ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	07/06/2018
תאריך עברי	כ״ד/סיון/תשע״ח
מספר תיק	2248-2017

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7050, חלקה 166, תת חלקה 11

רחוב קהילת קנדה 6

תל אביב- יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: גב׳ לודמילה לושק,

ע״י מר אליהו אייל טיליוף, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו,

ע״י מר אברהם לוי, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	07/06/2018
תאריך עברי	כ״ד סיון תשע״ח
מספר תיק	2248-2017

לכבוד,

גב׳ לודמילה לושק- המבקשת
ע״י מר אייל טיליוף- שמאי מקרקעין
דוא״ל: litner@zahav.net.il

לכבוד,

הועדה המקומית תל אביב- יפו המשיבה
ע״י מר אברהם לוי- שמאי מקרקעין
דוא״ל: h0545223728@gmail.com

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 7050, חלקה 166, תת חלקה 11</u>

<u>רחוב קהילת קנדה 6, תל אביב- יפו</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ לודמילה לושק (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית. המימוש הינו בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אברהם ויונתן לוי, שמאי מקרקעין, מיום 12/12/2017.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אייל טיליוף, שמאי מקרקעין, מיום 31/01/2018.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית 5000: 06/01/2017

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שלישית בבניין בן שלוש קומות.
גוש: 7050
חלקה: 166
תת חלקה: 11
שטח חלקה רשום: 1,320 מ״ר.
שטח תת חלקה רשום: 57.30 מ״ר.
כתובת: רחוב קהילת קנדה 6, שכונת יפו ד׳, תל אביב-יפו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בבניין נערך ביום 05/06/2018 ע"י החי"מ ומר יעקב מטרי שמאי ממשרדי, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 04/02/2018 התקבלה שומתו של מר איל טיליוף, בצרוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין מיום 14/01/2018.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 18/12/2017.
- שומתם של ה"ה אברהם ויונתן לוי מיום 12/12/2017.
- שומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגוש 7427 חלקה 7 מיום 12/11/2017.
- שומה מכרעת של דר' גד נתן בגוש 6991 חלקה 55 מיום 19/10/2017.
- חוזה מכר מיום 15/01/2017.
- צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 03/08/2008.
- תקנון מוסכם ותשריט בית משותף מיום 03/08/2008.
- תקנון ותשריט תכנית מפורטת מס' 2295 מיום 12/08/1985.

ביום 26/02/2018 התקבלה תגובתו של מר אברהם לוי, תגובה לשומה הנגדית.
ביום 26/03/2018 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום למחרת.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שלישית ואחרונה, בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות, ברחוב קהילת קנדה 6, שכונת יפו ד', תל אביב-יפו.
רחוב קהילת קנדה הינו רחוב דו סטרי, לרחוב צורת האות ר' והוא נמשך מרחוב מחרוזת בצפון לכיוון דרום ומתעקל מזרחה עד לקצהו, קטע הרחוב, בו ממוקם הנכס הנדון, מקביל ממזרח לשדרות ירושלים.
הבניין בן 2 כניסות ובו 12 יח"ד, הוקם בתחילת שנות השישים של המאה הקודמת. הבניין ממוקם בצדו המערבי של רחוב קהילת קנדה.

6.2. הסביבה- שכונת יפו ד', המכונה גם "גבעת התמרים", ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של יפו.
הבניה מאופיינת בבניה ותיקה של בתים משותפים בני 4-2 קומות, חלקם מבני רכבת.
השכונה מוקפת בשכונות ותיקות, יפו ג' ונווה גולן ממערב, שכונת יפו א' מצפון, שכונת עמידר וניצנה בבת-ים מדרום וכביש מס' 20, דרך איילון ממזרח. בשכונה, בקרבת הנכס הנדון, מוסדות ציבור כגון בית ספר, קופת חולים, משמר אזרחי וכו', מרכז מסחרי ושטחים מגוננים.
הבניין והבניינים הסמוכים נבנו בבניה ציבורית.

6.3. הדירה רשומה כתת חלקה 11 בחלקה 166 בגוש 7050, לחלקה צורה מלבנית עם חזית מזרחית ברוחב של כ-33 מ' לרחוב קהילת קנדה, עומק של כ-40 מ' ושטחה הרשום 1,320 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

6.4. הדירה ממוקמת בצד המזרחי של הבניין בכניסה הראשונה מרחוב קהילת קנדה. הדירה בת 3 חדרים, כוללת: חדר מגורים, מרפסת, שני חדרי שינה, מרפסת משותפת לחדרי השינה, מבואה, מטבח ומזווה וחדר רחצה. שטח הדירה ברוטו, כולל חלק יחסי בחדר המדרגות כ-67 מ״ר.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>מצב קודם</u>:

7.1. <u>תכנית 432</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 782, מיום 04/08/1960, מסווגת את החלקה הנדונה בשטח לתכנון יחידת שכונות ד׳- תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. התכנית קובעת צפיפות מגורים של 8 יחידות דיור לדונם נטו.

7.2. <u>תכנית 882</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1180, מיום 13/05/1965, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה, בתנאים.

7.3. <u>תכנית 1156</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1551, מיום 18/09/1969, משנה את תכנית השיכון הציבורי 3/05/03- דרום יפו, שכונה ד׳- ע״י: שינויים בבינוי, ייעוד קרקעות, איתור שטחים וחלוקתם, רוחב הרחובות וקווי הבניה, ושינויים בתקנות לגבי רישום שטחים ציבוריים.

7.4. <u>תכנית 1680</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770, מיום 10/12/1981, מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ״ר, הצמוד לכל דירה בקומה העליונה, אך לא יותר מ- 40% משטח הגג.

7.5. <u>תכנית 2295</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3269, מיום 10/11/1985, מטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הגדלת שטחי יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים וחניות חדשות, שינוי תכנית 1156. החלקה הנדונה מסווגת כטיפוס ו׳ הכוללת במקור דירת 3 חדרים, שירותים ומטבח במבנה בן 3 קומות בשטח של כ-67 מ״ר ברוטו לדירה, על מגרשים בשטחים שונים. מוצעת תוספת בשטח של כ-44 מ״ר ליחידת דיור. סה״כ שטח הדירה לאחר התוספת יהיה כ-111 מ״ר בממוצע.

7.6. <u>תכנית ע׳</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275, מיום 28/11/1985, הינה תכנית כלל עירונית שמטרתה קביעת הוראות לבנייה במרתפים.

7.7. <u>תכנית 3/05/022</u>, אשר אישורה פורסם למתן תוקף מיום 20/05/1986, מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים 4-3 קומות בתכנית שיכון ציבורי. התכנית מסדירה רישום מקרקעין בלבד.

7.8. <u>תכנית ג׳</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208, מיום 21/04/1994, משנה את תכנית 1680, מאפשרת בנוסף בניית פרגולה בגג.

7.9. <u>תכנית 2691</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490, מיום 11/02/1997, מטרתה שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר.

7.10. <u>תכנית 2710</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540, מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים, עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.11. תכנית ע/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5264, מיום 18/03/2003, קובעת הוראות נוספות בדבר בנייה במרתפים, והשימושים בהם.

7.12. תכנית ג/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705, מיום 20/08/2007, מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" ומטרתה לעדכן את הוראות תכנית "ג".

תכניות לחיזוק מבנים:

7.13. תכנית מתאר ארצית מס' 38, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ.5397, מיום 18/5/2005, קבעה הוראות בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ותמריצים לעידוד החיזוק, בין היתר ע"י הוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות בתנאים שונים. אושרה תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת האפשרויות:

- סגירה ומילוי קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף למבנה בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה.
- תוספת זכויות לשם הרחבת דירות קיימות.

7.14. תיקון מס' 1 לתכנית מתאר ארצית מס' 38, אשר הודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704, מיום 16/8/2007, משנה את הוראות התכנית הראשית בנושאים הבאים:

- הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.
- הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית, אשר מתייחס לעת מתן היתר בלבד.
- הכללת הוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.15. תיקון מס' 2 לתכנית מתאר ארצית מס' 38, אשר הודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069, מיום 10/3/2010, משנה את הוראות התכנית הראשית בנושאים הבאים:

א. קביעת הסדרים להריסת מבנה, אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
ב. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו לפי היתר שניתן קודם ה-01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
ג. ביטול פטור מחיזוק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור.
ד. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת בניה, המותרות על פי התכנית העיקרית.
ה. הבהרת הוראות התכנית, ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית, למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.16. תיקון מס' 3 לתכנית מתאר ארצית מס' 38, אשר הודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430, מיום 11/06/2012, משנה הוראות התכנית הראשית בין היתר, בנושאים הבאים:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, כולל תוספת יח"ד.
ב. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה, בהיקף הקומות שמתחתיהן והוספת יח"ד.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין, כולל חריגות בקווי הבניין עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

ה. הרחבת קומות, לצורך תוספת יח״ד חדשות בבניין, באגף נוסף.

ו. מתן זכויות במגרש אחר, לצורך חיזוק.

7.17. תמ״א 3/38/א, אשר הודעה בדבר אישורו פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400, מיום 13/12/2016, משנה הוראות התכנית הראשית בין היתר, בנושאים הבאים:

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

מצב חדש:

7.18. תכנית תא/5000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407, מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.

כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מירביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית באזור תכנון 704 א׳, וקובעת הוראות בניה לשימור וחיזוק מעמד העיר, כדלקמן:

מספר קומות: עד 8 קומות

רח״ק: 2.5-3.0 במגרשים ששטחם 0.5-1.5 דונם[1]

צפיפות: לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו.

מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתר בניה.

8. רישוי:

בהתאם להיתר בניה מספר 492 מיום 31/08/1961, הותרה הקמת בניין בן 3 קומות ומקלט במרתף. בקומות א׳, ב׳ ו-ג׳, 4 דירות בנות 3 חדרים וחדר מדרגות בכל קומה.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 14/01/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7050

חלקה: 166

תת חלקה: 11

שטח רשום: 57.30 מ״ר

בעלויות: לושק לודמילה, בשלמות

הערות: הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל, מיום 20/02/2014.
הערת אזהרה סעיף 126, לטובת לורנץ הדר הודיה, מיום 16/01/2017.
הערת אזהרה סעיף 126, לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, על סכום של 817,000 ₪, על שם הדר הודיה לורנץ, מיום 15/02/2017.
הערת רשם המקרקעין: נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי.

[1] הועדה רשאית לאשר 1 רח״ק מעל הרח״ק המירבי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9.2. הוצג בפני הסכם מכר מיום 15/01/2017, בין המוכרת, בעלת הזכויות הגב' לודמילה לושק ובין הרוכשת הגב' לורנץ הדר הודיה. תמורה בסך של 1,168,000 ₪.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

ה"ה אברהם ויונתן לוי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית תא/5000, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תוספת הזכויות בתכנית תא/5000 משמעותית ביחס למקסימום קיבולת הבניה המותרת במצב הקיים.

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בשתי גישות שונות, ביניהן מצאו פער זניח של 3%, לכן אמדו את ההשבחה לפי הממוצע בין שתי הגישות, כדלקמן:

<u>גישה 1</u>:

<u>שווי מצב חדש</u>-

על בסיס עסקאות השוואה, שנערכו לאחר אישור תכנית תא/5000, לדירות מגורים בבניין הנדון ובניינים סמוכים, השטח הבנוי של נשוא ההשוואה, דומה לשטח הדירה שבנדון. לדירות אלה יתרת זכויות בניה להרחבה, בדומה לנכס נשוא השומה.

תכנית המתאר מאפשרת לבעלי הזכויות להגיש תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שתאפשר בניה בהיקפים גבוהים מהמצב הקיים בפועל. ערכי השווי למ"ר בנוי במצב החדש מגלמים את ציפיות השוק, אי ודאות, הסיכון הקיים באישורה של תכנית מפורטת ואומדן ההקצאות שידרשו לצורך מימושן.

<u>שווי מצב קודם</u>-

סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים, בדומה לדירות המנותחות במצב החדש, אך בוצעו לפני מועד אישור תכנית תא/5000. ערכי השווי המתקבלים למ"ר בנוי במצב הקודם מגלמים את כל זכויות הבניה הניתנות למימוש מכוח תכניות מאושרות, במצב הקודם.

<u>השבחה ובקרה נוספת</u>-

ראשית, בחנו את עסקאות ההשוואה בפרויקטים, שאלה באופן טבעי מושפעים פחות מתכנית המתאר. הבדלי השווי הנ"ל יבטאו את מקדם ההתאמה לזמן, שאינו מושפע מתכנית המתאר.

לאחר בחינת מקדמי הזמן, בחנו עסקאות השוואה שנערכו לפני אישור התכנית ולאחריה.

התאמת מקדמי זמן לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני אישורה של התכנית יבטא את השווי במצב הקודם.

עסקאות ההשוואה שנערכו אחרי אישור התכנית, יבטאו את שווי המצב החדש. הפרשי השווי בין העסקאות יבטאו את ההשבחה שבנכס הנדון.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

עסקאות השוואה למצב החדש:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
31/10/2017	179/13	קהילת קנדה 38	56	3	2/4	1980	₪ 1,280,000	₪ 22,171
17/07/2017	179/3	קהילת קנדה 36	56	2	1/4	1965	₪ 1,300,001	₪ 22,750
27/06/2017	220/26	מחרוזת 10	77	4	3/4	1970	₪ 1,460,002	₪ 19,139
15/06/2017	211/3	קהילת קנדה 17	60	3	1/4	1950	₪ 1,140,000	₪ 18,620
02/04/2017	181/1	גלעינית 2	63	3	קרקע/4	1950	₪ 1,320,000	₪ 20,743
26/02/2017	179/3	קהילת קנדה 36	55	2	2/4	1950	₪ 1,080,000	₪ 19,636
15/01/2017	166/11	קהילת קנדה 6	57	3	2/3	1970	₪ 1,168,000	₪ 20,491
09/01/2017	181/21	גלעינית 6	65	3	2/4	1950	₪ 1,199,999	₪ 18,462
שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב החדש								₪ 20,000

עסקאות השוואה למצב הקודם:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
22/09/2016	211/5	קהילת קנדה 17	61	3	2/4	1960	₪ 1,219,998	₪ 20,400
07/09/2016	199	קהילת קנדה 34	65	3	2/3	1970	₪ 1,060,001	₪ 16,634
31/08/2016	183/15	פעמונית 6	56	3	3/3	1960	₪ 985,000	₪ 18,660
11/07/2016	212/1	קהילת קנדה 15	61	3	1/4	1950	₪ 970,001	₪ 16,379
10/06/2016	179/32	קהילת קנדה 42	56	3	4/4	1970	₪ 870,001	₪ 17,127
08/06/2016	179/16	קהילת קנדה 38	56	3	3/4	1970	₪ 1,050,000	₪ 20,085
08/06/2016	199/1	קהילת קנדה 34	65	3	2/4	1960	₪ 1,017,001	₪ 16,272
06/06/2016	181/17	גלעינית 6	62	3	קרקע/4	1940	₪ 1,150,000	₪ 19,290
23/03/2016	159/19	שד ירושלים 217	50	2.5	קרקע/3	1960	₪ 850,000	₪ 18,020
21/01/2016	179/15	קהילת קנדה 38	56	3	4/4	1970	₪ 850,000	₪ 17,216
24/12/2015	220/24	מחרוזת 10	77	3.5	2/4	1970	₪ 1,299,998	₪ 18,234
24/12/2015	181/16	גלעינית 4	64	3	3/3	1960	₪ 930,001	₪ 16,165
24/11/2015	219/4	מחרוזת 8	77	3.5	1/4	1970	₪ 1,239,999	₪ 17,392
15/10/2015	163/5	שד ירושלים 205	51	2	2/4	1950	₪ 950,000	₪ 20,304
30/08/2015	182/8	פעמונית 10	56	3	4/4	1970	₪ 840,000	₪ 17,490
25/06/2015	158/9	שד ירושלים 215	50	3	2/3	1960	₪ 849,999	₪ 18,870
21/06/2015	162/147	שד ירושלים 203	51	2	4/4	1960	₪ 825,000	₪ 19,033
03/06/2015	179/21	קהילת קנדה 40	56	2	2/4	1970	₪ 849,999	₪ 16,848
12/04/2015	184/5	קהילת קנדה 45	56	3	2/4	1970	₪ 910,000	₪ 18,200
18/01/205	212/3	קהילת קנדה 15	61	3	1/4	1973	₪ 900,000	₪ 16,967
שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב הקודם								₪ 18,500

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

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב חדש			
מהות	שטח רשום	שווי מ״ר	סה״כ שווי
דירה	57.3 מ״ר	₪ 20,000	₪ 1,146,000
מצב קודם			
מהות	שטח רשום	שווי מ״ר	סה״כ שווי
דירה	57.3 מ״ר	₪ 18,500	₪ 1,060,050
ההשבחה			**85,950** ₪
היטל ההשבחה			**42,975** ₪

<u>גישה 2</u>:

אומדן שווי הנכס במצב החדש, כחלק יחסי ממגרש לבניה מול הדירה הקיימת במצב הקודם.

מצב קודם- לפי שווי של 18,500 ₪ למ״ר, שווי כבנוי- 1,060,000 ₪.

מצב חדש- שטחה הבנוי של החלקה 1,320 מ״ר, באזור להתחדשות עירונית, רח״ק מירבי 4.

בסביבה כיום תכניות מפורטות בשלבי הכנה.

בחישוב שטח ״פלדלת״ סחיר, זהיר, בסך 75% מהשטח הכולל, והפחתה למטלות ציבוריות בגובה של כ-10% נוספים.

מימוש זכויות הבניה הנוספות יחייב, ככל הנראה, הריסת הבניין והקמתו מחדש. כדי לממש זכויות אלו, יש לקדם תכנית מפורטת ברמה מקומית. לאור כל אלה, קבע מקדם משוקלל 50%.

<u>ערכי שווי</u>:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ״ר
08/08/2017	115/5	רובינשטיין 9	61	3	2/4	2006	₪ 1,260,000	₪ 20,656
25/07/2017	73/33	שד ירושלים 135	99	4	9/12	2017	₪ 3,239,999	₪ 32,727
19/07/2017	73/36	שד ירושלים 137	100	4	9/12	2017	₪ 2,700,000	₪ 27,100
15/03/2017	132/1	דב ממזריץ 15	100	3	1/2	2016	₪ 3,130,000	₪ 31,310
05/03/2017	105	יפת 117	117	3	3/3	2016	₪ 2,550,000	₪ 21,795
27/02/2017	105/9	יפת 117	70	3	2/3	2016	₪ 1,763,000	₪ 25,186
01/02/2017	105	יפת 117	68	3	2/3	2016	₪ 1,621,000	₪ 23,838
30/01/2017	118	שד ירושלים 96	110	4	1/3	2015	₪ 2,000,000	₪ 18,182
23/11/2016	64/4	רבי נחמן 7	67	4	1/2	2005	₪ 1,450,000	₪ 21,642
05/07/2016	86	דב ממזריץ 9	129	4	1/4	2015	₪ 3,800,000	₪ 29,457
29/05/2106	86/6	דב ממזריץ 9	110	4	2/4	2015	₪ 2,800,000	₪ 25,455
09/05/2016	62/2	עירית 4	57	3	1/6	2004	₪ 1,180,000	₪ 20,702
20/04/2016	118/12	שד ירושלים 96	100	4	4/4	2015	₪ 2,500,000	₪ 25,000
שווי מ״ר בנוי בממוצע בבניה חדשה באזורים טובים יותר ביפו								₪ 25,000
שווי מ״ר בנוי מתואם לאזור שבנדון (85%)								₪ 22,000
שווי מ״ר מבונה בנכס שבנדון								₪ 7,700

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>תחשיב</u>:

שטח החלקה	1,320 מ״ר	:
רח״ק מירבי	4	:
זכויות בניה	5,280 מ״ר	:
שטח סחיר לשיווק ״פלדלת״ (75%)	3,960 מ״ר	:
שווי מ״ר מבונה	7,700 ₪	:
שווי המגרש כריק ופנוי לבניה	30,492,000 ₪	:
שווי המגרש בקיזוז מטלות (90%)	27,442,800 ₪	:
שווי המגרש במצב החדש (במעוגל)	27,440,000 ₪	:
מקדם משוקלל	50%	:
חלק יחסי ברכוש המשותף	8.33%	:
חלק יחסי ב-₪ במגרש לבניה	1,143,333 ₪	:
מצב קודם	1,060,050 ₪	:
השבחה	**83,283 ₪**	**:**
היטל השבחה	**41,642 ₪**	**:**

בהתאם לממוצע שתי הגישות, קבע גובה היטל השבחה בסך של 42,308 ₪.

10.2. <u>שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס</u>:

מר אייל טיליוף, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, קובע כי אין השבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית, מהסיבות הבאות:

לא הוכח מרכיב תרומת תכנית תא/5000 לעליית מחירי הדירות בחלופה הראשונה אותה מציג שמאי המשיבה, המצביעה על עליית מחירים כללית בשיעור 7.5% בין שני המצבים.

תכנית תא/5000 הוגשה לראשונה לוועדת התכנון המחוזית בנובמבר 2012, סביר שתכנון התכנית החל עוד לפני מועד זה. לכן, אם תכנית תא/5000 השפיעה על מחירי הדירות, הרי שההשפעה נפרשה על פני שנות התכנון. כדי לבחון באופן אמיתי את השפעת התכנית על מחירי הדיור, יש לעשות כן בטווח של כ-10 שנים לערך. ניתן לראות דוגמה לכך בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 12/11/2017, שנערכה ברחוב נרדור 20. בנוסף, בשומה זו נבחנו עליות מחירים לאורך תקופה של 10 שנים לערך בשכונת יפו ד׳ ובסביבתה. משמעות עליית המחירים באזור היא כי לא ניתן לייחס אותה לאישורה של תכנית תא/5000, ולא ניתן להוכיח השבחה בעקבותיה.

בנוסף, יש לייחס חלק מהתמורה המפורטת בהסכם המכר לרמת הגמר המשופרת הקיימת בנכס הנדון.

שמאי המבקשת בוחן את החלופה השנייה של שמאי המשיבה, כדלקמן:

שטח החלקה 1,320 מ״ר, זכויות הבניה בחלקה לפי תכנית 2295 מאפשרות הרחבת דירה עד לשטח ממוצע של כ-111 מ״ר, צפיפות של 12 יח״ד בחלקה, בבינוי של 4 יח״ד בקומה. בנוסף, מכוח תקנות חוק התו״ב, ניתן לבנות ממ״ד בשטח 12 מ״ר ברוטו לכל יח״ד. מכוח תכנית ג׳1 יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ״ר ומרפסות גג בנויות בשטח 71 מ״ר.

הנכס הנדון מצוי באזור המוגדר לאישור תוספת מלאה לפי תמ״א 38, אשר מוגדרת כתוספת של 3 קומות מלאות טיפוסיות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

ריכוז השטחים המותרים בחלקה במצב הקודם:

שטח החלקה, לפי נסח רישום	1,320	מ״ר
מס׳ יח״ד מותר, עפ״י תב״ע	12	
מס׳ יח״ד בקומה, עפ״י היתר	4	
שטח יח״ד בממוצע, עפ״י תב״ע	111	מ״ר
שטח ממ״ד, לפי התקנות	12	מ״ר
סה״כ שטחי ממ״דים	144	מ״ר
סה״כ שטח עיקרי בקומה	492	מ״ר
מס׳ קומות טיפוסיות מכוח תב״ע	3	
סה״כ שטח עיקרי מותר לבניה	1,476	מ״ר
תוספת בעבור שטחי שירות	20%	
סה״כ שטח מותר לבניה	1,771	מ״ר
תוספת שטח מכוח תמ״א 38	1,771	מ״ר
מספר חדרי יציאה לגג, לפי תב״ע	4	
שטח חדר יציאה לגג, לפי תב״ע	40	מ״ר
סה״כ שטח חדרי היציאה לגג	160	מ״ר
סה״כ שטחי מרפסות הגג	284	מ״ר
סה״כ שטח עילי במצב קודם	3,986	מ״ר
סה״כ רח״ק במצב קודם	3.02	

תכנית תא/5000 עשויה להוסיף 0.98 יחידות רח״ק, אם תאושר בניה בקצה הטווח שהוגדר.
עפ״י שומה מכרעת של דר׳ גד נתן ברחוב זלמן שז״ר 9-11 בשכונת יפו ד׳, התכנית דורשת הפרשה של 7.3 מ״ר לצורך שטחי ציבור לכל נפש. מספר נפשות ליח״ד לפי תכנית תא/5000 הינו 2.2.
כלומר, 16 מ״ר מכל יח״ד יופרשו לצרכי ציבור, עובדה שלא הובאה בחשבון בשומת המשיבה ותפגע בשטח המגרש, בצפיפות ובסל זכויות הבניה המוקנה מכוח תכנית תא/5000.
בהתאם להגדרות התכנית, הצפיפות לחלקה הנדונה הינה כ-24 יח״ד במצב החדש, לפני הפרשה לצרכי ציבור. 384 מ״ר יופרשו לצורכי ציבור, ומכאן השטח הנותר לתכנית הינו 936 מ״ר.
זכויות הבניה הנוספות מחושבות, כדלקמן:
0.98 רח״ק X 936 מ״ר X 0.75^2= כ-688 מ״ר.
זכויות הבניה שנוספו 688 מ״ר/12 יח״ד= כ-57 מ״ר.
עפ״י שומה מכרעת של דר׳ גד נתן מיום 19/10/2017 בשכונת יפו ד׳, עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו 6,100 ₪ (ולא 7,700 ₪, כי שצוין בשומת המשיבה).
שווי זכויות אלה, בכפוף לדחיה של 20 שנה לפחות, ובכפוף לגורמי הסיכון והמורכבות המשפטית וההנדסית, הינו בגבולות של כ-30,000 ₪.

[2] יחס שטחי שירות בבניה חדשה בבינוי רווי גבוה ללא ממ״דים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

לאור העובדה כי יש לקחת בחשבון את החלק היחסי של הנכס הנדון בעלויות תכנון והוצאות הכרוכות בהכנה ואישור תכנית מפורטת לצורך ניצול זכויות הבניה הנוספות, סביר כי הנ"ל יעלה על שווי הזכויות הדחויות ולכן, אין השבחה.

כמו כן, שווי זכויות הבניה טרם הפחתת החלק היחסי בעלויות הכרוכות בתכנון ואישור תכנית מפורטת, הינו תיאורטי בלבד ונוצר לאחר הצבת ערכים לא סבירים בהנחות העבודה.

לראיה וסימוכין, שומתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי ברחוב נרדור 20 מיום 12/11/2017, הטוען טענה זו בדיוק וע"י חישוב דומה.

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

- זכויות מכוח תמ"א 38.
- רח"ק בשני מצבי התכנון.
- מקדמי התאמה לזמן ותכנון.
- הוראות תכנית תא/5000.
- יישום תכנית תא/5000.

11.1. <u>זכויות מכוח תמ"א 38</u>:

שמאי המבקשת- הנכס הנדון מצוי באזור המוגדר לאישור תוספת מלאה לפי תמ"א 38, של 3 קומות מלאות טיפוסיות.

שמאי המשיבה- שמאי המבקשת הקנו את זכויות הבניה מטעם תמ"א 38 לנכס הנדון, למרות שהזכויות אלו מותנות במחויבות תכנונית לקבלתם, כגון חיזוק הבניין נגד רעידת אדמה ו/או הגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38. משלא חוזק הבניין לא הוקנו הזכויות ולא ניתן להתחשב בהם כלל. לחיזוק טענותיהם, מציינים בשומתם ערכאות ביהמ"ש והחלטות שמאים מכריעים.

11.2. <u>רח"ק בשני מצבי התכנון</u>:

שמאי המבקשת- מחשב רח"ק במצב הקודם בהתאם לזכויות מכוח תמ"א 38 ומקבל רח"ק של 3.02. בהתאם לתכנית תא/5000, רח"ק מירבי של 4.

שמאי המשיבה- טוענים לרח"ק של 5 במצב החדש בהתאם לאזורים ספציפיים המסומנים כאזור להתחדשות עירונית, שלהם העניק מתכנן התכנית אפשרות לרח"ק אחד נוסף, על מנת לעודד פרויקטים של התחדשות עירונית. שמאי המשיבה אינם מסכימים עם גישת שמאי המבקשת לאופן חישוב הרח"ק, אך מציעים חישוב חילופי, בהתאם לגישה ומגיעים לרח"ק מרבי 4.84.

11.3. <u>מקדמי התאמה לזמן ותכנון</u>:

שמאי המבקשת- לעניין שווי מצב חדש, בשומת המשיבה נבחנו עסקאות השוואה שבוצעו זמן רב לאחר אישור התכנית. סביר כי עליית המחירים מתקופה זו, מיוחסת לעליית המחירים הכללית בשוק המקרקעין.

לעניין שווי מצב קודם, בשומת המשיבה נבחנו עסקאות השוואה מינואר 2015 והלאה, עד למועד הקובע. נתוני הלמ"ס מצביעים על שיעור עליה של כ-13.5%. יש להניח כי בתל-אביב המחירים עלו אף בשיעור גבוה מזה. בהתאם לנאמר, לא הוכח מרכיב תרומת תכנית תא/5000 לעליית

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

מחירי הדירות, המצביעה על עליית מחירים כללית בשיעור של 7.5% בין שני מצבי התכנון. על מנת לבחון את השפעת התכנית על מחירי הדירות, יש לבחון עסקאות שבוצעו על פני שנות התכנון של התכנית, וזאת בטווח של כ-10 שנים לערך.

שמאי המשיבה- לעניין שווי מצב חדש, במהלך 2017 חלה עליית מחירים אותה יש לנכות מההשבחה. ניתן לראות בשומת המשיבה כי נקבעו ערכי שווי למ״ר מתואמים, ואלו מגלמים את עליית השוק הטבעית מסוף שנת 2017 ועד תחילתו. שמאי המשיבה אינם מסכימים עם שמאי המבקשת כי עוצמת עליית הערך בשנה זו גבוהה יותר בעיר תל-אביב מאשר בפריפריה.

לעניין שווי מצב קודם, הרי שגם כאן ערכי השווי מתואמים לזמן, ואף ב-15% מתחילת 2015. מכאן שניתן להסיק כי הפערים נובעים מתכנית תא/5000.

11.4. <u>הוראות תכנית תא/5000</u>:

שמאי המבקשת- התכנית מגדירה צפיפות של 18 יח״ד לדונם נטו. המגרש הנדון הינו בשטח רשום של 1,320 מ״ר, המגלם כ-24 יח״ד בחלקה במצב חדש, לפני הפרשה לצרכי ציבור. לאחר הפרשת 384 מ״ר לצרכי ציבור, שטח המגרש נטו 936 מ״ר.

שמאי המשיבה- התכנית אינה מגדירה צפיפות של 18 יח״ד לדונם נטו, אלא קובעת צפיפות בניה שלא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו.

11.5. <u>יישום תכנית תא/5000</u>:

שמאי המבקשת- עפ״י שומה מכרעת של דר׳ גד נתן ברחוב זלמן שז״ר 9-11 בשכונת יפו ד׳, עולה בין היתר כי עפ״י פרוגרמת שטחי ציבור, התכנית דורשת הפרשה של 7.3 מ״ר לצורכי ציבור לכל נפש. עובדה זו לא נלקחה בחשבון בשומת המשיבה והיא פוגעת בשטח המגרש, בצפיפות ובסל זכויות הבניה המוקנה מכוח תכנית תא/5000. שווי הזכויות בכפוף לדחיה של 20 שנה לפחות, הדרושות להרצת תכנית מפורטת ולתיאום עם הדיירים בבניין, ובכפוף לגורמי הסיכון והמורכבות המשפטית וההנדסית, הינו בגבולות של כ-30,000 ₪. לאור העובדה כי יש לקחת בחשבון את החלק היחסי של הנכס הנדון בעלויות תכנון והוצאות הכרוכות בהכנה ואישור של תכנית מפורטת לצורך ניצול זכויות הבניה הנוספות, סביר כי העלויות יעלו על שווי הזכויות הדחויות. כמו כן, גם שווי זכויות הבניה טרם הפחתת החלק היחסי בעלויות הכרוכות הינו תיאורטי בלבד ונוצר לאחר הצבת ערכים לא סבירים בהנחות העבודה.

שמאי המשיבה- שמאי המבקשת טוען כי יישומה של התכנית אפשרי רק לאחר קיזוז מטלות ציבוריות. בהתאם להוראות התכנית, הקצאות לצרכי ציבור יבוצעו רק במגרשים סחירים שאינם למגורים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

שמאי המשיבה בחנו את ההשבחה על בסיס שווי ממוצע של מ״ר נטו בדירות ההשוואה במצב קודם ובמצב חדש, השמאים אינם מפרטים את דרך התיאום לפיה נקבע שווי מ״ר מתואם.

העסקאות המוצגות במצב קודם נערכו בשנים 2015-2016, בעוד העסקאות במצב חדש נערכו בשנת 2017. המחירים בשנת 2017 גבוהים מאלו של השנים 2015-2016, ולכן נדרשת התאמה למועד העסקות.

אני סבור כי דרך החישוב של שמאי המשיבה, אינה נכונה, שכן לכל דירה מדירות ההשוואה ניתן להוסיף שטח עיקרי עפ״י טיפוס הדירה, בהתאם להוראות תכנית 2295 ובנוסף ממ״ד בשטח של כ-12 מ״ר.

לדירה נשוא ההחלטה ניתן להוסיף 44 מ״ר עיקרי ו-12 מ״ר ממ״ד ובסה״כ 56 מ״ר, כך ששטחה הכולל יהיה לפחות 123 מ״ר ובפועל כ-130 מ״ר[3].

אם אחלץ את שווי הקרקע לפי הערך של 18,500 ₪/מ״ר, שקבע שמאי המשיבה במצב קודם, אקבל כי שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות 13,000 ₪ ושווי זכויות הבניה לדירה[4] 1,599,000 ₪. ערך זה עולה על הערך בו נמכרה הדירה.

אם אשתמש בערך של 7,700 ₪ למ״ר מבונה, שקבעו שמאי המשיבה, עפ״י חילוץ מבניה חדשה בסביבת הנכס, אקבל כי שווי הקרקע לדירה 947,100 ₪ [5]

ובהנחה כי תרומת הבניה המינימלית לשווי היא <u>229,200 ₪</u> [6]

שווי התאורטי של הדירה במצב קודם 1,176,300 ₪

בדומה לשווי בו נמכרה הדירה, המשקף שווי במצב חדש.

לחילופין, אם אחשב את הזכויות הנוספות של הדירה, בהתאם לנתוני שמאי המשיבה, בהסתברות למימוש של 0.4, בערכי שמאי המשיבה, שווי הזכויות הנוספות הוא

56 מ״ר x 0.4 x 13,000 ₪ = 291,200 ₪

ערך זה מאיין את ההשבחה במצב קודם.

המחיר ששולם עבור הדירה משקף את ההנאות העתידיות מהדירה, בין אם האפשרות להרחיבה לפי תכנית 2295, או מימוש תמ״א 38 על כל שינוייה, או מהשפעת תכנית תא/5000.

אציין כי בהוראות תכנית תא/5000 נקבע כי תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ״א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ״א, לא תחשב כסותרת תכנית זו.

כפי שהראיתי לעיל, האפשרות שהתמורה עבור הדירה הושפעה מתכנית 2295 היא סבירה.

שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי הרח״ק שיאושר הוא 4, כאשר הזכויות המוקנות הן לפי רח״ק 3. רח״ק 4 מותנה בהחלטה ובשיקול דעתה של המשיבה.

לדעתי, לא ניתן להסתמך בהערכת השבחה על זכויות מותנות.

---

3 שטח ברוטו בניכוי מדרגות 63 מ״ר, בתוספת 56 מ״ר.

4 13,000 ₪/מ״ר x 123 מ״ר = 1,599,000 ₪.

5 7,700 ₪/מ״ר x 123 מ״ר = 947,100 ₪.

6 4,000 ₪/מ״ר x 57.3 מ״ר = 229,200 ₪.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

בביקורי במקום, מצאתי כי בסמוך, בגוש 7050 חלקה 243 רחוב רובינשטיין 2 פינת מחרוזת, מושלמות כיום עבודות לעיבוי בניין קיים, במסגרת תמ"א 38/1.

לבניין הונפק היתר בניה מס' 15100, לפיו הותרה הוספת 6 יח"ד, שתי דירות בקומת הקרקע ו-ארבע דירות בקומה העליונה, בתוספת חדרי יציאה לגג, בשטח המבוקש ברוטו 2,497.26 מ"ר, המהווים 271%, דהיינו רח"ק של 2.7.

עולה כי בהסתמך על זכויות של תמ"א 38/1, אושר בנכס רח"ק של כמעט 3 ללא תכנית תא/5000.

כל זאת בהליך קצר של היתר בניה, ללא צורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת.

אין מחלוקת כי בעקבות התיקונים בתמ"א 38 ניתן להגדיל את הזכויות במגרש שעליו הבניין לרח"ק הגדול מרח"ק 3 המוקנה בתכנית תא/5000.

הוראות תמ"א 38 מאפשרות קבלת דירה בשטח הגדול ב-25 מ"ר מהדירה הקיימת, שיפוץ או בניית הבניין מחדש ופטור מהיטל השבחה, בדרך של בקשה להיתר, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

במימוש לפי תמ"א 38, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה על פי הוראות תכנית תא/5000, ולכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה המורכבת.

לאור האמור לעיל אני סבור כי במקרה זה תכנית תא/5000 אינה משביחה.

אם וכאשר תאושר תכנית מפורטת, שלפיה יעלה שווי המקרקעין, ההשבחה תהיה עקב אישור התכנית המפורטת ומכוחה ניתן יהיה לגבות היטל השבחה.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, **כי לא חלה כל השבחה במקרקעין שבנדון,** עקב אישורה של תכנית תא/5000 ומימוש זכויות בדרך של מכר.

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

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין