

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 25.01.2023
מס' מינוי: 1396-2022
מספרנו: 891
מס' מינוי: 1397-2022
מספרנו: 892

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi30@gmail.com

לכבוד המבקש,
ה"ה נעם מרגולין
המיוצג ע"י גב' גיה רול-כהן, שמאית מקרקעין
במייל: gaya231@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 7092 חלקה 30 תת חלקה 5 ו- 7 רח' זמנהוף 24, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 20.06.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבה שחלה על הנכסים הנדונים, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 15.03.2022 ו- 22.03.2022, שנערכו ע"י השמאי מר יונתן לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 24.08.2022.
- 2.2 שומות המבקש מר נעם מרגולין מיום 10.07.2022, שנערכו ע"י השמאית גיה רול-כהן.
- 2.3 בתאריך 19.12.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.01.2023.

4. מועד קובע לשומה

מועד קובע	תכנית
24.01.2018	תא/3616א

5. פרטי הנכסים הנדונים

גוש	7092
חלקה	30
שטח רשום של החלקה	447 מ"ר
תת חלקה	5
מהות המקרקעין	דירה בקומה שלישית בבניין מגורים
כתובת	רחוב זמנהוף 24, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש	7092
חלקה	30
שטח רשום של החלקה	447 מ"ר
תת חלקה	7
מהות המקרקעין	דירה בקומה רביעית (עליונה) בבניין מגורים
כתובת	רחוב זמנהוף 24, תל אביב

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1 הנכסים הנדונים מהווים דירות מגורים בקומה השלישית (תת חלקה 5) והרביעית עליונה (תת חלקה 7), בבניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע, בנויות על חלקה 30 גוש 7092. כתובתו של הבניין רחוב זמנהוף 24, בתחום אזור ההכרזה, מרכז העיר תל אביב.
- רחוב זמנהוף מחבר בין ככר דיזינגוף במערב ושד' ח'ין במזרח, הבניין הנדון מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומעברו הדרומי של רחוב זמנהוף.
- 6.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.
- 6.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, מדרכה מאבן משתלבת וכד'.
- 6.4 ברחוב ניכרת מצוקת חניה.
- 6.5 חלקה 30, בשטח רשום של 447 מ"ר צורתה טרפז, החזית הצפונית לרחוב זמנהוף באורך של כ-18 מ', עומקה הממוצע כ-25 מ'.
- 6.6 חלקה 30 כאמור, מבונה במבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע, נבנה במקור בשנת 1937 של המאה הקודמת, לאורך השנים ניתנו היתרי בניה להרחבתו.
- הבניין מחופה טיח, גג בטון, בבניין אין מעלית נוסעים, בחזית הבניין חניה ל-2 רכבים.
- 6.7 תת חלקה 5 מהווה דירת מגורים בקומה השלישית (שניה מעל קומת קרקע) של הבניין בשטח רשום של 90.41 מ"ר וחניה צמודה.
- 6.8 תת חלקה 7 מהווה דירת מגורים בקומה הרביעית (עליונה) של הבניין בשטח רשום של 65.86 מ"ר וגג צמוד.

7. המצב תכנוני (תכניות רלוונטיות):

- 7.1 תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 04.01.1940 (ע.ר. 976).
התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1.
זכויות הבניה לבניין בן 3 קומות בשטח 35% לקומה, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
- 7.2 תכנית 76 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ. 140).
התכנית מתירה בניה על גגות מבנים קיימים. בניין בן 3 קומות ללא קומת עמודים ברחובות אשר המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל גג בניין בן 2 קומות ללא קומת עמודים כאשר קווי הבניין אינם קטנים מ- 16 מ'. שטח לבניה עד 35% משטח הגג או 54 מ"ר, השטח הגדול מביניהם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- 7.3 תכנית 637 פורסמה למתן תוקף ביום 11.08.1960 (י.פ. 783).
התכנית קובעת כי תוספת לבניה על הגג מכוח תכנית 76 למגורים בלבד.
- 7.4 תכנית 756 פורסמה למתן תוקף ביום 03.06.1965 (י.פ. 1189).
התכנית מתירה הקמת קומה נוספת במקרה של קומת עמודים לחניה.
- 7.5 תכנית 1317 פורסמה למתן תוקף ביום 07.05.1970 (י.פ. 1622).
תכנית נקודתית המתירה תוספת בניה בקומת הגג על הבניין של 3 קומות וקומת גג חלקית, הגדלת קומת הגג עד 50.50 מ"ר במקום 33.50 מ"ר.
- 7.6 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.
- 7.7 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).
התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית. במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, לא יעלו זכויות הבניה על 40% לקומה.
- 7.8 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.
- 7.9 תכנית ס' פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1989 (י.פ. 3672).
התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג, בבניינים קיימים.
הוראות בדבר התרת דירות גג:
הוראות התכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום התכנית, בתנאי שהם אחד מאלה:
בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאינן בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשיות 2 קומות, ושאינן בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני 1967, ואינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
שטח דירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית.
לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.
תנאי להיתר בניה יהיה שיפוץ הבניין בחלקיו החיצוניים.
- 7.10 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).
התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.11 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.12 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה 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 מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.13 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

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

מטרות התכנית:

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

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

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

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

מטרות התכנית:

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

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

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

7.17 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ. 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
 - א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
 - ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
 - ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
 - ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3616/א.

7.19 תכנית תא/3616 פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

יעוד הקרקע - מחוץ להכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

ב. בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים ביעוד מסחרי תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או עמודים.
- ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

לבניינים קיימים:

קביעת זכויות בניה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום אזור ההכרזה אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקי, בבניינים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזה אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית, לבניינים בגובה 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד.

הוראות בניה לבניינים חדשים:

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע"1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליחיד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יחיד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוק בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

 - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
 - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.
7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות. מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.
9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.
11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מופצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מופצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.
12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:
 - לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
 - לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 : הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחזוקתו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.

- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.

- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.

- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

14. בניה בקיר משותף : הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.

15. סגירת קומה מפולשת : תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.

16. תוספת מרפסות : מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

18. מרתפים : זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גימור, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בניה ירוקה ועוד.

8. רישוי :

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבנייה הבאים :

- רישיון בניה מס' 435 מתאריך 29.03.1936, לבנין 2 קומות, 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 ו-2 ב"כ בכל קומה.
- רישיון בניה מס' 161 מתאריך 16.03.1937, לשינויים פנימיים בקומות.
- רישיון בניה מס' 186 מתאריך 22.07.1960, לשינויים ולסגירת מרפסת אחורית בקומה ג'.
- רישיון בניה מס' 754 מתאריך 26.06.1968, להשלמת קומה ג', הוספת דירה בת 3.5 חדרים וח"ש.
- רישיון בניה מס' 651 מתאריך 27.11.1968, לשינויים בזמן הבנייה בקומה ג'.
- היתר בניה מס' 565 מתאריך 19.12.1968, להוספת דירה בת חדר וח"ש בקומה ד'.
- היתר בניה מס' 3 מתאריך 07.04.1978, להוספת דירת גג בת 3 חדרים וח"ש בבנין מגורים קיים בן 3 קומות ודירת גג חלקית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. המצב המשפטי:

תת חלקה 5:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 14.06.2022, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7092
חלקה:	30
שטח רשום:	447 מ"ר
תת חלקה:	5
תיאור:	דירה בקומה שנייה בשטח 90.41 מ"ר
הצמדות:	חניה בשטח 13.95 מ"ר
	קרקע בשטח 81.27 בחלקים שווי עם תתי חלקות 1,3,7
החלק ברכוש המשותף:	90/717
תקנון:	מוסכם
בעלים:	ששון דור ולירון בחלקים שווים.

הדירה נמכרה בתאריך 23.12.2021 תמורת 4,797,000 ₪.

תת חלקה 7:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 04.07.2022, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7092
חלקה:	30
שטח רשום:	447 מ"ר
תת חלקה:	7
תיאור:	דירה בקומה שלישית בשטח 65.86 מ"ר
הצמדות:	קרקע בשטח 81.27 בחלקים שווי עם תתי חלקות 1,3,5
	גג בשטח 6.54 מ"ר, גג בשטח 66.8 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	6/717
תקנון:	מוסכם
בעלים:	דביר נדב אליחי בשלמות.

הדירה נמכרה בתאריך 15.12.2021 תמורת 4,380,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תקנון בית משותף:

מעיון בתקנון הבית המשותף עולה כדלקמן:

זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בין זכויות ו/או אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין באם תהא תוספת לאחוזי הבניה מתחלקות בחלקים שווים בין האגפים, אגף מערבי תתי חלקות 30/1,30/3,30/5,30/7, אגף מזרחי 30/2,30/4,30/6,30/8.

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכסים מושא השומה:

תת חלקה 5:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3616 א'	24.01.2018	261,132 ₪	אין השבחה

תת חלקה 7:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3616 א'	24.01.2018	430,509 ₪	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון והכרעה:

תכנית תא/3616:

שמאי המשיבה:

מצב קודם:

בהתאם להיתרי הבניה, על החלקה שבנדון הוקם מבנה הכולל קומת קרקע בנויה, 2 קומות טיפסיות וקומת גג ובה 2 דירות גג. היתרי הבניה מנצלים את רוב זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח תכניות המצב הקודם. דירת המגורים בתת חלקה 7 הוקמה בהיתר משנת 1978.

מצב חדש:

החלקה הינה בשטח 447 מ"ר (מוגדרת כ"מגרש קטן").

תכנית 3616 /א מהווה תכנית מתאר מפורטת, ממנה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה על רובע 3.

התכנית מאפשרת לבעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבניה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובניה והן בדרך של תוספת בניה על המבנה הקיים. בבדיקתו של הנכס הנישום נמצאה כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול של בניית תוספת בניה על המבנה הקיים. מימוש הבניה החדשה יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

הובא בחשבון כי מדובר במבנה ישן, אשר שופץ, שגילו במועד הקובע הינו כ-80 שנה. מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם. עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של המבנה עתידות להשביח את הדירות הקיימות

מרכיבי ההשבחה:

קונטור קומה טיפוסית ותוספת בניה בקומת גג חלקית חדשה (קומה חמישית):

קונטור הקומה הקיימת, הינו כ-200 מ"ר, אשר מתחלקים בהתאם להוראות התקנון המוסכם, כאשר החלק המערבי, הרלוונטי במקרה הנדון הינו בהיקף של כ-100 מ"ר. כמפורט בתקנון, זכויות הבניה למימוש לאגף זה יתחלקו בין תתי חלקות 1,3,5,7 בחלקים שווים, בשלמות. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין לא ניתן להרחיב את קונטור הבניין. שטח חדרי המדרגות הנדרשים בקומה כ-20 מ"ר, לפיכך השטח לשיווק בקומה כ-110 מ"ר. לשטח השיווק בקומת הגג החלקית יתווספו שטחי המרפסות אשר נוצרו משמירת הנסיגה מחזית הבניין.

תוספת בניה בקומת הקרקע:

בקומת הקרקע בנויות 2 יח"ד המנצלות את רוב יתרת זכויות הבניה הקיימות בקומה, ככל שקיימת אפשרות תכנונית להרחיב את יח"ד הקיימות. ההשבחה בגין אפשרויות הגדלת דירות המגורים הקיימות בקומת הקרקע, תיבחן רק בעת מכירתם של דירות אלו.

השלמת/הרחבת הדירה הקיימת בקומה רביעית בתת חלקה 7:

הובא בחשבון כי הדירה נהנית מאפשרות השלמה לדירה במצבה הנוכחי מרפסת פתוחה הצמודה לדירה המהווה חלק משטחי הדירה אשר במצב החדש תיסגר כחלק מתוספת הבניה. שטח שהובא בחשבון הינו כ-28 מ"ר.

תונוי שווי:

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות בסביבת הנכס והכרעות שמאים מכריעים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

תת חלקה 5:

תוספת הבניה רלוונטית למושא השומה:

קומה	תוספת בניה חדשה מ"ר	שטח לשיווק מ"ר	מקדם התאמה	סה"כ מ"ר
קומת גג	65% מהקונטור	110	120%	132
גג מרפסת	מרפסת גג	70	30%	21
סה"כ				153

השבחה:

סה"כ תוספת שטח אקו'	153 מ"ר
חלקו של האגף המערבי, תתי חלקות 1,3,5,7	50%
חלקה של תת חלקה 5 עפ"י התקנון	25%
סה"כ שטח המשוך לתת חלקה 5	19.13 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
מקדם דחיה התאמה למושע	0.7
מקדם התאמה לבניה חדש על ישן	0.8
הפחתת כופר חניה לפי החלק היחסי	12,079 (₪)
סה"כ השבחה	261,132 ₪

תת חלקה 7:

תוספת הבניה רלוונטית למושא השומה:

מצב קודם:

קומה	תוספת בניה חדשה מ"ר	שטח	שווי אקו'	סה"כ
קומת גג	מרפסת צמודה	73.34 מ"ר	10%	7.33 מ"ר
קומה שלישית	מרפסת גג עליה תתבצע הרחבה	28	20%	5.6 מ"ר
סה"כ				12.93 מ"ר

מצב חדש

השלמת לדירה מושא השומה:

קומה	תוספת בניה חדשה מ"ר	שטח לשיווק מ"ר	מקדם התאמה	סה"כ
קומה שלישית	השלמת הקומה לקומה טיפוסית	28	90%	25.2 מ"ר

שטח להשבחה: **12.27 מ"ר**

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תוספת שטח ברכוש המשותף:

קומה	תוספת בניה חדשה מ"ר	שטח לשיווק מ"ר	מקדם התאמה	סה"כ
קומת גג	65% מהקונטור	110	120%	132 מ"ר
גג מרפסת	מרפסת גג	70	30%	21 מ"ר
סה"כ				153 מ"ר
חלקו של האגף המערבי, תתי חלקות 1,3,5,7				
חלקה של תת חלקה 7 עפ"י התקנון				
שטח המשוך לתת חלקה 7 ברכוש המשותף				
			50%	
			25%	
				19.13 מ"ר

השבחה:

שטח להשבחה כתוספת לדירה מושא השומה	12.27 מ"ר
שטח המשוך לתת חלקה 7 ברכוש המשותף	19.13 מ"ר
השבחה	
שטח להשבחה למושא השומה	31.39 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
מקדם דחיה התאמה למושע	0.7
מקדם התאמה לבניה חדש על ישן	0.8
הפחתת כופר חניה לפי החלק היחסי	(12,079 ₪)
סה"כ השבחה	430,509 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאית המבקש:

- בהתאם להוראות תמ"א/38 על שינוייה כפי שאושרו לפני מועד אישור תא/3616, בבניה מעל מבנה קיים ניתן לוועדה המקומית הסמכות לאשר הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה (בשטח קומה מורחבת), והקמת קומת גג חלקית עד 50% משטח הקומה שמתחת, והרחבת יחיד קיימות במבנה.
- תכנית תא/3616 מאפשרת בתוספת לבניין קיים בו בנויה דירת גג, להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) וקומת גג חלקית (עד 65% משטח הגג), בתכנית המתקבלת בין קווי הבניין.
- הובאה בחשבון הוראת סעיף 4.1.3 ב (1) לפיו כל תוספת בניה מכח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחזיקו מני רעידות אדמה בהתאם לתקן הישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה ניתנות לניצול על גג הבניין שצמוד לדירות בקומות העליונות וכי השטח להשלמת הדירה בקומה העליונה שייך לדירה בקומה העליונה (כמוסכם עם שמאי הועדה).
- הובאו בחשבון מקדמי הדחיה למימוש זכויות בהתאם להכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6214/259.
- מקדם דחיה ואי ודאות עד למימוש לתמ"א/38 במצב קודם - 7% ל-10 שנים - 0.51
- מקדם דחיה ואי ודאות עד למימוש לתכנית תא/3616 במצב חדש - 6% ל-9.5 שנים - 0.57
- תכנית תא/3616 מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, כפי שפורסמה במסמך המדיניות מס' 12-0028 מיום 7.11.2012, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38.
- בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "ערר צ.ו.ר מעוף"), לפיו אין לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א/38.
- הובא בחשבון ערר (ת"א) 85143/13 רון צין ואחר' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.
- מפנה להחלטות שניתנו ע"י ועדת ערר מחוז ירושלים ובית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, בעניין הבית ברחוב שמעוני. בערר (י-ם) 8051/21 הבית ברח' שמעוני 36 נגד בועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, לפיו יש להביא בחשבון תמ"א/38 במצב קודם.
- תכנית תא/3616 לא הוסיפה זכויות מאחר והזכויות נקבעו כבר בתמ"א/38 על שינוייה.
- תמ"א/38 על שינוייה (לפני 2012) נתנה לוועדה המקומית הסמכות לאשר הקמת עד 2 קומות נוספות + קומת גג חלקית עד 50% משטח הקומה שמתחת, בבניה מעל מבנה קיים.
- תכנית תא/3616 מטמיעה את המדיניות העירונית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 ומאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת ובניה של קומת גג חלקית (עד 65% משטח הגג), בתוספת לבניין קיים.
- מדיניות זו של הועדה המקומית, המצמצמת את היקף הזכויות המקסימלי שניתן היה לצפות לו בהתאם לתמ"א/38, נקבעה כבר בשנת 2012 עת פרסום מסמך המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א/38 בו נקבע כי בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א/38 + קומת גג חלקית בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטעו בתכנית הרבעים.
- הזכויות שנקבעו בתמ"א/38 אמנם אינן זכויות מוקנות ונתונות לשיקול הועדה המקומית, אך מסמך המדיניות מס' 12-0028 מיום 7.11.2012, מצביע על מדיניות העיריה לעניין היקף הזכויות שניתן יהיה לקבל, כפי שאכן אושר לבסוף בתא/3616.
- גם הזכויות בתכנית תא/3616 אינן מוקנות ותלויות בשיקול דעתה של הועדה, מפנה להכרעות שמאים מכריעים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בחישוב הזכויות במצב קודם כפי שנקבע בשומות מכריות, מפנה להחלטה דומה ניתנה גם בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.

ככל וחלה השבחה בנכס הנדון הרי מקורה באישור תמ"א/38 והציפיה של השוק לקבל לפחות את היקף הזכויות כפי שנקבע במדיניות העיריה משנת 2012. תכנית תא/3616 מטמיעה את המדיניות העירונית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, אינה מוסיפה זכויות מעבר לקבוע בתמ"א 38 (ואף מצמצמת אותן) ולפיכך אינה משביחה. גביית השבחה בגין זכויות מתוקף סעיף 23 להוראות התמ"א כמוה כיצירת "ציר עוקף" לגביית השבחה.

היקף הזכויות למימוש בנכס הנדון אינו כלכלי לאור הוראת סעיף 4.1.3 ב (1) בתכנית 3616א, לפיו כל תוספת בניה מכת התכנית מותנית בשיפוף הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

היקף הבניה המקסימלי (100%) האפשרי במקרה הנדון, בהתאם להוראות תכנית 3616א, הינו השלמה קומת הגג החלקית לקומה מלאה + תוספת בניה על הגג, סה"כ 28 מ"ר בקומה רביעית לתת חלקה 7, ותוספת 110 מ"ר בקומת הגג (מוסכם עם שמאי הועדה).

מלבד הצורך בהתאמת הבניה החדשה מעל הקיים, יש לבצע חיזוק של מבנה ששטחו כ-760 מ"ר.

היקפי הבניה שאושרו בנכס הנדון ע"פ תכנית 3616א (בניגוד לתמ"א 38 שאפשרה קומה נוספת מלאה מעבר לקבוע בתא/3616א), אינם כלכליים ולפיכך גם אינם משביחים את הנכס.

המגרש עליו בנוי הבניין שטחו מתחת ל-500 מ"ר, המבנה הבנוי בגובה 4 קומות הכולל 10 יח"ד, 3 החניות הקיימות בקומת הקרקע שיינזקו מחיזוק הבניין וחוסר האפשרות להרחיב את הדירות הקיימות, לצד עלויות החיזוק הגבוהות של המבנה הקיים, מביאים לחוסר כדאיות כלכלית לביצוע התוספת.

כמו כן, זכויות אלו ניתנות לניצול על גג הבניין שצמוד לדירות בקומות העליונות.

התייחסות לשומת הוועדה:

תת חלקה 5:

שווי הנכס הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה:

הדירה שבנדון נמכרה כשלוש שנים לאחר המועד הקובע ב-4,797,000 ₪, כ-48,000 ₪ למ"ר בעוד עסקאות ההשוואה בשומת הועדה (לשנת 2018) מצביעות על שווי של כ-50,000 ₪ למ"ר (שווי בבניה ותיקה המשקף את הפוטנציאל לתוספת זכויות).

שווי זה משקף חוסר הכדאיות הכלכלית בבניית תוספת בהיקף קטן לעומת הצורך בחיזוק משמעותי של כלל הבניין וכי אין לדירה הנדונה פוטנציאל להנות מזכויות נוספות.

חוסר הפוטנציאל לתוספת בניה עולה גם מהסכם המכר בו מצוין כי לא מתוכנן שיפוף ו/או השבחה של הבניין, וכי בעלי הדירות בבניין מתכוונים לשפץ את חדר המדרגות והלובי ואף השלימו את השיפוף לאחרונה.

גם רוכשי הדירה לא מצפים לתוספת בניה ולראיה השיפוף המקיף שערכו בדירה לאחר הרכישה.

גג הבניין צמוד לדירות 7 ו-8: זכויות הבניה בבניין מחולקות בין שני אגפי הבניין ובאגף המערבי הן מחולקות גם בין בעלי הדירות באגף. גג הבניין צמוד לשתי הדירות העליונות. מכאן שתוספת בניה אפשרית רק בהסכמת בעלי שתי הדירות העליונות ולפיכך ולאור הפחתת הזכויות הנוספות בתכנית תא/3616א, נראה שאין כדאיות כלכלית במימושה לבעלי הדירות בקומות התחתונות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה לחילופין:

מצב חדש - תא/3616א	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
תוספת קומת גג חלקית	110	1.2	132.0
מרפסת גג	70	0.3	21.0
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			153.0
מקדם דחיה למימוש ולמושע	6%	9.5	0.57
מקדם התאמה לבניית חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			69.768
החלק המיוחס לבעלי הדירות בחלק המערבי בהתאם לתקנון הבית המשותף			50%
חלק יחסי לדירה בזכויות החלק המערבי			25%
החלק המיוחס לדירה שבנדון במצב חדש			8.721

מצב קודם - תמ"א 38	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
תוספת קומת גג מלאה	180	1	180.0
תוספת קומת גג חלקית	90	1.2	108.0
מרפסת גג	90	0.3	27.0
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			315.0
מקדם דחיה למימוש ולמושע	7%	10	0.51
מקדם התאמה לבניית חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			128.52
החלק המיוחס לבעלי הדירות בחלק המערבי בהתאם לתקנון הבית המשותף			50%
חלק יחסי לדירה בזכויות החלק המערבי			25%
החלק המיוחס לדירה שבנדון במצב קודם			16.065

לא חלה ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3161א'.

תת חלקה 7:

שווי הנכס הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה:

הדירה שבנדון נמכרה כשלוש שנים לאחר המועד הקובע ב-4,380,000 ₪, דהינו כ-44,000 ₪ למ"ר בעוד עסקאות ההשוואה בשומת הועדה מצביעות על שווי של כ-50,000 ₪ למ"ר (שווי בבניה ותיקה המשקף את הפוטנציאל לתוספת זכויות).

שווי זה משקף חוסר הכדאיות הכלכלית בבניית תוספת בהיקף קטן לעומת הצורך בחיזוק משמעותי של כלל הבניין וכי אין לדירה הנדונה פוטנציאל להנות מזכויות נוספות.

חוסר הפוטנציאל לתוספת בניה עולה גם מהסכם המכר בו מצוין כי הדירה עברה שיפוץ לאחרונה וכי לא מתוכנן שיפוץ ו/או השבחה של הבניין, וכי בעלי הדירות בבניין מתכוונים לשפץ את חדר המדרגות והלובי ואף השלימו את השיפוץ לאחרונה.

מקדם שווי למרפסת עם יציאה ישירה מהדירה:

אין התאמה בין מקדמי השווי למרפסת גג במצב קודם - 20% למצב חדש - 30%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה לחילופין:

מצב חדש - תא/3616א			
השלמת קומת גג קיימת	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
28	0.9	25.2	
תוספת קומת גג חלקית	110	1.2	132.0
מרפסת גג	70	0.3	21.0
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			178.2
מקדם דחיה למימוש ולמושע	6%	9.5	0.57
מקדם התאמה לבניית חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			81.256
החלק המיוחס לבעלי הדירות בחלק המערבי בהתאם לתקנון הבית המשותף			50%
חלק יחסי לדירה בזכויות החלק המערבי			25%
החלק המיוחס לדירה שבנדון במצב חדש			10.157
מצב קודם - תמ"א 38			
השלמת קומת גג קיימת	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
28	0.9	25.2	
תוספת קומת גג מלאה	180	1	180.0
תוספת קומת גג חלקית	90	1.2	108.0
מרפסת גג	90	0.3	27.0
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			340.2
מקדם דחיה למימוש ולמושע	7%	10	0.51
מקדם התאמה לבניית חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			138.80
החלק המיוחס לבעלי הדירות בחלק המערבי בהתאם לתקנון הבית המשותף			50%
חלק יחסי לדירה בזכויות החלק המערבי			25%
החלק המיוחס לדירה שבנדון במצב קודם			17.35

לא חלה ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3161א'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:

עיקר המחלוקת נעוצה בשאלה האם יש להוסיף ל"מצב קודם" זכויות מכח תמ"א 38, אף אם בגין זכויות אלו טרם ניתן היתר בניה.

סוגיה זו הוכרעה לאחרונה בהתאם להחלטת ועדת הערר שעסקה במספר עררים, ובניהם ערר תא/8291/1118, מר לויתן אדיב שמואל נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א. בהחלטה זו קבעה ועדת הערר הנכבדה באופן ברור כי אין לבטא בשווי של המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38.

בנסיבות אלו ובהתאם לאורכה ופירוטה של הכרעת ועדת הערר המוזכרת לעיל, לא מצאנו צורך לנמק ולתמוך שוב את עמדת המשיבה הידועה לצדדים מעשרות תיקים קודמים. משכך להלן התייחסות לטענות השמאיות שהועלו בשומה האחרת מטעם המבקש. מדגיש כי ידועה הכרעת הח"מ בשומות מכרעות אשר בהם כבר קיימת התייחסות לכלל העקרונות השמאיים הנדרשים, אשר בהחלטתה של ועדת הערר חודדו לשמאים השונים, להלן:

תקופת הדחייה: בהתאם להחלטת ועדת הערר, תקופת הדחייה תקבע כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חניות וכיוצ"ב. סקירת שומות מכרעות של הח"מ מוכיחות כי תקופת הדחייה נאמדה בגבולות שבין 5 שנים ל-10 שנים, המגלמים את המושע (מפנה להכרעות בגו"ח 6957/102, 6956/83, 6957/218) ואחרים רבים.

במקרה הנדון המגרש סטנדרטי בגודלו בשטח של 447 מ"ר, צורתו נוחה לבניה ומאפשרת בינוי רגולרי, גילו במועד הקובע למעלה מ-80 שנה. בבניין אין מעלית נוסעים. קיימות דירות גג אך היטל ההשבחה שהובא בחשבון מקנה את מלוא שטחי ההרחבה בקומת הגג לדירות הגג. בנסיבות אלו במקרה שבנדון הרי שתקופת הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה מתאימה ומקובלת.

שטחי הבניה: אין מחלוקת בדבר קיבולת הבניה האפשרית במצב החדש, והיות וזו תאומת להיתרי הבניה, אין לנו מה להוסיף מעבר למפורט בשומה.

מקדמים אקו': שומת המשיבה אומדת את שווי של מ"ר מבונה בקומת הגג במקדם 120%, ואת שווי של מ"ר מרפסת גג במקדם 30%. בשומות הח"מ גובהם של המקדמים האקו' תואמים לעמדת המשיבה. יתרה מכך, מקדמים אקו' אלו מקובלים גם על ידי שמאי המבקשים.

תוספת בניה חדש על ישן: שומת המשיבה אומדת את אומדן בנייה חדשה על מבנה ישן במקדם אקו' 80% בהתאם להחלטת ועדת הערר עדיף לקבוע מקדמים אלו בערך מוחלט. בהכרעות הח"מ נאמדו עלויות הבניה הנדרשות בגבולות שבין 80%-90%. סקירת שומות מכרעות לתכנית זו אמדו את היקף עלויות הבניה הנדרש בגבולות שבין 1,500 ש"ח למ"ר ועד 2,000 ש"ח למ"ר, המתאימים ונכונים יותר גם למקרה שבנדון.

ערכי שווי: שומת המשיבה נשענת על עשרות שומות מכרעות וסקירת עסקאות השוואה מסביבתו של הנכס הנישום, ומשכך לא מצאנו צורך לתמוך פעם נוספת בערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה. העובדה שהנכס שבנדון נמכרה במחיר שונה, מסיבותיו של המוכר, אינם מוכיחות כי אין כלכליות במימוש פרוייקט התחדשות עירונית. היקף השטחים האקו' המפורטים בשומת המשיבה בסך של 153 מ"ר, אשר עוד אינם מביאים בחשבון כלל את שטחי ההרחבה בקומת הגג הקיימת, משמעותם קרוב ל-4 מיליון ש"ח, אשר מהווים את הפוטנציאל היחידי של הבניין לחיזוק והתחדשות עירונית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

תמ"א/38:

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

אין חולק כי הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616 (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שהשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון¹) ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף²).

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי. בסוף הכרעתי מובא גם סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית 3616 א' ולאחר אישורה.

בשומות המכריעות שערכתי בעבר לעניין זה, פירטתי בצורה מקיפה את השיקולים להחלטתי ולהלן תמצות השיקולים:

- בדברי ההסבר לתכנית תא/3616 נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו..."

במטרות התכנית לתכנית נכתב, בין יתר מטרות התכנית: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38".

בהוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד.

- במסמכי המדיניות של עיריית תל אביב בתחום הרובעים נקבעו כללים לבחינת בקשות בניה ממתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, להלן:

1. במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 112-0028 מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:

- תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
- תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
- שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה
- תוספת לבניין קיים ברובע 3:

בבניינים עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א/38, תותר קומת גג חלקית בשיעור של 50% בנסיגות (בהערת שולים נרשם כי "לאחר אישור תכנית רובע 3 ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתכסית עד 65% בכפוף לנסיגות).

¹ רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.

² בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה בנסיגה, בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכניות הרובעים.

- בהריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות, תותר קומה חלקית בתכנית של 65% בכפוף לנסיגות.

2. במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015):

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים. בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

3. ממסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', נקבע כדלקמן:

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו-4.
 - במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו-4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
 - מהאמור עולה כי בעיריית תל אביב הוגדרו זכויות לתוספת בניה על הקיים (וכן זכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש) אותן ראתה הוועדה המקומית ככאלה הניתנות למימוש מידי מכוח תמ"א/38 בהתאם למסמכי המדיניות.
 - יודגש, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א (תוספת עד 3.5 קומות) הינו גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף תכניות הרובעים. אלא שהוועדה המקומית החליטה מטעמיה האובייקטיביים ואולי אף מטעמים נכונים וראויים להגביל ולצמצם את היקף הזכויות "הנדיבות" שהעניקה התמ"א.
 - לאור כך, הרי שיש לראות בזכויות "המצומצמות" אותן אישרה הוועדה המקומית, כזכויות בעלות רמת וודאות מרבית ושוב, זאת למרות שלא ניתן להגדיר את הזכויות כ"מוקנות".
 - סקרתי היתרי בניה בתחום תכניות הרובעים שניתנו מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, ואציין כי היתרי בניה נוספים הוצגו בפני בשומות נגדיות בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616 ותכנית תא/3729.
 - תכנית הרובעים הוכנו ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, ומכאן ברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.
 - עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שוין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:
- "הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקווילנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"**
- לעניין בחינת עליית שוין של מקרקעין פורטו החלטות וועדות ערר (תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17):

"על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחויבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות.

- כמו כן הפניתי, בין היתר, לפס"ד מנור³, הלכת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון⁴.
- בחינת תוספת שווי עפ"י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית תא/3616:

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות⁵ בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי מצפון מזרח לגוש 7091 בו ממוקם הבניין מושא השומה בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

עוד אציין כי בבחינת עסקאות בדירות וותיקות באותם בניינים לא ניתן לקבוע כי קיימת עליית מחירים אותה ניתן לייחס רק לאישור תכנית תא/3616.

לאור כל האמור לעיל, דעתי הינה כי עובר לאישורה של התכנית, מדיניות הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה מכוח התמ"א, הייתה הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד בתנאי של קווי בניין, תוספת בקומת העמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח קומת הגג, והשלמת קומת הגג ותוספת קומה חלקית במקרה של דירת גג קיימת.

החלטות וועדת ערר:

בתאריך 18.08.2022, פורסמה החלטת וועדת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לעניין היטל השבחה מכוח תכנית תא/3616 (רובע 3). נקבע בדעת הרוב כי **אין לקחת בחשבון את תמ"א/38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם לחישוב הזכויות.**

עוד במסגרת ההחלטה, ימונה שמאי מייצג שיבחן **בכלים שמאיים** את שיעור עליית ערך הנכסים, ככל שזו קיימת.

להלן עקרונות לעריכת שומה מייצגת עפ"י החלטת וועדת הערר:

הנחיות כלליות:

בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א/38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, **אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.**

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית - הדחיה מושפעת מגורמים שונים בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו.

מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי - שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות

³ ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

⁴ ע"א 4487/01

⁵ ראה נספח א לשומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

בהוראות התכנית בסעיף 2.3 עולה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננת**. הוראה זו משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

יש להתייחס לקווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים, בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבניין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה.

גורם השיתוף - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה **בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם**. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

עד כאן רוח החלטת ועדת הערר ועקרונות בסיסיים שנקבעו בה וכן הנחיות הועדה לשמאי המייעץ.

כאמור לעיל, החל ממועד אישורה של תכנית רובע 3 (תא/3616א'), ערכתי עשרות החלטות כשמאי מכריע בסוגיה המרכזית והמהותית בעניין זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב במסמכי המדיניות של עיריית תל אביב. ברובם הגדול של החלטותי קבעתי, כי תמ"א 38 חלה במצב הקודם וכי יש להביאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה לתכניות הרובעים (3 ו-4).

קראתי בעיון את החלטת ועדת הערר הנכבדה על נימוקיה וקביעותיה ולא מצאתי מקום לשנות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין בעניין השפעות השווי בין שני מצבי התכנון. דעתי הייתה ונשארה איתנה כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם במגבלות מסמכי המדיניות של עיריית תל אביב. כמו כן וכאמור, אף הצגתי סקר מחירים להוכחת הטענה בכלים שמאיים.

כחיזוק לעמדותי המקצועית מצאתי את דעתי של שמאי המקרקעין מר זוהר עירון, חבר הועדה כדעת המיעוט, שכאמור לא התקבלה ובבסיסה הצורך בהוכחת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

אין בכוונתי עתה לפרט את הסתייגותי מהחלטתה המנומקת של ועדת הערר הנכבדה מחד, מאידך אני סבור, שהחלטה זו הינה המעמד משפטי של "החלטת ביניים" וזאת עד להשלמת חוות דעתי של השמאי המייעץ שימונה ולאחר שועדת הערר הנכבדה תאמץ או לא תאמץ את המלצותיו השמאיות.

בנוסף, ההחלטה דנה במקרים בהם הפניה לוועדת הערר היתה משפטית ישירה. ההחלטה איננה במסגרת ערכאת ערעור על שומת שמאי מכריע. הגם שועדת הערר מציינת בהחלטתה כי עמדו בפניה שומות מכריעות רבות, לא אלו נבחנו במסגרת ההחלטה. הנקודות שנבחנו בעיקרן, כאמור, משפטיות ואילו את הנקודות השמאיות אותן יצג דעת המיעוט שבהכשרתו הוא שמאי מקרקעין, לא קיבלה הועדה הנכבדה.

בתאריך 05.09.2022 פורסמה החלטה נוספת של ועדת הערר במחוז ירושלים במקבץ עררים שהוגשו במסגרת חיוב השבחה של הועדה המקומית ירושלים במרחב תכנית רחביה מתכנית 9988, החלטה שגם היא דנה באופן עקרוני בסוגיה של תמ"א 38 במצב קודם, כן? או לא?

גם את ההחלטה במחוז ירושלים קראתי בעיון רב ומצאתי שבנקודת המחלוקת העיקרית לעניין תמ"א 38 במצב הקודם אני תמים דעים עם ההחלטה שנתקבלה פה אחד וללא דעת מיעוט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כלומר, ועדת הערר הנכבדה בירושלים גורסת כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם. אך לא רק זה, מעיון בשתי ההחלטות של ועדות הערר הנכבדות עולה כי כל עמדה שנקבעה בהחלטה הינה מנומקת ופרוסה כמשנה סדורה אך המסקנות שונות בתכלית. אלא שהעמדות המנוגדות הינן במהותן תפיסה משפטית פרשנית שונה.

אבן יסוד בעריכת שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מוסמך היא מציאת "שווי" למקרקעין, לא כל שכן בשומה לצורך בחינת היטל השבחה בה מצווה השמאי לאמוד את שווי המקרקעין לפני האירוע המשביח (אישורה של תכנית, אישור הקלה או שימוש חורג) ולאחריו, כלומר פעמיים. השמאי במומחיותו אמור לשקף את התנהגות השוק באומדו את שווי המקרקעין.

סיכום:

בענייננו, אין מחלוקת, לא בין שמאיי המשיבות ובין שמאיי הבעלים, לא בין החלטת ועדת ערר כזו או אחרת וגם לא בפסיקות של שמאים מכריעים שיש לבחון את עליית הערך של המקרקעין ובוזה ראוי להיאחז.

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית ובצמוד למסמכי המדיניות של עיריית תל אביב שתואמים את תכניות הרובעים.

רבים מהיתרי הבניה אף ניתנו לבניינים עם קיר משותף לאגפים שלא ניצלו את התמ"א ואין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, שנחשב כמשקף שווי שוק, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות בחלק (אגף) אחד של הבניין ואין לו ספק שזכויות כגון אלה ינוצלו גם באגף האחר.

לאחר קבלת החלטתה של כב' ועדת הערר בירושלים פורסמו מספר מסמכים נוספים:

1. פורסם מאמרם של עדי צביקל, שמאי מקרקעין, חן פרס עו"ד ורותם רזיאל עו"ד, מאמר בו מפורטת מתודה משפטית רחבה על בחינת השפעת תמ"א 38 המצב קודם (להלן: "מאמר צביקל הראשון").

במאמר זה מסכמים הכותבים כי החלטת ועדת הערר בתל אביב **סותרת הלכות מושרשות של בית המשפט העליון**. עוד כותבים כי "משהוכח שתמ"א 38 במצב הקודם אינה מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3, אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם".

עמדת הכותבים מבוססת על עקרון שנקבע בעניין אלינוער רבין (רע"א 6188/04 - אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים).

שם דובר על קרקע חקלאית שנתאשרה תכנית המשנה את יעוד הקרקע למגורים. טרם אישורה של אותה תכנית מפורטת, אושרה תמ"א 31 המגדירה את חטיבת הקרקע ל"שטח עירוני בנוי".

בית המשפט העליון קבע שיש להתחשב בפוטנציאל שיצרה התמ"א במצב הקודם בחישוב היטל השבחה לתכנית המפורטת וזאת למרות שהיה ידוע לבית המשפט כי ההגדרה בתמ"א 31 כ"שטח עירוני בנוי" אינה יוצרת קונקרטיזציה לחטיבת הקרקע ככלל ולכנס הנדון שם בפרט וכל זאת למרות שבגין התמ"א לא גובים היטל השבחה.

בית המשפט קבע כי:

"אכן, לא היה, בכל הכבוד, מקום שלא להביא בחשבון - כגישתו של בית המשפט השלום - את השווי המקורי, ועם זאת לא היה מקום לראות את התכנית המתאר הארצית כאין וכאפס, כפי שאולי סברה המשיבה, אלא לשקללה לתוך המאזן".

ודוק, למרות הסיווג בתמ"א 31 כשטח עירוני בנוי, לא ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף תכנית זו וכי יש לאשר בהליך תכנוני נוסף תכנית מפורטת לפיה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, אך בכל זאת בית המשפט העליון רואה לנכון להביא בחשבון את השפעת התמ"א (31). תמ"א 38 שמתוקפה כן ניתן להוציא היתרי בניה ללא הליך תכנוני נוסף, לא כל שכן?

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

2. פורסם סיכום דיון מיום 01.12.2022 בעניין: חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומות היטל השבחה, הסיכום חתום על ידי הגב' כרמית יוליס, עו"ד - המשנה ליועמ"ש לממשלה (משפט אזרחי), (להלן: **"מסמך כרמית יוליס"**).

עמדת המשנה ליועמ"ש היא כי אין לשקלל את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם וכי יש לראות את תמ"א 38 כעין תכנית בהפקדה שסיום הליכי האישור שלה הוא בו זמנית עם אישורה של תכנית מתוקף סעי' 23 לתמ"א, קרי במועד אישורה של תכנית תא/3616'א' כמהלך תכנוני אחד. לאור כך ובהתאם להלכת לוטרניק, אין להביא בחשבון שווי במצב קודם שנובע מההלך התכנוני עצמו שאושר בסופו של דבר. מסמך כרמית יוליס מסכם כך את הדברים בסעי' 46:

"על כן, ולאחר שנתנו את דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר בניה מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית משותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם".

3. התקיימה פגישת זום בתאריך 08.12.2022 ביוזמת השמאי הממשלתי הראשי מר אוהד עיני לשמאים מכריעים ובה הועלתה מצגת שכותרתה "חיוב בהיטל השבחה במכר בגין תכנית מכח תמ"א 38 והתייחסות לשווי במצב הקודם - סיכום דיון של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, כרמית יוליס, מיום 01.12.2022". (להלן: **"מצגת השמאי הממשלתי"**).

בין היתר, מבקש השמאי הממשלתי הראשי, לסכם ולפרט את אופן היישום השמאי בהערכת השווי במצב הקודם.

בסוף המצגת הובאו מספר נקודות כדלקמן:

- **"אין לבסס שווי על עסקאות, שמושפעות באופן וודאי מתחולתה של תמ"א 38.**
- **מבחנים אובייקטיבים להשפעה אפשרית של התמ"א על שווי דירה (לצורך בחינת התאמת עסקה כמחיר השוואה מתאים):**
 - ✓ **מדיניות עירונית קונקרטית.**
 - ✓ **בקשה לתיק מידע לקראת בקשה להיתר בניה.**
 - ✓ **קבלת היתר בניה לפי התמ"א.**
 - ✓ **התארגנות דיירים להוצאת היתר בניה, כאמור.**
- **מבחן שוק, בהיעדר מבחנים אובייקטיבים: שווי הדירות, עליהן חלה תמ"א 38 (נבנו עד 1980), גבוה יותר מדירות עליהן לא חלה התמ"א. בשים לב לפרמטרים אחרים כגון תחולת תכניות אחרות."**

4. פורסם מאמרם של עדי צביקל, שמאי מקרקעין, חן פרס עו"ד ורותם רזיאל עו"ד, מיום 27.12.2022, מאמר שכותרתו "עמדת המשנה ליועמ"ש בעניין תמ"א 38 - כדאי לחשוב פעמיים" (להלן: **"מאמר צביקל השני"**).

במאמר זה מצביעים הכותבים על העובדה כי עמדת המשנה ליועמ"ש איננה מתיישבת עם מספר פסיקות של בית המשפט העליון, בין היתר, חזרה על עניין אלינער רבין שלא זכה למענה במסגרת חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ובסיכום המאמר נכתב כך:

"ראוי כי מקבלי ההחלטות יבחנו את עמדת המשנה ליועמ"ש אל מול כוונת המחוקק ופסקי הדין שהוצגו, פסיקות בית המשפט העליון והוראות החוק מחייבות להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, ככל ישי כוז, כחלק בלתי נפרד משווי המקרקעין במצב הקודם שאיננו כפוף לחובת תשלום היטל השבחה (לא בעת מימוש בדרך של בניה ולא בעת מימוש בדרך של מכר)".

5. פורסם והוצג בדיונים שונים אצל שמאים מכריעים - "סקר נכסים - רובע 3" מיום 12.09.2022 שנערך על ידי מר רן וירניק, שמאי מקרקעין והגב' יפעת מזרחי, שמאית מקרקעין (להלן: "סקר נכסים").

"סקר זה נערך בהמשך להחלטת ועדת הערר מתאריך 22.08.18 בענין ערר/תא/8291+1118/8290 ו-8 עררים נוספים, לצורך בחינת קיומה של תוספת שווי המשולמת במחירי דירות מגורים (ככל שמשולמת) ל תכנית רובע 3 (3616 א'), להלן: "ההחלטה".

מטרת הסקר היא לבחון באורח אמפירי את שאלת תרומתה של תכנית רובע 3 על מחירי דירות מגורים בתחומה, ובכך לייתר את המודל התיאורטי (תחשיב "התועלות") של תוספת הזכויות בבנין והחלק היחסי של כל דירה בתוספת זו, מודל שכולל שיקול דעת רחב מאוד והנחות רבות לגבי משתנים רבים (דחיה, מושעא, היתכנות, עלויות עודפות, חניה ועוד).

לצורך כך מובאת להלן מתודולוגיה שבה נבחנו ת עסקאות בדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3 בשני סוגי בנינים:

1. בנינים ותיקים הכוללים 7 קומות ומעלה (ללא מגדלים) שהוקמו עד סוף שנות ה-80 וכן בנינים ותיקים שהוקמו החל משנת 1980 ועד סוף שנות ה-80, בהם אין זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית רובע 3 (להלן: "בנינים מסוג 1").

2. בנינים ותיקים הכוללים עד 4 קומות שהוקמו לפני שנת 1980, לגביהם קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית רובע 3 (להלן: "בנינים מסוג 2").

מאחר וקיימת במתודולוגיה האמורה הלימה לעניין תמ"א 38, כלומר, בנינים שרובע 3 אינה חלה עליהם, גם תמ"א 38 אינה חלה עליהם, ממצאי הסקר משקפים באורח אמפירי את תרומתה של תכנית רובע 3 לערכי הדירות שעליהן היא חלה, תוך כדי ניטרול השפעת תמ"א 38 כמתחייב מההחלטה".

סיכום הסקר קובע:

"בהתאם לממצאי הסקר, לדירות בבנינים הכוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 קיים יתרון ממוצע של כ-500 ₪ למ"ר בנוי ביחס לדירות בבנינים שאינם כוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 ו/או תמ"א 38.

יתרון זה ניתן לייחס רק להשבחתה של תכנית רובע 3 כאשר נכסי ההשוואה מדמים את השווי הראוי כשהוא מנוטרל מהשפעתם של תכנית רובע 3, תמ"א 38, מסמכי מדיניות, או ציפיה כלשהי לתוספת זכויות בניה בגינם".

גם לאחר כל המובא לעיל, נראה כי המחלוקת עמוקה ועקרונית ולכל צד במחלוקת יש תימוכין טובים להסתמך עליהם.

ככל שהמחלוקת משפטית, הרי שניתנה החלטה של ועדת הערר בתל אביב, בה תומכת גם המשנה ליועמ"ש ואף מבהירה כי יש לראות בתמ"א כחלק מהליך תכנוני שלא בא לסיומו ולכן אין לגזור ממנה את שווי המצב הקודם בחישוב היטל השבחה, אם כי יש להביא בחשבון השפעה כללית על שוק המקרקעין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מנגד, החלטת ועדת הערר בירושלים הסוברת אחרת וכן טענה משפטית המצביעה על עמדה (של ועדת הערר בתל אביב ושל המשנה ליועמ"ש) המנוגדת להלכות של בית המשפט העליון הסובר שכן יש להביא בחשבון תמ"א בטח כזו שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה (תמ"א 38).

ככל שהמחלוקת שמאית, הרי שיש להביא בחשבון עסקאות השוואה להוכחת עליית ערכן של המקרקעין. בעניין זה שוב חלוקה לאופי וטיב עסקאות ההשוואה כפי שדייק זאת השמאי הממשלתי הראשי במצגת השמאי הממשלתי.

בהתאם הוצג סקר נכסים שבמהותו עונה לדרישה כי: **"אין לבסס שווי עסקאות, שמושפעות באופן וודאי מתחולתה של תמ"א 38"** ויותר מכך, הסקר מראה עסקאות שהן חפות מכל השפעה של תמ"א 38 ומסקנת הסקר היא כי עליית השווי, ככל שיש כזו, הרי שהיא בטלה בשישים.

ככל שהייתי מקבל את העמדה המסכמת של המשנה ליועמ"ש וכן את הנאמר והמרומז בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, תחשיב השווי היה מבוסס על הדגשים הבאים:

במצב הקודם:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של עד 2.5 קומות (אין מחלוקת לשטח קומה ברוטו של 200 מ"ר, 180 מ"ר בניכוי חדר מדרגות) בהתאם להוראות התמ"א ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה קצרה יותר ובין תכנית רגילה.

מקדם הפחתה לתוספת בניה, התחשבות בתשלום לקרן חניה וכד'.

בסוף סיכום תחשיב הזכויות, אביא בחשבון מקדם השפעה כללי על שווי המצב הקודם ולא את כלל הזכויות.

לאור דירות הגג הבנויות, יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת הגג (זכויות הבניה להשלמה קומת הגג ייוחסו לדירות בקומת הגג) + זכויות לקומה מלאה + זכויות לקומה חלקית בשיעור של 50%.

במקרה הנדון עפ"י הוראות התקנון המוסכם מתחלקות זכויות הבניה בין צדדי הבניין, כאשר החלק הרלוונטי הינו צידו המערבי, בו הזכויות מתחלקות בין תתי חלקות 1,3,5,7 בחלקים שווים.

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3616 א'. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של קומה אחת וקומה חלקית בשיעור של 65% בהתאם להוראות התכנית.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה ארוכה יותר ובין תמ"א 38.

מקדם הפחתה לתוספת בניה, התחשבות בתשלום לקרן חניה וכד'.

אביא בחשבון מקדם של 50% ליישום הזכויות החלקה בהתאם להוראות התכנית עצמה.

לאור דירות הגג הבנויות, יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת הגג (זכויות הבניה להשלמה קומת הגג ייוחסו לדירות בקומת הגג) + זכויות לקומה חלקית בשיעור של 65%.

במקרה הנדון עפ"י הוראות התקנון המוסכם מתחלקות זכויות הבניה בין צדדי הבניין, כאשר החלק הרלוונטי הינו צידו המערבי, בו הזכויות מתחלקות בין תתי חלקות 1,3,5,7 בחלקים שווים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן תחשיב השבחה חילופי המבוסס על החלטת ועדת הערר, עמדת המשנה ליועמ"ש ומצגת השמאי הממשלתי:

תת חלקה 5 - דירה בקומה השנייה בבנין (לא עליונה)

מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת קומת גג קיימת	0	₪ 25,000	1	-
קומה נוספת	180	₪ 25,000	1	₪ 4,500,000
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	90	₪ 25,000	1.1	₪ 2,475,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	90	₪ 25,000	0.3	₪ 675,000
סה"כ שווי ביניים				₪ 7,650,000
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	₪ 6,502,500
כופר חניה 3 * 48,316				(₪ 144,948)
סה"כ ביניים				₪ 6,375,552
מקדם דחיה ליישום ומושע (8 שנים - דרושה הסכמת 66.6%)			0.63	
חלק יחסי של האגף המערבי בבנין 50%			0.5	
חלק יחסי של תת חלקה 5 בחלק המערבי			0.25	
שווי מצב קודם				₪ 498,601
מקדם השפעה כללי על השווי			0.25	
סה"כ שווי מצב קודם כהשפעה כללית על הנכס				₪ 124,650

מצב חדש				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת קומת גג קיימת	0	₪ 25,000	1	-
קומה נוספת	0	₪ 25,000	1	-
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	₪ 25,000	1.2	₪ 3,300,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	₪ 25,000	0.3	₪ 525,000
סה"כ שווי ביניים				₪ 3,825,000
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	₪ 3,251,250
כופר חניה 1 * 48,316				(₪ 48,316)
סה"כ ביניים				₪ 3,202,934
מקדם הערכת יישום התכנית (כפי שמצוין בהוראותיה)			0.5	
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - צורך בהסכמת 100% מהדיירים)			0.56	
חלק יחסי של האגף המערבי בבנין 50%			0.5	
חלק יחסי של תת חלקה 5 בחלק המערבי			0.25	
שווי מצב חדש				₪ 111,781

לא חלה השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תת חלקה 7 - דירה בקומה העליונה בבניין

שטח השלמה בדירה:

מצב קודם: מרפסת קיימת להשלמת הדירה 28 מ"ר * 0.3 + גג צמוד 73.34 מ"ר * 0.1 = 16 מ"ר אקו'

מצב חדש: שטח להשלמת הדירה 28 מ"ר * 1 = 28 מ"ר

שטח לחישוב: 12.27 מ"ר אקו'

מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת שטח בקומת הגג לתת חלקה 7	12.27	25,000 ₪	1	306,650 ₪
קומה נוספת	180	25,000 ₪	1	4,500,000 ₪
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	90	25,000 ₪	1.1	2,475,000 ₪
זכויות בניה לתוספת מרפסת	90	25,000 ₪	0.3	675,000 ₪
סה"כ שווי ביניים				7,650,000 ₪
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	6,502,500 ₪
כופר חניה 3 * 48,316				(144,948 ₪)
סה"כ ביניים				6,375,552 ₪
חלק יחסי של האגף המערבי בבנין 50%			0.5	
חלק יחסי של תת חלקה 7 בחלק המערבי			0.25	
שווי החלק היחסי של תת חלקה 7 עפ"י תקנון מוסכם				794,694 ₪
סה"כ שווי הזכויות של תת חלקה 7 לפני דחיה				1,101,344 ₪
מקדם דחיה ליישום ומושע (8 שנים - דרושה הסכמת 66.6%)			0.63	
שווי הזכויות כדחיות				690,997 ₪
מקדם השפעה כללי על השווי			0.25	
סה"כ שווי מצב קודם כהשפעה כללית על הנכס				172,749 ₪

מצב חדש				
רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת שטח בקומת הגג לתת חלקה 7	12.27	25,000 ₪	1	306,650 ₪
קומה נוספת	0	25,000 ₪	1	-
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	25,000 ₪	1.2	3,300,000 ₪
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	25,000 ₪	0.3	525,000 ₪
סה"כ שווי ביניים				3,825,000 ₪
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	3,251,250 ₪
כופר חניה 1 * 48,316				(48,316 ₪)
סה"כ ביניים				3,202,934 ₪
חלק יחסי של האגף המערבי בבנין 50%			0.5	
חלק יחסי של תת חלקה 7 בחלק המערבי			0.25	
שווי החלק היחסי של תת חלקה 7 עפ"י תקנון מוסכם				400,367 ₪
סה"כ שווי הזכויות של תת חלקה 7 לפני דחיה				707,017 ₪
מקדם הערכת יישום התכנית (כפי שמצוין בהוראותיה)			0.5	
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - צורך בהסכמת 100% מהדיירים)			0.56	
שווי מצב חדש				197,397 ₪

השבחה: 24,648 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה בשומות הצדדים, למושא השומה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. ההשבחה חושבה לחלק תתי החלקות מושא השומה (5 ו-7) עפ"י התקנון המוסכם לתוספת קומה חלקית עלך הגג בשיעור של 65% מקומת הגג + מרפסת גג. לתת חלקה 7 חושבה בנוסף השבחה להשלמת דירת הגג בהתחשב בהפסד מרפסת גג ושווי הצמדת הגג.

בשומת המבקשת נטען, כי תכנית תא/3616 אינה מוסיפה במקרה הנדון זכויות מעבר לתמ"א/38 שהתירה 2.5 קומות. הוצג תחשיב לפיו במצב קודם זכויות בניה עפ"י תמ"א/38 גדולות מזכויות הבניה עפ"י תכנית תא/3616, תוספת השטח בקומת הגג לתת חלקה 7 בשני מצבי התכנון הינה 28 מ"ר. כמו כן נטען כי מחיר המכירה של הדירות מושא השומה (כ-50,000 ₪ למ"ר) משקף חוסר כדאיות כלכלית בבניית התוספות לקיים לעומת הצורך בחיזוק משמעותי של כלל הבניין, מציינת כי הבניין עבר שיפוץ.

כאמור לעיל, דעתי הינה כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א/38 המוגבלת בהוראות מסמכי המדיניות של עיריית תל אביב.

בחינת ההשבחה:

הבניין הנדון נבנה במקור בשנת 1936, לאורך השנים הורחב ונוספה דירה בשנת 1968 ודירה נוספת בשנת 1978, כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-82 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים המצוי בתחום אזור ההכרזה.

תכנית תא/3616 קובעת כי תוספת הבניה לבניינים באזור ההכרזה הינה תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, בכפוף לנסיגות.

כמפורט לעיל בהתאם למסמכי מדיניות העירייה בתוספת בניה מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמך מדיניות משנת 2012 בבניינים עד 4 קומות תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת ובמקרה של בניה בגג מותרת השלמת קומת הגג ותוספת קומה חלקית בשיעור של 65%, בכפוף לנסיגות.

הבניין הנדון כולל 3 קומות וקומת גג חלקית בנוי על הקרקע.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון תכנית תא/3616 לא הוסיפה זכויות בניה לבניין מעבר לשטחי הבניה מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמכי המדיניות של עיריית תל אביב, וכן לא הוסיפה וודאות לאפשרות לתוספת קומות/זכויות.

יחד עם זאת, תכנית תא/3616 מתירה בקומת הגג החלקית בינוי בגובה 3.4 מ' ואפשרות להקמת בריכת שחיה. לפיכך, תחושב השבחה למרכיב זה בתכנית.

הצדדים אינם חלוקים לחלוקת זכויות הבניה עפ"י הוראות תקנון הבית המשותף, לשטח של 28 מ"ר להשלמת תת חלקה 7 בקומת הגג, לשטח תכנית קומת גג של 200 מ"ר ושטח חדר מדרגות 20 מ"ר.

אביא בחשבון מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616 - 1.2. לאור הוראות התכנית לגובה קומה והאפשרות לתוספת בריכת שחיה. כך גם קבעתי בשומותי הקודמות.

מקדם בינוי חדש על ישן במקרה הנדון 0.85 בשני מצבי התכנון בהתחשב בבינוי הקיים.

מקדם דחייה למימוש זכויות הבניה בשני מצבי התכנון 0.63 (8 שנים, 6%).

קרו חניה:

בבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להקמת מקומות חניה במגרש, לפיכך, אביא בחשבון קיזוז תשלום לקרו חניה למקום חניה לדירה בקומת הגג החדשה בשני מצבי התכנון.

סה"כ תשלום לקרו חניה למקום חניה עפ"י שומת המשיבה 48,316 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר מבונה :

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ בשומות הצדדים בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

תחשיב השבחה :

תת חלקה 5 :

עפ"י הוראות התקנון המוסכם החלק יחסי למושא השומה 25% מסה"כ תוספת זכויות בחלק המערבי של הבניין המהוות סה"כ 50% מזכויות הבניה לבניין.

מצב קודם :

כאמור, מסקנתי מכל ניתוח המצב הקודם היא ששווי השוק משקף את זכויות תמ"א/38 בהתאם למסמכי מדיניות העירייה להיתר בניה, במקרה הנדון תוספת קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	25,000	1	0
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	25,000	1.1	3,025,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	25,000	0.3	525,000
סה"כ				3,550,000
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	3,017,500
כופר חניה 48,316				(48,316)
סה"כ ביניים				2,969,184
מקדם הפחתה למושע			0.630	1,862,903
חלק יחסי לתתי חלקות 1,3,5,7				50%
חלק יחסי לתת חלקה 5				25%
שווי מצב קודם				232,863

מצב חדש :

התכנית מתירה במקרה תוספת קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	25,000	1	0
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	25,000	1.2	3,300,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	25,000	0.3	525,000
סה"כ				3,825,000
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	3,251,250
כופר חניה 3 * 48,316				(48,316)
סה"כ ביניים				3,202,934
מקדם הפחתה למושע			0.630	2,009,560
חלק יחסי לתתי חלקות 1,3,5,7				50%
חלק יחסי לתת חלקה 5				25%
שווי מצב חדש				251,195

השבחה (במעוגל) : 18,300 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

תת חלקה 7:

עפ"י הוראות התקנון המוסכם החלק יחסי למושא השומה 25% מסה"כ תוספת זכויות בחלק המערבי של הבניין המהוות סה"כ 50% מזכויות הבניה לבניין.

תוספת זכויות הבניה להשלמת הדירה בקומת הגג קיימות הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית תא/3616, ומכאן שמתקזזות בין שני מצבי התכנון, לפיכך לא יוצגו בתחשיב ההשבחה.

מצב קודם:

כאמור, מסקנתי מכל ניתוח המצב הקודם היא ששווי השוק משקף את זכויות תמ"א/38 בהתאם למסמכי מדיניות העירייה להיתר בניה, במקרה הנדון תוספת קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	25,000	1	0
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	25,000	1.1	3,025,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	25,000	0.3	525,000
סה"כ				3,550,000
מקדם בניה חדש על ישרן			0.85	3,017,500
כופר חניה 48,316				(48,316)
סה"כ ביניים				2,969,184
מקדם הפחתה למושע			0.630	1,862,903
חלק יחסי לתתי חלקות 1,3,5,7				50%
חלק יחסי לתת חלקה 7				25%
שווי מצב קודם				232,863

מצב חדש:

התכנית מתירה במקרה תוספת קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	25,000	1	0
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	110	25,000	1.2	3,300,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	70	25,000	0.3	525,000
סה"כ				3,825,000
מקדם בניה חדש על ישרן			0.85	3,251,250
כופר חניה 48,316				(48,316)
סה"כ ביניים				3,202,934
מקדם הפחתה למושע			0.630	2,009,560
חלק יחסי לתתי חלקות 1,3,5,7				50%
חלק יחסי לתת חלקה 7				25%
שווי מצב חדש				251,195

השבחה (במעוגל): **18,300 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

- 8.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- 8.2 מיקומם של הנכסים ברחוב זמנהוף 24, תל אביב.
- 8.3 מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה ומועד בנייתו המקורי בשנות החמישים של המאה הקודמת, העובדה כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.
- 8.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/3616, ראה פרק 4 לעיל.
- 8.5 הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק תת חלקה 5 ו-7 בהשבחה בהתחשב בתקנון המוסכם.
- 8.6 הבאתי בחשבון שומות ועמדות הצדדים.
- 8.7 נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה.
- 8.8 מצבו התכנוני והבינוי הקיים בנכס במצב הקודם ובמצב חדש כמפורט.
- 8.9 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616, נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, בהתחשב במדיניות עיריית תל אביב לעניין זכויות הבניה מתוקף תמ"א/38, ואפשרות ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית תא/3616.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכנית בניין עיר תא/3616, הינה כדלהלן:

תת חלקה 5:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3616	24.01.2018	18,300 ₪	9,150 ₪

תת חלקה 7:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3616	24.01.2018	18,300 ₪	9,150 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נספח א

עסקאות מכר דירות וותיקות בשנים 2016-2017

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0548-045-00	08/03/2016	1950	65	2	3,085,000	47,462
006214-0178-010-00	05/12/2018	1950	70	3	2,010,000	28,714
006214-0201-011-00	09/04/2017	1950	70	3	2,500,000	35,714
006214-0575-006-00	14/08/2017	1950	65	3	3,048,780	46,904
006214-0573-008-00	07/02/2016	1950	70	2	2,880,000	41,143
006214-0148-007-00	09/03/2016	1960	76	3	2,950,000	38,816
006214-0611-011-00	15/02/2016	1960	64	3	3,122,494	48,789
006214-0638-003-00	06/03/2016	1960	70	3	2,800,000	40,000
006214-0358-000-00	18/02/2016	1950	80	3	3,000,000	37,500
006214-0212-003-00	14/03/2016	1970	70	3	2,750,000	39,286
006214-0638-003-00	04/04/2016	1970	70	3	3,450,000	49,286
006214-0209-005-00	21/03/2016	1953	70	2.5	2,600,000	37,143
006214-0548-064-00	17/05/2016	1950	70	2.5	2,890,000	41,286
006214-0634-090-00	19/05/2016	1960	70	3	2,950,000	42,143
006214-0205-008-00	01/06/2016	1970	80	3	3,500,000	43,750
006214-0252-004-00	08/06/2016	1970	78	3	3,310,000	42,436
006214-0344-013-00	21/07/2016	1969	70	3	4,000,000	57,143
006214-0196-009-00	12/07/2016	1970	67	2.5	2,500,000	37,313
006214-0638-004-00	02/08/2016	1960	65	2.5	3,500,000	53,846
006214-0267-000-00	13/10/2016	1970	75	3	3,670,000	48,933
006214-0489-007-00	03/05/2016	1955	63	2	1,750,000	27,778
006214-0188-000-00	30/06/2016	1970	75	4	3,505,005	46,733
006214-0037-011-00	15/09/2016	1960	60	3	2,785,000	46,417
006214-0468-000-00	02/11/2016	1950	60	2	2,760,000	46,000
006214-0621-005-00	15/11/2016	1960	79	3	4,307,500	54,525
006214-0572-009-00	12/12/2016	1955	60	2	2,250,000	37,500
006214-0268-013-00	21/11/2016	1950	62	3	3,225,000	52,016
006214-0141-000-00	08/03/2017	1970	75	3	3,950,000	52,667
006214-0450-009-00	10/10/2016	1950	70	2	2,400,000	34,286
006214-0131-008-00	14/02/2017	1950	60	2	2,721,774	45,363
006214-0634-076-00	07/11/2016	1960	71	3.5	3,900,000	54,930
006214-0357-000-00	21/11/2016	1960	60	2.5	2,481,630	41,361
006214-0383-000-00	18/09/2017	1970	75	3	2,700,000	36,000
006214-0546-015-00	04/12/2017	1950	78	4	3,700,000	47,436
006214-0621-011-00	26/11/2017	1960	62	3	3,350,000	54,032

43,847

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות מכר דירות וותיקות בשנים 2018-2019

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0294-000-00	03/01/2018	1950	60	2.5	3,200,000	53,333
006214-0572-009-00	05/01/2018	1950	79	3	3,000,000	37,975
006214-0677-006-00	25/01/2018	1970	63	3	2,900,000	46,032
006214-0182-016-00	10/05/2018	1960	73	2.5	2,675,000	36,644
006214-0256-008-00	29/05/2018	1970	78	3.5	4,200,000	53,846
006214-0298-010-00	10/01/2018	1960	63	2.5	2,808,000	44,571
006214-0060-000-00	05/07/2018	1950	60	2	2,520,000	42,000
006214-0370-017-00	10/06/2019	1950	78	2	3,082,331	39,517
006214-0288-015-00	16/08/2018	1950	74	3	3,050,000	41,216
006214-0573-004-00	13/07/2018	1960	70	3	3,269,231	46,703
006214-0174-007-00	13/09/2018	1950	79	2.5	2,300,000	29,114
006214-0485-031-00	27/05/2018	1970	73	2.5	2,650,000	36,301
006214-0131-000-00	09/08/2018	1960	64	2.5	2,580,000	40,313
006214-0454-010-00	03/09/2018	1970	64	2.5	3,150,000	49,219
006214-0370-000-00	07/06/2018	1950	79	2.5	3,689,650	46,704
006214-0069-008-00	15/11/2018	1950	75	2	3,615,000	48,200
006214-0221-003-00	17/09/2018	1950	65	2	2,790,000	42,923
006214-0232-011-00	24/06/2018	1960	60	2	2,298,851	38,314
006214-0519-010-00	22/10/2018	1950	60	2	2,720,000	45,333
006214-0259-000-00	23/10/2018	1960	60	3	3,050,000	50,833
006214-0069-004-00	10/07/2018	1950	67	2.5	2,700,000	40,299
006214-0489-013-00	07/10/2018	1950	79	2.5	2,500,000	31,646
006214-0487-016-00	18/11/2018	1970	60	2	2,250,000	37,500
006214-0575-007-00	23/01/2019	1950	68	3	3,150,000	46,324
006214-0468-000-00	21/02/2019	1950	66	3	3,800,000	57,576
006214-0385-000-00	12/02/2019	1950	80	2	2,525,000	31,563
006214-0545-000-00	17/04/2019	1950	60	3	2,708,000	45,133
006214-0051-006-00	15/05/2019	1970	80	3	3,412,000	42,650
006214-0173-010-00	03/12/2018	1950	68	2.5	2,552,133	37,531
006214-0370-013-00	05/06/2019	1950	78	2.5	3,162,651	40,547
006214-0201-011-00	16/07/2019	1950	74	3	3,180,000	42,973
006214-0171-000-00	16/07/2019	1950	72	3	2,800,000	38,889
006214-0206-013-00	27/06/2019	1950	62	3	3,370,000	54,355
006214-0524-000-00	07/08/2019	1950	65	2	3,009,284	46,297
006214-0069-010-00	20/08/2019	1950	66	2	3,150,000	47,727
006214-0450-008-00	15/09/2019	1950	80	3	3,030,000	37,875
006214-0210-000-00	16/09/2019	1950	67	2.5	2,750,000	41,045
006214-0575-008-00	22/09/2019	1950	68	3	3,000,000	44,118
006214-0206-000-00	08/07/2019	1960	60	2	2,700,000	45,000
006214-0063-007-00	19/11/2019	1950	60	2.5	2,770,000	46,167
006214-0370-013-00	24/12/2019	1950	78	2.5	3,153,153	40,425
006214-0370-017-00	24/12/2019	1950	78	2	3,073,075	39,398
006214-0572-000-00	31/12/2019	1950	61	2	2,500,000	40,984

42,910