תאריך : 09.01.2023
מספר מינוי : 1835-2022
מספרנו : 279

לכבוד,

המבקש, עו"ד רענן גל[1]

באמצעות השמאי שגיא שער

בדוא"ל : shaar-s@zahav.net.il

המשיבה, הוועדה מקומית תל אביב-יפו

באמצעות השמאי יעקב כהן

בדוא"ל : kobco@zahav.net.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 10 בגוש 7098
רחוב לה גארדיה 41, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית תא/4123.

אופן מימוש הזכויות : העברת 60% מהזכויות ללא תמורה[2] מיום 01.03.2022.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה : תכנית תא/4123 – 25.06.2019
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 16.12.2022
- מועד הדיון : ביום 07.12.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] ב"כ הבעלים הרשום בנסח
[2] לאדם שאינו קרובו כמוגדר בסעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי שער שגיא	08.09.2022
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	17.05.2017
3	תכנית מדידה עבור חישוב שטחים לארנונה	08.01.2017
4	תצהיר העברת זכויות ללא תמורה	01.03.2022

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן	01.05.2022
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן	02.10.2022
3	הסכם מכר בגו"ח 6133/337 ת"ח 17	17.05.2020

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	7098
חלקה	:	10
שטח חלקה רשום	:	2,274 ₪[3]
החלק ברכוש המשותף	:	1/18[4]
שטח הדירה	:	68 מ"ר[5]
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	לה גארדיה 41 (וינגייט 30) שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה א' מעל קומת קרקע במבנה מגורים בן 3 קומות הכולל 3 כניסות, הידוע כחלקה 10 בגוש 7098 וממוקם בשכונת "יד אליהו".

שכונת "יד אליהו" ממוקמת בחלק הדרום מזרחי בעיר תל אביב, סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 4-3 קומות ופיתוח מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה ותשתיות.

מבנה המגורים ממוקם בין הרחובות לה גארדיה מדרום ורחוב וינגייט מצפון. רחוב לה גארדיה הינו רחוב דו סיטרי ומהווה ציר תנועה ראשי בשכונה ורחוב וינגייט הינו רחוב צר וחד סיטרי.

[3] בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות מיום 28.12.2022
[4] החלקה אינה רשומה כבית משותף, החלק ברכוש המשותף חושב עפ"י החלק היחסי של מספר הדירות בחלקה ובהסכמת הצדדים.
[5] בהתאם להכרעתי בסע"ק 15.1 ולפי מדידה גרפית על גבי היתר הבניה המקורי של המבנה, היתר מס' 812, התואם למדידה ע"ג היתרי הבנייה האחרים בחלקה.

המבנה בו ממוקמת הדירה מושא השומה, מהוה חלק ממתחם הכלול בתכנית תא/מק/4123 "התחדשות רחוב לה גארדיה".

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - רחוב לה גארדיה ומעברו מבני מגורים בבנייה ותיקה רוויה טורית.

מצפון - רחוב וינגייט ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.

ממזרח - בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

ממערב - בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

צורת החלקה רגולרית דמויית מלבן. אורך החלקה כ- 60 מ' ורוחבה כ- 37 מ'.

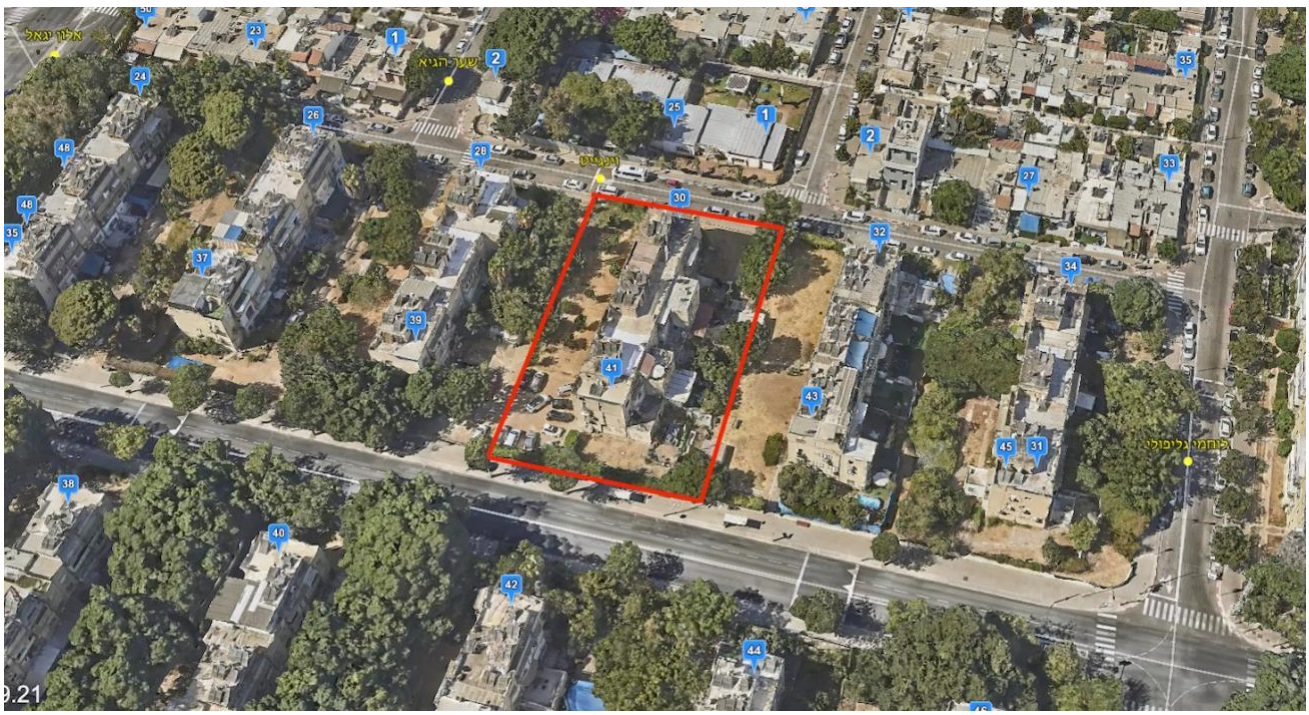
בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק שנבנה בשנות ה- 50 המונה 3 קומות וכולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד וסה"כ 18 יח"ד במבנה.

הדירה מושא השומה, ממוקמת בכניסה הצפונית של המבנה בסמוך לרחוב וינגייט, בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע ושטחה המדוד כולל מרפסות מקורות בשטח של 68 מ"ר.

במבנה הורחבו חלק מהיחידות בחזית המזרחית של המבנה בהתאם לתכניות ההרחבה.

מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. **מצב תכנוני**

מצב קודם

6.1 **תכנית K**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1043 ביום 22.02.1951.

החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים 1.

זכויות בניה: בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ״ר מותר להקים בתי דירות בגובה 3 קומות (גם מעל קומת עמודים), הצפיפות לא תעלה על 8 יח״ד לדונם נטו, אחוזי הבניה 18% לקומה.

בנייני עזר בשטח 30 מ״ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

6.2 **תכנית מס׳ 880**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 ביום 11.07.1968.

מטרת התכנית התרת הקמה של קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

תוספת הקומה תהא בהתאם לתנאים הבאים:

א. שטח מגרש מינימלי – 500 מ״ר.

ב. קומת העמודים תהא פנויה ממבנים, פרט לחדר מדרגות.

ג. גובה קומת העמודים מתחת לא יעלה על 2.3 מ׳.

מצב חדש

6.3 **תכנית מס׳ 1680**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

6.4 **תכנית ע׳**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ׳. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.5. **<u>תכנית מס' 2323</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 ביום 25.06.1989.

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונת "יד אליהו" ע"י תוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים.

החלקה מסווגת באזור מגורים א' 4, טיפוס בניה ג/75.

התכנית מתירה תוספת בניה בתוך ה"תחום המכסימלי להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בקנ"מ 100 :1, המופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן מחייבות, אולם שינויים לא מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המכסימלי להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית.

דירות בטיפוס ג/75, הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר ב- 3 בתים טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א, סה"כ 54 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 109 מ"ר.

בהתאם ללוח הדירות להרחבה ומגרשיהן בתשריט התכנית, בחלקה 10 מושא השומה, שטח דירה קיימת 75 מ"ר תוספת שטח 34 מ"ר סה"כ 109 מ"ר בדומה לנספח הבינוי לדירה טיפוס ג/75.

אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה, הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף, תהיה הועדה המקומית רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. הערה: "אגף" פירושו טור דירות אנכי.

6.6. **<u>תכנית ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.4.1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה העליונה.

היקף בניה בגגות שטוחים- שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.7. **<u>תכנית מס' 2691</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 11.4.1994.

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת 2323.

הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.

6.8 **<u>תכנית ע'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.3.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע – שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ליח"ד. לא יותרו מגורים במרתף. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

בבניינים ללא דירות צמודות קרקע- שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ליח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

<u>סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית. ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.9 **<u>תכנית מס' 3366</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5250 ביום 27.11.2003.

מטרת התכנית לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו.

בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע הועדה המקומית רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל"תחום המקסימאלי להרחבה" המסומן בתכנית הראשית בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים בתנאים הבאים:

א. מרחק מקו מגרש- הבניה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש.

ב. מרחק מה- "תחום המקסימלי להרחבה" - הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא 10 מ' לפחות מה- "תחום המקסימאלי להרחבה" של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום.

לא תותר בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה אלא אם קוימו שני התנאים גם יחד.

למען הסר ספק, בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה, תינתן כרשות לשיקול דעת הועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש. וכל זאת כפוף לתנאים בין היתר, הליך פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק.

6.10. **<u>תמ"א 38</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח"ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27- ידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ"א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

6.11. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס' 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח"ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.12. **<u>תכנית ג'1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5705 ביום 20.08.2007.

התכנית קובעת בייעוד למגורים הוראות בנייה על הגג כמפורט להלן:

<u>חדר על גג שטוח</u>

<u>בניה בשלבים</u>

שטח בנייה - עד 40 מ״ר.

תכסית - עד 65% כולל חדרים טכניים, או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם.

גובה - גובה החדר לא יעלה על 3 מפני הגג.

קומה חלקית - לא תותר בניית חדר על הגג מעל קומה ששטחה קטן מ-80% משטח הקומה מתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>

תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים). לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג. בבניינים חדשים יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג, בתנאים.

<u>פרגולה</u>

תותר פרגולה בשטח עד 1/3 מהגג או מרפסת הגג או 10 מ״ר, לפי הגדול מבניהם.

6.13. **<u>תמ״א 38 תיקון 2</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 ביום 4.2.2010 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6069 ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בנין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

6.14. **<u>תמ״א 38 תיקון 3</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4737 ביום 7.6.2012 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6430 ביום 11.6.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות א'-ג' בסעיף 13.

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.15. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 ביום 8.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס' 7400, ביום 13.12.2016.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות לתוספת	מס' קומות קיימות (עילי)
1.5	1
2.5	2
3	3
3.5	4 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>סעיף 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 11-14 עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ"א, עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

6.16. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[6]. התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

אזור תכנון 301, רובע 3, אזור מגורים בבניה עירונית, מגורים עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור.

6.17. **<u>תכנית תא/מק/4123 (תכנית מס' 507-0187237)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8281 ביום 10.06.2019.

<u>דברי ההסבר לתכנית:</u>

תכנית מפורטת מס' 507-0187237 - 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.12.2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000).

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרחוב יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה- גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ- 63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות. בתחומה קיימות כיום כ- 440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ- 720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- "פינוי-בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ- 80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית "פינוי-בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבנוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

<u>מטרת התכנית</u>

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על-ידי:

[6] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר על-ידי תוספת שטחי בניה לדירות הקימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רחוב לה- גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים לחניה תת-קרקעית, המשולבים בין היתר גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכניות בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות 'פינוי-בינוי' בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. תוספת של כ- 720 יחידות דיור ל- 440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ- 8 יח"ד לדונם ל- 25 - 21 יח"ד לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ- 96,000 מ"ר למגורים וכ- 2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ- 25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רח' לה-גארדיה.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמת שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

ו. הגבלת גובה הבניה ל- 8 קומות כולל קומת קרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ- 80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רח' לה-גארדיה בחלופת חיזוק מבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ- 1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ- 204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ב'</u>

<u>שימושים</u>

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות,

מעברים וכדומה. בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית 'ע-1 מרתפים'.

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית 'גגות ג-1'.

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו ע"פ דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

<u>הוראות – בינוי ו/או פיתוח</u>

תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ- 10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית 'ע 1- מרתפים'.

חזית מסחרית:

המבנים החזיתיים יכללו חזית מסחרית בה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב שילוב מבואות לקומות המגורים ושטחים לשירות דיירי הבניין. השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 10, בא מצויה הדירה מושא השומה, ממוקמת בתא שטח **מס' 104.** עפ"י טבלה 5 תא שטח 104 בשטח של 2.2 דונם אשר עפ"י הגדרות התכנית מוגדר כמגרש קטן.

הזכויות בטבלה 5 הינן חלופת עיבוי בלבד.

<u>להלן זכויות הבנייה בחלופת עיבוי:</u>

גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
2,200.0 מ"ר	4,100.0 מ"ר	1,500.0 מ"ר		2,200.0 מ"ר	7,800.0 מ"ר	50	23	6[7]	2

הערות ברמת הטבלה, בין היתר:

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. זכויות אלה כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג-1.
3. גודל המגרשים הוא ממוצע. בפועל קיימים גדלים שונים לכל מגרש ומגרש. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד- 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

[7] 6 קומות לבניין המחוזק/האחורי. 8 קומות לבניין חזית לה גארדיה.

<u>הוראות נוספות</u>

<u>כללי</u>

א. עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום התכנית.

ב. על תכנית "הריסה ובניה" יחולו הוראות בסעיפי 6.7 – 6.1 בתכנית.

ג. תכנית "הריסה ובניה " תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום בתכנית.

ד. בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צירוף יתרת תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרות צרוף יתרת השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית "הריסה ובניה" תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול הועדה המקומית.

ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול "הריסה ובניה" יהיה הגשת נספח חברתי לוועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

<u>זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":</u>

בכל תא שטח מתאי שטח 101-112 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.

מספר יחידות הדיור כ- 70 והצפיפות כ- 32 יח"ד לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו- 15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

<u>הוראות לעניין בינוי</u>

א. מידות הקולונדה בתכנית מפורטת תהיינה כפי שנקבע בתכנית זו כאמור בסעיף 6.12 א' ויכלול סעיף הקובע כי כל חריגה ממידות אלו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ב. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%, כאמור בתכנית מתאר ארצית תמ"א 38 /ב/ 4

ג. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.

ד. יבחן פתרון החניה והכניסה למרתפי החניה.

ה. יבחן תמהיל השימושים בחזית המסחרית.

<u>גובה הבניה:</u>

גובה הבניה יהיה כמפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.2 בקרנות רחובות, בבניינים חזיתיים, הועדה המקומית תהא רשאית לחייב בניה בגובה שלא יעלה על 15 קומות.

תנאים למתן היתרי בניה:

בינוי

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ', כל שינוי מגובה זה יחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

ג. במקומות בהם ישולבו עצים מעל קומת מרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.

ד. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית. אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שליש אורך החזית בקומת הקרקע ועומקה לא יפחת מ- 4 מ'.

ה. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יותר מעבר הולכי רגל על פני הקרקע. זיקת ההנאה תרשם בספרי המקרקעין. השטחים המסומנים לזיקת הנאה יפותחו כחלק מתכנית הפיתוח ע"פ מיקומם. הוראות בדבר רחב מינימלי של השטח המיועד לזיקת הנאה לא יפחת מהאמור בסעיף 4.1.2 ז'. פיתוח השטח בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה הסמוכה מחוץ לה יהיה במפלס רציף.

ו. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על % 85, כאמור בתכנית מתאר ארצית תמ"א 38 /ב/ 4.

ז. תנאי למתן התר בניה יהיה חתימת הסכם עם עירית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים בזיקת הנאה המהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים. במסגרת ההסכם תובטח תחזוקה הולמת של השטחים הפתוחים כאמור, לשביעות רצונה של הועדה המקומית או רשות הרישוי לפי הענין.

דרכים וחניות

א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית.

ב. החניה תהייה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חנייה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

ג. לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת-קרקעיים מ/לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר יינתנו מכוח תכנית זו לחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גארדיה.

ד. הבטחת רישום שטח לזיקת הנאה במידה ונדרשה.

ביצוע התכנית – מימוש התכנית:

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1 **<u>רשיון בניה מספר 812 מיום 31.12.1951</u>**

רשיון לבניין בן 3 קומות וגדר המכיל בקומות א, ב, ג – 18 יח״ד.

7.2 **<u>רשיון בניה מספר 4/95 מיום 31.10.1979</u>**

הגדלת דירת מגורים על ידי תוספת בניה ומרפסת בקומות א ו- ב בבית קיים בן 3 קומות.

7.3 **<u>רשיון בניה מספר 4/74 מיום 16.04.1980</u>**

הגדלת דירת מגורים על ידי הוספת בניה בקומה א בבניין קיים בן 3 קומות.

7.4 **<u>רשיון בניה מספר 4/143 מיום 22.10.1980</u>**

הגדלת דירות מגורים בקומות ב ו- ג על ידי תוספת בניה בבניין קיים בן 3 קומות.

7.5 **<u>רשיון בניה מספר 4/119 מיום 25.03.1981</u>**

הגדלת דירה על ידי תוספת בניה (חדר ומרפסת) בקומת קרקע בבניין קיים בן 3 קומות.

7.6 **<u>רשיון בניה מספר 6-220148 מיום 14.02.2002</u>**

הרחבת דירה בקומה שלישית וסידור מרפסת גג צמודה לדירה באגף האמצעי של הבניין הקיים בן 3 קומות.

אציין, כי הדירה מושא השומה לא הורחבה כלל.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1 **<u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת״א-יפו, מיום 28.12.2022 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7098
חלקה	:	10
שטח חלקה	:	2,274 מ״ר
בעלויות	:	עיריית תל- אביב יפו בשלמות
חכירה	:	מספר חוכרים[8] ובניהם מצליח הלל המחזיק חלק בזכות 3/5 ביחד עם לואיזה בן חמו המחזיקה ב- 2/5 הנותרים.

[8] אין רישום בית משותף

8.2. **<u>תצהיר העברה ללא תמורה</u>**

הוצג לעיוני תצהיר העברה ללא תמורה שנערך ביום 01.03.2022 בו מצהיר מצליח הלל, כי הינו הבעלים של חלק מהזכויות (60%) של דירה מספר 3 בכניסה 3 ברחוב לה גארדיה 41 ת״א והידועה גם כנכס בגוש 7098 חלקה 10. כמו כן, הינו מעביר את כל זכויותיו בדירה בהעברה ללא תמורה לאחיינו מר עובדיה שמואל גורי ואשתו הגב׳ אסתר הדסה גורי.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור אישור תכניות בנין עיר תא/מק/4123 ומימוש בדרך של העברה ללא תמורה לאדם שאינו קרובו[9].

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תא/מק/4123	170,000 ₪	685,000 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- העדר השבחה בגין תכניות קודמות לתכנית תא/מק/4123, בין היתר בשל פטור עד 140 מ״ר.
- מימוש חלקי בשיעור של 60%
- מקדם הפחתה לזכויות בניה לא מנוצלות בשיעור של 0.57 הכולל דחייה, שוליות ובינוי חדש על ישן.
- שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪
- שווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 22,700 ₪.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה למעט ערכי השווי כפי שאפרט בהמשך.

[9] בהתאם לסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שטח הדירה	58 מ״ר	75 מ״ר
סה״כ זכויות הבנייה במצב קודם	109 לא כולל ממ״ד	109 מ״ר כולל ממ״ד
אופן חישוב המצב החדש	גישת ההשוואה הישירה	גישת שווי הזכויות
שווי מ״ר מבונה מצב חדש	-	מגורים – 11,500 ₪ מסחר – 11,000 ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>שטח הדירה</u>**

לטענת שמאי המבקש, שטח הדירה עפ״י הארנונה בהתאם לתכנית מדידה מיום 08.01.2017 הינו 58 מ״ר. בהתאם לכך קבע את שווי הדירה במצב קודם.

13.2. **<u>זכויות בניה במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, תוספת הממ״ד אינה כלולה בתוספת שטח ההרחבות, ולכן השטח המקסימלי שניתן להרחיב את דירת המגורים הינו 109 מ״ר בהתאם להרחבות ובנוסף 12 מ״ר שטח ממ״ד. לפיכך סה״כ שטח זכויות הבנייה להרחבה הינו 63[10] מ״ר.

13.3. **<u>שווי מצב קודם</u>**

שמאי המבקש מאמץ את ערכי השווי ומקדם ההפחתות לזכויות הבניה כפי שנקט שמאי המשיבה, ומביא בחשבון שווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 22,700 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 11,500 ₪. מקדם ההפחתה לזכויות הבנייה בשיעור של 0.57.

13.4. **<u>שווי מצב חדש</u>**

לטענת שמאי המבקש, כאשר ישנן עסקאות לאחר המועד הקובע ולאחר התאמתן למושא השומה, אין צורך לבצע תחשיב שווי על בסיס תאורטי של שווי הזכויות, אלא לנקוט בגישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות ההשוואה אשר מגלמות את כלל הפרמטרים בעיני מוכר מרצון לקונה מרצון. כתימוכין לעמדתו מפנה להחלטת ועדת ערר מיום 05.09.2022, בסוגיית תכנית 9988 לפיה נאמר כי: ״*...ללא תפלול מלאכותי שמהותו התעלמות משווי שוק, והסתמכות על מקדמים שלא ניתן לבססם במתודה שמאית מקובלת...*״

[10] 63 מ״ר = 12 מ״ר (ממ״ד) + (58 מ״ר (שטח הדירה) – 109 מ״ר (סך זכויות הבנייה בהרחבות))

כמו כן מפנה לשומות מכריעות[11] אשר אימצו גישה זו בתחום התכנית. לטענתו, שמאי המשיבה מבסס את חוות דעתו לפי שומה מכרעת יחידה של השמאית המכריעה אורית גלן ומתעלם מיתר ההכרעות שצויינו ומעסקאות ההשוואה הקיימות במתחם התכנית.

לטענת שמאי המבקש, מבחן התוצאה המבוסס על עסקאות ההשוואה בסמוך למועד הקובע, משקף את תגובת השוק לתכנית וכמה קונה מרצון היה מוכן לשלם יותר על דירה בהתחשב במורכבות הפרויקט, הימשכות הזמן הצפויה ויתרת הגורמים הדרושים לקבל דירה חדשה במסגרת פינוי בינוי.

שמאי המבקש טוען כי בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בתחום התכנית כפי שציין, שווי דירות מגורים ישנות בשטח של כ- 70 מ״ר, נמכרו בסכום של כ- 2,000,000 ₪ בסמוך למועד הקובע.

לטענתו, סכומי מכר אלו מגלמים בתוכן את הפוטנציאל בעקבות התכנית החדשה ואת שימוש הביניים בדירות עד להבשלת התכנית. בהתאם לאמור לעיל מתקבל שווי מ״ר בנוי במצב חדש לפי כ- 28,570 ₪ למ״ר. בהתאמה לנכס מושא השומה בשטח של 58 מ״ר מתקבל שווי במצב חדש נמוך מהשווי הקודם בסך של 1,657,060. אולם לטעמו, שוויה של הדירה מושא השומה בהתאמה לעסקאות השוואה שבוצעו ונותחו ע״י שמאים מכריעים הינו 1,900,000 ₪[12].

בתשובה לטענת שמאי המשיבה, כי ישנם עסקאות מתוך העסקאות שצויינו ע״י השמאים המכריעים שהינם חריגים הואיל ובוצעו ע״י אפוטרופוס, עסקאות של בני זוג שנפרדו, כונסי נכסים וכד׳, משיב שמאי המבקש, כי עסקה של חסוי אמורה לעבור את אישור האפוטרופוס הכללי ובית המשפט ולכן עסקה זו עוברת בקרה של מספר גורמים, כמו כן עסקה בין בני זוג שמתגרשים, עו״ד דואגים שהדירה תימכר במחיר מקסימלי ולכן יש להביאם בחשבון.

13.5. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם				
סווג	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	**תרומה**
שטח דירה בנוי	58.0 מ״ר	1.00	22,700 ₪	1,316,600 ₪
זכויות בנייה הרחבה	63.0 מ״ר	0.57	11,500 ₪	412,965 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				**1,729,565 ₪**
מצב חדש				
שווי הדירה בהתאמה לעסקאות המכר שבוצעו ונותחו ע״י שמאים מכריעים				1,900,000 ₪
השבחה				170,000 ₪
היטל השבחה				85,000 ₪
היטל השבחה במימוש חלקי			60.0%	51,000 ₪

[11] ערן ירקוני בגו״ח 7098/23 מיום 21.04.2021, בועז קוט בגו״ח 7098/19 מיום 19.05.2022, בועז קוט בגו״ח 7098/19 מיום 17.05.2022, מרדכי דדון בגו״ח 6133/446 מיום 16.05.2022, יעקב פז בגו״ח 6133/458 מיום 23.05.2022

[12] לא נערך תחשיב לקביעה זו.

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. שטח הדירה

לטענת שמאי המשיבה, ניתן למדוד את שטח הדירה מההיתר המקורי של הדירה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח דירתי בסך 75 מ״ר במצב קודם. במסגרת הדיון שנערך בפני טען, כי שטח הדירה מבוסס על נספח הבינוי בתכנית ההרחבה 2323 הכולל את שטח המבואה הקומתית של חדר המדרגות.

14.2. זכויות בניה במצב קודם

לטענת שמאי המשיבה, שטח ההרחבה כולל ממ״ד בגבולות ״קווי הבניין״ לפי תכנית 2323 הינו עד 109 מ״ר. לתימוכין הציג דוגמה להיתר בנייה של הרחבה מהבניין הסמוך לנכס מושא השומה (לה גארדיה 43), שם ניתן היתר להרחבה כולל ממ״ד בשטח של 107 מ״ר. לטענתו, יש מסגרת של מגבלות ההרחבה בתכנית ההרחבה ולפי היתרי בניה, מה שנכנס במגבלות אלו זה מה שאפשר להרחיב.

14.3. שווי מצב קודם

שמאי המשיבה נקט בשווי לפי 22,700 ₪ למ״ר בנוי בנטרול זכויות בנייה להרחבה ושווי בסיסי לשווי מ״ר מבונה לפי 11,500 ₪, על בסיס קביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן בגו״ח 6133/432 רחוב לה גרדיה 49. על בסיס שומת גלן נקט במקדם הפחתה של 0.57 עבור יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו הכולל מקדם משוקלל לדחייה עבור בניה בעמודות שלמות (0.75), שוליות (0.85) ובניה של חדש על ישן(0.9).

14.4. שווי מצב חדש

לטענת שמאי המשיבה, בתכניות התחדשות עירונית פינוי בינוי, ניתן פס״ד בבית המשפט המחוזי אשדר[13], ממנו ניתן להבין, כי לצורך עריכת שומת היטל השבחה במקרים כגון המקרה שבנדון, יש לבצע את השומה בגישת שווי זכויות הבנייה של הנישום מכלל הפרוייקט.

לטענתו, בית המשפט המחוזי אינו מקבל את הגישה של השוואה לעסקאות של דירות יד שניה, מיד לאחר אישור התכנית הואיל ולא ניתן לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר נקודת האיזון בין תמורת היזם לתמורת הדיירים. לטענתו, בית המשפט המחוזי אומר שככל וקיימת תמורה מעבר לרווח הסביר שנמצאת אצל היזם, הרי שיש למסות אותה בהיטל השבחה. עוד מוסיף, כי ניתן להבחין, כי האפקט של תרומת התכנית בקרב הדיירים שמכרו את דירתם, התגבש לאחר שנתיים ממועד אישורה. בתכנית הנדונה אושרו זכויות בנייה מרובות וקשה לאדם מהיישוב להבין את התרומה מיד לאחר אישור התכנית וללא קבלת ייעוץ מקצועי.

[13] עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה ואח׳.

<u>תגובה להחלטות שמאים מכריעים אשר הציג שמאי המבקש</u>

ערן ירקוני – לטענת שמאי המשיבה, השומה נערכה לפני החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין אשדר. כמו כן הוגש ערר על שומה זו, הואיל ונעשה שימוש בעסקה מלפני אישור התכנית ונעשה שימוש בעסקה חריגה.

בועז קוט – לטענתו, השמאי המכריע בחר לנקוט בשילוב בין גישת ההשוואה מעסקות יד שנייה לבין גישת שווי הזכויות וכיום עומדת בפניו הכרעה באותו בניין ואותו גודל דירה עם עסקה שנמכרה בסכום גבוה בהרבה מהשווי שקבע.

מרדכי דדון – לטענת שמאי המשיבה, השמאי המכריע קבע שווי במצב קודם בשונה מיתר השמאים המכריעים מול השוואה לעסקאות יד שניה ללא העסקאות החדשות. ואילו היה משתמש בגישת שווי הזכויות מול העסקאות לאחר אישור התכנית, היה מגיע לתוצאה של השמאית המכריעה אורית גלן.

יעקב פז – לטענת שמאי המשיבה, השמאי המכריע עשה שימוש בגישת שווי הזכויות, אך השווי במצב קודם לא נכון והוגש ערר בנושא.

14.4.1. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪ על בסיס חילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה המגלמים חניה תת"ק של דירות בפרויקטים חדשים באזור הנכס.

להלן עסקאות ההשוואה וחישוב עלויות הבנייה כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

פרויקט "upper house" השלושה 1 - דירות 3 חדרים - קומות 1-8					
תאריך	**תמורה**	**שטח פלדלת**	**קומה**	**שנת בנייה**	**שווי מ"ר בנוי**
24.11.2019	2,705,372 ₪	79.0 מ"ר	6	2020	34,245 ₪
05.12.2019	2,425,373 ₪	75.0 מ"ר	4	2020	32,338 ₪
05.12.2019	2,440,372 ₪	75.0 מ"ר	5	2020	32,538 ₪
ממוצע					33,041 ₪
התאמה למועד הקובע (במעוגל)					33,000 ₪
התאמה לדירות 4 חדרים				0.95	31,350 ₪
התאמה למיקום				0.90	28,215 ₪
בניכוי מע"מ				1.17	24,115 ₪
בניכוי יזמות				1.20	20,096 ₪
בניכוי עלויות בנייה				8,500 ₪	11,596 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל					**11,500** ₪

פרויקט "upper house" השלושה 1 - דירות 2 חדרים[14] - קומות 1-8					
תאריך	**תמורה**	**שטח פלדלת**	**קומה**	**שנת בנייה**	**שווי מ"ר בנוי**
25.11.2019	₪ 2,003,872	54.0 מ"ר	6	2020	₪ 37,109
27.11.2019	₪ 2,600,372	75.0 מ"ר	7	2020	₪ 34,672
27.11.2019	₪ 1,928,872	55.0 מ"ר	1	2020	₪ 35,070
28.11.2019	₪ 1,988,872	55.0 מ"ר	5	2020	₪ 36,161
28.11.2019	₪ 1,973,872	55.0 מ"ר	4	2020	₪ 35,889
01.12.2019	₪ 2,088,872	54.0 מ"ר	5	2020	₪ 38,683
01.12.2019	₪ 2,043,872	54.0 מ"ר	2	2020	₪ 37,849
01.12.2019	₪ 2,460,372	75.0 מ"ר	6	2020	₪ 32,805
02.12.2019	₪ 2,073,872	54.0 מ"ר	4	2020	₪ 38,405
02.12.2019	₪ 2,058,872	54.0 מ"ר	3	2020	₪ 38,127
11.12.2019	₪ 2,028,872	54.0 מ"ר	1	2020	₪ 37,572
ממוצע					₪ 36,577
התאמה למועד הקובע (במעוגל)					₪ 36,600
התאמה לדירות 4 חדרים				0.86	₪ 31,476
התאמה למיקום				0.90	₪ 28,328
בניכוי מע"מ				1.17	₪ 24,212
בניכוי יזמות				1.20	₪ 20,177
בניכוי עלויות בנייה				₪ 8,500	₪ 11,677
שווי מ"ר מבונה במעוגל					**₪ 11,700**

עסקאות מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט בניה ברח' מונאש 1						
יום מכירה	**דירה**	**שטח**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
17.06.2019	6	86.0 מ"ר	4	1	₪ 2,508,000	₪ 29,163
17.06.2019	39	88.0 מ"ר	4	4	₪ 2,625,500	₪ 29,835
17.06.2019	9	88.0 מ"ר	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
04.07.2019	1	88.0 מ"ר	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
17.10.2019	36	86.0 מ"ר	4	4	₪ 2,609,999	₪ 30,349
27.10.2019	46	86.0 מ"ר	4	5	₪ 2,655,640	₪ 30,880
ממוצע						₪ 30,078
התאמת מיקום					0.95	₪ 28,574
בניכוי מע"מ					1.17	₪ 24,422
בניכוי יזמות					1.20	₪ 20,352
בניכוי עלויות בנייה					₪ 8,500	₪ 11,852
שווי מ"ר מבונה במעוגל						**₪ 11,900**

[14] למחיר דירת 2 חדרים הוסף מחיר לחניה של: 130,000 (בהתאם למחירון החברה, אע"פ שדירות אלה נמכרות ללא חניה), בכדי להביא למכנה משותף אחיד של מחיר דירה ומר"מ מגלם חניה.

חישוב עלויות בנייה	
עלות בנייה ישירה (לרבות עלות מרפסות, בנייה עד 8 קומות)	5,260 ₪
שטח עילי (ברוטו) לחישוב ליח״ד	112.6 מ״ר
עלות הקמת חניה תת קרקעית	2,737 ₪
שטח למקום חניה ת״ק ליח״ד (35 מ״ר למקום חניה + 20% לחניית אורחים	42.0 מ״ר
עלות הקמת מחסנים	1,880 ₪
שטח אחסנה ממוצע ליח״ד	6.0 מ״ר
סה״כ עלות בנייה ישירה ליח״ד	718,387 ₪
עלות בנייה ישירה למ״ר שווק	7,610 ₪
עלויות עקיפות	1,522 ₪
סה״כ עלויות בנייה למ״ר לשווק	9,132 ₪
הפחתה לגודל	8.0%
סה״כ עלויות בניה במעוגל	**8,500** ₪

14.4.2. **<u>שווי מ״ר מבונה מסחר</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪ על בסיס גישת החילוץ של עסקאות למסחר באזור ובהתאם לקביעת השמאית המכריעה אורית גלן בשומות מכריעות לתוכנית שבנדון.

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהובאו בשומת המשיבה:

גו״ח	תאריך	תמורה	חלק נמכר	שנת בנייה	שטח	שווי מ״ר
6150/655	15.06.2017	700,000 ₪	1	1960	45.0 מ״ר	15,556 ₪
7067/44	17.07.2017	2,900,000 ₪	1	1967	161.0 מ״ר	18,012 ₪
7107/329	11.04.2018	2,200,000 ₪	1	1981	117.0 מ״ר	18,803 ₪
7076/69	19.12.2017	1,200,000 ₪	1	1930	61.0 מ״ר	19,672 ₪
7108/47	12.08.2018	3,300,000 ₪	1	1960	149.0 מ״ר	22,148 ₪
7072/33	26.10.2017	500,000 ₪	1	1960	20.0 מ״ר	25,000 ₪
7071/67	03.08.2017	2,500,000 ₪	1	1940	95.0 מ״ר	26,316 ₪
7072/19	08.01.2018	1,030,000 ₪	1	1960	38.0 מ״ר	27,105 ₪
7072/19	08.01.2018	2,070,000 ₪	1	1960	73.0 מ״ר	28,356 ₪
7096/29	25.03.2015	1,000,000 ₪	1	1935	34.0 מ״ר	29,412 ₪
7076/94	15.04.2019	750,000 ₪	1	1960	25.0 מ״ר	30,000 ₪
7076/91	27.02.2017	1,400,000 ₪	1	1980	44.0 מ״ר	31,818 ₪
7072/22	26.05.2019	1,300,000 ₪	1	1997	38.0 מ״ר	34,211 ₪
7071/25	21.03.2017	2,380,000 ₪	1	1960	68.0 מ״ר	35,000 ₪
7074/22	22.10.2019	125,000 ₪	0.25	1960	24.0 מ״ר	20,833 ₪
7096/62	30.12.2015	1,250,000 ₪	0.5	2001	130.0 מ״ר	19,231 ₪
7074/22	23.01.2018	250,000 ₪	0.5	1960	24.0 מ״ר	20,833 ₪
שווי ממוצע למ״ר בנוי						22,670 ₪
בניכוי רווח יזמי					1.25	18,136 ₪
בניכוי עלויות בנייה					7,000 ₪	11,136 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל						**11,000** ₪

14.4.3. **<u>שווי שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את תרומת המחוברים עד למימוש הפרויקט במשך 10 שנים בשיעור היוון של 4%. כמו כן, קבע את שווי דמי השכירות בסך 4,200 ₪ לחודש בהתאם לדמי שכירות מבוקשים ובהתאם להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן.

להלן דמי השכירות המבוקשים כפי שמובאים בשומת המשיבה:

רחוב	שטח	שכ"ד	שווי למ"ר
מורדי הגטאות	60.0 מ"ר	5,000 ₪	83 ₪
הפלמ"ח	62.0 מ"ר	4,800 ₪	77 ₪
עין גב	100.0 מ"ר	7,500 ₪	75 ₪
מרדכי אנילביץ	90.0 מ"ר	7,000 ₪	78 ₪
המערכה	60.0 מ"ר	4,500 ₪	75 ₪
לוחמי גליפולי	35.0 מ"ר	3,000 ₪	86 ₪
רייס	58.0 מ"ר	4,000 ₪	69 ₪
ממוצע למ"ר			**78** ₪

14.4.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.51 המשקף דחייה למשך 10 שנים בשיעור היוון של 7% בשומה לקביעת השמאית המכריעה אורית גלן.

14.4.5. **<u>עלויות הריסה ומטלה ציבורית</u>**

בהתאם לסעיף 4.1.1 ד' לעניין מטלות ציבוריות, שמאי המשיבה הביא בחשבון 400 מ"ר לצרכי ציבור, בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור[15]. ובעלות של 10,000 ₪ למ"ר.

כמו כן, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הריסה בסך 504,900 ₪ [16].

14.5. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם				
סווג	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	**תרומה**
שטח דירה בנוי	75.0 מ"ר	1.00	22,700 ₪	1,702,500 ₪
זכויות בנייה הרחבה	34.0 מ"ר	0.57	11,500 ₪	222,870 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**1,925,370** ₪

[15] בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר לצרכי ציבור עבור 420 יח"ד, בתכנית 4468 נדרשו 300 מ"ר לצרכי ציבור עבור 260 יח"ד.
[16] 18 יח"ד X 38 מ"ר X 330 ₪

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ שווי**
מסחר עיקרי	160.0 מ"ר	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מסחר)	7,015.0 מ"ר	₪ 11,500	₪ 80,672,500
שווי לפני התאמות			₪ 82,432,500
עלות מטלה ציבורית	400.0 מ"ר	₪ 10,000	₪ 4,000,000 -
עלות הריסה ופינוי			₪ 504,900 -
סיכום ביניים -			₪ 77,927,600
מקדם דחייה (7%, 10 שנים)			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 39,614,440
חלק יחסי של חלקה 10	100%		₪ 39,614,440
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרוייקט 10 שנים ; 4%	מקדם	8.11	₪ 7,358,205
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 10			₪ 46,972,645
החלק ברכוש המשותף 1/18	0.056		₪ 2,610,000
ההשבחה לדירה (במעוגל)			₪ 685,000
היטל השבחה			₪ **342,500**
היטל השבחה למימוש הנוכחי המבוקש		60.0%	₪ 205,500

<u>תחשיב חלופי כבקרה</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב בקרה לפי ערך דירת תמורה עתידית, לטענתו דירת 4 חדרים בפרויקט פינוי-בינוי ברחוב לה גארדיה 64-68 מקבוצת ב.ס.ר מוצעת למכירה במחיר של 3,280,000 ₪ לדירה בשטח 95 מ"ר + חניה + מחסן. מאמור עולה כי שווי מ"ר בנוי 34,526 ₪.

לצורך הזהירות הביא בחשבון את דירת התמורה עם תוספת של 25 מ"ר + חניה + מחסן.

להלן תחשיב הבקרה כפי שמוצג בשומתו:

סווג	**שטח בסיסי**	**תוספת**	**סה"כ**
שטח דירה	75.0 מ"ר	25.0 מ"ר	100.0 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			₪ 31,500
שווי דירה עתידי			₪ 3,150,000
שווי דירה קיימת			₪ 1,925,000
השבחה עתידית			₪ 1,225,000
מקדם דחייה 10 שנים 7%			51.0%
השבחה לדירה במעוגל			₪ 623,000
ערך דירה נוכחי במעוגל			₪ 2,500,000

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1. **<u>מצב קודם</u>**

שווי המצב הקודם עובר לאישור תכנית התחדשות עירונית נקבע לפי שווי הדירה בהתאם לשטחה הבנוי ובתוספת זכויות הבניה שטרם נוצלו.

15.1.1. **<u>שטח הדירה</u>**

הצדדים חלוקים לעניין היקף שטח הדירה הקיים. שמאי המבקש הביא בחשבון שטח בסך 58 מ״ר המבוסס על תכנית מדידה של הארנונה, בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח דירה לפי 75 מ״ר המבוסס על נספח תכנית 2323.

תכנית המדידה עבור הארנונה כולל שטח רצפה בלבד ללא קירות פנימיים וחיצוניים בעוד השטח המופיע בנספח תכנית 2323 כולל את רכיב חדר המדרגות המשותף לטענת שמאי המשיבה.

בחנתי את ההיתר המקורי של הנכס מושא השומה וכן היתרים נוספים שנמצאו בחלקה ביחס להרחבתן של דירות אחרות במבנה המגורים. עפ״י מדידה גרפית שנערכה על גבי ההיתרים השונים עולה, כי היקף השטח של הדירה מושא השומה, כולל מרפסות מקורות הנו 68 מ״ר.

15.1.2. **<u>זכויות בניה במצב קודם</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין זכויות הבנייה שניתנו בתכנית ההרחבה 2323, בשטח של 109 מ״ר, אך חלוקים ביחס לרכיב הממ״ד. שמאי המשיבה טוען כי את הממ״ד ניתן לממש כחלק מהזכויות המותרות ועד לשטח של 109 מ״ר ובגבולות התחום המקסימלי להרחבה. לעומתו, שמאי המבקש טוען, כי את הממ״ד ניתן לממש מעבר לשטח של 109 מ״ר המותר, כך שסך זכויות הבנייה הניתנות למימוש כולל ממ״ד הינו 121 מ״ר.

סעיף 10.3 בתכנית 3366 שאושרה בשנת 2003 קובע כי יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהן במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה במסגרת החלטת הועדה המקומית מס׳ 1 פרוטוקול 121ב׳ מיום 26.6.94 והחלטת ועדה מקומית מס׳ 3 פרוטוקול 279ב׳ מיום 14.03.2001 לפיה נקבע כדלקמן:

> השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס׳ 253, 2323, 2324 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן וזאת **בנוסף** לאמור בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה פרוטוקול 121 ב1 מיום 26.06.94.

החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה פרוטוקול 121 ב1 מיום 26.06.94:

> ״להלן תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת - תכנית מתאר ״קיי״, אשר אושרה בועדה המקומית בפרוטוקול מס׳ 121 ב׳ החלטה מס׳ 1 (יוני 1994) - ותיקון סעיף ד׳ 3 בהחלטה 22.6.94, כפי שאושר בועדה המקומית בפרוטוקול מס׳ 125 ב׳ החלטה מס׳ 3 (אוגוסט 1994) -
> א. באזור מגורים - דירות 1 –

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
   מרתפים לפי תכנית "ע", כולל הרחבתם לצורכי חניה כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
2. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין.
   2.1 קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל – 35% משטח הקומה.
   2.2 שטח גרעין כמוגדר בנספח א'.
   2.3 מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הדרוש.
   2.4 בליטות כמוגדר בתקנות.
   2.5 מתקנים על הגג לפי תכנית מס' 1680, על תקוניה.
   2.6 גזוזטראות לא מקורות."(ההדגשה בידי הח"מ)

מן האמור לעיל עולה, כי זכויות הבנייה שניתנו בתכנית 2323 הינן זכויות עיקריות ועליהן ניתן להוסיף את רכיב הממ"ד. נשאלת השאלה האם ניתן להוסיף את שטח הממ"ד לשטח התוספת, במגבלת התחום המקסימלי להרחבה.

בתשריט תכנית 2323 נקבע תחום מקסימלי להרחבה בחלקה 10 מושא השומה, לפי קווי בנין של 8 מ' לצד מזרח ו- 10 מ' לצד מערב. בנוסף לתשריט צורף נספח לתכנית על פיו מפורטות הנחיות המסמנות את קווי המתאר להרחבה, ביחס לכל טיפוס, באופן אשר מצמצם את תחום ההרחבה המקסימלי. תכנית 2691 שאושרה בשנת 1997 קובעת בסעיף 9(א) כי *"הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית."*

לפיכך, תחום ההרחבה המקסימלי, ערב המועד הקובע, הוא התחום המוגדר על גבי תשריט תכנית 2323 ולא גבולות ההרחבה בנספח התכנית. לאחר שבחנתי את התחום המקסימלי להרחבה על גבי תשריט התכנית, עולה כי לא קיימת מניעה לניצול מלוא זכויות הבניה לרבות שטח הממ"ד. כתימוכין אפנה להיתר בניה מס' 12-0709 בגו"ח 7098/9 שהופק בתאריך 12.08.2012 במסגרתו אושרה הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 2323 בשטח של 121 מ"ר (108.55 מ"ר עיקרי + 12.45 מ"ר ממ"ד) החורג מגבולות קווי מתאר של נספח הבינוי אולם בגבולות התחום המקסימלי להרחבה.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לעניין זכויות הבנייה במצב קודם. בהתאם להכרעתי בס"ק 15.1.1 שטח הדירה הקיים הינו 68 מ"ר וזכויות הבניה הנוספות הינן 41 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד סה"כ 53 מ"ר זכויות לא מנוצלות.

15.1.3. **<u>שווי במצב קודם</u>**

כאמור, שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין ערכי השווי במצב קודם, ביחס למ״ר בנוי וביחס למ״ר מבונה. שמאי הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 11,500 ₪ ושווי מ״ר בנוי בסך 22,700 ₪ על בסיס קביעתה של השמאית המכריעה אורית גלן[17].

<u>שווי מ״ר מבונה במצב קודם</u>

בהמשך להכרעתי בס״ק 15.2.2 שווי מ״ר מבונה במצב חדש מגלם חניה ומחסן הינו 11,000.

אני סבורה, כי שווי מ״ר מבונה במצב קודם שאינו מגלם חניה ומחסן אך מגלם צפיפות נמוכה יותר הינו בגבולות 10,500 ₪.

<u>שווי מ״ר בנוי במצב קודם</u>

בחנתי עסקאות מכר בסמוך למועד הקובע בנכסים הדומים במאפייניהם ובסמוך לנכס מושא השומה אך אינם כלולים בתחום תכנית תא/מק/4123. עסקאות ההשוואה נבחנו בהסתמך על היתרי הבניה ומסמכי הבית המשותף כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח בנוי[18]	זכויות בניה לרבות ממ״ד	שווי זכויות[19]	שווי מ״ר בנוי בנטרול זכויות בניה
6133/753/5	18.7.2019	1,900,000 ₪	62.0 מ״ר	טיפוס ג/67/2 55 מ״ר	441,788 ₪ [20]	23,520 ₪
6133/759/7	4.11.2018	1,950,000 ₪	62.0 מ״ר		331,341 ₪	26,107 ₪
6133/764/1	11.2.2019	2,025,000 ₪	64.0 מ״ר	טיפוס ג/64 48 מ״ר	385,560 ₪ [21]	25,616 ₪
6133/764/7	11.12.2019	1,945,000 ₪	64.0 מ״ר		289,170 ₪	25,872 ₪
6133/766/7	4.3.2019	1,850,000 ₪	64.0 מ״ר		289,170 ₪	24,388 ₪
6133/768/5	5.6.2019	1,840,000 ₪	64.0 מ״ר		289,170 ₪	24,232 ₪
ממוצע	**04.05.2019**	**1,918,333** ₪	**63.3 מ״ר**			**24,956** ₪
שווי מ״ר בנוי במצב קודם במעוגל						25,000 ₪
שטח בנוי						68.0 מ״ר
שווי הבנוי						1,700,000 ₪
זכויות בנייה לא מנוצלות						53 מ״ר
שווי זכויות בנייה לאחר מקדם הפחתה[22]						317,205 ₪
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל						**2,017,000** ₪

בהתאם לאמור לעיל, שווי הדירה במצב קודם כולל זכויות הבנייה הינו 2,017,000 ₪.

[17] בגוש 6133 חלקות 431, 432.
[18] בהתאם להיתרי בנייה
[19] שווי מ״ר מבונה בסך 10,500 ₪ X מקדם דחייה 0.75 X מקדם שוליות 0.85 ובינוי חדש על ישן 0.9 – בהתאם לקביעת שומת גלן.
[20] דירה בקומת קרקע, לא ניתן מקדם דחייה
[21] דירה בקומת קרקע, לא ניתן מקדם דחייה
[22] שווי מ״ר מבונה בסך 10,500 ₪ X 0.57 (מקדם דחייה 0.7 X מקדם שוליות 0.85 ובינוי חדש על ישן 0.9)

15.2. **<u>מצב חדש</u>**

תכנית תא/מק/4123 (מס׳ 517-0187237) הינה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו, התכנית משתרעת משני צידי רחוב לה גארדיה מרחוב יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה גארדיה במזרח. בתחום התכנית קיימות במצב קודם כ- 440 יח״ד ובמצב חדש התכנית מאפשרת תוספת של כ- 720 יח״ד נוספות.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה בשתי חלופות. חלופה ראשונה- באופן עצמאי ע״י עיבוי המבנה הקיים וחיזוקו, וחלופה שניה - פינוי בינוי ע״י איחוד חלקות בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

15.2.1. **<u>אופן חישוב ההשבחה</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון, כי השימוש המיטבי בהתאם להוראות התכנית הינו חלופת פינוי בינוי וזאת בהתאם לשומות מכריעות שנערכו לתכנית. בחנתי את הוראות התכנית ואני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין זה.

בעמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳ שניתן ביום 26.08.2021 נכתב כדלקמן:

> ״בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.
>
> כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, **חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש**, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב״סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי״. **זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת** (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).
>
> ....
>
> לפיכך, המסקנה, כי בהתאם להוראות החוק ההשבחה היחידה שחלה כלפי בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות הדיירים, **היא שגויה ואיננה יכולה לעמוד**.
>
> בענייננו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית – ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת **כי יש ליחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים**, שבתורם

מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבנייה שמוענקים להם.

....

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "**לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר**" (פס' 39 להחלטה). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. **ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים** המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, **דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים**" (ההדגשות של הח"מ)

בהתאם לכל האמור לעיל, דרך המלך בתכניות פינוי בינוי, הינה לאמוד את ההשבחה כפי שקובע החוק ולחשב את שווי המצב החדש בהתאם לכלל הזכויות אשר התכנית מקנה לדיירים ובחישוב חלקו היחסי של הנישום בזכויות הבניה.

ביחס לטענת שמאי המבקש, כי בשומות מכריעות שנערכו במתחם, השווי במצב חדש נקבע בגישת ההשוואה בהתאם לשווי המכירה לאחר אישור התכנית המשביחה, אציין, כי למעט הכרעה אחת, כולן ניתנו טרם החלטת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר.

אני סבורה, כי במחירי שוק רציונלי משוכלל, שווי המכירה מתכנס או קרוב לשווי הזכויות בדחייה. בשל מיעוט עסקאות ההשוואה[23] במתחם שפרטי העסקה לא ידועים ביחס לרכיב המיסוי החל על הקונה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין אופן חישוב ההשבחה ולא אשקלל את גישת ההשוואה כחלק מהשווי במצב חדש.

למעלה מן הנדרש, בבחינת 7 עסקאות ההשוואה שנמכרו בשלמות במתחם כשנתיים לאחר המועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של 1,988,571 ₪ למועד 23.07.2020. לפיכך, בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי דירה במצב חדש נמוך משווי דירה במצב קודם כפי שהוכרע בסעיף 0, עובדה אשר מחזקת את דעתי כי עסקאות אלה אינן משקפות את תרומת התכנית.

15.2.2. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

בחנתי עסקאות השוואה בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס מושא השומה ובסמוך למועד הקובע.

להלן עסקאות ההשוואה ותחשיב חילוץ שווי הקרקע:

גו"ח	יום מכירה	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
6134-77-028	14.02.2019	65.0 מ"ר	2,158,000 ₪	33,200 ₪
6134-77-022	20.02.2019	70.0 מ"ר	2,300,000 ₪	32,857 ₪
6134-77	07.03.2019	65.0 מ"ר	2,053,871 ₪	31,598 ₪
6134-77-018	13.03.2019	65.0 מ"ר	2,073,441 ₪	31,899 ₪

[23] 7 עסקאות מכר (בשלמות) בשנתיים הראשונות מהמועד הקובע מתוך כ- 440 יח"ד במתחם.

6134-77-007	13.03.2019	76.0 מ״ר	₪ 2,440,000	₪ 32,105
6134-77-032	18.03.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,257,000	₪ 32,243
6134-77-058	20.03.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,317,088	₪ 33,101
6134-77-042	20.03.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,277,948	₪ 32,542
6134-77-050	20.03.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,297,518	₪ 32,822
6134-77-027	31.03.2019	76.0 מ״ר	₪ 2,407,000	₪ 31,671
6134-77-038	08.04.2019	65.0 מ״ר	₪ 2,112,581	₪ 32,501
6134-77-012	11.04.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,289,319	₪ 32,705
6134-77-017	01.05.2019	76.0 מ״ר	₪ 2,273,000	₪ 29,908
6134-77-030	19.05.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,605,900	₪ 29,613
6134-77-023	21.05.2019	86.0 מ״ר	₪ 2,624,440	₪ 30,517
6134-77-029	30.05.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,605,900	₪ 29,613
6134-77-002	27.05.2019	70.0 מ״ר	₪ 2,248,000	₪ 32,114
6134-77-037	30.05.2019	76.0 מ״ר	₪ 2,334,742	₪ 30,720
6134-77-056	17.06.2019	71.0 מ״ר	₪ 2,525,560	₪ 35,571
6134-77-020	17.06.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,585,300	₪ 29,378
6134-77-006	17.06.2019	86.0 מ״ר	₪ 2,508,000	₪ 29,163
6134-77-039	17.06.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,626,500	₪ 29,847
6134-77-009	17.06.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,650,000	₪ 30,114
6134-77-066	04.07.2019	71.0 מ״ר	₪ 2,755,000	₪ 38,803
6134-77-001	04.07.2019	88.0 מ״ר	₪ 2,650,000	₪ 30,114
6134-77-070	09.07.2019	71.0 מ״ר	₪ 2,400,000	₪ 33,803
6134-77-036	17.10.2019	86.0 מ״ר	₪ 2,609,999	₪ 30,349
6134-77-046	28.10.2019	86.0 מ״ר	₪ 2,655,640	₪ 30,880
ממוצע	**13.05.2019**	**76.4 מ״ר**		**₪ 31,777**
התאמה לגודל לשוליות (שטח דירה עתידי 100 מ״ר)			0.91	₪ 28,967
בניכוי מע״מ			1.17	₪ 24,758
בניכוי יזמות			1.20	₪ 20,632
בניכוי עלויות בנייה [24]			**₪ 9,600**	**₪ 11,000**

גו״ח	יום מכירה	שטח	מחיר	החלק הנמכר	מחיר מותאם	שווי מ״ר בנוי
6134-335	27.01.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,118,511	0.50	₪ 2,237,022	₪ 32,421
6134-335	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 2,201,872	1.00	₪ 2,201,872	₪ 31,911
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,433,113	0.50	₪ 2,866,226	₪ 31,155
6134-335	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,072,436	0.50	₪ 2,144,872	₪ 31,085
6134-335	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,069,500	0.50	₪ 2,139,000	₪ 31,000
6134-335	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,062,436	0.50	₪ 2,124,872	₪ 30,795

[24] ביחס להיקף הבינוי המותר בחלקה של שטחים עיליים ושטחים תת קרקעיים ובהתאם למחירון דקל יולי 2019 ובתוספת עלויות בניה עקיפות.

6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,411,436	0.50	₪ 2,822,872	₪ 30,683
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,400,447	0.50	₪ 2,800,894	₪ 30,445
6134-335	26.01.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,042,436	0.50	₪ 2,084,872	₪ 30,216
6134-335	13.02.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,042,436	0.50	₪ 2,084,872	₪ 30,216
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,374,447	0.50	₪ 2,748,894	₪ 29,879
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,374,052	0.50	₪ 2,748,104	₪ 29,871
6134-335	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,022,686	0.50	₪ 2,045,372	₪ 29,643
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,360,262	0.50	₪ 2,720,524	₪ 29,571
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,352,936	0.50	₪ 2,705,872	₪ 29,412
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,350,201	0.50	₪ 2,700,402	₪ 29,352
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,343,197	0.50	₪ 2,686,394	₪ 29,200
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,342,936	0.50	₪ 2,685,872	₪ 29,194
6134-335	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,284,895	0.50	₪ 2,569,790	₪ 27,933
6134-335	19.03.2020	94.0 מ״ר	₪ 1,250,060	0.50	₪ 2,500,120	₪ 26,597
6134-335-005	25.03.2020	98.0 מ״ר	₪ 1,382,861	0.50	₪ 2,765,722	₪ 28,222
6134-335-006	19.03.2020	93.0 מ״ר	₪ 1,250,060	0.50	₪ 2,500,120	₪ 26,883
6134-335-008	19.03.2020	94.0 מ״ר	₪ 1,250,060	0.50	₪ 2,500,120	₪ 26,597
6134-335-011	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 997,936	0.50	₪ 1,995,872	₪ 28,926
6134-335-013	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,395,336	0.50	₪ 2,790,672	₪ 30,333
6134-335-015	07.04.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,324,681	0.50	₪ 2,649,362	₪ 28,797
6134-335-016	18.02.2019	68.0 מ״ר	₪ 2,580,000	1.00	₪ 2,580,000	₪ 37,941
6134-335-016	24.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 987,936	0.50	₪ 1,975,872	₪ 28,636
6134-335-017	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,234,681	0.50	₪ 2,469,362	₪ 26,841
6134-335-020	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,352,936	0.50	₪ 2,705,872	₪ 29,412
6134-335-021	16.02.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,042,936	0.50	₪ 2,085,872	₪ 30,230
6134-335-022	25.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,465,609	0.50	₪ 2,931,218	₪ 31,861
6134-335-024	12.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,322,936	0.50	₪ 2,645,872	₪ 28,759
6134-335-027	25.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,052,583	0.50	₪ 2,105,166	₪ 30,510
6134-335-031	26.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,440,436	0.50	₪ 2,880,872	₪ 31,314
6134-335-037	11.06.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,050,000	0.50	₪ 2,100,000	₪ 30,435
6134-335-039	03.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,373,936	0.50	₪ 2,747,872	₪ 29,868
6134-335-043	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,072,436	0.50	₪ 2,144,872	₪ 31,085
6134-335-050	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,062,436	0.50	₪ 2,124,872	₪ 30,795
6134-335-059	27.01.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,119,918	0.50	₪ 2,239,836	₪ 32,461
6134-335-064	14.06.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,094,198	0.50	₪ 2,188,396	₪ 31,716
6134-335-069	09.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,097,500	0.50	₪ 2,195,000	₪ 31,812
6134-335-073	27.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,402,436	0.50	₪ 2,804,872	₪ 30,488
6134-335-075	26.01.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,113,436	0.50	₪ 2,226,872	₪ 32,274
6134-335-076	18.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,356,816	0.50	₪ 2,713,632	₪ 29,496
6134-335-079	25.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,402,436	0.50	₪ 2,804,872	₪ 30,488

6134-335-084	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,371,887	0.50	₪ 2,743,774	₪ 29,824
6134-335-085	18.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,101,936	0.50	₪ 2,203,872	₪ 31,940
6134-335-087	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,350,201	0.50	₪ 2,700,402	₪ 29,352
6134-335-089	29.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,419,936	0.50	₪ 2,839,872	₪ 30,868
6134-335-090	29.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,378,236	0.50	₪ 2,756,472	₪ 29,962
6134-335-091	25.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,227,936	0.50	₪ 2,455,872	₪ 35,592
6134-335-093	07.04.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,449,436	0.50	₪ 2,898,872	₪ 31,509
6134-335-095	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,430,177	0.50	₪ 2,860,354	₪ 31,091
6134-335-097	19.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,433,113	0.50	₪ 2,866,226	₪ 31,155
6134-335-098	14.06.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,118,448	0.50	₪ 2,236,896	₪ 32,419
6134-335-099	28.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,449,436	0.50	₪ 2,898,872	₪ 31,509
6134-335-099	29.01.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,419,936	0.50	₪ 2,839,872	₪ 30,868
6134-335-100	09.03.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,382,388	0.50	₪ 2,764,776	₪ 30,052
6134-335-101	19.03.2020	69.0 מ״ר	₪ 1,215,436	0.50	₪ 2,430,872	₪ 35,230
6134-335-103	16.02.2020	92.0 מ״ר	₪ 1,370,200	0.50	₪ 2,740,400	₪ 29,787
6134-335-108	16.06.2020	99.0 מ״ר	₪ 1,969,000	0.50	₪ 3,938,000	₪ 39,778
6134-335-110	18.03.2020	120.0 מ״ר	₪ 2,202,936	0.50	₪ 4,405,872	₪ 36,716
ממוצע	**08.03.2020**	**84.0 מ״ר**				**₪ 30,705**
התאמה לגודל לשוליות (שטח דירה עתידי 100 מ״ר)					0.94	₪ 28,865
בניכוי מע״מ					1.17	₪ 24,671
בניכוי יזמות					1.20	₪ 20,559
בניכוי עלויות בנייה[24]					**₪ 9,600**	**₪ 11,000**

כמו כן, בחנתי את ערכי השווי למ״ר מבונה מגורים שנקבע ע״י שמאים מכריעים לתכנית תא/מק/4123 כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מיום	גוש	חלקה	ת״ח	כתובת	שווי מ״ר מגורים
אורית גלן	15.2.2022	6133	432	10	לה גארדיה 49	₪ 11,500
אורית גלן	3.2.2022	6133	431	7	לה גרדיה 47	₪ 11,500
בועז קוט	19.5.2022	7098	19		לה גרדיה 36	₪ 10,000
יעקב פז	23.5.2022	6133	458	12	לה גרדיה 54	₪ 11,000

לאור נתוני ההשוואה והכרעות שמאים מכריעים, אני קובעת שווי מ״ר מבונה למגורים בבנייה חדשה בסך 11,000 ₪ המגלם חניה ומחסן. יודגש, כי השווי הינו לדירה ממוצעת בשטח של כ- 100 מ״ר.

15.2.3. **<u>שווי מ״ר מבונה מסחר</u>**

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ואני סבורה, כי אומדן השווי למ״ר מבונה למסחר בסך 11,000 הינו סביר ולכן אקבלו.

15.2.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4123 חלופת פינוי בינוי כרוכה באישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה עבור איחוד מספר מגרשים הכוללים מספר בעלים רב. כמו כן בסעיף 7.2 בהוראות התכנית נקבע כי תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב 5- שנים נוספות.

לפיכך, לאור האמור לעיל בהתחשב במורכבות הפרויקט אני מקבלת את תקופת הדחיה בה נקט שמאי המשיבה, ל- 10 שנים ובשיעור היוון 7% המבטא את הסיכון והמושע ובדומה לקביעת חברתי השמאית המכריעה, אורית גלן.

15.2.5. **<u>שווי שימוש ביניים</u>**

<u>דמי שכירות ראויים</u>

בחנתי את היצע השכירות באתר יד 2 ברחוב לה גארדיה (מועד קובע דצמ' 2022) כדלקמן:

רחוב	חדרים	קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים
לה גארדיה 23	2.5	1	67.0 מ"ר	₪ 2,500
לה גארדיה 34	3	2	68.0 מ"ר	₪ 6,000
לה גארדיה 69	3.5	1	67.0 מ"ר	₪ 5,400
לה גארדיה 67	3	3	68.0 מ"ר	₪ 4,900
לה גארדיה	3	1	70.0 מ"ר	₪ 5,600
ממוצע			**68.0 מ"ר**	**₪ 4,880**
התאמה לזמן			0.94[25]	₪ 4,587
הפחתה למשא ומתן			0.90	₪ 4,128
דמ"ש ראוי				**₪ 4,100**

בנוסף, בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים במתחם[26], פורטו דמ"ש משולמים בפועל בהתאם לחוזה שכירות, לדירת 78 מ"ר ודירת 61 מ"ר לפי 4,200 ₪ לחודש.

לאור האמור לעיל ובהתייחס לנכס מושא השומה, אני סבורה, כי דמ"ש הראויים לחודש הינם בגבולות 4,100 ₪ לחודש. להלן תחשיב שווי דמי השימוש בתקופת הביניים:

תרומת המחוברים לתקופת ביניים	
דמ"ש ראוי חודשי	₪ 4,100
מס' יח"ד	1
סה"כ תשלום שנתי	₪ 49,200
תקופה	9.5 [27]
שיעור היוון בהתחשב בסיכון הנובע לאור גיל המבנה	5.0%
סה"כ שווי שימוש ביניים	₪ 364,991

[25] בהתאם לנתוני הלמ"ס מדד המחירים לצרכן השתנות דמ"ש בין המועד הקובע לנוב' 2022
[26] מרדכי דדון גו"ח 6133/446, יעקב פז בגו"ח 6133/458.
[27] חצי שנה פחות תקופת הדחייה למימוש הפרויקט בהתאם לתקן 21.

15.2.6. **<u>עלויות הריסה ומטלה ציבורית</u>**

בחנתי את עלויות ההריסה והמטלות הציבוריות אשר הציג שמאי המשיבה ומצאתי כי הינם בגבולות הסביר ולכן אאמצם.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם			
	שטח	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שווי הבנוי	68.0 מ"ר	₪ 25,000	₪ 1,700,000
שווי הזכויות	53 מ"ר	₪ 5,985	₪ 317,205
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			**₪ 2,017,000**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מסחר עיקרי	160.0 מ"ר	₪ 11,000	₪ 1,760,000
שטח מגורים	6,980 מ"ר	₪ 11,000	₪ 77,165,000
שווי לפני התאמות והפחתות			**₪ 78,540,000**
עלות מטלה ציבורית	400.0 מ"ר	₪ 10,000	₪- 4,000,000
עלות הריסה ופינוי	1,530.0 מ"ר	₪ 330	₪ -504,900
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 74,035,100
דחייה	10	7.0%	50.8%
שווי לאחר דחייה			₪ 37,635,691
החלק ברכוש המשותף		[28]0.056	₪ 2,090,872
שווי שימוש ביניים			₪ 364,991
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,455,863**
השבחה מלאה			**₪ 438,863**
אחוז מימוש			60.0%
סה"כ השבחה בהתאם לאחוז מימוש			**₪ 263,318**

[28] 1 / 18

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	אחוז מימוש	היטל השבחה
תא/מק/4123	25.06.2019	₪ 438,863	60.0%	₪ 131,659

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור

שמאית מקרקעין לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841