**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 אפריל, 2018
מינוי: 1187-2017
מספרנו: מכרעת.39

לכבוד

| המבקשת | המשיבה |
|---|---|
| גב' מלווינה קרקוביץ | הועדה המקומית תל אביב-יפו |
| ע"י דן יוסף דבש, שמאי מקרקעין | ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין |

**שומה מכרעת להיטל השבחה**

**גוש 7321 חלקה 114 תת חלקה 15**

**רחוב אח"י דקר 28, נווה שרת, תל אביב**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר סויצקי רמי, מיום 24 יוני 2017 ובמסמך התייחסות לטיעוניו של המבקש, מיום 24 ספטמבר 2017.

עמדת המבקשת, גב' מלווינה קרקוביץ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר דני דבש, מיום 15 אוגוסט 2017.

ביום 1 בנובמבר 2017 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות ג', 2732, ג' 1 ותא/5000 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

## 2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 28.3.2018.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 3. המועדים הקובעים להערכה

| תכנית | המועד הקובע[1] |
|---|---|
| ג' | 5.5.1994 |
| 2732 | 13.9.1999 |
| ג' 1 | 4.9.2007 |
| 5000 | 6.1.2017 |

### 4. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 7321 |
| חלקה: | 114 |
| חלקת משנה: | 15 |
| שטח החלקה בשלמות: | 1,330 מ"ר |
| שטח בנוי רשום חלקת המשנה: | 50.40 מ"ר |
| כתובת: | רחוב אח"י דקר 28, נווה שרת, תל אביב. |
| מהות הנכס: | דירת מגורים בבניה רוויה. |

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה שרת מהווה שכונה ותיקה אשר ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.
גבולותיה: רחוב דבורה הנביאה ושכונת רמת החיל בדרום מערב, רחוב ראול ולנברג ואזור התעשייה קריית עתידים בדרום מזרח, שטח חקלאי בצפון מזרח ושכונת צהלה בצפון מערב.
השכונה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים שהוקמו בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת. הבניינים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים. חלק מהבניינים בבניה טורית.
בשכונה מקודמים מספר פרוייקטים של פינוי בינוי. החלקה נשוא השומה כלולה במתחם אח"י דקר המתוכנן לפינוי בינוי עפ"י תכנית מס' 4242 לפיה מתוכננת הריסת 22 בניינים ותיקים והקמת 11 בנינים בני 26-10 קומות. התכנית ללא תוקף סטטוטורי.
הפיתוח הסביבתי מלא.

#### 5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 114 בגוש 7321 בשטח קרקע של 1,330 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית.
על החלקה בנוי בניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, בחלוקה ל- 18 דירות, 4 דירות בכל קומה טיפוסית ו- 6 דירות בקומה ראשונה. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח. הבניין ללא מעלית נוסעים.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום מפרסומן ברשומות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**5.3 תיאור הדירה**

הדירה נשוא השומה מהווה דירה עורפית אשר ממוקמת בקומה הרביעית של הבניין. הדירה בשטח רשום של 50.40 מ״ר, בחלוקה לחדר מגורים, מטבח, שני חדרי שינה, חדר רחצה וחדר שירותים. לדירה שני כיווני אוויר.

## 6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

### 6.1 מצב קודם

**6.1.1 היתר בניה**

בתיק הבניין אשר בגנזך הועדה המקומית הסרוק באתר העיריה לא נמצא היתר בניה להקמת הבניין. בתיק הבניין נמצאה החלטת הועדה מיום 16.6.1963 לאשר בקשה להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

**6.1.2 תכנית מס׳ 738**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.7.1973.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א׳.

**6.1.3 תכנית מתאר מ׳**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 21.6.1982.

התכנית התירה סגירת מרפסות כתוספת לאחוזי בניה מותרים.

**6.1.4 תכנית מתאר ע׳**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ״ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

**6.1.5 תכנית מתאר ג׳**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21 אפריל 1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ״י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח הגג.
עפ"י הוראות התכנית מותרת הקמת פרגולות מקונסטרוקציה קלה, בצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

**6.1.6 תכנית מס' תא/מק/2691**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.
מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, בן היתר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
עפ"י הוראות התכנית הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי.
הועדה המקומית רשאית לדרוש סידור פיזי של מקומות חניה עפ"י התקן שבתוקף.

**6.2 מצב חדש**

**6.2.1 תכנית מפורטת מס' 2732**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4799 מיום 29.8.1999.
מטרת התכנית הינה לאפשר הגדלת שטח דירות על מנת לשפר את תנאי הדיור.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 4-3 קומות עם חזית מסחרית.
עפ"י הוראות התכנית שטח כל יחידת דיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 119 מ"ר, לשטחים עיקריים ובכפוף למגבלות קווי ההרחבה בתשריט. בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף בשטח של עד 20 מ"ר ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לכל דירה.
בנוסף תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין עד 30 מ"ר.
היתרי בניה יותנו בבנית אגפים שלמים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף. כל תוספת בניה תהיה מותנת בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה.
על תכנית זאת יחולו הוראות תכניות מתאר ג', ע' ו- 2691.

**6.2.2 תכנית מתאר ע' 1 - מרתפים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".
עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.
היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.
גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

**6.2.3 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע״י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ״י התקן ת״י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:
א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
ג. הקמת אגף נוסף למבנה.
עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ״י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 3.2.2015 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית ל- 5 שנים נוספות עד 18.5.2020.

**תמ״א 1/38 א׳**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ״י תמ״א 38.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

**תמ"א 2/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

**תמ"א 3/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

**תמ"א 3/38 א'**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 2138 מיום 8.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.

בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

**6.2.4 תכנית מתאר מקומית ג' 1 - גגות**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20 אוגוסט 2007.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

כאשר הבניה, של השטחים המותרים לבניה על הגג, הינה בשלבים השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם).

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

**6.2.5 החלטה מס' 0011- 14ב'-8 של ועדת המשנה לתכנון ובניה**

ביום 30.4.2014 החליטה ועדת המשנה לתו"ב בהחלטה מס' 0011-14 ב'-8, לאשר מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת. המסמך אינו סטטוטורי ותפקידו להנחות הכנת תכניות עתידיות להתחדשות עירונית, בסמכות מקומית ומחוזית כאחד.

המדיניות מסווגת את החלקה הנדונה במתחם אח"י דקר. המתחם בשטח של 52.2 דונם והוא כולל 473 יח"ד. מוצעות בו 1,182.5 יח"ד ורח"ק 5.76.

המדיניות מציעה כי הפיצוי לדירה קיימת יהיה באמצעות הגדלת הדירה בשטח עד 25 מ"ר.

המדיניות מציעה להוסיף כניסות ויציאות לשכונה ולהגביר את נפח התנועה בחיבורים הקיימים. מוצעת הפקעה לדרכים, חיבור מגרשי החניה לדרך המשכית וחיבורה לרחוב בית אל ושצ"פ על גבול גן מודעי.

**6.2.6 תכנית מתאר 5000**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 208 במתחם התחדשות עירונית ובייעוד אזור מגורים בבניה עירונית. עפ״י נספח העיצוב החלקה במתחם בו יותר גובה עד 8 קומות.

בתכנית עתידית באזור מגורים בבניה עירונית ניתן לקבוע את השימושים הבאים:
מקבץ שימושים ראשי מגורים. שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. מקבצי שימוש נוספים בקומת הקרקע מסחר 1 בתנאים (מסחר קמעונאי וכן שימושיים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי דוגמת: מסעדות, בתי קפה, אטליז, בתי מרקחת מספרות, מכבסות מכוני כושר וסניפי בנק). שימוש ממקבץ השימושים למשרדים במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים.

שטחי הבניה שיותרו במגרשים בשטח של 0.5-1.5 דונם - רח״ק[2] בסיסי 2.5 ורח״ק מרבי 3. צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח״ד לדונם נטו.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ״י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה ביניהם. הועדה תוכל לאשר בניה בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה.

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על הרח״ק המרבי וזאת בתנאים לרבות הקצאת שטחי ציבור, התאמה לסביבה ותרומה למרקם העירוני.

הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. מהות ההקצאה והיקפה ייקבעו ע״י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה, לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח״ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

[2] רח״ק = רצפה חלקי קרקע. היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

## 7. הזכויות בנכס

### 7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 4 ינואר 2017, עולה כי חלקה 114 בגוש 7321 בשטח של 1,330 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-19 חלקות משנה.
חלקת משנה 15 מהווה דירה הממוקמת בקומה רביעית. הדירה בשטח רשום של 50.40 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 50/798. חלקת המשנה בבעלות קרקוביץ מלווינה, בשלמות.

### 7.2 הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר, אשר נערך ונחתם ביום 30 מרץ 2017, עולה כי הנכס נמכר תמורת סך של 1,750,000 ₪.

## 8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| ג' | 5/5/1994 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| 2732 | 13/9/1999 | 2,554 ₪ | לא חלה השבחה (*) |
| ג' 1 | 4/9/2007 | 61,200 ₪ | לא חלה השבחה (**) |
| תא/5000 | 6.1.2017 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |

(*) לחילופין, 276 ₪.

(**) לחילופין, 2,877 ₪.

### 8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

#### 8.1.1 תרומת אישור תכנית 2732 לשווי הנכס

| | |
|---|---|
| שטח הדירה עפ"י תכנית 2732 | 119 מ"ר |
| שטח חדר גג | 23 מ"ר |
| סה"כ שטח | 142 מ"ר |
| שטח פטור עפ"י סעיף 19 (ג) | (140 מ"ר) |
| שטח לחיוב | 2 מ"ר |

**שטח אקו' מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב קודם (2-23 מ"ר) מקדם שווי 1 | 21.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 98 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 19.6 מ"ר אקו' |
| שטח מצב קודם | 40.6 מ"ר אקו' |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**שטח אקו' מצב חדש**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב חדש 23 מ"ר מקדם שווי 1 | 23.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 96 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 19.2 מ"ר אקו' |
| שטח מצב חדש | 42.2 מ"ר אקו' |

**השבחה**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקו' | 1.60 מ"ר אקו' |
| מקדם דחיה ושיתוף | 0.67 |
| מקדם עלויות התאמה | 0.8 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 3,000 |
| **השבחה במועד הקובע** | ₪ **2,554** |

### 8.1.2 תרומת אישור תכנית ג' 1 לשווי הנכס

**שטח אקו' מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב קודם 23 מ"ר מקדם שווי 1 | 23.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 96 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 19.2 מ"ר אקו' |
| שטח מצב קודם | 42.2 מ"ר אקו' |

**שטח אקו' מצב חדש**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב חדש 40 מ"ר מקדם שווי 1 | 40.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 79 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 15.8 מ"ר אקו' |
| שטח מצב חדש | 55.8 מ"ר אקו' |

**השבחה**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקו' | 13.6 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,500 |
| **השבחה במועד הקובע** | ₪ **61,200** |

## 8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקשת

### 8.2.1 תרומת אישור תכנית 2732 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי התכנית לא משביחה. לחילופין הציג את התחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| שטח לחיוב חדר גג 2 מ"ר מקדם שווי 1 | 2 מ"ר אקו' |
| הפסד מרפסת גג 2 מ"ר מקדם שווי 0.2 | (0.4 מ"ר אקו') |
| מקדם הפחתה בגין שיתוף | 0.6 |
| דחיה לרישום קנייני | 0.8 |
| עלויות התאמה | 0.8 |
| שוליות | 0.6 |
| תוספת שטח אקו' | 0.37 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | 3,000 ₪ |
| **השבחה לחלק יחסי (0.25)** | **276** ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**8.2.2 תרומת אישור תכנית ג' 1 לשווי הנכס**

שמאי המבקשת סבור כי התכנית לא משביחה. לחילופין הציג את התחשיב הבא:

**שטח אקו' מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב קודם 23 מ"ר מקדם שווי 1 | 23.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 96 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 19.2 מ"ר אקו' |
| שטח מצב קודם | 42.2 מ"ר אקו' |

**שטח אקו' מצב חדש**

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג מצב חדש 40 מ"ר מקדם שווי 1 | 40.0 מ"ר אקו' |
| שטח מרפסת גג 79 מ"ר מקדם שווי 0.2 | 15.8 מ"ר אקו' |
| שטח מצב חדש | 55.8 מ"ר אקו' |

**השבחה**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקו' | 13.6 מ"ר אקו' |
| הפחתת שטח מדרגות 5 מ"ר מקדם שווי 0.5 | (2.5 מ"ר אקו') |
| מקדם הפחתה בגין שיתוף | 0.6 |
| דחיה לרישום קנייני | 0.8 |
| עלויות התאמה | 0.8 |
| שוליות | 0.6 |
| תוספת שטח אקו' | 0.37 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 4,500 |
| **השבחה לחלק יחסי (0.25)** | ₪ **2,877** |

## 9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

**9.1 תרומת אישור תכנית 2732 לשווי הנכס**

**טיעוני המבקשת**

שמאי המבקשת סבור כי התכנית אינה משביחה. לחילופין מציג תחשיב לתוספת 2 מ"ר לחיוב בגין הגדלת חדר הגג לאחר שהביא בחשבון פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. השמאי מביא בחשבון בתחשיבו הפסד מרפסת גג, הפחתה בגין שיתוף, דחיה לרישום קנייני, הוצאות התאמה ושוליות. חלק ההשבחה המיוחס על ידו לדירה נשוא השומה הינו 25%.

**טיעוני המשיבה**

התכנית תורמת לשווי הדירה, בכך שמאפשרת הרחבתה. שמאי המשיבה הביא בחשבון זכאות לפטור עפ"י סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. בתחשיב ההשבחה מובאת בחשבון תוספת שטח לחיוב של 2 מ"ר, הפסד מרפסת גג, הפחתה בגין שיתוף והוצאות התאמה.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בהתייחס לתחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשת ציין שמאי המשיבה כי הוא כולל הפחתות חופפות וכן הפחתות שאין צורך לבצען דוגמת הפחתה לרישום קנייני ושוליות.

**הכרעה**

מטרת התכנית הינה לאפשר הגדלת שטח דירות על מנת לשפר את תנאי הדיור. הבאתי בחשבון פטור לפי סעיף 19 (ג) לחוק התו"ב כבשומות הצדדים. בשומת הצדדים הובאה בחשבון תוספת שטח בחדר הגג ולפיכך הפסד מרפסת גג. מאחר ותכנית ג' אשר התירה חדרי גג בשטח של 23 מ"ר קדמה לתכנית מס' 2732, תוספת השטח שיש להביא בחשבון הינה הרחבת המפלס התחתון של הדירה. דהיינו, אין להביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג כי אם הגדלתה.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש הזכויות. בבואי לקבוע את מקדם הדחיה הראוי הבאתי בחשבון כי התכנית מתנה מתן היתרי בניה בבניית אגפים שלמים ובשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות.

עוד הבאתי בחשבון כי המרכיבים להם ההשפעה הרבה ביותר על מועד מימוש הזכויות הינם אופי הסביבה, אופי הבעלות בחלקה ומספר יחידות הדיור הקיימות. קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי קיימת חפיפה בתקופת הדחיה של המרכיבים השונים. לאחר ששקלתי את מכלול המרכיבים אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. בנוסף הובאו בחשבון עלויות התאמה הנובעות מבינוי חדש לצד ישן. עלויות ההתאמה הוערכו לפי מקדם 0.8 בדומה לשומות הצדדים.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון דחיה לרישום קנייני ושוליות.

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

**9.2 תרומת אישור תכנית ג' 1 לשווי הנכס**

**טיעוני המבקשת**

שמאי המבקשת סבור כי התכנית אינה משביחה, שכן עוד טרם המועד הקובע הייתה שכונת נווה שרת בהליך מואץ של פינוי בינוי והתחדשות עירונית כתוצאה ממדיניות העיריה. במהלך השנים 2004-2005 החלו יזמים לתכנן פינוי בינוי במתחם אח"י דקר בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת. השוק גילם את היות המתחם מיועד לפינוי בינוי, מכאן שהסיכוי לקבלת הסכמה מצד כל יתר בעלי הדירות בבניין, היה אפסי. כך גם הסיכוי לקבלת אישור מהועדה המקומית. בשכונה לא מומשו הזכויות לחדרי גג. הגגות תפוסים ע"י דודי שמש וריבוי הבעלים בכל בניין מסרבל את היכולת לממש את הזכויות. הכדאיות לבניה על הגג אפסית.

לשיטתו של שמאי המבקשת ככל שיקבע כי התכנית משביחה אזי בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את השיקולים הבאים:

א. הפחתה בגין מרכיב השיתוף. החלקה מצויה בבעלות משותפת של 18 בעלים. יש לייחס לדירה הנדונה 6.27% מכלל ההשבחה, עפ"י חלקה ברכוש המשותף. יש להביא בחשבון את הזמן הנדרש לגיבוש הסכמה עם 17 יח"ד נוספות כולל 4 יח"ד על הגג שצריכות להיבנות בהינף אחד.

ב. יש להביא בחשבון הפסד שטח מדרגות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ג. יש להביא בחשבון הפחתה בגין הרישום הקנייני של הוצאתו מהרישום המשותף והצמדתו לנכס נשוא השומה.

ד. יש להביא בחשבון עלויות התאמה, שכן היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה בו זמנית.

ה. במועד הקובע לא היה ביקוש לדירות בשטח של 140 מ״ר בשכונה. כראיה, רק בניינים בודדים בשכונה מימשו את הזכויות עפ״י תכניות ההרחבה. יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

ו. הדירה ממוקמת בקומה רביעית מעל קומת עמודים, בבניין ללא מעלית.

ז. יש להביא בחשבון עלויות חיזוק נדרשות.

**טיעוני המשיבה**

התכנית תורמת לשווי הנכס בכך שמגדילה את שטח חדר הגג. אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה. אין מדובר בזכות מוקנית אותה יש להביא בחשבון בכל תכנית ותכנית. את ההפחתה בגין עלויות התאמה יש לבצע עבור תכנית ג׳ בלבד.

בהתייחס לתחשיב שנערך ע״י שמאי המבקשת ציין שמאי המשיבה כי הוא כולל הפחתות חופפות וכן הפחתות שאין צורך לבצען דוגמת הפחתה לרישום קנייני ושוליות.

לעניין החלק היחסי של הדירה נשוא השומה בתוספת הזכויות, יש לפעול עפ״י העיקרון שנקבע בפסק דין ברגר, לפיו יש לייחס את זכויות הבניה לחדרי הגג לדירות בקומה העליונה בלבד.

העיריה יזמה את תכניות ההרחבה בשכונה כתוצאה מביקוש וצרכי השוק, אין מקום להביא בחשבון שוליות.

אין חובה להקים את חדרי הגג בהינף אחד כטענת שמאי המבקשת. החיוב הינו בגין שטח חדר של 40 מ״ר ולא 65% משטח הגג המותרים במקרה של בניה בהינף אחד.

אין להביא בחשבון הפחתה למדרגות שכן היה צורך להקימן כבר בתכנית ג׳.

**הכרעה**

שמאי המשיבה יצא מתוך הנחה כי התכנית תורמת לשווי הנכס בכך שהגדילה את שטח חדרי הגג אותם ניתן להקים מעל דירות בקומות העליונות. את תרומתה של תוספת השטח העריך באמצעות שימוש במקדמי שווי והכפלת השטח האקוויוולנטי שנוסף לשיטתו בשווי מ״ר מבונה.

שמאי המבקשת סבור כי התכנית אינה משביחה, שכן השוק גילם את היות המתחם מיועד לפינוי בינוי. השמאי לא תמך טענתו בנתונים כלשהם.

**בערר 85123/12 יריב בן יהודה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** קבעה ועדת הערר שההנחה, כי תוספת זכויות או הגדלת אפשרויות ניצול משביחה בכל מקרה, אינה נכונה. להלן חלק רלוונטי מההחלטה:

**״...עניינים אלה כולם נתונים לבחינה שמאית על רקע נתוניהם הקונקרטיים - הפיזיים, המשפטיים והסטטוטוריים של הנכסים הנבחנים.**



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק" זאת במיוחד כשמועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים. נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם אין בכך כדי ליתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.**

**משמעות הדבר היא ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשוואה נלמדת מהשוואה בין שוויו של הנכס בשני מצבי התכנון...**

**איננו דוחים על הסף את האפשרות להסיק עליית ערכם של מקרקעין, כתוצאה מתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות הניצול, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות סביר להניח כי תתרום לשוויו של הנכס. ואולם קביעה אינטואיטיבית שכזו לא תהא נכונה בכל מקרה ומקרה, ובוודאי שלא ניתן לבסס קביעה בדבר קיומה של השבחה על הנחה שכזו, כאשר מנגד עומדים טעמים של ממש או ראשית ראיה לכך שלא כך הם פני הדברים".**

אני סבורה כי המקרה הנדון נופל בגדר המקרים בהם יש לבחון קיומה של השבחה ולא להסיק עליית ערך שווי רק מעצם תוספת הזכויות וזאת ממספר טעמים:

א. סיור בשכונה מלמד כי שיעור מימוש זכויות לחדרי גג בשכונה כתוספת לדירות ותיקות הינו אפסי.

ב. במועד הקובע הייתה החלקה כלולה כבר בתחום תכנית פינוי בינוי בהכנה (תא/4242). מדובר אמנם בתכנית בהכנה ללא כל תוקף סטטוטורי ברם היא יצרה ציפיות שהתלוו לציפייה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה. לטעמי קיימת סבירות גבוהה כי, כטענת שמאי המבקשת, הסכמת שיעור ההסכמה הדרוש בהתאם לסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין לא היה מתקבל ככל שהיה מתבקש.

ג. הבניין הנדון בדומה לבניינים הוותיקים בשכונה עומד בתנאי הסף של תמ"א 38 אשר אושרה טרם המועד הקובע. בהחלטה בערר (ת"א) 85151 דן הוד נ' הועדה במקומית לתכנון ובניה תל אביב קבעה ועדת הערר כי בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית להקמת חדרי גג יש להביא בחשבון השלכות קיומה של תמ"א 38 בנוסחה במועד הקובע:

**"כל שעל העורר להוכיח הוא כי במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38. כך למשל אם אפשרות הבניה מכח תמ"א 38, תביא את בעל הדירות הסביר בבניין להתנגד לבניית חדר יציאה אל הגג, או תחייב את העורר בקניית ההסכמה או בתשלום תשלומי איזון באופן שיאיין כל עליית ערך אפשרית מכח ג/2. שאלת היתכנות קבלת היתר מכח תמ"א/38 היא אכן שאלה רלבנטית במסגרת בחינה זו, הבוחנת את התנהגות השוק, אך אין ממש בטענה כי היה על העורר להוכיח שאכן יינתן היתר כזה".**



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

לצורך בחינת קיומה של ההשבחה בגין אישור תכנית ג' 1 ערכתי סקר מקיף במסגרתו בחנתי מחירים של כל הדירות בקומות העליונות שנמכרו בשכונה ביחס למחירי דירות בקומות טיפוסיות, כפי שדווחו לרשות המיסים במהלך תקופה בת שנתיים. לא נכללו בסקר דירות בתחום תכנית פינוי בינוי תא/3463 אשר אושרה לפני המועד הקובע של תכנית ג' 1. התקופה שנבדקה הינה משנה לפני המועד הקובע ועד שנה לאחריו. במסגרת הסקר נבחנו מתחמים בעלי מאפיינים הומוגניים לרבות מיקום, אופי בניה, זכויות עפ"י תכנית הרחבת דירות, קיומה של תכנית פינוי בינוי בהכנה וכדומה מכאן שלא נדרשו התאמות כלשהן.

להלן התוצאות[3]:

**"מתחם הצנחנים"**

**דירה בקומה טיפוסית**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 18.12.06 | בית אל 47 | 70 | 1/4 | 666,480 ₪ |

**דירות בקומה עליונה**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 8.11.06 | הצנחנים 17 | 70 | 4/4 | 620,000 ₪ |
| 19.7.07 | הצנחנים 19 | 70 | 4/4 | 667,389 ₪ |

**רחוב אלמגור 10-16**

**דירות בקומה טיפוסית**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 19.12.06 | אלמגור 16 | 53 | 1/4 | 561,526 ₪ |
| 27.8.07 | אלמגור 16 | 53 | 2/4 | 585,855 ₪ |

**דירות בקומה עליונה**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 30.10.06 | אלמגור 12 | 53 | 4/4 | 493,120 ₪ |
| 11.5.07 | אלמגור 14 | 53 | 4/4 | 542,600 ₪ |
| 10.9.07 | אלמגור 10 | 53 | 4/4 | 619,800 ₪ |

**רחוב רמה 12-24, רחוב כורזים 3-11**

**דירות בקומה טיפוסית**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 14.12.06 | רמה 18 | 47 | 3/4 | 534,656 |
| 30.1.07 | רמה 24 | 47 | 2/4 | 531,375 |
| 18.3.07 | רמה 12 | 47 | 2/4 | 496,662 |

[3] לא כולל עסקאות חריגות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**דירה בקומה עליונה**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 17.1.07 | כורזים 9 | 47 | 4/4 | 527,375 |

**רחוב אח"י דקר 30-22**

**דירות בקומה טיפוסית**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 13.12.07 | אח"י דקר 26 | 51 | 3/4 | 710,000 |
| 17.12.07 | אח"י דקר 30 | 66 | 0/4 | 650,000 |
| 11.2.08 | אח"י דקר 22 | 37 | 2/4 | 400,000 |

**דירה בקומה עליונה**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 20.2.07 | אח"י דקר 26 | 55 | 4/4 | 522,875 |

מתוצאות הסקר שפורטו לעיל עולה כי במועד הקובע השוק לא שילם תמורה גבוהה יותר עבור דירות בקומה העליונה להן זכויות תכנוניות להקמת חדר גג עפ"י תכנית ג' או עפ"י תכנית ג' 1, בהתאם למועד הרכישה. לאור האמור, אני קובעת כי לא חלה השבחה בנכס הנדון לאור אישור התכנית. לאור קביעתי זאת מתייתר הדיון ביתר הטענות שהעלו הצדדים.

**10. עקרונות גורמים ושיקולים**

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.
ג. בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי תכניות ג' ו-תא/5000 אינן משביחות.
ד. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו יום אישור התכניות, המועד הקובע להערכה זו מפורט בסעיף 3 לעיל.
ה. מיקום הנכס ברחוב אח"י דקר, שכונת נווה שרת, תל אביב.
ו. שטח החלקה, צורתה ומצבה הטופוגרפי.
ז. הבניין הקיים על החלקה, שטחו ומצבו הפיזי.
ח. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לעיל.
ט. נתוני השוואה רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
י. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של מכר.
יא. הערכים כוללים מע"מ.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 11. תחשיב ההשבחה

**אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס׳ 2732**

| | |
|---|---|
| שטח לחיוב (מקדם שווי 1.0) | 2 מ״ר |
| תוספת מרפסת גג (מקדם שווי 0.2) | 2 מ״ר |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | 2.4 מ״ר |
| מקדם עלויות התאמה (0.8) | (0.48 מ״ר אקו׳) |
| מקדם דחייה (10 שנים, 6%) | 0.56 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 3,000 |
| **השבחה במועד הקובע** | ₪ **3,226** |

### 12. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

| תיאור | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| ג׳ | 5.5.1994 | לא חלה השבחה | |
| 2732 | 13.9.1999 | ₪ 3,226 | ₪ 1,613 |
| ג׳ 1 | 4.9.2007 | לא חלה השבחה | |
| 5000 | 6.1.2017 | לא חלה השבחה | |

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**

**שמאית מכריעה**






**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**