בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 19.05.2022
מס' מינוי: 1717-2021
מספרנו: 772

לכבוד המבקשים,
מר אמיר שבתאי ושאול שבתאי
המיוצגים ע"י מר שי בן עמי, שמאי מקרקעין
במייל: benshai85@gmail.com

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

שומה מכרעת - גוש 7098 חלקה 19 (חלק)

רחוב יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 19.10.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 05.05.2021, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 02.01.2022.

2.2. שומת המבקש מר אמיר שבתאי, מיום 30.10.2021, שנערכה ע"י השמאי שי בן עמי.

2.3. בתאריך 19.01.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.04.2022.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/מק/4123	25.06.2019

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7098
חלקה	19
שטח החלקה	2,146 מ"ר
מהות המקרקעין	דירה בקומת קרקע בבניין מגורים 3 קומות
שטח הדירה	76 מ"ר עפ"י תכנית הרחבות מס' 2324
כתובת	רחוב יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36, תל אביב -יפו
זכויות	חכירה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומת קרקע בבניין מגורים טורי וותיק מסוג "רכבת" בן שלוש קומות, בנוי על חלקה 19 גוש 7098, כתובתו רחוב יגאל לאלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36, שכונת "יד אליהו", בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

6.2. שכונת "יד אליהו" ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה לצד בניה צמודת קרקע.

6.3. רחוב יגאל אלון מחבר בין רחוב ההגנה בדרום לרחוב ערבי נחל בצפון וכן מחבר בין דרך הטייסים במזרח ורחוב החרש במערב. החלקה מצויה בפינה הדרום מזרחית של קרן הרחובות. לחלקה חזית דרומית לרחוב מרגולין 23.

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

6.5. חלקה 19, בשטח רשום של 2,146 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הדרומית פונה לרחוב יגאל אלון באורך של כ-62 מ', החזית הצפונית הפונה לרחוב לה גוארדיה באורך של כ-35 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה טורי וותיק משנות ה-50 של המאה הקודמת, בן 3 קומות בנוי על הקרקע, כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 דירות וסה"כ 18 דירות בבניין.

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

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

6.9. מושא השומה מהווה דירה בקומת קרקע בבניין, כניסה ב' (אמצעית) בבניין, בשטח של כ-76 מ"ר עפ"י תכנית הרחבות 2324.

6.10. הבניין הנדון כלול בתכנית תא/מק/4123 "התחדשות רחוב לה גוארדיה" (507-01872237), תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד - אליהו, כוללת 21 מבנים טוריים המכילים 440 יח"ד ומאפשרת תוספת של כ-720 יח"ד נוספות.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית קי פורסמה למתן תוקף ביום 22.01.1951 (י.פ. 1043).

החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים 1.

זכויות בניה: בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ"ר מותר להקים בתי דירות בגובה 3 קומות (גם מעל קומת עמודים), הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, אחוזי הבניה 18% לקומה.

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

7.2. תכנית 880 פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.1965 (י.פ. 1177).

מטרת התכנית - להתיר קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה, בתנאים הבאים:

- שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
- קומת העמודים תהא פנויה ממבנים, פרט לחדר מדרגות.
- גובה קומת העמודים מתחת לא יעלה על 2.3 מ'.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

7.5. תכנית 2324 פורסמה למתן תוקף ביום 26.11.1987 (י.פ. 3503).

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת ע"י תוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יח"ד.

תקנות בניה - תותר הוספת בניה בתוך התחום המכסימלי להרחבה המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה שבתשריט.

בהתאם לתשריט חלקה 19 בגוש 7098 מסווגת באזור מגורים 4-3 קומות על עמודים, טיפוס ג/76.

דירה בשטח קיים של 76 מ"ר, שטח התוספת 31 מ"ר וסה"כ 107 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית חלקת מושא השומה בשטח 2,146 מ"ר, מספר קומות 3, מספר יח"ד 18, שטח בניה קיים 1,368 מ"ר

שטח דירה קיימת 76 מ"ר, תוספת שטח 31 מ"ר, סה"כ שטח דירה מוצע - 107 מ"ר, שטח רצפות מוצע כולל לקומה - 642 מ"ר.

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

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

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

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

7.8. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

7.9. תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2003 (י.פ. 5250).

התכנית מעניקה לוועדה המקומית רשות לאפשר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה ומגרשיהן, זאת בתנאי שהמרחק, בכל נקודה שהיא, לא יפחת מ - 5 מ' מקו המגרש ומ- 10 מ' מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך.

תותר בניית שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת תקנות התכנון והבניה, והחלטת ועדה מס' 1 בפרוטוקול 121ב' מיום 26.06.1994.

לפני הפקת היתר בניה ראשון בבניין על פי תכנית זו יש להגיש תכנית לאישור ה וועדה המקומית שתכלול את ההרחבות במלואן לבניין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. הליך זהה יידרש לפני הפקת היתר בניה נוסף באותו בניין שלא יתאם לתכנית ההרחבות במלואן שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

7.11. תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.12. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 3996).

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

בעליות גג:

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

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

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

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.

בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.

בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.

בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

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

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

עפ"י מסמכי התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית 903א' יד אליהו, ובמתחם לעיצוב רחובות ר91 לה גוארדיה.

7.17. תכנית תא/מק/4123 פורסמה למתן תוקף ביום 10.06.2019 (י.פ. 8281).

<u>דברי ההסבר לתכנית:</u>

תכנית מפורטת מס' 507-0187237 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22/12/2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרח' יגאל אלון - במערב ועד פארק חורשת לה - גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ-63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות. בתחומה קיימות כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- "פינוי -בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ-

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית "פינוי-בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבנוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רח' לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים חניה תת קרקעית, המשולבים, בין היתר, גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי-בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מ-8 יח"ד לדונם ל-21-25 יח"ד לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ- 96,000 מ"ר למגורים וכ- 2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רח' לה-גארדיה.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמת שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

ו. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת קרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רח' לה-גארדיה בחלופת חיזוק מבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ-1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יעודי קרקע ושימושים:

שימושים באזור מגורים ב':

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה. בבניינים חזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת השמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג'1.

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

בינוי או פיתוח:

א. תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ב. ניתן לתכנון מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.

ד. מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ה. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיה במרתפי החניה בלבד.

גובה המבנים:

א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.

ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' ו- ב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.

ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

איחוד וחלוקה:

תאי שטח מספר 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 19, בה מצויה הדירה מושא השומה, מסווגת ביעוד מגורים ב', תא שטח 107, עם חזית מסחרית לרחוב לה-גארדיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות והוראות בניה למגרש 107 בחלופת עיבוי:

גודל מגרש כללי:	2,200 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	4,100 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	1,500 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	2,200 מ"ר
מספר יח"ד:	50
קומות עילי:	6 (6 קומות לבניין המחוזק האחורי)
קומת תת קרקעי:	2

קווי בניין: קדמי ואחורי - 3 מ'; צידי שמאלי - 3 מ'; צידי ימני - 2 מ'

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'1.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

הוראות נוספות:

כללי:

א. עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום התכנית.

ב. על תכנית "הריסה ובניה" יחולו הוראות בסעיפי 6.7 - 6.1 בתכנית.

ג. תכנית "הריסה ובניה" תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום בתכנית.

ד. בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צירוף יתרת תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרות צרוף יתרת השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית "הריסה ובניה" תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול הועדה המקומית.

ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול "הריסה ובניה" יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":

א. בכל תא שטח מתאי שטח **101-112** תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.

מספר יחידות הדיור כ-70 והצפיפות כ-32 יח"ד לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

ב. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר בשטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 121-118 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.

ג. בכל תא שטח מתאי שטח 116-113 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר בשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ-32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק אילון לא יפחת מ-3 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

<u>בינוי:</u>

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ'. כל שינוי מגובה זה ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

ג. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה-גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.

תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.

<u>חיזוק מבנים לתמ"א/38:</u>

היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א/38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ"א/38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

<u>דרכים וחניות:</u>

מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית ותהיה כולה תת קרקעית, למרות האמור רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת קרקעיים מ/לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר יינתנו מכוח התכנית בחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גארדיה.

<u>מימוש התכנית:</u>

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>רישוי :</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין, כמו כן לא נמצאו היתרי בניה לדירה מושא השומה, נמצאו לבניין היתרי הבניה הבאים :

- היתר בניה מס' 760 מתאריך 31.10.1950, להוספת חדר בקומה א'.
- היתר בניה מס' 903 מתאריך 20.11.1950, להוספת חדר בקומה א'.
- היתר בניה מס' 91 מתאריך 23.05.1951, להוספת חדר.
- היתר בניה מס' 170 מתאריך 29.06.1951, להוספת חדר.
- היתר בניה מס' 980 מתאריך 29.02.1952, להוספת חדר בקומה א'.
- היתר בניה מס' 1175 מתאריך 21.02.1955, להוספת חדר ומרפסת בקומה ב'.
- היתר בניה מס' 663 מתאריך 10.09.1958, להוספת חדר בקומה א'.
- היתר בניה מס' 200 מתאריך 23.06.1975, להרחבת דירה בקומה ג', הוספת חדר ומרפסת.
- היתר בניה מס' 6-240302 מתאריך 23.12.2003, אישור מצב קיים לשינויים והרחבת הדירה בקומה השניה לחזית המערבית באגף האמצעי בבניין קיים בן 3 קומות.
- היתר בניה מס' 09-0341 מתאריך 10.05.2009, להרחבה דו צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני דרומי.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 13.02.2020, גרסת אינטרנט, עולה :

גוש :	7098
חלקה :	19
שטח החלקה :	2,146 מ"ר
בעלות :	עיריית תל אביב
חכירות :	מספר רב של חוכרים ביניהם שבתאי אמיר

עפ"י הסכם מכר מיום 04.03.2021 נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 2,150,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקשת
תא/מק/4123	25.06.2019	660,118 ₪	34,581 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

הובא בחשבון מיקום הדירה מושא השומה במתחם להתחדשות עירונית במסגרת תכנית 4123.

הדירה הנדונה בת 3 חדרים, בקומת קרקע בבניין, באגף האמצעי, בבניין טורי בן 3 כניסות.

שטח הדירה ע"פ תכנית 2324 - 76 מ"ר.

ההשבחה הינה בגין מימוש בדרך של מכר של דירת מגורים בת 3 חדרים בקומת הקרקע, המהווה 1/18 חלקים מחלקה 19, בהתייחס למימוש קודם ע"י הבעלים מיום 21.11.2005.

הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר, למעט מכוח תכניות שטרם עברו 4 שנים מיום אישורן.

לאור מיקום הדירה בבניין לא חושבה השבחה לתכנית גגות ג'1, בהתאם לתיקון 126.

הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בבניין בתא שטח 107, עליו חלה תכנית תא/מק/4123.

הובאו בחשבון מאפייני החלקה, גיל המבנה, תכנון פונקציונאלי, כיווני אוויר, שטח הדירות הבנוי בהם וכו'.

תכנית תא/מק/4123:

התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית לנכס מושא השומה:

א. עיבוי: סה"כ כ- 4,725 מ"ר מבונה לשיווק.

בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה עפ"י תכניות שעד אישורה של תכנית תא/מק/4123, לבין הזכויות המוקנות בחלופה זו בתכנית.
עפ"י חלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).

ב. פינוי בינוי בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב'. סה"כ כ- 7,175 מ"ר מבונה לשווק.

חלופה זו כפופה לאישור תכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.
עפ"י חלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (עפ"י תכניות עד לאישורה של תכנית תא/מק/4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה עד להתארגנות והסכמת בעלים ואישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.
בחלופה זו - ערכי שווי הדירות במצב קיים, נאמדו בשיטת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקאות בדירות דומות בשכונת יד אליהו ובסביבה, מקום בו לא חלה תכנית לפינוי - בינוי.
לא נבחנו נתוני מכירת דירות בתחום תכנית 4123, העשויות לגלם ציפיות לאישור/מימוש התכנית, זאת בהתאם לפס"ד לוסטרניק.

הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.2.ג' בתכנית, השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה, הובא בחשבון כי השטח למסחר בחלופת עיבוי 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי 160 מ"ר.

הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.1.ד', בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך מתווספים למותר. שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. לדוגמא בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד, בתכנית 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.

החלק היחסי בהשבחה חושב בהתאם לחלק הדירה מושא השומה ברכוש המשותף, 1/18 חלקים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופת הפינוי-בינוי.

נתוני שווי:

מצב קודם:

הוצגה טבלת עסקאות בגושים 6133-6134 (מרבית העסקאות מדרך השלום) מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים, בסביבת הנכס הנדון, לפני המועד הקובע לתכנית 4123.

בניתוח עסקאות המכר הובאו בחשבון טיפוס הדירות עפ"י תכנית 2324, התאמות לקומה, התאמה לשוליות, זכויות להרחבה לפי שווי של 6,000 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר בנוי בנטרול זכויות בניה להרחבה נאמד בסך של 21,881 ₪.

שווי מ"ר זכויות בניה להרחבה 6,000 ₪.

תמחור הדירות בתא שטח 107 (גו"ח 7098/19) במצב קודם:

שטח בנוי במ"ר:	76 מ"ר
שטח עיקרי ראשי:	70 מ"ר
שטח מעל 70 מ"ר:	6 מ"ר
שטח אקו': 70 מ"ר + 6 מ"ר * 0.6 =	74 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי:	21,881 ₪
זכויות להרחבה:	31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה להרחבה:	6,000 ₪ (מגלם דחיה ושוליות)
שווי הדירה במצב קודם:	1,809,544 ₪

דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופת פינוי-בינוי:

בהתאמה לערכים שנקבעו בשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, ולגודל הדירה הנדונה, הובא בחשבון דמ"ש חודשיים של: 4,400 ₪ לחודש לדירה.

ערכי השווי במצב חדש:

שווי למגורים:

הוצגה טבלת עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים בבניינים חדשים, בסביבת הנכס הנדון, לפני המועד הקובע לתכנית תא/מק/4123:

שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל:	26,469 ₪
לאחר ניכוי מע"מ 17%:	22,623 ₪
לאחר ניכוי יזמות 20%:	18,853 ₪
ניכוי עלות בניה:	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל:	10,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מחירון פרויקט – UPPER HOUSE:

בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה גוארדיה 13.

הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ-12 דירות בקומה).

הוצגו 3 מחירי דירות 3 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 33,041 ₪. בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.95, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,215 ₪ כולל חניה.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

הוצגו 11 מחירי דירות 2 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 36,577 ₪ (למחיר הבסיסי הוסף מחיר חניה בסך 130,000 ₪). בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,328 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,700 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134 חלקות 666,502,77,79,454:

הוצגו 6 מחירי דירות 4 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 30,078 ₪, בהתאמה למיקום מקדם 0.95, שווי מ"ר בנוי 28,574 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

שומות מכריעות:

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017.

סיכום:

בהתאמה למועד הקובע בנשוא השומה בחודש 07/2019, שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ לנכס מושא השומה.

בבדיקתי בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪, כמפורט בתחשיב ההשבחה להלן.

עסקאות מכר במתחם התכנית:

הוצגו נתוני השוואה לעסקאות מכר דירות יד 2 מרחוב לה גוארדיה בין השנים 2016-2021, במתחם תכנית תא/4123, שווי מ"ר בנוי 28,375 ₪.

מדובר תכנית מורכבת להתחדשות עירונית הכולל תוספת מרובה של זכויות בניה במכפיל 4:1.

לשוק לוקח זמן להפנים את תרומת התכנית.

שווי למסחר:

עסקאות מכר חנויות:

הוצגו עסקאות לחנויות לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,670 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ (יזמות 25%, עלות בניה 7,000 ₪/מ"ר).

שומות מכריעות:

השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר 10,000 ₪ברחוב לה גוארדיה 69.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

שווי הדירה במצב קודם: **1,809,545** ₪

שווי מצב חדש:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ"דים	7,175		
שטח מגורים לחיוב בניכוי שטח למסחר	7,015	10,000 ₪[1]	70,150,000 ₪
מרפסת גג	3445	2,500 ₪	862,745 ₪
שווי לפני התאמות			72,772,745 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	8,000 ₪	(3,200,000 ₪)
סיכום ביניים			69,572,745 ₪
דחיה 10 שנים, 6.5%			0.53
שווי הקרקע לאחר דחיה			37,063,213 ₪
תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט			7,390,715 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			44,453,928 ₪
חלק יחסי של הדירה במגרש 107	5.6%		**2,469,663** ₪

השבחה: 660,118 ₪

היטל השבחה: 330,059 ₪

שימוש ביניים:

שכ"ד חודשי: 4,400 ₪

מספר יח"ד: 18

סה"כ שכ"ד שנתי: 950,400 ₪

שיעור היוון: 4%

מהוון ל-9.5 שנים: 7,390,715 ₪

[1] כך בתחשיב השומה.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאי המבקש:</u>

הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים בקשר לחיוב על התכנית הנדונה, הכרעת השמאי המכריע ערן ירקוני גו"ח 6133/337, השמאי המכריע יגאל יוסף גו"ח 7098/337.

כמו כן הכרעת השמאי המכריע, מוטי דדון, למתחם פינוי בינוי ברחוב קהילת קנדה גו"ח 7050/196, שם אימץ את מתודולוגיית שמאי המשיבה, יונתן כהן, לפיה יש להעריך את השווי החדש בהתאם לעסקאות המכירה שנערכו לאחר, ובסמוך לתכנית המשיבה.

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין, עפ"י ערר 8199/0718, בעניין גו"ח 6110/221/4 - מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", וערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, המוזכרת, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

<u>מצב קודם:</u>

במקרה הנדון שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה (עפ"י ערר כרמון מינצר). בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני (החדש בלבד, לא ניתן לנטרל הליך תכנוני קיים קודם (תב"ע מאושרת) / פוטנציאל כללי למימוש תמ"א/38.

נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית נשוא השומה כאן. דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללי, ולא מפוטנציאל נקודתי המעוגן בתכנית בניין עיר.

לצורך נטרול הפוטנציאל, נבחנו עסקאות השוואה בדירות מגורים בתקופה הסמוכה לאישורה של התכנית, בסביבת הנכס, לפיה שווי מגלם זכויות הרחבה נע בגבולות של כ- 24,700 ₪/מ"ר.

הוצגו עסקאות השוואה בדירות מגורים בשטח של 60-68 מ"ר, מרביתם בדרך השלום, בין השנים 2016-2017, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 24,700 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

שמא המבקש מפנה להחלטת ועדת הערר 8199-07-18 שם נקבע כי גישת ההשוואה הישירה, נקבעה כ"דרך המלך". כמו כן מפנה לדברים של וועדת ערר בתיק 85220/11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה שם נקבע כי יש לתת לעסקת המכר משקל שונה מזה שקבע השמאי המכריע שם ולכן השומה המכרעת בוטלה ונקבע כי יתאפשר הליך שומה מכרעת מחדש.

במקרה הנדון הדירה מושא השומה נמכרה שנתיים לאחר אישורה של תכנית תא/מק4123 המשביחה, תמורת סכום של 2,150,000 ₪ המשקף שווי שוק. כלומר כי שווי של כ- 1,980,000 ₪ לאחר התאמת זמן של כ- 4% לשנה, ולפני השגות על תחשיב המשיבה.

לפיכך אין לקבל את השווי במצב חדש בשומת המשיבה שהינו 2,469,663 ₪.

מפנה לעסקת מכר של דירה בקומה עליונה המהווה חלק מחלקה 19, אשר נמכרה ביום 02.02.2021 תמורת 2,150,000 ₪ בשטח 76 מ"ר בזהה לדירה מושא השומה.

לפיכך שווי הדירה במצב חדש צריך להיות 1,980,000 ₪.

<u>אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי:</u>

בגישה זו בהתאם להחלטת וועדת ערר ניתן לשום את חלקה היחסי של הדירה בפרויקט.

הגישה כוללת הנחות עבודה מרובות, ובכלל אלה, הנחות באשר למשך הזמן שיידרש עד לסיום הבנייה, שיעור ההיוון, עלות המטלה הציבורית, תרומת הבינוי וכיו"ב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהעדר נתוני השוואה היכולים ללמד על השווי ב"מצב חדש", הגישה בה נקטה המשיבה מקובלת, אלא שבשל ההנחות הרבות הכרוכות בקביעת השווי, שלכל אחת מהן השפעה מהותית נכון להשתמש בגישה זו רק במקום בו אין כל אפשרות לקבוע את שוויו של הנכס ב"מצב חדש" על בסיס עסקאות השוואה.

במקרה הנדון עסקאות ההשוואה במתחם, המשקפות את השווי החדש מצביעות על שווי שונה בתכלית מהשווי בשומת המשיבה בשומת ההשבחה.

<u>שווי מצב חדש בגישת היוון הנאות עתידיות:</u>

בגישת היוון ההנאות העתידיות נאמדת שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל.

הונח כי דירה של כ- 76 מ"ר תקבל תוספת של 15 מ"ר, הפטורים ממס שבח והיטל השבחה.

תוספת אפשרית הפטורה ממיסים מהווה 25 מ"ר, לרוב תוספת זו לא ניתנת בפניי דיירים, לרוב מדובר על תוספת של חדר (ממ"ד) חניה ומרפסת.

שווי דירת התמורה במקרה הנדון: 76 מ"ר + 15 מ"ר =	91 מ"ר
שווי מ"ר בנוי על סמך שומת המשיבה:	28,500 ₪
מקדם דחיה 10 שנים, 6.5%:	0.5327
שווי דירת התמורה מהוון:	1,381,985 ₪
הנאה בתקופת הביניים (4,400 ₪, 3.5%):	543,985 ₪
שווי במצב חדש:	1,925,610 ₪

<u>השגות על תחשיב המשיבה:</u>

שווי מצב חדש בגישת המשיבה כולל הנחות עבודה שמאיות רבות, שאינן מקובלות, לדוגמא, הנחות באשר למשך הזמן שיידרש עד לסיום הבנייה, עלות המטלה הציבורית, מקדם הפחתה לגודל פרויקט אשר לא נלקח בחשבון, תנאים להוצאת היתר וכיו"ב.

מדובר במתחם פינוי בינוי בממדי ענק, פרויקט סופר מורכב ביחס לזכויות במצב קודם.

<u>שומת ערן ירקוני במתחם:</u>

בשומת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס בגו"ח 7098/23, הוצגו עסקאות בדירות מגורים אשר בוצעו לאחר המועד הקובע של התכנית, ומשקפות נאמנה את המצב החדש. שווי מ"ר בנוי בממוצע מטבלת העסקאות 23,953 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם: הרחבת שטח עיקרי מגולם בשווי הדירה</u>

שטח הדירה הבנויה 76 מ"ר * 24,700 ₪ =	1,877,200 ₪
שווי בשימוש חצר לא צמודה 25 מ"ר * 0.25 * 10,000 ₪ =	62,500 ₪
שווי מצב קודם:	1,939,700 ₪
שווי קודם בשומת המשיבה:	1,809,545 ₪
שווי ממוצע במצב קודם:	**1,874,623** ₪

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש:

בגישת העסקה מתואמת לזמן:	₪ 1,978,000
בגישת היוון תמורה עתידית:	₪ 1,925,610
בגישת השמאי המכריע ערן ירקוני:	₪ 1,824,000
שווי ממוצע:	₪ **1,909,203**
השבחה:	₪ 34,581

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

אין להביא בחשבון בשווי מצב קודם חצר משותפת הרשומה בטאבו על כלל הדירות אינה חלק מהדירה. היא שייכת לכלל הדירות בבניין.

עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת מדרך השלום - מהווה אזור אחר מנשוא השומה ולשטח של דירות קטנות יותר 50-60 מ"ר מנכס מושא השומה שהינו בשטח 76 מ"ר, שטח פלדלת 72 מ"ר בניכוי חדר מדרגות, לפיכך הערך הממוצע למ"ר בנוי גבוה יותר מהנכס הנדון.

תחשיב שווי הדירה במצב קודם בהתאם לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברחוב לה גוארדיה 46 לדירת מגורים בשטח דומה בהתחשב במקדם אקו' לשוליות ודחיה לביצוע הרחבה כולל מע"מ במצב קודם כדלקמן: 72 מ"ר * 18,430 ₪ + 30 מ"ר הרחבה * 0.64 * 11,985 ₪ = של 1,557,072 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

החלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 מבטלת את החלטת ו. ערר אשדר לפיה נהגו השמאים המכריעים יגאל יוסף וערן ירקוני. בית המשפט לא קיבל את שיטת החישוב כפי שנקבעה ע"י ועדת הערר בעניין אשדר, וקבע באותו מקרה, כי יש לבצע תחשיב חדש בהתאם לערך האובייקטיבי של המקרקעין במועד הקובע, ולא להתבסס רק על התמורה לדיירים.

כלומר, יש לבצע את חישוב ההשבחה בשיטה שנעשתה בשומת הוועדה וכפי שנהגה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בהכרעתה לנכס בגו"ח 6133/4674 ברחוב לה גוארדיה 69.

חישוב שווי מצב חדש לפי תמורה של מכר דירה טרם ביצוע הפרויקט, או אף בהסכם, חוטא לגישה שנקבעה ע"י בית המשפט המחוזי, בכך שאינו מביא לידי ביטוי תמורות ליזם בפרויקט.

גילום אפקט התכנית המלא על הדיירים במסגרת מחירי דירות יד 2, הוא דבר שמצריך "הפנמה "של תמורות התכנית לדיירים שאינם בעלי מקצוע וקשה להם להבין בסמוך למועד התכנית את תרומתה ומורכבותה.

"ההפנמה" מושרשת עם פרסום הסכמי יזמים במתחמים סמוכים ותמורות של דיירים בסביבה, כפי שקורה כיום עם הסכם חברת "אנשי העיר" במתחם הצמוד ממערב כשהדיירים מקבלים תוספת של 70 מ"ר לדירתם הישנה + מחסן + חניה תת קרקעית ודירה חדשה בקומה עליונה. כך גם בפרויקט במתחם שבוצע ע"י קבוצת ב.ס.ר ברחוב לה גארדיה 64-68, והתקדמות של פרויקטים ומתחמים נוספים לאורך הרחוב.

בנוסף לתמורה הישירה שמקבלים הדיירים, יש להביא בחשבון זכויות שאותם מקבל היזם בעקבות פעולות שאינן פועל יוצא למימוש ישיר של התכנית.

בשומת הוועדה הוצגו עסקאות יד 2 ש"מתחילות להפנים" את התמורה של התכנית. מחירי הדרישה עולים כאפקט ישיר של התממשות התכנית לאורך הרחוב (קידום תכניות בנין עיר מפורטות, הסכמים עם יזמים, פרסומים).

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מברור עם מתווכים באזור, עולה, כי בעקבות התממשות הסכמים, פרסומים וכד' מחירי דירות זהות לנשוא השומה מוצעות בסכומים גבוהים יותר מהעסקאות שהוצגו.

<u>שווי הדירה במצב חדש עם מקדם התאמה לזמן:</u>

ניתוח עסקאות המכר במתחם התכנית מלמד כי אפקט התכנית 4123 והפנמתו לוקח זמן. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן. גם כיום הבנת תרומת התכנית טרם הושלמה.

בית המשפט המחוזי אומר שככל וקיימת תמורה מעבר לרווח הסביר שנמצאת אצל היזם, הרי שיש למסות אותה בהיטל השבחה.

כיום מפורסם, כי במתחם ברחוב לה גוארדיה 35-49, בהליך מכרז שקוף שערכה החב' העירונית עזרה וביצרון וגם קידמה את התב"ע המפורטת, מקבלים הדיירים תוספת שטח של 70 מ"ר לדירתם המקורית, שיתכן ומבטא את "נקודת האיזון" לגבי התמורות הראויות לדיירים, באופן שמבטא רווחיות סבירה ליזם.

שווי הדירה ב"מצב חדש" המגלם את כל תמורות התכנית בהפנמה מלאה, כפי שבאים לידי ביטוי במתחם לה גוארדיה 35-49 מתאימים לשווי "מצב חדש" שנקבע בשומת הוועדה.

<u>בקרה בשיטת שווי דירת תמורה דחויה:</u>

אינו מקבל את ההנחה בשומת המבקש לתוספת של 15 מ"ר לדירה. במתחם ברח' לה גארדיה 35-49 מפורסם כי בהליך מכרז נקי, קיימת תוספת שטח של 70 מ"ר דירתי. בכל מקרה במתחם הנדון בו ערכי הקרקע גבוהים יחסית ותכנית עם מכפיל 4, אין להביא בחשבון תוספת קטנה מ - 25 מ"ר + חניה + מחסן + תוספת קומה.

יש לערוך לפי שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן לדירה ברח' דרך השלום 123 , במסגרת מתחם פינוי/בינוי בדרך השלום בת"א.

שווי הדירה במצב קודם עפ"י שומת יגאל יוסף:	₪ 1,557,072
שווי דירה דחויה (72 מ"ר + 25 מ"ר) *28,500 ₪ =	₪ 2,764,500
השבחה:	J18A 428/207; 1
מקדם דחיה 10 שנים, 6.5%:	₪ 643,228.3
ערך הדירה במצב חדש:	₪ 2,200,300

<u>שומת השמאי המכריע ערן ירקוני:</u>

על הכרעת השמאי המכריע ירקוני הוגש ערר. הוא הביא בחשבון עסקה חריגה של חסוי. עסקה נוספת לפני המועד הקובע. לא הביא בחשבון את כל העסקאות. הכרעתו הייתה לפני פסיקת בית המשפט המחוזי על כל המשתמע מכך.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם:

יש להביא בחשבון שטח פלדלת של 72 מ"ר, ללא חצר משותפת שאינה צמודה בטאבו. שווי מ"ר בנוי לפי שומת השמאי המכריע יגאל יוסף.

מצב חדש:

יש לערוך בהתאם לפס"ד המחוזי, לפי שיטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6133/467, רחוב לה גוארדיה 69.

ההשבחה בשומת המבקש אינה סבירה לדירה חדשה במקום ישנה עם תוספת של לפחות 25 מ"ר + חניה תת קרקעית + מחסן ובקומה גבוהה יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

תכנית תא/מק/4123 הינה תכנית להתחדשות עירונית, לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת "יד-אליהו" על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה.

במתחם התכנית 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות וקיימות כ-440 יחידות דיור.

התכנית מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות, כאשר חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה (כל מגרש באופן עצמאי) ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גוארדיה בחלופה של פינוי ובינו ומחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

התכנית התקבלה לבדיקת תנאי סף בתאריך 28.08.2016, הופקדה בתאריך 05.09.2016 ופורסמה לאישור ברשומות למתן תוקף בתאריך 10.06.2019.

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

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

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/מק/4123 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה מפורטות לתוספות בניה בחלופה של חיזוק הבניין ובחלופה של הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי) זכויות הבניה יהיו ניתנות למימוש לאחר שורה של תנאים ובכלל זה הכנת "תכנית להריסה ובניה" וכן הוראות בדבר "איחוד וחלוקה" של מגרשים והוראות נוספות כאמור בתכנית.

התכנית קובעת כי: "תכנית הריסה ובניה תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתכנית".

במקרה הנדון מושא השומה מסווג בתא שטח 107 ומוגדר בהוראות התכנית כמגרש קטן.

תכנית הריסה ובניה מוגדרת בהוראות התכנית כ"תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה".

את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות כמו תכנית פינוי בינוי.

את שווי המקרקעין במצב החדש ניתן לחשב באמצעות מספר נתונים רלוונטיים מהמתחם בו מאושרת תכנית להתחדשות עירונית וכן ממתחמים דומים אחרים סמוכים.

1. דרך המלך ו"מלכת השיטות" כפי שמכונה בפסקי דין שונים, היא שיטת "ההשוואה הישירה".

   ניתן לשום את הנכס בהתאם לעסקאות מכר רלוונטיות שנחתמו לאחר מועד אישורה של התכנית המשביחה.

   בעסקאות כגון אלה, יש להניח כי התמורה המסוכמת בין מוכר מרצון לקונה מרצון מגלמת את הזכויות החדשות המאושרות על כל מרכיביה של התכנית מחד, ומאידך גם מגולמת בתמורה מורכבות התכנית והוצאתה לפועל על כל המשתמע מכך.

   אני סבור, כי הדרך הנכונה היא לתת משקל גבוה יחסית לעסקאות כגון אלה. בנקודה זו אני חולק על טענותיו של שמאי המשיבה באומרו כי אין לראות בעסקאות אלה כעסקאות לגיטימיות לחישוב המצב החדש וזאת עקב ההנחה כי השוק אינו "מפנים" את הזכויות הרבות שמעניקה התכנית החדשה.

   אמנם, גם לדעתי השוק עדיין לא מפנים לגמרי את היתרונות בתכנית החדשה, אך מנגד לא ניתן להתעלם משוק חופשי ומשוכלל המביא בחשבון, בין היתר וכאמור, את מורכבות הפרויקט, כמות היחידות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בפרויקט ועוד מרכיבים אובייקטיביים רבים שהמקרקעין צריכים לצלוח בשלום עד למימושה של תכנית.

עוד לעניין זה, יש לזכור שבהליך ההפכי להיטל השבחה, קרי, ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק ישנן טענות דומות. חדשות לבקרים עולות וצפות טענות, שבדרך כלל נשמעות על ידי ועדות התכנון המקומיות שהן אלה הנתבעות בהליך תביעה לפיצויים לפי סע' 197, כי העסקאות שאותרו ביום אישורה של התכנית או בסמוך לאישורה הן העסקאות האמיתיות ואין בלתן. זאת למרות טענות נגדיות, שבדרך כלל נטענות על ידי בעלי המקרקעין הניזוקים כי השוק עדיין לא "מפנים" אין הנזק העתידי הצפוי.

כך או כך, עלינו להיצמד לתאריך הקובע וליישם את הלכת "פמיני" לעניין זה. כלומר יש לבחון את העסקאות נכון לתאריך הקובע.

2. מבין עסקאות ההשוואה, יש לתת משקל גבוה יותר לעסקת השוואה שנערכה בנכס עצמו. כמובן שיש לתת את הדעת על התאריך בו מבוצעת העסקה ולעמוד במגבלות תקן 2.0 שלא לעבור את הטווח של שנתיים מהמועד הקובע.
3. ניתן לשום את שווי המקרקעין במצב החדש, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בהוראות התכנית תוך הבאה בחשבון מרכיבים לדחייה ראויה עד למימוש הזכויות, וכן מטלות והוראות אחרות בתכנית. בהערכת נכס בשיטה זו ישנם מרכיבים רבים שיש לדייק בהם על מנת לקבל את השווי הנכון ביותר ולכן משקלה של שיטה זו מקבלת משקל נמוך יותר מיתר השיטות המובאות לעיל.

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

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

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

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

מהות ההשבחה ואופן התחשיב:

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

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

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

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים** - דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם.*

[2] שומה מכרעת בגו"ח 6136/71 רחוב המאבק 61 גבעתיים, שומה מכרעת בגו"ח 6882/9 רחוב בית אל 47 תל אביב.

נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[3].

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

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

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

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

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

> **38."כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).**
>
> **קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.**
>
> .....
>
> **55.אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... אמנם, לשיטת**

[3] ערר תא/85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח' (פורסם בנבו, 20.4.20).
[4] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

....

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

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

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

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

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

63.דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

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

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

...

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

גילוי נאות:

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

סיכום:

את שווי הקרקע במצב חדש יש לבחון או באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית או השוואה לקרקע ריקה ופנויה, או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות בהתחשב בהוראות ומורכבות התכנית בדחייה.

במקרה הנדון וכפי שיפורט להלן קיימות עסקאות מכר של דירות מגורים הן בתחום תכנית תא/מק/4123 והן בדירות מגורים שאינם כלולות בתכנית בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם:</u>

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומת קרקע בבניין מגורים וותיק בן 3 קומות, בשומות הצדדים הובא בחשבון כי שטח הדירה עפ"י היתרי בניה כ-76 מ"ר.

כאמור עפ"י תכנית תא/מק/4123 בחלופה של הריסה ובניה מחדש המבנה הקיים מיועד להריסה בפרויקט פינוי בינוי, כמפורט בפרק המצב התכנוני.

בשומת המשיבה חושב שווי מצב קודם עפ"י שווי שטח בנוי של 76 מ"ר * 21,881 ₪ (שווי מ"ר בנוי מנטרל זכויות בניה להרחבה) + שווי זכויות להרחבה של 31 מ"ר * 6,000 ₪ המהווה שווי מ"ר מבונה בדחיה ובשוליות, סה"כ שווי מצב קודם 1,809,545 ₪.

בשומת המבקשת חושב שווי מצב קודם כממוצע מחושב לפי שטח בנוי 76 מ"ר * 24,700 ₪ המהווה שווי המגלם גם את זכויות הבניה להרחבה + שטח חצר שאינה צמודה סה"כ שווי 1,877,200 ₪, ושווי מצב קודם בשומת המשיבה 1,809,545 ₪. השווי הממוצע 1,874,623 ₪.

את שווי הדירות במצב הקודם בחנתי ככל האפשר מנתוני שוק במתחם מושא השומה ונכסים הקרובים ביותר למתחם, דירות בהן אין צפי קונקרטי לפרויקט פינוי בינוי ובנטרול עסקאות חריגות. יובאו בחשבון עסקאות רלוונטיות בסביבה המיידית שאינן כלולות במתחם הנדון תוך מתן דגש לשטחן של הדירות מעסקאות ההשוואה וליישם את השווי המתקבל למ"ר בנוי בהתאם למאפייני הדירה מושא השומה.

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות בסביבת מושא השומה הכלולות בתכניות הרחבות לשטח דירות בגבולות 104-110 מ"ר ושאינם כלולות בתחום תכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006133-0920-023-00	01/02/2018	56	2	1,580,000	28,214
006133-0480-004-00	04/03/2018	50	2	1,250,000	25,000
006133-0994-030-00	14/05/2018	59	3	1,650,000	27,966
006133-0373-004-00	16/10/2018	54	2	1,600,000	29,630
006133-0759-007-00	04/11/2018	58	2.5	1,950,000	33,621
006133-0388-005-00	26/11/2018	59	3	1,850,000	31,356
006133-0677-006-00	05/12/2018	60	2	1,810,000	30,167

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006133-0778-059-00	12/02/2019	57	3	1,900,000	33,333
006133-0923-018-00	12/03/2019	57	4	1,925,000	33,772
006133-0778-060-00	15/05/2019	57	2	1,770,000	31,053
006133-0923-009-00	05/06/2019	56	3	1,870,000	33,393
007098-0017-003-00	02/01/2018	65	2	1,340,000	20,615
007098-0014-016-00	15/03/2018	62	2	1,612,000	26,000
007098-0159-005-00	25/07/2018	64	3	1,850,000	28,906
007098-0104-000-00	14/01/2019	73	3	2,323,222	31,825
007098-0016-015-00	19/02/2019	71	4	2,015,000	28,380
007098-0006-012-00	15/04/2019	62	3	1,815,000	29,274
007098-0001-008-00	13/05/2019	75	3.5	2,002,000	26,693
007098-0003-005-00	20/05/2019	61	2	1,800,000	29,508

מהנתונים לעיל מחיר דירה בשטח מדווח ממוצע של כ-60 מ"ר כ- 29,400 ₪, בהתאמה לשטח ברוטו ולנכס מושא השומה שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 24,450 ₪.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש לתוספת שווי החצר שאינה צמודה. שווי מ"ר בנוי הינו ממוצע ומשקף שווי נכסים שונים, בקומות שונות ובמצבם הפיזי.

אציין כי בבדיקתי נמצאו 3 עסקאות רלוונטיות בלבד במתחם תכנית תא/מק/4123 לעניין שווי מצב קודם, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי בהתאמה לשטח מדווח בדירות מגורים כ-26,250 ₪.

בחיבור הנתונים לעיל והעסקאות בשומות הצדדים אביא בחשבון במצב קודם שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 24,000 ₪ שווי המשקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות להרחבות שלא נוצלו ככל שישנן.

בדומה לשומות הצדדים אביא בחשבון שטח בנוי של 76 מ"ר.

<u>שווי מושא השומה במצב קודם:</u>

76 מ"ר * 24,000 ₪ = **1,824,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו פרויקט פינוי בינוי, בדרך של הריסה ובניה מחדש, בכפוף להוראות התכנית לאישור תכנית בניין עיר מפורטת ואיחוד וחלוקה.

השווי נבחן כקרקע ריקה בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות עד להריסת הבניין.

בגוף השומה מציין שמאי המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה כדלקמן: "בהתאמה לנתונים לעיל, סביר להביא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי מר"מ של: 11,500 ₪/מ"ר".

בתחשיב שווי מצב חדש, נלקח שווי מ"ר מבונה למגורים 10,000 ₪, ושווי הקרקע כריקה ודחויה בהתחשב בשימוש ביניים חושבה לסך של 44,453,928 ₪. בבדיקתי אילו היה נלקח שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪ כפי שנקבע בגוף שומת המשיבה, שווי הקרקע כריקה ודחויה בהתחשב בשימוש ביניים היה צריך להיות 47,707,808 ₪.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהתאם לכך, השווי היחסי המתקבל לדירה מושא חוות הדעת היה גבוה עשרות מונים מהשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה הרלוונטיות. לאור כך, בעת הצגת התחשיב בשומתי זו בהתאם לגישת שמאי המשיבה, אני מקבל את השווי שנקב בסופו של דבר בתחשיבו. השווי שנקב למ"ר (10,000 ₪) יש בו כדי לרכך במעט את השווי היחסי של מושא השומה ביחס למתקבל בשיטת ההשוואה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה מושא מהווה 1/18 מהשווי המחושב לקרקע כפנויה במצב חדש, לפיכך, ההשבחה לנכס מושא השומה עפ"י תחשיב שמאי המשיבה היה צריך להיות כ-978,000 ₪.

אציין כי בשומת המשיבה לא נבחנו שטח הדירות הקיימות בבניין לקביעת החלק היחסי של כל דירה בבניין.

<u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי המצב החדש כממוצע מחושב עפ"י עסקת המכר שנערכה לאחר המועד הקובע בהתאמה לזמן, שווי ערך נוכחי מהוון של דירת התמורה העתידית, תחשיב שווי עפ"י שומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני לדירה הכלולה במתחם התכנית.

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות במתחם מושא השומה בתכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006133-0380-004-00	22/08/2019	54	3	1,700,000	31,481
007098-0019-000-00	23/09/2019	60	3	2,075,000	34,583
006133-0445-018-00	12/03/2020	67	3	1,900,000	28,358
006133-0337-017-00	17/05/2020	59	2	1,630,000	27,627
007098-0023-000-00	10/06/2020	59	3	1,900,000	32,203
006133-0370-006-00	22/07/2020	83	5	2,420,000	29,157
006133-0380-018-00	26/10/2020	53	2	1,800,000	33,962

מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח מדווח ממוצע של כ-62 מ"ר כ-31,000 ₪, בהתאמה לזמן, יחס לשטח ברוטו לנכס מושא השומה שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-26,500 ₪.

<u>שווי מושא השומה במצב חדש:</u>

76 מ"ר * 26,500 ₪ = **2,014,000** ₪

<u>להלן בחינת שווי מצב חדש בגישת שומת המשיבה:</u>

בחינת שווי החלק היחסי של מושא השומה משווי הקרקע כריקה ופנויה לפי 1/18 חלקים משווי הקרקע.

אביא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה לתקופה של 10 שנים, בשיעור היוון מקובל של 6%.

התחשיב ייבחן עפ"י ערכי השווי בשומת המשיבה, שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ מגלם שטח המרפסות, יובאו בחשבון עלויות הריסה, עלות מטלה ציבורית 10,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים	7,175		
שטח מגורים לחיוב בניכוי שטח למסחר	7,015	₪ 10,000	₪ 70,150,000
שווי לפני התאמות			₪ 71,910,000
עלות מטלה ציבורית	400	₪ 10,000	(-) ₪ 4,000,000
עלות הריסה			(-) ₪ 500,000
סיכום ביניים			₪ 67,410,000
דחיה 10 שנים, 6%			0.56
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 37,641,392
תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט			₪ 7,708,595
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 45,349,987
חלק יחסי של הדירה במגרש 107 במעוגל	5.6%		₪ **2,519,000**

אני סבור, כאמור, כי שווי מצב חדש עפ"י התחשיב בגישת המשיבה הינו גבוה.

לא איתרתי עסקאות מכר המחזקות את השווי המתקבל בגישה זו גם לא בשנת 2022.

<u>בחינת שווי מצב חדש עפ"י עסקת המכר בנכס מושא השומה:</u>

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 04.03.2021 תמורת 2,150,000 ₪, לא קיימת מחלוקת לעניין זה בין הצדדים. אציין כי בבניין מושא השומה נמכרה דירה נוספת בקומה א' של הבניין בתאריך 02.02.2021 תמורת 2,150,000 ₪.

לא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בנכס עצמו, כך לפי הפסיקה, ואם לא די בכך, הרי שלעסקה בנכס יש לתת משקל גבוה בקביעת השווי לעומת נתונים אחרים.

אמנם, העסקה שנערכה בנכס עצמו רחוקה כמעט שנתיים מהמועד הקובע, אך עדיין בהתאם לתקינה השמאית (תקן 2) ניתן להביאה בחשבון קביעת השווי.

יחד עם זאת ראוי להביא בחשבון את העסקה בהתאמה לזמן, כלומר, במקרה זה יש להפחית ממחיר התמורה בהתאמה לזמן.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן 0.92.

אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם התאמה לזמן 0.925 כך ששווי מושא השומה במצב חדש עפ"י עסקת המכר בדירה בהתאמה לזמן במעוגל **1,990,000** ₪.

ניתן להבחין כי הפער בין מחיר המכירה של נכס מושא השומה ונתוני עסקאות של דירות מגורים הכלולות בתכנית תא/מק/4123 לבין השווי המתקבל בגישת שמאי המשיבה הינו גדול **באופן קיצוני.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור כך, לקביעת השווי אביא בחשבון במצב החדש את שלוש התוצאות אך תוך מתן משקל ראוי לכל אחת מהן, כאשר העסקה בנכס תקבל את המשקל הגבוה ביותר משקל אמצעי יינתן לשווי הדירה עפ"י עסקאות השוואה במתחם מושא השומה, המשקל הנמוך יותר יינתן לחישוב הכללי של חטיבת הקרקע כולה וממנה בחינת השווי היחסי של הנכס מושא השומה:

נתון השווי	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
מחיר הדירה מתואם	₪ 1,990,000	0.5	₪ 995,000
שווי עפ"י עסקאות השוואה בהתאמה	₪ 2,014,000	0.3	₪ 604,200
שווי יחסי של הדירה עפ"י גישת המשיבה	₪ 2,519,000	0.2	₪ 503,800
ממוצע משוקלל			₪ **2,103,000**

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש(במעוגל):	₪ 2,103,000
שווי מצב קודם (במעוגל):	₪ 1,824,000
השבחה:	₪ **279,000**

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב רחוב יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גוארדיה 36, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/מק/4123, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 04.03.2021.

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

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

12.7. בחישוב השבחה לתכנית תא/מק/4123 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים רלוונטיות בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה ממערכת מידע נדל"ן ונתוני השווי בשומות הצדדים.

12.8. השווי כולל מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין אישור תכנית בניין עיר תא/מק/4123, בדרך של מכר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/מק/4123	25.06.2019	₪ 279,000	₪ 139,500

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע