אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	19.03.2018
מס' מינוי	:	1798-2017
מספרנו	:	3080/17.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

תת חלקה 13, חלקה 41 בגוש 6164

רח' דרך השלום 105, רח' עמישב 34-36

תל אביב-יפו

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.03.2018
מס' מינוי : 1798-2017
מספרנו : 3080/17.01

לכבוד,
<u>רות גלוסקא וסוזנה נעמי כץ לבנוני</u> "המבקשות"
ע"י מר אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין
eli@valuers.co.il

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב תל אביב</u> "המשיבה"
ע"י גב' אוולין דודזון, שמאית מקרקעין
וע"י מר שלומי שיטרית, שמאי מקרקעין
evelyn.davidson19@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>תת חלקה 13, חלקה 41 בגוש 6164</u>
<u>רחוב דרך השלום 105, רחוב עמישב 36-34, תל אביב-יפו</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשות: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 09.01.2018 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
<u>מטעם המבקשות:</u> השמאי אלי נטל כהן.
<u>מטעם המשיבה:</u> השמאית אוולין דודזון והשמאי שלומי שיטרית.
במהלך הדיון, נמסרו ע"פ בקשתי/הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/5000, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' תא/5000	22.12.2016	06.01.2017

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 26.12.2017 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	6164.
חלקה	:	41.
שטח חלקהרשום	:	2,342 מ"ר.
תת חלקה	:	13.
שטח תת חלקה רשום	:	63.48 מ"ר.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בבניין טורי בן 3 קומות מעל קומת מסחר.
מיקום	:	רחוב דרך השלום 105, רחוב עמישב 34-36, תל אביב - יפו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינה דירת מגורים בבניין טורי בן 3 קומות מעל קומת מסחר, הידועה כתת חלקה 13 בחלקה 41 בגוש 6164, והממוקמת ברחוב דרך השלום 105, במזרח העיר תל אביב (להלן "הנכס" או "הדירה").
- החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם התחום בין רחוב דרך השלום מדרום מערב, רחוב ארנסט מרטון מצפון מערב, רחוב עמישב מצפון מזרח ורחוב המאבק מדרום מזרח.
- המתחם מאופיין בעיקרו בבנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה בני 4 קומות (למעט הבניין הנדון הכולל 3 קומות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית). במרכז המתחם מצוי בית ספר ובקצהו הצפון המערבי מצוי שטח ציבורי מפותח ומגונן.
- רחוב דרך השלום הינו ציר תנועה ראשי, המחבר בין הרחובות יגאל אלון וגבעת התחמושת בצפון מערב לבין רחוב אלוף שדה בדרום מזרח.
- הבניין הנדון ממוקם בצידו הצפון מזרחי של רחוב דרך השלום, בקרבה למפגש של רחוב דרך השלום לרחובות דרך הטייסים ומרטון ארנסט.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבת הנכס כמעט מישורית.

<u>תיאור חלקה 41 בגוש 6164:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 2,342 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה מלבנית במידות של כ- 74 מ' X כ- 33 מ' עם מגרעת בשתי פינותיה הצפון והדרום מערביות.
- <u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון מערב - שצ"פ (רחבת מרטון ארנסט).
צפון מזרח - רחוב עמישב ומעברו בניין מגורים הכולל קומת קרקע מסחרית.
דרום מזרח - בניין מגורים טורי בן 4 קומות.
דרום מערב - רחוב דרך השלום ומעברו פארק אדית וולפסון.

<u>תיאור הדירה הנדונה:</u>

- הדירה ממוקמת בקומה השנייה בכניסה האמצעית של הבניין.
- שטח הדירה הרשום הינו 63.48 מ"ר. הדירה כוללת, בין היתר, מבואת כניסה, מטבח, 2 חדרי שינה, חדר שירות, חדר שירותים וחדר רחצה.
- במועד הביקור בנכס, נמצא כי הדירה מאוכלסת.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפנקס בתים משותפים

מהעתק רישום לתת החלקה הנדונה מיום 30.03.2017, עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש:	6164
חלקה:	41
תת חלקה:	13
תיאור:	דירה
תיאור קומה:	שניה
שטח:	63.48 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	38/842

בעלויות:

קרן קיימת לישראל החלק בנכס: בשלמות

חכירות:

חכירה ראשית:

שיכון אנשי צבא קבע - דרום תל אביב - אגודה שתופית בע"מ החלק בנכס: בשלמות
בתנאי שטר מקורי: 6085/1966/0; תאריך סיום: 31.03.2052; חכירה מהוונת.

חכירת משנה:

גלוסקא רות + כץ לבנוני סוזנה נעמי, בחלקים שווים החלק בנכס: בשלמות
בתנאי שטר מקורי: 6088/1966/0; תאריך סיום: 31.03.2052.
חכירה מהוונת; קיימת הגבלה בהעברה; קיימת הגבלה בהורשה.
על החכירה של: שיכון אנשי צבא קבע - דרום תל אביב - אגודה שתופית בע"מ.

הרכוש המשותף:

שטח החלקה:	2,342 מ"ר
תקנון:	מצוי
מספר תתי חלקה:	28

הערות:

בתאריך 15.02.2017 נרשמה הערה לפי סעיפים 5 ו- 7, לטובת עיריית תל אביב יפו (הערות: פורסם בי.פ. 7444 מיום 08.02.2017 עמ' 3344, בשטח של 510 מ"ר).

7.2. הסכם מכר

הוצג בפני העתק מהסכם מכר שנערך ביום 16.05.2017, על פיו מכרו רות גלוסקא וסוזנה נעמי כץ לבנוני את זכויותיהם (זכויות חכירת משנה מהוונת) בדירת מגורים בקומה שניה הידועה כתת חלקה 13 בגו"ח 6164/41, הממוקמת ברחוב השלום 105.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית K - אדמות עבר הוואדי מוצררה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 143 בתאריך 22.02.1951.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מגורים 1, עם סימון ליחידה מסחרית.

<u>הוראות לעניין אזור מגורים 1:</u>

<u>התכליות המותרות באזור מגורים 1:</u>

בתי דירה, בניינים למטרות השכלה, בניינים למוסדות שלטון, בניינים למוסדות צדקה, מרפאות, מועדונים (רק למבוגרים), בתי ספר, בתי הבראה, אולמי התעמלות, בתי חולים (פרט למחלות מדבקות וחולי רוח), בתי מלון והבראה, אולמות להרצאות, ספריות, בתי מרהט ציבוריים, בתי כנסת, תיאטראות, מעבדות (שאינות גורמות מטרד לציבור), גרזיים פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, כובענים, בתי מרקחת, חייטים ותופרות, שענים ומשאבות בנזין (רק מכירה).

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים 1 - בתי דירות 3 קומות:</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
חזית מגרש מינימאלית	:	18 מ'.
עומק מגרש מינימאלי	:	35 מ'.
אחוזי בניה מרבי למגרש	:	18%.
מספר קומות מרבי	:	3.
שטח מרבי למבני עזר	:	30 מ"ר.
קווי בניין	:	חזיתי כמסומן בתשריט, צדדי בניה רצופה או 4 מ' ואחורי 7 מ'.

<u>הוראות לעניין יחידה מסחרית:</u>

<u>התכליות המותרות באזור יחידה מסחרית:</u>

משרדי בנק, בתי קפה ומסעדות, משרדים, משרדים לנסיעות ותיירות, חנויות למכירה בקמעונאות של תוצרות שונות. דברי אמנות ועתיקות, מספרות, סלוני יופי, מכשירים חשמליים ורדיו, חנויות אופנה, חנויות לחלוקת קרח, מכבסות וניקוי יבש, ספריות, בתי מרקחת, קיוסקים, חייטים ותופרות, שענים וחנויות ליין ומשקאות חריפים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

זכויות ומגבלות בניה באזור יחידה מסחרית:

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה מרבי למגרש	:	60%, בשתי הקומות יחד.
מספר קומות מרבי	:	2.
קווי בניין	:	כמסומן בתכנית ובהתאם לאזור בו נמצאת היחידה.

ב. תכנית תא/367 - תיקון תכנית K:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364 בתאריך 05.08.1954.
בין מטרות התכנית, תיקון תכנית מפורטת K - ת"א, אדמות מעבר לנחל איילון.
התכנית קובעת שני שינויים לגבי אזור מגורים 1 - בתי דירות 3 קומות, כלהלן:
אחוזי בניה מרבי למגרש: 18%.
הערות: קומת עמודים מותרת - למרות המפורט לעיל מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבנייה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימאלי של הקרקע הדרוש ליח"ד אחת לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר. מבני העזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.
בנוסף, התכנית אפשרה הקמת בתי מרקחת נוספים באזורי התכנית השונים בתנאים מסוימים. לעניין יחידה מסחרית, בקומת הקרקע לא יורשה שום שימוש אחר מאלה הרשומים ברשימת השימושים בתכנית K לעניין יחידה מסחרית, אולם בקומה העליונה, אשר ממעל לחניות יורשו משרדים בלבד.

ג. תכנית תא/367/א - שינוי לתכנית תא/367:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 521 בתאריך 31.01.1957.
התכנית מבטלת את הוראות בדבר בתי מרקחת שנקבעו בתכנית מס' תא/367.

ד. תכנית תא/849:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1158 בתאריך 04.02.1965.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים 1 עם חזית מסחרית, וכן דרך חדשה ברוחב 7 מ' לאורך החזית הצפון מערבית של החלקה.
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

ה. תכנית תא/880:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1177 בתאריך 29.04.1965.
התכנית מאפשרת הוסמת קומה נוספת במקרה של שימוש קומת העמודים לחנייה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.03.2018
מס' מינוי : 1798-2017
מספרנו : 3080/17.01

ו. תכנית מתאר מקומית מס' 1680 - בניה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981.
התכנית התירה יציאות לגג מדירות בקומה עליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ' ברוטו וגובה 2.5 מ', לכל דירה, חדרים אלו יוצמדו ביחד עם מרפסת הגג לדירות הקומה העליונה.
המרחק בין החדר ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

ז. תכנית מתאר מקומית מס' "מ":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 בתאריך 24.06.1982.
התכנית הוסיפה זכויות בניה וקומות לבניינים חדשים הנבנים מעל קומת עמודים.

ח. תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
<u>בית דירות:</u>
התכנית התירה הקמת קומת מרתף בגובה של 2.2 מ', לפי גודל הקומה הטיפוסית.
התכליות המותרות הינן: חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל דירה.
לא יורשו מגורים במרתף.
מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה בגובה של 2.4 מ' בגלל הטופוגרפיה של השטח, ובתנאי שתשמש רק את צורכי החניה.
<u>חזית מסחרית:</u>
ע"פ התוכנית הותרה בניית קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה.
שטח המרתף ייקבע לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.
השימושים המותרים: שימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף, בנוסף ניתן יהיה לעשות בקומת המרתף שימוש של אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ולא יעלו על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא צמוד.
לא יורשה מגורים במרתף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ט. תכנית מס' תא/2399 - שיכון עממי ג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3916 בתאריך 17.12.1989.
מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור בשכנה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.
בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון נכלל באזור בתים הרחבה מטיפוס ג/75-106/ח', לגביו נקבע כלהלן:

- בית אחד בן 3 קומות על קומה מסחרית עם גג שטוח כולל 18 דירות מהן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסת מקורות בשטח של כ- 106 מ"ר ו- 12 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות סגורות בשטח של כ- 75 מ"ר.
- שטח מקסימאלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.

הדירה הנדונה הינה דירה קטנה אשר נקבע לגביה הרחבה עד לשטח של 108 מ"ר.

י. תכנית מתאר מקומית "ג"- בנייה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.
מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית המתאר 1680.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים</u>:

- יותרו לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה.
- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ'.
- חדרי היציאה לגג (כולל שטח למתקנים טכניים), לא יעלו על 50% משטח הגג.

<u>לא יותרו חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים, במקרים הבאים</u>:

- מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בתחום תחולתן של תכניות לעיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלה אם שוכנעה הועדה אחרת.
- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע, למעט אלה החלים עליהם הוראות תכנית זו.

<u>עליות גג בגגות משופעים</u>:

מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון תכנית וביניהם:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

פרגולות:

תתאפשר הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג או בנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בתנאים המפורטים בתוכנית.

שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג החופשי, הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת או דומיהם).

יא. תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 בתאריך 03.07.1997.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בכל בניין קיים, בהתאם לתנאים המופרטים בתכנית.

יב. תכנית מתאר מקומית מס' 2691:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 בתאריך 11.02.1997.

התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבת דירות באופן שאינו תואם את נספח בינוי, אם קיים כזה, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית, בתנאים המפורטים בתכנית.

יג. תכנית מתאר מס' "ע/1" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית "ע".

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% בגובה של 4 מ' נטו לכל קומה, בתנאים מסוימים תותר תוספת 4 קומות מרתף נוספות עבר שטחי שירות בגובה של 3.5 מ' נטו לכל קומה.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות מגרש, בתנאים המפורטים בתוכנית, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית עד 80% משטח המגרש, היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאים שייקבע מהנדס העיר.

התכליות המותרות: בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר גם שימושים למטרות עיקריות ע"פ התכנית הראשית (למעט מגורים). בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים (בשטח מרבי של 12 מ"ר ליח"ד), במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים, זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

יד. תכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 בתאריך 18.05.2005.

מדובר על תכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי מדינת ישראל.

התכנית קובעת הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 01.01.1980 כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה וזאת באמצעות מתן זכויות בניה נוספות שיותרו בגין חיזוק המבנים.

טו. תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 בתאריך 10.05.2006.

התכנית מסדירה את שטחי הבניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות.

טז. תכנית מתאר ארצית מס' 1/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 בתאריך 16.08.2007.

<u>מטרת התכנית</u>:

לשנות את הוראות התכנית בנושאים הבאים:

הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת זכויות, וכן הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר[2].

יז. תכנית מתאר מקומית מס' "ג/1" - גגות תל אביב יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית מהווה בין היתר שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' "ג".

התכנית התירה בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:

---

[2] <u>בדברי ההסבר נכללו, בין היתר, ההבהרות הבאות</u>:

- אם חלה על המבנה תכנית מפורטת להרחבת דיור, לא תותר הרחבה נוספת ע"פ תמ"א 38.
- במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות, לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- מבנים להם ניתנת תוספת של זכויות בנייה ע"פ התמ"א. הם מבנים שההיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980.
- חובת החיזוק תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים מטרתה לאפשר שימושים מגוונים בשטח שייווצר כתוצאה מסגירת קומת העמודים.
- סמכויות שניתנו בנוגע לעיצוב הגג מוגבלות לנושא העיצוב ואינן פוגעות בזכויות הבנייה שנתנו ע"פ התמ"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

חדרי יציאה לגג:
- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר וגובהו יהא עד 3.0 מ'.
- תכסית הבניה המרבית הכולל על הגג, לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

עליית גג:
- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

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

לא יותרו חדרי יציאה לגג או עליות גג, במקרים הבאים:
- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יח. תכנית מתאר ארצית מס' 2/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 בתאריך 10.03.2010.
הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם לתאריך 01.01.1980 והקמת מבנה מחדש בתוספת אחוזי בניה.
יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

יט. תמ"א מס' 3/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 בתאריך 11.06.2012.
השינוי הינו הרחבה לשינוי מס' 2 שמקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הריסת מבנה ובניית מבנה חדש במקומו, בתנאים שלהלן:
- היתר הבנייה של המבנה ניתן קודם לתאריך 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתו נעשו תוספות בניה שההיתר עבורן ניתן עד לתאריך 15.05.2005 ואינן עומדות בת"י 413.
- יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- התכנית מאפשרת הוספת 2.5 קומות למבנה.
- המבנה החדש יכלול ממ"ד לכל יח"ד.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

כ. תמ"א מס' 3/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 בתאריך 13.12.2016.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

8.2. <u>המצב החדש</u>

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' "תא/5000" - תל אביב - יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית תא/5000 חלה על כל שטח העיר ומתבססת על "חזון העיר". התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.

תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. כן קובעת התכנית את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר יועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעוד קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההנחיות בהיבטים התחבורתיים, סביבתיים, והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו.

התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת קביעת גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

התכנית חלה על שטח של כ- 52,000 דונם, מהם כ- 31,360 דונם נקבעו ביעוד למגורים, התכנית קובעת כי במסגרת תכניות עתידיות ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה למגורים של כ- 10,091,410 מ"ר.

<u>מטרות התכנית:</u>

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מצוי באזור תכנון מס' 904, ומסווג באזור מגורים בבנייה עירונית.
בהתאם לנספח אזורי תכנון, הנכס הנדון מצוי באזור תכנון מס' 904 המסומן בחלקו (כולל הנכס הנדון) כ"מתחם להתחדשות עירונית", בחלקו האחר כ"מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות" וביתרה שטח המתחם אין כל סימון.
בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון שבתקנון התכנית, נקבע הצורך במסמך מדיניות.
בהתאם לנספח עיצוב עירוני, הנכס הנדון מצוי בשטח "עד 8 קומות", המוגדר כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

<u>הוראות כלליות:</u>

<u>קביעת שטחי בניה בסיסיים:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק (רצפה חלקי קרקע)[3] הבסיסי[4] בשטח המגרש, בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1 לתקנון.
ב. בכפוף לסעיף א', שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות, או מהצורך בשימור.
ג. בכל מקרה בו יש סתירה בין הוראות תכנית זו בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית העתידית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

[3] היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש.
[4] הרח"ק שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים / חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלים עליו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	19.03.2018
מס' מינוי	:	1798-2017
מספרנו	:	3080/17.01

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי בכפוף לאמור בסעיף זה, ובלבד של יעלה על מכפלת הרח"ק המרבי[5] בשטח המגרש. הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבניה המרבי בהתקיים כל התנאים שנקבעו בתכנון התכנית.

ב. על אף האמור סעיף א' האמור, הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטחי הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהיה חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 3.1.4 בתקנון התכנית.

<u>שטח הבניה בתת הקרקע:</u>

א. שטח בהניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.

ב. הועדה תוכל לאשר שטח בניה התת קרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו, או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

ג. בנוסף על האמור לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים, ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות.

ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ה. לא ניתן בתכנית עתידית, או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. על אף האמור בסעיף ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע שימוש למגורים, בכפוף למסמך מדניות על ידי הועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

[5] הרח"ק שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המרביים במגרש מסוים / חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלים עליו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אזור מגורים בבנייה עירונית:

שימושים:

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

א. מקבץ שימושים ראשי - מגורים.

ב. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד גר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

ג. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית - שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף א' לעיל, או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

ד. מקבצי שימוש נוספים בקומת הקרקע, מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחנייה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.

ה. מקבצי שימוש נוספים, שימוש ממקבץ לשימוש למשרדים, בן כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובן שנקבע בו יעוד למשרדים בלבד ובלבד שהוועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

שטחי בניה מרביים:

שטחי הבניה המרביים לחלקה: רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.

הוראות:

א. צפיפות לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים, ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יחידות דיור.

מתחם התחדשות עירונית:

בסע' 5.3.2(ג) - מתחם התחדשות עירונית - נקבע כי "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

מעיון בארכיב האינטרנטי של עיריית ת"א עולים עיקרי הדברים הבאים:

א. רשיון בניה מס' 674 מיום 04.12.1952 לבניין לבתים בן 3 קומות וקומת עמודים המכילים בכל אחד: בקומת עמודים - 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש, בקומות א', ב', ג', 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש ושתי דירות בנות 3 חדרים וח"ש ומקלטים במרתף.

ב. רשיון בניה מס' 902 מיום 08.01.1953 לשינויים בקומת העמודים והפיכת 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש ל- 6 חנויות וח"ש.

ג. רשיון בניה מס' 797 מיום 31.03.1960 להוספת 6 מרפסות ולסגירת חלק מהן בקומות א', ב' ו- ג'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור תכנית תא/5000:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה[6]	ההשבחה ע"פ שומת המבקשות
תכנית מס' תא/5000	06.01.2017	120,000 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאיי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקשות - ראה/י בהמשך.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

[6] שמאיי המשיבה ציינו בשומתם כי לא חישבו השבחה בנכס הנדון בגין תכניות שקדמו לתכנית תא/5000, הואיל ושטח הדירה כולל זכויות הבניה להרחבת הדירה קטן משטח של 140 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>שומת המשיבה:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

שמאיי המשיבה הציגו עסקאות מכר בדירות מגורים מפרויקטים בסביבה[7], כלהלן:

מס"ד	תאריך	כתובת	מספר חדרים	שטח	קומה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
1	31.10.2016	יגאל אלון 76	3.5	87 מ"ר	4	2,479,157 ש"ח	28,496 ש"ח
2	14.09.2016		5	133 מ"ר	12	3,528,648 ש"ח	26,531 ש"ח
3	13.09.2016		5	120 מ"ר	14	3,480,175 ש"ח	29,001 ש"ח
4	28.02.2016		3	87 מ"ר	13	2,415,000 ש"ח	27,759 ש"ח
5	28.02.2016		3	83 מ"ר	2	1,971,250 ש"ח	23,750 ש"ח
6	28.02.2016		3	88 מ"ר	11	2,402,600 ש"ח	27,302 ש"ח
					מחיר ממוצע		**27,100 ש"ח**
7	25.09.2016	מגדלי הסנטרל	4	110 מ"ר	5	3,100,000 ש"ח	28,182 ש"ח
8	24.05.2016	פארק - שדרות	2.5	73 מ"ר	8	2,300,000 ש"ח	31,507 ש"ח
9	18.05.2016	ההשכלה	5	125 מ"ר	7	3,317,500 ש"ח	26,540 ש"ח

בהתחשב בנתונים הנ"ל, ערכו שמאיי המשיבה תחשיב לחילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה, כלהלן:

שווי מ"ר בנוי	28,000 ש"ח
בניכוי מע"מ	23,930 ש"ח
בניכוי רווח יזמי (כ- 22%)	19,600 ש"ח
בניכוי עלות בניה למ"ר	<u>(9,500 ש"ח), כולל העמסת שטחים ציבוריים וחניה</u>
שווי מ"ר מבונה פלדלת בממוצע:	**10,100 ש"ח**

עוד הציגו שמאיי המשיבה עסקאות מכר בדירות מגורים דומות בסביבת הנכס לאחר המועד הקובע, כלהלן:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח רשום	תמורה
1	20.01.2017	דרך השלום 99	6164/39	4	51 מ"ר	1,500,000 ש"ח
2	21.05.2017	דרך השלום 129	6163/157	קרקע	48 מ"ר	1,840,000 ש"ח
3	24.05.2017	דרך השלום 97	6164/38	3	51 מ"ר	1,640,000 ש"ח
4	18.07.2017	דרך השלום 85	6164/32	3	51 מ"ר	1,500,000 ש"ח

[7] ניתוח העסקאות כלל דירות עד קומה 15 (מגבלת הגובה במתחם הנדון).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאיי המשיבה ציינו כי לאור הנתונים שפורטו לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ביחס למיקום הנכסים נשוא עסקאות ההשוואה ובהתחשב בנתונים הספציפיים של הדירה הנדונה (קומה, חזית מסחרית וקירבה לשצ"פ), הביאו בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס בגבולות של כ- 10,100 ש"ח למ"ר כולל מרכיב המע"מ.

<u>חישוב ההשבחה:</u>

שמאיי המשיבה חישבו את שווי הנכס בשני המצבים באופן הבא:

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי הדירה הנדונה (כולל זכויות בנייה לא מנוצלות להרחבת הדירה הקיימת ע"פ תכנית 2399).

<u>שווי מצב חדש:</u>

התמורה בהסכם המכר (לאחר בחינת סבירותה וערכי השווי בסביבת הנכס ובהתאמה למועד הקובע).

לאור כל האמור, ערכו שמאיי המשיבה תחשיב השבחה, כלהלן:

<u>שווי מצב חדש:</u>

שווי בהתאם לחוזה המכר תוך התאמת השווי למועד הקובע והעסקאות שנערכו בסביבה:		1,800,000 ש"ח

<u>שווי מצב קודם:</u>

תרומת מחוברים:	85 מ"ר x 5,500 ש"ח =	467,500 ש"ח
זכויות בניה:		
שטח דירה קיים:	85 מ"ר x 10,100 ש"ח =	858,500 ש"ח
זכויות להרחבה[8]:	23 מ"ר x 10,100 ש"ח =	232,300 ש"ח
תוספת ממ"ד:	12 מ"ר x 10,100 ש"ח =	<u>121,200 ש"ח</u>
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל):		1,680,000 ש"ח

<u>ההשבחה:</u> **120,000 ש"ח**

[8] ע"פ תכנית תא/2399.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

במהלך הדיון, בהתאם להרשאתי, העבירו שמאיי המשיבה תחשיב חילופי לשווי המצב החדש, כלהלן:

שטח החלקה לאחר הפקעות קיימות	1,832 מ"ר
הפרשות לצורכי ציבור (ע"פ הוראות תכנית תא/5000)	368 מ"ר[9]
שטח חלקה נטו לחישוב רח"ק	1,464 מ"ר
זכויות ע"פ רח"ק 5	7,320 מ"ר
בניכוי שטחי שירות לא סחירים, כ- 15%	1,098 מ"ר
שטח לשיווק	6,222 מ"ר
חלק בזכויות לפי חלק יחסי ברכוש המשותף - 32/842	3/79
סה"כ זכויות המשויכות למבקשות	236.47 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פלדלת	10,100 ש"ח
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב חדש כזמינות (במעוגל)	**2,388,300 ש"ח**
דחייה עד אישור תכנית - 8 שנים בשיעור היוון 6%	0.63
סה"כ (במעוגל)	**1,498,400 ש"ח**
שימוש ביניים - 8 שנים, 4,000 ש"ח לחודש, שיעור היוון 3%	336,900 ש"ח
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב חדש (במעוגל)	**1,835,000 ש"ח**

[9] **חישוב הפרשות לצורכי ציבור:**

זכויות בנייה מרביות ע"פ רח"ק 5	7,320 מ"ר
בניכוי שטחי שירות לא סחירים	1,100 מ"ר
שטח לשיווק	6,222 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	105 מ"ר
סה"כ יח"ד	59
מספר יח"ד קיימות	18
תוספת יח"ד עפ"י התכנית	41
תוספת נפשות לפי 2.97 נפשות ליח"ד בממוצע בתל אביב (ע"פ הלמ"ס מיום 21.02.2017)	122
הפרשות נדרשות בקרקע לנפש	3 מ"ר
סה"כ הפרשות נדרשות לצורכי ציבור	**367 מ"ר**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>שומת המבקשות:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המבקשות הציג עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה, כלהלן:

מס"ד	תאריך	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח נטו מדווח	שטח נטו מדווח	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
1	12.12.2016	יצחק רבין 41	2010	1/7	119 מ"ר	119 מ"ר	3,400,000 ש"ח	28,571 ש"ח
2	05.10.2016	דרך הטייסים 6	2016	1/4	52 מ"ר	52 מ"ר	1,535,000 ש"ח	29,519 ש"ח
3	17.08.2016	יצחק רבין 41	2010	1/8	71 מ"ר	71 מ"ר	2,070,000 ש"ח	29,155 ש"ח
4	14.07.2016	יצחק רבין 41	2011	1/7	90 מ"ר	90 מ"ר	2,425,000 ש"ח	26,944 ש"ח
5	18.06.2015	יצחק רבין 41	2009	2/6	93 מ"ר	107 מ"ר	2,560,000 ש"ח	27,527 ש"ח
6	30.04.2015	יצחק רבין 43	2009	5/10	---	91 מ"ר	2,300,000 ש"ח	25,275 ש"ח
						מחיר ממוצע		**27,832 ש"ח**

בהתחשב בנתונים הנ"ל, ערך שמאי המבקשות תחשיב לחילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה, כלהלן:

שווי מ"ר בנוי	27,832 ש"ח
בניכוי מע"מ	23,788 ש"ח
בניכוי רווח יזמי (25%)	19,030 ש"ח
בניכוי עלות בניה למ"ר	<u>(8,000 ש"ח)</u>
שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל):	**11,000 ש"ח**

<u>חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המבקשות טען כי בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון שני מצבי תכנון כלהלן:

<u>מצב תכנוני קודם:</u>

מגורים עם זכויות הרחבה עד לשטח של 108 מ"ר, בתוספת זכויות אפשריות לניצול בשטח של עד 25 מ"ר ע"פ תכנית מתאר 38 על תיקוניה.

<u>מצב חדש:</u>

ייעוד החלקה בתחום תכנית מתאר תא/5000, המייעדת את החלקה בתחום אזור להתחדשות עירונית. תוך הבאה בחשבון כי עמדת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, במסגרת הכנה של תכנית פינוי בינוי המתוכננת על דרך השלום (חלקות 41 - 46 (כולל) וחלקה 318 בגוש 6164). מדובר על תוספת שטח של כל דירה קיימת של 25 מ"ר (ובנוסף מרפסת ומחסן).

<u>מכאן</u>, לגישת שמאי המבקשות עולה כי הזכויות המוקנות לדירה במסגרת תא/5000 אינן משביחות.

מה עוד שהזכויות בשני מצבי התכנון כלולות בשטח הפטור המוקנה לדירה עד לשטח של 140 מ"ר מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בהמשך לאמור לעיל, ערך שמאי המבקשות תחשיב השבחה, כלהלן:

שווי מצב חדש:

שווי בהתאם לעסקת המכר:		1,800,000 ש"ח
שווי מצב קודם:		
תרומת מחוברים:	85 מ"ר x 5,570 ש"ח =	488,750 ש"ח
זכויות בניה:		
שטח דירה קיים:	85 מ"ר x 11,000 ש"ח =	935,000 ש"ח
זכויות להרחבה[10]:	23 מ"ר x 11,000 ש"ח =	253,000 ש"ח
תוספת ממ"ד:	12 מ"ר x 11,000 ש"ח =	132,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל):		1,808,750 ש"ח
ההשבחה:		**אפס**

בנוסף לאמור לעיל, שמאי המבקשות העלה טענות כלהלן:

- החלקה הנדונה נכלל ביחד עם חלקות סמוכות בתכנית פינוי בינוי בהכנה.
שמאי המבקשות הציג פרוטוקול מס' 16-0003 מיום 21.02.2016 של פורום תכנון בראשות מהנדס העיר, שלגישתו בו נקבע, בין היתר, בהחלטת מהנדס העיר כי "בדירות שגודלן מעל 80 מ"ר במצב הנכנס, גודלן יהיה בהתאם למצב הקיים ובתוספת ממ"ד".
בפרויקט הספציפי בו נכלל הנכס הנדון לפי דיונים שנערכו לאחרונה לאחר אישור תכנית תא/5000 זה מה שמאושר.
- הערכת שווי הזכויות הנוספות, באם קיימות, אליהם התייחסו שמאיי המשיבה אינה מביאה בחשבון את בעיית המושעא הקיימת בחלקות הכלולות במסגרת השטח המיועד לפינוי בינוי (150 יחידות דיור), ביחד עם החובה לאשר תכנית בניין עיר מפורטת המחייבת הפעלת מקדם דחיה, מקדם מושעא והמאיינת לחלוטין את ההשבחה ככל שזו קיימת.
- העובדה כי שוק המקרקעין "אינו מגיב" כלל לתכנית תא/5000 ואינו משקלל השבחה בדירה, ככל שזו קיימת אם בכלל. לראייה הציג שתי עסקאות שנערכו בסביבה הקרובה לפני מועד כניסתה של תב"ע תא/5000:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח ברוטו	תמורה
1	01.09.2016	דרך השלום 111	6164/44/3	3 חד'	55 מ"ר	1,850,000 ש"ח
2	20.09.2016	רח' עמישב 17	6164/191/3	2 חד'	55 מ"ר	1,820,000 ש"ח

[10] ע"פ תכנית תא/2399.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מכאן, אם קיימת עליית מקרקעין היא נבעה בעיקר מפוטנציאל אפשרי של תמ"א 38 ובהחלט לא תכנית מתאר כללית החלה על העיר ת"א שעד למועד זה לא ברור מה הפוטנציאל שלה.

- שמאיי המשיבה לא הוכיחו השבחה הנובעת מאישור תכנית תא/5000, לראייה, נבחנה עליית שווי מקרקעין של דירות שיכון דומות הנמצאות בסמיכות לנכס, בעיר גבעתיים שאינה מושפעת מאישור תכנית תא/5000, אלא מהשפעות של עליית מחיר ו/או הפוטנציאל הקיים מתכניות פינוי בינוי ו/או תמ"א 38 על תיקוניה, המאפיינת כל כך את שוק המקרקעין במועד הקובע.
שמאי המבקשות הציג 4 עסקאות לאחר המועד הקובע (לפי ממוצע של 582,500 ש"ח לחדר) ו- 3 עסקאות לפני המועד הקובע (לפי ממוצע של 516,066 ש"ח).
לגישתו, מהעסקאות אלה עולה בברור כי קיימת עליית מחירי מקרקעין המסבירה את מחיר המכירה של הדירה הנדונה.

12.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

- <u>הכללת זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם:</u>
שמאי המבקשות הביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מותנות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. זכויות אלה אינן זכויות מוקנות כי אם מותנות המתגבשות בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין (ראה/י החלטת וועדת ערר "צ.ו.ר מעוף").
משכך, כל עוד לא הוכח כי המבנה בו מצוי הנכס הנדון אכן זקוק לחיזוק מפני רעידות אדמה ולא התקבל היתר בניה, הרי שטרם התגבשו בו זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ולא ניתן להביאן בחשבון במצב הקודם, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשות.
- <u>פטור 140 מ"ר מכוח סעיף 19(ג)(2):</u>
שמאי המבקשות טען כי זכויות הבניה בשני מצבי התכנון כלולות בשטח הפטור המוקנה לדירה עד לשטח של 140 מ"ר מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית.
ראשית, במצב הקודם כאמור לעיל, טרם התגבשו זכויות הבניה המותנות מכוח תמ"א 38.
כמו כן, במצב הקודם ניתן פטור עד לשטח של 108 מ"ר זכויות בניה מרביות לניצול מכוח תכנית ההרחבות תא/2399.
לעניין החלת הפטור במצב החדש: תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016, כמו כן, בהתאם ללשון החוק והפסיקה, התגבשות פטור לשטח של 140 מ"ר בגין מימוש הזכויות בדרך של מכר הינו רק לאחר תום 4 שנים ממועד אישור התכנית המשביחה[11]. לאור האמור לעיל, טרם התגבש הפטור לשטח של עד 140 מ"ר בגין זכויות להרחבת הדירה מכוח תא/5000 במצב החדש.

[11] בעניין זה הפנו שמאיי המשיבה לפס"ד ע"א (ים) 4057/03, בו נקבע, בין היתר, כי "יש למנות את ארבע השנים לשם קבלת פטור על פי סעיף - 19 (ג)(ב) לתוספת השלישית מהמועד בו אושרה התכנית המשביחה ולא ממועד גמר בניית הדירה המקורית".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בנוסף, שמאי המבקשות משווה בין מצבי התכנון (קודם/חדש) את שטח הדירה בתוספת הרחבה של 25 מ"ר בלבד, תוך התעלמות מתוספת זכויות הבנייה ותוספת הצפיפות שמקנה תא/5000, מעבר להרחבת הדירה, שהינו גבוה משטח הפטור של 140 מ"ר.
תוספת הזכויות הנ"ל מאפשרת למעשה להיכנס לעסקת פינוי בינוי ולכן יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות בנכס הנדון, בהתאם לחלקו היחסי של הנישום ברכוש המשותף ולא רק את הזכויות בגין הרחבת הדירה.

- <u>עליית מחירי המקרקעין בסביבת הנכס</u>:

בהתייחס לעסקאות אותן הציג שמאי המבקשות הנמצאות בסמיכות לנכס בעיר גבעתיים, ציינו שמאיי המשיבה כי מבחינת נתונים אלה וניתוח מהות עליית המחירים הקיצונית של 15% עולה כי, בתאריך 10.02.2016 פורסמה להפקדה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית מס' 503-0204412 מתחם ההסתדרות - גב/431. תכנית זו מהווה תכנית פינוי בינוי המציעה להרוס 914 יח"ד בנות 90-50 מ"ר + 11 יחידות מסחר הכוללת, בין היתר, את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשות, התכנית מציעה לבנות במקום לאחר פינוי המבנים 3,108 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד, 4,400 מ"ר חזית מסחרית ברחוב מהמאבק ועוד 1,200 מ"ר חזית מסחרית לאורך רחוב אלוף שדה. בנוסף, כוללת התכנית 5 מבני שיכון המסומנים לשימור שיוסבו למבני ציבור לשימושים ציבוריים ככל שידרשו ע"י העירייה. לאור האמור, סבורים שמאיי המשיבה כי עליית המחירים שהוצגה ע"י שמאי המבקשות בהתאם לעסקאות ההשוואה נובעת מהעובדה כי הופקדה תכנית לפינוי בינוי במתחם הכולל את עסקאות ההשוואה בעיר גבעתיים ולא בשל עליית מחירים כללית כפי שנטען ע"י שמאי המבקשות.

- <u>הוודאות לקידום תכניות על סמך תכנית תא/5000</u>:

שמאיי המשיבה ציינו והציגו מקרים בהם קודמו תכניות ע"פ תכנית תא/5000, כלהלן:

1. בנכס הנדון ביחד עם חלקות סמוכות.
2. פרויקט עמינדב 12-10: הוצג פרוטוקול פורם מהנדס העיר מיום 19.11.2017.
3. דרך הטייסים 92: הוצג פרוטוקול דיון הועדה המקומית לתו"ב מיום 08.11.2017 + הפנייה למסמכי תכנית מופקדת מס' תא/מק/4427 - הטייסים 92 (507-0236349) שמטרתה עידוד תהליך התחדשות עירונית באמצעות מתן אפשרות להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש במקומו.
4. מתחם החרש: הוצג פרוטוקול דיון הועדה המקומית לתו"ב מיום 07.05.2017.
5. דרך השלום 89-87: הוצג פרוטוקול פורום מהנדס העיר מיום 06.08.2015.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. דרך השלום 121-147, פינת רחוב המאבק: הפנייה למסמכי תכנית מופקדת תא/4386 - המאבק על דרך השלום (507-0259184), שמטרתה התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך "השלום", בגדה המערבית של רחוב "המאבק" ועל גבול גבעתיים.
7. הוצגה החלטת הועדה בנושא תוספת שטחים (כולל החלטת וועדת המשנה) מיום 27.09.2017.

לטענת שמאיי המשיבה, כל המסמכים שלעיל מלמדים על הוודאות הקיימת בקידום תכניות באזור על סמך תכנית תא/5000, אחוזי ההפקעה, היכולת לקדם תכניות נקודתיות או במתחם, וכן מתן התמורה לדיירים.

12.4. <u>הכרעה:</u>

- <u>בחינת ההשבחה הנובעת מאישור תכנית תא/5000:</u>

לעניין שווי המצב החדש:

אין מחלוקת בין שמאיי הצדדים לגבי שווי הנכס במצב החדש אותו קיבלו ממחיר העסקה בנכס הנדון בסך של 1,800,000 ש"ח (שמאיי המשיבה ערכו בדיקת סבירות למחיר העסקה גם על בסיס עסקאות נוספות בדירות מגורים דומות בסביבה).
לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, אני מקבל את עמדת הצדדים בעניין זה.

עוד אציין כי במהלך הדיון מסרו שמאיי המשיבה תחשיב חילופי לאומדן שווי המצב החדש המתבסס על אומדן שווי חלק המבקשות בזכויות הצפויות להתקבל לאחר אישור תכנית מפורטת כזמינות ודחיית שווי זה בשל הצורך הכנת תכנית מפורטת, בתוספת תרומת שימוש הביניים לשווי (יש לציין כי שמאיי המשיבה הדגישו כי אינם טוענים להשבחה גבוהה יותר מזו שנקבעה בשומתם).
לעניין התחשיב החילופי האמור, אני סבור כי תחשיב זה פחות מדויק מעסקאות השוואה האמורות לגלם את שווי השוק בצורה הטובה ביותר. התחשיב שהוצג אינו מביא בחשבון את הצורך בתשלום היטל השבחה עתידי עם אישור התכנית המפורטת אשר תקנה זמינות וודאות לזכויות, ככל שאכן בסיס ההנחה של התחשיב הוא כי קיימת השבחה. בנוסף, התחשיב מבוסס על הנחות באשר למשתנים רבים, כגון: היקף זכויות הבנייה העתידיות שיוקנו בנכס, משך תקופת הדחייה עד לאישור תכנית מפורטת וגובה שיעור ההיוון, אשר שינוי קל בכל אחד מהם, שהינו סביר בנסיבות העניין, יכול לאיין את ההשבחה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לעניין שווי המצב הקודם:

שמאיי המשיבה קבעו בשומתם את שווי הנכס במצב הקודם לפי שווי זכויות הבנייה של הדירה (כולל זכויות ההרחבה לפי תכנית תא/2399 ושטח ממ"ד), בתוספת תרומת המחוברים.

שמאי המבקשות הציג תחשיב שווי מצב קודם התואם לתחשיב שנערך בשומת המשיבה, אולם השתמש בשווי מ"ר קרקע מבונה ובתרומת מ"ר בנוי השונים מאלה שנקבעו בשומת המשיבה[12].

בחנתי את שווי המצב החדש המוסכם על הצדדים המשקף שווי ממוצע למ"ר ברוטו של כ- 21,180 ש"ח[13].

בחנתי מספר עסקאות בדירות מגורים בסמיכות לנכס בתחום השיפוט של גבעתיים[14], עליהן לא חלה תכנית תא/5000, כלהלן:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח דירה ברוטו[15]	תמורה	מחיר למ"ר (לערך)
1	26.05.2017	רחוב גונן 7	6164/235/7	70 מ"ר	1,660,001 ש"ח	23,715 ש"ח
2	07.08.2016	רחוב גונן 9	6164/236/2 (מחצית)	70 מ"ר	750,000 ש"ח	21,428 ש"ח
3	01.03.2016	רחוב גונן 17	6164/242/1	70 מ"ר	1,635,000 ש"ח	23,357 ש"ח
					בממוצע	**22,833 ש"ח**

מהעסקות הנ"ל מתקבל שווי מ"ר קרקע בנוי ברוטו ממוצע של כ- 22,830 ש"ח.

בבחינת התוצאה שהתקבלה תוך בחינת מאפייני עסקאות ההשוואה אל מול שווי הנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי תכנית תא/5000 לא השפיעה על שווי המקרקעין במצב החדש, ומכאן שאני סבור כי שווי המצב הקודם הינו כשווי המצב החדש.

---

[12] תרומת מחוברים של 5,750 ש"ח לעומת 5,500 ש"ח בשומת המשיבה ושווי מ"ר קרקע מבונה של 11,000 ש"ח לעומת 10,100 ש"ח בשומת המשיבה.

[13] 85 מ"ר / 1,800,000 ש"ח = כ- 21,180 ש"ח.

[14] העסקאות נערכו בדירות מגורים המצויות בבניינים הממוקמים בסמוך ממזרח למתחם בו ממוקם הבניין הנדון, ובעלי מאפיינים דומים לבניינים למתחם הנדון, למעט היות הבניין הנדון בתחום שיפוט ת"א וגובל בדרך השלום והבניינים האמורים בתחום שיפוט העיר גבעתיים וממוקמים בסמוך למוסד החלמה "שלווה".

[15] ע"פ מדידה גראפית מתשריט בית משותף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

חיזוק לקביעתי זו, אני מוצא בשורה של הכרעות של שמאים מכריעים שדנו בעניין תכנית תא/5000, ובין היתר בשומות מכריעות מיום 12.11.2017[16], 29.11.2017[17], 31.12.2017[18], 10.01.2018[19] ו- 11.01.2018[20].

מהאמור לעיל, הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/5000.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' תא/5000	06.01.2017	לא חלה השבחה	---

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



[16] שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לנכס הממוקם בגו"ח 7427/7, רחוב נרדור 20 בתל אביב.
[17] שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לנכס הממוקם בגו"ח 6212/1048, רחוב מרים החשמונאית 21 בתל אביב.
[18] שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו לנכס הממוקם בגו"ח 6163/157, רחוב השלום 129 בתל אביב.
[19] שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לנכס הממוקם בגו"ח 6212/1050, רחוב אבן גבירול 190 בתל אביב.
[20] שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט לנכס הממוקם בגו"ח 6941/16, רחוב טיומקין 10 בתל אביב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il