עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 1099-2022

מספרנו: 1723-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 155 בגוש 6163

רח' דרך השלום 137

תל-אביב-יפו

אוקטובר 2022

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 05/10/2022

מס' מינוי : 1099-2021

מספרנו : 1723-04

לכבוד המבקש,

אהוד רז

מיוצג ע"י מרום גולי, שמאי מקרקעין

במייל: gulimarom@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב - יפו"

מיוצגת ע"י אמיליה אשור, שמאית מקרקעין

מישל אשור, שמאי מקרקעין

במייל: a_emmi@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 155 בגוש 6163

רח' דרך השלום 137, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/4386.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 22/06/2021.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 31/07/2022. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 19/06/2022.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' דרך השלום 137, שכונת רמת הטייסים, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע)
גוש	:	6163
חלקה	:	155
שטח החלקה הרשום	:	2,200 מ"ר
תת חלקה	:	1
שטח הדירה[1]	:	48 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/24
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[2]
תכנית תא/4386	14/12/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20222827 מיום 24/02/2021, שנערכה ע"י השמאים אמיליה אשור ומישל אשור (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 08/06/2022, שנערכה ע"י השמאי מרום גולי (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 03/07/2022.

7.4. נסח רישום מס' 240999 מיום 21/06/2021 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 22/06/2021.

7.6. תשריט בית משותף.

7.7. השלמת מסמכים לאחר הדיון המקצועי.

---

[1] על פי נסח רישום.

[2] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-אותו יום לא יבוא במניין הימים".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 1 חלקה 155 בגוש 6163 ומהווה דירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), ברח' דרך השלום 137, שכונת רמת הטייסים, תל אביב - יפו.

רמת הטייסים היא שכונה בדרום-מזרח תל אביב ותחומה בין הרחובות עמישב, דרך הטייסים ועודד. בחלקה המערבי פארק וולפסון, מדרום שכונת נווה וחן ואורות וממזרח שכונת רמת חן שברמת גן. השכונה כוללת בתי שיכון בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.

דרך השלום היא דרך ראשית העוברת בין הערים גבעתיים ותל אביב-יפו ומשמשת כאחד מצירי העניסה המרכזיים לתל אביב מכיוון מזרח. הדרך מתעקלת לכיוון צפון וחולפת על פני רמת הטייסים, פארק וולפסון מדרום, תל חיים ממערב, רמת ישראל מדרום ונחלת יצחק מצפון. הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של הרחוב בחלקו המזרחי.

חלקה 155 בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 2,200 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרח' דרך השלום באורך ממוצע של כ- 90 מ' ועומק של כ- 24 מ'. על החלקה מצוי מבנה מגורים ותיק טורי הכולל 3 כניסות. בכל כניסה שתי יח"ד בקומה ובסה"כ המבנה מכיל 24 יח"ד.

תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים מזרחית בקומת הקרקע, בכניסה הראשונה ממזרח, הידועה בכתובת דרך השלום 137 ושטחה הרשום הינו 48 מ"ר. הדירה חזיתית לרחוב דרך השלום וכוללת 3 כיווני אוויר: צפון, מזרח ודרום.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 240999, העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 21/06/2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6163
חלקה	:	155
תת חלקה	:	1
שטח החלקה	:	2,220 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה
שטח תת-החלקה	:	48 מ"ר
בעלויות	:	גרינברג ליהיא, החלק בנכס - 1/4

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

		בעניינה של היורשת גרינברג לוי ליהיא מתנהלים הליכי פשיטת רגל בבית משפט המחוזי בתל אביב פש"ר 49976-03-18 ועו"ד אופיר פדר משמש מנהל מיוחד לנכסיה רז שמואל, החלק בנכס - 1/4 רז גיל, החלק בנכס - 1/4 רז אהוד, החלק בנכס - 1/4
החלק ברכוש המשותף	:	1/24
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960 הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אשדר ענב בעמישב בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 22/06/2021, נמכרו הזכויות בנכס הנדון הידוע כתת חלקה 1, חלקה 155 בגוש 6163, רח' דרך השלום 137, תל אביב.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית K</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 145 מתאריך 22/02/1951.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור מגורים 1, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

אחוזי בניה: 18%

מס' קומות: 3

צפיפות: 8 יח"ד לדונם נטו בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% והשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליח"ד אחת לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר.

בנייני עזר: יותר בשטח של 30 מ"ר רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

קווי בנין: קדמי - 6 מ', אחורי - 7 מ', צידי -בניה רצופה או 4 מ'.

<u>תכנית 367</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 364 מתאריך 05/08/1954.

התכנית מתקנת את הוראות תכנית "K" וקובעת כי באזור דירות 1 שטח הבניה המותר במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

<u>תכנית 367/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 521 מתאריך 31/01/1957.

התכנית מתקנת את הוראות תכנית 367 ומבטלת את ההוראות בדבר בתי מרקחת.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית 880</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1177 מתאריך 29/04/1965.

התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

<u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

<u>תכנית ע׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית 2399</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3916 מיום 17/12/1989.

מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור בשכונה (שיכון עממי ג׳) ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור ושמירה על חזות השכונה ע״י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

עפ״י תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים 1 כדירות טיפוס ד/68, לגביו נקבע כדלקמן:

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 68 מ״ר, ב- 8 בתים טוריים בני 4 קומות עם גג שטוח, מהם 2 בתים בני 16 דירות ו- 6 בתים בני 24 דירות - ס״ה 176 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 98 מ״ר.

תנאים להוצאת היתר בניה:

- יוגשו תכניות להרחבת בית שלם בצירוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. התכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלה ביצוע.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- היתר הבניה 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.
- בבנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

<u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

<u>תכנית 2691</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.
מטרת התכנית הינה שיפור יישום תכניות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

<u>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3 לתמ"א 38:</u>

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

״ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו״.

<u>תכנית ג׳1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מתאריך 20/08/2007.
התכנית מתירה בניה על גג שטוח בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
השטח הבנוי לחדר יציאה לגג לא יעלה על שטח של 40 מ״ר לכל יח״ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.
כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ׳ לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ׳ לפחות.
לחלופין, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, רום הגג לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה, השיפוע 40%-50%.

<u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.
בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 904 ״תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג׳״, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית ומתחם להתחדשות עירונית.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

<u>תכנית תא/4386</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8011 מיום 27/11/2018.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך השלום, בגדה המערבית של רחוב המאבק ועל גבול גבעתיים. ע״י בנייה של 564 יח״ד

במקום 186 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת שלושה תאי שטח - 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך השלום ורחוב המאבק ביניהם תא שטח למבני ציבור.
- בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יח"ד. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
- בקומת הקרקע של בנייני המגורים לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תחויב הקמת חזית מסחרית.
- הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.
- לאורך רחוב עמישב, דרך השלום והמאבק תרשם זיקת הנאה.
- לאור דרך השלום תוגדר רצועת מתע"ן.
- התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחניה פרטית ולחניה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה וטעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות.
- הגישה למרתפים תהיה מרחוב עמישב.
- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>מגורים ד':</u>

שימושים: מגורים, חזית מסחרית, פונקציות בעלות אופי ציבורי, שטחים פתוחים (חצרות), שטחי שירות נדרשים לשימושים המותרים.

הוראות: חלוקה לתאי שטח - ייעוד הקרקע "מגורים ד'" על תא שטח 3 ותא שטח 4.

הוראת בינוי: בכ"א מתאי השטח 3 ו-4 יכללו מגדלי מגורים ובניה מרקמית, כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכמפורט בטבלה.

מסחר: בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק", כמסומן בתשריט, תחויב הקמת חזית מסחרית בה יותרו שימושים למסחר ולפונקציות בעלות אופי ציבורי.

הנחיות מיוחדות: הכניסות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הגובלים ולא מהחצרות הפנימיות, לא תותר הפניית דירות גן לרחובות דרך השלום, עמישב, המאבק, או למגרשים הציבוריים הגובלים.

שטחים פתוחים: בכ"א מתאי השטח 3 ו- 4 יוקצה שטח פתוח כמתואר בנספח הבינוי אשר ישמש כחצר משותפת לבניני המגורים שבאותו תא שטח. שטח החצר לא יפחת מ-400 מ"ר.

מרתפים: לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.

חניה: תקן החניה למגורים יהיה 1:1, תקן החניה למסחר יהיה התקן התקף בעת היתר.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימושים: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה ורווחה, שטחים פתוחים (חצרות).

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הוראות: חלוקה לתאי שטח - ייעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור" חל על תא שטח מס' 2.

הוראות בינוי: הבינוי בתא שטח 2 יהיה כמסומן בנספח הבינוי ה מנחה וכמפורט בטבלה.

הנחיות מיוחדות: יובטח במגרש הציבורי מעבר של שביל אחד לפחות שיקשר בין רחוב עמישב לדרך השלום ובו זיקת הנאה להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופי ייקבע במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והנופים.

שטחים פתוחים: יוקצה שטח פתוח שישמש כחצר משותפת לבנייני הציבור. שטח החצר לא יפחת מ-200 מ"ר.

<u>זכויות והוראות בניה</u>

ייעוד	- מגורים ד'
שימוש	- מגורים ומסחר
תאי שטח	- 4,3
גודל מגרש כללי	- 14,701 מ"ר
שטחי בניה עיקרי עילי	- 56,768 מ"ר (1)
שטחי בניה שרות עילי	- 17,500 מ"ר (2)
שטחי בניה עיקרי תת"ק	- (3)
סה"כ שטחי בניה	- 74,268 מ"ר
אחוזי בניה כוללי	- 498%
מספר יח"ד	- 564
צפיפות יח"ד לדונם	- 37.85
מספר קומות	- מעל הכניסה הקובעת (4)
	מתחת לכניסה הקובעת - 6 (3)

הערות:

(1) שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ- 14 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ שטח עיקרי למרפסות עד 6,768 מ"ר - שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת. ובנוסף, שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.

(2) 17,500 מ"ר מהווים 35% משטח עיקרי, לא כולל מרפסות. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד, התוספת האמורה היא לשטחי שירות בלבד ולא ניתן יהיה להמיר זאת לשטח עיקרי, במידה ושטחים אלו לא ימומשו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

(3) הוראות תכנית ע'1 "מרתפים" תחולנה על תכנית ו למעט ס' 9ג' ס"ק 5 לעניין תכסית מירבית למרתפים אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח המגרש.

(4) גובה מירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפורט להלן וכמצויין בנספח הבינוי:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בתא שטח מס׳ 4: בפינת דרך השלום ורחוב המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית 110 מ׳, על דופן דרך השלום בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ׳, על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ׳ ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ׳.

בתא שטח מס׳ 3: על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית 106 מ׳, על דופן רחוב עמישב בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ׳ ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ׳, על דופן דרך השלום בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ׳

סטייה מהגובה המירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה כפי שנקבע תהווה סטייה נכרת.

יותרו מתקנים טכניים על הגג כמפורט בתכנית ג׳1.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק בהסכמה או ללא הסכמה. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם ע״ש עיריית ת״א.
(2) אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
(3) הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור.
(4) תיאום עם חברת נת״ע.
(5) הצגת פתרון לקו הביוב שעובר במגרש ואישור הפתרון ע״י רשות הרישוי.
(6) הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.
(7) אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
(8) אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין רעש מטוסים.
(9) אישור הסדרי תנועה בצומת הרחובות המאבק-עמישב.
(10) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
(11) בטיחות טיסה.

<u>רישוי והיתרים</u>

מעיון בתיק הבניין של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, לא אותר היתר הבניה שניתן לבניין הנדון.

נמצאה תכנית היתר לא חתומה.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית תא/4386	14/12/2018	₪ 404,453	₪ 106,055

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

תכניות 1680, ג', ג'1

כוללות הוראות לבניית חדרי יציאה לגג.

עפ"י הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (ספר החוקים 2733, 18.07.2018) נקבע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסויימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף).

הדירה הנישומה ממוקמת בקומת הקרקע בבניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) ולפיכך, חובת תשלום היטל השבחה בגין זכויות להקמת חדרי יציאה לגג לא תחול על בעליה.

תכנית 2399

מאפשרת הרחבת הדירה עד לשטח של 98 מ"ר.

בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה.

תכנית ע', ע'1

כוללות הוראות להקמת מרתפים.

בהתחשב בבינוי הקיים במועדים הקובעים ובהוראות תכנית 2399, הקובעות הוראות להרחבת יחידות המגורים בבניין הנדון, לא חלה השבחה.

תכנית 5000

שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה (ספר החוקים 2733, 18.07.2018).

תכנית 4386

כוללת הוראות לפינוי בינוי. הדרך המועדפת להערכת ההשבחה הינה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

גישת שומה זו אף התקבלה ע"י בית המשפט המחוזי בפס"ד בעניין אשדר (להלן "פס"ד אשדר") בו הגיע בית המשפט למסקנה כי הדרך הנכונה לחשב את ההשבחה בתכניות פינוי בינוי היא בראיית התרומה שיש למקרקעין במלואם.

<u>פטור 140 מ״ר</u>

פטור 140 מ״ר לא יחול בבחינת ההשבחה לתכנית 4386 מהנימוקים הבאים:

א. בהתאם לפסיקה[3] התנאי הבסיסי למתן הפטור הינו כי במועד מימוש הזכויות חלפו 4 שנים ממועד אישורה של התכנית המשביחה.
לפיכך, בהתחשב בעובדה כי טרם עברו 4 שנים ממועד אישורה של התכנית ועד למימוש, אין זכאות לבחינת פטור במקרה זה.

ב. בהתאם להנחיית הייעוץ המשפטי בעיריית תל אביב, פטור לפי סעיף 19 (ג) יחול במקרים הבאים: (א) מימוש בדרך של היתר - סעיף 19 (ג)(1)
(ב) מימוש בדרך של מכר - סעיף 19 (ג)(2)

כאשר עסקינן במימוש בדרך של היתר, הפטור חל על בנייה או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ״ר, בתנאי שהנישום או קרובו מתגורר בדירה לפחות 4 שנים לאחר גמר הבנייה.
בהתאם לפסיקה, סעיף 19(ג)(1) חל גם במימוש בדרך של היתר על קרקע ריקה מאחר שהסעיף נוקט בלשון ״בנייה״ (רעא 2626/06 חמאיסי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים.
לעומת זאת, כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר - הפטור חל על מכירת דירת מגורים שנבנתה או הורחבה לפי סעיף 19(ג)(1) או על מכירת דירת מגורים שניתן להרחיבה לפי תכנית עד 140 מ״ר, וכל עוד הנישום או קרובו מתגורר בדירה לפחות 4 שנים לאחר אישור התכנית המשביחה.
דהיינו, הפטור לפי סעיף 19 (ג)(2) ניתן לדירה שנבנתה או הורחבה בפועל או לדירה ״צרה״ שטרם הורחבה, אך ניתן להרחיבה לפי תכנית משביחה.
בענייננו מדובר בבניין וותיק, כאשר שטח הדירה קטן מ- 140 מ״ר. לכן, עלינו לבחון את החלופה של מכירת דירה שניתן להרחיבה לפי תכנית ובתוך כך האם תכנית 4386 מאפשרת להרחיבה.
תכנית 4386 מסמנת את הבניין הנדון להריסה וקובעת הקמת מבנה חדש במקומו, ולכן אינה מהווה תכנית שמכוחה ניתן להרחיב את הדירה הנישומה.
אשר על כן, אין תחולה לפטור של סעיף 19(ג) במימוש בדרך של מכר.

<u>בחישוב השווי הובאו בחשבון השיקולים הבאים:</u>

<u>מצב תכנוני קודם</u>

הנכס מהווה דירת מגורים, המהווה יחידת רישום עצמאית נפרדת ולכן, בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מס׳ 194/10-8 בעניין עובד לוי תיעוד האבן והבניה בע״מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מיום 26.10.2010, ראוי לבחון במצב הקודם, בשונה מהמצב החדש, כל יחידת רישום לגופה.

[3] תא״מ (פ״ת) 19402-05-18 אסף שלזינגר נ׳ עריית גבעת שמואל, ש״א 103/01 מרקוביץ נ׳ הומ״ק לתו״ב ירושלים, עמ״נ 29523-11-15 יעקב כהן עו״ד נ׳ הומ״ק לתו״ב רמה״ש וכן בבר״מ 1323/18 יעקב כהן נ׳ הומ״ק לתו״ב רמה״ש

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי הדירה הקיימת במצבה, לרבות כל זכויות הבנייה להרחבתה, מגולמים במחירי מכירה של דירות דומות בסביבה.

בהערכת שווי הדירות יובאו בחשבון מקדמי השווי כדלקמן:

מקדם מיקום -

בניינים הפונים בחזית לדרך השלום	- 0.97
בניינים אמצעיים, ללא חזית לרחוב	- 1
בניינים הפונים בחזית לרח' עמישב	- 1.03

מקדם קומה - השווי הבסיסי נקבע לדירה בקומה א' (מעל הקרקע).

לדירה בקומת קרקע	- 0.99
קומה א'	- 1
קומה ב'	- 0.99
קומה ג'	- 0.98
מקדם בינוי טורי - מקדם שווי לדירות אמצעיות "כלואות"	- 0.98

לא נבחנו נתוני מכירת דירות בתחום תכנית 4386, העשויות לגלם ציפיות לאישור/מימוש התכנית, זאת בהתאם להוראות פס"ד לוסטרניק, המ 66/97 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה רחובות נגד לוסטרניק חברה להנדסה ובניין בע"מ.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

הובאה בחשבון דחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' ויצירת זמינות תכנונית והתארגנות בעלי הדירות הקיימות, הבנויות ב- 9 בניינים קיימים על 9 חלקות נפרדות.

כמו כן, התכנית כוללת תנאים נוספים למתן היתר בנייה - כמפורט בסעיף 6.10 לתקנון תכנית 4386.

בהתחשב בהיקף הפרויקט הובאה בחשבון דחייה כוללת המוערכת ב- 10 שנים, בשיעור היוון של 7% עד למימוש הזכויות.

בהערכת שווי דמי שכירות בתקופת הדחייה, הובאו בחשבון מיקום הדירה ורמת הגמר והתחזוקה בה.

בהתאם להחלטת וועדת הערר מחוז ירושלים ומחוז הדרום מיום 09.07.2013 בעניין חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים הובא בחשבון בחישוב ההשבחה שטח ממ"ד לניצול.

<u>נתוני שווי במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה קבעו את שווי הדירה במצב הקודם בהתבסס על נתוני שווי לדירות שנמכרו בסביבה.

נתוני שווי במצב החדש

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 10,000 ₪ (בהתבסס על חילוץ שווי מעסקאות לדירות בבנינים חדשים והחלטות שמאים מכריעים), שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,000 ₪ (בהתבסס על חילוץ שווי מעסקאות לחנויות, נתוני ביקוש והחלטות שמאים מכריעים) ודמ"ש חודשיים לדירה בסך 4,000 ₪ (בהתבסס על מחירי שכירות מבוקשים בלוח "יד 2" והחלטות שמאים מכריעים).

התייחסות להחלטות שמאים מכריעים בתחום תכנית 4386

- החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 31.03.2021 לנכס ברח' דרך השלום 123 (6163/151) - בהחלטה חושבה ההשבחה מנקודת ראות בעלי הדירות, לפיה נבחנה ההשבחה כהפרש בין שווי הדירה הקיימת (במצב הקודם) לעומת שווי הדירה שתתקבל בפרוייקט החדש (במצב החדש). גישה זו אינה תואמת לעקרונות פס"ד אשדר בו הגיע בית המשפט למסקנה כי הדרך הנכונה לחשב את ההשבחה בתכניות פינוי בינוי היא בראיית התרומה שיש למקרקעין במלואם.
- החלטות השמאים המכריעים בועז קוט מיום 03.03.2020 ערן ירקוני מיום 30.09.2020 - על ההחלטות הנ"ל הוגשו ע"י הוועדה המקומית עררים לוועדת הערר.
הגישה בה נקטו השמאים קוט וירקוני אינה תואמת את עקרונות פס"ד אשדר כאמור. המתודולוגיה כפי שנקבעה בהחלטות הנ"ל, של חישוב השווי במצב החדש אך ורק על עסקאות השוואה לדירות במתחם ומבלי לערוך תחשיב שמאי של הרחבת הזכויות במקרקעין במצב החדש לעומת כלל הזכויות במקרקעין במצב הקודם, ולו לצרכי בקרה עצמית, הינה שגויה.
ההחלטות הנ"ל, מתעלמות לחלוטין מהוראותיה של התכנית המשביחה, מהרחבת הזכויות בה ומאפשרויות הבנייה לפיה.
גישת השמאים המכריעים קוט וירקוני מביאה לעיוות בחישוב ההשבחה, כיוון שהיא מתעלמת ממהותה ומהוראותיה של התכנית המשביחה וממכלול מרכיביה ומתבססת על מחיר ולא על שווי. לגישת המשיבה, קיים הכרח לבחון במצב החדש את הוראות התכנית המשביחה, על כלל מרכיביה ואפשרויות הניצול החדשות שהיא מעניקה לגבי המקרקעין ולו לצרכי בקרה עצמית כאמור.
- החלטת השמאי המכריע יהודה פלד מיום 12.01.2022 לנכס ברח' דרך השלום 129 (6163/157) - החלטת השמאי המכריע פלד נערכה בהתאם לעקרונות פס"ד אשדר.
שומת המשיבה נערכה בהתאם לערכי השווי שנקבעו בהחלטת פלד, תוך ביצוע התאמות כדלקמן: שווי במצב קודם - יחושב בהתחשב במצבה הפיזי של הדירה הנישומה במועד הקובע.
שווי במצב חדש - מקדם דחייה בשומת פלד נקבע ל- 0.4812, זאת בהתחשב בצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית וחלוקת תקופת הדחייה לשתי תקופות מצטברות.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במסמך סיכום ישיבה שנערך ע"י השמאי הממשלתי, מר אוהד עיני, ביום 15.08.2018 בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" (להלן "סיכום השמאי הממשלתי") נקבעו עקרונות להערכת השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי.
בין היתר, נקבע בסיכום השמאי הממשלתי כי "ככלל תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, 6%".
בהתחשב במורכבות הפרויקט, מספר הבעלים והצורך באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים (שהינו הליך "טכני"), סבורים כי דחייה כוללת של 10 שנים בשיעור היוון של 7% (מקדם 0.51) הינה נכונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם

שווי דירה ממוצעת/בסיסית	מקדם מיקום בניין - חזיתי לדרך השלום	מקדם קומה	מקדם מיקום דירה כלואה/קיצונית	סה"כ שווי דירה במצב קודם
₪ 1,625,000	0.97	0.99	1	₪1,560,488

מצב חדש והשבחה

	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי	48,000	1	₪10,000	₪480,000,000
ממ"ד (לפי 12.5 מ"ר לדירה)	7,050	1	₪10,000	₪70,500,000
מסחר	2,000	1	₪13,000	₪26,000,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	2,000	0.35	₪13,000	₪9,100,000
סה"כ				₪585,600,000
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	15,000		₪300	₪-4,500,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪581,100,000
דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל הפרוייקט 10 שנים 7%				0.51
סה"כ				₪295,401,774
חלק יחסי (מחושב כחלק יחסי בשטח המגורים הבנוי הרשום)*				0.53%
ב- 9 חלקות 182 יח"ד בשטח רשום של 9032.2 מ"ר. החלק היחסי של חלקה 155 - 1152/9032.2, מזה לתת-חלקה 155/1 - 1/24 חלקים				
סה"כ שווי הזכויות בערך נוכחי				₪1,569,860
בתוספת דמי שכירות בתקופת הדחייה:				
מס' דירות				
דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחייה	₪4,000		שיעור היוון	4%
שווי בשימוש בתקופת הביניים			לדירה	₪395,081
סה"כ שווי במצב חדש				**₪1,964,940**
השבחה לדירה הנישומה תת-חלקה 155/1				**₪404,453**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת שמאי המבקש

תכנית תא/4386 - שווי מצב קודם

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת קרקע בבניין טורי בן 4 קומות.
הדירה הינה פינתית כלומר פונה לשלושה כיווני אוויר, צפון, מזרח ודרום, זאת כאשר רק שתי דירות מתוך 6 בכל קומה הן דירות פינתיות. בשומת הועדה חושב מקדם מיקום דירה כלואה/קיצונית לפי מקדם 1. מעיון במסד נתוני השוואה שהוצגו בשומת הועדה לא קיימת תוספת לשווי לדירות כלואות וזאת בכדי להביא את שווי הדירה הממוצעת לכדי דירה פינתית/קיצונית שתחושב במקדם 1.
לעמדת שמאי המבקש, בהתחשב כי רוב הדירות הן בבניין הנדון והן בבנייני השוואה הן דירות פנימיות/כלואות הרי שיש להביא בחשבון מקדם התאמה (תוספת) לדירות פינתיות הנהנות מפרטיות גבוהה יותר ושלושה כיווני אוויר.
בשומת הועדה נקבע שווי הדירה שבנדון בסך של 1,560,488 ₪. שווי זה אף נמוך ביחס לשווי דירות במצב הקודם בהחלטות שמאים מכריעים וזאת כמפורט להלן:

- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד, מיום 12/01/2022, בגו"ח 6163/157 תת חלקה 4, הוערכה דירה בשטח רשום 48 מ"ר, בקומת קרקע, דירה "כלואה", במיקום עדיף בבניין פנימי ללא חזית לרחוב, בסכום של 1,600,000 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט, מיום 03/03/2020, בגו"ח 6163/151 תת חלקה 8, הוערכה דירה בשטח רשום 48 מ"ר, בקומה ראשונה מעל ק"ק, דירה "כלואה", במיקום עדיף בחזית לרחוב עמישב, לפי שווי של 1,660,000 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, מיום 30/09/2020, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 10, הוערכה דירה בשטח רשום 48 מ"ר, קומה שניה מעל ק"ק, דירה "כלואה", לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ש"ח ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, מיום 05/03/2021, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 17, הוערכה דירה בשטח רשום 48 מ"ר, קומה ראשונה מעל ק"ק, דירה "כלואה", לפי שווי בסיסי של 1,625,000 ש"ח ולאחר הפחתה למיקום על דרך השלום במקדם 0.97 בסך של 1,576,250 ₪.

לאור האמור הדירות להן התקבלו החלטות שמאים מכריעים הן דירות "כלואות" (פנימיות). ולכן, בשווי מצב קודם יש להביא בחשבון כי הדירה שבנדון הינה פינתית הנהנת משלושה כיווני אוויר ופרטיות גבוהה יותר, ולכן יש לחשב תוספת בשיעור של 5%.

שווי דירה ממוצעת/בסיסית	1,625,000	₪
מקדם מיקום בניין חזית לדרך השלום	0.97	
מקדם קומה	0.99	
מקדם מיקום דירה כלואה/קיצונית	1.05	
שווי דירה מותאם במצב קודם	**1,638,511**	₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי מצב חדש

מתודולוגית תחשיב שווי המצב החדש

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אשדר וכן בהתאם להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד (שהתקבלה לאחר פס"ד אשדר), אופן תחשיב שווי המצב החדש נערך לפי מלוא הזכויות של התכנית המשביחה וחישוב החלק היחסי המיוחס לנכס הנדון.

מקדם דחייה

בהחלטת השמאי יהודה פלד נקבע מקדם דחייה לתכנית בשיעור של 0.48.

השמאי המכריע מבסס מקדם זה בהתחשב כי מקדם הדחיה מבטא את ההליך התכנוני המורכב, גורם המושע, פינוי מתחם של 9 בניינים עם 182 דירות, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, תכנית עיצוב אדריכלי והשגת הסכמות.

לאור מאפייני המתחם והוראות התכנית סבר השמאי המכריע פלד כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון על ידי שמאית המשיבה המגלם 10 שנים הינו ראוי ולפיכך הינו מאמץ אותו. עם זאת, קבע כי המקדם יחולק לשתי תקופות - תקופה בת כשלוש שנים הכוללת את פרק הזמן להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מקדם הדחיה בתקופה זו יכלול רכיב היטל השבחה (מקדם 0.723). ויתרת התקופה של כ- 7 שנים למימוש (מקדם 0.67), סה"כ מקדם הדחיה - 0.48. מקדם הדחיה הובא בחשבון בשיעור של 6%.

בשומת הועדה נקבעה דחיה לפי תקופה של 10 שנים בשיעור היוון 7% ולפי מקדם 0.51.

בשומת הועדה הוצגו החלטות שהתקבלו על ידי שמאים מכריעים לעניין מקדם הדחייה אם כי הפרויקטים שהוצגו אינם דומים במורכבותם לפרויקט שבנדון לרבות היקף יחידות הדיור לפינוי. כאמור, בפרויקט הנדון קיימות 182 יחידות דיור לפינוי.

לעמדת שמאי המבקש, בהתחשב במורכבות הפרויקט שבנדון והיקף יחידות הדיור לפינוי (182 יח"ד) ראוי לחשב הפחתה של 12 שנים לפי שיעור היוון 7% כך שמתקבל מקדם דחיה של 0.44. לביסוס עמדתו מפנה להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגוש 6133 חלקה 431 בה נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.44 (12 שנים, שיעור היוון 7%) לתא שטח ובו מבנה מגורים ותיק בו 18 יח"ד ומבנה בן 6 קומות לאחר פרויקט תמ"א ובו 15 יח"ד, סה"כ 33 יח"ד לפינוי בלבד ביחס למתחם הנדון ובו 182 יח"ד.

שווי לשטחי מסחר במרתף

במצב החדש קיימות זכויות לשטח מסחר בקומת קרקע בהיקף של 2,000 מ"ר.

בשומת הועדה הובא בחשבון בנוסף לשטח הנ"ל שטחים נלווים למסחר בקומת המרתף בהיקף של 2,000 מ"ר ולפי מקדם 0.35.

השטח הנלווה למרתפים הינו בהתאם לתכנית ע/1 המאפשרת הצמדת שטחי אחסנה נלווים במרתף לשטחי המסחר שבקומת הקרקע.

לעמדת שמאי המבקש, חישוב שטחים נלווים למסחר בקומת המרתף ביחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע לפי יחס של 1:1 הינו יחס גבוה שאינו מתקיים ככלל, ויש לחשב שטחים נלווים בהיקף נמוך יותר וביחס של 25%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לתימוכין, מציג מס׳ החלטות שמאים מכריעים לעניין היקף השטחים הנלווים למסחר ביחס לקומת הקרקע.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי הגדלת השטחים הנלווים למסחר בקומת המרתף הינה על חשבון שטחי חניה ואחסנה לדירות הפרויקט מה שיביא בהכרח להגדלת שטחי המרתף הכוללים לרבות הצורך בחפירת קומות מרתף נוספות.

כמו כן, מעבר לאמור לעיל, לא הוכח בשומת הועדה כי נתוני השוואה שנדגמו לקביעת השווי לא מגלמים את הזכויות לשימוש מסחרי נלווה בקומת המרתף העליונה.

תכנית ע׳1 הינה תכנית מתאר לכל העיר תל אביב-יפו וככל שנדגמו עסקאות מסחר ממרחב תכנון זה הרי שהשווי מגלם זכויות לפי תכנית ע׳1.

בנוסף, ככל שנדגמו נתוני השוואה ממרחב תכנון גבעתיים הרי שבמרחב התכנון גבעתיים חלה תכנית גב/406 (מיום 28/07/1994) המאפשרת מחסנים בקומת המרתף עבור המסחר בשטח שלא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.

ולכן, האפשרות לשימוש מסחר נלווה בקומת המרתף העליונה מגולמת בנתוני השוואה לשטחי מסחר ואין לחשב בנוסף את השטח הנלווה למסחר בקומת המרתף העליונה, ככל שיתאפשר מימוש זה.

מטעמי שמרנות ובהתחשב כי בהחלטה שהתקבלה על ידי השמאי יהודה פלד חושב שטח מסחרי בקומת המרתף, הובא בחשבון שטח למימוש בשיעור של 25% משטח המסחר בקומת הקרקע.

<u>שווי מ״ר מבונה עיקרי מסחר</u>

בשומת הועדה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בקומת קרקע בסך של 13,000 ₪, וזאת לפי החלטת השמאי יהודה פלד.

לעמדת שמאי המבקש השווי שנקבע למסחר הינו על הצד הגבוה וראוי לקבוע את השווי בסך של 11,000 ₪. את עמדתו מבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

1. במתחם כורזין בעיר גבעתיים המאופיין בפעילות מסחרית גבוה יותר ביחס למיקום הנכס הנדון, התקבלו מספר החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר נמוך יותר. שמאי המבקש מפנה להחלטה שהתקבלה על ידי השמאי המכריע עומר סרחאן, גוש 6156 חלקה 549, בה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 11,000 ₪, למועד קובע 11/07/2017.

   המועד הקובע בנכס הנדון כשנה וחצי לאחר מכן (14/12/2018) ובהקשר זה הובא בחשבון כי המקדם למועד קובע מתקזז עם מיקומו הנחות של הנכס הנדון ביחס למתחם כורזין.

2. בהחלטה של השמאית המכריעה אורית גלן, גוש 6133 חלקה 431, רחוב לה גארדיה 47, תל אביב, נקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 11,000 ₪, למועד קובע 25/06/2019.

<u>דמי השכירות בתקופת הדחייה</u>

בשומת הועדה הובאו בחשבון דמי שכירות לפי 4,000 ₪ לחודש.

הוצגו בסעיף 10 לשומת הועדה שלושה מחירי ביקוש (לפי פרסום בלוח יד 2) אם כי לא צוין מועד פרסום המודעות. בהחלטת השמאי יהודה פלד נקבע גם כן דמי שכירות לפי 4,000 ₪ אם כי הדירה מצויה בבניין פנימי ללא חזית לרחוב דרך השלום, והשמאי המכריע אימץ את הקביעה של שמאית הועדה (לא צוינו נתוני השוואה לדמי השכירות).
בהתאם להסכם שכירות להשוואה לדירה ברחוב דרך השלום 89, בתל אביב, הידוע כגוש 6164 חלקה 34 תת חלקה 10, המצויה בקומת קרקע, ללא חזית לדרך השלום, הושכרה לתקופה מיום 01/01/2017 ועד ליום 31/12/2017, תמורת 3,000 ₪ לחודש.
ולכן, בהתחשב במאפייני הדירה שבנדון לרבות כי הדירה מצויה בחזית לדרך השלום יש לקבוע את דמי השכירות לפי 3,500 ₪ לחודש.

<u>סבירות השווי במצב החדש</u>

בשומת הועדה התקבל כי השווי במצב החדש הינו 1,964,940 ₪, למועד קובע 14/12/2018.
כאמור, הדירה שבנדון נמכרה ביום 22/06/2021 (כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע) תמורה לסכום של 1,970,000 ₪ - תמורה המגלמת את הוראות התכנית המשביחה תא/4386 וכן את רמות המחירים נכון לשנת 2021.
מתקבל כי השווי שנקבע בשומת הועדה נכון לדצמבר 2018 הינו בדומה לשווי הדירה שנמכרה בשוק החופשי בחודש יוני 2021, לאחר תקופה של שנתיים וחצי בה מחירי הדיור בכלל ובתל אביב בפרט עלו בשיעור משמעותי.
השווי בשומת הועדה גבוה אף ביחס לשווי מצב חדש שנקבע לדירות מגורים בהחלטות שמאים מכריעים במתחם תכנית תא/4386, וזאת כמפורט להלן:

- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד, מיום 12/01/2022, בגו"ח 6163/157 תת חלקה 4, הוערכה דירה בשווי מצב חדש בסכום של 1,881,062 ₪, למועד קובע 14/12/2018.
- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט, מיום 03/03/2020, בגו"ח 6163/151 תת חלקה 8, הוערכה דירה בשווי מצב חדש בסכום של 1,775,000 ₪, למועד קובע 14/12/2018.
- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, מיום 30/09/2020, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 10, הוערכה דירה בשווי מצב חדש בסכום של 1,683,000 ₪, למועד קובע 14/12/2018.
- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני, מיום 05/03/2021, בגו"ח 6163/156 תת חלקה 17, הוערכה דירה בשווי מצב חדש בסכום של 1,700,000 ₪, למועד קובע 14/12/2018.

ולכן, במבחן סבירות השווי הרי שהשווי שנקבע בשומת הועדה הינו גבוה.

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי דירה מותאם במצב קודם **1,638,511** ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש

תיאור	שטח עיקרי	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - 564 יח"ד	48,000	1	₪10,000	₪480,000,000
ממ"ד (לפי 12.5 מ"ר ליח"ד)	7,050	1	₪10,000	₪70,500,000
מסחר	2,000	1	₪11,000	₪22,000,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	500	0.35	₪11,000	₪1,925,000
סה"כ				₪574,425,000
הוצאות הריסה ופינוי	15,000		₪-300	₪-4,500,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪569,925,000
מקדם דחייה (12 שנים, 7%)				0.44
סה"כ שווי לאחר דחייה				₪253,053,516
חלק יחסי				0.5314%
שווי הזכויות בערך נוכחי				₪1,344,807
דמ"ש בתקופת הדחייה (דמ"ש 3,500 ₪ לחודש, 12 שנים, שיעור היוון שנתי 4%)				₪399,759
סה"כ שווי מצב חדש				**₪1,744,566**

חלק יחסי לדירה שבנדון	
סה"כ שטח רשום של 9 חלקות 182 יח"ד	9,032.20
שטח רשום חלקה 155	1,152.00
חלק יחסי חלקה 155 במתחם	0.128
חלק ברכוש משותף תת חלקה 1 (1/24)	0.0417
חלק יחסי במתחם לדירה שבנדון	0.5314%

בקרה לשווי מצב חדש	
מחיר מכירה, מיום 22/06/2021	₪1,970,000
מקדם התאמה למועד קובע (5% שנתי)	0.875
שווי מצב חדש	**₪1,723,750**

סיכום

חישוב השבחה	
שווי מצב חדש	₪1,744,566
שווי מצב קודם	₪1,638,511
השבחה	**₪106,055**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 03/07/2022:

- <u>שווי מצב קודם</u> - יש לבחון את שווי הדירה בהתאם למצבה.

בהתאם לשומת המשיבה, שווי השוק במצב הקודם מבוסס על רשימת עסקאות לדירות בבנייני מגורים בבינוי דומה בסביבה, הכוללות זכויות להרחבה ואשר בתחומן לא חלה תכנית להריסה ובנייה, מהן הגיעו למסקנה, כי שווי דירה פינתית בקומה ראשונה בבניין אמצעי הינה 1,625,000 ₪. וביחס לשווי זה נערכו התאמות כמפורט בשומה.

לא נמצא כי שמאי המבקש בחן עסקאות התומכות בשווי הנטען על ידו.

לתימוכין, מציגים את החלטת השמאית המכריעה אורית גלן לתת חלקה 153/2 בגוש 6163. גם ביחס לשווי שנקבע בהחלטת גלן הנ"ל, תוך ביצוע התאמה למיקום בלבד ביחס לנכס נשוא השומה, מתקבל כי השווי במצב הקודם כפי שנקבע בשומת המשיבה הינו בגישה שמרנית כלפי הנישום:

שווי בהחלטת גלן - 1,650,000 ₪ X 0.94 (התאמה למיקום - רח' עמישב - דרך השלום) = 1,551,000 ₪ בהתאמה למיקום אמצעי/פינתי (0.98) מתקבל שווי של 1,582,653 ₪.

לפיכך , השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה בסך 1,560,488 ₪ הינו סביר ונכון ויש לקבלו.

- <u>תקופת דחייה</u> - תקופת דחייה של 12 שנים כפי שהובאה בשומת המבקש אינה סבירה ואינה מקובלת לתכניות פינוי בינוי בסדר גודל דומה. לתימוכין, מפנים להיתר שניתן לפינוי בינוי "מתחם הצנחנים" בשכונת נוה שרת בעיר תל אביב לאחר כ- 4 שנים ממועד אישור התכנית.

לאור האמור, דחייה של 10 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה בגישה שמרנית ביותר ויש לשקול להפחיתה בהתאם לפרקי הזמן המקובלים כפי שנקבעו בסיכום דיון השמאי הממשלתי ל- 4-5 שנים.

- <u>שווי שטחים נלווים למסחר במרתף</u> - טענות שמאי המבקשים מתבססות על שומות שלא מתחום התכנית ומתעלמות מהחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית.

כמו כן, ערכי השווי אינם מבוססים על נתוני שווי מתחום התכנית למועד הקובע.

לאור האמור, יש לדחות את טענות שמאי המבקש ביחס לשווי שטחים נלווים למסחר במרתף.

- <u>שווי מסחר</u> - בשומת יהודה פלד בתחום התכנית נקבע 13,000 ₪.

בשומת אורית גלן בתחום התכנית נקבע 12,000 ₪.

שמאי המבקשים ערך את שומתו בהתעלם מערכי הקרקע שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית, ללא כל נימוק.

החלטת ה"ה עומר סרחאן - נערכה לנכס שאינו ממוקם בסמיכות מיידית והממוקם בתחום העיר גבעתיים ונערכה למועד קובע 2017 ולכן, פחות רלוונטית מהחלטות יהודה פלד ואורית גלן כאמור.

- <u>דמי שכירות</u> - לא ניתן לבסס את דמי השכירות על חוזה בודד ברח' דרך השלום.
להלן פירוט מחירים מבוקשים לדירות הממוקמות על דרך השלום, שנאספו (מתוך אתר יד 2), מהם ניתן להסיק כי שכ"ד חדשי של 4,000 ₪ במועד הקובע לדירה הנישומה, ששטחה כ- 68 מ"ר, הינו סביר ולכן יש לקבלו.
- <u>סבירות השווי במצב החדש</u> - המתודולוגיה כפי שנקבעה בהחלטות השמאים המכריעים, מר בועז קוט מיום 03.03.2020 ומר ערן ירקוני מיום 30.09.2020 ומיום 05.03.2021, המצויינות כראיה לשווי בשומת המבקש, של חישוב השווי במצב החדש אך ורק על עסקאות השוואה לדירות במתחם ומבלי לערוך תחשיב שמאי של הרחבת הזכויות במקרקעין במצב החדש לעומת כלל הזכויות במקרקעין במצב הקודם, ולו לצרכי בקרה עצמית הינה שגויה.על ההחלטות הנ"ל הוגשו ע"י הועדה המקומית עררים לוועדת הערר ולכן, אין להתבסס על השווי במצב החדש כפי שנקבע בהן כראיה כלשהיא לשווי במצב החדש.

כמו כן, העסקה שנחתמה בנכס מהווה מחיר ואינה משקפת בהכרח את מלוא השווי במצב החדש.

בסמוך מיד לאחר המועד הקובע, השוק טרם הטמיע והפנים את השפעת שווי התכנית על הדירות הקיימות ולכן, מחירי מכירת דירות בסמוך לאחר המועד הקובע, אינם משקפים את השפעת התכנית במלואה. ולראיה:

א. מחיר המכירה בהחלטת קוט - עסקה 1 1,775,000 ₪.
עסקת המכר נחתמה אמנם כ- 4 חודשים לאחר אישורה של תכנית 4386, אך שיווקה החל (כפי שאושר בישיבת השמאות המכרעת) כ- 7 חדשים טרם חתימת העסקה.
דהיינו, טרם אישורה של התכנית המשביחה.
יש לציין, כי עם אישור התכנית - לא הועלה מחיר הדרישה, שכן ככל הנראה, המוכרים לא היו מודעים לאישורה של התכנית.
לכן מחיר המכירה בעיסקה זו איננו מגלם את אישור התכנית המשביחה, ולא נכון להסתמך עליה לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב החדש ואין בה כדי להעיד על גובה ההשבחה.

ב. ביחס לעסקה מיום 30.06.2019, ניתוח העסקה נערך בהתעלם מנתוניה, לפיהם:
הדירה נמכרה ע"י מנהל עזבון, שמונה ע"י בית המשפט.
בעלי הזכויות - 21 יורשים.
קיומו של תנאי מתלה - סעיף 2 להסכם והעובדה כי, לא ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה, עד לקיומו של התנאי המתלה.
בניתוח העסקה והתאמתה לשווי שוק חופשי - ממוכר מרצון לקונה מרצון, יש להביא בחשבון התאמות כדלקמן:
הדירה נמכרה בהליך של "מימוש כפוי", המגלם, כמקובל, הפחתה של כ- 15% משווי השוק של הנכס.

העובדה כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה, עד לקיומו של התנאי המתלה, מהווה סיכון משמעותי לקונה, אשר "מעמיד" את כספו ו"זמנו" (ברכישת נכס אלטרנטיבי) לטובת המתנה לקיומו של התנאי.

בשיקלול הנתונים הנ"ל, יש להביא בחשבון כי, העסקה משקפת הפחתה של כ- 20% משווי השוק של הדירה.

לפיכך, העסקה משקפת שווי שוק של כ- 2,125,000 ₪ - לדירה עם חזית לרח' דרך השלום.

ג. ביום 28.06.2020 כשנה וחצי לאחר המועד הקובע, בשעה ש"השוק" מגלם את שווי התכנית החדשה נמכרה דירה בקומה 2 , פונה לדרך השלום 121 (תת-חלקה 156/17 בגוש 6163), תמורת 2,000,000 ₪.

ד. דירה בקומת קרקע ברח' דרך השלום 129 (תת-חלקה 157/4 בגוש 6163) פורסמה למכירה בחודש 11/2020 באתר יד 2 במחיר 2,190,000 ₪ ונמכרה ביום 09.07.2021 תמורת 2,170,000 ₪.

- <u>ערכי שווי</u> - שמאי המשיבה מצידים נתוני שווי נוספים פי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מהם ניתן להסיק כי השווי הינו כפי שנקבע בשומתם.
- <u>עסקה בקרקע ריקה</u> - שמאי המשיבה מציגים ניתוח עסקה בקרקע ריקה בגו"ח 6134/77. לאור האמור סבורים כי, בהתאמה למועד, שווי הקרקע כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו בגישה שמרנית.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית 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.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/4386, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 22/06/2021.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>שווי מצב קודם</u>

לפי קביעת שמאי המשיבה, שווי דירה בסיסית הינו 1,625,000 ₪ ובהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי של 1,560,488 ₪ (מקדם מיקום לדרך השלום - 0.97 ומקדם קומה - 0.99). מנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בנוסף מקדם מיקום דירה פינתית 1.05 המגלם תוספת לדירה הנדונה הפונה ל- 3 כיווני אוויר ובכך מגיע לשווי דירה במצב הקודם בסך של 1,638,511 ₪.

לצורך בחינת ערכי השווי במצב הקודם, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס, אשר אינן מושפעות מהתכנית הנדונה, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח נטו (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה
20/01/2017	6164/39	דרך השלום 99	51	4	1950	₪1,499,998
27/03/2017	6164/33	דרך השלום 87	48 (ארנונה)	4	1950	₪1,550,000
14/05/2017	6164/28	דרך השלום 77	51	3	1960	₪1,600,000
16/05/2017	6164/41	דרך השלום 105	64 (ארנונה)	2	1952	₪1,800,000
24/05/2017	6164/38	דרך השלום 97	51			₪1,670,000
18/07/2017	6164/32	דרך השלום 85	51	3	1954	₪1,500,000
24/07/2017	6164/33	דרך השלום 87	52 (ארנונה)	3	1960	₪1,660,000
14/09/2017	6164/41	דרך השלום 105	63	4	1960	₪1,700,000
17/10/2017	6164/31	דרך השלום 87	48	2	1950	₪1,670,000
05/03/2018	6164/37	דרך השלום 95	51	2	1960	₪1,500,000
04/04/2018	6164/35	דרך השלום 91	48	4	1950	₪1,620,000
04/07/2018	6164/32	דרך השלום 85	51	4	1960	₪1,520,000
ממוצע						**₪1,607,500**

כמו כן, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו"ח	קומה	שטח	שווי דירה במצב קודם	הערות
ערן ירקוני	30/09/2020	6163/156/10	1	48	₪1,576,250	לאחר הפחתה 3% - חזית לדרך השלום
ערן ירקוני	05/03/2021	6163/156/17	2	48	₪1,576,250	לאחר הפחתה 3% - חזית לדרך השלום
בועז קוט	03/03/2020	6163/151/8	1	48	₪1,660,000	חזית לרחוב עמישב
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	קרקע	48	₪1,600,000	בניין פנימי לדרך השלום
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	קרקע	48	₪1,650,000	חזית לרחוב עמישב

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

סיכום שווי מצב קודם

לאור מסד הנתונים המפורט לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמאפייניו ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ונתוני השווי שהוצגו על ידם, הגעתי לכלל דעה ולמסקנה כי שווי דירה במצב הקודם הינו **1,600,000** ₪.

שווי מצב חדש

מתודולוגיית השווי במצב החדש

בהתאם לפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ ולהסכמת שמאי הצדדים, אופן תחשיב השווי במצב החדש ייערך למלוא שווי זכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה.

מקדם דחיה

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים למקדם הדחיה. שמאי המשיבה קבעו דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון 7% (מקדם 0.51) ואילו שמאי המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר ל- 12 שנים בשיעור היוון 7% (מקדם 0.44).

מקדם הדחיה למועד התכנית הנדונה מבטא את מורכבות ההליך במתחם התחדשות עירונית הכולל, בין היתר, הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת בעלים, פינוי מתחם הכולל 182 יח"ד, מושעא, שיתוף פעולה, תכנית עיצוב אדריכלי וכיוצ"ב.

להלן החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע **מקדם דחיה למתחמי פינוי בינוי**:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו"ח	מקדם דחיה
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	0.4812
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	0.51
בועז קוט	15/12/2020	6163/73/2	0.627
דנה שחור	12/05/2021	6163/73/73	0.5919
אורית גלן	15/02/2022	6133/432	0.51

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים וכן החלטות שמאים מכריעים, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%, המבטאת דחיה סבירה לתכנית הנדונה.

שטחי מסחר נלווים במרתף

שמאי המבקש העלה טענה כי בחישוב השטחים הנלווים למסחר במרתף יש להביא בחשבון מימוש בשיעור של 25% משטח המסחר בקומת הקרקע ולא כפי שנקבע בשומת המשיבה לפי יחס של 1:1.

לאחר שבחנתי את הוראות תכנית ע'1 לעניין הצמדת השטחים הנלווים למסחר בקומת המרתף העליונה וכן לאחר ששקלתי את עמדות הצדדים בנושא זה, מסקנתי היא כי יש להביא בחשבון מקדם אי-ודאות לניצול הזכויות הנלוות למסחר במלואן בקומת המרתף. לפיכך, יילקח בחשבון מקדם ניצול בשיעור 50% בהתחשב בהיתכנות הכלכלית לניצולן.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

מגורים

מבחינת נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה וכן החלטות שמאים מכריעים בסביבה, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לשווי מ״ר מבונה למגורים בסך **10,000** ₪.

מסחר

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 13,000 ₪ בעוד שמאי המבקש טוען לשווי של 11,000 ₪.

לצורך בחינת ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר, סקרתי החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מסחר
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	14/12/2018	13,000 ₪
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	14/12/2018	12,000 ₪
אורית גלן	15/02/2022	6133/432	25/06/2019	11,000 ₪
אורית גלן	03/02/2022	6133/431	25/06/2019	11,000 ₪
שושי שרביט שפירא	21/05/2019	6133/467/4	30/12/2016	10,000 ₪
עומר סרחאן	29/08/2019	6156/549	11/07/2017	11,000 ₪
אלי כהן	07/05/2019	6156/553	09/07/2017	11,500 ₪

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ונתוני השווי שהוצגו על ידם, הגעתי לכלל דעה ולמסקנה כי שווי מ״ר מבונה למסחר בסך **12,000** ₪, הינו ראוי ומשקף את מאפייני הנכס הנדון.

דמי שכירות בתקופת הביניים

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי בשימוש הביניים הנגזר מדמי שכירות שיש להביא בחשבון בתקופת הדחיה עד למימוש הזכויות בתכנית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך 4,000 ₪ ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון דמ״ש 3,500 ₪.

להלן נתוני דמ״ש מחוזים שהועברו לעיוני:

1. דירת 3 חדרים בקומה ג׳ ברח׳ דרך השלום 147 הושכרה לתקופה שתחילתה ביום 01/12/2016 וסיומה ביום 30/11/2017 בדמי שכירות חודשיים בסך של 3,800 ₪. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
2. דירת 3 חדרים בקומה ג׳ ברח׳ דרך השלום 147 הושכרה לתקופה שתחילתה ביום 30/11/2018 וסיומה ביום 30/11/2019 בדמי שכירות חודשיים בסך של 4,200 ₪. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן נתוני דמ״ש מהחלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה במתחם:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו״ח	דמ״ש חודשיים
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	4,000 ₪
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	4,000 ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לאור מסד הנתונים המפורט לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמאפייניו ולאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, הגעתי לכלל דעה ולמסקנה כי דמ"ש חודשיים בסך **4,000** ₪, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, הינם סבירים ותואמים את הנכס הנדון.

<u>תחשיב השבחה</u>

שווי מצב קודם	**₪1,600,000**

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטחים נלווים למסחר במרתף	1,000	0.35	₪12,000	₪4,200,000
שטחי מסחר	2,000	1	₪12,000	₪24,000,000
שטחי מגורים	48,000	1	₪10,000	₪480,000,000
ממ"ד	7,050	1	₪10,000	₪70,500,000
סה"כ				₪578,700,000
הוצאות הריסה ופינוי	15,000		₪300	₪-4,500,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪574,200,000
מקדם דחיה (N=10, I=7%)				0.51
חלק יחסי				0.5314%
שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 1				₪1,551,219
שימוש ביניים (דמ"ש 4,000 ₪ לחודש, 10 שנים, 4%)				₪389,323
סה"כ שווי מצב חדש				**₪1,940,542**

השבחה מיוחסת לתת חלקה 1	**₪340,542**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 1 חלקה 155 בגוש 6163, רח' דרך השלום 137, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל ההשבחה (50%)
תא/4386	14/12/2018	₪ 340,542	₪ 170,271

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 05/10/2022

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com