בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 10.07.2018
מס' מינוי: 588-2018
מספרנו: 290

לכבוד המבקשת,

הגב' מיטל חג'ג'

המיוצגת ע"י מר דני דבש, שמאי מקרקעין

במייל: dvashltd@gmail.com

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית תל אביב - יפו

המיוצגת ע"י מר רם סויצקי, שמאי מקרקעין

במייל: s_ram@netvision.net.il

שומה מכרעת - גוש 7321 חלקה 133 תת חלקה 54
<u>רח' אדירים 4, תל אביב - יפו</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 25.03.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש מלא.

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 21.02.2018, שנערכה ע"י השמאי מר רם סויצקי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 13.05.2018.

2.2. שומת המבקשת הגב' מיטל חג'ג', מיום 12.04.2018, שנערכה ע"י השמאי דני דבש.

2.3. בתאריך 05.06.2018 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 09.07.2018.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

מהות	מועד קובע
תכנית תא/5000	06.01.2017

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	7321
חלקה	133
שטח החלקה	2,900 מ"ר
תת חלקה	54
שטח רשום של תת החלקה	65.4 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	8/665 חלקים
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה שניה בבניין
כתובת	רח' אדירים 4, תל אביב
בעלות	בעלות פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכס הנדון הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. הנכס ידוע כתת חלקה 54, חלקה 133 בגוש 7321, כתובתו רחוב אדירים 4, שכונת "נווה שרת" שבצפון מזרח העיר תל אביב.

6.2. רחוב אדירים מסתעף מרח' פילדלפיה לצפון ודרום ומסתיים בדרך ללא מוצא בשני קצותיו, הנכס הנדון ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב ומעברו המזרחי של הרחוב.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבניה וותיקה, במבני מגורים בבניה רוויה בני 4 קומות לצד מבנים בבניה רוויה חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. חלקה 133 מבונה בבניין מגורים וותיק, הכולל 4 קומת מעל קומת עמודים, לבניין 5 כניסות ומכיל 85 יח"ד סה"כ (בהתאם למסמכי הבית המשותף), גג הבניין בטון שטוח.

6.5. הדירה נשוא השומה מצויה בכניסה ד' בבניין, קומה שנייה של המבנה ופונה לכיוון מזרח, שטחה הרשום 65.4 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. <u>המצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם (תכניות רלוונטיות)</u>

7.1. תכנית 2389 פורסמה למתן תוקף ביום 07.01.1990 (י.פ. 3732)

מטרת התכנית הינה לאפשר הגדלת שטח דירות לשיפור תנאי דיור. עפ"י הוראות התכנית מותר להרחיב את שטח הדירות ב- 32 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי.

7.2. תכנית 2732 פורסמה למתן תוקף ביום 29.08.1999 (י.פ. 4799)

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה שרת, ע"י תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות ללא תוספת יחידות דיור.

התכנית מסווגת את החלקה אזור מגורים 4-3 קומות.

התכנית קובעת כי שטח דירה עיקרי מקסימלי 119 מ"ר ליחידת דיור מורחבת, בכפוף למגבלות קווי ההרחבה שבתשריט התכנית.

בקומת עמודים מפולשת תותר בניה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ"ר לכל בנין) ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לדירה.

שטח לובי הבניין לכל כניסה עד 30 מ"ר.

גגות עפ"י תכנית ג'.

7.3. 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 קומת מרתף אחת בתכסית קומת הקרקע, גובה קומת המרתף עד 4 מ'. לא יותרו מגורים במרתף. יותר מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר ליח"ד.

7.4. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.

7.1. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.2. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.3. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

<u>מצב חדש</u>

7.4. החלטה מספר 0011-14ב'-8 של וועדת המשנה לתכנון ובניה.

בתאריך 30.04.2014 אושר מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת המסמך אינו סטטוטורי ותפקידו להנחות הכנת תכניות עתידיות להתחדשות עירונית.

עפ"י מסמך המדיניות הבניין בו מצוי נשוא השומה מומלץ להישמר בשל איכות אדריכלית וצפיפות גבוה.

עפ"י טבלת פירוט חלקות, הבניין הבנוי על חלקה 133 בגוש 7321 מומלץ לשמירה בתוספת 2.65 קומות עפ"י תמ"א 38, הרח"ק לאחר התחדשות 5.14.

עפ"י מסמך המדיניות הפיצוי לדירות יהיה באמצעות הגדלת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר.

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

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

התכנית איננה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית.

ע"פ תקנון ותשריט התכנית, החלקה נשוא השומה כלולה באזור תכנון 208, מספר הקומות - 10.

שטחי הבניה:

רח"ק בסיסי - 2.5

רח"ק עפ"י מסמך מדיניות (9054) - 5.14

208	נווה שרת						
	208א' - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד		ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה
	208א' - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	+	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמיסוכן בנספח העיצוב.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.

במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 18 יח"ד לדונם נטו.

תכניות מתאר ותכניות מפורטות קודמות יעמדו בתוקפן על אף האמור בתכנית, כך גם תכנית למימוש זכויות מתוקף תמ"א/38 על שינוייה.

הקצאה לצרכי ציבור:

סעיף 4.1: בתוספת שטחי בניה, התכנית מחייבת הקצאה לצרכי ציבור, כאשר הבניה תעשה לפי שטח מגרש נטו לאחר ההקצאה.

הוועדה תוכל לאשר שטח בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

8. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה מספר 1335, מיום 25.03.1964, לבניין בית בן 5 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7321
חלקה:	133
שטח החלקה:	2,900 מ"ר
תת חלקה:	54
תיאור הנכס:	דירה בקומה שניה בשטח 65.4 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	8/665
בעלות:	בעלים שונים.

9.2. בהתאם למסמכי בית משותף בבניין 86 תתי חלקות (85 יח"ד), התקנון מצוי.

תת חלקה 54, נשוא השומה, דירה בת 3 חדרים המסומנת בתשריט מספר 54 ושטח רצפתה 65.4 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 8/665 חלקים.

10. תמצית מהות ההשבחה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
ת"א/5000	06.01.2017	₪ 107,600	אין השבחה

11. עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:

השבחה מתכנית תא/5000:

11.1. שמאי המשיבה:

הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

מיקום הנכס, המבנה הבנוי על החלקה ומצבו הפיזי של הבניין.

נלקחה בחשבון העובדה כי בשכונה ובסביבתה מתבצעים תהליכי פינוי בינוי ובניה לפי תמ"א/38 באופן נרחב.

תכנית תא/5000:

במסגרת קווי הבניין הקיימים בתכניות בניין עיר רלוונטיות, ניתן לנצל את זכויות התכנית בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

אזור תכנון 208 ביעוד מגורים בבניה עירונית, מספר קומות 10.

רח"ק בסיסי -2.5, רח"ק מירבי - 6, רח"ק מסמך מדיניות - 5.14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

מצב חדש:

השווי במצב חדש משקף את השווי בחוזה הכולל את כל המרכיבים של תכנית תא/5000, כגון: שטחי שירות, הפרשה לצרכי ציבור.

מצב קודם:

שווי הדירה בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתב"ע רלוונטית.

נתוני שווי בשומת המשיבה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	קומות	שטח	מחיר
16/05/2017	7321	148	בית אל 16	2012	3	21	100 מ"ר	₪2,281,999
07/12/2016	7321	148	בית אל 16	2015	8	23	97 מ"ר	₪2,450,000
04/09/2016	7321	149	בית אל 20	2015	4	20	92 מ"ר	₪2,400,000
26/09/2016	7321	149	בית אל 20	2013	2	21	93 מ"ר	₪2,375,000
13/07/2016	7321	148	בית אל 16	2014	16	24	110 מ"ר	₪3,000,000
26/07/2016	7321	149	בית אל 20	2016	2	21	78 מ"ר	₪2,050,000

מכרז רמ"י לקרקע בהדר יוסף:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	מחיר	מחיר כולל מעמ	מחיר ליח"ד	מחיר ליח"ד כולל מעמ	זכויות	למ"ר מבונה
15/02/2015	6636	518	קהילת לודג 44	23	24,675,340	29,116,901	1,072,841	1,265,952	לפי 3569 85 מ"ר ליח"ד	12,622

שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מועד קוסט	שווי למ"ר מבונה
גיל הרצברג	02/04/2017	6625/1219	19/03/2015	11500
נורית גרבי	23/12/2015	6625/120	11/06/2014	12000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם					
	שווי מ"ר מופחת	**שטח דירה**			
	6,000 ש"ח	65.40 מ"ר			392,400 ש"ח
שטח יח"ד	65.40 מ"ר	12,000 ש"ח	100%	65.40 מ"ר	784,800 ש"ח
שטח תוספת	53.60 מ"ר	12,000 ש"ח	100%	53.60 מ"ר	643,200 ש"ח
שטח ממ"ד	12.50 מ"ר	12,000 ש"ח	100%	12.50 מ"ר	150,000 ש"ח
מרפסת	12.00 מ"ר	12,000 ש"ח	50%	6.00 מ"ר	72,000 ש"ח
				סה"כ	2,042,400 ש"ח
שווי מצב קודם	**2,042,400 ש"ח**				
מצב חדש					
שווי מצב חדש	**2,150,000 ש"ח**				
השבחה	**107,600 ש"ח**				
היטל השבחה	**53,800 ש"ח**				

11.2. <u>שמאי המבקשת:</u>

תכנית המתאר תא/5000 קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה.

הכנת תכנית מפורטת עתידית כרוך ומותנה במספר רב של גורמים (המפורטים בתקנון) כמו הגדלת שטחי ציבור, תכנון דיור בר השגה וכיוצא בזה.

נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה של בניין המהווה חלק ממתחם כאשר חלקה היחסי של נשוא חוות הדעת מהווה אחוז קטן מסך הזכויות בחלקה ובמתחם.

מימוש פוטנציאל תכנוני, באם קיים בצורה כלשהיא מתוכנית תא/5000, אינו אפשרי בצורה עצמאית ליח"ד נשוא חוות הדעת אלא מותנה וכרוך במספר רב של מרכיבים קניינים עקב ריבוי הבעלים במתחם.

<u>תכניות פינוי בינוי:</u>

בשכונת נווה שרת אושרו ומקודמות מספר רב של תכניות להתחדשות עירונית עוד טרם אישור תכנית תא/5000, בזכות מדיניות העירייה שהתחילה עוד בשנת 2006, עם אישור תכנית "פינוי בינוי מתחם בית אל" אשר מוסדה בשנת 2014 במסמך מדיניות לשכונה, כשנתיים טרם תא/5000.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקשת מפנה למספר תכניות פינוי בינוי בתחום השכונה:

תכנית פינוי בינוי – תא/3463 מתחם בית אל.

תכנית פינוי בינוי – תא/4242 מתחם אח"י דקר.

תכנית פינוי בינוי – תא/4364 מתחם הצנחנים.

תכנית התחדשות עירונית – תא/4370 מתחם דבורה הנביאה.

שמאי המבקשת טוען כי המדיניות עירונית כולל אישורן בפועל של תכניות פינוי בינוי השפיעו על רמת המחירים בשכונה, רוכשי דירות ישנות בתחום השכונה הביאו בחשבון את אפשרות המעשית להיכלל בתכניות פינוי בינוי וזאת הרבה לפני אישורה של תב"ע תא/5000 ובלי שום קשר אליה.

שמאי המבקשת מפנה לתקן 21 לפינוי בינוי של מועצת השמאים, לשיטתו תוספת השטח שמקבלים בעלי הדירות הינה בהיקף של חדר נוסף וממ"ד, היקף זכויות אשר היה מוגדר, ידוע ומוטמע בשוק זמן רב טרם אישורה של תכנית תא/5000, עובדה אשר באה לידי ביטוי בשווי יח"ד הנכללות במתחם לפינוי בינוי כך שלעשה תכנית תא/5000 לא שיפרה דבר ובטח שלא תרמה לשווי יח"ד במתחמי פינוי בינוי.

בעל הדירה הנוכחי יקבל במסגרת תכנית פינוי בינוי תוספת של 19 מ"ר (כולל ממ"ד). שטח הדירה שיתקבל לאחר התוספת הינו כ-92 מ"ר (73 מ"ר + 19 מ"ר) כולל ש"ש + מרפסת של 12 מ"ר.

<u>שומות מכריעות בשכונת נווה שרת לעניין תכנית תא/5000:</u>

החלטות של שמאים מכריעים בשכונת נווה שרת בגין אישור תוכנית תא/5000				
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שמאי מכריע**	**החלטה**
28/01/2018	7321/8	כורזים 6	יעקב פז	אין השבחה
12/03/2018	7321/64	רמה 12	יעקב פז	אין השבחה
29/03/2018	6335/304	נהריים 4	רינת וויס רביב	אין השבחה
03/12/2017	7321/118	נהריים 12	עו"ד שלומי יפה	אין השבחה
22/02/2018	7321/9	כורזים 4	אלי כהן	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב חילופי בשומת המבקשת:

שטח חלקה במ"ר	2900	מקדם
שטח החלקה נטו לאחר הפרשה צפויה בהיקף מינימלי של 30%	2030	0.7
שטח בניה ברוטו עפ"י רח"ק מדיניות 6.88	10434.2	5.14
שטחי בניה עיקרי (ניקוי 20% ש"ש)	8347.4	0.8
תוספת שטח מרפסות 85 יח"ד *12 מ"ר *0.5	516.0	0.5
סה"כ שטחי בניה עיקרי + מרפסות	8863.4	
שטח אק' לאחר דחייה מינימלית של 5 שנים בריבית 5%	7090.7	0.8
שטח אק' מיוחס ליח"ד נשוא חוו"ד	**82.4**	86
שווי יח"ד נשוא חוו"ד עפ"י זכויות מיוחסות מת/5000 (13,500 ₪ למ"ר מבונה - מצב חדש)	989,398 ₪	12000
שווי שטח הבנוי	438,000 ₪	6000
שווי יח"ד (במצב החדש) נשוא חוו"ד עפ"י זכויות מיוחסות מת/5000 (12,000 ₪ למ"ר מבונה - מצב חדש) כולל שווי השטח הבנוי (6000*73 ₪)	**1,427,398 ₪**	73
שווי מצב קודם עפ"י שומת הוועדה	**2,042,000 ₪**	
מסקנה	**לא נוצרה השבחה**	

לאור כל האמור התכנית אינה משביחה.

התייחסות שמאי המבקשת לטענות המשיבה:

המחיר לפני תכנית תא/5000 משקף ציפייה לפרויקט של פינוי/בינוי עוד משנת 2003, ולכן תכנית תא/5000 לא משנה.

זכויות הבניה המרביות בתכנית תא/5000 הינו רח"ק 1, כאשר לגבי הבניה בתת הקרקע אין כל וודאות כי זו תתאפשר, וגם אם תאפשר, סה"כ הזכויות אינו עולה על הקיים מכוח תכניות מאושרות ערב אישורה של תכנית תא/50000.

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מציין כי בבסיס המתודולוגיה עומדת בחינת תרומת התועלת לשווי, וזאת על בסיס עסקאות השוואה שנכרתו לאחר תחילתן של התכניות (המצב החדש) וממנה נגזר שווי המקרקעין במצב קודם, הנסמך על גישה שמאית.

לטענתו זו השיטה השמאית האפשרית היחידה, ובמיוחד כשעוסקים בתכנית כלל עירונית, ההסתמכות על עסקאות השוואה במצב קודם זרות לה, שכן עסקאות אלו כוללות בהכרח מרכיב השבחה שמקורו בתכנית הנבחנת ("ציפיות").

לא ניתן לבסס את השווי במצב הקודם על עסקאות השוואה שנעשו טרם התכנית, כאשר אין מחלוקת כי התמורה ששולמה בהן הושפעה מהכנת התכנית המשביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

"שווי מצב קודם המבוסס על עסקאות השוואה" במקרים כאלה, זהו מונח שאינו קיים במציאות. זהו "ערך סינתטי" שרק שמאי מקרקעין יכול לייצר אותו בכלים שמאיים מקובלים, ורק לצורך אומדן השבחה. אף עסקת השוואה אינה יכולה להוכיח אותו ובמיוחד כאשר עוסקים בתכנית כלל עירונית.

היות שלא קיימות עסקאות השוואה בנכסים דומים, שהתמורה בהם לא הושפעה מהכנת התכניות המשביחות היות והתכניות המשביחות חלות גם על נכסי ההשוואה, לא ניתן במקרה הנדון לפעול בדרך זו של ערך "סינתטי".

הדרך היחידה הינה לנטרול השפעת הכנת התכניות המשביחות על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת, לפיה נסחר שוויו של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה, שנערכו לאחר תחילתה של התכנית, תוך בחינת סך התועלת של כל רכיביהן יחד, כפי שננקט בשומה לנכס הנדון.

לעניין זה מצטט שמאי המשיבה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב -יפו[1]:

> ***"עוד טעם נגד ההליכה המוצעת על ידי המשיבה הוא בסיבוך שבה. בדיקת המחיר ממוכר מרצון לקונה מרצון ערב תחילה של התכנית היא נתון שניתן להגיע אליו בקלות יחסית. לא כן כאשר מדובר בשווי, שבו מנוטרל החלק הנובע מציפיות המבוססות על התכנית.***
>
> ***ייתכן שהדברים היו פשוטים לו ניתן היה לחשב כבסיס את שווי המקרקעין בסמוך לתחילתה של התוכנית הקודמת, שכן יש להניח שבאותו מועד טרם היו ציפיות לגבי התכנית הבאה.***
>
> ***אולם אין אפשרות להיעזר בשווי הנכס בסמוך לאישור הקודמת, אשר שונתה עתה. שווי הקרקע אינו מושפע רק מהשינויים שיחולו עקב התכנית החדשה.***
>
> ***השווי מושפע מביקוש והיצע המשתנים במהלך הזמן ואינם זהים לתחילת התוכנית החדשה לביקוש והיצע בשעה שקיבלה תוקף התכנית הקודמת.***
>
> ***הביקוש וההיצע מושפעים מהתפתחויות שונות במשק ובחברה וכן משינויים החלים בסביבה בה מצויים המקרקעין, שינויים שאינם באים לידי ביטוי בשל התוכנית החדשה."***
>
> ***כב' השופט קלינג מסיים את פסק דינו במילים: "אין ספק, שחשיפת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התכנית והפקתו משווי השוק ערב תחילת התכנית, מצריכים עבודה שמאית מעמיקה וראויה. אם הדבר מצריך פיתוח כלים שמאיים, שיקלו על המלאכה בחלוף הזמן, על הדבר להיעשות".***

שווי מ"ר נובע מהאפשרות לנצל את תכנית תא/5000 ולא משווי ישיר של הדירה נשוא השומה.

התכנית מעגנת את האפשרות לקבל את הרח"ק שבמסמך המדיניות וללא התכנית, משך הזמן לבצע את ההריסה והבניה החדשה היה רב.

התכנית מקצרת את זמן התכנון והתגובה של ניצול הזכויות בחלקה הנדונה ושל שכונת "נווה שרת" בכלל.

לטענת שמאי המשיבה לתכנית תא/5000 קיימת תרומה כלכלית ביחס לזכויות הבניה במצב קודם.

---

[1] ע"א מס' 1231/93 דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המשיבה טוען כי המחיר בחוזה משקף את השווי במצב החדש לפי תכנית תא/5000.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין תורת התועלת:

הכרעת השמאי ניקי פרימו ברחוב בת יפתח 8-10, תל אביב.
הכרעת השמאי המכריע גד נתן ברחוב המצביאים 58, תל אביב.
הכרעת השמאית גבע בלטר ברחוב אוליפנט 2, תל אביב.
הכרעת השמאית נורית ג'רבי ברחוב אוגרית 13, תל אביב.
הכרעת השמאית שושי שרביט ברחוב יואב 15, תל אביב.

<u>מסמך המדיניות:</u>

במסמך המדיניות שנכתב קודם לתכנית תא/5000 מצוינת התכנית, דבר אשר מצביע על העובדה שהשוק ידע על התכנית ועלית המחירים בחלקה הינה בגין תכנית תא/5000.

11.4. <u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים בעניין ההשבחה מכוח תכנית תא/5000, תכנית המתווה מסגרת לתוספת זכויות בניה, בהתאם לתנאים, סייגים, מטלות הכלולות בהוראותיה והצורך בהכנת תכנית מפורטת שמתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית.

שמאי המשיבה טוען כי תכנית תא/5000 הינה תכנית משביחה בכך שמוסיפה זכויות בניה לחלקה וכי שווי הזכויות החדשות מגולם בשווי המקרקעין. לטענתו תוכן תב"ע מפורטת אחת גדולה למספר רחובות - מתחם שיכלול גם את הזכויות התת קרקעיות.

לעומתו טוען שמאי המבקשת, כי בשכונת "נווה שרת" מקודמות מספר רב של תכניות להתחדשות עירונית עוד טרם אישור תכנית תא/5000 וכי תכנית תא/5000 אינה מוסיפה זכויות בניה. לטענתו, תוספת השטחים מכוח תכניות בינוי באה לידי ביטוי בשווי יח"ד הנכללות במתחם, כך שלמעשה תכנית תא/5000 לא שיפרה דבר ובטח שלא תרמה לשווי יח"ד במתחמי פינוי בינוי.

לצורך הכרעה בין הצדדים, בשלב ראשון ייבחן השימוש המיטבי בחלקה במצב הקיים ובמצב החדש - בניין מגורים הכולל 85 יח"ד בנוי ב-4 קומות מעל קומת עמודים ולו זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוקף תכניות קודמות (תכנית 2732), זאת אל מול ניצול עתידי של זכויות הבניה בחלקה מכוח תכנית תא/5000.

<u>מצב חדש תכנית תא/5000:</u>

תכנית תא/5000, קובעת בחלקה בהתאם למסמך המדיניות רח"ק - 5.14.

להלן הגדרת רח"ק בתכנית תא/5000:

- **רח"ק:** הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש. לדוגמא "רח"ק 4" משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים הינו 4:1. דהיינו, באזור שבו נקבע רח"ק 4, על מגרש בשטח 1,000 נ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 4,000 נ"ר. שטחי הבניה הם המקסימליים המותרים ברמת המעטפת, כלומר, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו").
  בחלק גדול מהמקרים מגדירה התכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו- 3.1.4 בפרק 3).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור העובדה כי הרח"ק כולל את מלוא השטחים המותרים מעל הקרקע, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר, יילקחו בחשבון 85% מסך הזכויות האפשריות לפי הוראות התכנית (רח"ק) כשטח למגורים (כולל שטח ממ"ד).

בנוסף לאמור התכנית קובעת הפרשות לצרכי ציבור כך שהזכויות יחושבו משטח מגרש נטו.

להלן חישוב הרח"ק במקרקעין נשוא השומה:

רח"ק 5.14: 2,900 מ"ר * 85% * 5.14 = **12,694 מ"ר למגורים** (כולל שטחי ממ"דים).

השטח למגורים מיועד להגדלת הדירות הקיימות ותוספת בניה על הגג עבור דירות חדשות.

<u>מצב קודם לבניין הבנוי בתוספת זכויות בניה למגורים:</u>

הנכס נשוא השומה מהווה דירה בקומה השניה, סה"כ 85 דירות בבניין.

להלן זכויות הבניה לשטח עיקרי לאחר הרחבה לחלקה מתוקף תכנית 2732:

מספר יח"ד קיימות: 85

התכנית מתירה הרחבת יח"ד עד לשטח עיקרי מקסימלי של 119 מ"ר * 85 יח"ד = 10,115 מ"ר

תוספת שטח ממ"ד לדירה 12.5 מ"ר * 85 יח"ד = 1,062 מ"ר

דירות גג לגג בשיעור של 65% משטח גג מורחב 2,630[2] מ"ר = 1,709 מ"ר

סה"כ זכויות בניה בתוספת שטח ממ"ד לכל יח"ד כ- **12,886 מ"ר**

כמו כן קיימות זכויות בניה לשטח מרתפים בהתאם לתכנית ע'1.

<u>מצב קודם לבניין הבנוי בתוספת זכויות מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמך המדיניות למגורים:</u>

עפ"י מדיניות הועדה תותר תוספת של 2.65 קומות בנוסף על הרחבת הדירות הקיימות בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

שטח דירה 73 מ"ר (לפי חיוב ארנונה) + 25 מ"ר עבור 85 דירות = 8,330 מ"ר

שטח תכסית קומה מורחבת = 1,960[3] מ"ר * 2.65 קומות = 5,194 מ"ר

סה"כ זכויות בניה מכוח תמ"א/38 = **13,524 מ"ר**

כמו כן קיימות זכויות בניה לשטח מרתפים בהתאם לתכנית ע'1

[2] 20 יח"ד בקומה * 131.5 מ"ר = 2,630 מ"ר
[3] 20 יח"ד בקומה * 98 מ"ר = 1,960 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום ומסקנות מבחינת האופציות העומדות בפני הבעלים</u>:

אופציה א', בניה על הקיים ברח"ק 5.14 בהתאם למסמך מדיניות לשכונת נווה שרת ולהוראות תכנית תא/5000, סה"כ שטח למגורים 12,694 מ"ר.

אופציה ב', הרחבת הדירות הבנויות בהתאם לזכויות הבניה מתכנית 2732, עבור 85 יח"ד בשטח ממוצע לדירה של 131.5 מ"ר (כולל שטח ממ"ד) בתוספת בניה מכוח תכנית ג'1, שטח למגורים 12,886 מ"ר.

אופציה ג', לחיזוק הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38, בתוספת של 2.65 קומות בנוסף על תוספת שטח של 25 מ"ר ליח"ד, סה"כ שטח למגורים 13,524 מ"ר.

לאור העובדה כי החלקה כוללת 85 יח"ד, ולאור העובדה כי במצב קודם בפני הדיירים 2 אופציות בהם שטח הבניה למגורים (זכויות בניה מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמך המדיניות, או לחילופין, זכויות בניה מוקנות בחלקה להרחבת דירות מכוח תכנית 2732) גבוה יותר מזכויות הבניה בתכנית תא/5000 המותנות בהכנת תכנית מפורטת, לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה מתכנית תא/5000.

תוספת שטח במרתף:

איני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה לעניין השבחה בגין תוספת שטח במרתף, שכן מדובר בבניין בנוי בו לא קיימת כדאיות כלכלית לחפירת מרתף.

המסקנה המתבקשת הינה כי תכנית תא/5000 במקרה הנדון אינה משביחה את חלקת נשוא השומה כמו גם את תת חלקה 54.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/5000, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב אדירים 4, תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/5000 המשביחה + 15 יום כחוק.

12.4. מצבו התכנוני של הנכס (החלקה) במצב הקודם כבנוי בתוספת זכויות בניה מתכנית 2732, ובהתאם להוראות תמ"א/38 בהתאם למסמך מדיניות של עיריית תל אביב לשכונת נווה שרת.

12.5. במצב החדש נבחנה אפשרות הבניה בהתאם להוראות תכנית תא/5000.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא נוצרה כל השבחה לבניין בכלל ולדירה הנדונה בפרט כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע