 19/12/2019, לפיה ראה לנגד עיניו את כל השומות המכריעות במתחם ועדיין קבע כי יש להביא בחשבון הן עלות פינוי דיירים בתקופת הבניה והן עלות עודפת בגין חניה, המוטלת על המתחם כמטלה ציבורית.

10.2.5. מקדם דחיה – השומות המכריעות במתחם שלא נערכו ע"י השמאי המכריע דיאמנט, הינן שומת השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא (להלן: "שומת שרביט") שם דנה בנושא דחיה וקבעה כי ככל שקיימת מורכבות גדולה יותר למימוש, מקדם הדחיה אמור לעלות. בשומת שרביט נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.66 עבור מתחם שעליו קיימים 3 בניינים ובנוסף חושב מקדם נוסף בשיעור 0.95. על פי סעיף 11.3. בשומתה: *"החתמת בעלי הזכויות האחרונים במתחמי פינוי בינוי אורכת יותר זמן מאשר החתמת מרבית בעלי הזכויות. המקדם משקלל את הדחייה בגין ההליך התכנוני כפועל יוצא של דרישות שונות בתוכנית ואת הדחייה בגין מורכבות הפרויקט, הכוללת בתוכה גם את מרכיב המושע..."*

בתגובה למסמך מספר חתימות בעלי הזכויות במתחמים – שהוצג ע"י שמאי המשיבה, לפיו שיעור החתימות במתחם 501 עמד על 60% נכון ליום 21/03/2017. אזי מקדם הדחייה במקרה דנן צריך להיות גבוה יותר והדחיה שנקבעה בשומת דיאמנט במתחם הנדון נכונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשומת שרביט נקבע גם: *"מקדם דחיה - מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה לפי משך הזמן שרואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי עד אישורה של תכנית מפורטת ולא את תקופת הדחייה בפועל..."*

בשנת 2015 דייר שדירתו מהווה חלק ממתחם של 6 בניינים המיועדים להריסה, ראה לנגד עיניו, במקרה הטוב, אופק של 12 שנים.

10.2.6. דירות להשכרה – בהתאם לשומת דיאמנט מיום 19/12/2019 במתחם מושא השומה. הודגש כי לא שונתה עמדתו של דיאמנט על אף השומות המכריעות הקיימות במתחמים האחרים בתכנית.

כמו כן, לא ניתן להתעלם כי המימוש שיבוצע במתחם הינו כפרויקט פינוי בינוי שיבוצע ע"י יזם, לפיכך יובאו בחשבון ההפחתות כולל דמי השכירות לדיירים.

10.2.7. עלות הקמת חניות עודפות – שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות השמאים המכריעים דיאמנט, שרביט ואחרים מגלם שטחי שירות וחניה ואינו מגלם חניות עודפות. לפיכך יש להפחית מרכיב זה.

10.2.8. היוון דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת הביניים – בשומות דיאמנט ושרביט נקבע שיעור היוון בשיעור של 4% לתוספת סיכון מעבר לתשואה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השומה –

מצב קודם								
כיוון דירה	**קומה**	**שטח רשום (מ״ר)**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב פיזי**	**מקדם משוכלל**	**שווי למ״ר בסיסי**	**סה״כ שווי מצב קודם**
מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה								₪ 2,835,454
מצב חדש								
מהות						**שטח עיקרי (מ״ר)**	**שווי/עלות למ״ר**	**סה״כ שווי**
סה״כ שטח עיקרי במגרש						41,113		
שטח למסחר בק״ק (לפי שטח ממוצע המותר עפ״י התכנית)						850	₪ 12,000	₪ 10,200,000
54 יח״ד להשכרה עפ״י הנחיות התכנית (לפי 65 מ״ר עיקרי)						3,510	₪ 7,000	₪ 24,570,000
337 יח״ד רגילות						32,061	₪ 16,500	₪ 529,006,500
מרפסות לפי 12 מ״ר ליח״ד (שווי מגולם בשטח העיקרי)						4,692		₪ 563,776,500
הפחתות								
פיתוח שצ״פ וחצר פנימית						3,085	₪ 700	₪ 2,159,500
הרחבה ופיתוח דרך						3,200	₪ 400	₪ 1,280,000
עלויות הריסה לפי 550 מ״ר לקומה * 3.5 קומות * 6 מבנים						11,550	₪ 300	₪ 3,465,000
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית						810	₪ 8,000	₪ 6,480,000
עלות פינוי דיירים בתקופת הבניה								₪ 23,040,000
עלות עודפת לחניה								₪ 8,312,500
סה״כ שווי מצב חדש למגרש 501 לאחר הפחתות								₪ 519,039,500
חלקה היחסי של תת חלקה 21 בחלקה 221 במגרש 501								0.8127%
שווי מצב חדש כזמין								₪ 4,218,234
בדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה + תכנית עיצוב והסדר בין בעלי הקרקע לפי 7% ל-12 שנים								44.4%
שווי מצב חדש כדחוי								₪ 1,872,896
תוספת שווי לשימוש ביניים								₪ 675,000
סה״כ שווי מצב חדש לתת חלקה 21 במעוגל								₪ 2,548,000
גובה ההשבחה								**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	2,835,454 ₪	
שווי מ״ר מבונה מסחר	12,000 ₪	
שווי מ״ר מבונה דירות להשכרה	10,500 ₪	7,000 ₪
שווי מ״ר מבונה דירות רגילות	16,500 ₪	
סה״כ שווי קרקע בפרויקט	576,061,500 ₪	563,776,500 ₪
סה״כ הפחתות לפיתוח ומטלות ציבוריות	13,127,750 ₪	13,384,500 ₪
עלות פינוי דיירים	0	23,040,000 ₪
עלות עודפת לחניה	0	8,312,500 ₪
שווי לאחר הפחתות	562,933,750 ₪	519,039,500 ₪
החלק המיוחס למושא השומה	0.8127%	
שווי זמין	4,574,963 ₪	4,218,234 ₪
מקדם דחיה	79.2%	44.4%
שימוש ביניים	0	675,000 ₪
השבחה לחלק הנמכר (50%)	**688,927 ₪**	**אין**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. מהות ההשבחה - בהתאם להוראות התוכנית מוגדרים 6 מתחמים נפרדים שמימושם אינו תלוי אחד בשני, כל זאת על פי תרשים מתחמי המימוש בנספח הבינוי המחייב. בהתאם לעיקרי הוראות התוכנית צוין: "קביעת מגרשים חדשים ומתחמי מימוש אשר כוללים כל אחד את מגרש המגורים והשטחים הציבוריים הגובלים בו".

הנכס הנדון ממוקם במתחם תכנון 501 לגביו קיימות זכויות בניה וודאיות. לפיכך, שווי הדירה ייבחן בשני מצבי תכנון, בין שווי דירת המגורים במצב הקודם, לבין שווי החלק היחסי ברכוש המשותף של תת חלקה 21 בחלקה 221, עליה ממוקמת הדירה, והחלק היחסי של החלקה במתחם 501 במצב החדש, זאת בהתאם למוסכם על הצדדים וכפי שנקבע בשומות מכריעות נוספות במתחם[7].

<u>מצב קודם</u>

11.2. אומדן שווי הדירה הנדונה הוערך על ידי הצדדים בסך 2,835,454 ₪.

להלן עסקאות השוואה במתחם שנותחו על ידי שמאי המשיבה ונבחנו על ידי:

תאריך	כתובת	חלקה	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה בש"ח	קומה	כיוון	מקדם התאמה משוקלל	מקדם התאמה למועד	מחיר מ"ר מבונה בש"ח
01/01/2013	מרדכי נמיר 7	236/27	71	1,950,000	3	נמיר	112%	112%	34,452
02/05/2013	מרדכי נמיר 1	238/17	70.61	1,830,000	2	נמיר	105%	110%	29,934
14/11/2013	מרדכי נמיר 27	226/1	71.85	2,000,000	קרקע	נמיר	105%	108%	31,566
19/12/2013	דפנה 32	229/8	80.37	2,000,000	1	אמצעית	102%	108%	27,413
06/03/2014	דפנה 28	231/20	75.34	2,500,000	3	אמצעית	100%	106%	35,174
23/07/2014	דפנה 20	235/15	62	2,200,000	2	אמצעית	107%	105%	39,866
10/02/2015	דפנה 34	2280/20	73	2,450,000	3	אמצעית	107%	102%	36,629
04/03/2015	דפנה 28	231/1	58.12	900,000	קרקע	נמיר	105%	102%	33,169
25/03/2015	דפנה 26	232/21	77.68	710,000	3	אמצעית	107%	102%	29,926
01/06/2015	מרדכי נמיר 21	229/3	81.34	2,410,000	קרקע	אמצעית	100%	100%	29,629
17/06/2015	מרדכי נמיר 31	224/1	73.9	2,660,000	1	ארלוזורוב	107%	100%	38,514
21/06/2015	דפנה 26	232/8	77.61	2,050,000	1	אמצעית	102%	100%	26,942
								ממוצע	**32,768**

[7] שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 18/07/2019 בגו"ח 6110/226 רחוב דפנה 38/דרך נמיר 27. שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 20/06/2018 במתחם מושא השומה (להלן: "דפנה 18").

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יפורטו עסקאות מסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה בש"ח	קומה	מקדם התאמה למועד הקובע	מחיר מ"ר מבונה בש"ח
20/03/2013	ארלוזורוב 135	6213/1200/6	60	1,775,000	2	109%	32,246
08/12/2013	בארי 51	6110/267/19	84	2,575,000	1	108%	33,107
22/01/2014	ארלוזורוב 146	6217/374/9	63	2,000,000	2	107%	33,968
01/04/2014	ארלוזורוב 129	6213/609/6	80	2,250,000	1	106%	29,813
01/07/2014	בארי 43	6111/616/2	62	1,875,000	קרקע	105%	31,754
23/02/2015	ארלוזורוב 100	6216/83/12	76	2,465,000	3	102%	33,083
11/03/2015	ארלוזורוב 127	6213/1366/10	70	2,349,000	2	102%	34,228
10/05/2015	ארלוזורוב 155	6108/599/7	61	2,100,000	2	100%	34,426
					ממוצע		**32,828**

לאחר שבחנתי עסקאות השוואה במתחם תכנית תא/3885 ובסביבתה, אומדן השווי הדירה שהוערך בשומות הצדדים הינו בטווח הסביר ולכן אני מקבלת את עמדת הצדדים.

<u>מצב חדש</u>

11.3. ההשבחה תיבחן במצב החדש בהתאם לשווי סך הזכויות במתחם התכנון בו ממוקמת הדירה מושא השומה ובניכוי העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית וההוראות הנדרשות לפיה.

11.4. אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים – חושב בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בבניה חדשה במתחם "פארק צמרת", הסמוך למתחם הנדון, מגלם ממ"ד, מרפסת וחניה, מתואם לקומה 12 (לפי 1% לקומה) בהתאם לגובה בניין בן 30 קומות ובניין נוסף בבנייה מרקמית בגובה 8 קומות.

מיקום הנכס הנדון ברחוב ארלוזורוב, מערבית לרחוב נמיר, הינו מבוקש יותר ביחס למיקום עסקאות ההשוואה, אולם יש להביא בחשבון כי יחידות הדיור ייבנו מעל לחזית מסחרית בבניין בגובה 30 קומות ובניין נוסף בבנייה מרקמית בגובה 8 קומות וכן, 54 יח"ד יועדו להשכרה לצמיתות על פי הוראות התכנית. לפיכך, המיקום המועדף מתקזז עם שאר הפרמטרים[8] שצוינו לעיל ביחס לעסקאות ההשוואה וככל שקיים פער הוא זניח.

חילוץ שווי מ"ר מבונה – מקובל עלי התחשיב שהוצג על ידי שמאי המשיבה לאופן החילוץ לפיו נוכו מע"מ בשיעור 18%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 12,000 ₪ למ"ר. אציין כי אופן החילוץ הינו בהתאם לשומות מכריעות במתחם[9].

[8] ביחס לדירות להשכרה – ס' 11.5. להלן. ההתייחסות מכאן היא להשפעתן על הסביבה הקרובה.
[9] שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 18/07/2019 במתחם מושא השומה (להלן: "דפנה 38").
שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 20/06/2018 במתחם מושא השומה (להלן: "דפנה 18").

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים

להלן עסקאות ההשוואה ממתחם צמרת בסמוך למועד הקובע לשומה –

מס״ד	תאריך	כתובת	חלקה	שטח מדווח (מ״ר)	מחיר מכירה	קומה	מקדם התאמה לקומה	מחיר למ״ר
1	20/08/2015	ניסים אלוני 21	718/105	75	₪ 3,500,000	5	1.07	₪ 49,933
2	13/08/2015	ניסים אלוני 19	717	100	₪ 4,449,998	16	0.96	₪ 42,720
3	09/08/2015	ניסים אלוני 5	721/26	118	₪ 3,950,000	6	1.06	₪ 35,483
4	06/08/2015	ניסים אלוני 3	722/116	133	₪ 6,650,000	22	0.90	₪ 45,000
5	05/08/2015	ניסים אלוני 5	721	125	₪ 4,500,000	17	0.95	₪ 34,200
6	02/08/2015	ניסים אלוני 6	730	72	₪ 3,550,000	6	1.06	₪ 52,264
7	30/07/2015	ניסים אלוני 3	722	50	₪ 2,835,000	13	0.99	₪ 56,133
8	29/07/2015	ניסים אלוני 3	722	119	₪ 5,270,000	22	0.90	₪ 39,857
9	28/07/2015	ניסים אלוני 3	722/22	130	₪ 4,100,000	6	1.06	₪ 33,431
10	16/07/2015	ניסים אלוני 5	721/83	79	₪ 2,770,000	15	0.97	₪ 34,011
11	15/07/2015	ניסים אלוני 3	722	54	₪ 1,949,999	6	1.06	₪ 38,278
12	13/07/2015	ניסים אלוני 3	722/84	76	₪ 2,750,000	16	0.96	₪ 34,737
13	08/07/2015	ניסים אלוני 12	725	145	₪ 6,800,000	26	0.86	₪ 40,331
14	07/07/2015	ניסים אלוני 3	725/111	117	₪ 4,650,000	8	1.04	₪ 41,333
15	28/06/2015	ניסים אלוני 3	722	116	₪ 4,125,000	15	0.97	₪ 34,494
16	24/06/2015	ניסים אלוני 3	722/65	118	₪ 4,000,000	13	0.99	₪ 33,559
17	24/06/2015	ניסים אלוני 3	722/159	68	₪ 2,400,000	5	1.07	₪ 37,765
18	23/06/2015	ניסים אלוני 16	724	167	₪ 5,850,000	3	1.09	₪ 38,183
19	23/06/2015	ניסים אלוני 19	717/194	100	₪ 5,650,000	19	0.93	₪ 52,545
20	23/06/2015	ניסים אלוני 12	725	132	₪ 5,400,000	12	1.00	₪ 40,909
21	09/06/2015	ניסים אלוני 17	719/49	113	₪ 5,000,000	9	1.03	₪ 45,575
22	18/05/2015	ניסים אלוני 3	722/3	118	₪ 3,025,000	1	1.11	₪ 28,456
23	05/03/2015	ניסים אלוני 6	730	120	₪ 5,000,000	29	0.83	₪ 34,583
							ממוצע	**₪ 40,164**

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי -	₪ 40,164
חילוץ מע״מ 18% -	₪ 34,038
בחילוץ רווח יזמי 20% -	₪ 28,365
בניכוי עלויות בניה בסך 12,000 ₪ למ״ר -	₪ 16,365

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו שומות שמאים מכריעים:

- בשומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24/04/2018 בגו"ח 6110/237, רחוב דרך נמיר 5 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ למועד אישור התכנית.
- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא מיום 18/07/2019 בגו"ח 6110/226 רחוב דפנה 38 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,250 ₪, למועד אישור התכנית.
- בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 20/06/2018 בגו"ח 6110/236 רחוב דפנה 18 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,800 ₪, למועד אישור התכנית.
- בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 08/02/2017 בגו"ח 6108/723, רחוב ניסים אלוני 2, מתחם פארק צמרת, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 16,000 ₪, למועד דצמבר 2015.

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, ניתוח נתוני שוק והכרעות שמאים מכריעים, אני מקבלת את עמדת הצדדים לפיה אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך 16,500 ₪, המגלם את תרומת הממ"ד, מרפסת וחניה.

11.5. שווי מ"ר מבונה דירות להשכרה:

11.5.1. הוראות תכנית תא/3885 קובעות כי במסגרת מימוש הזכויות יש להקים 54 יח"ד להשכרה בשטח מינימאלי של 65 מ"ר עיקרי ליח"ד, אולם לא צוינו מגבלות באשר לרכישת ומכירת דירות אלו, זהות השוכרים, תקופת שכירות מינימאלית, שכ"ד מפוקח וכיו"ב.

11.5.2. שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪ עפ"י נתונים והכרעות שמאים מכריעים ושמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪, כפי שנקבע בשומת דיאמנט.

11.5.3. על פי הקווים המנחים המפורסמים של ידי השמאי הממשלתי, פרק כ"ח – סוגיות מיוחדות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח מאי 2019, הגישה השמאית העדיפה להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה היא גישת ההשוואה ובהעדר נתוני השוואה ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף נמוך – בינוני) חילוץ משווי בנוי בניכוי רווח יזמי (יתבסס על הרווח היזמי המקובל בבניה רוויה למגורים תוך שיקול דעת וביצוע התאמות רלוונטיות לנכס הנישום ומאפייניו) ועלויות הקמה (לרבות עלויות מימון).

11.5.4. בהתאם לבדיקה שערכתי בפרויקט "מידטאון", בו נמכרו 34 יח"ד לדיור בר השגה, לחברת "מגוריט" עולים הפרטים הבאים:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בחודש ינואר 2017 נמכרו 34 יח״ד להשכרה בשטח ממוצע של כ-70 מ״ר בקומות 6-11 במחיר 71,400,000 ₪. מגלם מחיר ממוצע לדירה בסך 2,100,000 ₪ ללא מע״מ, המבטא מחיר ממוצע למ״ר בנוי בסך 35,100 ₪ כולל מע״מ.

- להלן יוצגו נתוני השוואה לדירות שנמכרו באותו הפרויקט, ללא הגבלת השכירות, בשטחים דומים ובהתאמה לקומה הממוצעת שנרכשה על ידי מידטאון:

תאריך	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר	מקדם קומה	מחיר למ״ר
23/11/2017	19	67	3,200,000 ₪	0.9	42,985 ₪
17/09/2017	25	90	3,100,000 ₪	0.84	30,380 ₪[10]
10/07/2017	12	70	2,900,000 ₪	0.97	40,186 ₪
05/04/2017	10	68	2,720,000 ₪	0.99	39,600 ₪
				ממוצע	**38,288** ₪

להלן תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה לדירות רגילות ביחס לדירות להשכרה:

מהות	השכרה	בעלות
מ״ר בנוי	35,100 ₪	38,288 ₪
חילוץ מע״מ 17%	30,000 ₪	32,725 ₪
יזמות 20%	25,000 ₪	27,270 ₪
עלי בניה 12,000 ₪	13,000 ₪	15,270 ₪
פערי שווי	85.13%	

11.5.5. לאור הנתונים שהוצגו לעיל קיים פער בשיעור של כ-15% בין שווי דירה המיועדת להשכרה בפרויקט מידטאון לבין דירה רגילה.

11.5.6. בשומות מכריעות בדפנה 38 ודפנה 18 הובא בחשבון שיעור היוון שנתי 5%, לעומת 3% בנכס רגיל, עלות אחזקה שנתית בשיעור 2% ושינוי דמ״ש שנתיים בשיעור 5.2% (בהתאם לפרסומי הלמ״ס). מכאן יוצא כי מקדם השווי ביח״ד להשכרה הוא 0.784 לעומת שווי יח״ד רגילה כפי שחושב בשומות האמורות.

11.5.7. לאור האמור לעיל ולמען הזהירות ערכתי שקלול למקדמי ההתאמה בפרויקט מידטאון ולשומות המכריעות שנערכו במתחם, שיעור ההפחתה בדירות להשכרה מסתכם לסך כ-20% משווי דירות רגילות, מתקבל אומדן שווי בסך 13,200 ₪ למ״ר מבונה.

[10] לעסקה זו ניתן מקדם שוליות בשיעור 1.05

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. שווי מ״ר מבונה למסחר:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 12,000 ₪. לאחר בחינת עסקאות שהציג שמאי המשיבה לקרקעות של פרויקטים רחבי היקף עם תמהילי שימושים המשלבים מסחר, משרדים, מגורים וחניונים ומעיון בשומות מכריעות ברחוב דפנה 38, דפנה 18 ודרך נמיר 5 לפיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר במתחם בסך 12,000 ₪, אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,000 ₪ הינו סביר בעיני והחלטתי לקבלו.

11.7. עלויות הריסה ופינוי:

בשומה מכרעת ברחוב דפנה 38 חושבה עלות הריסה ופינוי לשטח בנוי של 5,577 מ״ר לפי 300 ₪ למ״ר, בשומה מכרעת ברחוב דפנה 18 חושבה עלות הריסה ופינוי לשטח בנוי של 7,000 מ״ר לפי 250 ₪ למ״ר ובשומה מכרעת בדרך נמיר 5 חושבה עלות הריסה ופינוי לשטח בנוי של 6,650 מ״ר לפי 300 ₪ למ״ר.

מקובלת עליי עלות פינוי בסך 300 ₪ למ״ר, כפי שנקבעה בשומות הצדדים לשטח בנוי של 11,550 מ״ר שהינה על הצד הזהיר, לאור השוליות הטמונה בגודל והיקף המתחם.

11.8. עלות הקמת חניות אורחים:

על פי שמאי המשיבה שווי החניות מתקזז עם עלות הקמתן ואילו על פי עמדת שמאי המבקש ישנה עלות עודפת המסתכמת לסך 8,312,500 ₪.

בהתאם להוראות התכנית, נדרשת תוספת הקמת חניות לאורחים בשיעור 20%. נתוני ההשוואה המתייחסים לפארק צמרת (תכנית 1750/א) מהם נגזר שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש, והשוק הסיטונאי (תכנית תא/3001), המהווה עסקת השוואה לשטחי המסחר שם גם נדרשה הקמת חניות לאורחים בהיקפים הדומים למושא השומה ולכן, כפי שטען שמאי המשיבה, ככל שחניות אלה תורמות לשווי הן מגולמות בנתוני ההשוואה ואני מקבלת את עמדתו.

11.9. מקדם דחייה:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לפרק הזמן שיידרש למימוש התכנית המשביחה. שמאי המשיבה סבר כי יש להביא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור 6% ואילו שמאי המבקש סבר כי יש לדחות את ההשבחה ב-4 שנים בשיעור היוון של 7%.

מתחם 501 כולל 6 בניינים קיימים לעומת יתרת המתחמים בתחום התכנית בהן נערכו שומות מכריעות, הכוללים 3 בניינים בלבד. לאור זאת, קונה סביר בשוק החופשי רואה לפניו כי למתחם זה יידרש פרק זמן ארוך יותר מיתר המתחמים בתחום התכנית, שכן כולל מספר דיירים רב לצורך התארגנות למימוש הזכויות ובכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כידוע ככל שמספר הבעלויות רב יותר יידרש זמן ארוך יותר לצורך הנעת ההליכים התכנוניים, פרק הזמן המוערך על ידי לאור מורכבות הפרויקט, נכון למועד הקובע וכפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, הינו כ-8 שנים בשיעור היוון 6% המבטא את הדחיה, המושאע והסיכון במתחם זה.

ראוי לציין כי בשומה המכרעת בדפנה 38 נקבעה תקופת דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% ובשומה המכרעת בדפנה 18 נקבעה תקופת דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 7% למתחמים הכוללים מחצית מהכמות המבנים/יח"ד במתחם מושא השומה (3 בניינים במקום 6).

11.10. תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:

מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחייה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כך שקיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

- בדפנה 38 נקבעו דמ"ש חודשיים בסך 6,850 ₪ בשיעור היוון 4% בתקופת הביניים.
- בדפנה 18 נקבעו דמ"ש חודשיים בסך 6,500 ₪ בשיעור היוון 4% בתקופת הביניים.
- בנמיר 5 נקבעו דמ"ש חודשיים בסך 6,000 ₪ בשיעור היוון 4% בתקופת הביניים.
- בשומת דיאמנט במתחם מושא השומה נקבעו דמ"ש חודשיים בסך 6,000 ₪ בשיעור היוון 4% אשר אומצו על ידי שמאי המבקש.

לאור האמור לעיל, בהתאמה לנכס מושא השומה (דירה פנימית בקומה השלישית בבניין עם מעלית) דמי שכירות החודשיים הראויים הינם בסך 6,850 ₪ בשיעור היוון 4%.

11.11. עלות פינוי הדיירים:

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה לפיה המקרקעין במתחם מושא השומה בבעלות כלל בעלי הדירות במתחם ולא בבעלות יזם ולכן יש לקבוע את שווי המקרקעין מנקודת מבטם של בעלי הזכויות, הם אלה שנהנים מההשבחה לכן אין מקום לקזז עלות זו.

11.12. מטלות ציבוריות:

בהתאם להוראות התכנית יוקצו 810 מ"ר (600 מ"ר עיקרי + 210 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים לשירותי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט. בהתאם למחירוני "דקל", עלות הקמת גן, נכון לשנת 2015 הינה כ-5,500 ₪ למ"ר נטו בממוצע. עלות הקמת מרכז יום ומועדון קהילתי נכון לשנת 2015 הינה כ-6,670 ₪. העלות הממוצעת היא כ-6,100 ₪ למ"ר ברוטו ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% מסתכמת לסך של כ-7,600 ₪ למ"ר ברוטו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שומות שמאים מכריעים –

- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא מיום 18/07/2019 בגו״ח 6110/226 רחוב דפנה 38 נקבעו עלויות בניה בסך 8,275 ₪ למ״ר.
- בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 20/06/2018 בגו״ח 6110/236 רחוב דפנה 18 נקבעו עלויות בניה בסך 8,600 ₪ למ״ר.
- בשומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24/04/2018 בגו״ח 6110 חלקה 237 רחוב דרך נמיר 5 נקבעו עלויות בניה בסך 8,000 ₪ למ״ר.
- בשומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 24/04/2018 בגו״ח 6110 חלקה 221 רחוב ארלוזורוב 194 (בבניין מושא השומה) נקבעו עלויות בניה בסך 8,000 ₪ למ״ר.

לאור הנתונים שפורטו לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון עלויות בניה להקמת מבנה ציבור בסך 8,275 ₪.

11.13. עלות פיתוח שצ״פ, חצר פנימית ודרכים:

במסגרת התכנית, כל מתחם נדרש לפתח את השטחים הציבוריים הצמודים לו. בהתאם לכך המטלות שיש להביאן בחשבון, בכפוף לתכנית תא/3885 הינן פיתוח שצ״פ בתאי שטח 610 ו-611, הקמה והרחבת דרך בתא שטח 804.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מתכנית תא/3885/1 לאיחוד וחלוקה במתחם 501, אשר אושרה ביום 02/05/2019, לאחר המועד הקובע, בו ממוקמת הדירה מושא השומה, ניתנה פרשנות לפיה תאי השטח המשויכים למתחם זה הם אלה הממוקמים על החלקות המשויכות למתחם (ובהתאם לכך גם עלות הקמתם) הינם כדלקמן:

שצ״פ 601 בשטח 253 מ״ר

שצ״פ 610 בשטח 198 מ״ר

שצ״פ 611 בשטח 1,234 מ״ר

דרך 800 בשטח 1,347 מ״ר

דרך 804 בשטח 1,609 מ״ר

דרך 901 בשטח 660 מ״ר

בהתאם לכך, אני רואה לנכון להביא בחשבון את העלויות הנדרשות לפיתוח השטחים שפורטו לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הצדדים מסכימים כי יש להפחית את העלויות הנדרשות לפיתוח תאי השטח המשויכים למתחם וכן על עלות הקמת דרך בסך 400 ₪ למ״ר, המחלוקת מתמקדת בקביעת עלות פיתוח השצ״פים ועלות הקמת החצר הפנימית, שמאי המשיבה אמד עלות זו בסך 600 ₪ למ״ר ושמאי המבקש בסך 700 ₪ למ״ר.

עפ״י מחירון ״דקל״ מחודש מרץ 2015 נאמדו עלויות פיתוח חצר בבניין מגורים בן 9 קומות ומעלה, לסך של 310 ₪ למ״ר, אולם עלויות אלה אינן מביאות בחשבון את צורתם האי רגולרית של תאי השטח ביעוד שצ״פ ואת הקמתם של שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, פרגולות, התקנת ספסלים, מתקני משחקים וכושר, תאורה וכו׳, כפי שהוגדרו בשימושים בתכנית.

בהכרעות ברחובות דפנה 38 נקבעו לסך 600 ₪, דפנה 18 נקבעו עלויות הקמה בסך 600 ₪ למ״ר ובדרך נמיר 5 וארלוזורוב 194 נקבעו לסך 700 ₪.

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה עלות פיתוח שצ״פ וחצרות פנימיות הינה בגבולות 600 ₪ למ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור אישור תכנית תא/3885 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב ארלוזורוב, בצפון החדש של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תא/3885 לפי החלק היחסי של חלקה 221 במגרש 501 – 17.961% (לפי 9,871 מ"ר / 1,733 מ"ר) והחלק היחסי של תת חלקה 21 ברכוש המשותף (לפי הבית הבנוי על חלקה) של חלקה 221 שהינו 40/884.

סה"כ חלק יחסי במגרש 501 במצב היוצא = (40/884)*17.961% = 0.8127%.

12.4.5. מימוש 50% מזכויות הבעלות בנכס בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 19/03/2019.

12.4.6. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן. שומה זו אינה כוללת התייחסות להשבחה בגין תכנית תא/1/3885, שכן זו אושרה לאחר מימוש הזכויות.

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, בשומות מכריעות ובהתאמה למושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2016.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

מצב קודם								
כיוון דירה	**קומה**	**שטח רשום (מ"ר)**	**מקדם קומה**	**מקדם כיוון**	**מקדם מצב פיזי**	**מקדם משוכלל**	**שווי למ"ר בסיסי**	**סה"כ שווי מצב קודם**
פנימי לחצר	3	80.37	1	1.05	1.05	1.103	₪ 32,000	₪ 2,835,454

מצב חדש			
מגרש 501 - קומה ממוצעת למגורים 10			
מהות	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש	41,113		
שטח למסחר בק"ק (לפי שטח ממוצע המותר עפ"י התכנית)	850	₪ 12,000	₪ 10,200,000
54 יח"ד להשכרה עפ"י הנחיות התכנית (לפי 65 מ"ר עיקרי)	3,510	₪ 13,200	₪ 46,332,000
337 יח"ד רגילות	32,061	₪ 16,500	₪ 529,006,500
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד (שווי מגולם בשטח העיקרי)	4,692		₪ 585,538,500
הפחתות			
פיתוח שצ"פ במתחם 601	253	₪ 600	₪ 151,800
פיתוח שצ"פ במתחם 610	198	₪ 600	₪ 118,800
פיתוח שצ"פ במתחם 611	1,234	₪ 600	₪ 740,400
פיתוח חצר פנימית	1,400	₪ 600	₪ 840,000
הרחבה ופיתוח דרך	3,616	₪ 400	₪ 1,446,400
עלויות הריסה לפי 550 מ"ר לקומה * 3.5 קומות * 6 מבנים	11,550	₪ 300	₪ 3,465,000
הקמת מבנה ציבור בהתאם להוראות התכנית	810	₪ 8,275	₪ 6,702,750
סה"כ הפחתות			₪ 13,465,150
סה"כ שווי מצב חדש למגרש 501 לאחר הפחתות			₪ 572,073,350
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התכנית (8 שנים בשיעור היוון 6%)		62.7%	₪ 358,925,897
החלק היחסי של תת חלקה 21 בחלקה 221 במגרש 501			0.8127%
שווי מצב חדש			₪ 2,916,991
היוון דמי השכירות בתקופת הדחיה			₪ 553,432
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,470,422
שווי מצב קודם של תת חלקה 21			₪ 2,835,454
ההשבחה לתת חלקה 21			₪ 634,968
סה"כ ההשבחה לחלק הנמכר בנכס (50%)			₪ **317,484**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה בגין אישורה של תכנית תא/3885, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה בשלמות	השבחה ל-50% מהזכויות	היטל השבחה ל-50% מהזכויות
תא/3885	28/07/2015	₪ 634,968	₪ 317,484	₪ 158,742

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL