אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6163 חלקה 153 תת חלקה 5

רחוב עמישב 68

שכונת "רמת הטייסים", תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 24 מאי, 2022
מספר מינוי: 2021-2574
מספרנו: 233. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר זאב פורן
באמצעות השמאי, מר ירון נאמן
בדוא"ל yaron2905@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים, גב' אמיליה אשור ומר מישל אשור
בדוא"ל emishell@bezeqint.net

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6163 חלקה 153 תת חלקה 5
רחוב עמישב 68
שכונת "רמת הטייסים", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 07/02/2022 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/4386 – מימוש בדרך של מכר מיום 29/06/2021.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

14/12/2018 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/4386 (507-0259184).

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 13/01/2022 ע"י החת"מ.

ביקור נוסף בתוך הדירה נערך ביום 16/02/2022 ע"י החת"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בבניין מגורים ותיק
גוש:	6163
חלקה:	153
שטח החלקה:	1,749 מ"ר[1]
תת חלקה:	5
שטח תת החלקה:	48 מ"ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' עמישב 68, שכונת "רמת הטייסים", תל-אביב

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת רמת הטייסים במזרח העיר תל-אביב, בסמוך לעיר גבעתיים. השכונה הינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה בני 2-4 קומות. רחוב דרך השלום הינו ציר תנועה מרכזי, ראשיתו ממערב ברחוב גבעת התחמושת ומסתיים ממזרח ברחוב אלוף שדה. רחוב עמישב הינו רחוב פנימי חד סטרי המחבר בין רחוב דרך יצחק רבין במערב לבין רחוב המאבק במזרח.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



הנכס מושא השומה

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 153 בגוש 6163 בשטח רשום של 1,749 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחוב עמישב, מעברו בתי מגורים בבניה רוויה.

מדרום – חלקה 154 גוש 6163, עליה בנויים בתי מגורים מבניה רוויה, מעברם רחוב דרך השלום.

ממזרח – רחוב המאבק ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה.

ממערב – חלקה 66 גוש 6163, עליה בנוי בית מגורים בבניה רוויה.

6.3. צורת החלקה אינה רגולרית, דמוית האות ״ר״, פונה בחזית צפונית בת כ-46 מ׳ לרחוב עמישב.

6.4. הנכס מושא השומה תת חלקה 5, מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בבניין, שטחה הרשום של הדירה הינו 48 מ״ר.

תמונת חזית הבניין



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

מצב קודם:

7.1. תכנית **K**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 145 מיום 22/02/1951.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס מושא השומה מסווג כאזור מגורים 1 ויחולו עליו הוראות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי –	750 מ"ר
אחוז הבניה המקסימלי למגרש –	18%
מס' קומות –	3
צפיפות –	8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור 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 בניין –	קדמי – כמסומן בתכנית, אחורי – 7 מ', צידי – בניה רצופה או 4 מ'.

7.2. תכנית **תא/367**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364 מיום 05/08/1954.

מטרת התכנית, בין היתר, הינה תיקון הוראות תכנית K.

התכנית קובעת כי באזור דירות 1 שטח הבניה המותר במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

7.3. תכנית **367/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 521 מיום 31/01/1957.

התכנית מהווה תיקון לתכנית תא/367 ומבטלת את ההוראות בדבר בתי מרקחת.

7.4. תכנית **880**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1177 מיום 29/04/1965.

מטרת התכנית: להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

7.5. תכנית **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בנוגע לבניה על גגות של בתים.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מהקומות העליונות בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות). גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

7.6. תכנית **ע׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בבניין למגורים – הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבית בלבד.

שימושים מותרים:
בתי דירות – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים חדר משחקים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירי הבניין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדיירי הבניין 6 מ״ר לכל יח״ד. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

בתים בודדים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

שטח המרתף – בהיקף הקומה שמעל ובגובה 2.2 מ׳.

7.7. תכנית **תא/2399**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3916 מיום 29/08/1991.

שטח התכנית הינו 102 דונם.

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה 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. בהתאם לכך, שינוי תכנית מפורטת ״K״ על כל שינוייה.

עפ״י תשריט התכנית הנכס הנדון מסווג כטיפוס ד/68 לגביו נקבע כדלקמן:

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

שטח מקסימלי לדירה מורחבת – 98 מ״ר.

תנאים להיתר בניה:

א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, בצירוף, 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. התכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלב ביצוע – הן מבחינה חזותית והן מבחינה תפקודית, ויכללו שינויים למערכות סניטריות, הספקת חשמל, שבילי גישה וגינון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ב. 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. אגף פירושו טור דירות לגובה.

ג. בבניינים 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.

7.8. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

בבתים עם גג בטון תותר הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, השטח לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בהתאם לתנאים. תותר פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי.

7.9. תכנית **2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התכנית: שיפור יישום תכנית הרחבות הדיור בעיר.

7.10. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע' – מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתכסית של עד 80% משטח המגרש. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבתים צמודי קרקע – שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע), מותרת קומת מרתף אחת בלבד על פי תכנית זו. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.11. תכנית **ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5707 מיום 20/08/2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים וב-65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים.

בניה צמודת קרקע – חלל גג רעפים עם שיפוע גג בטווח 40%-50%, גובה אשר לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה לרום הגג.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראות סעיף זה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

7.12. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 904 (תל חיים, רמת הטייסים) ומסווגת ביעוד אזור מתחם התחדשות עירונית.

הנכס באזור בניה עירונית בגובה של עד 8 קומות. רח"ק בסיס – 2.5, רח"ק מירבי – 4.

7.13. תכנית **תא/4386**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8011 מיום 27/11/2018.

מטרת התכנית: התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, עד דרך השלום. בגדה המערבית של רחוב "המאבק" על גבול גבעתיים ע"י בניה של 564 יח"ד במקום 182 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שלושה תאי שטח: 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך השלום ורח' המאבק, ביניהם תא שטח למבני ציבור.
2. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר עיקרי. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
3. בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך השלום ורחוב המאבק, חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי ציבורי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. הבינוי כולל מגדלי מגורים ובניה מרקמית.

5. לאורך רחוב עמישב, דרך השלום ורחוב המאבק תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

6. לאורך דרך השלום תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.

7. התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחניה פרטית ולחניה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מס' קומות המרתף, שימושים נוספים והוראות בניה ע"פ תכנית עירונית ע'1.

8. הגישה למרתפים תהיה מרחוב עמישב.

9. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת הבעלים.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

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 מס' 3 ותא שטח מס' 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: הכניסה 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 לבנייני 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 הוצאת היתרי הבניה.

מבנים ומוסדות ציבור:

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

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 המנחה וכמפורט בטבלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

להלן זכויות והוראות הבניה:

ייעוד –	מגורים ד׳
שימוש –	מגורים ומסחר
תאי שטח –	3,4
גודל מגרש כללי –	14,701 מ״ר
שטחי בניה (מעל הכניסה הקובעת) –	עיקרי[2] – 56,768 מ״ר ; שירות[3] – 17,500 מ״ר
שטח בניה (מתחת לכניסה הקובעת –	תחולנה הוראות תכנית ע׳1 (תכסית מרבית 85%)
אחוזי בניה כוללים –	498%
מספר יח״ד –	564
צפיפות יח״ד לדונם –	37.85
מספר קומות –	מעל הכניסה הקובעת – בהתאם לנספח הבינוי[4], מתחת לכניסה הקובעת – 6

[2] 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 ניכרת. ובנוסף, שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ״ר.

[3] 17,500 מ״ר מהווים 35% מהשטח העיקרי, לא כולל מרפסות. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ״ר לשטח 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.

4 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 – 35 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 – 35 מ׳. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ייעוד –	מבנים ומוסדות ציבור.
שימוש –	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
תאי שטח –	2
גודל מגרש –	2,500 מ״ר
שטח בניה (מעל הכניסה הקובעת) –	5,000 מ״ר
שטח בניה (מתחת לכניסה הקובעת) –	2,500 מ״ר[5]
אחוזי בניה כוללים –	270%
מספר קומות -	מעל הכניסה הקובעת – 4, מתחת לכניסה הקובעת – 6

תנאים להיתר בניה:

1. אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק, בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים אשר בה יופרש השטח של הייעוד ״מבנים ומוסדות ציבור״.
2. אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
3. הבטחת רישום זיקת 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 הביטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין רעש מטוסים בהתאם לפרק ד׳ ופרק ז׳ לתמ״א 4/2.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור הסדרי תנועה ע״י הרשות המוסמכת, בצומת הרחובות המאבק-עמישב.
10. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

[5] 2,500 מ״ר מהווים 50% מהשטח העיקרי. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. בטיחות טיסה: תנאי למתן היתר בניה למגדלים לגובה 106 ו-110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139 – סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.

תנאי בהיתר: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' על פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139 – סימון ואזהרה מפני מכשול טיסה.

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין של עיריית תל אביב, לא נמצא היתר הבניה להקמת בניין המגורים. אותרו היתרי בניה להרחבת הדירות לא חתומים אשר ככל הנראה לא מומשו.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 01/12/2021:

חלקה 6163 בגוש 153 בשטח 1,749 מ"ר, רשומה ע"ש בעלים רבים בחלקים לא שווים.

מושא השומה הינו תת חלקה מס' 5 ושטחו הרשום הינו 48 מ"ר, על שם המבקש ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שווים. החלק ברכוש המשותף הינו 1/16 חלקים.

9.2. בהתאם לצו רישום בפנקס בתים משותפים מיום 17/01/1968 עולה כי:

הנכס מושא השומה ממוקם בקומה ב', מהווה דירה בת 3 חדרים המסומנת בתשריט כמספר 5 ושטח רצפתה 48 מ"ר, מספר משנה 153/5 ולה 1/16 חלקים ברכוש המשותף.

9.3. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 29/06/2021 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 2,200,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תא/4386	14/12/2018	357,190 ₪	אין השבחה, לחלופין 11,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת גב' אמיליה אשור ומר מישל אשור, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית תא/4386 (מועד קובע: 14/12/2018)

הובא בחשבון כי שטח הרשום של הדירה הנישומה הינו 48 מ"ר.

אופן חישב ההשבחה – השיטה העדיפה הינה לפי שווי הדירה כבנויה במצב הקודם, לבין שווי מלוא שווי המקרקעין במצב החדש, בניכוי ההפחתות, דחיה ותוספת דמי שכירות ראויים עד להריסת הבניין.

כתימוכין לעמדתם, ציינו את פס"ד המחוזי בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[6] (להלן: "**עניין אשדר**") בו נקבע כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה בתכניות של פינוי בינוי היא עפ"י מלוא שווי המקרקעין במצב החדש.

<u>מצב קודם</u> – הובאו בחשבון מקדמים אקוי' 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 – דירה בקומת הקרקע – 0.99; קומה א' – 1; קומה ב' – 0.99; קומה ג' – 0.98.

<u>מצב חדש</u> – לאור העובדה כי יש צורך באישור תכנית איחוד וחלוקה, יצירת זמינות תכנונית והתארגנות של בעלי הדירות הקיימות, הובא בחשבון דחיה כוללת של 10 שנים בשיעור היוון 7%.

<u>אומדן השווי</u> – הוצגו 12 עסקאות מכר מרח' דרך השלום לדירות יד שניה בבניינים ותיקים בשטח של 48-52 מ"ר, העסקאות נערכו בין השנים 2017-2018, מהן עולה כי שווי של דירה בנויה בממוצע הינו בסך 1,607,500 ₪.

הוצגו 19 עסקאות מכר לדירות חדשות בין השנים 2018-2019, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בסך 31,656 ₪.

[6] עמ"נ (ת"א) 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן עסקאות המכר לדירות חדשות שהוצגו:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
04/01/2018	6134/615	נגבה 11	67	7/7	2017	₪ 1,550,000	₪ 23,134
18/10/2018	6133/911	משה דיין 105	115	4/7	2019	₪ 2,550,000	₪ 22,174
11/10/2018	6164/35	דרך השלום 91	79	4/5	2018	₪ 2,050,000	₪ 25,949
12/12/2018	6164/35	דרך השלום 91	75	4/5	2018	₪ 2,000,000	₪ 26,667
14/02/2019	6134/77	מונאש 1	65	3/13	2020	₪ 2,158,000	₪ 33,200
20/02/2019	6134/77	מונאש 1	70	3/13	2020	₪ 2,300,000	₪ 32,587
21/02/2019	6134/77	מונאש 1	70	2/13	2020	₪ 2,585,301	₪ 36,933
07/03/2019	6134/77	מונאש 1	65	1/13	2020	₪ 2,053,871	₪ 31,598
13/03/2019	6134/77	מונאש 1	65	2/13	2020	₪ 2,073,441	₪ 31,899
13/03/2019	6134/77	מונאש 1	76	01/13	2020	₪ 2,440,000	₪ 32,105
18/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	4/13	2020	₪ 2,257,000	₪ 32,243
18/03/2019	6134/77	מונאש 1	50	4/13	2020	₪ 1,876,000	₪ 37,520
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	7/13	2020	₪ 2,317,088	₪ 33,101
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	5/13	2020	₪ 2,277,948	₪ 32,542
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	6/13	2020	₪ 2,297,518	₪ 32,822
31/03/2019	6134/77	מונאש 1	76	3/13	2020	₪ 2,407,000	₪ 31,671
08/04/2019	6134/77	מונאש 1	65	4/13	2020	₪ 2,112,581	₪ 32,501
08/04/2019	6134/77	מונאש 1	50	2/13	2020	₪ 1,812,182	₪ 36,244
13/05/2019	6133/922	יפתח 20	122	7/7	2017	₪ 4,430,000	₪ 36,311
						ממוצע	**₪ 31,656**

צוין מכרז רמ"י מס' 377/2014 מיום 25/08/2015, לפיו נמכרו מספר חלקות בגוש 6134, רח' מונאש 1 תל אביב, המיועד להקמת 70 יח"ד, תמורת 50,555,557 ₪ (לפני מע"מ ופיתוח).

צוינו 3 מחירי היצע לשכירות מרח' דרך השלום מהם עולה כי מחירי השכירות לדירות 2 ו-3 חדרים הינם בגבולות 5,000 ₪ - 4,200 ₪.

שווי למסחר – צוינו הנתונים כדלקמן:

עסקת מכר מיום 16/08/2015 ברח' לה גארדיה 76 חנות בשטח של 35 מ"ר, נמכרה תמורת 2,150,000 ₪; עסקת מכר מיום 25/09/2016 ברח' דרך השלום 101 חנות בשטח של 24 מ"ר, נמכרה תמורת 220,000 ₪; מחיר היצע עפ"י אתר "יד "2, פרויקט ברחוב מח"ל, מוצעות 4 חנויות צמודות בשטח של 330 מ"ר + 303 מ"ר מרתף, המחיר המבוקש הינו 12,000,000 ₪.

לאור נתונים אלו הוערכו ערכי השווי הבאים:

מצב קודם – שווי דירה ממוצעת (בסיסית לא מורחבת) במועד הקובע – 1,625,000 ₪.

מצב חדש – שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים ממוצע – 10,000 ₪.

מצב חדש – שווי מ"ר קרקע למ"ר מבונה למסחר – 15,000 ₪.

דמ"ש חודשיים לדירה – 4,500 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שווי דירה ממוצעת/ בסיסית	₪ 1,625,000
מקדם מיקום בניין - פנימי	1.03
מקדם קומה	1
מקדם מיקום דירה כלואה/קיצונית	1
סה"כ שווי דירה במצב קודם	₪ 1,673,750

מצב חדש

מהות	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	₪ 15,000	₪ 30,000,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	2,000	0.35	₪ 15,000	₪ 10,500,000
סה"כ				₪ 591,000,000
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	15,000		₪ 250	(₪ 3,750,000)
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪ 587,250,000
דחיה לעריכת טבלאות איזון והקצאה התארגנות, בהתחשב בגודל הפרויקט 10 שנים בשיעור היוון של 7%				0.51
ב-9 חלקות 182 יח"ד בשטח רשום של 9032.2 מ"ר. החלק היחסי של חלקה 153 הינו 768/9032.2, מזה לתת חלקה 5 מושא השומה 1/16 חלקים				0.53%
סה"כ הזכויות בערך נוכחי				₪ 1,586,474

תוספת דמי שכירות בתקופה הדחיה

דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחיה	₪ 4,500
שיעור היוון	4%
שווי בשימוש בתקופת הביניים	₪ 444,466
סה"כ שווי במצב החדש	₪ 2,030,940
השבחה לדירה הנישומה תת חלקה 153/5	₪ **357,190**
היטל השבחה לתת החלקה בשלמותה	₪ **178,595**

לצורך בחינת סבירות ההשבחה נבחנה בהתאם לגישתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6163/1515 (להלן: "**שומת טיגרמן**") עפ"י גישה זו ההשבחה הינה בסך 355,313 ₪. הדגיש שאינו מקבל את מתודולוגית החישוב שביצע השמאי המכריע ושומה זו הוצגה רק לצורך סבירות ההשבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר ירון נאמן, שמאי מטעם המבקש:

תכנית תא/4386 (מועד קובע: 14/12/2018)

הובא בחשבון כי שטחה הרשום של הדירה הנישומה הינו 48 מ"ר.

חלופה א'

יש להתחשב בפטור של עד 140 מ"ר לדירה שתתקבל בבניין החדש שיוקם. במצב החדש, שטחי הדירה הינם קטנים מ-140 מ"ר ולפיכך יש להתחשב בפטור ולא לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית.

כמו כן, בהתחשב בעליות מחירי הנדל"ן בשנים האחרונות אין לייחס את עליית השווי לתכנית תא/4386 שמימושה צפוי להיות עוד שנים רבות.

לאור האמור, התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

חלופה ב' (ככל שחלופה א' לא תתקבל) טען כדלקמן:

בהתייחס לתחשיב שערכו שמאי המשיבה, טען כי התחשיב נערך בהתבסס על נתונים ומקדמים רבים כאשר כל שינוי קטן במרכיב מסוים יכול לעוות בצורה ניכרת את ההשבחה.

לפיכך, תחשיב ההשבחה התבסס על השומות של השמאים המכריעים בועז קוט בגו"ח 6163/151 רח' עמישב 52 (להלן: "**שומת בועז קוט**") ושומת ערן ירקוני בגו"ח 6163/156 דרך השלום 121/123 (להלן: "**שומת ערן ירקוני**").

בהתייחס **לשומת טיגרמן** שצוינה ע"י שמאי המשיבה טען כי להערכתו התחשיב אינו נכון, השווי במצב החדש צריך להיות מהוון להיום (ללא ההשבחה) ואז למעשה לא נוצרת ההשבחה, לכן תחשיב זה אינו רלוונטי למקרה הנדון.

<u>שטח הדירה</u> – בהתחשב במדידת הנכס בפועל ועפ"י תשריטי היתר לא חתומים ובהתייחס לכך שמרבית הדירות הוותיקות במתחם בנויות בשטח דומה הובא בחשבון שטח דירה של 68 מ"ר ברוטו ו-48 מ"ר בנוי רשום בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במתחם.

<u>מקדם מיקום לדירה</u> – הדירה ממוקמת בבניין הפונה לרחוב עמישב, הובא בחשבון מקדם בשיעור 1.03 במצב הקודם.

<u>מקדם מיקום הבניין/כיווני אוויר</u> – הדירה הינה קיצונית במבנה וכוללת 3 כיווני אוויר, הובא בחשבון מקדם בשיעור 1.02 במצב הקודם.

<u>אומדן השווי</u> – מצב חדש – **בשומת בועז קוט** נקבע שווי של 1,775,000 ₪ לדירה בשטח של 62 מ"ר פלדלת, המהווה 28,629 ₪ למ"ר בנוי פלדלת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשומת ערן ירקוני נקבע שווי של 1,683,000 ₪ לדירה בשטח של 48 מ״ר רשום, המהווה 35,063 ₪ למ״ר בנוי רשום.

הוצגו עסקאות מכר אשר הוצגו **בשומת בועז קוט ושומת ערן ירקוני** מהם עולה כי שווי מ״ר בנוי רשום במצב החדש הינו כ-37,000 ₪, בהתייחס לכך ששטחי הדירות בדירות ההשוואה דומות ושטחם הרשום הינו 48 מ״ר.

מצב קודם – **בשומת בועז קוט** נקבע שווי של 1,660,000 ₪ לדירה בשטח של 62 מ״ר פלדלת, המהווה 26,774 ₪ למ״ר בנוי פלדלת ו-34,583 למ״ר בנוי רשום (לפי 48 מ״ר).

בשומת ערן ירקוני נקבע שווי של 1,625,000 ₪ לדירה בשטח של 48 מ״ר רשום, בהפעלת מקדם מיקום בשיעור 0.97 מתקבל שווי בסך 1,576,250 ₪, המהווה 32,839 ₪ למ״ר בנוי רשום.

בהתייחס לכך ששטחי הדירות בעסקאות ההשוואה דומה ושטחם הרשום הינו 48 מ״ר, שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הוערך בסך 35,000 ₪, כפי שנקבע ע״י השמאים המכריעים שצוינו לעיל.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש

שווי מ״ר בנוי	37,000 ₪
שטח בנוי רשום (מ״ר)	48
סה״כ שווי	1,776,000 ₪

מצב קודם

שווי מ״ר בנוי	35,000 ₪
שטח בנוי רשום (מ״ר)	48
מקדם מיקום - פונה לעמישב	1.03
מקדם מיקום בבניין/כיווני אוויר	1.02
סה״כ שווי במעוגל	1,765,000 ₪
השבחה	**11,000** ₪
היטל השבחה	**5,500** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקש:

10.3.1. <u>פטור ל-140 מ"ר</u> – בהתאם לפסיקות, התנאי למתן הפטור הינו כי במועד מימוש הזכויות חלפו 4 שנים ממועד אישורה של התכנית המשביחה. במקרה הנדון, טרם עברו 4 שנים ממועד אישורה של התכנית ועד למימוש הזכויות, לפיכך אין זכאות לפטור.

קבלת פטור ל-140 מ"ר אפשרית בשתי דרכים:

1. מימוש בדרך של היתר בניה.
2. מימוש בדרך של מכר.

כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה הפטור יחול בתנאי שהנישום או קרובו יגור בדירה לפחות 4 שנים לאחר סיום בנייתה.

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, כל עוד הנישום או קרובו מתגוררים בדירה לפחות 4 שנים לאחר אישור התכנית.

במקרה הנדון, מדובר בבניין ותיק, שטח הדירה קטן מ-140 מ"ר, לפיכך יש לבחון את החלופה של מכירת דירה והאם ניתן להרחיבה לפי תכנית תא/4386.

תכנית תא/4386 מסמנת את הבניין הנדון להריסה וקובעת הקמת מבנה חדש במקומו, לכן אינה מהווה תכנית שמכוחה ניתן להרחיב את הדירה הנישומה. לפיכך, אין להתחשב בפטור ל-140 מ"ר במימוש בדרך של מכר במקרה הנדון.

10.3.2. <u>המתודולוגיה התחשיבית</u> – השיטה השכיחה והמקובלת לחישוב ההשבחה במתחמי פינוי בינוי הינה לפי חישוב הדירה הקיימת (כזמינה) המהווה את המצב הקודם, לבין מלוא שווי הקרקע כריקה ופנויה בניכוי הפחתות ודחיה המהווה את המצב החדש, בתוספת דמי שכירות ראויים עד לזמינות הבניה.

מתודולוגיה זו אומצה במספר שומות מכריעות כדוגמת:

השמאי המכריע	גו"ח
שושי שרביט-שפירא	6113/467
שושי שרביט-שפירא	6110/226
משה נדם	6649/229,251,250
משה נדם	8228/98
תמיר שדה	6133/875,492-494
דורית פריאל	6110/236
אורית גלן	6110/221

מודל זה נקבע גם בהנחיות השמאי הממשלתי מיום 15/08/2018 וגם בפס"ד של ביה"מ המחוזי ב**עניין אשדר.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

המתודולוגיה שנערכה **בשומת בועז וקוט ושומות ערן ירקוני** הינה שגויה ואף על שומות אלו הוגשו עררים.

כמו כן, טענו כי בשומות מכריעות מאוחרות יותר שנערכו בעיר גבעתיים ע"י השמאי המכריע בועז קוט, בתכניות של פינוי בינוי, מתודולוגיית השבחה הינה בדומה לתחשיב שנערך בשומת הועדה

10.3.3. <u>אומדן השווי</u> – בהתייחס לעסקאות המכר שהוצגו **בשומת ערן ירקוני** אשר עליהן התבסס שמאי המבקש טענו כי בסמוך ומיד לאחר המועד הקובע, השוק טרם הטמיע והפנים את השפעת שווי התכנית על הדירות הקיימות ולכן מחירי העסקאות לא משקפים את השפעת התכנית במלואה.

צוינה עסקת מכר מיום 28/06/2020 כשנה וחצי לאחר המועד הקובע, מרח' דרך השלום 121 בגו"ח 6163/156/17 בה נמכרה דירת תמורת 2,000,000 ₪.

צוינה מודעה אשר פורסמה באתר "יד2" בתאריך 11/2020 ברח' דרך השלום 129 בגו"ח 6163/157/4, המחיר המבוקש היה בסך 2,190,000 ₪.

לאור האמור, ערכי השווי במצב החדש שנקבעו בתחשיב השומה הינם מתאימים ובגבול הסבירות.

טענו כי השווי במצב הקודם הינו כפי שנקבע **בשומת ערן ירקוני.**

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה:

10.4.1. <u>אומדן השווי במצב הקודם</u> – השווי צ"ל בסך של 1,766,000 ₪.

במצב הקודם הדירה ממוקמת בבניין פנימי הפונה לרח' עמישב שהינו בסביבה שקטה ביחס לשאר הדירות במתחם הפונות לדרך השלום שהינו רחוב רועש וסואן ברוב שעות היממה. טען כי המקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה לדירה הנדונה הינו נמוך ואמור להיות, לכל הפחות, בשיעור 1.2.

כמו כן, הדירה הנדונה הינה קיצונית מערבית בבניין, כוללת 3 כיווני אוויר ואינה דירת אמצע בעלת 2 כיווני אוויר, נתון זה לא הובא בחשבון בשומת הועדה, לכן יש לתת לכל הפחות מקדם בשיעור 1.05 בגין רכיב זה.

בנוסף, בדירה הנדונה קיים פוטנציאל הרחבה שלא הובא בחשבון בתחשיב שומת הועדה. בהנחה שמביאים בחשבון פוטנציאל במצב החדש יש להביאו גם במצב הקודם.

10.4.2. <u>המתודולוגיה התחשיבית</u> – גם כיום, מספר שנים לאחר אישור התכנית, לא ניתן לומר שהתכנית השביחה. התמורה ששולמה לאחר המועד הקובע מגלמת את אישור התכנית, קיימות עסקאות מכר שנערכו בסמוך ולאחר המועד הקובע של תכנית תא/4386.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית תא/4386 הייתה מופקדת החל משנת 2016, דהיינו כשנתיים לפני המועד הקובע, לא ניתן לומר שהשוק טרם הטמיע והפנים את השפעת התכנית, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

בתחשיב שנערך בשומת המבקש נבדקו מחירי דירות לפני ואחרי המועד הקובע, מהן עולה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/4386. קיימות עסקאות שנערכו שנה וחצי לאחר המועד הקובע במחירים דומים למחירים שלפני אישור התכנית. התמורה שמתקבלת לאחר אישור התכנית משקפת את שווי הנכס, כולל פוטנציאל עתידי, ככל שקיים.

יש להדגיש כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית שכן נדרשת תכנית איחוד וחלוקה ותנאים להקמת מבני ציבור וכי אין ודאות כי המקדמים האקוי' שהעריכו שמאי המשיבה יחושבו בטבלאות ההקצאה והאיזון.

10.5. להלן תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תא/4386	אופן חישוב ההשבחה	לפי כלל שווי זכויות המקרקעין במצב החדש אל מול שווי דירה בנויה במצב הקודם בתוספת שכ"ד	חלופה א - טוען כי אין השבחה - עקב פטור 140 מ"ר
			תחשיב חלופי - מחשב עפ"י שווי הדירה במצב החדש מול שווי דירה במצב הקודם
	שווי דירה כבנויה במצב הקודם	₪ 1,673,750	₪ 1,776,000
	עלויות הריסה ופינוי	300 ₪ למ"ר	-
	מקדם דחיה	לפי 10 שנים בשיעור היוון של 7%	-
	פטור עד 140 מ"ר	אין זכאות לפטור	יש להביא בחשבון פטור
	השבחה	**357,190** ₪	**אין השבחה, לחלופין - 11,000** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורה של תכנית תא/4386 (507-0259184), מימוש בדרך של מכר.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בנוגע לאופן חישוב ההשבחה.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יתר התכניות אינן משביחות את המקרקעין הנדונים. לאחר בחינת הוראות התכניות החלות על הנכס ועמדות הצדדים, אני מקבלת את הסכמתם לעניין זה, ההשבחה תיבחן לגבי תכנית תא/4386 בלבד.

שמאי המשיבה העריכו את אופן חישוב ההשבחה לפי שווי הדירה במצב הקודם כבנויה אל מול כלל שווי הזכויות במקרקעין במצב החדש, בתוספת דמי שכירות ראויים בתקופת הביניים.

שמאי המבקש טען תחילה כי בהתחשב בכך ששטח הדירה במצב החדש קטן מ-140 מ״ר יש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית ולכן אין לחייב בהיטל השבחה. בתחשיב חלופי שהציג התבסס בתחשיבו על **שומת בועז קוט ושומת ערן ירקוני**, והעריך את שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול שווי דירה כבנויה במצב החדש, בהפעלת מקדמים אקוי׳ רלוונטיים.

תכנית תא/4386 (מועד קובע: 14/12/2018)

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך השלום, בגדה המערבית של רחוב המאבק ועל גבול גבעתיים, ע״י בניה של 564 יח״ד במקום 182 יח״ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע, בבניין מגורים ותיק בשטח רשום של 48 מ״ר.

11.1. <u>מתודולוגיית ההשבחה</u> – כאמור, קיימת מחלוקת בין הצדדים לאופן חישוב ההשבחה.

בהתאם לפסיקה העדכנית, במתחמי פינוי בינוי ככלל יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שביצעו שמאי המשיבה, כלומר עפ״י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

בעמ״נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע״מ**[7], נקבע כדלקמן:

38.... 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)

[7] עמ״נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר לבניה בע״מ ואח׳**, ניתן ביום 26/08/2021.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

לאור האמור לעיל, בנסיבות דנן ובהתאם להכרעותיי בגו"ח 6110/211 ובגו"ח 6133/431 למתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש, אני מקבלת את אופן מתודולוגיית ההשבחה שהעריכו שמאי המשיבה לעניין זה.

לחיזוק עמדתי, אציין את שומתו של השמאי המכריע יהודה פלד באותו מתחם של הנכס מושא השומה בגו"ח 6163/157/4 אשר חישב את ההשבחה עפ"י גישה זו.

11.2. <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו את שווי הדירה במצב הקודם בסך של 1,673,750 ₪, כאשר התבססו על עסקאות מכר מסביבת הנכס תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים למושא השומה[8].

שמאי המבקש העריך את שווי הדירה במצב הקודם בסך של 1,765,000 ₪, התבסס על ערכי השווי שנקבעו **בשומת ערן ירקוני ושומת בועז קוט,** תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים למושא השומה[9].

אני מקבלת את עמדת גישת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עסקאות מכר ממתחם תכנית תא/4386, המגלמות ציפיות מכח תכנית זו, וזאת בהתאם לפסיקה **בעניין לוסטרניק**[10].

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לדירה הנדונה קיים פוטנציאל הרחבה מכח תמ"א 38, אני סבורה כי עסקאות המכר שיפורטו להלן מגלמות את הפוטנציאל להרחבת דירות המגורים מכח תמ"א 38.

[8] מקדם מיקום בניין פנימי – 1.03 ; מקדם קומה – 1 ; מקדם מיקם דירה כלואה/קיצונית – 1.
[9] מקדם מיקום פונה לעמישב – 1.03 ; מקדם מיקום בבניין/כיווני אוויר – 1.02.
[10] רע"א 4487/01, **הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'**, ניתן ביום 22/06/2003.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות מכר בסמוך לנכס מושא השומה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר העסקה
25/07/2017	6163/147	אשרמן יוסף 3	52 (ארנונה)	3/3	1950	₪ 1,580,000
28/07/2017	6163/39	אשרמן יוסף 19	46	3/3	1960	₪ 1,549,999
17/08/2017	6163/72	ההסתדרות 62	52	3/3	1960	₪ 1,730,000
20/01/2017	6164/39	דרך השלום 99	51	4/4	1950	₪ 1,499,998
27/03/2017	6164/33	דרך השלום 87	48	4/4	1950	₪ 1,550,000
14/05/2017	6164/28	דרך השלום 77	51	3/3	1960	₪ 1,600,000
16/05/2017	6164/41	דרך השלום 105	64 (ארנונה)	2/4	1960	₪ 1,800,000
18/07/2017	6164/32	דרך השלום 85	51	3/4	1960	₪ 1,500,000
24/07/2017	6164/33	דרך השלום 87	52 (ארנונה)	3/3	1950	₪ 1,660,000
14/09/2017	6164/41	דרך השלום 105	63	4/4	1960	₪ 1,700,000
17/10/2017	6164/31	דרך השלום 83	48	2/4	1950	₪ 1,670,000
05/03/2018	6164/37	דרך השלום 95	51	2/4	1960	₪ 1,500,000
04/04/2018	6164/35	דרך השלום 91	48	4/5	1950	₪ 1,620,000
04/07/2018	6164/32	דרך השלום 85	51	4/4	1960	₪ 1,520,000
₪ 1,605,714	**ממוצע**					

להלן יוצגו שומות מכריעות מהמתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה:

- בשומתו של השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6163/156/10, הוערך שווי של דירה הממוקמת בקומה א' מעל קומת קרקע בשטח רשום של 48 מ"ר בסך של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום (חזית לדרך השלום) בשיעור 3% נקבע שווי בסך של 1,576,250 ₪.

- בשומתו של השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6163/156/17, הוערך שווי של דירה הממוקמת בקומה ב' מעל קומת קרקע בשטח רשום של 48 מ"ר בסך של 1,625,000 ₪ ולאחר הפחתה למיקום (חזית לדרך השלום) בשיעור 3% נקבע שווי בסך של 1,576,250 ₪.

- בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/151/8, הוערך שווי של דירה הממוקמת בקומה א' מעל קומת קרקע בשטח רשום של 48 מ"ר בסך של 1,660,000 ₪. הדירה ממוקמת בחזית לרחוב עמישב.

- בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6163/157/4, הוערך שווי של דירה הממוקמת בקומת קרקע בשטח רשום של 48 מ"ר בסך של 1,600,000 ₪. הדירה ממוקמת בכניסה אמצעית בבניין פנימי לדרך השלום.

לאור האמור, בהתאמה למאפייני הדירה הנדונה, לרבות מיקומה ורמת הגמר בה, שווי דירה במצב הקודם ייקבע בסך **1,680,000 ₪.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. שווי מצב חדש – כאמור, שמאי המשיבה העריך את שווי המצב החדש עפ"י מלוא זכויות המקרקעין בתוספת דמי שכירות ראויים לדירה, ערכי השווי שהוערכו הינם כדלקמן:

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הוערך בסך של 10,000 ₪, התבסס על עסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת הנכס; תוצאות מכרז רמ"י בגו"ח 6134/77 מיום 25/08/2015; מחירי היצע ושכירות למגורים מסביבת הנכס. דמ"ש שכירות למגורים הוערכו בסך של 4,500 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הוערך בסך של 15,000 ₪, התבסס על 2 עסקאות מכר לחנויות מסביבת הנכס ומחירי היצע לחנויות מאתר "יד2".

שמאי המבקש התבסס על נתוני השווי שנקבעו **בשומת ערן ירקוני ושומת בועז קוט** ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון הוערך שווי דירה במצב החדש בסך של 1,776,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים:

להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	שנת בנייה	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
04/01/2018	6134/615	נגבה 11	67	7/7	2017	₪ 1,550,000	₪ 23,134
18/10/2018	6133/911	משה דיין 105	115	4/7	2019	₪ 2,550,000	₪ 22,174
11/10/2018	6164/35	דרך השלום 91	79	4/5	2018	₪ 2,050,000	₪ 25,949
12/12/2018	6164/35	דרך השלום 91	75	4/5	2018	₪ 2,000,000	₪ 26,667
14/02/2019	6134/77	מונאש 1	65	3/13	2020	₪ 2,158,000	₪ 33,200
20/02/2019	6134/77	מונאש 1	70	3/13	2020	₪ 2,300,000	₪ 32,857
07/03/2019	6134/77	מונאש 1	65	1/13	2020	₪ 2,053,871	₪ 31,598
13/03/2019	6134/77	מונאש 1	65	2/13	2020	₪ 2,073,441	₪ 31,899
13/03/2019	6134/77	מונאש 1	76	01/13	2020	₪ 2,440,000	₪ 32,105
18/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	4/13	2020	₪ 2,257,000	₪ 32,243
18/03/2019	6134/77	מונאש 1	50	4/13	2020	₪ 1,876,000	₪ 37,520
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	7/13	2020	₪ 2,317,088	₪ 33,101
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	5/13	2020	₪ 2,277,518	₪ 32,542
20/03/2019	6134/77	מונאש 1	70	6/13	2020	₪ 2,297,518	₪ 32,822
31/03/2019	6134/77	מונאש 1	76	3/13	2020	₪ 2,407,000	₪ 31,671
08/04/2019	6134/77	מונאש 1	65	4/13	2020	₪ 2,112,581	₪ 32,501
08/04/2019	6134/77	מונאש 1	50	2/13	2020	₪ 1,812,182	₪ 36,244
13/05/2019	6133/922	יפתח 20	122	7/7	2017	₪ 4,430,000	₪ 36,311
30/05/2019	6134/77	מונאש 1	88	3/13	2020	₪ 2,605,900	₪ 29,613
13/07/2019	6133/623	ברנפלד שמעון 4	64	קרקע/6	2019	₪ 2,180,000	₪ 34,063
31/10/2019	6133/1036	דרך משה דיין 105	117	4/6	2020	₪ 2,550,000	₪ 21,795
10/12/2019	6133/1036	דרך משה דיין 105	117	5/6	2020	₪ 2,580,000	₪ 22,051
ממוצע							**₪ 30,548**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לקביעת שווי מ״ר מבונה למגורים:

- בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 6163/157/4 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪, לנכס אשר חלה עליו תכנית תא/4386.
- בשומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 6163/73 (פינוי בינוי) נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪, למועד קובע 10/08/2018.
- בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6163/73 (פינוי בינוי) נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪, למועד קובע 30/07/2018.
- בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 6134 בחלקות 77; 79; 454; 502; 666 נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים מעל מסחר בסך 10,650 ₪.

לאור האמור, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומבחינת נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה בסעיף 10.1, אני מקבלת את עמדתם, שווי מ״ר מבונה למגורים ייקבע בסך **10,000** ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר:

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 15,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות מכר לחנויות מהעיר גבעתיים:

תאריך	מהות	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
11/11/2018	חנות	6154/659	ויצמן 30	23	600,000 ₪	26,087 ₪
07/08/2018	חנות	6160/506	ויצמן 25	23	540,000 ₪	23,478 ₪
27/08/2018	חנות	6155/486	כצנלסון 37	26	750,000 ₪	28,846 ₪
20/03/2018	חנות	6166/131	כצנלסון 143	24	600,000 ₪	25,000 ₪
12/08/2018	חנות	6166/590	כצנלסון 145	45	950,000 ₪	21,111 ₪
					ממוצע	**24,904** ₪

בגישות החילוץ (יזמות 25%; עלויות בניה בסך 7,000 ₪ למ״ר), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 13,000 ₪ (במעוגל).

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לקביעת שווי מ״ר מבונה למסחר:

- בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 6163/157/4 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 13,000 ₪, לנכס אשר חלה עליו תכנית תא/4386.
- בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 6134 בחלקות 77; 79; 454; 502; 666 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,650 ₪ (ציין כי למגרש הנדון אין חשיפה טובה לשימוש מסחרי), למועד קובע 15/11/2017.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בשומתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6156/553 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 11,500 ₪, למועד קובע 09/07/2017.

- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא בגו"ח 6133/468, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪, למועד קובע 30/12/2016.

- בשומת הח"מ בגו"ח 6133/431, קבעתי שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪, למועד קובע 25/06/2019.

לאור האמור, ובהתחשב בעסקאות המכר שהוצגו לעיל, שווי מ"ר מבונה למסחר ייקבע **בסך 12,000 ₪.**

11.4. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – שמאי המשיבה העריך עלויות הריסה ופינוי בסך של 250 ₪, שמאי המבקש לא העריך עלויות הריסה שכן לא חישב את ההשבחה לפי מלוא שווי המקרקעין.

להלן יוצגו שומות מכריעות בהן נקבע עלויות הריסה במתחמי פינוי בנוי:

- בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6163/157/4 נקבעו עלויות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪ למ"ר, לנכס אשר חלה עליו תכנית תא/4386.

- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא בגו"ח 6133/468, נקבעו עלויות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪ למ"ר.

- בשומתה של השמאית המכריעה דנה שחור בגו"ח 6163/73, נקבעו עלויות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪ למ"ר.

- בשומת הח"מ בגו"ח 6110/221, קבעתי עלויות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪ למ"ר.

- בשומת הח"מ בגו"ח 6133/431, קבעתי עלויות הריסה ופינוי בסך של 330 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, עלויות הפינוי והריסה ייקבעו בסך **300** ₪ למ"ר, כמו כן, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי השטח להריסה הינו 15,000 מ"ר.

11.5. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המשיבה העריך דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% המהווה מקדם דחיה בשיעור 0.51.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס הקבעו מקדם דחיה למתחמי פינוי ובינוי:

- בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6163/157/4 נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.4812, לנכס אשר חלה עליו תכנית תא/4386.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/73, נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.5919 (המגלם דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%)

- בשומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6163/73, נקבע מקדם דחיה בשיעור 0.5919 (המגלם דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%).

- בשומת הח"מ בגו"ח 6133/432, קבעתי מקדם דחיה בשיעור 0.51 (המגלם דחיה של 10 שנה בשיעור היוון של 7%).

התכנית הנדונה הינה תכנית לפינוי 9 בניינים קיימים והקמת 564 יחידות דיור חדשות, קיים צורך להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תכנית לעיצוב אדריכלי ולא ניתן להוציא מכח תכנית זו היתרי בניה.

בהתחשב במאפייני הנכס מושא השומה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה אשר קבעו דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון של 7%, שהינה בתחום הסביר ומתאימה למקרה הנדון.

11.6. <u>פטור 140 מ"ר</u> – שמאי המבקש טען כי במצב החדש שטח הדירה קטן מ-140 מ"ר, ולכן הפטור לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית חל על תכנית תא/4386, לפיכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו. שמאי המשיבה טען ראשית כי טרם עברו 4 שנים ממועד אישורה של תכנית תא/4386 ועד למימוש הזכויות ולכן אין זכאות לבחינת הפטור. כמו כן, טען כי התכנית הנדונה מסמנת את הבניין להריסה וקובעת הקמת מבנה חדש במקומו ולכן אינה מהווה תכנית שמכוחה ניתן להרחיב את הדירה מושא השומה, לאור זאת אין תחולה לפטור שהתבקש במימוש בדרך של מכר.

בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר, כדלקמן:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961."

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בתא"מ בעניין **שלזינגר**[11] עלתה השאלה האם יש למנות את תקופת 4 השנים ממועד אישור התכנית המשביחה, או האם למנות תקופה זו מיום גמר הבניה המקורי של הנכס, בהליך זה נקבע כדלקמן:

*"נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים הוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג)(1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, **על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית*** (ההדגשה אינה במקור – א.ג). *ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית. אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא בצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על-ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששמשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית".*

על רקע האמור ובשים לב לעובדה, כי לא חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד בו מכרו התובעים את דירתם, הרי שאין הם זכאים לפטור מכח הוראת סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית. משכך, לא קמה להם עילה להחזר היטל ההשבחה ששילמו לנתבעות.

כאמור, תכנית תא/4386 פורסמה ברשומות ביום 27/11/2018, הסכם המכר נערך ביום 29/06/2021, כלומר במועד הסכם המכר טרם חלפו 4 שנים ממועד כניסתה לתוקף התכנית המשביחה ועד למועד מימוש הזכויות. משכך, ובהתאם לפסיקה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, בעלי הזכויות אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה מכח הוראות סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית.

11.7. <u>תרומות הבינוי הקיים בתקופת הביניים</u> – מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כלומר קיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

בשומת המשיבה הוערכו דמי שכירות בסך של 4,500 ₪ לחודש. בשומת המבקש לא הוצגו נתוני דמי שכירות.

[11] תא"מ 19402-05-18, **שלזינגר ואח' נ' עיריית גבעת שמואל ואח'**, ניתן ביום 30/04/2019.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו מחירי היצע לדמי שכירות למגורים מסביבת הנכס מאתר "BMBY":

תאריך	כתובת	שטח (מ"ר)	שכירות מבוקשת
25/12/2018	עמישב 30	68	4,200 ₪
09/12/2018	עמישב 14	50	4,200 ₪
03/12/2018	דרך השלום 81	55	4,200 ₪
21/11/2018	עמישב 20	65	4,200 ₪
13/10/2018	עמישב 6	55	4,400 ₪
10/10/2018	עמישב 20	54	4,200 ₪
25/09/2018	דרך השלום 75	60	4,000 ₪
		ממוצע	4,200 ₪
		לאחר הפחתה בגין מו"מ בשיעור 5%	**4,000** ₪

בשומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6163/157/4, נקבע דמי שכירות חודשיים בסך 4,000 ₪.

לאור האמור לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, דמי השכירות הראויים **ייקבע בסך 4,000** ₪, **שיעור היוון 4%.**

11.8. <u>השטח לחיוב במצב החדש</u> – לאחר בחינת הוראות התכנית, אני מקבלת את השטחים שהוערכו בשומת המשיבה, השטחים לחיוב יהיו כדלקמן:

שטח עיקרי – 48,000 מ"ר ; ממ"ד (לפי 12.5 מ"ר ליח"ד) – 7,050 מ"ר ; מסחר – 2,000 מ"ר ; שטחים נלווים למסחר – 2,000 מ"ר.

כמו כן, שמאי המשיבה העריכו מקדם בשיעור 0.35 לשטחים הנלווים למסחר, לאחר בחינת הוראות התכנית ובהתאמה לנכס הנדון, אני מקבלת מקדם זה שהינו בתחום הסבירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/4386 (507-0259184), במימוש בדרך של מכר לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[12], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב עמישב בשכונת "רמת הטייסיים" שבמזרח העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין, ושומות מכריעות בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[12] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>התחשיב:</u>

תכנית תא/4386 (507-0259184) (מועד קובע: 14/12/2018)

מצב קודם

שווי דירה כבנויה – 1,680,000 ₪.

מצב חדש

מהות	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	12,000 ₪	24,000,000 ₪
מרתף שטחים נלווים למסחר	2,000	0.35	12,000 ₪	8,400,000 ₪
סיכום ביניים				582,900,000 ₪
הוצאות הריסה ופינוי	15,000		300 ₪	(4,500,000 ₪)
שווי בניכוי הפחתות				578,400,000 ₪
מקדם דחיה (n = 10 ; i = 7%)				0.508349
ב-9 חלקות 182 יח"ד בשטח רשום של 9032.2 מ"ר. החלק היחסי של חלקה 153 הינו 768/9032.2, מזה לתת חלקה 5 מושא השומה 1/16 חלקים				0.531432%
שווי הזכויות במצב חדש לתת חלקה 5				1,562,565 ₪

דמ"ש ראויים לחודש	4,000 ₪
תקופה	10 שנים
שיעור היוון	4%
שווי בשימוש בתקופת הביניים	389,323 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (זכויות+דמ"ש)	1,951,888 ₪
השבחה לתת חלקה 5	**271,888** ₪
היטל השבחה לתת חלקה 5	**135,944** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4386 (507-0259184)	14/12/2018	₪ 271,888	₪ 135,944

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL