



השורה התחתונה: פסיקת השמאי המכריע בעניין השומה המפורטת להלן:

מ"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 25.03.2019
מס' מינוי: 2230-2018
מספרנו: 363

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב - יפו
המיוצגת ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין
במייל: bar_dav@zahav.net.il

לכבוד המבקשת,
הגבי יפעת בריק
המיוצגת ע"י מר יוסי אגסי, שמאי מקרקעין
במייל: yossi@agassiy.co.il

שומה מכרעת - גוש 6957 חלקה 118 תת חלקה 6 שד/ נורדאו 64, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמנית ביום 19.11.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 27.08.2018, שנערכה ע"י השמאי ברוך דוד, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 03.01.2019.
- 2.2. שומת המבקשת הגבי יפעת בריק, מיום 26.11.2018, שנערכה ע"י השמאי יוסי אגסי.
- 2.3. בתאריך 18.02.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 12.02.2019.

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תכנית
02.04.2003	תכנית ע"1
06.01.2017	תא/5000
24.01.2018	תא/3616א



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 תכנית, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:
- 12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- 12.2 מיקומו של הנכס בשדרות נורדאו 64, תל אביב.
- 12.3 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית ע"1, תא/5000, ותכנית תא/3616, ראה פרק 4 לעיל.
- 12.4 הבעלות בחלקת נשוא השומה, וחלק נשוא השומה בהשבחה.
- 12.5 מצבו התכנוני והבינוי הקיים בנכס במצב הקודם ובמצב חדש כמפורט.
- 12.6 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, בהתחשב במדיניות עיריית תל אביב לעניין זכויות הבנייה מתוקף תמ"א/38, ואפשרות ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית תא/3616.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי לא נוצרה השבחה בנכס נשוא השומה בגין תכניות בניין עיר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ע"1	02.04.2003	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
תא/5000	06.01.2017	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
תא/3616	24.01.2018	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

משרדנו הצליח להפחית את היטל ההשבחה של

הגב' יפעת בריק מחיוב של 175,000 ₪ ל- 0 ₪.



תאריך: 26 נובמבר 2018

דו"ח מספר: 10042

הערכת גובה דמי השבחה (ערעור על שומת הוועדה המקומית)

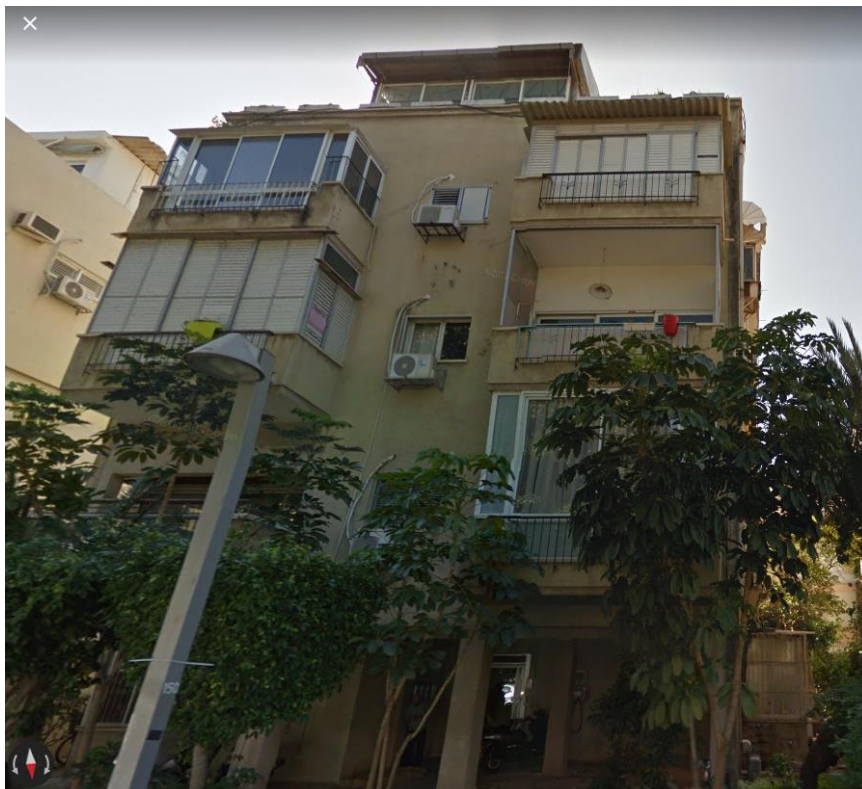
(ע"פ הזמנת גב' יפעת בריק)

גוש 6957, חלקה 118, תת חלקה 6

שד' נורדאו 64, דירה מספר 4

הצפון הישן

תל אביב - יפו





תוכן עניינים

נשוא השומה 3

מטרת השומה 3

פרטי הנכס 3

זכויות במקרקעין 4

תיאור הסביבה 4 - 5

תיאור הנכס 5 - 6

מצב תכנוני 6 עד 9

שיקולים ועקרונות בהערכה 10

השוואת שטחי הבנייה הנוספים תמ"א 38 לעומת תא/3616 א' 11

הערכה 12

נספחים : נסח טאבו ותסריט קומה טיפוסית 13 - 14



1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הנה דירת מגורים, הנמצאת בבניין, הבנוי על חלקה 118, בגוש 6957, שנמצא בשד' נורדאו 64, הצפון הישן, תל אביב - יפו (להלן: "הדירה").

2. מטרת השומה

שומה זו מוגשת כשומת השבחה, המצורפת לערעור, כמשמעותה בסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. בהתייחס לשומת הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, שנערכה ע"י מר ברוך דוד כלכלן ושמאי מקרקעין, בתיק מס' 06771-018-2018, מיום 27/08/18.

3. התאריך הקובע להערכה:

02/04/2003	תכנית ע1
24/01/2018	תכנית תא/3616 א'

4. תאריך הביקור: הביקור בנכס נערך, ע"י החתום מטה, בתאריך 09 אוגוסט 2017. ונערך ביקור נוסף בסביבת הנכס, ע"י החתום מטה, בתאריך 02 דצמבר 2018.

5. פרטי הנכס

גוש : 6957.
 חלקה : 118.
 תת חלקה : 6.
 שטח רשום : 53.00 מ"ר (בקומה ראשונה). 53/657 חלקים ברכוש המשותף.
 שטח בנוי : סה"כ השטח הבנוי הנו כ- 65.70 מ"ר ברוטו בתוספת מרפסת פתוחה בשטח כ- 8.5 מ"ר. השטח ברוטו כולל : מרפסת מקורה וסגורה שהוכללה בשטח העיקרי, קירות חוץ ומחיצות פנים ולא כולל חלק יחסי בחדר מדרגות וברכוש המשותף. וזאת על סמך מדידה ע"ג תשריט ההגשה המצורף להיתר הבנייה ומדידה שנערכה במקום.
 מיקום : שד' נורדאו 64, תל אביב.

6. פרטי רישום ומצב משפטי

6.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק מפנקס הזכויות, שהופק בתאריך 26/11/18, הזכויות

בתת חלקה 6, בחלקה 118, בגוש 6957 רשומות כדלקמן:

תיאור הנכס:

תיאור – דירה, קומה – ראשונה, שטח רשום – 53 מ"ר.

בעלות:

בריק יפעת - בשלמות.

הערות:

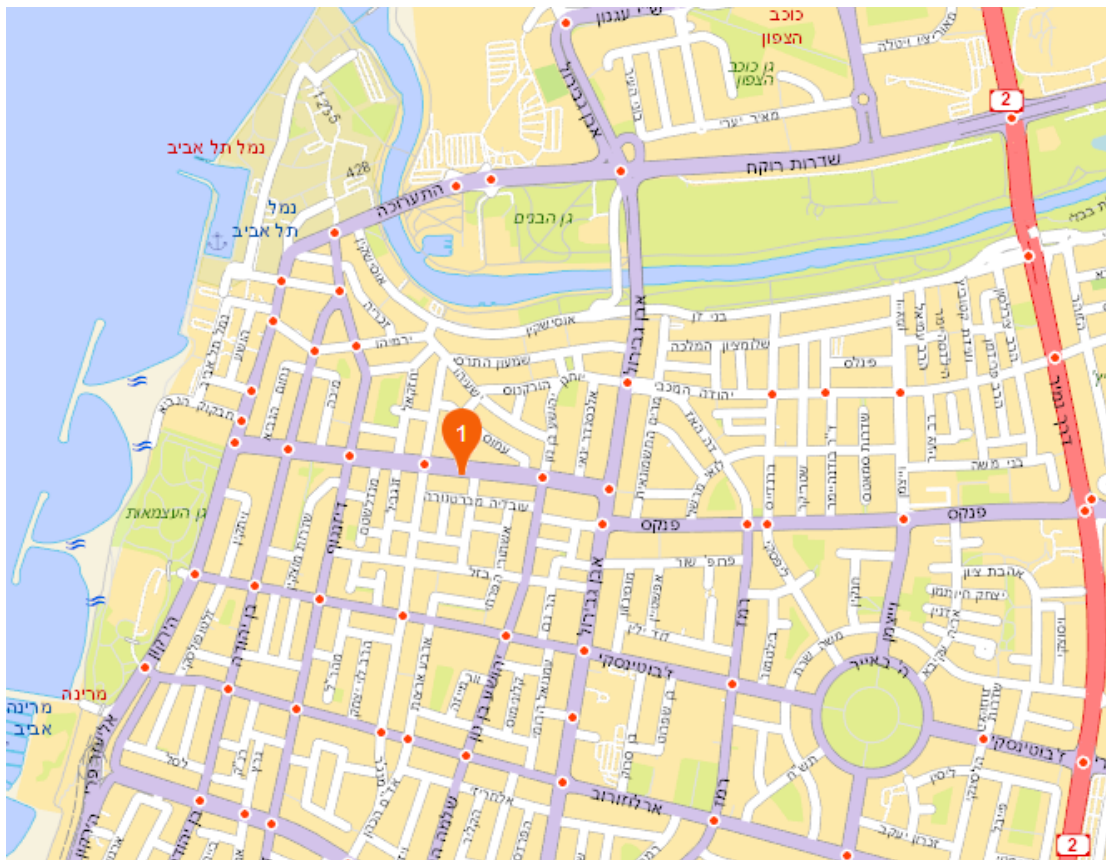
הערת אזהרה ע"פ סעיף 126, מתאריך 26/04/18, לטובת שרון הדר, על כל הבעלים.

הערת אזהרה ע"פ סעיף 126, מתאריך 13/05/18, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל

בע"מ, על סך 2,065,000 ₪, הלווה שרון הדר, על כל הבעלים.

7. תיאור הסביבה והדירה

7.1 תיאור הסביבה



שד' נורדאו 64, הצפון הישן, תל אביב – יפו.



הדירה נשוא השומה נמצאת בבניין הממוקם במרכז העיר תל-אביב, הצפון הישן. האזור מאופיין כאזור מגורים ברובו עם בניינים בנויים בנייה רוויה. שד' נורדאו דו-סטרי, עם שדרה רחבה באמצע כולל נתיב להלכי רגל ורכבי אופניים ומדרכות בשני הצדדים. תנועת כלי-הרכב והלכי-הרגל ערה ברוב שעות היממה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

7.2 תיאור הבניין והדירה

תיאור הבניין

הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא השומה בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים או לבנים וקירות חוץ בחיפוי טיח מותז דק. הבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית. בבניין יש 14 יחידות דיור, בבניין אין מעלית נוסעים ואין חניה בתחומי החצר.

רמת הבנייה והגמר בבניין סטנדרטית. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת תואמים את גיל הבניין.

החצר

החצר בחלקה העורפי מוחזקת בפועל ע"י דיירי הדירות בקומת קרקע, החלק המשותף של החצר עם פיתוח מלא ברמה סטנדרטית כולל: גדר משתנה, שבילי ורחבות מחופים משתנה ושטחי קרקע מגוננים עם צמחי נוי.

הפיתוח בחצר ברמה סטנדרטית. התחזוקה בינונית.

תיאור הדירה

הדירה נשוא השומה ממוקמת בחזית קומה א'. לדירה 2 כיווני אוויר מלאים לצפון ומזרח. הדירה, לאחר שינויים בחלוקה הפנימית והכללת מרפסת בשטח העיקרי, כוללת:

- * הול כניסה ומעבר.
- * חלל בלתי מחולק כחדר מגורים ומטבח.
- * מרפסת פתוחה (צמודה לחלל הבלתי מחולק)
- * חצי חדר (במידות קטנות ממידות חדר תקני).
- * חדר (עם חלק ממרפסת שהוכלל בחדר).
- * חדר רחצה ושירותים (עם חלק ממרפסת שהוכלל בחדר).

עבודות הגמר ברמה טובה, כוללות:

- * דלת הכניסה הראשית מפלדה ("פלדלתי").
 - * הרצפה בחיפוי בטון מוחלק בציפוי אפוקסי או בחיפוי פרקט.
 - * הנגרות עץ עם דלתות עץ תלויות על צירים.
 - * החלונות זכוכית במסגרות אלומיניום נעים על מסילות עם תריסי גלילה מפלסטיק וסורגי מתכת.
 - * המטבח אי, עם ארונות עץ מחופים פורמייקה פנים וחוץ תחתונים עם משטח אבן קיסר.
 - * בחדר רחצה ושירותים מקלחת סגורה במקלחון, אסלה וכיור רחצה בנוי מעל משטח מחופה אריחי קרמיקה צבעונית וארונות תחתונים בלבד. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה עד גובה 2.05 מ'. בדירה יש 2 מזגנים עיליים.
- רמת הבנייה והגמר בדירה טובה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת טובים.**

8. מצב תכנוני

8.1 מצב קודם

- 8.1.1 תכנית מתאר מקומית מס' 58, שפורסמה למתן תוקף בע.ר. 976, בתאריך 04/01/40.
- 8.1.2 תכנית מתאר מקומית מס' 169, שפורסמה למתן תוקף בע.ר. 976, בתאריך 14/10/46. בהתאם להוראות התוכנית הנכס מסווג באזור דירות 2, זכויות בניה – 35% לקומה, סה"כ 3 קומות לא כולל מרתף.
- 8.1.3 תכנית מתאר מקומית מס' 76, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 140 בתאריך 08/02/51. בהתאם להוראות התכנית מאפשרת בניית דירה נוספת על הגג בשטח של 54 מ"ר, על בניין בן 2-3 קומות ללא קומת עמודים שהוקם בתנאים המפורטים בתכנית. התכנית אינה רלוונטי.
- 8.1.4 תכנית בניין עיר מס' 1680, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770, בתאריך 10/12/81. התוכנית התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר מעל לכל דירה עליונה. התכנית אינה מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר מעל לכל דירה עליונה.
- 8.1.5 תכנית בניין עיר מ', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2829, בתאריך 24/06/82. התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בבניינים קיימים חלה תוספת של 5% או 7% לקומה כמפורט בהוראות התכנית. אין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.
- 8.1.6 תכנית בניין עיר ע', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275, בתאריך 28/11/85. התכנית מתירה בניית קומת מרתף לחניה, ומחסנים בהיקף קומת הקרקע כמפורט.
- 8.1.7 תכנית מתאר מקומית ס', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672, בתאריך 25/06/89. התכנית התירה להקים דירת מגורים נוספת אחת בלבד או להגדיל דירה קיימת בלבד (בבניין שהוקמה בו דירת גג בהיתר לפני 1967) מעל גג בנין מגורים קיים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית.

בתנאי ששטח הדירה שתוקם או תוגדל לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית ממסגרת הבניה שמתחתיו.
 התכנית קובעת, בין היתר: השטח המותר לבניה עפ"י תוכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תוכנית שבתוקף. לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת הגג. לא יוקם שום מבנה מעל דירת הגג.
 שיפוץ חיצוני של הבניין בתאם להוראות המפורטות בתוכנית.
 או

8.1.8 תכנית בניין עיר ג', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208, בתאריך 21/04/94.
 התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה.

8.1.9 תיק בניין

- היתר מס' 797, משנת 1950, עבור בנית בניין בן 3 קומות קומת עמודים מקלט במרתף. בקומת עמודים: 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח.
 בקומות א' - ג': 6 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד': סככה לכביסה.
 עפ"י ההיתר המילולי בלבד, לא נמצאה תכנית הגשה חתומה.
- היתר מס' 172, משנת 1953, עבור הוספת דירה בת שני חדרים וח"ש בקומה ד'. עפ"י ההיתר המילולי בלבד, לא נמצאה תכנית הגשה.
- היתר מס' 54, משנת 1960, עבור זיגוג מרפסת בקומה ד' עבור ברגר הייניץ.
- היתר מס' 3/147, משנת 1990, עבור שימוש חורג ממחסן למשרד למקצוע חופשי בקומת מרתף של בניין קיים בשטח 40 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
 הנ"ל בתנאי שהמשרד ישמש למקצוע חופשי. דרוש וחסר מקום חניה אחד.

8.2 מצב חדש

8.2.1 תכנית בניין עיר ע1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167, בתאריך 18/03/03.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

8.2.2 תמ"א 38 על כל תיקוניה, שפורסמה, לראשונה, למתן תוקף בי.פ. 5397, בתאריך 18/05/05.

תוכנית מתאר ארצית הקובעת הנחיות לחיזוק ושיפור עמידות מבנים, שניתן להם היתר לפני 01/01/80 מפני רעידות אדמה.

8.2.3 תכנית בניין עיר 3440, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526, בתאריך 10/05/06.

התוכנית מסדירה שטחים בעת איחוד דירות. התכנית אינה רלוונטית.

8.2.4 תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407, בתאריך 22/12/16.
 התכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לתל אביב.

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתר בניה מכוחה של תכנית זו.

החלקה באזור מגורים בבניה עירונית. מרקם בנוי לשימור, אזור תכנון מס' 301 (רובע

3). במקרה של סתירה להוראות תכנית תא/3616 א יגברו הוראות תכנית תא/3616.

עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא 3616/א) לא תחשב תא/5000 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

8.2.5 תכנית מתאר מקומית תא/3616/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7,668, מתאריך 09/01/18.

תכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת החלה על רובע 3.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה חדשה או לתוספות בניה. מכוח התכנית ניתן להוציא היתרים. ללא הוראות איחוד וחלוקה.

התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בניה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות תוך שמירת ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות.

מסמכי התכנית כוללים הוראות וכן תשריט יעוד קרקע, ללא שינוי המצב הקיים.

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. תוספת זכויות בניה לבניין קיים מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין לרעידות אדמה.

להלן עיקרי הוראות התכנית בתוספת לבניין קיים, מחוץ לאזור ההכרזה:

תוספת קומות בבניינים קיימים שגובהם 2 – 6 ק'	תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית, מחוץ לאזור ההכרזה: במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות כגון ג', ס', 76,74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, ושההיתר להקמתה ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/06/11) יחולו ההוראות הבאות: תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות לקומת הגג.
שטח תוספת קומה	לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד קיימות, שטח הגג יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרה בו בחזית קיימות בהיתר בניה מקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול אותן.
גובה קומת התוספת	(כולל גובה קומת גג) כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.
הוראות לקומת הגג	בניה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם החזית, בחזית הפונה לרחוב קיימת בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

<p>מס' יח"ד עפ"י הקיים בהיתר בקומה טיפוסית. בקומת הגג מחולק ב- 70 מ"ר ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית שארית מעל 0.5 תעוגל מעלה.</p>	<p>צפיפות בקומות החדשות</p>
<p>הרחבת דירה קיימת, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי בניין מותרים (למעט ממ"ד כמפורט בהוראות התכנית), בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד. סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה של 3 מ' מקו חזית הבניין להרחבת יח"ד או לתוספת יח"ד (35 מ"ר שטח יח"ד מיני).</p>	<p>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01/01/80</p>
<p>עפ"י התכניות הראשיות (קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'). למעט במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים (עד 2 מ' צדדי-3 מ' אחורי כמפורט בתכנית), חדרי מדרגות, מעליות ומרפסות.</p>	<p>קווי בניין</p>
<p>הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בולטות בשטח עד 14 מ"ר ליח' כולל הקיים ובשטח ממוצע לבניין עד 12 מ"ר. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות דוגמת הקיימות. בבניין בו המרפסות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות סגורות.</p>	<p>תוספת מרפסות בבניין קיים</p>

9. שיקולים ועקרונות בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 הובאו בחשבון האזור בו ממוקם הבניין, שבו נמצאת הדירה נשוא השומה, בסביבה הכללית של העיר תל אביב-יפו.
- 9.2 מיקום הבניין באזור ומיקום הדירה בבניין.
- 9.3 פרטי הרישום והמצב המשפטי של הדירה נשוא השומה.
- 9.4 המצב התכנוני והתכניות שחלות על החלקה הנדונה בחלוקה לתכניות מצב קודם לעומת תכניות במצב חדש.
- 9.5 הובאו בחשבון כי תמ"א 38 על כל תיקוניה, שחלה על החלקה הנדונה, מאפשרת תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות, דהיינו לבניין הקיים יתווספו שטחי בנייה בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות. הובאו בחשבון כי הזכויות לפי תמ"א 38, הוקנו בתמורה לחיזוק הבניינים, שנבנו לפני תאריך 1/1/80, וללא חיוב בהיטל השבחה.
- 9.6 הובאו בחשבון כי, בסביבה הקרובה לחלקה הנדונה אושרו חיזוקי בניינים לפי תמ"א 38, נוצרו ציפיות למימוש הזכויות המוקנות ע"פ תמ"א 38, ושווי הדירות בסביבה הושפעו (עלו) מהאפשרות למימוש הזכויות ע"פ התמ"א.
- 9.7 הובאו בחשבון כי תכנית מתאר מקומית מספר תא/3616 א', תכנית רובע 3, מקנה תוספת זכויות בנייה (פחותות מהזכויות ע"פ תמ"א 38), להשלמת קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות לבנייה בגג.
- 9.8 הובאו בחשבון כי היקף זכויות הבנייה ע"פ תמ"א 38, הפטורות מהיטל השבחה, גדול מהיקף הזכויות ע"פ תכנית מתאר מקומית תא/3616 א'. הובאה בחשבון כי, הייתכנות להוצאת היתר מתוקף תמ"א 38, דומה לייתכנות מתכנית מתאר מקומית תא/3616 א'.
- 9.9 הובאו בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית מתאר מקומית תא/3616 א' שלילית וכי החלק היחסי של הדירה נשוא חוות הדעת ברכוש המשותף הינו 53/657, דהיינו כ- 8.07%.
- 9.10 הובאו בחשבון כי ההשבחה הנובעת מתכנית מתאר מקומית ע1 שואפת לאפס.

השוואת שטחי הבנייה האפשריים ע"פ תמ"א 38 לעומת תכנית מתאר מקומית תא/3616 א'

נתוני בסיס:

שטח קומה טיפוסית ברוטו (כולל גרעין מדרגות) -	224.5 מ"ר.
שטח גרעין המדרגות -	12.7 מ"ר.
שטח קומה טיפוסית נטו (בהפחתת גרעין המדרגות) -	211.8 מ"ר.
שטח בנוי בקומת הגג -	121.3 מ"ר.
שטח להשלמה לבנייה ע"פ תכנית מתאר מקומית ס' -	41.8 מ"ר.
שטח להשלמה בקומת הגג עד קומה טיפוסית	
נטו (בהפחתת גרעין מדרגות) -	90.5 מ"ר.

חישוב שטחי הבנייה הנוספים בתמ"א 38 לעומת בתכנית מתאר מקומית תא/3616 א':

תוספת ע"פ תמ"א 38 - 2.5 קומות X 211.8 מ"ר = 529.5 מ"ר.

תוספת ע"פ תכנית מתאר מקומית תא/3616 א':

השלמת קומת הגג הקיימת -	90.5 מ"ר.
תוספת קומה מלאה -	211.8 מ"ר.
<u>תוספת קומת גג חלקית - 3 X 40 מ"ר ליח"ד -</u>	<u>120 מ"ר.</u>
סה"כ תוספת ע"פ תכנית תא/3616 א' -	422.3 מ"ר.

סיכום השוואת תוספת שטחי הבנייה בתמ"א 38 לעומת תא/3616 א':

ע"פ תמ"א 38 ניתן להוסיף סה"כ שטח של כ-	529.5 מ"ר.
ע"פ תא/3616 א' ניתן להוסיף סה"כ שטח של כ-	422.3 מ"ר.
הפסד השטח לבנייה לפי תא/3616 א' הינו כ-	107.2 מ"ר.



11. הערכה

לאור כל האמור לעיל תוך התייחסות לסעיפים 8 ו-9 דלעיל הגעתי לכלל דעה, כי:

לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכניות מתאר מקומית תא/3616 א' ותכנית מתאר מקומית ע.1.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי בדירה הנדונה וכי שומה זו נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באתי על החתום



יוסי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין



תאריך: 26/11/2018
 י"ח כסלו תשע"ט
 שעה: 08:53
 מסח מס': 469779

מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
 גוש: 6957 חלקה: 118 תת חלקה: 6

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	53.00	53/857

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2046/2010/1	13/01/2010	מכר	בריק יפעת	ת.ז.	033492422
החלק בכנס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17601/2018/1	26/04/2018	הערת אזהרה סעיף 126	שרון הדר	ת.ז.	302308325
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20480/2018/1	13/05/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
סכום: 2,065,000 ₪					
הלוואה: שרון הדר					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	609.00	מרי
תקנון מצוי	תת חלקות מס' מקורי	
	15 15	
שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
5964/1985	2595/65	281/65

הערות רשם המקרקעין

תיק יוצר 2595/65/ש"ה
 בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.
 יש לעיין בתיק הפעולה.



תשריט קומה טיפוסית

