אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6133 חלקה 432 תת חלקה 10

רחוב לה גארדיה 49

תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 15 פברואר, 2022
מספר מינוי: 1860-2021
מספרנו: 198. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' הילה כהן שניידרמן
באמצעות השמאים, גב' נעמי קפלנר ומר ארנון גולדברג
בדוא"ל nomi@bfks.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי, מר יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6133 חלקה 432 תת חלקה 10
רחוב לה גארדיה 49
שכונת "יד אליהו", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/11/2021 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים[1] אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/מק/4123 - בגין מימוש בדרך של מכר מיום 07/04/2021 (50% מהזכויות).

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

25/06/2019 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/מק/4123.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 05/11/2021 ע"י החת"מ.

[1] גב' נעמי קפלנר מטעם המבקשת ומר יעקב כהן מטעם המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה ב' מעל קומת קרקע, כניסה אמצעית במבנה בן 3 קומות
גוש:	6133
חלקה:	432
שטח החלקה[1]:	2,185 מ"ר
תת חלקה:	10
שטח רשום[2]:	67.45 מ"ר (34/612 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' לה גארדיה 49, שכונת "יד אליהו", תל-אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "יד אליהו" בחלק הדרום מזרחי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות.

5.2. רחוב לה גארדיה הינו דו סטרי ומהווה ציר תנועה ראשי בשכונה, מחבר בין רחוב דרך הטייסים במזרח (חוצה את נתיבי איילון) ומסתיים ברחוב החרש ממערב לנתיבי איילון. הנכס שבנדון ממוקם בחלקו המרכזי ומעברו הצפוני של רחוב לה גארדיה.

5.3. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם הכלול בתכנית תא/מק/4123 "התחדשות רחוב לה-גארדיה" .

5.4. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 432 בגוש 6133, בשטח רשום של 2,185 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - בניין מגורים בן 3 קומת (כולל קומת קרקע) בנוי בקיר משותף עם המבנה על חלקת מושא השומה.

מדרום - חזית לרחוב לה גארדיה מעברו בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

ממזרח - בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

ממערב - בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית באורך של כ-36 מ׳ לרחוב לה גארדיה עומקה כ-62 מ׳.

בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות הכולל 3 כניסות, סה״כ 18 יח״ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה האמצעית, בקומה השניה של המבנה. שטחה הרשום של הדירה 67.45 מ״ר, ושטחה המדוד כולל מרפסות סגורות כ- 80 מ״ר.

תמונת הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **קיי**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1043 מיום 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.

7.2. תכנית מס׳ **880**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968.

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

תוספת הקומה תהא לפי התנאים 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׳.

7.3. תכנית מס׳ **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

הועדה רשאית לאשר יציאות לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.

ב. שטח הבנוי על הגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.

ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

7.4. תכנית **ע׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וחדרי שירותים כלליים לדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו׳. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבניין לפי 6 מ״ר ליח״ד.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לצרכי חניה. גובה קומת המרתף למגורים הוא 2.2 מ׳, קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה 2.4 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **2323**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25/06/1989.

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

החלקה מסווגת באזור מגורים א'4, טיפוס בניה ג/84. התכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימאלי לבניה שמסומן בתשריט התכנית.

דירות בטיפוס ג/84, הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 84 מ"ר ב-7 בתים טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א, סה"כ 126 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 110 מ"ר ובתנאי שסה"כ שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

בהתאם לתשריט התכנית בחלקה 432 מושא השומה: שטח המגרש 2,185 מ"ר, שטח בניה קיים 1,512 מ"ר, ב- 3 קומות וכולל 18 יח"ד. שטח דירה קיימת 84 מ"ר, תוספת שטח מוצעת 25 מ"ר, סה"כ שטח דירה קיים ומוצע - 109 מ"ר, שטח רצפות מוצע כולל לקומה - 654 מ"ר.

7.6. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1991.

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקש וייבנו בשטח הגג המוצמד לדירה או בהעדר רישום, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק מהדירה.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות), בגובה של עד 2.5 מ' ובנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.7. תכנית מס' **2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 11/02/1997.

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.

7.8. תכנית מס' **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים, בבתים צמודי קרקע תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. היתר בניה עפ"י תכנית זו יהא למרתף בשיעור 80% משטח המגרש. הבניה במרתף תותר עד גבול המגרש (קו 0) בכפוף לתנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

בבניינים עם דירות צמודות קרקע - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף זה יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה מעליו.

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

7.9. תכנית מס' **3366**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5250 מיום 27/11/2003.

בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע הועדה המקומית רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה שסומן בתכנית הראשית, ללא תוספת שטחים עיקריים. הבניה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש. הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא 10 מ' לפחות מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת.

7.10. **תמ"א 38**, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.

ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.

ה. בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה.

ו. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

7.11. **תיקון 1 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30/07/2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.12. תכנית **ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים ו- 65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בטווח 50% - 40%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.13. **תיקון 2 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04/02/2010, קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ"י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המופרטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

7.14. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה לצורך, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.
- תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה הזכויות מתוקף בתכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.15. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.16. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 903 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה מצויה במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית מספר 903א' - יד אליהו, ובמתחם הוראות לעיצוב רחובות - ר91 לה גוורדיה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבניה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

7.17. תכנית **תא/4123**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8281 מיום 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, רח' יגאל אלון - במערב ועד פארק חורשת לה - גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ- 63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות. בתחומה קיימות כ - 440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ- 720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה -גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- "פינוי - בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ-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.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מטרת התכנית:

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

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

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

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

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

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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:</u>

שימושים באזור מגורים ב':

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה. בבניינים חזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת השמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

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

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

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

<u>בינוי או פיתוח:</u>

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

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

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.

ד. מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ה. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהייה במרתפי החניה בלבד .

<u>גובה המבנים:</u>

א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקמת גג חלקית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' ו- ב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.

ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

<u>איחוד וחלוקה</u>:

תאי שטח מספר 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 432 בה מצויה הדירה מושא השומה מסווגת ביעוד מגורים ב', בתא שטח 114 (הכולל את חלקות 432 ו- 440), עם חזית מסחרית לרחוב לה גארדיה.

<u>זכויות והוראות בניה למגרש 114 בחלופת עיבוי</u>:

גודל מגרש כללי:	3,000 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	5,500 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	2,000 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	3,000 מ"ר
מספר יח"ד:	62
קומות עילי:	7 (7 קומות לבניין המחוזק האחורי)
קומת תת קרקעי:	2
קווי בניין:	קדמי ואחורי - 3 מ', צידי שמאלי - 3 מ', צידי ימני - 2 מ'

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

א. הזכויות כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'1.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי - בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<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 לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":

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

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

ב. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר בשטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 118-121 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ-3 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ג. בכל תא שטח מתאי שטח **113-116** תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ״ר בשטח שירות של 3,400 מ״ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ״ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה״כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק אילון לא יפחת מ- 3 מ׳.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

<u>בינוי:</u>

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ׳ ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ׳. כל שינוי מגובה זה ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

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

ג. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה-גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.

ד. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.

<u>חיזוק מבנים לתמ״א/38:</u>

היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ״א/38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ״א/38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

<u>דרכים וחניות:</u>

מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית ותהיה כולה תת קרקעית, למרות האמור רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

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

<u>מימוש התכנית:</u>

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצאו, בין השאר, רישיון בניה מס׳ 719 מיום 21/11/1947:

מהות ההיתר: בניית 2 בתים בני 3 קומות וגדר, המכילים בקומות א׳, ב׳, ג׳ - 18 חדרים[3] עם ח״ש בכל קומה ובכל בית, סה״כ 108 חדרים עם ח״ש, ובקומה ד׳ - 2 חדרי כביסה בכל בית.

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 29/08/2021:

גוש -	6133
חלקה -	432
תת חלקה -	10
חלק ברכוש המשותף -	34/612
תקנון -	מצוי
בעלויות -	כהן שניידרמן הילה ואגסי נעמה בחלקים שווים

9.2. הסכם מכר:

עפ״י דיווח במערכת מידע נדל״ן נמכרה בתאריך 07/04/2021 מחצית הדירה מושא השומה תמורת 930,000 ₪.

עפ״י שומת המבקשת (סעיף 7.2 בשומה), בהסכם מכר מיום 07/04/2021 מכרה הילה כהן שניידרמן 50% מזכויותיה בדירה לנעמה אגסי תמורת 930,000 ₪. שמאית המבקשת מציינת כי עפ״י הסכם המכר הקונה נטלה על עצמה את תשלום היטל ההשבחה.

[3] כך במקור

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

אין מחלוקת לעניין התכניות המשביחות את הנכס. הצדדים מסכימים כי התכנית המשביחה הינה תכנית תא/מק/4123.

להלן ההשבחה למושא השומה תת חלקה 7 בשלמות, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים לתכנית במימוש מלא:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות לפי שמאי המשיבה	השבחה בשלמות לפי שמאית המבקשת
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 970,000	לא חלה השבחה לחלופין ₪ 208,040

10.1. עיקרי עמדת מר יעקב כהן, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר</u>

הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר, למעט מכוח תכניות שטרם עבורו 4 שנים מיום אישורן.

זכויות הבניה מכוח תענית 2323 נכללות במסגרת הפטור עד 140 מ"ר ולא חושבה השבחה בגינה.

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בבניין עליו חלה תכנית תא/מק/4123, בתא שטח 114, המורכב משתי חלקות (חלקה 432 ו-חלקה 440) שעליהן בנוי מבנה וותיק (רשום כבית משותף).

זכויות להתחדשות עירונית (בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי-בינוי) נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס' 114 המורכב משתי החלקות.

הובאו בחשבון מאפייני כ"א מהחלקות וכן מאפייני המבנה: גיל, תכנון פונקציונאלי, כיווני האוויר שבהם, שטח הדירות הבנוי בהם וכדומה.

התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית לנכס מושא השומה:

- עיבוי: סה"כ כ- 6,275 מ"ר מבונה לשווק, 5,500 מ"ר עיקרי + 62 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א.
בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה עפ"י תכניות שעד אישורה של תכנית תא/מק/4123.
עפ"י חלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).
- פינוי בינוי בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו - ב'. סה"כ כ- 9,640 מ"ר מבונה לשווק (8,440 מ"ר עיקרי + 96 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הובא בחשבון כי חלופה זו כפופה לאישור תכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.
בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (עפ"י תכניות עד לאישורה של תכנית תא/מק/4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה עד להתארגנות והסכמת בעלים ואישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

- הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.2.ג' בתכנית, השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים, לפיכך הובא בחשבון כי השטח למסחר בחלופת עיבוי 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי 160 מ"ר.
- הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.1.ד', בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים, מעון וכדומה (השטחים מתווספים למותר). שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. לדוגמא בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד, בתכנית 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.
- החלק היחסי בהשבחה חושב בהתאם לחלק הדירה מושא השומה ברכוש המשותף.
- הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופת הפינוי/בינוי.

<u>ערכי שווי במצב קיים:</u>

בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף, לנכס ברחוב לה גארדיה 46, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 18,430 ₪ בנטרול זכויות בניה להרחבה.

<u>זכויות בניה להרחבה:</u>

שווי מ"ר מבונה:	11,500 ₪
מע"מ:	17%
שוליות:	0.2
דחיה:	0.2
עלויות התאמה:	0.2
שווי מ"ר מבונה:	7,300 ₪

<u>דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופה פינו בינוי:</u>

הוצגו נתוני ביקוש לנכסים בסביבת מושא השומה, לפיהם דמי שכירות לדירה ממוצעת בבניין ללא הרחבה כ- 56 ₪/מ"ר.

56 ₪ * 80 מ"ר = 4,500 ₪/לחודש

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי השווי במצב חדש:

- שווי למגורים:

עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים בבניינים חדשים, בסביבת הנכס הנדון, לפני המועד הקובע לתכנית תא/מק/4123:

מחירון פרויקט – UPPER HOUS:

מדובר בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה גארדיה 13.

הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ- 12 דירות בקומה).

הוצגו 3 מחירי דירות 3 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 33,041 ₪. בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.95, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,215 ₪ כולל חניה.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

הוצגו 11 מחירי דירות 2 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 36,577 ₪ (למחיר הבסיסי הוסף מחיר חניה בסך 130,000 ₪). בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,328 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,700 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134:

הוצגו 6 מחירי דירות 4 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 30,078 ₪, בהתאמה למיקום מקדם 0.95, שווי מ"ר בנוי 28,574 ₪.
בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

שומות מכריעות:

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017.

- שווי למסחר:

עסקאות מכר חנויות:

הוצגו עסקאות לחנויות לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,670 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ (יזמות 25%, עלות בניה 7,000 ₪/מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שומות מכריעות:

בשומת השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר 10,000 ₪, לנכס ברחוב לה גארדיה 69.

- סיכום ערכי השווי:

שווי מ״ר מבונה למגורים 11,500 ₪

שווי מ״ר מבונה למסחר 11,000 ₪

תחשיב השבחה:

שווי הדירה במצב קודם:

שווי הבנוי: 80 מ״ר * 18,430 ₪ למ״ר = 1,474,400 ₪

זכויות בניה להרחבה: 30 מ״ר * 7,300 ₪ = 219,000 ₪

סה״כ שווי מצב קודם: **1,690,000** ₪ (כולל שווי מלוא זכויות הבניה בחדר יציאה לגג)

שווי מצב חדש:

שימוש ביניים:

שכ״ד חודשי: 4,500 ₪

מספר יח״ד: 18

סה״כ שכ״ד שנתי: 972,000 ₪

שיעור היוון: 4%

מהוון ל-9.5 שנים: 7,558,686 ₪

שווי הזכויות:

מהות	שטח עיקרי (מ״ר)	שווי/עלות למ״ר	סה״כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ״דים	9,640	11,500 ₪	110,860,000 ₪
מרפסת גג	180	2,300 ₪	414,000 ₪
שווי לפני התאמות			113,034,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	- 4,000,000 ₪
סיכום ביניים			109,034,000 ₪
דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי לאחר דחיה			55,427,357 ₪
חלק יחסי של החלקה	72.7%		40,290,146 ₪
תרומת הבינוי הקיים			7,558,686 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			47,848,831 ₪
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 10	5.6%		**2,660,000** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השבחה בשלמות: 970,000 ₪

היטל השבחה בשלמות: 485,000 ₪

היטל השבחה לחלק נמכר 50%: 242,500 ₪

<u>בקרה לעסקאות מכר של דירות יד שניה בגבולות תכנית תא/מק/4123:</u>

הוצגו 3 עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח 73-78 מ״ר לפיהן שווי דירה בממוצע 2,401,545 ₪.

עפ״י שמאי המשיבה לדירה בגודל זהה בבניין סמוך ברחוב לה גארדיה 53 יש הצעה לרכישה בסך 2,400,000 ₪.

<u>בקרה לפי ערך דירת תמורה עתידית:</u>

במתחם הצמוד ממזרח, רחוב לא גארדיה 35-43, זכתה חברת ״אנשי העיר״ בביצוע פרויקט פינוי בינוי. נמסר כי תוספת הבניה עבור כל דירה הינה 70 מ״ר + מקום חניה תת קרקעי + מחסן.

לצורך הזהירות חושבה דירת תמורה עם תוספת של 25 מ״ר + חניה תת קרקעית + מחסן.

סה״כ דירת תמורה של 4 חדרים בשטח של 125 מ״ר: שווי מ״ר בנוי 34,526 ₪ (95 מ״ר).

שטח דירה 80 מ״ר + 25 תוספת: 105 מ״ר

שווי מ״ר בנוי: 30,000 ₪

שווי הדירה עתידית: 3,150,000 ₪

שווי דירה קיימת: 2,020,000 ₪

השבחה עתידית: 1,130,000 ₪

מקדם דחיה 10 שנים, 7%: 51%

השבחה לדירה: 574,000 ₪

ערך דירה נוכחי: 2,600,000 ₪

<u>סיכום:</u>

השוק נמצא בתהליך ״הפנמה״ של תרומת תכנית תא/מק/4123 עם התקדמות ההסכמים והפרויקטים בסביבה, תרומת התכנית באה לידי ביטוי בעסקאות מכר של דירות יד 2.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת הגב' נעמי קפלנר, שמאית מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

בהתחשב בתאריך רכישת הדירה בשנת 2011, ולאור תיקון 126 לחוק התו"ב, ההשבחה חושבה עקב אישורה של תכנית תא/מק/4123.

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

התכנית כוללת 2 חלופות בניה, כדלקמן:

- חלופה א': עיבוי בניה - תוספת בניה על הקיים.

במצב קודם בהתאם לתכנית 2323 ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 110 מ"ר.

בשומת המבקשת המקורית[4] - במצב החדש כלל זכויות הבניה בתא שטח 102 בתכנית תא/מק/4123 הינן 4,100 מ"ר עיקרי עבור 50 יח"ד, כך שהשטח העיקרי הממוצע ליח"ד המתקבל הינו 82 מ"ר. לפיכך יוצא אפוא, כי התכנית אינה מגדילה את שטח הדירה בחלופה זו.

התכנית מגדילה את הצפיפות ל- 50 יח"ד ואת סך זכויות הבניה ע"י תוספת קומות מעל הקיים, אולם מימוש תוספת בניה זו כרוך באישורם של בעלי הזכויות ומציאת קבלן שיבנה את הקומות הנוספות. בחלופה זו יש להביא בחשבון הפחתה לדחיה ועלות הקמת גוף מנהל שיוביל את הפרויקט הכולל עו"ד, אדריכל, שמאי מקרקעין וקבלן ביצוע.

במקרה הנדון בהתחשב כי קיימת אפשרות להרחיב את הדירה מושא השומה עד לשטח של 110 מ"ר עוד במצב קודם, ללא כל ההוצאות המפורטת לעיל, חלופה זו אינה משביחה.

- חלופה ב': הריסה ובניה.

בחלופה הריסה ובניה לפחות שני מגרשים צריכים להתאחד. סה"כ זכויות הבניה לשני מגרשים 12,600 מ"ר (6,300 מ"ר * 2) ל- 140 יח"ד, לפי צפיפות של 32 יח"ד לדונם.

מכאן כי שטח יח"ד ממוצעת הינו כ- 90 מ"ר.

בהתחשב בכל העלויות הכרוכות במימוש התכנית כפי שפורטו בחלופה א' לעיל, המסקנה הינה כי גם חלופה זו אינה משביחה, וזאת בהתחשב באפשרות להרחיב את הדירה מושא השומה עד לשטח של 110 מ"ר במצב קודם, ללא כל ההוצאות המפורטת.

<u>התייחסות לשומת הועדה המקומית:</u>

<u>שווי מיטבי במצב החדש</u>

אין מחלוקת כי חלופת הריסה ובניה מחדש עדיפה.

[4] בדיון שנערך בפני ציינה שמאית המבקשת כי נפלה טעות בשומתה במספר מגרש התמורה בשומה, מגרש התמורה לחלקת מושא השומה הינו מגרש מספר 114 ולא 102, והשטח 112.5 מ"ר כפי שציין שמאי המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם להוראות התכנית בחלופה של הריסה ובניה מחדש, מימוש הפרויקט מחייב התארגנות והגעה להסכמות, לכל הפחות, עם מגרש סמוך, וכן קידום ואישור תכנית בניין עיר מפורטת להריסה ובניה בסמכות הועדה המקומית.

עוד נקבע, כי תנאי לדיון להפקדת תכנית הריסה ובניה, יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

כמו כן, החלטה לאישור תכנית הריסה ובניה תלווה בנימוקים שיירשמו, ותהא לשיקול דעת הועדה המקומית.

בנוסף, התכנית מרחיבה וכוללת רשימת סעיפים שניתן לכלול במסגרת תכנית הריסה ובניה, לרבות הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, דרישה לחתימות הסכמים מול עיריית תל אביב ביחס לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה על חשבון הבעלים, ודרישה להקמת קרן הונית להבטחת תחזוקת הבניינים החדשים במתחם וכו'.

<u>שווי במצב חדש - תכנית תא/מק/4123</u>

בשומת הועדה המקומית חושב השווי של נכס מושא השומה במצב החדש, על בסיס שווי הפרויקט כולו אותו קבע בסך של 109,034,000 ₪ לאחר הפחתת עלות מטלה ציבורית ויישם שורה של התאמות והפחתות (דחיה, תחשיב חלק יחסי של החלקה בפרויקט, תרומת הבינוי הקיים עד למימוש והתאמה לחלק ברכוש המשותף).

שמאי הועדה המקומית לא הביא בחשבון את החלטות ועדות הערר שהיו תקפות במועד בו נערכה השומה מיום 24/06/2021, בהן נקבע שדרך חישוב זו אינה נכונה לחישוב שווי הזכויות במצב החדש, וזאת לאור אופי הפרויקט המהווה פרויקט להתחדשות עירונית, הכולל בין היתר, קבלת שירותים מקבלן מבצע/יזם.

שמאי המשיבה התעלם מהעסקה בנכס מושא השומה מיום 07/04/2021 שנערכה כשנתיים לאחר אישור התכנית, המגלמת את השווי החדש לעניין היטל ההשבחה. בעסקת המכר נמכרו מחצית מהזכויות בדירה תמורת 930,000 ₪, בתוספת היטל השבחה.

לטענת שמאית המבקשת קונה סביר הינה מניח כי לא יחול היטל השבחה או שהוא יהיה זניח, וזאת

לאור הכרעות והחלטות בתי המשפט וועדות הערר וכן, בין היתר, לאור שומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף במתחם הנדון, שם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית תא/מק/4123.

שמאית המבקשת ציינה כי בתאריך 26/08/2001 ניתנה החלטה בעת"מ בבית המשפט המחוזי, המשנה את אופן חישוב ההשבחה אשר נקבע בהחלטות ועדות הערר.

<u>להלן פירוט החלטות ועדת ערר והכרעות שמאים מכריעים שצוינו בשומת המבקשת:</u>

- החלטת ועדת ערר ת"א/85224/14 מיום 20/04/2020, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- עמדת ועדת הערר אומצה בשנית ע"י ועדת הערר תא/8198/07/18, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' חדוה פרימרמן. בהחלטת הועדה נקבע כי הגישה העדיפה ביותר הינה גישת ההשוואה הישירה.

- החלטת ועדת ערר (י-ם) מיום 09/06/2021 בערר 8012/20 אמבה אייהלו נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

- החלטת ועדת ערר מיום 31/12/2020 בערר תא/85089/15 יוסף ליפשיץ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א: במסגרת ערר על שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם, בגו"ח 6649/229,250,251, בה נדונה סוגיית המתודה בה יש לקבוע את שווי המצב החדש בפרויקט פינוי -בינוי.

מציינת כי מתודת חישוב שווי מצב החדש בשומתו המכרעת של השמאי משה נדם זהה לזו בה נקט שמאי המשיבה בשומת ההשבחה במקרה הנדון. מדגישה כי ועדת הערר הורתה לצדדים לפעול בהתאם להחלטתה בערר "אשדר" ודחתה את מתודת תחשיב שווי המצב החדש בשומה המכרעת של השמאי משה נדם.

- החלטת ועדת ערר מיום 06/09/2020 בערר ת"א מס' 8199/07/18 , יובל קיכל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א. במסגרת ערר זה על שומה מכרעת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, בגו"ח 6110/221 ב"מתחם דפנה" בעיר תל אביב, המתודולוגיה לא היוותה חלק מן הטענות בערר, אך למרות זאת קבעה ועדת הערר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה (בהתאם ל"אשדר"), זוהי הגישה העדיפה והרצויה ביותר.

- מפנה לשומות מכריעות בהם יושמה החלטת ועדת ערר בעניין אשדר:

- שומת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב המבדיל ודרך אבא הלל בעיר רמת גן, גו"ח 6204/408-410, בה נדונה סוגיית אופן חישוב שווי המצב החדש לתכנית פינוי בינוי.
- שומת השמאית המכריעה יעל הרון לנכס ברחוב ירושלים וסוקולב בעיר בת ים, גו"ח 7145/11,148-149, שם נקבע כי יש לאמוד את השווי במצב חדש בהתאם לחלופה בערר "אשדר".

- פסק הדין של בית המשפט העליון בבר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אורלי בורשטיין. בפסיקה נקבע, הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה.

- החלטת בית המשפט בפסק דין בעמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.

בפסה"ד מיום 26/08/2001, דן בית המשפט בערר של עת"א כנגד החלטת ועדת הערר בתיקי ערר תא/85225/14 ותא/85227/14, כאשר עניינו העיקרי של הדיון היה לגבי ההחלטה של ועדת הערר בקשר לקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בית המשפט, קיבל את טענות המערערת, קבע כי הדרך לחישוב היטל ההשבחה הינה באמצעות הערכת שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית ולאחריה, כאשר ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי צריכה להיעשות בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

כפי שציין בית המשפט, אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת (עת"א) היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי. אמנם, לשיטת המערערת ישנם יתרונות למתודה זו בהקשר שלפרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה.

שמאית המבקשת מציינת כי בית המשפט לא קיבל את שיטת החישוב כפי שנקבעה ע"י ועדת הערר בעניין אשדר, וקבע באותו מקרה כי יש לבצע תחשיב חדש בהתאם לערך האובייקטיבי של המקרקעין במועד הקובע (ולא להתבסס רק על התמורה לדיירים).

<u>סיכום עמדת שמאית המבקשת:</u>

למרות ההחלטות הרבות של ועדות הערר וכן של שמאים מכריעים, אשר סברו כי עקרונות התחשיב שנקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין אשדר, הינם העקרונות הראויים לקביעת ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לענייני מנהליים, לא קיבל את העקרונות הנ"ל וקבע כי יש לערוך את התחשיב בהתבסס על השווי הכולל של הפרויקט במצב החדש.

יחד עם זאת ונוכח ההחלטות הרבות של ועדות הערר בנושא, הוצגו 3 חלופות לתחשיב השבחה:

<u>חלופה א':</u>

בהתאם למתודולוגיה שנקבעה ע"י ועדות הערר והתבסס על תחשיב שנערך ע"י שמאי מכריע לגבי דירה במתחם הנדון.

העסקה בנכס הינה המדד המדויק לשוויו, שכן התמורה מגלמת את כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס ולא נדרש להפעיל מקדמי התאמה, פרט להתאמת מועד לתקופה של שנתיים. כלומר כי הערכת השווי במצב חדש מתבססת על השוואה ישירה.

בהתבסס על העסקה בנכס (מהווה 50%) ובהנחה של התייקרות שנתית במגורים בגבולות 5% לשנה, בתקופה שבין המועד הקובע למועד העסקה, השווי במצב החדש, לאחר ביצוע התאמות, הינו כ-1,800,000 ₪ במועד הקובע.

לטענת שמאית המבקשת למרות שהעסקה בנכס הנדון הינה "עסקת נטו", במסגרתה נטל על עצמו הקונה את תשלום היטל ההשבחה, מדובר ברכיב בעל השפעה מינורית, אם בכלל, שכן קונה סביר היה מניח שהיטל ההשבחה ייקבע בהתאם להחלטות ועדות הערר (כפי שפורטו) שהיו העדכניות במועד חתימת הסכם המכר, לפיהן מתקבל תשלום היטל השבחה זניח, אם בכלל, וכן עפ"י פסיקות שמאים מכריעים במתחם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב השבחה הינו בהתאמה של השטחים הרלבנטיים לתחשיב בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף, לנכס בגו"ח 6133/337, רחוב לה גארדיה 46.

<u>מצב חדש:</u>

שווי מכירה בפועל:	₪ 1,860,000
מקדם הפחתה לתוספת זמן והפחתה בגין מכר של חלק מהדירה:	0.95
שווי מצב חדש:	₪ **1,767,000**

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי 80 מ"ר * 18,430 ₪ =	₪ 1,474,400
שטח להרחבת דירה 30 מ"ר * 11,985 ₪ =	₪ 359,550
שווי מצב קודם:	₪ **1,833,950**

התכנית אינה משביחה.

מציינת כי גם עפ"י שומת השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס דומה, נקבע כי לא חלה השבחה.

<u>חלופה ב':</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט בעמ"נ 52383-10-20 ובהתבסס על שומת הועדה המקומית.

השווי במצב החדש הוערך לחלק היחסי של הדירה מכלל שווי הפרויקט בשלמותו, הכולל פרמטרים רבים, ובין היתר, אומדן תיאורטי של שווי הדירות כחדשות במועד הקובע, יישום דחיה לגבי משך תקופת הפרויקט המשקפת סיכון וזמן והיוון דמי השכירות הצפויים במהלך תקופת הדחיה בשיעורי היוון רלוונטיים. מרכיבים אלו מביאים לסיכוי רב יותר לקבלת תוצאה בלתי מדויקת בהשוואה לחישוב עפ"י העסקה בנכס.

שמאית המבקשת מדגישה כי בתחשיב בו מוערך השווי במצב החדש כאילו הבעלים הם אלה המממשים את הפרויקט (הבעלים הם היזם), יש להביא בחשבון תקופת דחיה משמעותית יותר מזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

כמו כן, היות שהתמורה לבעלים הינה בסופו של יום הינה הדירות החדשות, יש להביא בחשבון, כי תקופת הדחיה כוללת גם את משך הבניה עצמה.

מציינת כי אינה מכירה אף לא מקרה אחד של פרויקט "פינוי בינוי", אשר נוהל באופן עצמאי ע"י הדיירים, ללא יזם שהבשיל לכדי מימוש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהנחה שמשך קידום ואישור תכנית מפורטת ולאחר מכן הליך ההכנה והוצאת ההיתר יארכו ביחד כ- 5 שנים, והבניה עצמה תארך כ- 4 שנים נוספות ובסה"כ לכל הפחות כ- 9 שנים, הרי שתקופת התארגנות של הדיירים עצמם כולל עם המגרש הסמוך, של שנה בלבד, ובסה"כ 10 שנים כפי שנלקחה בחשבון בשומת הועדה אינה סבירה.

בנוסף, היות ונדרשת תכנית בניין עיר מפורטת למימוש הפרויקט, תכנית תא/מק/4123 אינה מייצרת זמינות לבניה ויש להניח שבגין אישורה של התכנית הנוספת הועדה המקומית אף תדרוש היטל השבחה בגין יצירת זמינות. לפיכך יש להביא בחשבון במצב החדש, הפחתה לאי זמינות.

במקרה הנדון, נוכח מורכבות ההליך, והצורך באישור תכנית בניין עיר נוספת, טרם היתר הבניה, הדחיה הריאלית הינה לכל הפחות של 15 שנים, עד גמר הבניה והעברת הדירות הגמורות לבעלים. כמו כן יש להביא בחשבון הפחתה מינימלית לשווי החדש בשיעור של 10% בשל היעדר זמינות בתכנית תא/4123, בשל הצורך בהליך תכנוני נוסף.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב שווי המצב החדש מתבסס על תחשיב שומת הועדה המקומית, ללא שינוי ברכיבי התחשיב (שווי למ"ר, שטח, דמ"ש בתקופת הביניים, שיעורי היוון) פרט לתקופת דחיה של 15 שנים במקום 10 שנים, ומקדם אי זמינות 0.9.

<u>שווי מצב חדש:</u>

סיכום ביניים		₪ 109,034,000
דחיה 15 שנים, 7%		0.36244
שווי בדחיה		₪ 39,518,939
חלק יחסי של החלקה	72.7%	₪ 28,730269
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש		₪ 7,558,686
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 36,288,955
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 10	5.6%	₪ 2,032,181
מקדם אי זמינות לתכנית מפורטת	0.9	₪ **1,828,963**

שווי מצב קיים: ₪ **1,690,000**

השבחה לדירה בשלמות: ₪ 138,963

צוין כי בדחיה של כ- 16.5 שנים, ההשבחה מתאיינת לחלוטין.

התחשיב ממחיש את העובדה ששינוי מינורי בתחשיב, ללא שינוי בערכי השווי, שטחי הבניה, שיעורי ההיוון, גובה דמי השכירות בתקופת הביניים וכו', מביא לשינוי מהותי בגובה ההשבחה.

<u>חלופה ג':</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט בעמ"נ 52383-10-20 ובהתבסס על שומת הועדה המקומית, ללא התייחסות לדמ"ש בתקופת הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בדומה לתחשיב בחלופה ב', אולם הובא בחשבון כי הבעלים, היוזמים בעצמם את הבניה, לא צפויים לקבל דמ"ש החל ממועד ההריסה, שכן אין זה סביר שהם משלמים דמ"ש לעצמם. בחלופה זו תקופת הדחיה מתקצרת ביחס לחלופה ב', שכן בחלופה זו מובאת בחשבון אך ורק התקופה שממועד אישור תכנית תא/מק/4123, ועד למועד הוצאת ההיתר, ללא תקופת הבניה עצמה.

בדומה למפורט בחלופה ב', בהנחה שנדרשות לכל הפחות כ- 5 שנים להגעה להסכמות והתארגנות כל הבעלים יחד עם הבעלים במגרש הסמוך, ובהמשך נדרשות כ- 6 שנים נוספות לקידום ואישור תכנית מפורטת ולאחר מכן הוצאת היתר בניה, הובאה בחשבון דחיה ל- 11 שנים עד להריסה ותחילת הבניה.

הובא בחשבון כי התכנית אינה מייצרת זמינות לבניה, לפיכך הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה לאי זמינות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב לפי שומת המשיבה.

שווי מצב חדש:

סיכום ביניים		₪ 109,034,000
דחיה 11 שנים, 7%		0.47509
שווי בדחיה		₪ 51,801,268
חלק יחסי של החלקה	72.7%	₪ 37,659,522
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 10	5.6%	₪ 2,108,933
מקדם אי זמינות לתכנית מפורטת	0.9	₪ **1,898,040**

שווי מצב קודם: ₪ **1,690,000**

השבחה לדירה בשלמות: ₪ 208,040

סיכום:

התכנית אינה משביחה את מושא השומה, ולחלופין ההשבחה לכל היותר בהתאם לחלופה ג' כ- 208,040 ₪.

10.3. תגובת שמאי המשיבה:

- זכויות הבניה לנכס מושא השומה הינן במגרש תמורה מס' 114 ולא במגרש מס' 102 כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

תמהיל הדירות עפ"י הוראות תכנית תא/מק/4123: שטח דירות ממוצע של 20% ממספר הדירות כ- 63 מ"ר, 60% ממספר הדירות כ- 90 מ"ר ויתרת 20% הדירות בשטח כ- 110 מ"ר (שטחים עיקריים). כלומר כי דירות תמורה יכולות להיות בגודל של 112.5 מ"ר (90 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

המכפיל בתכנית הוא 1:4.

מציין כי במתחם הצמוד ממערב - ברחוב לה גארדיה 34-45 במסגרת תכנית תא/מק/4123 - במגרשים 101-106, נערך מכרז לביצוע הפרויקט ע"י החברה העירונית - עזרה וביצרון (אשר קידמה את התב"ע). בעלי דירות בשטח של כ- 70 מ"ר הגיעו להסכם לפיו הם מקבלים דירות תמורה של 140 מ"ר.

תוצאות המכרז מוכיחות כי ההשבחה במגרש זה גבוהה אף משומת הועדה.

- עסקת המכר בנכס מושא השומה הינה עסקת "נטו" כאשר הקונה לוקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה.

930,000 ₪ * 2 = 1,860,000 ₪ + 485,000 ₪ היטל השבחה = 2,345,000 ₪.

הוצגו 3 עסקאות מכר בדירות מגורים (בשטח 73-78 מ"ר) בשנים 2020-2021 לפיהם שווי מ"ר בנוי כ-30,019 ₪, ומחיר מתואם לדירת מושא השומה בשטח של כ-80 מ"ר כ- 2,402,000 ₪.

כלומר כי מחיר המכירה תואם למחירי דרישה של דירות דומות בסביבת הנכס.

- מציין כי עפ"י בקשת הועדה המקומית הייתה עריכת שומה לפני עסקה. לפיכך, מאחר שמדובר בעסקת נטו, יכלו הנישומים להמתין לשומה לפני כריתת העסקה.

לא ניתן ללמוד כי הנישום, שלקח על עצמו את היטל ההשבחה, הביא בחשבון כי לא יהיה חיוב בהיטל השבחה (או לחלופין - יהיה חיוב בהיטל השבחה בערכים סמליים) כפי שנטען ע"י שמאית המבקשת.

שווי "מצב חדש" אמור לבטא את מלוא תרומת שווי זכויות הבניה מתכנית תא/מק4123 לבעלי הדירות, לפי שיטת חישוב הזכויות.

מציין כי גילום אפקט התכנית המלא על הדיירים במסגרת מחירי דירות יד 2, הינו דבר שמצריך "הפנמה" של תמורות התכנית (לדיירים שאינם "בעלי מקצוע" וקשה להם להבין את תרומת התכנית המורכבת. "ההפנמה" מושרשת עם פרסום הסכמי יזמים במתחמים סמוכים ותמורות של דיירים בסביבה, כפי שקורה כיום עם הסכם חב' "אנשי העיר" במתחם הצמוד ממערב כשהדיירים מקבלים תוספת של 70 מ"ר לדירתם הישנה + מחסן + חניה תת קרקעית בדירה חדשה בקומה עליונה וכד'. כל זה לצד השלמת הפרויקט ומסירת דירות תמורה במתחם שבוצע ע"י קבוצת ב.ס.ר ברחוב לה גארדיה 64-68 והתקדמות של פרויקטים ומתחמים נוספים לאורך הרחוב.

בנוסף לתמורה הישירה שמקבלים הדיירים, יש להביא בחשבון זכויות שאותם מקבל היזם בעקבות פעולות שאינן פועל יוצא למימוש ישיר של התכנית - בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 המבטלת את החלטת ועד ערר תא-85224/14 "אשדר".

מציין כי גם בשומת המבקשת, הסוקרת החלטות ועדות ערר ושומות מכריעות שנהגו לפיה, ציינה שמאית המבקשת כי "בית המשפט לא קיבל את שיטת החישוב כפי שנקבעה ע"י ועדת הערר בענין אשדר, וקבע באותו מקרה, כי יש לבצע תחשיב חדש בהתאם לערך האובייקטיבי של המקרקעין במועד הקובע ולא להתבסס רק על התמורה לדיירים".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- חלופה א׳:

לא ניתן לבצע חישוב לפי שיטה בשומת המבקשת אשר נפסלה ע״י בית המשפט המחוזי.
מעבר לכך , ניתוח עסקת נטו כאילו אין היטל השבחה, אינה נכונה ומביאה לתוצאה אבסורדית.
בצמוד למבנה המכיל את הדירה הנדונה, במתחם רחוב לה גארדיה 35-45, דירות תמורה מקבלות תוספת 70 מ״ר בדירה חדשה + חניה תת״ק + מחסן. ערך דירת תמורה כזו עולה בהרבה אף על השווי שנקבע בשומת הוועדה.

- חלופה ג׳:

בהתאם להחלטת בית המשפט בעמ״נ 5283-10-20 ובהתבסס על שומת הועדה המקומית, אם כי ללא התייחסת לדמ״ש בתקופת הבניה.
לא אפשרי לטעון שיש להתעלם מתרומת הנכס הקיים עד למימוש פרויקט הפינוי/בינוי, שכן התעלמות כזו יוצרת ״ואקום״ מתודולוגי. בעל דירה גר בדירה עד הריסתה, או לחלופין בעל דירה יכול להשכיר אותה עד למימוש הפרויקט. התעלמות כזו היא שגיאה שיוצרת ״וואקום״ והפחתה מלאכותית.

- חלופה ב׳:

בשומת השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא בגו״ח 6133/467/4, לתכנית תא/4130 הסמוכה (ודומה לתכנית הנדונה כאן) נלקחה בחשבון דחיה ל-9 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.6), וזאת מקדם שמרני 0.51 בשומת הועדה המקומית.
מציין כי כיום, במתחם 4130 - אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה המהווה תנאי להיתר בניה בתכנית.
במתחם תב״ע 4040 הושלם פרויקט פינוי/בינוי ע״י קבוצת ב.ס.ר - ונמסרות דירות.
במתחם ברחוב לה גארדיה 35-45 התכנית קודמה ע״י החברה העירונית עזרה וביצרון בשיתוף התושבים והוצא מכרז ליזם.
בהתאם לדווח מיום 21/12/2020 בעיתון גלובס, עולה כי חברת ״אנשי העיר״ מקבוצת רוטשטיין נדל״ן נבחרה כזוכה במכרז של חב׳ עזרה וביצרון.
מציין כי נמסר לו מנציגי חב׳ עזרה ובצרון, כי חב׳ אנשי העיר התחייבה במסגרת פרויקט הפינוי/בינוי לתוספת שטח של 70 מ״ר לדירה מקורית + מחסן + חניה תת״ק בדירות התמורה.
התמורות לדיירים במתחם לה גארדיה 35-45 צריכות להוות את התמורה הראויה לדיירים בתכנית תא/מק/4123 באשר הן נקבעו לאחר הליך מכרזי שקוף אותו ליוותה חב׳ עזרה וביצרון.
זהו ״שיווי המשקל״ המבטא ״רווח יזמי סביר למימוש הפרויקט״, הנזכר בהחלטת בית המשפט.
בכל הדוגמאות המצוינות תקופת הדחיה נמוכה בהרבה מההנחה השמרנית שהובאה בחשבון בשומת הועדה.
לגבי טענת שמאית המבקשת, כי בתקופת הדחיה יש להביא בחשבון גם את תקופת הבניה:
הדבר נוגד את העקרונות שנקבעו בהחלטת ביהמ״ש המחוזי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תקופת הדחיה נקבעת עד מועד היותן של הזכויות זמניות לבניה. הם גם מובאות בשווין כ"זכויות מבונות" ולא כ"זכויות בנויות" (שאז ערכן כדירות גמורות - כוללות מע"מ) אמור להיות גבוה באופן משמעותי.

- מקדם דחיה של 10 שנים שהובא בחשבון בשומת הועדה, מגלם את הצורך בהכנת תכנית מפורטת, אין לפעיל מקדם נוסף ומלאכותי. לפיכך, אין לקבוע תקופת דחיה ארוכה יותר משומת הועדה.

לאור החלטת בית המשפט המחוזי, יש להתבסס על העקרונות בשומת השמאית המכריעה של שושי שרביט-שפירא בהתבסס על ניתוח תוצאות המכרז שערכה חב' עו"ב במתחם ברחוב לה גארדיה 45-35, ושווי דירות תמורה ממתחם ב.ס.ר (ברחוב לה גארדיה 68-46).

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים להשבחה מתכנית תא/מק/4123:

מהות	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
שווי מצב קודם	שווי הבנוי: 1,474,400 ₪ 80 מ"ר * 18,430 ₪ = שווי זכויות בניה: 30 מ"ר * 7,300 ₪ = 219,000 ₪ סה"כ: 1,690,000 ₪	בחלופה א': שווי הבנוי: 80 מ"ר * 18,430 ₪ = 1,474,400 ₪ שווי זכויות בניה: 30 מ"ר * 11,985 ₪ = 359,550 ₪ סה"כ: 1,833,950 ₪ בחלופות ב' ו-ג': 1,690,000 ₪ עפ"י שומת המשיבה
שימוש מיטבי מצב חדש	הריסה ובינוי מחדש	
שווי מ"ר מבונה למגורים שווי מ"ר מבונה למסחר	11,500 ₪ 11,000 ₪	חלופה א': 1,767,000 ₪ עפ"י שווי מכירה ובהתאמה לזמן
שכ"ד להשכרה	4,500 ₪	חלופה ב': 1,829,963 ₪ עפ"י עקרונות שמאי המשיבה בדחיה ל-15 שנים וזמינות במקדם 0.9
עלות מטלה ציבוריות	4,000,000 ₪	חלופה ג': 1,829,963 ₪ עפ"י עקרונות שמאי המשיבה ללא מרכיב שימוש ביניים, בדחיה ל-11 שנים וזמינות במקדם 0.9
דחיה	10 שנים בריבית 7% = מקדם 0.51	ראה חלופות ב' ו-ג'
חלק הבעלים בתכנית	אין מחלוקת	
שווי הבעלים במצב חדש	2,660,000 ₪	ראה החלופות לעיל
השבחה בשלמות	**970,000** ₪	**אין השבחה** **לחלופין 208,040** ₪
חלק המימוש	**50%**	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. מהות ההשבחה – תכנית תא/מק/4123 הינה תכנית לעידוד תהליך התחדשות עירונית ע"י חיזוק המבנים בפני רעידת אדמה בדרך של תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות והקמת דירות חדשות, ולחלופין במסלול של תכנית פינוי בינוי, והכל בהתאם לתנאים שבתכנית.

בשומת הועדה המקומית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי, בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4123, הינו חלופת פינוי ובינוי. בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה לתכנית תא/מק/4123 בחלופות שונות (ראה סעיף 10.2 לעיל) בדרך של פינוי בינוי בהתאם לשומת הועדה המקומית ושומות מכריעות שנערכו לתכנית.

בחנתי את הוראות תכנית תא/מק/4123 ואני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בהתאם להוראות התכנית השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו פרויקט במסלול הריסה ובניה חדשה וזאת בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים (שנת ההקמה, מצבו הפיזי, בינוי שאינו כולל חניה). אציין כי גם בשומות המכריעות[5] הנוספות במתחם התכנית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו במסלול הריסה ובניה מחדש.

מושא השומה מהווה דירת מגורים קיימת במבנה הבנוי על חלקה 432 (ראה סעיף 6 לעיל).

עפ"י תשריט התכנית חלקה 432 וחלקה 440 כלולות בתא שטח 114. בהוראות סעיף 4.1.ט' נקבע כי בתא שטח 114, הכולל שתי חלקות, תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בתא השטח.

בהוראות התכנית נקבע בסעיף 6.1.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 תכנית זו".

אופן חישוב ההשבחה:

בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, שניתן ביום 26/08/2021, נקבע כדלקמן:

"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."

[5] שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 7098/23; שומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

"ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בניה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. ***כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו.***" (ההדגשה אינה במקור – א.ג.)

מכאן, בהעדר הוראה שונה לתכניות פינוי בינוי, יש לאמוד את ההשבחה כפי שקובע החוק, ולחשב את שווי המצב החדש בהתאם לכלל הזכויות אשר התכנית מקנה לדיירים (ובחישוב יחסי לתת החלקה נדונה), טרם העברת הזכויות ליזם. לאור זאת, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה בין שווי הדירה במצב קודם כבנויה בתוספת זכויות בניה מכוח תכנית 2323, אל מול שווי חלק זכויות הבניה של מושא השומה מסה"כ השווי במצב חדש בפרויקט במסלול של פינוי בינוי בחלקות 432 ו- 440.

11.2. **<u>מצב קודם</u>**

בשומת המשיבה שווי הדירה בשטח של 80 מ"ר וזכויות בניה להרחבה בשטח של 30 מ"ר, במצב קודם 1,690,000 ₪ בהתבסס על שווי מ"ר בנוי 18,430 בחשבון בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337.

בשומת המבקשת שווי הדירה במצב קודם בחלופה א' הינה בהתבסס על מחיר המכירה מיום 07/04/2021 ובהתאמה לזמן 1,767,000 ₪. בחלופות ב' ו- ג' שווי המצב הקודם עפ"י שומת המשיבה 1,690,000 ₪.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבלת את הסכמתם כי שטח דירה הבנוי הינו כ-80 מ"ר.

תכנית 2323 מתירה תוספת בניה בתחום ההרחבה המסומן בתשריט בקו אדום ובהתאם להנחיות המפורטת בתשריט התכנית והנספחים. הדירה מושא השומה מסווגת כטיפוס ג/84, שטח מקסימלי לדירה מורחבת 110 מ"ר. עפ"י תשריט התכנית בחלקה 432, בו מצויה הדירה מושא השומה, שטח הדירה לאחר תוספת 109 מ"ר.

בתיק הבניין באתר הועדה המקומית איתרתי תיק מידע להיתר מתאריך 25/10/2010 לבקשה להרחבת דירה בקומה ב' בבניין המצוי על חלקה 431 הצמודה ממערב, לפי תכנית ההרחבות. בהערות לבקשה לעניין הרחבת הדירה מטיפוס ג/84 מכוח תכנית 2323 נרשם כי שטח ההרחבה המקסימלי כולל ההרחבה 110 מ"ר וכי במסגרת ההרחבה ניתן לטפל במיגון הדירה ע"י תוספת ממ"ד, ובכל מקרה אם תותר תוספת בניה יש לשלב בניית ממ"ד בתוספת (כחלק ממנה).

כאמור לעיל, הדירה מושא השומה הינה בשטח של כ-80 מ"ר לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון קיימת אפשרות להרחבת הדירה עד לשטח של כ-110 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי לשווי מצב קודם:

לצורך קביעת שווי נכס מושא השומה במצב קודם בחנתי עסקאות מכר של נכסים הדומים במאפייניהם לנכס מושא השומה (דירות במבנים וותיקים בני 3 קומות) שאינם כלולים בתכנית התחדשות עירונית.

בניתוח העסקאות המפורטות הבאתי בחשבון שטח בנוי עפ"י היתרי בניה, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים בשים לב לעובדה כי בסביבת מושא השומה קיימים פרויקטים לחיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 ולכן ערכי השווי מגלמים זכויות בניה להרחבות מכוח תמ"א/38 ו/או תכנית 2323.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה ב- ₪
006133-0753-005-00	18/07/2019	51	2.5	1,900,000
006133-0759-007-00	04/11/2018	58	2.5	1,950,000
006133-0764-001-00	11/02/2019	46	2	2,025,000
006133-0764-007-00	11/12/2019	46	2.5	1,945,000
006133-0766-007-00	04/03/2019	49	2.5	1,850,688
006133-0766-007-00	04/03/2019	49	2.5	1,855,710
006133-0768-005-00	05/06/2019	46	3	1,840,000

מהנתונים לעיל עולה כי מחיר ממוצע של דירה 1,909,485 ₪.

בבדיקתי שטח דירה בנוי עפ"י היתרי בניה כ- 63 מ"ר.

שטח להרחבה כ- 37 מ"ר כולל שטח ממ"ד (עפ"י תכנית 2323 שטח דירה מורחבת 100 מ"ר).

מקדם תוספת השטח לבניה הקיימת הובא במקדם משוקלל 0.57 (מקדם בניה חדש על ישן 0.85; מקדם דחיה 0.75 (5 שנים, 6%); מקדם שוליות 0.9).

שטח אקוי' לחישוב: 63 מ"ר + 37 מ"ר * 0.57 מקדם משוקלל = 84.2 מ"ר אקוי'

שווי מ"ר אקוי' בדירה בנויה: 84.2 מ"ר אקוי' / 1,909,485 ₪ = 22,670 ₪

לאור זאת, אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי לפי **22,700**[6] **₪.**

[6] בשומת השמאי המכריע ערן ירקוני הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בדירות שאינם כלולות בתכנית תא/מק/4123.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **<u>מצב חדש</u>**

ההשבחה תיבחן במצב החדש בהתאם לשווי סך הזכויות במתחם התכנון בו ממוקמת הדירה מושא השומה ובניכוי העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית וההוראות הנדרשות לפיה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 11,500 ₪ בבניה חדשה הכוללת מרפסות, מחסן וחניה תת קרקעית. שווי מ״ר מבונה חושב בהתאמה למושא השומה בגישת החילוץ משווי מ״ר מוצע עפ״י מחירון פרויקט UPPER HOUSE הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה ובהתאמה לנכס מושא השומה, וניתוח עסקאות מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט בניה ברחוב מונאש 1, גו״ח 6134/708. הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר 11,000 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר של חנויות בגישת החילוץ.

בשומת המבקשת לא הוצגו נתוני שווי. בבחינת שווי מצב חדש (חלופות ב׳ ו-ג׳) נלקח בחשבון שווי זכויות הבניה (סיכום ביניים - שווי הזכויות) 109,034,000 ₪ עפ״י שומת המשיבה.

<u>הסכם המכר בדירה מושא השומה - חלופה א׳ בשומת המבקשת:</u>

שמאית המבקשת טוענת כי מחיר העסקה בנכס לפיה נמכרה מחצית מהדירה תמורת כ-1,800,000 ₪ (לאחר התאמה לזמן של 5%) הינה מדד מדויק לשווי הנכס.

כאמור בפרק המשפטי (סעיף 9.2 לעיל), עפ״י הסכם המכר מיום 07/04/2021 מכרה הילה כהן שניידרמן 50% מזכויותיה בדירה לנעמה אגסי תמורת 930,000 ₪. יצוין כי עפ״י שמאית המבקשת בסכם המכר הקונה <u>נטלה על עצמה את תשלום היטל ההשבחה</u>.

מאחר והעסקה כאמור לעיל הינה עסקת ״נטו״ לרכישת 50% ממחיר הדירה והעובדה כי הקונה נטלה על עצמה את תשלום היטל ההשבחה, איני סבורה כי המחיר מייצג שווי שוק, אלא מחיר סובייקטיבי בין הצדדים. אני בדעה כי אין להביא בחשבון שהיטל ההשבחה הינו מרכיב בעל ״השפעה מינורית״[7] כפי שנטען.

יודגש כי הכרעות שמאים מכריעים[8] במתחם נחתמו ופורסמו לאחר מועד הסכם המכר שנערך ביום 07/04/2021.

עוד לעניין זה אציין כי במערכת מידע נדל״ן איתרתי עסקת מכר הכלולה במתחם תכנית תא/מק/4123, מתאריך 11/04/2021 של דירת מגורים בשטח ארנונה של 80 מ״ר, בקומה השניה בבניין, גו״ח 6133/431, תמורת 2,565,000 ₪.

לאור האמור, איני מקבלת את טענת שמאית המבקשת להסתמכות על עסקת המכר בדירת מושא השומה כמשקפת שווי שוק מדויק במקרה הנדון.

[7] כך צוין בשומת המבקשת.
[8] הכרעת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 7098/23 מתאריך 21/04/20211; הכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו״ח 6133/337 מתאריך 27/05/2021.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה למגורים:

בחנתי עסקאות ההשוואה בדירות חדשות בסביבת מושא השומה בסמוך למועד הקובע לשומה:

- רחוב יפתח 16-20, גו״ח 6133/922, 8 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 117 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 30,802 ₪.
- רחוב מונאש 1, גו״ח 6134/77, 35 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 72 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 32,826 ₪.
- שדרות החי״ל 26, גו״ח 6134/335, 58 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 84 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 30,665 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי בממוצע -	31,000 ₪
חילוץ מע״מ 17% -	26,500 ₪
בחילוץ רווח יזמי 20% -	22,000 ₪
בניכוי עלויות בניה בסך 9,500 ₪ למ״ר -	12,600 ₪
התאמה למיקום 0.95 -	12,000 ₪

להלן יוצגו שומות שמאים מכריעים:

- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 11/12/2018 בגו״ח 7098/123, רחוב יגאל אלון 38, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪, למועד קובע 06/01/2017.
- בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 25/10/2021 בגו״ח 6134/616, רחוב נגבה 21-27, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪, למועד קובע 17/07/2019.
- בשומתה של השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 02/03/2021 בגו״ח 6133/476, רחוב לוחמי גליפולי 22-24, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,300 ₪, למועד קובע 12/12/2017.

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, ניתוח נתוני שוק והכרעות שמאים מכריעים, אני מקבלת את אומדן שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪, בבניה חדשה המגלם את תרומת הממ״ד, מרפסת וחניה. יודגש כי השווי הינו שווי ממוצע בבניין מגורים הכולל הן דירות גן ודירות גג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה למסחר:

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה לשווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 11,000 ₪. לאחר בחינת עסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 11,000 ₪ הינו סביר בעיני והחלטתי לקבלו.

מקדם דחיה:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לפרק הזמן שיידרש למימוש התכנית המשביחה. שמאי המשיבה סבר כי יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור 7% ואילו שמאית המבקשת סבורה כי יש לדחות את ההשבחה ב-15 שנים בשיעור היוון של 7%.

תא שטח 114 בו מצויה הדירה מושא השומה, כולל את חלקה 432 המבונה במבנה מגורים וותיק ובו 18 יח״ד, וחלקה 440 המבונה במבנה מגורים וותיק ובו 6 יח״ד.

פרק הזמן הבסיסי לתאי שטח בתכנית מוערך על ידי לאור מורכבות הפרויקט, נכון למועד הקובע וכפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, הינו כ-10 שנים בשיעור היוון 7% המבטא את מיקום מושא השומה בשכונת ״יד-אליהו״, הדחיה למימוש, המושאע והסיכון.

יודגש כי מקדם ההפחתה/דחיה כולל גם את מקדם הזמינות להכנת תכנית מפורטת.

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:

אביא בחשבון את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כך שקיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

בשומת המשיבה הוצגו דמי שכירות מבוקשים לדירות מגורים לפיהם הובא בחשבון דמ״ש בסך 4,500 ₪ לדירות מגורים בשטח של 80 מ״ר (כ-56 ₪/מ״ר). תרומת הבינוי חושבה לתקופה של 9.5 שנים, בשיעור היוון 4%, לסך כולל של 7,558,686 ₪.

בשומת המבקשת לא הוצגו נתונים לשווי הבנוי בבחינת שווי מצב חדש. בחלופה ב׳ הובא בחשבון שכ״ד חודשי בהתאם לשומת המשיבה לתקופה של 9.5 שנים (7,558,686 ₪), כאשר בתחשיב ההשבחה מקדם הדחיה לשווי זכויות הבניה נלקח לתקופה של 15 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה:

רחוב	שטח (מ"ר)	שכ"ד ₪	שווי למ"ר ₪
מורדי הגטאות	60	5,000	83
הפלמ"ח	62	4,800	77
עין גב	100	7,500	75
מרדכי אנילביץ	90	7,000	78
המערכה	60	4,500	75
לוחמי גליפולי	35	3,000	86
רייס	58	4,000	69
ממוצע למ"ר			78

לאור הנתונים לעיל אני מקבלת את דמי השכירות בסך 4,500 ₪/לחודש כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בשיעור היוון 4%, תקופת שווי שימוש הביניים תילקח לתקופת דחיה של 10 שנים.

דמי שכירות שנתיים בחלקה 432: 4,500 ₪ * 12 חודשים * 18 דירות = 972,000 ₪

מקדם היוון (10 שנים ; 4%) - 8.11.

<u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון עלות הריסת המבנים הקיימים.

אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, כך קבעתי בשומה מכרעת מיום 07/04/2020 ב"מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר", גו"ח 6110/221.

עלות הפינוי מוערכת על ידי בסך 330 ₪ למ"ר, לשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר (כ- 84 מ"ר ברוטו לדירה * 24 דירות).

סה"כ עלות הריסה ופינוי – 330 ₪/מ"ר * 2,000 מ"ר = 660,000 ₪.

<u>מטלות ציבוריות:</u>

בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.1.1.ד "בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים במפורט בטבלה 5".

אביא בחשבון עלות מטלה ציבורית בשטח של 400 מ"ר לפי עלות של 10,000 ₪, כפי שנקבעה בשומת המשיבה בהתבסס על תכניות התחדשות עירונית 4130 ו- 4468.

סה"כ עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪/מ"ר * 400 מ"ר = 4,000,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>שטחי הבניה:</u>

יובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י הוראות התכנית בתא שטח 114 במסלול הריסה ובניה מחדש:

סה"כ שטח עיקרי בתכנית:	8,600 מ"ר
שטח למסחר:	160 מ"ר (מתוך חלק השטח העיקרי)
שטח למגורים:	8,440 מ"ר
שטח ממ"דים:	1,200 מ"ר = 12.5 מ"ר * 96 יח"ד
סה"כ שטח למגורים כולל ממ"ד:	9,640 מ"ר
שטח מטלה ציבורית:	400 מ"ר

<u>חלק מושא השומה בתכנית תא/מק/4123:</u>

יובא בחשבון חלק זכויות הבניה של חלקה 432 בתא שטח 114 הכולל את חלקה 440:

(שטח חלקה 432 - 2,185 מ"ר + שטח חלקה 440 - 821 מ"ר) / 2,185 מ"ר = 72.69%.

חלק תת חלקה 10 מושא השומה ברכוש המשותף 34/612 = 5.555%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/מק/4123 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[9], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב לה גארדיה 49, בשכונת "יד - אליהו" בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. שטח הדירה מושא השומה, וזכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תא/מק/4123 לפי החלק היחסי של חלקה 432 בתא שטח 114 - 72.69% (לפי 3,006 מ"ר / 2,185 מ"ר) והחלק היחסי של תת חלקה 10 ברכוש המשותף של חלקה 432 שהינו 34/612.

12.4.5. מימוש 50% מזכויות הבעלות בנכס בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 07/04/2021.

12.4.6. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, עסקאות מכר ושומות מכריעות בהתאמה למושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[9] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

<u>שווי הדירה במצב קודם:</u>

שווי הבנוי: 80 מ"ר * 22,700 ₪ למ"ר = 1,816,000 ₪

שווי זכויות הבניה: 30 מ"ר * 11,500 ₪ * 0.57 מקדם = 196,650 ₪

סה"כ שווי מצב קודם: **2,012,615** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שימוש ביניים:</u>

שכ"ד חודשי: 4,500 ₪

מספר יח"ד: 18

סה"כ שכ"ד שניתי: 972,000 ₪

שיעור היוון: 4%

מהוון ל-10 שנים: 7,883,791 ₪

<u>שווי הזכויות:</u>

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ"דים	9,640	11,500 ₪	110,860,000 ₪
שווי לפני התאמות			112,620,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	(4,000,000 ₪)
עלות הריסה ופינוי			(660,000 ₪)
שווי ביניים			107,960,000 ₪
דחיה 10 שנים ; 7%			0.51
שווי לאחר דחיה			54,881,390 ₪
חלק יחסי של חלקה 432 במגרש 114	72.69%		39,892,161 ₪
תרומת הבינוי הקיים 10 שנים ; 4%	מקדם 8.11		7,883,791 ₪
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 432			47,775,952 ₪
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 10	34 / 612	5.6%	**2,654,220** ₪

שווי מצב חדש (במעוגל): 2,654,000 ₪

שווי מצב קודם (במעוגל): 2,013,000 ₪

השבחה בשלמות: 641,000 ₪

היטל השבחה בשלמות: 320,500 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות	היטל השבחה לחלק הנישום 50%
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 641,000	₪ 320,500	₪ 160,250

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL