בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 12.04.2022
מס' מינוי: 2222-2021
מספרנו: 762

לכבוד המבקש,
מר יהודה אוהבה
המיוצג ע"י גב' מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין
במייל: shammba@hotmail.com

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

שומה מכרעת - גוש 6137 חלקה 211 (חלק)

רחוב הבושם 60, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 04.10.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 15.08.2021, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 30.12.2021.

2.2. שומת המבקש מר יהודה אוהבה, מיום 25.10.2021, שנערכה ע"י השמאית מיכל בר פרו.

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

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.04.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/4338	19.11.2020

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6137
חלקה	211
שטח החלקה	892 מ"ר
מהות המקרקעין	דירה בקומה רביעית עליונה בבניין מגורים
שטח הדירה	86.6 מ"ר עפ"י מדידה מהיתר בניה
כתובת	רחוב הבושם 60, תל אביב -יפו
זכויות	חכירה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה הרביעית בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בנוי על חלקה 211 גוש 6137, כתובתו רחוב הבושם 60,שכונת "לבנה", בעיר תל אביב.

6.2. שכונת "לבנה" בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה בבניינים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים לצד בניה צמודת קרקע.

6.3. רחוב הבושם בצורת האות "ר" מחבר בין דרך חיים בר-לב בצפון מערב ורחוב בירנית בדרום מערב, החלקה מצויה בחלקו הדרום מערבי של רחוב הבושם ומעברו הצפוני.

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

6.5. חלקה 211, בשטח רשום של 892 מ"ר, צורתה דמוית טרפז, החזית הדרומית פונה לרחוב הבושם באורך של כ-24 מ', החזית הצפונית פונה לרחוב האחים אל-כוויתי, עומקה הממוצע כ-64 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בנוי בקיר חלקי משותף עם הבניין ממזרח גו"ח 6137/212, סה"כ 16 דירות בבניין.

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

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

6.9. מושא השומה מהווה דירה בקומה הרביעית (עליונה) בבניין, דירה מס' 16, בשטח של כ-86.6 מ"ר עפ"י מדידה מהיתר בניה, מצויה בחלק הדרום מזרחי של הבניין.

6.10. הבניין הנדון כלול בתכנית תא/4388 "לבנה מערב" (507-0293894), תכנית להתחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי ובינוי במתחם הבושם, לבנה מערב, על מתחם בשטח של כ-14.2 דונם במסגרתו ייהרסו 2 מבנים טוריים בני 4 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו-4 מגרשים לבניה צמודת קרקע מתוכם שניים בנויים, סה"כ 130 יח"ד, להקמת 948 יח"ד, שטחי ציבור ומסחר בבניינים בני 9-25 קומות.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית 460 פורסמה למתן תוקף ביום 01.10.1971 (י.פ. 1746).

מטרת התכנית הינה תכנון השטח המפורט ע"י חלוקתו לשכונות מגורים, להתוות דרכים ראשיות ולקבוע את מספר יחידות הדיור לכל שכונה.

מושא השומה מסווג באזור מגורים שכונה ט'.

7.2. תכנית 808 פורסמה למתן תוקף ביום 23.09.1976 (י.פ. 2645).

מטרת התכנית הינה תכנון השטח המפורט ולקבוע אזור מגורים ואופן הבינוי, אזור לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח ויחידה מסחרית

מס' יח"ד בשטח התכנית יהיה 880 , כמסומן בתשריט.

7.3. תכנית 808א' פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1981 (י.פ. 2695).

התכנית קובעת שינויים בבינוי ומפחיתה את מס' יח"ד ב- 4.

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

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

7.5. תרש"צ/03/06/18 פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.1986.

תכנית לצרכי רישום , החלקה מסומנת ביעוד אזור מגורים 4 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

7.7. תכנית תא/808א'-1 פורסמה למתן תוקף ביום 15.11.1988 (י.פ. 3593).

תכנית שינויים לתכנית תא/808א'.

שינויים בבינוי כמפורט בתשריט.

שינויים בשבילי הגישה לקוטג'ים, בנה ביתך, כמסומן בתשריט.

רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור לגבי שבילי הגישה הפרטיים.

קביעת שביל להולכי רגל כמסומן בתשריט.

הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלהלן: "למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון לשטח תכנית מס' 808א'-1 כמפורט בה".

שלבי ביצוע - בהתאם לשלבי הביצוע של התכנית הראשית.

7.8. תכנית תא/2487 פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.1991 (י.פ. 3921).

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת לבנה מערב ע"י הוספת שטח בניה לפי תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור.

עפ"י התכנית סווג המגרש כמגרש מס' 21 טיפוס ב', בו הותרה הרחבה לשטח דירה אחרי הרחבה של 102 מ"ר.

תנאי להיתר - היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

7.9. תכנית תא/במ/2579 פורסמה למתן תוקף ביום 01.04.1993 (י.פ. 4097).

מטרת התכנית, תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי למצות פוטנציאל האזור להגדלת מצאי המגורים ושיפור השירותים הציבוריים.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש 120 ביעוד אזור מגורים, זכויות הבנייה המוגדרות בתכניות קודמות התקפות אינן משתנות.

7.10. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

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

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

7.12. תרש"צ/03/06/28 פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.02.2000.

תכנית לצרכי רישום , החלקה מסומנת ביעוד אזור מגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.13. תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

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

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

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

7.15. 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.

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

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

בעליות גג:

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

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

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

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.

בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.

בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.

בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

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

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

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

7.20. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

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

עפ"י מסמכי התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 907א' לבנה ידידה, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה עד 25 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.21. תכנית תא/4388 פורסמה למתן תוקף ביום 04.11.2020 (י.פ. 9196).

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

תכנית התחדשות מרחב "לבנה מערב" הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

התכנית ממוקמת בלב השכונה ובסמיכות לפארק מנחם בגין, בקרן הרחובות בירנית מכיוון מזרח ורחוב בושם מדרום ורצועת שטח ציבורי פתוח מצפון החוצה את השכונה ממזרח למערב.

שטח התכנית הינו 4.217 דונם כולל שצ"פ, דרכים, 2 מבנים טוריים בני 4 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו-4 מגרשי מגורים לבניית צמודי קרקע מתוכם שניים פנויים.

התכנית מכוונת לעידוד התחדשות עירונית בשכונת לבנה ע"י ציפוף המרקם הקיים זאת באמצעות הריסת המבנים הקיימים (130 יח"ד) והקמת מבנים חדשים במקומם, הוספת שטחים למבני ציבור ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית. כמו כן, התכנית יוצרת חזית בנויה ופעילה לאורך רחוב בירנית לשימוש מסחר.

בקומת הקרקע של מבני המגורים ייקבעו שטחים לטובת שימושים ציבוריים.

התכנית קובעת הוראות להקמת בינוי מרקמי ובינוי נקודתי גבוה במגדלים ויצירת תמהיל דירות מגוון.

התכנית מציעה פתרונות חניה תת קרקעיים בכל תחום התכנית, תוך מתן האפשרות ליצירת בתי גידול נאותים לעצים בוגרים חדשים.

התכנית מציעה המרת שטחי ציבור ביעוד דרך לטובת שטחים ביעוד למבני ציבור.

התכנית חורגת מהוראות תכנית מתאר תא/5000המאושרת לעניין היקף הבינוי.

<u>מטרת התכנית:</u>

קביעת הוראות לעידוד התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם בושם, לבנה מערב.

חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית.
2. קביעת מגרשים ביעוד מגורים משולב עם שטחים מסחריים ו/או שימושים ציבוריים בק"ק.
3. מתן הוראות בניה בתחום התכנית וקביעת זכויות בניה, מס' יחידות דיור, קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים מירבי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים תוך הגדלת מס' יח"ד קיימות.
5. קביעת שטחים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרכים משולבות.
6. שינויים בתוואי הדרכים הפנימיות והרחבת רח' בושם, קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
7. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
8. קביעת הוראות לעניין פתרונות תשתית

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד'.

<u>שימושים באזור מגורים ד':</u>

1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת יחידות דיור, שטחי מעבר ומילוט ומערכות טכניות.
2. בקומת הקרקע מותרים: לובי כניסה, שטחים לרווחת הדיירים ומערכות טכניות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. בקומות הקרקע תותר הקמת יחידות דיור בתאי שטח 1003, 1004, חזית מסחרית בתא שטח 1002 ושטחים לצרכי ציבור בתאי שטח 1001, 1005.
4. בקומת הגג יותר קירוי חדר המדרגות, מיכלי המים, חדר משאבות וחדר מכונות למעליות בלבד, למעט תאי שטח 1003, 1004 בהם יותר גם שימוש למגורים.
5. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים הבנויים במגרשים 1001 ו- 1005, יהיו: חינוך, קהילה, ספורט, תרבות ופנאי, בריאות רווחה ומשרדים עירוניים.
6. במרתפים תותר הקמת מקומות חניה לסוגי רכב, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, לפי ע'1.
7. לא יותר חיבור או מעבר ישיר בין השטחים בתת הקרקע למגורים שמעליהם.

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

1. מספר יח"ד לא יעלה על 474.
2. לא יתאפשר ריכוז כל הדירות הקטנות במבנה אחד.
3. גודל יח"ד ממוצע כ- 77 מ"ר שטח עיקרי.

<u>מסחר:</u>

1. בתא שטח 1002 בקומת הקרקע לאורך רחוב בירנית, תחויב הקמת חזית מסחרית כמסומן בתשריט. אורכה של החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מכלל החזית לרחוב בירנית.
2. החזית המסחרית תפנה גם לכיוון רחוב הבושם כמסומן בתשריט.

<u>גובה מבנים:</u>

1. גובה המבנים יהיה עד 25 קומות כולל מפלס הכניסה.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.
3. גובה קומת קרקע בתאי שטח 1003, 1104 לא יעלה על 3.5 מ'.
4. גובה קומת קרקע בתאי שטח 1001, 1002, 1003 לא יעלה על 6 מ'.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

1. השימושים יהיו: חינוך, קהילה, ספורט, תרבות ופנאי, בריאות רווחה ומשרדים עירוניים.
2. יותרו עד 10% מתוך סך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים סחירים.

<u>שטח פרטי פתוח:</u>

1. מעל הקרקע: גינון ונוי, פרגולות, ריהוט גן, תאורת רחוב, שבילים להולכי רגל ולאופניים, זיקת הנאה להולכי רגל.
2. בתת הקרקע: חדרי שנאים, מרתפי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, זכות מעבר בין מגרשים לרכב ולהולכי רגל.
3. מערכות ניהול נגר.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תא שטח	בניין	שטח בניה מ"ר			יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	שירות			
מגורים ד'	1001	1	11,220	4,550	5,960	144	25	4
מבנים ומוסדות ציבור	1001	1	260	80	100			
מגורים ד'	1002	2	9,680	3,835	7,144	124	17	4
מסחר	1002	2	3,750	200				
מגורים ד'	1003	3	2,530	1,375	5,580	48	9	4
מגורים ד'	1004	4	9,365	880	3,400	32	9	4
מגורים ד'	1005	5	260	3,765	6,515	126	22	4
מבנים ומוסדות ציבור	1005	5	37,665	80	100			
סה"כ				14,765	18,799	474		
שטח פרטי פתוח	6801				3,470			4
שטח פרטי פתוח	6802				2,430			4
מתקנים	2800		34				1	1
מבנים ומוסדות ציבור	4010		2,700	270	4,012			4
דרך מאושרת	2344				680			
דרך מוצעת	8300				1,080			
דרך משולבת	8401				840			
שטח ציבורי	6701				240			4

הערות לטבלה:

1. לכל בנין יתווסף שטח למרפסות. שטח המרפסות יהיה עד 14 מ"ר ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות. עלה שטחה של מרפסות על 14 מ"ר - השטח העודף ייכלל במניין השטח העיקרי המותר לבנייה.
2. קווי הבניין כמפורט בתשריט, קווי בנין למרתפים 0.
3. יתאפשר ניוד של עד 24 יח"ד בין תאי השטח, היקף הזכויות הניתנות לניוד יהיה עד 1,900 מ"ר.
4. 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי.
5. יותר ניוד שטחים בנויים לשימושים הציבוריים של עד 100 מ"ר בין תאי השטח.
6. בקומת המגורים במגדלים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, יתווסף לכל דירה בניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי בשטח עיקרי של 10 מ"ר.
7. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 77 מ"ר.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.
2. מתן התחייבות להתקשרות חברת ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בבניינים כולל טיפול במערכות נגר.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
5. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 1001, 1005 לרבות החניות שייקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>חניה:</u>

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף בעת מתן היתר, הנמוך מביניהם.
2. לשימושים שאינם מגורים תקן החניה יהיה בהתאם לתקן בעת מתן היתר ויהיה תקן מירבי.
3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.
4. החניה תהיה בתת הקרקע.
5. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים. החניה למגורים תופרד מחניה לשימושים אחרים.
6. החניה לאופניים ורכב דו גלגלי יהיה במפלס החניון העליון. תוסדר במבנים מעלית מותאמת להובלת אופניים.

<u>חיזוק מבנים/תמ"א 38:</u>

בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות נוספות מכח תמ"א/38.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.

החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית

<u>רישום שטחים ציבוריים:</u>

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ושב"צ וכן השטחים הבנויים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי החוץ המוצמדים אליהם בתחום מגרש בייעוד מגורים ד' יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לדין ובהתאם להוראות איחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
2. השטחים הציבוריים במגרשים בייעוד מגורים ד' ימוקמו בקומת הקרקע.
3. לשטחים אלה ושטחי החוץ המוצמדים אליהם תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.

<u>טבלת הקצאות ולוח איזון - נספח לתכנית:</u>

במסגרת טבלת ההקצאות ולוח איזון המהווה נספח לתכנית, הוקצו לחלקה 211 עליה ממוקם הבניין בו מצויה הדירה מושא השומה 11.81%, ולחלקות 212-211 עליהם הוצא היתר בניה משותף - 23.62% מכלל זכויות הבניה (הסחירות) בתכנית תא/4388.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 2/11 מתאריך 16.08.1979, להקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומה א' מפולשת לחניה הכולל: בקומה המפולשת 2 מקלטים, 2 חדרי גז, 2 חדרי גנרטור, 2 חדרי מדרגות, 2 חדרי אשפה, מקום חניה ל - 22 מכוניות שטח פתוח וגדר. בקומות ב'-ה' 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, ו- 4 דירות בנות 4 חדרים וח"ש ו-2 חדרי מדרגות.
- היתר בניה מס' 4/7 מתאריך 27.04.1981, לשינויים במקלט ותוספת מחסן לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומה א' מפולשת לחניה עם מקלט.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 19.10.2021, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6137
חלקה:	211
שטח החלקה:	892 מ"ר
בעלות:	מדינת ישראל החלק בנכס 703/892
	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ החלק בנכס 189/892

עפ"י הסכם מכר מיום 09.02.2021 נמכר מושא השומה תמורת 653,173 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקש
תא/4338	22.11.2020[1]	486,000 ₪	אין השבחה

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

<u>תכנית תא/4338:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

- פטור עד 140 מ"ר: טרם עברו 4 שנים ממועד אישור תכנית תא/4388 לפיכך אין זכאות לפטור.
- הובא בחשבון כי מושא השומה מהווה דירה בקומה הרביעית העליונה בבניין, שטחה המדוד גראפית מהיתר הבניה כ-86.6 מ"ר כולל מרפסות סגורות.
- התכנית הינה תכנית פינוי בינוי כאשר בהתאם להוראות התכנית, יהרסו כל המבנים הקיימים בתחום התכנית ובמקומם יוקמו 5 מבני מגורים הכוללים שטחי מב"צ ושטחי מסחר.

[1] כך בשומות הצדדים, המועד הקובע הנכון הינו 19.11.2020, 15 יום לאחר אישור ברשומות בתאריך 04.11.2020

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה עד להתארגנות והסכמת בעלים, בתוספת דמי שכירות ראויים עד להריסת הבניין.
- הובא בחשבון כי זיכוי על שטחים בנויים בתשלום אגרות בניה בעת מתן היתר לבניית המבנים החדשים, מתקזז עם עלויות ההריסה והפינוי של המבנים המיועדים להריסה.
- החלק היחסי בהשבחה מחושב בהתאם לחלק היחסי של הדירה מושא השומה בחלקה 211 וביחס לחלק היחסי של חלקה 211 בתחום התכנית כפי שנקבע בלוח האיזון וטבלת ההקצאה המהווה נספח לתכנית.
- נערכה בקרה לשווי דירות תמורה דחויות - בדומה למודל חישוב ההשבחה בהכרעה שמאי מכריע דוד טיגרמן ברח' דרך השלום 123 בת"א.

<u>מצב קודם:</u>

שווי מ"ר בנוי נקבע על בסיס עסקאות מכר שנעשו בדירות דומות ע"פ תכנית 2487 שאינם בתחום תכנית תא/4388, כאשר העסקאות מגלמות את יתרת זכויות הבניה באופן זהה עפ"י תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין במצב הקודם.

הוצגו 3 עסקאות מכר בין השנים 2019-2020 לדירות בקומה רביעית שנערכו בתחום תכנית ההרחבות - 2487, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-18,700 ₪.

שווי דירה בגודל הדירה מושא השומה בגבולות **1,514,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

שווי למגורים:

שווי למגורים במצב חדש בכל אחת מהחלופות, חושבו בשיטת ההשוואה הישירה למחירי דירות חדשות בסביבה, בהתאמות הנדרשות, וחילוץ מרכיב הקרקע מתוכן.

שווי מ"ר מבונה זכויות בניה חדשה מגלם חניה תת קרקעית, מחסן ומרפסות פתוחות.

הוצגו נתוני עסקאות בין השנים 2020-2021 בדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה בגוש 7423, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-24,700 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 8,000 ₪, מע"מ 17%, יזמות 18%, התאמה למיקום 0.95, עלות בניה ישירות ועקיפות 9,000 ₪.

הוצגה טבלת דמי שכירות מבוקשים לדירות מגורים לפיה שמי השכירות לדירה בשטח 86 מ"ר כ-4,600 ₪.

שווי למסחר:

שווי מ"ר מבונה למסחר 8,100 ₪, בהתבסס על שומה מכרעת במתחם לודוויפול 16 של השמאי המכריע עומר סרחאן.

<u>החלק היחסי של הדירה נשוא השומה בחלקות 212,211</u>

שטח בנוי בדירה מושא השומה 86.63 מ"ר

שטח בנוי ברוטו בחלקות 211-212 הינו 2,511.47 מ"ר

חלק יחסי ברכוש המשותף 3.449%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תרומת הבינוי עד מימוש הפרויקט:

דירת 3.5 חדרים 86 מ"ר: 16 דירות * 4,500 ₪ *12 = 73,600 ₪ דמ"ש חודשיים

דירת 3.5 חדרים 70 מ"ר: 16 דירות * 3,800 ₪ *12 = 60,800 ₪ דמ"ש חודשיים

שכ"ד שנתי: 134,400 ₪ * 12 = 1,612,800 ₪

שווי לתקופה של 6.5 שנים בהיוון 4%: 9,073,324 ₪

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ₪	מקדם	סה"כ ₪
מסחר עיקרי	600	8,100	1	4,860,000
מסחר שירות	200	8,100	0.5	810,000
מגורים עיקרי	36,545	8,000	1	292,360,000
ממ"דים 12 מ"ר * 474 יח"ד	5,688	8,000	1	45,504,000
שווי לפני התאמות				343,534,000
עלות מטלה ציבורית שטח עילי	680	10,000		(6,800,000)
עלות מטלה ציבורית תת קרקעית	200	10,000		(2,000,000)
מקומות חניה לשימוש ציבורי	12	110,000		(1,320,000)
סה"כ ביניים				333,414,000
מקדם דחיה 7 שנים, 7%				0.62
שווי לאחר דחיה				207,633,482
חלק יחסי של חלקות 211-212			23.62%	49,043,029
תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט				9,073,324
סה"כ שווי לחלקות 211-212				58,116,353
חלק יחסי לדירה מושא השומה			3.449%	**2,000,000**

השבחה:

שווי מצב חדש:	2,000,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,514,000 ₪
השבחה:	**486,000** ₪

בקרה לפי שווי דירת תמורה עתידית:

שטח דירה 86.6 מ"ר + 20 מ"ר תוספת:	106.6 מ"ר
שווי מ"ר בנוי:	23,500 ₪
שווי דירה עתידית:	2,505,100 ₪
שווי דירה קיימת:	1,514,000 ₪
השבחה עתידית:	991,100 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מקדם דחיה 11 שנים, 7% :	0.48
השבחה לדירה במעוגל:	471,000 ₪

<u>בקרה לפי מחירי דרישה לדירות במתחם:</u>

מסקר מחירים באתר יד 2, דירות 3 חדרים בשטח 70 מ"ר, במתחם הנדון ,מוצעות למכירה בגבולות של 1,900,000 ₪, הפרסומים מציינים כי מדובר בדירות שדורשות שיפוץ וכי צפוי פרויקט פינוי בינוי בבניין ובמתחם. לפיכך, שווי דירה בגודל הדירה הנדונה של 86.6 מ"ר הינו במחיר בגבולות של 2,000,000 ₪.

<u>שמאית המבקש:</u>

מדובר בתכנית פינוי בינוי בה מתוכננת הריסתם של 2 מבנים טוריים בני 4 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו-4 מגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע מתוכם 2 פנויים - סה"כ 130 יח"ד להריסה שבמקומם יבנו מבנים חדשים ושטחים למבני ציבור, סה"כ יח"ד מתוכננות - 474.

מפנה להכרעת החתום מטה בנכס בגו"ח 651/4668/2 6551 רח' שח"ל 10 רמת השרון, מתחם הצעירים רמת השרון שהינו בעל מאפיינים דומים.

במקרה הנדון:

יח"ד להריסה:	130
יח"ד לבניה:	474
יחס:	3.64 :1 (יחס תמורה 3.646)
שטח עיקרי למגורים:	37,665 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד:	79.46 מ"ר בממוצע

<u>מצב קדום:</u>

הוצגו נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בבניינים ותיקים בסביבת הנכס בגוש 6137, בין השנים 2018-2020, לפיהם שווי מ"ר בנוי בגבולות 26,200 ₪ 22,151 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,300 ₪.

שווי מצב קודם של הדירה מושא השומה:

לדירה: 86.6 מ"ר * 22,300 ₪ = 1,931,180 ₪

לפי חדרים:

שטח הדירה:	86.6 מ"ר
שטח חדר ממוצע:	23 מ"ר
חדרים אקו':	3.77
שווי חדר ממוצע:	491,084 ₪
שווי מתואם:	1,849,038 ₪

שווי משוקלל לדירה מושא השומה: 1,931,180 ₪ * 0.7 + 1,849,038 ₪ * 0.3 = **1,910,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

הוצגו נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס בגוש 7423, בין השנים 2019-2021, לפיהם שווי מ"ר בנוי בגבולות 25,099 ₪ - 20,477 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,788 ₪.

בבחינת ההשבחה נלקח בתחשיב שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪.

שווי מצב חדש:

שווי מ"ר בנוי:	25,000 ₪
הפחתת שווי חניה:	850 ₪ למ"ר לדירה
שווי ללא חניה:	24,150 ₪
ניכוי מע"מ 17%:	20,641 ₪
ללא יזמות 20%:	17,201 ₪
עלות הקמה למ"ר:	9,100 ₪
יתרה לקרקע:	8,101 ₪
שטח דירה ממוצעת:	79.46 מ"ר
שווי קרקע לדירה:	643,710 ₪
סה"כ תמורה 3.64 יח"ד:	2,343,106 ₪
בניכוי עלויות הריסה:	2,327,000 ₪ (כחלק יחסי מהמתחם)
מקדם דחיה 8 שנים, 6%:	0.6274
שווי מצב חדש במעוגל:	**1,460,000** ₪

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	1,460,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,910,000 ₪

התכנית אינה משביחה.

בהתאם לחוו"ד כלכלית מטעם הועדה המקומית בהחלטה מיום 12.02.2020 נקבע כי שיעור הרווח בתכנית מצווי בטווח התחתון של פרויקטים לפינוי-בינוי.

כמו כן צוין כי תוספת לדירת התמורה הנה 12 מ"ר לבינוי הקיים בהיתר.

לפיכך, גם בתחשיב סבירות בהתאם לאמור לעיל אין השבחה במקרה שבנדון.

בחינה לפי תמורה:

מצב קודם:

תמורה ממוצעת בפרויקט פינוי ובינוי - תוספת חדר ומרפסת לבינוי קיים.

מצב קודם מגלם דירת 4 חדרים בשטח 86.6 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 104 מ"ר פטור מהיטל השבחה.

שטח בנוי אקו' - 86.6 מ"ר + 17.4 מ"ר * 0.35 = 92.69 מ"ר

שווי מצב קודם: 92.69 מ"ר * 22,300 ₪ = 2,067,300 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

המצב החדש מגלם תמורה של דירה חדשה בת 5 חדרים בבניין שיבנה כולל ממ"ד ומרפסת 12 מ"ר.

בהתחשב בשטח ממוצע ליח"ד בתכנית מצב חדש של 79.446 מ"ר + 12 מ"ר מהווה שטח הדירה החדשה כ-91.46 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר * 0.5 = 97.46 מ"ר.

שווי מצב חדש: 97.46 מ"ר * 25,000 ₪ * 0.6274 = 1,529,000 ₪

לפיכך אין השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

הדירה מושא השומה ממוקמת בקומה 4 ללא מעלית. יש להביא בחשבון נתוני עסקאות מדירות בקומה 4 ללא מעלית. הצגת עסקאות מקומות נמוכות יותר מעוותת את שווי השוק של הדירה הנדונה.

שטח פלדלת של הדירה 86.6 מ"ר, אין להביא בחשבון נתונים של דירות מגורים בשטח 58 מ"ר - 61 מ"ר. הדירות המוצגות בשומת המבקש קטנות מהדירה נשוא השומה ומעוותת את השווי הממוצע למ"ר בנוי בדירה מושא השומה.

אין להביא נתוני דירות מבניינים שאיכותם גבוהה מהבניין בו מצויה הדירה מושא השומה. הבניינים ברחוב הבושם 74, דרך בר לב חיים 136-138, בני 8 קומות, עם מעלית, הם בנינים איכותיים מהבניין הנדון.

לצורך ניתוח שווי מ"ר בנוי מבניינים שונים, יש להתחשב בשטח בהיתר הבניה. שטח הארנונה המוצג באתר שע"ם לא מדויק. הכפלת הנתונים בשטח פלדלת בדירה מוש השומה יכול לייצר עוות.

בשומת הוועדה הנתונים נבחרו מבניינים בעלי אופי דומה, דירות בשטח זהה ואותו טיפוס בתכנית ההרחבות, מקומה 4. לכן הנתונים מדויקים יותר המשקפים שווי שוק של הדירה במצב הקודם למועד הקובע.

<u>מצב קודם:</u>

שווי מצב קודם בשומת הוועדה, לפי עסקאות המכר של דירות דומות, מגלם דירה בשטח הנדון הכולל את זכויות הבניה להרחבה.

אין חולק, כי במכפיל הקיים ואף לפי תקן 21 הפרויקט כלכלי ויש לדיירים על מה להתבסס בציפיות למימוש הפרויקט הנדון.

אין לקבל את טענת שמאית המבקש כי קיימת פגיעה בנכס.

בעל דירה יודע שהוא יכול לקבל דירה חדשה עם שטח גדול יותר, קומה גבוהה יותר, מקום חניה ומחסן תת קרקעי, כל זה אינו מביא לפגיעה.

<u>תחשיב השבחה בשומת המבקש:</u>

אין מחלוקת לשווי מ"ר בנוי 25,000 ₪, שווי זה הינו למ"ר פלדלת.

בשומת המבקש לא נלקח בחשבון שטח ממ"ד המהווה שטח דירתי לשווק.

לא נלקחו בחשבון שטחי המסחר.

לא נלקח בחשבון תרומת הבנוי עד למימוש הפרויקט, לא ברור מדוע הופחתה עלות בניית מקום חניה ובנוסף בשורה שלאחר מכן עלות הבניה מגלמת חניה תת קרקעית.

עלות הבניה אינה עולה על 8,500 ₪ למ"ר המגלמת חניה תת קרקעית, מפנה להכרעת החתום מטה בגו"ח 6551/4668/2, רחוב השח"ל 10 רמת השרון.

לא הוצגה עלות תחשיב ההריסה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

תכנית תא/4388 הינה תכנית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי במתחם הבושם, להריסת דירות מגורים במבנים וותיקים קיימים ובמקומם הקמת בנייני מגורים חדשים עד 25 קומות, שטחים למסחר ומבני ציבור.

התכנית התקבלה לבדיקת תנאי סף בתאריך 11.11.2018, הופקדה בתאריך 28.10.2019 ופורסמה לאישור ברשומות למתן תוקף בתאריך 04.11.2020.

בבדיקתי עפ"י מסמך החלטה (דיון בהתנגדויות לתכנית) מיום 12.02.2020, ממנו עולה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה דנה בהוראות התכנית בתאריך 20.12.2017. כן אציין כי בין היתר מצוין במסמך כי הדו"ח הכלכלי הראשון הוגש בחודש דצמבר 2013.

שיקום שכונות:

רשימת "שכונות שיקום" באתר משרד הבינוי והשיקום אינה כוללת את שכונות "לבנה" ושכונת "ידידיה".

סוגית הפטור בגין "שכונת שיקום" שכונות הינה סוגיה משפטית ואינה שמאית, לפיכך, הכרעתי לעניין השבחה מתכנית תא/4388 תיבחן ללא התחשבות במרכיב זה.

יודגש כי אין בהחלטתי קביעה לעניין הכללת השכונה ברשימת פרויקט "שיקום שכונות" והזכאות לפטור וכי לבעלים עומדת הזכות לטעון משפטית לעניין הפטור בערכאות אחרות.

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

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

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/4388 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה מפורטות שיהיו ניתנות למימוש בתנאים מקובלים בעתיד לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית.

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות ההשבחה ואופן התחשיב:

בשומות מכריעות[2] בהם הכרעתי לעניין תכניות פינוי בינוי הפניתי למאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה בחודש אוקטובר 2020:

*"**אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי***

ככלל, בחישוב ההשבחה בגין תוכניות פינוי בינוי קיימות שלוש אסכולות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי:

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים*** *- דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[3].*

  <u>חישוב ההשבחה מנקודת המבט של היזם - מנקודת מבט זו נבחנות זכויות הבנייה ליחידות הדיור שנוספו בתוכנית פינוי בינוי ומנוכות משוויין כל הוצאות היזם - עלות הריסת הבניינים הקיימים, בניית דירות לדיירים, דמי השכירות שישלם להם בעת הבנייה, מטלות ציבוריות הכלולות בתוכניות וכיו"ב. בחישוב שכזה מובא בחשבון רווח יזמי ענפי סביר ליזם, וההשבחה מחושבת על הרווח העודף על רווח זה, ככל שישנו כזה. חישוב מנקודת מבט זו בוצע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת הגפן ברמת גן (חלקות 692 ועוד בגוש 6205).</u>*

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של המקרקעין*** *- מנקודת מבט זו נבחנות כל זכויות הבנייה בתוכנית החדשה (הן של הדיירים והן הנוספות) לעומת שווי הדירות הקיימות הבנויות ואפשרויות הבנייה הקודמות שהותרו בהם וכל העלויות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבנייה, למשל דחייה לצורך גיבוש הדיירים להתקשרות עם יזם, הריסת הבניינים הקיימים וביצוע מטלות ציבוריות הכלולות בתוכנית. חישוב שכזה בוצע בשומות מכריעות רבות (למשל במתחם דפנה בתל אביב על ידי ועל ידי שמאיות מכריעות נוספות כדוגמת דורית פריאל ואורית גלן).*

  *<u>לטעמי, החישוב הנכון, המשקף את העקרונות של צדק חלוקתי ואת עקרון ההתעשרות, צריך להיות חישוב מנקודת מבט של המקרקעין. להבנתי אסכולה זו משקפת את הוראות החוק המגדירות את ההשבחה כ"עליית ערכם של **מקרקעין** עקב אישור תוכנית" (ההדגשה שלי - ש.ש.ש). נקודת מבט זו אובייקטיבית ביחס לנכס, בוחנת את ההתעשרות במקרקעין עצמם, ללא התייחסות ליחסים חוזיים פרטניים בין הבעלים ליזם. לעתים, חוזים פרטניים מהווים "מחיר", אך לעתים אינם משקפים "שווי שוק". **(ההדגשה בקו שלי ב.ק.)**</u>*

עניין חישוב השווי במצב החדש נבחן לפחות בשתי ערכאות שונות. האחת בועדת הערר המחוזית, שם נתקבלה החלטה לגבי השיטה המועדפת, אך השיטה הנבחרת בועדת הערר נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[4] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

---

[2] שומה מכרעת בגו"ח 6136/71 רחוב המאבק 61 גבעתיים, שומה מכרעת בגו"ח 6882/9 רחוב בית אל 47 תל אביב.
[3] ערר תא/85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח' (פורסם בנבו, 20.4.20).
[4] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

38."כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

55.אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

....

58.בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.

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

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

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

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

63.דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

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

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

...

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

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

גילוי נאות:

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

לסיכום:

את שווי הקרקע יש לבחון או באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית או השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

עלויות ההקמה ובכללם עלויות הבניה הרגילות והעלויות העקיפות יופחתו בשלב החילוץ.

בשומה זו בחנתי את שווי הקרקע בהתאם לעסקאות באזור.

אעיר, כי לא מצאתי בעסקאות בדירות הכלולות בתחום התכנית שנמכרו לאחר התאריך הקובע ככאלה שניתן להסתמך רק עליהם לקביעת שווי מצב חדש לאור מיעוט העסקאות.

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי בהתאם לעסקאות מכר במתחם מושא השומה ובסביבתו.

בחיבור השיקולים לקביעת השווי במצב קודם, אביא בחשבון עסקאות רלוונטיות בסביבה המיידית שאינן כלולות במתחם הנדון ולנתחן תוך מתן דגש לשטחן של הדירות מעסקאות ההשוואה וליישם את השווי המתקבל למ"ר בנוי בהתאם למאפייני הדירה מושא השומה.

השווי המתקבל משקף ציפיות כלליות כולל ציפיות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

מושא השומה:

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה העליונה בבניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אין מחלוקת כי שטח הדירה עפ"י תכניות היתר בניה כ-86.6 מ"ר.

כאמור עפ"י תכנית תא/4388 המבנים הקיימים מיועדים להריסה בפרויקט פינוי בינוי, כמפורט בפרק המצב התכנוני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מצב קודם של הדירה מושא השומה בקומה הרביעית בבניין בסך של 1,514,000 ₪, בהתבסס על 3 עסקאות מכר בדירות מגורים בעלי מאפיינים דומים (בתחום תכנית ההרחבות 2487) שאינן כלולות בתכנית תא/4388 הנדונה לפיהם שווי מ"ר בנוי 18,700 ₪

בשומת המבקש הובא בחשבון כי שווי מצב קודם של הדירה מושא השומה כבנויה בשטח 86.6 מ"ר - 1,910,000 ₪, בהתבסס על שווי מ"ר בנוי ממוצע של 22,300 ₪.

בחנתי נתוני עסקאות מכר במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים במתחם הכלול בתכנית תא/4388 ובסביבת מושא השומה, אציין כי חלק מהעסקאות[5] מופיעות גם בשומות הצדדים, ראה התייחסותי להלן.

<u>נתוני עסקאות מכר בין השנים 2015-2020 בדירות מגורים הכלולות במתחם תכנית תא/4388:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪	ממוצע ₪
006137-0120-025-00	25/05/2015	1980	61	3	1,260,000	20,656	20,656
006137-0120-001-00	15/12/2016	1970	75	3	1,490,000	19,867	19,867
006137-0120-027-00	12/02/2017	1978	61	3	1,320,000	21,639	21,639
006137-0120-025-00	07/10/2018	1960	61	3	1,400,000	22,951	21,618
006137-0120-002-00	27/11/2018	1960	70	3	1,420,000	20,286	
006137-0120-006-00	15/09/2019	1970	61	3	1,625,000	26,639	26,639

<u>נתוני עסקאות מכר בין השנים 2015-2020 בדירות מגורים שאינן הכלולות במתחם תכנית תא/4388:</u>

<u>עסקאות מכר בחלקה 111 בגוש 6137 יוצגו בנפרד.</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪	ממוצע ₪
006137-0121-004-00	26/01/2015	1981	70	3	1,207,246	17,246	18,010
006137-0125-000-00	08/02/2015	1992	90	4	1,576,500	17,517	
006137-0123-037-00	11/02/2015	2015	64	3.5	1,025,000	16,016	
006137-0123-033-00	16/06/2015	1980	64	3	1,290,000	20,156	
006137-0122-063-00	08/07/2015	1996	76	3	1,400,000	18,421	
006137-0122-021-00	06/08/2015	1977	94	4	1,500,000	15,957	
006137-0125-000-00	24/08/2015	1967	88	4.5	1,380,000	15,682	
006137-0167-022-00	08/09/2015	1970	64	3	1,300,000	20,313	
006137-0123-002-00	28/10/2015	1970	70	3	1,348,000	19,257	
006137-0167-059-00	02/12/2015	2008	64	3	1,250,000	19,531	
006137-0123-053-00	20/03/2016	1970	64	3	1,300,000	20,313	18,768
006137-0149-006-00	30/03/2016	1970	66	3	1,300,000	19,697	
006137-0149-017-00	15/05/2016	1970	66	3	1,305,000	19,773	
006137-0149-045-00	02/08/2016	1981	67	3	1,380,000	20,597	

[5] יודגש כי לא הובאו בחשבון עסקאות מכר חריגות הן לעניין שטח הדירה הנמכרת והן לעניין המחיר/התמורה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪	ממוצע ₪
006137-0125-009-00	07/08/2016	1992	85	4	1,450,000	17,059	
006137-0122-025-00	31/08/2016	1997	93	4	1,600,000	17,204	
006137-0122-022-00	22/11/2016	1998	110	5	1,900,000	17,273	
006137-0122-020-00	19/12/2016	1996	96	4	1,750,000	18,229	
006137-0167-050-00	20/06/2017	2017	65	3	1,390,000	21,385	
006137-0147-000-00	29/06/2017	1970	147	4	2,695,783	18,339	19,354
006137-0147-000-00	29/06/2017	1970	147	4	2,695,783	18,339	
006137-0149-038-00	15/02/2018	1980	75	3	1,360,000	18,133	
006137-0123-036-00	14/06/2018	1982	75	3	1,524,390	20,325	20,502
006137-0123-041-00	21/08/2018	1983	64	3	1,474,999	23,047	
006137-0124-014-00	07/01/2019	1970	70	3	1,480,000	21,143	
006137-0122-068-00	23/01/2019	1997	95	4	2,000,000	21,053	
006137-0170-036-00	29/01/2019	1960	75	4	1,713,710	22,849	21,059
006137-0123-043-00	01/11/2019	1970	74	3	1,610,000	21,757	
006137-0149-039-00	04/11/2019	1960	66	3	1,220,500	18,492	
006137-0149-040-00	08/06/2020	1980	67	3	1,602,804	23,922	
006137-0149-025-00	08/06/2020	1970	67	3	1,640,000	24,478	
006137-0122-010-00	09/07/2020	1998	99	5	2,390,000	24,141	
006137-0125-000-00	26/08/2020	1992	80	4	1,862,500	23,281	23,976
006137-0125-000-00	16/09/2020	1992	81	4	1,830,000	22,593	
006137-0149-019-00	26/11/2020	1982	66	3	1,600,000	24,242	
006137-0148-022-00	29/12/2020	1960	58	3	1,460,000	25,172	

יודגש כי חלק מהנכסים הינם בבניינים בני 8 קומות.

<u>נתוני עסקאות מכר בדו"ח 6137/111 בדירות מגורים בקומה 4 (עליונה) שאינן הכלולות במתחם תכנית תא/4388:</u>

להלן העסקאות כפי שדווחו במערכת "מידע נדל"ן:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪
006137-0111-013-00	12/12/2019	1985	70	3	1,350,000
006137-0111-031-00	26/05/2020	1987	61	3	1,525,000

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות אלו ובנוסף על עסקה לנכס בגו"ח 613/124/14 מיום 07.01.2019 לקביעת השווי במצב קודם, יודגש כי שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 81 מ"ר וזאת עפ"י תכנית 2487.

לצורך בחינת העסקאות בחנתי את מסמכי הבית המשותף של הבניין הנדון, מהם עולה כי שטח תת חלקה 13 - 70 מ"ר, שטח תת חלקה 31 - 71 מ"ר. אציין כי עפ"י תכנית היתר בניה שטח הדירות בקומה טיפוסית 60.65 מ"ר ו- 74.69 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בבדיקתי את מיקום תת חלקות 13 ו-31 עפ"י מסמכי הבית המשותף, שטח תתי החלקות במדידה גרפית מהיתר הבניה שניתן לבניין כ-71 מ"ר.

כמו כן בחנתי את תכנית ההרחבות 2487, ממנה עולה כי כל הדירות בבניינים מטיפוס בניין "ב" הוגדרו בשטח 81 מ"ר, כולל שטח הדירה מושא השומה. לפיכך איני סבור, כי שטח הדירות כפי שצוין בתכנית נקבע עפ"י מדידה של הדירות הכלולות בתכנית כפי שנקבע בשומת המשיבה.

מהאמור לעיל אביא בחשבון:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪	התאמה לזמן	תמורה מתואמת ₪	למ"ר ₪
006137-0111-013-00	12/12/2019	71	3	1,350,000	5%	1,417,500	19,964
006137-0111-031-00	26/05/2020	71	3	1,525,000	0	1,525,000	21,479

בממוצע: 20,721 ₪

<u>סיכום הנתונים:</u>

בחיבור השיקולים אביא בחשבון במצב קודם שווי מ"ר בנוי לנכס מושא השומה בסך של 21,400[6] ₪ בהתאם לעסקאות השוואה בנכסים רלוונטיים בתחום תכנית תא/4388. וכן עסקאות בנכסים בסביבה המיידית שאינם במתחם תכנית תא/4388 שאינן כוללות ציפייה קונקרטית לתכנית פינוי בינוי ובהתאמה למאפייני מושא השומה כבניין בן 4 קומות. השווי המתקבל משקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן.

<u>שווי מושא השומה במצב קודם:</u>

86.6 מ"ר * 21,400 ₪ = **1,853,240** ₪

<u>מצב חדש:</u>

<u>עסקת המכר בנכס מושא השומה:</u>

עפ"י הסכם מכר בדירה מושא השומה מתאריך 09.02.2021, אינה מהווה עסקת מכר בין קונה מרצון ומוכר מרצון ולפיכך לא תובא בחשבון לעניין שווי מצב חדש.

<u>נתוני עסקאות מכר בין השנים 2015-2020 בדירות מגורים שאינן הכלולות במתחם תכנית תא/4388:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪	ממוצע ₪
006137-0167-035-00	26/01/2021	1995	61	3	1,351,351	22,153	25,133
006137-0149-031-00	30/03/2021	1970	66	3	1,600,000	24,242	
006137-0149-031-00	30/03/2021	1970	66	3	1,600,000	24,242	
006137-0123-053-00	24/06/2021	1980	61	3	1,750,000	28,689	
006137-0148-004-00	19/07/2021	1980	60	3	1,600,000	26,667	
006137-0125-000-00	29/07/2021	1993	87	4	1,975,000	22,701	
006137-0148-014-00	29/08/2021	1982	69	3	2,048,188	29,684	
006137-0125-000-00	19/10/2021	1994	82	4	1,860,000	22,683	

[6] מקדם משוקלל 0.8 לעסקאות לנכסים בגו"ח 6137/111, מקדם 0.2 לנכסים בסביבת מושא השומה בעלי מאפיינים שונים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור העובדה כי לא קיימות די עסקאות מכר לקביעת שווי המצב החדש של דירת מושא השומה, להלן בחינת שווי החלק היחסי של מושא השומה משווי הקרקע כריקה ופנויה.

אביא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

שטחי הבניה:

יובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י הוראות התכנית ושטח ממ"דים שכן המימוש הינו עסקת מכר:

שטח עיקרי למגורים:	36,545 מ"ר
שטח ממ"דים:	12 מ"ר * 474 יח"ד = 5,688 מ"ר
שטח למסחר עילי:	600 מ"ר
שטח למסחר תת קרקעי:	200 מ"ר
מטלה ציבורית עילי:	600 מ"ר
מטלה ציבורית תת קרקעי:	200 מ"ר
חניות תת קרקעי לציבורי:	12

ערכי שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים 8,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 8,100 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה למגורים 8,100 ₪ (לאחר הפחתת שווי חניה בסך 850 ₪ למ"ר דירה), לא הוצג שווי מ"ר מבונה למסחר.

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות בבנייני מגורים בגוש 7423 המצוי מצפון.

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה ₪	למ"ר ₪
007423-0004-018-00	11/07/2019	2019	71	3	2,044,000	28,789
007423-0004-012-00	04/06/2019	2019	74	3	2,000,000	27,027
007423-0004-001-00	11/07/2019	2019	76	3	2,032,000	26,737
007423-0004-010-00	04/06/2019	2019	78	3	2,000,000	25,641
007423-0013-000-00	04/07/2019	2019	79	3	2,000,000	25,316
007423-0011-018-00	07/05/2019	2016	85	3	1,780,000	20,941
007423-0013-007-00	28/11/2019	2019	96	4	2,400,000	25,000
007423-0013-000-00	27/06/2019	2018	101	4	2,354,000	23,307
007423-0013-010-00	16/04/2019	2019	101	4	2,400,000	23,762
007423-0013-006-00	01/09/2019	2019	102	4	1,950,000	19,118
007423-0013-004-00	16/04/2019	2019	102	4	2,400,000	23,529
007423-0013-002-00	25/07/2019	2019	102	4	2,450,000	24,020
007423-0013-000-00	18/04/2019	2017	103	4	2,350,000	22,816
007423-0004-094-00	08/04/2019	2019	103	4	2,479,500	24,073
007423-0003-032-00	12/05/2019	2019	104	4	2,140,000	20,577
007423-0004-076-00	08/04/2019	2019	104	4	2,384,500	22,928
007423-0004-088-00	08/04/2019	2019	104	4	2,441,500	23,476
007423-0004-029-00	16/12/2019	2019	104	4	2,582,000	24,827

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה ₪	למ"ר ₪
007423-0013-005-00	01/09/2019	2019	105	4	1,950,000	18,571
007423-0013-007-00	01/09/2019	2019	105	4	2,000,000	19,048
007423-0013-008-00	24/07/2019	2019	105	4	2,350,000	22,381
007423-0013-003-00	11/12/2019	2019	105	4	2,460,000	23,429
007423-0013-003-00	15/09/2019	2019	105	4	2,500,000	23,810
007423-0011-073-00	15/09/2020	2018	66	3	1,832,166	27,760
007423-0011-013-00	22/07/2020	2018	70	3	1,770,000	25,286
007423-0004-006-00	13/02/2020	2019	71	3	1,965,000	27,676
007423-0013-022-00	07/05/2020	2018	73	3	1,800,000	24,658
007423-0011-019-00	15/09/2020	2018	75	3	2,025,000	27,000
007423-0004-007-00	04/03/2020	2019	75	3	2,038,000	27,173
007423-0011-079-00	16/09/2020	2017	75	3	2,050,000	27,333
007423-0013-000-00	18/11/2020	2019	93	3	2,430,000	26,129
007423-0013-010-00	22/12/2020	2019	102	4	2,430,000	23,824
007423-0013-004-00	27/12/2020	2019	102	4	2,550,000	25,000
007423-0013-000-00	27/04/2020	2017	103	4	2,543,000	24,689
007423-0004-060-00	22/01/2020	2019	104	4	2,680,000	25,769
007423-0004-014-00	02/01/2020	2019	104	4	2,779,000	26,721
007423-0011-016-00	07/07/2020	2018	105	4	2,250,000	21,429
007423-0013-004-00	23/11/2020	2019	105	4	2,420,000	23,048
007423-0013-019-00	14/09/2020	2020	106	4	2,800,000	26,415

שווי מ״ר בנוי (פלדלת) בממוצע כ-24,400 ₪, מגלם מרפסת וחניה תת קרקעית.

<u>שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ:</u>

שווי מ״ר בנוי: 24,400 ₪

ניכוי מע״מ 17%: 20,854 ₪

ללא יזמות 20%: 17,400 ₪

עלות הקמה למ״ר: 9,000 ₪ (כולל עלויות עקיפות)

יתרה לקרקע: 8,400 ₪

התאמה למיקום: 5%

אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בהתאמה למיקום 8,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ערכי שווי נוספים לתחשיב:

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה למסחר 8,100 ₪ בשומת המשיבה.

עלות מטלה ציבורית תחושב לפי 10,000 ₪ למ"ר לבניה.

אני מקבל את עלות הקמת 12 מקומות החניה בשומת המשיבה בסך של 1,320,000 ₪.

עלות הריסה לשטח של 11,541 מ"ר (עפ"י תכנית איחוד וחלוקה לתכנית) בעלות 300 ₪ למ"ר.

דחיה למימוש:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים, בריבית 7%.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים בריבית 6%.

במקרה הנדון תכנון התכנית החל בשנת 2013, הליכי אישור התכנית החלו בשנת 2017. אני מקבל במקרה הנדון את הדחיה בשומת המשיבה לתקופה של 7 שנים, ריבית להיוון 6%.

יודגש כי הכרעתי לעניין משך הדחייה הינה בהתחשב במועד הקובע ובמיקום מושא השומה, אציין כי פרויקטים של פינוי בינוי/התחדשות עירונית היו נפוצים פחות בשנים קודמות, הן בהתייחסות הוועדות המקומיות והן בעיני יזמים ובעלי נכסים/דירות. ייתכן כי ראוי לבחון בחלוף השנים התייחסות שונה למשך זמן הדחיה עקב שינויים ותמורות רגולטוריות, משפטיות, פרקטיות וכד'.

הבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים:

לטענת שמאית המבקש יש להביא בחשבון עלות עודפת בסך של כ-3.5 מיליון ₪ בגין דרישה להפקדה לקרן החזקה. שמאית המבקש העבירה כתב התחייבות חתום לעניין זה מיום 31.12.2019.

כתב ההתחייבות הינו בין היזם והוועדה המקומית ואינו נוגע לשווי זכויות הבעלים, כמו כן אציין כי לא מצאתי בהוראות התכנית תנאי להתחייבות זו למתן היתר בניה.

לפיכך לא תובא בחשבון עלות לטובת קרן הונית אשר ישמשו לאחזקת המבנים עבור הזכאים (כך עפ"י ההסכם) המהווה עלות חיצונית לתכנית.

חלק מושא השומה בתכנית:

לתכנית תא/4388 הוכנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית החלק היחסי המוקצה של חלקה 211 הינו 11.81%.

בבניין הנדון 8 דירות בשטח של 86.6 מ"ר ו-8 דירות בשטח של 70.3 מ"ר, סה"כ שטח בנוי 1,255.2 מ"ר.

החלק היחסי של הדירה מושא השומה מסה"כ השטח הבנוי מהווה 6.9% = 1,255.2 מ"ר / 86.6 מ"ר

שימוש ביניים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 6.5 שנים.

בשומת המבקש לא הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

בתקופת הדחיה קיימות דירות מגורים בנויות וזמינות לשכירות בשוק החופשי.

לפיכך וכאמור לעיל, אני רואה לנכון להוון את דמי השכירות בדיוק לאותה תקופת הדחיה קרי ל-7 שנים.

אביא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש בדירת מושא השומה לפי 3% משווי הדירה כבנויה במצב קודם המהווים 55,597 ₪ לתקופת הדחייה של 7 שנים לתכנית תא/4388, בהיוון 4%.

אציין כי בשומת המשיבה שימוש הביניים לדירה מושא השומה חושב לפי שכר דירה חודשי בסך 4,600 ₪ המהווים דמי שכירות שנתיים בסך 55,200 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה ₪	מקדם	סה"כ ₪
מסחר עיקרי	600	8,100	1	4,860,000
מסחר שירות	200	8,100	0.5	810,000
מגורים עיקרי	36,545	8,000	1	292,360,000
ממ"דים 12 מ"ר * 474 יח"ד	5,688	8,000	1	45,504,000
שווי לפני התאמות				343,534,000
עלות מטלה ציבורית שטח עילי	680	10,000		(6,800,000)
עלות מטלה ציבורית תת קרקעית	200	10,000		(2,000,000)
מקומות חניה לשימוש ציבורי	12	110,000		(1,320,000)
עלות הריסה	11,514	300		(3,454,200)
סה"כ ביניים				329,959,800
מקדם דחיה 7 שנים, 6%				0.6651
שווי לאחר דחיה				219,442,112
חלק יחסי של חלקה 211 עפ"י תכנית איחוד וחלוקה			11.81%	25,916,113
חלק יחסי של הדירה בבניין 1,255.2 מ"ר / 86.6 מ"ר			6.9%	1,788,030
שימוש ביניים	55,597 ₪	7 שנים	4%	333,697
סה"כ שווי מצב חדש לדירה מושא השומה				**2,121,728** ₪

<u>בחינת שווי מצב חדש עפ"י עסקת מכר במתחם:</u>

שמאי המשיבה העביר לעיוני חוזה מכר של דירת מגורים הכלולה במתחם מושא השומה מיום 03.11.02021. עפ"י הסכם המכר דירת המגורים בקומה ב', רחוב בירנית 8, גו"ח 6137/118/4, שטח רשום 65.5 מ"ר, התמורה 1,950,000 ₪, העסקה דווחה במערכת מידע נדלן באותם ערכים.

העסקה הינה מאוחר למועד הקובע ומכאן כי היא משקפת את השווי כולל תכנית תא/4388.

בתיק הבניין באתר עיריית תל אביב, איתרתי את היתר הבניה 1031 המקורי לבניין (לא ניתנו היתרי בניה נוספים), ממנו עולה כי שטח דירה בניין כ-71 מ"ר (כל הדירות זהות).

בהתאמה לזמן, לגובה קומה ושטח הדירה מושא השומה (מקדם 0.87) שווי מ"ר בנוי כ- 24,000 ₪.

מכאן כי שווי הדירה מושא השומה במצב חדש כ- **2,078,400** ₪ = 24,000 ₪ * 86.6 מ"ר.

<u>בחינת סבירות העסקה:</u>

עפ"י תכנית איחוד וחלוקה חלק הדירה הנמכרת 6137/118/4 בתכנית תא/4388 – 0.65%.

שווי תכנית תא/4388 לאחר דחיה				219,442,112
חלק יחסי של הדירה			0.65%	1,426,373 ₪
שימוש ביניים	4,000 ₪ * 12	7 שנים	4%	288,099 ₪
סה"כ שווי מצב חדש לדירה הנמכרת למועד התכנית				**1,714,472**
התאמה לזמן 10%				**1,886,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הדירה נמכרה תמורת 1,950,000 ₪ המהווים כ-3.3% מעל בחינת השווי לפי חלק הדירה בתכנית תא/4388, פער שהינו סביר.

<u>סיכום שווי מצב חדש:</u>

שווי הדירה מושא השומה עפ"י חלקה בתכנית תא/4388 - 2,121,728 ₪ * 0.4 מקדם משוקלל = 848,691 ₪

שווי הדירה מושא השומה עפ"י עסקת מכר לדירה במתחם - 2,078,400 ₪ * 0.6 מקדם משוקלל = 1,247,040 ₪

שווי מצב חדש משוקלל במעוגל: **2,096,000** ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש(במעוגל):	2,096,000 ₪
שווי מצב קודם (במעוגל):	1,853,000 ₪
השבחה:	**243,000** ₪

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

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

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב הבושם 60, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/4388, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

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

12.6. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש בתכנית תא/4388.

12.7. בחישוב השבחה לתכנית תא/4388 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה.

12.8. השווי כולל מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכנית בניין עיר תא/4388, בדרך של מכר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/4388	19.11.2020	₪ 243,000	₪ 121,500

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע