בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22.09.2023
מס' מינוי: 2-2023
מספרנו: 999

לכבוד המבקשת,
גב' הודיה מיטל מזרחי
המיוצגת 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 02.01.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר, בקשה למידע לפני עסקה (כמימוש בדרך של מכר).

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 19.10.2022, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 08.02.2023.

2.2. שומת המבקשת הגב' רויטל זיו, מיום 08.01.2023, שנערכה ע"י השמאי שי בן עמי.

2.3. בתאריך 10.05.2023, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.05.2023.

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 בקומה ראשונה בבניין מגורים 3 קומות
שטח הדירה	76 מ"ר עפ"י מדידה גראפית מתכנית היתר
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 בקומה ראשונה בבניין, כניסה א' (דרומית) בבניין, בשטח של כ-76 מ"ר עפ"י מדידה גראפית מכנית היתר.

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

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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

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' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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

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	₪ 686,797	₪ 156,152

אין מחלוקת לחשוב השבחה לדירה מושא השומה בשלמות.

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, בקומה הראשונה בבניין טורי בן 3 כניסות, שטח הדירה 72 מ"ר.

ההשבחה הינה בגין בקשה לשומה לפני עסקה של דירת מגורים בקומה הראשונה בבניין, בהתייחס לבעלות מיום 18.02.1999.

לעניין הפטור עד 140 מ"ר: בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב מס' 85126/11 מיום 30.11.2015 , נקבע "כי מקום בו שטח דירת הנישום עלה במצב הקודם על 140 מ"ר לא יהיה הנישום זכאי לפטור".

תכנית ג' ו- ג'1: לאור מיקום הדירה בקומת הקרקע, אין השבחה בגין תכניות אלו וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

תכניות מרתפים ע' ו-ע'1, הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע, אין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים והקמת מרתף לפי תכנית זו, לפיכך אין השבחה.

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.

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

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.

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

נתוני שווי:

מפנה לערכי השווי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן רחוב לה גארדיה 49.

מצב קודם:

שווי הבנוי:

השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון לנכס ברחוב לה גוארדיה 49, שווי למ"ר בנוי בנטרול זכויות בניה להרחבה בסך: 22,700 ₪/מ"ר.

שווי זכויות בניה להרחבה:

11,500 ₪/מ"ר (שווי בסיסי) * 0.57 (מקדם משוקלל לדחיה, בניה בעמודות שלמות, שוליות, חדש על ישן).

דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופת פינוי-בינוי:

בהתאמה לערכים שנקבעו בשומה המכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, ולגודל הדירה הנדונה, הובא חשבון דמ"ש חודשיים בסך 3,500 ₪/חודש לדירה.

ערכי השווי במצב חדש:

שווי למגורים:

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 לדירת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום:

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

השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון לנכס ברחוב לה גוארדיה 49, שווי למ"ר מבונה 11,500 ₪.

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).

השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון לנכס ברחוב לה גוארדיה 49, שווי למ"ר מבונה 11,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי הדירה במצב קודם:

שטח דירה בנוי: 72 מ"ר * 22,700 ₪ = 1,634,400 ₪

זכויות בניה: 31 מ"ר * 0.57 מקדם * 11,500 ₪ = 203,205 ₪

סה"כ שווי מצב קודם: **1,840,000** ₪

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	11,500 ₪	80,672,500 ₪
שווי לפני התאמות			82,432,500 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	(4,000,000 ₪)
סיכום ביניים			77,905,820 ₪
דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה			39,603,368 ₪
תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט			5,878,978 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			45,482,346 ₪
חלק יחסי של הדירה במגרש 107	5.6%		**2,526,797** ₪

השבחה: **686,797** ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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 המבקשת:</u>

הובא בחשבון כי הדירה הינה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל ק' קרקע המהווה חלק מחלקה 19 בגוש 7098, בעלות מיום 18/02/1999, עד מועד זה תכניות בניין העיר מהוות חלק ממצב תכנוני קודם.

הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים בקשר לחיוב על התכנית הנידונה, ערן ירקוני גו"ח 7098/23 וכן החלטת השמאי המכריע הח"מ בחלקה הנידונה בתיק מינוי 1717-2021, ותיק מינוי 1613-2021.

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

התכנית המשביחה מהווה תכנית להתחדשות עירונית במתחם הכולל 440 יח"ד.

במסגרת התכנית ייהרס הבניין הקיים בתא שטח 107 ויבנה בניין חדש הכולל 70 יח"ד במקום 18 יח"ד קיימות.

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (מפנה לערר 8199/0718 בעניין גוש 6110, חלקה 221, תת חלקה 4 - מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", תל אביב-יפו, ערר 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, מכלול העובדות מוביל לקביעה זהה לזו שנקבעה בשומת הוועדה.

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>

שמאי המבקשת מפנה להחלטת ועדת הערר 8199-07-18 שם נקבע כי גישת ההשוואה הישירה, נקבעה כ"דרך המלך".

קיימות 2 עסקאות השוואה בחלקה 19 בה קיימת יח"ד נשוא השומה, שנערכו לאחר ובסמיכות למועד הקובע של התכנית, עסקאות ההשוואה הן לדירות זהות, אשר נמכרו בתמורה ל-2,150,000 ₪.

לעסקאות הללו יש לתת משקל רב בניתוח השווי, מפנה להחלטת 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.

העסקאות המצוינות הן לדירות אשר נמכרו כשנתיים לאחר אישורה של התכנית המשביחה, תמורת סכום של 2,150,000 ₪ (המשקף שווי שוק). דהיינו, שווי של כ- 1,980,000 ₪ (לאחר התאמת זמן של כ- 4% לשנה) ולפני השגות על תחשיב המשיבה.

כל זאת כאשר בשומת המשיבה, השווי החדש מוערך בגבולות של כ- 2,500,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפיכך אינו מקבל את השווי במצב חדש בשומת המשיבה (2,526,797 ₪), המשקף פער (עצום) של כחצי מיליון ₪ נכון למועד הקובע ביחס לעסקאות השוואה שנערכו בסמיכות למועד הקובע של התכנית. לאור כל זאת, השווי החדש, יילקח בהתאם לעסקאות ההשוואה אשר צוינו, מתואם זמן, ובהתאם להחלטות וועדת ערר הנ"ל (החלטת וועדת ערר בתיק 8199-07-18, וערר 85220/11) כ-1,980,000 ₪.

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

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה.

בגישה זו כפי שקבעה ועדת הערר (בעניין אשדר - ת"א 85244/14) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרוייקט אל הפועל, בעיני הבעלים. למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של מגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

גישה זו בהתאם להחלטת וועדת ערר לפיה ניתן לשום את חלקה היחסי של הדירה בפרויקט כוללת הנחות עבודה מרובות, ובכלל אלה, הנחות באשר למשך הזמן שיידרש עד לסיום הבנייה, שיעור ההיוון, עלות המטלה הציבורית, תרומת הבינוי וכיו"ב.

אכן, בהעדרם של נתוני השוואה היכולים ללמד על ה שווי ב"מצב חדש", הגישה בה נקטה המשיבה מקובלת, אלא שבשל ההנחות הרבות הכרוכות בקביעת השווי לפי גישה זו ,שלכל אחת מהן השפעה מהותית על השווי, הרי שהשימוש בגישה שכזו נכון שייעשה רק במקום בו אין כל אפשרות לקבוע את שוויו של הנכס ב"מצב חדש" על בסיס עסקאות השוואה.

עסקאות ההשוואה במתחם, המשקפות את השווי החדש מצביעות על שווי שונה בתכלית השוני, מהשווי אותו מעריך שמאי המשיבה בהתאם לשומתו.

כבקרה אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל:

הנחה 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.

מהות	שווי מ"ר ממוצע ע"פ שומת המשיבה	שווי
תחשיב שווי הנכס בהיוון התמורה העתידית		
שווי דירת התמורה במצב החדש - 91 מ"ר (תוספת 15 מ"ר לקיים)		
שווי מ"ר בנוי - על סמך שומת המשיבה	28,500 ₪	2,593,500 ₪
מקדם דחיה 10 שנים, 6.5%		53.27%
שווי דירת התמורה בערך מהווון		1,381,625 ₪
הנאה בתקופת הביניים (4400 ₪, 3.5%)		543,985 ₪
שווי הנכס במצב החדש (במעוגל)		1,925,610 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השגות על תחשיב המשיבה:

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.

שווי מ"ר מבונה למגורים שהוערך בגבולות של 11,500 ₪ בעוד שבשומת וועדה קודמת באותה חלקה הוערך לפי שווי של 10,000 ₪.

אכן, בהעדרם של נתוני השוואה היכולים ללמד על ה שווי ב"מצב חדש", הגישה בה נקטה המשיבה מקובלת, אלא שבשל ההנחות הרבות הכרוכות בקביעת השווי לפי גישה זו, שלכל אחת מהן השפעה מהותית על השווי, הרי שהשימוש בגישה שכזו נכון שייעשה רק במקום בו אין כל אפשרות לקבוע את שוויו של הנכס ב"מצב חדש" על בסיס עסקאות השוואה.

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

שומת ערן ירקוני במתחם:

מפנה לשומת 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 ₪.

עסקאות הללו מלמדות כי השווי החדש, למועד הקובע, נע לכל היותר בשווי של 2,000,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

עפ"י שומת המשיבה:	**1,840,000** ₪

שווי מצב חדש:

עסקת השוואה לדירה בתיק מינוי 1717-2021 בהתאמה לזמן:	1,978,000 ₪ (2,150,000 ₪ * 0.92)
עסקת השוואה לדירה בתיק מינוי 1613-2021 בהתאמה לזמן:	1,978,000 ₪ (2,150,000 ₪ * 0.92)
בגישת היוון תמורה עתידית:	1,925,610 ₪
בגישת השמאי המכריע החי"מ:	2,103,000 ₪
שווי ממוצע:	**1,996,152** ₪
השבחה:	**156,152** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

- <u>עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת</u>:

שמאי המבקשת מציג 2 עסקאות מכר מהבניין הנדון.

קיימת עסקה נוספת, מתאריך: 3.4.2022, בסך: 2.67 מיליון ₪ לדירה זהה בבניין הנדון.

לדעתי, הדבר נובע מהפנמת תרומת התוכנית להתחדשות עירונית, בעקבות הסכמים שנחתמו (ופורסמו).

בתכנית הנדונה אושרו זכויות בניה מרובות וקשה לאדם מהיישוב להבין את התרומה (מיד לאחר אישור התכנית וללא קבלת ייעוץ מקצועי).

עם התגבשות הסכמים עם יזמים ופרסום התמורות לדיירים (כמו במתחם ברח' לה גארדיה 35-49 שנמצא ממול לנכס הנדון - שם דירות התמורה קיבלו תוספת של 70 מ"ר/לדירה) ופרסום מכירת דירות חדשות מפרוייקט פינוי בינוי ברח' לה גארדיה 64-68 (מתחם ב.ס.ר), הוצאת היתר בניה מתחם לה גארדיה 69 (היזם נחמיה דוידי), העסקאות מתחילות להפנים את תרומת ההתכנית להתחדשות עירונית.

מפנה לעסקה בנכס מושא השומה שנמכרה תמורת 2,760,000 ₪, ועסקה בדירה ברחוב לה גארדיה 69 שנמכרה תמורת 2,900,000 ₪.

- <u>חישוב היטל ההשבחה לפי שווי דירת התמורה</u>:

שמאי המבקשת מציג כאילו תוספת שטח מקובלת לדירה - 15 מ"ר.

ממול ומצפון לנשוא השומה במתחם לה גארדיה 35 - 49 פורסם כי חב' אנשי העיר חתמה על הסכם לתוספת 70 מ"ר לכל דירה.

בהסכמים קודמים (היזם נחמיה דוידי ברח' לה גארדיה 69) - נחתמו הסכמים לתוספת 25 מ"ר לכל דירה + חניה תת"ק+מרפסת פתוחה 12 מ"ר + מחסן.

- <u>מתודולוגית השומה</u>:

בתכניות התחדשות עירונית (פינוי בינוי) ניתן פס"ד בבית המשפט המחוזי אשדר, ממנו ניתן להבין כי לצורך עריכת שומת היטל השבחה במקרים אלו, יש לבצע את השומה בגישת שווי זכויות הבניה של הנישום מכלל הפרויקט.

גם כיום הבנת תרומת התכנית טרם הושלמה. בית המשפט המחוזי בהגדרה אינו מקבל גישה זו (השוואה לעסקאות של דירות יד 2 מיד לאחר אישור התכנית). בית המשפט המחוזי אומר שככל וקיימת תמורה מעבר לרווח הסביר שנמצאת אצל היזם, הרי שיש למסות אותה בהיטל השבחה.

כיום מפורסם, כי במתחם ברח' לה גארדיה 35-49, בהליך מכרז שקוף שערכה החב' העירונית עזרה וביצרון שגם קידמה את התב"ע המפורטת, מקבלים הדיירים תוספת שטח של 70 מ"ר לדירתם המקורית.

- סיכום וסבירות:

דירה זהה בשטחה של דירת מושא השומה נמכרה תמורת כ- 2.67 מיליון ₪. חלק ניכר מהתמורה נובע מהציפיות למימושה של תכנית תא/מק/ 4123 הנדונה, והטמעת היתרונות הגלומים בה בעקבות ההסכמים המפורסמים במתחם שמעברו הצפוני של הנכס (רחוב לה גארדיה 35 - 49), ממחירי המכירה של הדירות החדשות המוצעות בפרויקט ב.ס.ר ואף ממחירי יד 2 של דירות, ומתחמים שיש בהם יזם (רחוב לה גארדיה 69).

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | 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>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהתחשב במיקום הדירה בבניין (לא קומה עליונה) תכניות גגות ג' ו-ג'1 אינן משביחות במקרה הנדון.

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכניות מרתפים ע' ו- ע'1 ותכנית תא/5000 אינן משביחות במקרה הנדון.

<u>תכנית תא/מק/4123:</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.

<u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:</u>

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 בקשה למידע מוקדם טרם עסקה (כמימוש זכויות בדרך של מכר), 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".

<u>שווי מצב קודם בגישת שמאי הצדדים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הדירה 72 מ"ר, כמו כן הובאו בחשבון זכויות בניה להרחבת הדירה בשטח של 31 מ"ר בדחיה.

שמאי המבקשת אינו חולק על שווי הדירה מושא השומה במצב קודם עפ"י שומת המשיבה.

תכנית 2324 קבעה את מושא השומה כדירה מטיפוס ג'76, לפיה מותרת הרחבת הדירה לשטח מקסימלי של 107 מ"ר. בתכנית נרשם כי דירות מטיפוס ג'76 הינם בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-76 מ"ר ב-4 בתים טוריים בני 3 קומות, סה"כ 72 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 110 מ"ר, בתנאי ששטח קומה לא יעלה על 30% משטח המגרש. בהתחשב בשטח מגרש של 2,146 מ"ר, שטח דירה מקסימלי 107.3 מ"ר.

בבדיקה גראפית של היתרי הבניה שניתנו בבניין, שטח הדירה כ-72 מ"ר ולא 76 מ"ר כפי שנרשם בתכנית ההרחבות מס' 2324. לפיכך, אביא בחשבון כי שטח דירה של 76 מ"ר כולל גם את חלק המדרגות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות בניה להרחבה של 31 מ"ר עד לשטח מקסימלי של 107 מ"ר ברוטו מ"ר (כולל 4 מ"ר ח"מ) עפ"י הוראות תכנית 2324, כפי שנקבע לעניין זכויות בניה להרחבה בהכרעת השמאית אורית גלן לנכס בגו"ח 6133/432 והכרעת השמאי המכריע יעקב פז לנכס בגו"ח 6133/458.

אני מקבל את שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪, שווי מ"ר מבונה לזכויות להרחבה 11,500 ₪. בהתחשב בשטח הבנוי אני מקבל את מקדם הפחתה המשוקלל 0.57 כפי שהבאתי בחשבון בתיק מינוי 2022-2355, וכפי שהובא בחשבון בהכרעת השמאית המכריעה אורית גלן, מגלם בניה חדש על ישן, דחיה ושוליות.

<u>שווי מצב קודם בחלופה זו (עפ"י שומות הצדדים):</u>

72 מ"ר * 22,700 ₪ + (31 מ"ר * 11,500 ₪ * 0.57) = **1,837,605** ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה של עסקאות השוואה:</u>

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
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 ₪, שווי המשקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות להרחבות שלא נוצלו ככל שישנן.

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 וערכי השווי בשומות הצדדים אביא בחשבון לנכס מושא השומה בשטח של 72 מ"ר (שטח עיקרי ללא שוליות) במצב קודם שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 26,250 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מושא השומה בחלופת נכסי השוואה:

72 מ"ר * 26,250 ₪ = **1,890,000** ₪

סיכום:

אביא בחשבון שווי מצב קודם כממוצע משוקלל **1,864,000** ₪.

מצב חדש:

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו ניצול זכויות הבניה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש בתא שטח 107.

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

בשומת המשיבה נקבע שווי מצב חדש בדרך של ממוצע משוקלל לפי 3 גישות, בין היתר מפנה להכרעת הח"מ בחלקת מושא השומה.

שומות מכריעות בחלקת מושא השומה:

בשומות קודמות שערכתי בחלקת מושא השומה בתיק מינוי 1613-2021 ותיק מינוי 1717-2021, בחנתי את שווי המצב החדש גם בהתבסס על עסקאות מכר בחלקה הנדונה כולל של הדירות שהיו מושא השומה.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מתאריך 26.08.2021 נקבע כי בתכניות פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב השבחה בין מלוא הזכויות בצב קודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי הוצאות נדרשות למימוש הזכויות במצב חדש.

בשומה מכרעת לדירה בקומת קרקע בבניין מושא השומה, תיק מינוי 2355-2022, קבעתי את שווי מצב חדש בהתאם להכרעתי בתיק מינוי 107-2022 גו"ח 6628/814-819.

לאור האמור לעיל, גם במקרה הנדון ייבחן שווי מצב חדש בהתאם לגישת שמאי המשיבה במקדם שקלול 0.7, ובהתאם לגישת ההשוואה במקדם 0.3.

שווי מצב חדש בחלופה של עסקאות השוואה:

להלן נתוני עסקאות בדירות וותיקות במתחם מושא השומה בתכנית תא/מק/4123, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח[1]:

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
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
007098-0019-000-00	04/04/2021	62	3	2,150,000	34,677

מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח מדווח ממוצע של כ-62 מ"ר כ-32,000 ₪, בהתאמה לזמן, יחס לשטח ברוטו לנכס מושא השומה שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-28,500 ₪.

[1] לא הובאה בחשבון עסקת מכר בגו"ח 6133/337/017.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שווי מושא השומה בגישת עסקאות ההשוואה במצב חדש:</u>

72 מ"ר * 28,500 ₪ = **2,052,000** ₪

<u>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.

<u>מקדם דחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.51 (10 שנים,7%).

אני מקבל במקרה הנדון את מקדם הדחייה 0.51 בשומת המשיבה כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי בתיק מינוי 2355-2022 בבניין מושא השומה וכפי שהובא בחשבון בשומה מכרעת של השמאית רמה מאור בגו"ח 7098/10, רחוב לה גארדיה 41, והכרעת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6133/432

<u>שטחי הבניה:</u>

אני מקבל את שטחי הבניה בתא שטח 107 בשומת המשיבה כפי שהבאתי בחשבון בהכרעות קודמות בחלקת מושא השומה, תיק מינוי 2355-2022.

עלות מטלה ציבורית 400 מ"ר * 10,000 ₪ כפי שנלקח בחשבון בשומת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים.

תובא בחשבון עלות הריסה בסך של 500,000 ₪ כפי שהבאתי בחשבון בהכרעות קודמות בחלקת מושא השומה, תיק מינוי 2355-2022.

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שכ"ד של 3,500 ₪ לתקופה של 9.5 שנים.

במועד הדיון נטען ע"י שמאי המבקשת כי עפ"י עמ"נ 55750-12-21 אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, לפיכך לשיטתו אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים בתחשיב שווי מצב חדש.

קראתי בעיון את פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

בשל חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם בפסק הדין:

17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.

כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".

בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".

סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".

דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

21. ***"לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.***

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. ***לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.***

23. ***למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.***

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. ***במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.***

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שוויי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה ***מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל*** רע"א 147/14 ***הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").***

סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין **חישוב ההשבחה** אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש בגישת שמאי המשיבה.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה הוצג ניתוח עסקאות מכר לפיהם שווי מ"ר מבנה למסחר 11,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪. כמו כן, מפנה שמאי המשיבה להכרעות שמאים מכריעים.

בהכרעות קודמות לתכנית תא/מק/4123 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למגורים 10,000 ₪.

לאחר שבחנתי שוב את נתוני העסקאות בשומת המשיבה והכרעות שמאים מכריעים[2], החלטתי להביא בחשבון[3] שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים 11,000 ₪.

שווי מצב חדש בגישת שמאי המשיבה:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
שטח מגורים לחיוב בניכוי שטח למסחר	7,015	11,000 ₪	77,165,000 ₪
שווי לפני התאמות			78,925,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	(-) 4,000,000 ₪
עלות הריסה			(-) 500,000 ₪
סיכום ביניים			74,425,000 ₪
דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה			37,833,896 ₪
חלק יחסי של הדירה מושא השומה		1/18 חלקים	2,101,883 ₪
סה"כ שווי מצב חדש של מושא השומה			**2,101,883** ₪

שווי משוקלל במצב חדש:

נתון השווי	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי יחסי של הדירה עפ"י גישת המשיבה (ללא שווי שימוש ביניים)	2,101,883 ₪	0.7	1,471,318 ₪
שווי עפ"י עסקאות השוואה בהתאמה	2,052,000 ₪	0.3	615,600 ₪
ממוצע משוקלל			**2,086,918** ₪

[2] השמאית המכריעה רמה מאור קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪ ושווי מ"ר מבנה למגורים 11,000 ₪.
[3] בהכרעות קודמות לתכנית תא/4123 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה למגורים 10,000 ₪ כפי שהובא בתחשיב שמאי המשיבה בשומת היטל ההשבחה.

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 מצב חדש(במעוגל):	₪ 2,087,000
שווי מצב קודם (במעוגל):	₪ 1,864,000
השבחה:	₪ **223,000**

25. **<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:

25.1. 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".

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

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

25.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין בקשה לשומה לפני עסקה, כמימוש בדרך של מכר.

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

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

25.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

25.8. בחישוב השבחה לתכנית תא/מק/4123 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים רלוונטיות בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה ממערכת מידע נדל"ן ונתוני השווי בשומת המשיבה ושומות מכריעות.

25.9. השווי כולל מע"מ.

26. **<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	₪ 223,000	₪ 111,500

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע