ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	03/06/2024
תאריך עברי	כ״ו אייר תשפ״ד
מספר תיק	801-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7050 חלקה 166 תת חלקה 12
רחוב קהילת קנדה 6
שכונת יפו ד׳ (גבעת התמרים)
תל אביב- יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : גב׳ אסתר אלמקיעס,
ע״י ה״ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו,
ע״י ה״ה יונתן לוי ועמית שוהי, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	03/06/2024
תאריך עברי	כ״ו אייר תשפ״ד
מספר תיק	801-2023

לכבוד,
גב׳ אסתר אלמקיעס- המבקשת
ע״י ה״ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי- שמאי מקרקעין
דוא״ל: drorgolden@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב- יפו המשיבה
ע״י ה״ה יונתן לוי ועמית שוהי- שמאי מקרקעין
דוא״ל: yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7050 חלקה 166 תת חלקה 12
רחוב קהילת קנדה 6, תל אביב- יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ אסתר אלמקיעס (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית. המימוש הינו בדרך של מכר (בדיקת טרום מכירה).

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה יונתן לוי ועמית שוהי, שמאי מקרקעין, מיום 09/03/2023.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין, מיום 10/06/2023.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/מק/4466	03/04/2022

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: דירת מגורים בקומה אחרונה, בבניין בן שלוש קומות הכלול בתכנית ״פינוי בינוי״
גוש	: 7050
חלקה	: 166
שטח חלקה	: 1,320 מ״ר
תת חלקה	: 12
שטח רשום (בנוי)	: 57.30 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	: 1/12
כתובת	: רחוב קהילת קנדה 6, שכונת יפו ד׳, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בבניין נערך ביום 29/12/2023 ע״י הח״מ, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 10/06/2023 התקבלה שומתם של ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה יונתן לוי ועמית שוהי, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין, הופק ביום 04/09/2023.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 09/03/2023.
- תקנון מוסכם ותשריט בית משותף מיום 03/08/2008.
- הסכם פינוי בינוי ונספחיו.

ביום 06/07/2023 התקבלה תגובתו של מר יונתן לוי, שמאי המשיבה, תגובה לשומה המבקשת, בצירוף חוות דעתו של עו"ד עוז חנגאדי, עוזר ראשי ליועץ המשפטי של עיריית תל אביב, בענין סוגיית הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ופס"ד בעמ"נ 8099-08-20 מיום 11/11/2020.

לבקשתי, ביום 01/05/2023 התקבלה מאת שמאי המבקשת, שומת המשיבה.

ביום 10/07/2023 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום למחרת.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שלישית ואחרונה, מהווה את תת חלקה 12 בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות, ממוקם בתחום חלקה 166 בגוש 7050, ברחוב קהילת קנדה 6, שכונת יפו ד', בדרום העיר תל אביב-יפו.
רחוב קהילת קנדה הינו רחוב דו סטרי, לרחוב צורת האות ר' והוא נמשך מרחוב המחרוזת בצפון לכיוון דרום ומתעקל מזרחה עד לקצהו, קטע הרחוב, בו ממוקם הנכס הנדון, מקביל ממזרח לשדרות ירושלים.
הבניין ממוקם בצדו המערבי של רחוב קהילת קנדה.

6.2. הסביבה- שכונת יפו ד', המכונה גם "גבעת התמרים", ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב-יפו.
הבניה מאופיינת בבניה ותיקה של בתים משותפים בני 2-4 קומות, חלקם מבני רכבת.
השכונה מוקפת בשכונות ותיקות, יפו ג' ונווה גולן ממערב, שכונת יפו א' מצפון, שכונת עמידר וניצנה בבת-ים מדרום וכביש מס' 20, דרך איילון ממזרח. בשכונה, בקרבת הנכס הנדון, מוסדות ציבור כגון בית ספר, קופת חולים, משמר אזרחי וכו', מרכז מסחרי ושטחים מגוננים.
הבניין והבניינים הסמוכים נבנו בבניה ציבורית.

6.3. חלקה 166 בגוש 7050, צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית מזרחית ברוחב של כ-33 מ' לרחוב קהילת קנדה, עומקה כ-40 מ' ושטחה הרשום 1,320 מ"ר.
בתחום החלקה בניין משותף בן 2 כניסות, בנוי 2 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית ובו 12 יח"ד, הוקם בתחילת שנות השישים של המאה הקודמת.

6.4. הדירה (תת חלקה 12) ממוקמת בקומה אחרונה, בצידה המערבי של כניסה ב' בבנין, הראשונה מרחוב קהילת קנדה. הדירה כוללת: 3 חדרים, מרפסת משותפת לחדרי השינה, מטבח, מזווה וחדר רחצה. שטח הדירה ברוטו, כולל חלק יחסי בחדר המדרגות כ-67 מ"ר.

6.5. הבנין שבנדון, כלול בין היתר במתחם בו אושרה בשנת 2022 תכנית תא/4466 (507-0368191), פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת. התכנית כוללת 7 מבני שיכון וותיקים ובהם 96 יחידות דיור להריסה, תחתם

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ייבנו 7 בנינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות וסה"כ 388 יחידות דיור למתחם, בתמהיל משתנה ובממוצע בשטח של כ-80 מ"ר (עיקרי+שירות).

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>להלן תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית 1156</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1551 מיום 18/09/1969, משנה את תכנית השיכון הציבורי 3/05/03- דרום יפו, שכונה ד'- ע"י: שינויים בבינוי, ייעוד קרקעות, איתור שטחים וחלוקתם, רוחב הרחובות וקווי הבניה, ושינויים בתקנות לגבי רישום שטחים ציבוריים.

7.2. <u>תכנית 1680</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, הצמוד לכל דירה בקומה העליונה, אך לא יותר מ- 40% משטח הגג.

7.3. <u>תכנית מי</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".
הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מס' הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.
ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.
ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.
ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.
ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין, סביבתו ובאיכות הסביבה.

בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח"ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות השירות יהיה:
לפחות 2.5 מ"ר בדירה של עד 80 מ"ר ולפחות 3.0 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

7.4. <u>תכנית 2295</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3269 מיום 10/11/1985, מטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים וחניות חדשות, שינוי תכנית 1156. החלקה הנדונה מסווגת כטיפוס ו' הכוללת במקור דירת 3 חדרים, שירותים ומטבח במבנה בן 3 קומות בשטח של כ-67 מ"ר ברוטו לדירה, על מגרשים בשטחים שונים. מוצעת תוספת בשטח של כ-44 מ"ר ליחידת דיור. סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת יהיה כ-111 מ"ר בממוצע.

7.5. <u>תכנית עי</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, הינה תכנית כלל עירונית שמטרתה קביעת הוראות לבנייה במרתפים.

7.6. <u>תכנית 3/05/022</u>, שאישורה פורסם ביום 20/05/1986, מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים 3-4 קומות בתכנית שיכון ציבורי. התכנית מסדירה רישום מקרקעין בלבד.

7.7. <u>תכנית גי</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, משנה את תכנית 1680, מאפשרת בנוסף בניית פרגולה בגג.

7.8. <u>תכנית 2691</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מטרתה שיפור יישום תכניות

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

הרחבות הדיור בעיר באמצעות הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

7.9. תכנית 2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים, עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית.

7.10. תכנית ע/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5264 מיום 18/03/2003, קובעת הוראות נוספות בדבר בניית מרתפים, והשימושים בהם.

7.11. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005, התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה.
תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020.
בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.
למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.

בהחלטת המועצה הארצית לתו"ב, מתאריך 20/04/2023, שדנה בענין תוקף התכנית ע"פ סעיף 29 לתמ"א, נקבע, כדלהלן:

1. כפי שכבר נקבע על ידי המועצה הארצית, התמ"א תפקע באופן סופי ב-01/10/2023, למעט במרחבי התכנון המקומיים שיפורטו בסעיף 2 ובסעיפים 4 ו-5.
2. במרחבי התכנון הבאים, כולם או חלקם כמפורט להלן- ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 29/02/2024.
רשימת מרחבי התכנון:
גבעתיים, חדרה (מתחם לב העיר), באר שבע, חיפה, בת ים, אשקלון, בני ברק, בית שמש, תל אביב, לוד.
3. על אף האמור בסעיף 2, ככל שהוגשה לוועדה המחוזית עד ליום 01/02/2024 תכנית כאמור בתנאי השני, במרחבי התכנון שפורטו בסעיף 2, ימשיכו לחול הוראות התמ"א במרחבי תכנון אלה (ואם הוגשה תכנית כאמור, רק לגבי חלק ממרחב התכנון המקומי, רק בתחום התכנית שהוגשה), עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור, לפי המוקדם), אלא אם כן קיבלה הוועדה המקומית החלטה עד ליום 01/02/2024, כי היא לא מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה מעבר ליום 29/02/2024.
4. במרחבי התכנון הבאים, ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית כנדרש בתנאי השני, לפי המוקדם):
א. ירושלים (תכנית 10038, שתוקפה נקבע לתקופת תוקפה של התמ"א)
ב. יבנה – בתחום שטחה של תכנית 404-1063874
ג. אשדוד
ד. רמלה
ה. נהריה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ו. קריית ביאליק

5. מרחבי התכנון הבאים, ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית כנדרש בתנאי השני, לפי המוקדם), בלבד שהוגשה תכנית כנדרש בתנאי השני עד ליום 01/02/2024 (ואם הוגשה תכנית כאמור רק לגבי חלק ממרחב התכנון המקומי, רק בתחום התכנית שהוגשה). לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 01/02/2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום ה-29/02/2024:

א. כפר סבא

ב. פתח תקווה

ג. רעננה

ד. רמת גן

ה. ראשון לציון

6. על אף האמור בסעיפים 4 ו-5 ועדה מקומית שקבלה החלטה בהתאם לאמור בהחלטה הראשונה, לפיה היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד 18/05/2025, יפקעו הוראות התמ"א במועד זה, אלא אם כן קיבלה הוועדה המקומית החלטה עד ליום 31/12/2024 כי היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד ליום 18/05/2026.
7. הוראת מעבר – על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה האמורה בסעיפים 1-5, ימשיכו לחול הוראות התמ"א כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

<u>לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן</u>:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38
תמ"א 38/2	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 38/3/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

<u>ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

מטרת התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים, הנחיות לחיזוק מבנים ועידוד ביצוע חיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים שנדרש חיזוקו והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בנייה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או על פי צו של בית משפט.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת, למעט הוראות שנקבעו לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תוספות בניה בבנייני מגורים:

על פי סעיף 11 לתכנית, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות[1]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה (עד שתי קומות נוספות).

ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה.

ד. הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה (25 מ"ר לכל דירה).

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

בלבד, שסך תוספת הזכויות תעלה על השטח המצטבר שכולל- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית על הגג ותוספת שטח של עד 2 קומות עליונות או אגף נוסף לצורך הקמת יח"ד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

התכנית מגדירה –"קומה טיפוסית מורחבת" –שטחה של קומה טיפוסית בבנין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוראות נוספות:

ממ"ד- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

אופן חישוב שטח התוספת- במקרה של בקשה להיתר הכוללת הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית, מילוי וסגירה של קומת העמודים והוספת קומות או אגף, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

[1] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

חריגות- ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי בניין המותרים, ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק.

בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ומ-6 מ' לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בנייה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

7.12. תכנית ג'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007, מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג'" ומטרתה לעדכן את הוראות תכנית "ג'".

7.13. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.

כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מירביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים בבניה עירונית, מתחם להתחדשות עירונית באזור תכנון 704 א', וקובעת הוראות בניה לשימור וחיזוק מעמד העיר, כדלקמן:

מספר קומות	: עד 8 קומות
רח"ק	: 2.5-3.0 במגרשים ששטחם 0.5-1.5 דונם[2]
צפיפות	: לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתר בניה.

7.14. תכנית תא/מק/4466 (507-0368191), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10277 מיום 16/03/2022[3], מטרתה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי למרחב התכנון שדרות ירושלים-קהילת קנדה-המחרוזת, באמצעות הריסה ובניה מחדש תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי ע"י הוספת שימושים ציבוריים ומסחר. תכנית לאיחוד של מגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

במרחב התכנון הקיים 96 יחידות דיור ו-6 חנויות ב-7 מבני שיכון. התכנון כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות במקומם, תוך הגדלת מס' יח"ד ומתן פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

התכנית מגדירה דופן עירוני פעילה הכוללת מסחר בקומה ראשונה (קומת קרקע) לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת, שימושים ציבוריים בקומה הראשונה (קומת קרקע) ובקומה שמעליה כלפי רחוב קהילת קנדה כולל שטח פרטי פתוח שישמש גינה שכונתית והרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה.

בתכנית שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן אשר ישמשו לרווחת הציבור, כמו כן תכנית זו כוללת 40 יחידות דיור בהישג יד. מרתף חניה אחד, מתוכנן לכל מרחב התכנון.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון 166 בגוש 7050, נכללת במתחם פינוי בינוי המסווג בייעוד מגורים ד',

[2] הועדה רשאית לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי.
[3] פרסום לתוקף בעיתונים (האחרון מבין השנים לענין המועד הקובע) 18/03/2022.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בו מסומנים מבנים להריסה, שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה. החלקה מסומנת בתחום תא שטח A500.

<u>להלן חלק מעיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', שצ"פ, שפ"פ ודרך.
2. קביעת הוראות לזכויות בניה בהיקף של 40,160 מ"ר סה"כ שטח על קרקעי בנוי.
3. קביעת הוראות לבנית 388 יח"ד למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ-80 מ"ר (עיקרי+שירות).
4. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית. בתא שטח A500 בניינים עד 15 קומות על רחוב קהילת קנדה, בתא שטח B500 בניינים עד 10 קומות על שדרות ירושלים ובתא שטח C500 בנין עד 19 קומות על רחוב קהילת קנדה. סך מס' הקומות כולל קומה ראשונה (קומת קרקע), קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.
5. קביעת הוראות להרחבת הדרך ברחוב קהילת קנדה.
6. קביעת הוראות לקומה ראשונה (קומת קרקע) מסחרית רציפה לשדרות ירושלים וחזית מסחרית לרחוב מחרוזת בשטח של עד 1,500 מ"ר.
7. קביעת הוראות לשטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבנייני המגורים בשטח שלא יפחת מ-1,000 מ"ר (עיקרי+שירות).
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה לשטחים פתוחים פרטיים בשטח שלא יפחת מ-2,250 מ"ר.
9. קביעת הוראות להריסת 7 בנינים קיימים.
10. קביעת הוראות לבנית מרתפים.
11. איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים.
12. 40 יחידות דיור מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע (מגורים ד')</u>:

שימוש	תא שטח	בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	
				מעל כניסה קובעת			מעל כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה
				עיקרי	שירות				
מגורים	500A	G ,F	2,018	9,588	4,608[4]	138	58.6 מ'[5]	15	ע"פ ע'1
מבנים ומוסדות ציבור				1,000[6]	[7]				
מגורים מסחר	500B	A,B,C,D	2,883	10,032 1,200	3,674	148	35.2	10	
מגורים מסחר	500C	E	864	6,326 300	3,432	102	69.1	19	
סך הכל			8,032	28,446	11,714	388			

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

- שטח עבור מרפסת מקורה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד. בהתאם לתקנות בחוק.

[4] ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.
[5] גובה בנין מקסימלי מותנה בגובה קומות השטחים הציבוריים הבנויים אשר יקבעו בשלבי תכנית העיצוב האדריכלי.
[6] שטחי שירות ככל שידרשו ילקחו מסך השטחים העיקריים.
[7] בנוסף יותרו שטחי בניה, עד 1 רח"ק, לטובת שטחי שירות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- לשטחים הציבוריים בתא שטח A500, יוצמדו חצרות ומרפסות בשטח כולל של כ-680 מ״ר לטובת השימוש הציבורי וכן יתווספו שטחי תפעול ושרות בתת קרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי הציבור הבנויים, שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים המופיעים בטבלה.
- ניתן יהיה לנייד עד 700 מ״ר (עיקרי+שירות) בשימוש מגורים מתא שטח C500 לתא שטח A500 ועד 8 יח״ד, זאת, ללא תוספת שטחי בניה, מס׳ קומות או יח״ד לסך התכנית, בתכסית מקסימלית של 55%. היקף ומיקום סופי יקבע בתכנית עיצוב.
- 40 יח״ד מסך יח״ד בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק בתו״ב.

<u>להלן חלק נישום בטבלת הקצאה ואיזון – איחוד וחלוקה מחדש</u>:

נתוני מקרקעין			מצב נכנס				
גוש	חלקה	שטח רשום	תת חלקה	חלק ברכוש משותף	שם בעלים	חלק בזכויות	שווי יחסי נכנס
7050	166	1,320 מ״ר	12	1/12	אלמקיעס אסתר	1.0	1.034%

נתוני מקרקעין			מצב יוצא				
גוש	חלקה	שטח רשום	מס׳ מגרש תמורה וייעודו	שטח מגרש	חלקים במגרש	שווי יחסי יוצא
7050	166	1,320 מ״ר	500A-500F, מגורים ד׳ ושפ״פ	8,032 מ״ר	102/10000	1.034%

במקרה זה אין תשלומי איזון.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

תנאי להגשת הבקשה להיתר:

1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע״י הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר:

1. הבטחת רישום שטחים ציבוריים בבעלות העירייה.
2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום מגרש היזם והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
4. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה במגרשים גובלים עם הרכבת הקלה.
5. לא תותר הנחת תשתיות אלא בתיאום עם נת״ע.
6. יש לתאם לו״ז לביצוע העבודות עם נת״ע.
7. הבטחת תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים וזיקות ההנאה בתכנית.
8. הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט ל-10 שנים.
9. הצגת מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, פליטת זיהום אוויר של המבנה, קרינה וזיהום קרקע.
10. ביצוע סקר גזי קרקע, ע״פ תוצאות הסקר יינתנו הנחיות.
11. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה כדלקמן:

היתר בניה מספר 492 מיום 31/08/1961, בו הותרה הקמת בניין בן 3 קומות ומקלט במרתף, המכיל: בקומות א', ב' ו-ג', 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

<u>בהתאם לתכנית ההיתר, שטחי הבניה בבנין, כמפורט</u>:

קומת מרתף : 45.449 מ"ר.

קומה א' : 216.952 מ"ר כולל ח"מ + 46.998 מ"ר מרפסות.

קומה ב' : 216.952 מ"ר כולל ח"מ + 46.998 מ"ר מרפסות.

קומה ג' : 216.952 מ"ר כולל ח"מ + 46.998 מ"ר מרפסות.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

<u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, הופק ביום 04/09/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 7050
חלקה	: 166
תת חלקה	: 12
שטח רשום	: 57.30 מ"ר
בעלויות	: אלמקיעס אסתר, בשלמות
הערות	: הערת אזהרה סעיף 126, לטובת עיריית תל אביב, הימנעות מעשיית עסקה : תיקון הערת אזהרה סעיף 126, לטובת אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מוגבלת

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תא/4466	03/04/2022	₪ 680,000	אין השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

ה"ה יונתן לוי ועמית שוהי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית תא/4466, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תכנית נקודתית תא/4466, מהווה תכנית פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית, כוללת טבלת איחוד וחלוקה ובה מוצע, הריסת 7 מבנים קיימים והקמת 7 בניינים חדשים רבי קומות, בהם יהיו שימושי מסחר, מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

בשומתם מציינים השמאים, כי תרומת המרתפים שיבנו במימוש הפרויקט תהיה לכל הפחות שווה לעלות הקמתו. על הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין אפשרויות מימוש החניונים.

שמאי המשיבה מציינים, כי בהתאם לעררים 8199/0718 בענין יובל קיכל, ערר 85092/16 בענין קרן ק.ר נדל"ן וערר 85224/14 בענין אשדר, אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל מקרקעין ו"דרך המלך" לחישוב ההיטל הינו הערכת שווי מלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, כלומר, שווי מצב תכנוני קודם למול שווי מצב תכנוני חדש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>שווי מצב תכנוני קודם</u>:

שווי המצב התכנוני הקודם במקרה שבנדון, הינו כשווי הדירה הבנויה[8].

הובא בחשבון בהתאם להחלטת ועדת ערר ברובע 3 וע"פ עמדת היועמ"ש שהונפקה בחודש 12/2022, כי מערכי השווי לדירות מגורים בנויות במצב קודם, יש לבחון את הפחתת תרומתה של תמ"א 38, באם השפיעה על ערכי השווי.

להלן נתוני עסקאות מדירות שאינן מושפעות מקידומה של תכנית מפורטת, אך נהנות מפוטנציאל כללי השורר בסביבה להתחדשות עירונית:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שנת בניה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר
08/11/2021	7050/217	קהילת קנדה 5	53 מ"ר	1960	1,480,000 ₪	27,925 ₪
03/11/2021	7050/182	פעמונית 12	57 מ"ר	1960	1,505,000 ₪	26,404 ₪
09/09/2021	7050/209	קהילת קנדה 23	53 מ"ר	1960	1,620,000 ₪	30,566 ₪
16/08/2021	7050/181	גלעינית 8	64 מ"ר	1960	1,465,000 ₪	22,891 ₪
15/08/2021	7050/217	קהילת קנדה 7	52 מ"ר	1960	1,439,394 ₪	27,681 ₪
10/08/2021	7050/180	קהילת קנדה 48	49 מ"ר	1970	1,350,000 ₪	27,551 ₪
29/07/2021	7050/183	פעמונית 4	56 מ"ר	1970	1,520,000 ₪	27,143 ₪
19/07/2021	7050/227	פעמונית 22	63 מ"ר	1980	1,435,000 ₪	22,778 ₪
28/06/2021	7050/179	קהילת קנדה 38	57 מ"ר	1980	1,500,000 ₪	26,316 ₪
06/06/2021	7050/217	קהילת קנדה 9	53 מ"ר	1970	1,670,000 ₪	31,509 ₪
26/05/2021	7050/180	קהילת קנדה 46	60 מ"ר	1950	1,400,000 ₪	23,333 ₪
12/05/2021	7050/179	קהילת קנדה 40	56 מ"ר	1970	1,325,000 ₪	23,661 ₪
03/05/2021	7050/209	קהילת קנדה 19	53 מ"ר	1960	1,350,000 ₪	25,472 ₪
16/03/2021	7050/217	קהילת קנדה 9	52 מ"ר	1970	1,400,000 ₪	26,923 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע בהתאמה לזמן (במעוגל)						29,000 ₪

כבקרה לניתוח השווי, הוצגה טבלת עסקאות מכר, דירות מגורים בבנין בו ממוקם הנכס שבנדון ומבניינים בסמוך, שנערכו בטרם אישורה של התכנית, אך מושפעות מקידומה שהחל לפני.

אף כי בהתאם לפס"ד, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה אלו, הן ממחישות מצוין את עליית השווי הדרמטית ככל שמתקרבים לאישור התכנית.

מהאמור, מתקבל שווי הממחיש ומגלם את אפשרויות ההרחבה במצב קודם והינו בגבולות 29,000 ₪/מ"ר בנוי.

- בשומתו של מר יגאל יוסף, שמאי מכריע, בגו"ח 7050/161, נקבע שווי של 26,000 ₪/מ"ר בנוי, בדירת מגורים בשטח רשום של כ-52 מ"ר, למועד קובע 02/2020.
- בשומתה של גב' אורית גלן, שמאית מכריעה, בגו"ח 7050/156, נקבע שווי של 24,500 ₪/מ"ר בנוי, בדירת מגורים בשטח ממוצע של 57 מ"ר, למועד קובע 02/2020.

  בשומתה סקירה לערכי שווי לשנת 2021 בה נטען כי שווי מ"ר בנוי בגבולות 24,860 ₪/מ"ר.
- בשומתו של מר מרדכי דדון, שמאי מכריע, בגו"ח 7050/196, נקבע שווי של 32,000 ₪/מ"ר בנוי, בדירת מגורים בשטח רשום של כ-39 מ"ר, למועד קובע 02/2020.
- בשומתו של מר ג'קי פז, שמאי מכריע, בגו"ח 7050/159, נקבע שווי של 28,600 ₪/מ"ר בנוי, בדירת מגורים בשטח רשום של כ-50 מ"ר, למועד קובע 02/2020.
- בשומתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בגו"ח 7050/160, נקבע שווי של 27,000 ₪/מ"ר בנוי, בדירת מגורים

[8] לענין זה מפנים שמאי המשיבה לערר כרמון מינצר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בשטח רשום של כ-50 מ״ר, למועד קובע 02/2020.

לאור האמור, בהתאמה לזמן ועל הצד הזהיר, קובעים שמאי המשיבה שווי לדירה בשטח רשום של 57.3 מ״ר, לפי 30,000 ₪/מ״ר בגבולות 1,720,000 ₪ במעוגל במצב קודם.

שווי מצב תכנוני חדש:

את אומדן השווי במצב החדש ניתן לשום באחת מ-3 הגישות, כאשר ״דרך המלך״ (בהתאם להחלטת ועדת ערר) הינה גישת ההשוואה הישירה.

להלן סקירת עסקאות השוואה, ממתחם ״דפנה״ הסמוך, לפי תכנית 4423, אושרה בחודש 02/2020 ולכאורה היא יכולה לשקף תמונת מראה גם למצב החדש בפרויקט שבנדון.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח נטו	שנת בניה	מחיר מדווח	מחיר למ״ר
15/05/2022	7050/157	שד׳ ירושלים 213	50.3 מ״ר	1960	2,175,000 ₪	43,241 ₪
08/03/2022	7050/196	קהילת קנדה 32	39.1 מ״ר	1950	1,790,000 ₪	45,780 ₪
26/01/2022	7050/165	שד׳ ירושלים 209	49.3 מ״ר	1960	2,080,000 ₪	42,191 ₪
01/11/2021	7050/165	שד׳ ירושלים 209	49.0 מ״ר	1960	1,620,000 ₪	33,061 ₪
26/08/2021	7050/161	שד׳ ירושלים 221	51.0 מ״ר	1950	2,070,000 ₪	40,588 ₪
23/06/2021	7050/156	שד׳ ירושלים 211	50.0 מ״ר	1960	2,000,000 ₪	40,000 ₪
20/06/2021	7050/196	קהילת קנדה 28	42.0 מ״ר	1950	1,890,000 ₪	45,000 ₪
18/01/2021	7050/196	קהילת קנדה 24	39.0 מ״ר	1950	1,632,643 ₪	41,863 ₪
14/01/2021	7050/158	שד׳ ירושלים 215	50.0 מ״ר	1960	1,820,000 ₪	36,400 ₪
07/01/2021	7050/156	שד׳ ירושלים 211	50.0 מ״ר	1950	1,830,000 ₪	36,600 ₪
שווי מ״ר בנוי לאחר אישור התכנית						44,000 ₪

בנוסף, גם מסקירת הכרעותיהם של השמאים המכריעים שהוזכרו לעיל, ניראה כי עמדתם תומכת בערכי השווי המתקבלים, בהתאמות הנדרשות.

כמו כן, ערכי השווי דלעיל התקבלו מעסקאות בפרויקט הסמוך, בו רמת הוודאות קטנה יותר.

בנסיבות אלו, ערכי השווי בפרויקט הנדון, חייבים לקבל ביטוי בערכים גבוהים יותר, מגלמים את הזמינות.

בהתאם לגודל פרויקט קובעים שמאי המשיבה את ערך הדירה שבנדון, בשכלול כל ההתאמות הנדרשות, לפי שווי של 42,000 ₪/מ״ר, בגבולות 2,400,000 ₪ במצב החדש.

תחשיב השבחה:

תיאור	סה״כ שווי
שווי דירה במצב תכנוני קודם	1,720,000 ₪
שווי דירה במצב תכנוני חדש	2,400,000 ₪
סה״כ השבחה	680,000 ₪
היטל השבחה (50%)	340,000 ₪

כבקרה, הציגו שמאי המשיבה נתוני שווי ותחשיב בגישת שווי המגרש העתידי בשלימות, לפי ערכי קרקע למ״ר מבונה, בדחייה עד לקבלת היתר בניה (על הצד הזהיר) של 5 שנים בריבית 6%, בניכוי עלויות מטלות ציבוריות, בתוספת שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה לתקופה ולפי החלק היחסי המוקצה לנישום (בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון בתכנית), לפיו מתקבל שווי יחסי מוקצה ליח״ד הנדונה במצב חדש של 3,473,251 ₪.

בגישה זו, כל שינוי באחד מהמרכיבים יוביל לשינוי בגובה ההשבחה. בנסיבות אלו מאמצים שמאי המשיבה את עמדת ועדת הערר, לפיה גישת ההשוואה הישירה, שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים רבים, היא העדיפה ביותר ולכן הם מאמצים אותה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס</u>:

ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, קובעים כי לא מתקיימת השבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית תא/4466 (תכנית "פינוי בינוי"), זאת מהסיבות כדלהלן:

בשומת המבקשת מצוין, כי המועד הקובע לתכנית הינו 31/03/2022 ולא 03/04/2022 כבשומת המשיבה.

לנכס שבנדון קיימות זכויות בניה משמעותיות, הן מכוח תכניות הרחבה והן מכוח תמ"א 38.

כמו כן, לדעת שמאי המבקשת, הנכס שבנדון כלול באזור המוכרז לשיקום שכונות.

בענין זה מפנים שמאי המבקשת לפס"ד העדכני והרלוונטי בנושא, עמ"נ 13830-10-19 ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית ת"א נ' שרעבי ואח', בו נקבעו 2 החלטות רלוונטיות לענייננו.

1. לצורך קבלת הפטור הנדון נדרש שיהיו מבנים פנויים בפועל וזה לא רלוונטי כלל באם השווי המיטבי הינו הריסת המבנים ובניית דירות חדשות תחתם, או השארת המבנים הקיימים והרחבתם.
2. לא קיימת מניעה להנות מפטור הנדון במימוש על דרך מכר.

עוד מציינים שמאי המבקשת, כי כאשר פס"ד נוח ומתאים לוועדה המקומית, אין לה כל מניעה כי שמאי מכריע ידון בנושא, אך כאשר פס"ד אינו תומך בדעתה, אנו עתידים לשמוע מאת הועדה כי הוגש ערעור על פס"ד ו/או אין בסמכותו של השמאי המכריע לדון בענין, כפי שנטען ע"י הועדה בדיונים על תכנית סמוכה במתחם תא/4233.

בהתאם לאמור, גם במידה ותיקבע השבחה, סבורים שמאי המבקשת, כי יש להחיל את הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב על הנכס שבנדון ואין לחייבו בהיטל השבחה.

<u>בחינת שווי המצב הקודם</u>:

בשומת המשיבה נקבע שווי באמצעות סקירת עסקאות השוואה בסמוך, אך בסקירה הובאו עסקאות חלקיות בלבד, על הצד הנמוך וכן, שמאי המשיבה לא התייחסו לסך זכויות הבניה הקיימות להרחבה, בעסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה, סך זכויות הבניה להרחבה, קטנות משמעותית מהזכויות בנכס שבנדון.

להלן כל העסקאות מהנכסים סמוכים, בהן אין קידום היתר ו/או תכנית בהכנה:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה		תמורה למ"ר		סך ז.ב להרחבה כולל ממ"ד במ"ר (ללא ג'1)
24/11/2022	7050/180	קהילת קנדה 46	68	2,135,000	₪	31,397	₪	28
01/11/2022	7050/199	קהילת קנדה 34	67	1,750,000	₪	26,119	₪	28
21/09/2022	7050/217	קהילת קנדה 11	52	2,080,000	₪	40,000	₪	29
28/07/2022	7050/180	קהילת קנדה 52	64	1,850,000	₪	28,906	₪	28
05/07/2022	7050/217	קהילת קנדה 9	52	1,700,000	₪	32,692	₪	29
08/06/2022	7050/184	קהילת קנדה 45	56	1,800,000	₪	32,143	₪	28
08/04/2022	7050/179	קהילת קנדה 38	56	1,880,000	₪	33,571	₪	28
27/03/2022	7050/173	קהילת קנדה 31	42	1,520,000	₪	36,190	₪	31
23/01/2022	7050/174	קהילת קנדה 33	42	1,320,000	₪	31,429	₪	31
16/12/2021	7050/199	קהילת קנדה 34	67	1,570,000	₪	23,433	₪	28
25/11/2021	7050/175	קהילת קנדה 35	43	1,400,000	₪	32,558	₪	31
08/11/2021	7050/217	קהילת קנדה 5	53	1,480,000	₪	27,925	₪	29
09/09/2021	7050/209	קהילת קנדה 23	53	1,620,000	₪	30,566	₪	29
02/09/2021	7050/199	קהילת קנדה 34	45	1,390,000	₪	30,889	₪	28
15/08/2021	7050/217	קהילת קנדה 7	52	1,425,000	₪	27,404	₪	29
10/08/2021	7050/180	קהילת קנדה 48	49	1,350,000	₪	27,551	₪	28
23/06/2021	7050/173	קהילת קנדה 31	42	1,390,000	₪	33,095	₪	31
06/06/2021	7050/217	קהילת קנדה 9	53	1,670,000	₪	31,509	₪	29
12/05/2021	7050/179	קהילת קנדה 40	56	1,325,000	₪	23,661	₪	28
20/10/2021	7050/207	גלעינית 3	44	1,420,000	₪	32,273	₪	29
31/07/2022	7050/181	גלעינית 6	63	2,200,000	₪	34,921	₪	29
08/01/2023	7050/209	קהילת קנדה 23	52	2,006,000	₪	38,577	₪	29
25/04/2023	7050/169	קהילת קנדה 27	40	1,600,000	₪	40,000	₪	29
03/11/2021	7050/182	פעמונית 12	57	1,505,000	₪	26,404	₪	28
16/08/2021	7050/181	גלעינית 8	64	1,465,000	₪	22,891	₪	29
29/07/2021	7050/183	פעמונית 4	56	1,520,000	₪	27,143	₪	28
28/06/2021	7050/179	קהילת קנדה 38	57	1,500,000	₪	26,316	₪	28
26/05/2021	7050/180	קהילת קנדה 46	60	1,400,000	₪	23,333	₪	28
03/05/2021	7050/209	קהילת קנדה 19	53	1,350,000	₪	25,472	₪	29
16/03/2021	7050/217	קהילת קנדה 9	52	1,400,000	₪	26,923	₪	29
סה"כ ממוצע						**30,176**	₪	**28.8**

כמו כן, בשומת המשיבה הוזכרו קביעות שמאים מכריעים מהמתחם בסמוך.

לדעת שמאי המבקשת, בהחלטות השווי בשומות השמאים המכריעים, לא עמדו כלל על ההבדל הקיים בסך שטחי ההרחבה המוקנים בין נתוני ההשוואה לנכס אותו בחנו וכי קביעותיהם מסתמכות למעשה על עסקאות משנים עברו.

לדירות ההשוואה שהובאו קיימות זכויות בניה להרחבה בסך של כ-29 מ"ר (כולל ממ"ד, ללא ג'1), בעוד שלנכס שבנדון קיימות זכויות בניה להרחבה בסך של כ-56 מ"ר (כולל ממ"ד, ללא ג'1).

שמאי המבקשת בשומת, מציגים נתוני עסקאות מכר, בדירות בפרויקט מגורים "חסידי האומות/יפו בשדרה", בגו"ח 7073/73-75, שמיקומו עדיף משמעותית מהנכס שבנדון, בצידו המזרחי של שדרות ירושלים.

הפרויקט אוכלס בשנת 2020, בנוי ברמת גמר גבוהה ביותר וכולל שפ"פ לרווחת הדיירים, כולל 138 יח"ד ב-6 בנינים, 3 בנינים בני 12 קומות ו-3 בנינים בני 6 בהם קומת קרקע מסחרית.

השמאים הציגו 8 עסקאות השוואה נערכו בין החודשים 06-12/2021, לפיהן מתקבל שווי של 33,646 ₪/מ"ר בנוי. כמו כן, בחלקו הצפוני של פרויקט "חסידי האומות", בחזית לשדרות ירושלים, בתחום גו"ח 7073/72, במועד עריכת שומת המבקשת, מוקם פרויקט זהה, בו ע"פ 9 עסקאות מכר שהוצגו שנערכו בין התאריכים 02/2022-06/2021, מתקבל ערך של 35,204 ₪/מ"ר בנוי.

בנוסף, בשומת המבקשת הוצגה טבלת 9 עסקאות מפרויקט חיזוק מכוח תמ"א 38 בסמוך לנכס שבנדון, בתחום גו"ח 7050/185-189, לפיו מתקבל ערך של 25,661 ₪/מ"ר בנוי.

<u>בהתאם לאמור, קבעו שמאי המבקשת כדלקמן</u>:

שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה בפרויקט תוספת בניה (ללא חניות),

שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה בפרויקט חדש (לפי 32,000 ₪/מ"ר בנוי חדש).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שווי מצב קודם לדירה שבנדון:

תיאור	שטח	שווי	סה"כ
שטח בנוי המגלם זכויות בניה להרחבה של 29 מ"ר	57.3 מ"ר	30,000 ₪	1,720,000 ₪
27 מ"ר זכויות בניה עודפות	27 מ"ר	9,000 ₪	243,000 ₪
שטח חדר יציאה לגג (40 מ"ר + 80 מ"ר מרפסת)	49 מ"ר[9]	9,000 ₪	441,000 ₪
סה"כ שווי דירה במצב קודם			2,404,000 ₪

בחינת שווי המצב החדש:

שמאי המבקשת מסכימים עם דרך המשיבה, כי הגישה הטובה ביותר לאומדן המצב הקודם, הינה גישת ההשוואה הישירה ע"י עסקאות השוואה במתחם שבנדון.

מעסקאות ההשוואה (במתחם הסמוך תא/4233) שבשומת המשיבה התקבל ממוצע של 44,000 ₪/מ"ר בנוי.

בבחינת הממוצע מעסקאות אלו, מתקבל ערך של 40,472 ₪/מ"ר בנוי ולכן לא ברור כיצד התקבל בשומת המשיבה ממוצע של 44,000 ₪.

כמו כן, ממוצע קביעות שמאים מכריעים במתחם הסמוך כאמור, למועד 2022 צריך לעמוד על סך של כ-41,000 ₪/מ"ר בנוי.

לדעת שמאי המבקשת, ההבדלים בין מתחמי התכנון של תא/4233 ושל תא/4466 הנדון, הינם דרמטיים, הן במאפייני הבינוי, תוספת זכויות בניה, סך השטח הציבורי במימון היזם, תקן החניה במתחם, תמורה לדירות הבעלים וכו'.

תכנית תא/4466 שבנדון הופקדה בחודש 07/2021 ואושרה למתן תוקף בתאריך 16/03/2022.

להלן 2 עסקאות מהמתחם שבנדון מחודש פברואר 2022, כחודש ואף פחות ממועד אישור התכנית:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	מחיר מדווח	מחיר למ"ר	ז.ב להרחבה
13/02/2022	7050/162	שד' ירושלים 203	52 מ"ר	2,200,000 ₪	42,308 ₪	56 מ"ר
23/02/2022	7050/162	שד' ירושלים 203	51 מ"ר	2,050,000 ₪	40,196 ₪	56 מ"ר
ממוצע למ"ר בנוי					41,252 ₪	

לדעת שמאי המבקשת, ניתן להניח כי מחירי מכירה אלו משקפים את השווי במצב החדש במתחם ותואמים כמעט את הערך בשומת המשיבה. בהתאם לאמור, קובעים שווי של 41,000 ₪/מ"ר בנוי במצב החדש.

מכל האמור, ערך הדירה במצב החדש, כמפורט:

סה"כ שווי הדירה במצב החדש	57.3 מ"ר	41,000 ₪	2,350,000 ₪

בהתאם למתקבל, בכפוף לשווי במצב הקודם של 2,404,000 ₪, לא חלה השבחה בנכס שבנדון.

הערך המתקבל בתחשיב הביקורת בשומת המשיבה, מופרז ושגוי לחלוטין (משקף שווי של 60,615 ₪/מ"ר בנוי).

עוד מוסיפים שמאי המבקשת לענין זכויות הבניה להרחבה הקיימות במצב קודם[10], בהתאם לתכנית תא/2295, ניתן להוסיף כ-44 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ובנוסף, לדירה בקומה עליונה ע"פ תכנית ג'1, ניתן להוסיף חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר + כ-80 מ"ר מרפסת גג.

בהתאם ובוודאי אם מביאים בחשבון את זכויות הבניה להרחבת הדירה, ניכר כי לא קיימת השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית תא/4466.

[9] 40 מ"ר חדר יציאה לגג x 1.15 + 80 מ"ר מפרסת x 0.3 = 70 מ"ר x 0.7 (דחיה)= 49 מ"ר אקוויוולנטי בדחיה.
[10] לחיזוק טענתם, מציינים שמאי המבקשת את הכרעת הח"מ בתת חלקה 11 בבנין שבנדון (דירה בעלת מאפיינים דומים).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לצורך בקרה ובמידה ושיטת ההשוואה הישירה לא תתקבל, בחנו שמאי המבקשת את ההשבחה המקסימלית בהתאם לגישת החי"מ בהכרעה בגו"ח 6163/156, דרך השלום 123, שבה שווי המצב החדש נקבע בהתאם לדירת התמורה העתידית להתקבל ע"פ הסכם עם היזם ולפי שווי מ"ר בנוי חדש, כמפורט:

מצב קודם	
תיאור	סה"כ
שווי דירה קיימת (כאמור לעיל)	₪ 2,404,000
מצב חדש	
תיאור	סה"כ
שווי דירה חדשה (89 מ"ר ע"פ הסכם)[11]	₪ 2,848,000
השבחה עתידית	₪ 444,000
מקדם דחיה לקבלת הדירה החדשה (13 שנים, 7%)	0.415
סה"כ השבחה מקסימלית לדירה	₪ 184,244
היטל השבחה (50%)	₪ 92,122

10.3. <u>תגובת המשיבה מיום 05/07/2023</u>:

ההשבחה היא מתכנית התחדשות עירונית המקנה מכפיל גבוה מ-4 ביחס למספר היחידות הקיימות, חלף 96 יח"ד מיועדות להריסה, מוצעת הקמת 388 יח"ד חדשות.

<u>בהתייחס לתכנית תא/4466</u>:

- תכנית 4233 כלל אינה מאפשרת להנפיק היתרי בניה, התכנית מחייבת עריכת טבלאות איחוד וחלוקה ואלו אושרו רק לאחרונה. ההשבחה שנקבעה בתכנית הצמודה 4233 מהווה את ערכי המינימום שניתן לשייך לתכניות במתחם ומבטא ציפייה ארוכה משמעותית להתחדשות עירונית.
  במקרה דנן, מתבקשת התאמה לזמן (2020 מול 2022) וזמינות הקיימת רק בתכנית הנדונה.
- בתחום התכנית 4233 נערכו מספר רב של מימושים לאחר המועד הקובע ובעקבותיהם הכרעות שמאים מכריעים.

להלן חלק מהחלטות המציגות את אומדן ההשבחה המינימלי בתכנית דומה, למועד הקובע:

שמאי	גו"ח	ההשבחה ליח"ד ב-₪
בועז קוט	7050/160	550,000
מוטי דדון	7050/196	395,000
אורית גלן	7050/156	502,000
יגאל יוסף	7050/161	450,000
אורית גלן	7050/158	502,000

- תכנית תא/4466 תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה באופן מיידי. התאמה מינימלית של זמן וזמינות הבניה תביא לתוצאת היטל השבחה כפי שנקבע בשומת הועדה.
- לתכנית תא/4466 נערך דו"ח כלכלי ע"י משרד פז כלכלה ביום 04/11/2018, כ-3.5 שנים לפני המועד הקובע בחוות דעת זו, בהתאם לחוות דעת השמאית מטעמו, נאמדה ההשבחה בגין הגדלת זכויות הבניה מ-96 יח"ד ל-388 יח"ד בסך של 400,000 ₪ לכל יח"ד-במונחי שנת 2018.

[11] לפי 32,000 ₪/מ"ר (כאמור לעיל).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>בהתייחס לפטור שיקום שכונות</u>:

- מדובר בסוגיה משפטית ומקומו של ערעור בעניין זה בפני ועדת ערר. עמדת המשיבה נתמכת בחוות הדעת המשפטית שנערכה לנכס ברחוב שד' ירושלים 211 ובפסקי דין אחרונים וממתינה להכרעה בביהמ"ש העליון.

<u>בהתייחס לערכי שווי במצב קודם</u>:

ערכי השווי כפי שנקבע, מבטאים את החסם העליון אותו ניתן לייחס למקרקעין, בוודאי כאשר נדרשים לנטרל פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית.

שמאי המבקשת לביסוס קביעתם הציגו רשימה ארוכה של עסקאות השוואה בטענה שבכל אלו אין היתר ו/או תב"ע מקודמת בהכנה ואין מקומות חניה. בבדיקה קצרה שנערכה ע"י שמאי המשיבה נמצא כי עסקאות השוואה שהוצגו, כמחציתם תחת קידום תב"ע משביחה בשלבים שונים.

שמאי המבקש מנסים להגדיל את השווי במצב קודם בהסתמך על זכויות להרחבת הבניינים הקיימים, אולם בסקירה קצרה של הבניינים בסביבת הנכס, ניתן לראות כי כמעט ולא בוצעה בנייה על הגג בסביבה.

בנוסף מימוש הזכויות הקיימות מותנה בחיזוק הבניין שעלותו תאיין את שווי זכויות הבניה.

השמאי אינו מקבל את עמדת שמאי המבקשת לעניין שווי של 2,404,000 ₪ למצב הקודם.

<u>בהתייחס לערכי שווי במצב חדש</u>:

עסקאות המכר שנעשו במתחם הסמוך, בהתאמה לזמן, מבטאות את ערכי המינימום שניתן לייחס לשווי המקרקעין במצב החדש. ביה"ש וועדות ערר שללו את השימוש בגישה המהוונת את ההנאה מקבלת דירה חדשה בהתאם להסכם, על הצד הזהיר ההשבחה נקבעה בגישה הישירה. אין לבטל את ממוצע עסקאות ההשוואה אלא נדרש לנטרל את עסקאות הקיצון שנעשו מיד לאחר אישור התכנית, כפי שנעשה בשומת המשיבה.

שמאי המבקשת הציגו 2 עסקאות השוואה שנעשו ערב אישורה של תכנית 4466 המצביעות על שווי ממוצע של 41,250 ₪ למ"ר, לפיהן שווי ממוצע מתקבל 2,350,000 ₪ לפני אישור התכנית המשביחה לעומת שווי של 2,400,000 ₪ שנקבע בשומת המשיבה לאחר התכנית המשביחה.

<u>בהתייחס להכרעת השמאי דכאן בבניין</u>:

השמאי המכריע קבע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה, כל שיש בהחלטה זו הינה תימוכין לעובדה שבסביבה הקרובה קיים פוטנציאל מכח תמ"א 38, אותו נדרש לנטרל משווי המקרקעין במצב הקודם. הטענה שזכויות תמ"א 38 זהות למקרה שבנדון בו אושרה תכנית משביחה חדשה אשר מובילה למתן דירות תמורה חדשות בבניין, כולל מעלית וחניה, מופרכת לחלוטין. שווי המצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה מגלם את מלוא הפוטנציאל של הדירה במצב הקודם.

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מועד קובע לתכנית תא/4466.
- פטור מהיטל השבחה עקב שיקום שכונות.
- זכויות בניה להרחבת דירה במצב קודם.
- ערכי שווי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.1. מועד קובע לתכנית תא/4466:

למרות שאין במחלוקת זו כל נפקא מינה, שומת המשיבה נערכה למועד קובע 03/04/2022 זאת בשל פרסום למתן תוקף במועד 18/03/2022 בעיתונות, בעוד בשומת המבקשת מצוין, כי המועד הקובע הינו 31/03/2022, זאת בשל פרסום למתן תוקף ברשומות במועד 16/03/2022.

11.2. פטור מהיטל השבחה עקב שיקום שכונות:

בשומת המבקשת טענת סף, כי בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ובהתאם לפסיקה העדכנית הרלוונטית, גם אם ייקבע כי קיימת השבחה בנכס, במקרה הנדון יש להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה.

לטענת המשיבה, ערעור על עצם החיוב, בוודאי בסוגיה משפטית טהורה שכזו, מקומה בפני ועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע. לדעת המשיבה, עמדתה נתמכת גם בחו"ד משפטית שערכה הועדה לנכס בשד' ירושלים 211 וככל והשמאי המכריע ידרוש לדון בסוגיה משפטית זו, תבקש המשיבה לקבוע דיון משפטי בו תינתן זכות טיעון ליועצים המשפטיים של הועדה.

11.3. זכויות בניה להרחבת דירה במצב קודם:

בשומת המבקשת נטען, כי על השווי הבנוי של הדירה הקיימת בהתאם לשטחה, יש להביא בחשבון באמדן שווי המצב הקודם את זכויות הבניה המאושרות להרחבת הדירה הקיימת בהתאם לתכנית תא/2295 המסתכמות בכ-56 מ"ר כולל ממ"ד + זכויות מכוח תכנית ג'1 המסתכמות בכ-49 מ"ר אקוויוולנטי בדחיה.

טענת המשיבה היא, כי מסקירה קצרה של הבניינים באזור עולה, שניתן על כף אחת לספור את כמות יח"ד שמימשו הרחבות אלה, בוודאי כשמדובר בדירות בקומות עליונות כשמימוש הבניה במועד הקובע, מחייב עמידת הבנין בתקן 413, כך שעלויות החיזוק יאיינו את שווי תוספת הבניה.

אך למען הסר ספק, ערכי השווי בשומתם מגלמים את מלוא הזכויות הרלוונטיות.

11.4. ערכי שווי:

שמאי הצדדים נקטו בשומתם בערכי שווי לדירה שבנדון, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מצב תכנוני	משיבה	מבקשת
תא/4466	03/04/2022	קודם	₪ 1,720,000	₪ 2,404,000
		חדש	₪ 2,400,000	₪ 2,350,000
			₪ 42,000/מ"ר בנוי	₪ 41,000/מ"ר בנוי

12. הכרעה:

12.1. מועד קובע לתכנית תא/4466:

למרות שאין משמעות להבדל בין המועדים הקובעים בשומות הצדדים, (3 ימים הפרש), המועד הקובע, לפי הוראות החוק הוא 15 יום לאחר הפרסום בעיתונות, דהיינו 03/04/2022.

12.2. פטור מהיטל השבחה עקב שיקום שכונות:

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 23830-10-19, בעניין הועדה המקומית תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח' (פורסם בנבו ביום 06/01/2021), הפטור לפי סעיף 19 (ב)(1) יכול להינתן במימוש בדרך של מכר.

הועדה המקומית טוענת, כי לאור הלכת עמאש, אין למוכרת זכות לפטור.

פסק הדין בעניין שרעבי, הוא האחרון שניתן בנושא זה, למרות שהקביעות בו מנוגדות לפסיקות אחרות בנושא, הערעור על פסק הדין שהוגש לבית המשפט העליון, פסק הדין בעניין שרעבי הוא המנחה בנושא ולכן אני מקבל את עמדת המבקשת כי קיים פטור מהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

יחד עם זאת, במידה ויקבע בעתיד (בערכאת ערעור או בפסק דין מחייב), כי קיימת חבות בהיטל השבחה, אעריך את היטל ההשבחה במידה ולא מתקיים פטור למוכרת.

12.3. <u>ערכי שווי מצב קודם</u>:

כאמור בשומת המשיבה, השווי במצב קודם, 1,720,000 ₪, בעוד בשומת המבקשת השווי 2,404,000 ₪.

שמאי המשיבה מעריכים את השווי במצב קודם לפי 30,000 ₪/מ״ר, בעוד שמאי המבקשת מעריכים אף הם את שווי הדירה לפי 30,000 ₪/מ״ר, אך מוסיפים לשווי הדירה את תרומת זכויות הבניה להרחבה המוערכות על ידם ב- 243,000 ₪ וזכויות בניה בגג, המוערכות על ידם ב-441,000 ₪.

כעקרון, בסביבה המיועדת לפינוי בינוי, שווי השוק במצב קודם מושפע מהתכנון העתידי, התמורות בתכנון העתידי ניתנות ע״פ שטח הבניה הקיים, לכן תוספות יחודיות לדירות כגון זכויות בניה, חניות, חצר שאינה מוצמדת וזכויות בניה לחדרי יציאה לגג אינם באים לידי ביטוי מלא בשווי, שכן במועד הקובע, ברור שהבעלים לא ינצלו אותם.

בחנתי את הסכמת הצדדים לכך שדירה רגילה, ללא תוספות מיוחדות נסחרת תמורת 30,000 ₪/מ״ר והיא מקובלת עלי.

לעניין תוספת הזכויות להרחבה, לדעתי אלו נכללות בשווי דירה של 30,000 ₪/מ״ר.

לשווי הזכויות הנובעת מזכויות בניה בגג, לאור יתרת החיים הכלכליים הקצרים הצפויים לנכס, במועד הקובע, תוספת התמורה היא בגבולות 30% מערך הזכויות המוערכות בכ-300,000 ₪ דהיינו כ-90,000 ₪.

מכאן שווי הדירה במצב קודם 1,810,000 ₪.

12.4. <u>ערכי שווי מצב חדש</u>:

כאמור בשומת המשיבה, השווי במצב חדש, 2,400,000 ₪, בעוד בשומת המבקשת השווי 2,323,000 ₪.

מעיון בעסקאות שנערכו בדירות בתחום התכנית נמצאו העסקאות הבאות:

(5 העסקאות האחרונות מייצגות דירות חדשות שיבנו בעתיד בפרויקט).

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום	מחיר מדווח	מחיר למ״ר	עדכון למועד קובע
13/02/2022	7050/162	שד׳ ירושלים 203	52 מ״ר	2,200,000 ₪	42,308 ₪	42,308 ₪
23/02/2022	7050/162	שד׳ ירושלים 203	51 מ״ר	2,050,000 ₪	40,196 ₪	40,196 ₪
16/05/2024	7050/162	שד׳ ירושלים 203	45 מ״ר	2,133,062 ₪	47,401 ₪	41,218 ₪
12/05/2024	7050/242		49 מ״ר	2,345,002 ₪	47,857 ₪	41,615 ₪
15/05/2024	7050/242		49 מ״ר	2,242,141 ₪	45,758	39,789 ₪
16/05/2024	7050/242		49 מ״ר	2,360,499 ₪	48,173	41,889 ₪
16/05/2024	7050/168	המחרוזת 4	49 מ״ר	2,291,332 ₪	46,762	40,662 ₪
ממוצע למ״ר בנוי						41,096 ₪

מאמור לעיל עולה, כי שווי המצב החדש יקבע לפי שווי חדש של 41,250 ₪ למ״ר רשום חדש (ממוצע 2 העסקאות שנערכו בסמוך לתאריך הקובע) ובסה״כ לפי שטח של 57 מ״ר רשום 2,350,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

(חליפי- במידה ויקבע כי לא מתקיים פטור)

מצב קודם	
תיאור	סה"כ
שווי דירה קיימת	₪ 1,810,000
מצב חדש	
שווי דירה במצב חדש	₪ 2,350,000
השבחה	₪ 540,000
היטל השבחה (50%)	₪ 270,000

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך כי ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, חוסה תחת הפטור של סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית,

ככל ויקבע בערכאה שיפוטית כי הפטור אינו חל, אזי חיוב ההשבחה יהיה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4466	03/04/2022	₪ 540,000	₪ 270,000

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין