תאריך : 10/01/2013
מינוי : 15224
תיק : שמ 276

**לכבוד**
**גב' גיל נירה**
**ע"י גב' ד. עסיס, שמאית מקרקעין**

**לכבוד**
**הו.המקומית לתו"ב תל אביב**
**ע"י מר א. גרשטיין, שמאי מקרקעין**

א.ג.נ.

## החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת הדיון

| | | |
|---|---|---|
| פרטי רישום | - | גוש 6986, חלקה 237, תת חלקה 4 |
| הנכס | - | דירת מגורים |
| שטח רשום | - | 82 מ"ר |
| כתובת | - | אנסקי 7, תל אביב |

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" (להלן: "הועדה"), הוציאה לגב' גיל נירה (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה עקב מימוש מלא בדרך של מכר הזכויות בנכס, הנסמכת על שומתו של מר אדי גרשטיין (מס' 5013 מיום 21/05/2012).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' דליה עסיס (מס' 2012403 מיום 24/07/2012).

להלן ריכוז התכניות המשביחות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות, בש"ח:

| תכנית | מועד קובע | עיקרי התכנית | הועדה | המבקש |
|---|---|---|---|---|
| 2230 | 30/09/1985 | תוספת זכויות בניה | 976 | אין |
| ג'1 | 04/09/2007 | בניה בגגות | 36,337 | אין |

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 27/09/12 ערכתי דיון, בנוכחות: גב' דליה עסיס – שמאית המבקש, מר אדי גרשטיין וגב' יעל עסיס – שמאי הועדה, ורושם הפרוטוקול מר מרדכי בטשוילי – שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 08/01/2013 ביקרתי בנכס.

## 2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו דירת מגורים בשטח רשום של 82 מ"ר, הנמצאת בקומה א' עליונה של בית מגורים דו קומתי, הכולל 4 יח"ד, הפונה בחזית מערבית כלפי רחוב אנסקי 7 בשכונת "קרית שלום" בעיר תל אביב (להלן: "הנכס").

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים דו קומתיים מבניה ותיקה.

סביבת הנכס מפותחת.

הבניין בו ממוקם הנכס בנוי על חלקה 237 בגוש 6986, בשטח רשום של 505 מ"ר. הבניין נבנה בשנות ה- 50 של המאה שעברה והוא כולל 2 יח"ד בק"ק ו- 2 יח"ד בקומה א'. לבניין גרם מדרגות מרכזי, ללא מעלית.

הנכס הינו דירת מגורים, בשטח כולל לרישוי של כ- 88 מ"ר, הממוקמת בק"א עליונה של הבניין, בצידו הצפון מערבי + מחסן בשטח לרישוי של 6 מ"ר, הממוקם בחצר.

רמת הגימור והתחזוקה של הבניין בינוניים. החצר לא מפותחת.

## 3. <u>זכויות</u>

3.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק דף מידע מפנקס בתים משותפים (שהונפק באמצעות האינטרנט, ביום 25/03/2012):

- גוש 6986 חלקה 237, תת חלקה 4.
- הנכס רשום כדירה בקומה ראשונה, בשטח של 82 מ"ר.
- חלק יחסי ברכוש המשותף – 1/4 חלקים.
- הנכס רשום בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל ורשומה חכירה מהוונת (תאריך סיום 31/12/2048), לטובת גב' גיל נירה.
- החלקה בשטח רשום של 505 מ"ר.

3.2 הוצג בפני תקנון מוסכם של החלקה בו נאמר, בין היתר:

- שיעור החלקים ברכוש המשותף לכל דירה ודירה יהיה 1/4.
- שינויים ו/או תוספות בניה לא יישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה דירה.
- לחוכרים של כל אחת מהדירות תהיה הזכות להגדיל את דירתם, בתנאי שלא ינצלו יותר מאשר חלק מזכויות הבניה הכוללות הקיימות או שיהיו קיימות בעתיד על החלקה, השווה לחלקה של הדירה ברכוש המשותף של הבית המשותף ובתנאי נוסף שיקבלו מראש את הסכמתם של יתר החוכרים.

3.3 הוצג בפניי חוזה מכר מיום 27/02/12, לפיו הגב' נירה גיל מכרה את זכויותיה בנכס להה"ה כהן ארנולד ואסתר.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לשומה:

4.1 <u>תכנית 312</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 719 מיום 26/11/1959)

עפ"י התכנית הנכס מסווג **באזור מגורים** 2. להלן עיקרי התכנית:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

- אחוזי הבניה המותרים: 25% לקומה.
- קומות: 2.
- צפיפות: 4 יח"ד למגרש מינימאלי.
- קווי בניין: חזיתי - 4 מטר, צידי - 3 מטר, אחורי - 5 מטר.
- הועדה רשאית להגדיל את אחוזי הבניה לגבי תכניות שיכון בתנאי שהגדלה כזאת לא תעלה על 10% מהצפיפות הכללית באזור.

4.2 תכנית 1680
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770 מיום 10/12/1981)

התכנית מאפשרת בניית יציאה לגג בבתי מגורים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, כולל שטח מדרגות פנימיות, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין. לא תותר בניה על גג של קומה חלקית.

4.3 תכנית 2230
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3248 מיום 15/09/1985)

התכנית מאפשרת תוספות בניה, קביעת שבילי גישה לבתים בצידם האחורי תוך שינוי תכנית 312. להלן עיקרי התכנית:

- אחוזי הבניה: 50% לקומה (משטח המגרש נטו), הכוללים מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.
- קווי בניין: חזיתי – 2 מטר, צידי – 2 מטר, אחורי – 4.55 מטר. קווי הבניין לא יקטנו מהמסומן בתשריט.
- לצורך חישוב זכויות הבניה תתחשב הועדה המקומית רק בשטח הדירה לפי הסכם החכירה באופן ששאר חלקי הבניין לרבות החלקים ברכוש המשותף לא יחושבו כדי שניתן יהיה להרחיב את כל הדירות באופן יחסי שווה.
- מתן היתר בניה לביצוע הרחבות עפ"י תכנית זו יחויב (בין היתר) בחתימת כל הבעלים, בשיפוץ הבניין כולו ובהריסת תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא ההיתר.

4.4 תכנית ע'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275 מיום 28/11/1985)

התכנית מאפשרת בניית מרתפים.

4.5 תכנית ג'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208 מיום 21/04/1994)

התכנית משנה את הוראות תכנית 1680 לעניין בניה בגגות, להלן עיקריה:

- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש.
- תותר בניית פרגולה שלא תעלה על שלישי משטח הגג.
- אסורה בניית חדר היציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

4.6 תכנית 2691
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4490 מיום 11/02/1997)

התכנית דנה בשיפור יישום תכניות והרחבות דיור בעיר, להלן עיקרי התכנית:

- הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.
- במגרשים עם בניינים בני שתי קומות רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.

4.7 תכנית ע'1
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/03/2003)

התכנית עוסקת בבניית מרתפים והשימוש בהם.

4.8 <u>תכנית 3578</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5444 מיום 10/10/2005)

התכנית משנה את תכנית 2230, ע"י קביעת הוראות ותנאים על מנת לאפשר תוספות בניה בזכויות המוקנות בתכנית 2230, אשר לא ניתן לממשן כתוצאה ממרווחים בין קווי מגרש לקווי הבניין. הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

- בקומת הקרקע – ניתן יהיה לבנות בקו בניין של 3 מ' מגבול המגרש.

- בקומה ראשונה – ניתן יהיה לבנות בקו בניין אחורי של 4.55 מ' (עפ"י המותר בתכנית 2230) במידה ולא ניתן יהיה למצות הזכויות המוקנות בקומה זאת, ניתן יהיה להשלים יתרת הזכויות המוקנות בקומת הגג.

יתרת הזכויות יצטרפו לשטח המותר עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג". הבניה בקומת הגג תהיה בכפוף להוראות תכנית מתאר "ג".

4.9 <u>תכנית ג'1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5705 מיום 20/08/2007)

התכנית עוסקת בבניה בגגות והיא משנה את הוראות תכנית ג', להלן עיקריה:

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד.

- הגדלת תכסית הבנייה על הגג בשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

- כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.

- שטח קומה עליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

- ניתן לבנות פרגולה במבני מגורים בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או לפי 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם (עפ"י תקנות התכנון והבניה).

5. <u>רישוי</u>

להלן היתרי הבניה הרלוונטיים[1] שהוצגו בפני:

5.1 היתר בניה מס' 168 מיום 01/06/70 וחלק מתכנית הבקשה, להוספת חדר ומרפסת ובי"כ בקומה ב'.

5.2 היתר בניה מס' 3/179 מיום 14/02/1982 וחלק מתכנית הבקשה, להגדלת מרפסת בחזית בדירת מגורים בקומה ב' בבניין קיים בן 2 קומות והקמת מחסן בחצר בשטח של 6 מ"ר.

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

**<u>כללי</u>**

6.1 **מימוש** – מלא, בדרך של מכר הזכויות בנכס הנדון.

6.2 **ההשבחה** – ההשבחה נבחנה בגין אישור תכניות "2230" ו-"ג'1".

6.3 **מועד קובע** – ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות המשביחות, למועד תחילתה (ראו פרק 7).

**<u>זכויות</u>**

6.4 קיימת מחלוקת בין הצדדים בסוגיית האפשרות למימוש תוספת זכויות הבניה בנכס המוקנות ע"י תכנית 1680, ג' ו- ג'1 (להלן: "תכניות הגגות"), לאור אי ההתאמה בין המצב התכנוני למצב הקנייני.

6.5 שמאי הועדה מביא בחשבון הפחתה של 5% בגין הצורך בהסדר עם השכנים. לדעתו יש להפריד בין הזכויות הקנייניות לבין הזכויות התכנוניות, השייכות במקרה הנדון

[1] הוצג בפניי גם היתר בניה מס' 50 מיום 30/04/79, המתייחס לדירה אחרת בבניין.

רק למבקש, דהיינו רק הוא יכול ליהנות מהזכויות שנוספו עקב אישור התכניות ולכן רק הוא צריך לשאת בהיטל ההשבחה. לחיזוק טענתו הוא מפנה לפס"ד של כבוד השופט דן מור (בבש"א 163114/08 "הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' נג שמואל ונורית מיכה). כ"כ הוא טוען שמשיחות שערך עם בעלי נכסים באזור מקובל הסדר בין בעלי קומת הקרקע לבין בעלי הקומה העליונה לפיו בעלי קומת הקרקע מקבלים את זכות השימוש והחזקה בקומת הקרקע והחצר שמסביב לבית (דירת גן) וכן את הזכות בעתיד לבנות מרתף וכנגד זאת מקבלים בעלי הקומה העליונה את זכויות השימוש והבניה בקומת הגג. כ"כ, הוא מפנה להכרעותיהם של מר קציר ברח' גינצבורג 2 ושל גב' בלטר ברח' יפרח 27.

לחילופין, ככל שלא תתקבל עמדתו העקרונית, הוא מבקש לקחת בחשבון במסגרת ההשבחה גם את החלק היחסי בהשבחה הנובעת מתכנית ע'1, המסתכמת לטענתו ב-10,087 ₪ (ראו נספח 2).

6.6 עמדת שמאית המבקש הינה כי לא ניתן לנצל את הזכויות המוקנות ע"י תכניות הגגות ולפיכך אין הן משביחות את הנכס, מהטעמים שלהלן:

- עפ"י תקנות תכנית 1680 היציאה לגג מותנית בכך שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. במקרה הנדון הגג אינו מוצמד לנכס, אין בו שימוש בלעדי ולפיכך התכנית אינה משביחה את הנכס.

- עפ"י תקנות תכנית ג' תנאי למימוש הבניה הינו מיקום חדר היציאה לגג *"בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין"*. במועד אישור התכנית הזכויות היו במושע ולא היה קיים הסדר בין בעלי הזכויות בנכס. מצב זה נותר גם בתקנון המוסכם, שעל פיו, למבקש 1/4 בלבד מסך הזכויות המוקנות ע"י התכנית המהווים 5.75 מ"ר בלבד.

  על מנת לנצל זכויות אלו על המבקש לבצע עסקת רכישה של 3/4 מהזכויות מהשכנים, ויחול עליהם היטל השבחה, ולפיכך התכנית אינה משביחה.

- במועד הקובע של תכנית ג'1, ובמשך מספר רב של שנים, עד להיום, הבעלים של קומת הקרקע משתמשים בחלק משטח החצר כבשלהם, על אף שמדובר ברכוש משותף. עובדה זו לא הביאה אותם להסכים במועד רישום הבית המשותף ולקבוע כי הזכויות על הגג תשויכנה לבעלי הקומה השניה.

- יתירה מכך, כרגע שטח החצר המשמש את דירות קומת הקרקע הינו שטח

המיועד להרחבת הדירות בעתיד על פי תכנית 2230. אם הדירות יורחבו לא ייוותר כלל שטח חצר לשימוש קומת הקרקע. מדוע שיסכימו כעת בעלי הדירות בקומת הקרקע להסכים להסדר שכזה, ללא קבלת תמורה כספית על 1/4 מהזכויות?

- במצב הזה, תוספת זכויות לצורך בנייה על הגג איננה משביחה את הדירות בקומות העליונות מאחר שממילא ניצול זכויות אלה מצריך הסכמה של שכנים, הליך, שכידוע, הינו הליך קשה ומורכב עד כמעט בלתי אפשרי בכלל בנכסים מסוג זה ובפרט בנכס נשוא חוות הדעת.
- שמאית המבקש אינה מקבלת את ההפחתה בגין הסדר עם השכנים בגובה 5%. הגעה להסדר כזה יכולה להימשך מספר רב של שנים. עינינו הרואות היום מה קורה בתמ"א 38 ובפרויקטים של פינוי בינוי. רק הוצאות משפטיות לצורך הגעה להסדר כזה יכולות לנוע מ- 15,000 ₪ ומעלה. כל אלה מקזזים כליל את השבחה, ככל שנוצרה.
- כמו כן, במידה שקיים הסכם בין שכנים שלא נרשם בלשכת רישום מקרקעין, הוא שריר וקיים כל עוד בעלי הזכויות לא שונו. הסכם כזה אינו רלוונטי לבעלי זכויות שירכשו את הנכס אלא אם קיבלו על עצמם מראש את ההסדר.
- יתירה מכך, הבית המשותף נרשם בשנת 1996, וברישום זה ככל הנראה בעלי הדירות לא הגיעו לכלל הסכמה לגבי השימוש בשטחי החצר ו/או בזכויות על הגג על אף שתכנית הגג (ג') כבר אושרה.
- לאור האמור, לא חלה השבחה בנכס גם בגין אישור תכנית ג'1.

**<u>הכרעה</u>**

6.7 אני מקבל באופן חלקי את עמדת שמאית המבקש. במקרה כגון זה בו אין הצמדה של הגג ואין הסכמה בין בעלי הזכויות בבניין בדבר שיוך זכויות הבניה החדשות, הרי שהן שייכות לכל בעלי הזכויות במקרקעין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והן אינן משויכות ליח"ד ספציפית, ללא כל קשר לשאלה היכן הן ניתנות למימוש. מה גם שבמקרה הנדון קיים תקנון מוסכם, אמנם משנת 1996, המאפשר את הגדלת יחה"ד במגרש רק בהתאם לחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף ובהסכמת השכנים.

6.8 אני מקבל את דעתו של שמאי הועדה לפיה יש להבחין בין הזכויות הקנייניות

לזכויות התכנוניות, אך לא באופן בו הוא מאבחן זאת. אכן אין ספק שרק בעלי הדירות העליונות יוכלו ליהנות, בבוא היום, מתוספת זכויות הבניה בגג, אולם נכון למועד הקובע, ואף להיום, זכויות בניה אלו הוקנו **למגרש** והן נחלקות בין בעלי הזכויות בו, בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. על מנת שהמבקש יהיה זכאי ליהנות מזכויות אלו ולממשן מבחינה תכנונית, עליהן להיות משויכות לו מבחינה קניינית. דבר זה יכול להיות מוסדר בדרכים כאלו או אחרות ואין זה מעניינו, אבל כל עוד הדבר לא הוסדר, לא ניתן לחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין זכויות שאינן קניינו הפרטי. הרציונל של היטל ההשבחה הינו תשלום בגין התעשרות תכנונית וכל עוד אין התעשרות אין חבות בתשלום ההיטל. במקרה הנדון לא ניתן לומר שהמבקש "התעשר" בשיעור מלוא תוספת זכויות הבניה, אלא רק בגין אלו המשויכות לו קניינית.

6.9 יחד עם זאת איני מקבל את טענת שמאית המבקש כי אי הצמדת הגגות לדירות העליונות, במועד הקובע, מאיין את ההשבחה. כוונת התכנית היא לקיום הצמדה כזו במועד המימוש ולא במועד תחילת התכנית ולכן יש להביא בחשבון ההשבחה את החלק היחסי בזכויות אלו המשייכות לנכס קניינית.

6.10 שמאי הועדה טען בדבר ההסדר הרווח באזור בין בעלי הדירות בדבר אופן חלוקת הזכויות. למעלה מן הצורך, אתייחס לטענה זו. ראשית, במועד תחילת תכנית 1680, עדיין לא הותרה בניית מרתפים, לכן במועד קובע זה, הסדר זה לא יכול היה להיות, שנית גם אם הסדר זה נהוג באזור, אין ודאות גמורה שהדבר יצלח גם במקרה הנדון.

6.11 איני מקבל את הטענה החליפית של שמאי הועדה לעניין ההשבחה בגין תכנית ע'1. עסקינן באזור בו הדרישה לבניית מרתפים הינה שולית ביותר, מה גם שעל מנת לבנות מרתפים יש צורך בהסכם בין כל בעלי הזכויות במגרש והדבר כפוף להריסת כל הבניין ובנייתו מחדש, בו זמנית. דבר זה הינו בעייתי עד מאוד ובמיוחד לאור מאפייני השכונה ותושביה.

6.12 לאור האמור לעיל, נראה לי לאמוד את הבעייתיות הקיימת במימוש זכויות הבניה בגגות כהפחתה בת 10%.

**<u>פטור עד 140 מ"ר</u>**

6.13 קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר הזכאות לפטור עד 140 מ"ר, אך כל אחד מהם מחשב זאת באופן שונה.

6.14 שמאי הועדה העלה טענה חליפית לפיה באם תחושב ההשבחה בהתאם לזכויות הקנייניות, אזי חלק המבקש בזכויות הבניה על הגג, של 1/4 מהן, נחלק בין שני חדרי היציאה לגג האפשריים בבניין, 1/8 בכ"א, כאשר לגבי החלק בזכויות הבניה שמעל הדירה השכנה לנכס אין להתחשב בפטור לדירה מגורים עד 140 מ"ר.

6.15 לטענת שמאית המבקש בחישוב השטח הנכלל בפטור עד 140 מ"ר אין להביא בחשבון את זכויות הבניה שנוספו מכוח תכניות הגגות, אלא רק את תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית 2230, כיוון שתכניות הגגות אינן משביחות את הנכס.

**<u>הכרעה</u>**

6.16 קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר הזכאות לפטור עד 140 מ"ר, לפיכך הכרעתי תיערך בהתאם, בלא להביע עמדה בסוגית הזכאות לפטור, אלא רק לעניין אופן חישובו.

6.17 בחינת שטחי הבניה הנכללים בפטור צריכה להיעשות בכפוף לזכויות הקנייניות ולא התכנוניות וכך הדבר יחושב, כמפורט בהמשך.

**<u>השבחה בגין תכנית</u>** <u>1680</u>

6.18 הצדדים לא חייבו בשומותיהם בתשלום היטל השבחה בגין תכנית זו הן עקב הפטור עד 140 מ"ר והן עקב אי היוצרות השבחה עקב אישורה, כ"א מטעמו. אולם שמאי הועדה, בהתייחסותו לשומת המבקש, העלה את טענתו החליפית, כאמור בסע' 6.14 דלעיל, זאת מבלי להציג תחשיב כלשהו, אך לעניין ערכי השווי הוא הפנה לשלוש שומות השבחה שנערכו על ידי השמאי י. דורון וחוברת מקרקעין וערכם מאוקטובר 1981.

**<u>הכרעה</u>**

6.19 הועדה לא דרשה היטל השבחה בגין תכנית זו, עקב הזכאות לפטור ואילו שמאית המבקש טענה בנוסף שהתכנית אינה משביחה את הנכס.

6.20 בהתאם להכרעותי דלעיל ההשבחה תבחן בכפוף לזכויות הקנייניות ובכפוף לפטור עד 140 מ"ר.

6.21 להלן חישוב שטח הדירה האפשרי בהתאם לתכנית זו:

| | | |
|---|---|---|
| שטח החלקה | 505 מ"ר | |
| זכויות בניה לקומה | 25% | |
| דירות לקומה | 2 | |
| שטח המיוחס לנכס ברוטו | | 63.13 מ"ר |
| זכויות בניה בגג | 46 מ"ר | |
| חלק קנייני יחסי | 25% | |
| שטח המיוחס לנכס בגג | | 11.50 מ"ר |
| סה"כ שטח המיוחס לנכס | | 74.63 מ"ר |

6.22 כיוון ששטח הנכס האפשרי, כולל תוספת זכויות הבניה, קטן מ- 140 מ"ר הרי שאין חובת תשלום היטל השבחה בגין מדרגה זו, ככל שקיים, בכפוף לזכאות לקבלת הפטור עד 140 מ"ר.

**<u>השבחה בגין תכנית</u>** <u>2230</u>

6.23 התכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ- 25% לקומה ל- 50% לקומה ובסה"כ 100% למגרש, כולל חלק יחסי בגרם המדרגות. הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת את הרחבת הנכס עד לשטח של 126.25 מ"ר ובניכוי גרם המדרגות בשטח של 4.50 מ"ר, מתקבל שטח של 121.75 מ"ר, ללא הזכויות בגג.

6.24 הצדדים מסכימים שיש להביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר במדרגה זו, אך חלוקים לגבי אופן חישוב השטחים הנכללים בפטור.

6.25 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- במצב התכנוני הקודם מתאפשרת בניית חדר יציאה בגג, מעל הנכס, בשטח 23 מ"ר, עפ"י תכנית 1680.

- שמאי הועדה שם את השווי לפי 104.50 ₪ למ"ר מבונה אקו', זאת בהתבסס על לוח שומה[2] שנערך למועד הקובע לפיו ערכי השווי הינם של 104 ₪ למ"ר מבונה, ועל חילוץ שווי הקרקע מעסקה לדירת מגורים עם זכויות לבניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, כדלקמן: בתאריך 05/02/87 ברח' לקרט 5, גו"ח 5982/266, נמכרה יח"ד בק"ב, בשטח של 62.50 מ"ר, הבנויה על מגרש בשטח של 509 מ"ר, תמורת 50,105 ₪. מתקבל 105 ₪ למ"ר מבונה.

[2] לא הוצג בפניי.

- בהתחשב בפטור שניתן לדירה עד לשטח של 140 מ"ר, ההשבחה תחול רק בגין השטח שמעל 140 מ"ר, דהיינו 9.25 מ"ר, בהתאם לתחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| שטח הדירה לפי תכנית 2230 | 126.25 מ"ר |
| שטח חדר היציאה לגג לפי 1680 | 23.00 |
| סה"כ שטח הדירה האפשרי | 149.25 מ"ר |
| שטח נכלל בפטור | 140.00 מ"ר |
| שטח לחישוב ההשבחה | 9.25 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 104.50 |
| **השבחה** | **₪ 967** |

6.26 להלן עיקרי טיעוני שמאית המבקש:

- הוראות תכנית 1680 אינן משביחות את הנכס (כמפורט בסע' 6.6 דלעיל) לכן אין להביא את תוספת זכויות הבניה מכוחן בתחשיב הפטור עד 140 מ"ר.

- לאור האמור, השטח הניתן לבניה מכוח תכנית 2230 הינו 126.25 מ"ר ברוטו. שטח זה קטן מ- 140 מ"ר ולכן כולו נכלל בזכאות לפטור.

- כטענה חלופית ובהתייחס לשומת הועדה, השמאית טוענת כי שמאי הועדה לא הביא בחשבון את שטח גרם המדרגות המשויך לנכס, בשטח של 4.5 מ"ר. שטח הדירה לאחר קיזוז המדרגות הינו 121.75 מ"ר. השטח, בתוספת חדר היציאה לגג הינו: 121.75 מ"ר + 23 מ"ר = 144.75 מ"ר. מתקבל שהשטח לחיוב, שמעבר ל- 140 מ"ר מסתכם ב- 4.75 מ"ר בלבד. מדובר בהשבחה שולית, ככל שהייתה.

  שמאי הועדה הסכים לכך יש לקזז את שטח גרם המדרגות, בסך של 4.50 מ"ר, והשיב כי אין להתייחס ליתרת השטח לחישוב ההיטל כשטח שולי, שכן ההשבחה הינה בגין כל תוספת הזכויות ואילו החיוב בהיטל ההשבחה הינו בגין השטח שמעבר ל- 140 מ"ר.

- כ"כ, כדי להוסיף שטח זה קיימת מגבלה של קווי בניין וההרחבה אפשרית רק בצידי הבניין ולא בעורף או בחזית. הרחבה כזו מחייבת עלויות התאמה גבוהות והופכת את ההשבחה לשולית אף יותר.

  שמאי הועדה השיב לכך כי מבדיקה שערך מגבלת קווי הבניין אינה פוגעת באפשרות ניצול מלוא זכויות הבניה.

## **הכרעה**

6.27 לאור הכרעותי דלעיל להלן חישוב שטח הדירה שיש להביא בחשבון הפטור עד 140 מ"ר: אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה יש לנכות את שטח החלק היחסי בגרם המדרגות בשטח של 4.50 מ"ר. הצדדים התעלמו מקיום המחסן בשטח של 6 מ"ר, שאושר בהיתר הבניה מתאריך 14/02/82, אותו יש לכלול בשטחים הפטורים.

6.28 להלן חישוב שטח הדירה האפשרי בהתאם לתכנית זו ובכפוף לזכות הקניינית:

| | | |
|---|---|---|
| שטח החלקה | 505 מ"ר | |
| זכויות בניה לקומה | 50% | |
| דירות לקומה | 2 | |
| שטח המיוחס לנכס | | 126.25 מ"ר |
| מחסן | | 6.00 מ"ר |
| גרם מדרגות המיוחס לדירה | | -4.50 מ"ר |
| שטח דירה נטו | | 127.75 מ"ר |
| זכויות בניה בגג | 46 מ"ר | |
| חלק קנייני יחסי | 25% | |
| שטח המיוחס לנכס בגג | | 11.50 מ"ר |
| סה"כ שטח הדירה המיוחס לנכס | | 139.25 מ"ר |

6.29 כיוון ששטח הנכס האפשרי, כולל תוספת זכויות הבניה, קטן מ- 140 מ"ר, הרי שאין חובת תשלום היטל השבחה בגין מדרגה זו, בכפוף לזכאות לקבלת הפטור עד 140 מ"ר.

## **השבחה בגין אישור תכנית ג'1**

6.30 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- שווי הנכס הינו 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו', זאת בהתבסס על ניתוח 4 עסקאות, אחת מ- 2007 ו- 3 מ- 2008 שנעשו בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון (כמצוין בנספח 3).

- כ"כ הוא מפנה להכרעת גב' סירקיס לנכס ברחוב הקשת 19 בה היא פסקה שהשווי הינו 3,000 ₪, למ"ר אקו' קרקע מבונה.

- בתגובתו לשומת המבקש הוא הציג רשימה נוספת של עסקאות התומכות בערכי

השווי שהביא בחשבון (כמצוין בנספח 3).

- להלן תחשיב הועדה:

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקו' | סה"כ |
| חדר יציאה לגג | 23.00 מ"ר | 1.00 | 23.00 מ"ר | |
| מרפסת גג | 103.25 מ"ר | 0.25 | 25.81 מ"ר | |
| סה"כ | 126.25 מ"ר | | | 48.81 מ"ר |
| **מצב חדש** | | | | |
| חדר יציאה לגג | 40.00 מ"ר | 1.00 | 40.00 מ"ר | |
| מרפסת גג | 86.25 מ"ר | 0.25 | 21.56 מ"ר | |
| סה"כ | 126.25 מ"ר | | | 61.56 מ"ר |
| שטח אקו' להשבחה | | | | 12.75 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 3,000 ₪ |
| מקדם הסדר בין השכנים | | | | 0.95 |
| **השבחה** | | | | **36,337 ₪** |

6.31 שמאית המבקש, בנוסף לעמדתה העקרונית בנושא הזכויות בנכס אשר פורטה לעיל, טוענת את הטענות הבאות:

**<u>מגבלת בניה בתמ"א 3</u>**

- בהתאם לסע' 18.3 לתכנית, התכנית לא תחול בתחום בו חלות מגבלות בניה לפי תמ"א 3. עפ"י מידע תכנוני שהופק באתר האינטרנט של עיריית תל אביב, בנכס הנדון קיימת התראה לפי תכנית תמ"א 3, בה נאמר: "קווי בניה לתכנון לתכנית מתאר או תכניות מפורטות מציר רצועת הדרך, הן בדרך פרברית מהירה 100 מ'". היות והנכס מרוחק 80 מ' בלבד מציר הדרך המהירה (נתיבי איילון) דהיינו פחות מ- 100 מ', הרי שלאור ההתראה לתכנית בנכס הנדון והעובדה כי עפ"י תקנון התכנית חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3, הוא לא הושבח.

- גם אם הועדה נהגה להנפיק היתרי בניה העומדים בסתירה למגבלת הבניה, יש לבחון זאת לפי הפרשנות הסבירה בעיניו של הקונה הסביר ביום שלמחרת אישור התכנית.

שמאי הועדה אינו מקבל את הטיעון לפיו הוראות תמ"א 3 מונעות את ניצול זכויות הבניה ולראיה מפנה לנכסים בהם הוצאו היתרי בניה לחדרי יציאה לגג:

ברח' אנסקי 5, רח' רינגלבלום 8 וברח' רינגלבלום 26.

**<u>ערכי שווי</u>**

- שמאית המבקש טוענת כי המועד הקובע הינו 04/09/07 ואילו שמאי הועדה העריך את שווי הקרקע על פי עסקאות משנת 2008. בשנים 2007-2008 מחירי הדירות עלו כל חודש בכ- 2%, לפיכך עסקאות משנת 2008 אינן רלוונטיות למועד הקובע. כ"כ, בסמוך למועד הקובע נערכו לא מעט עסקאות בגוש 6986 מהן התעלם שמאי הועדה.

- לדעת שמאית המבקש שווי הקרקע במועד הקובע הינו 2,050 ₪, זאת בהתבסס על מסד נתונים של עסקאות מדווחות בשע"מ (ראו נספח 4). עפ"י עסקאות אלו היא מקבלת ערכי שווי הנעים בעיקר בגבולות 1,400 ₪ - 2,400 ₪.

  שמאי הועדה העיר לניתוח זה כי בעת חילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה של דירות בקומה א', שמאית המבקש לקחה בחשבון את שטחי חדרי היציאה לגג לפי שטח מלא, בניגוד לטענתה כי יש לשייך את הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. כ"כ, היא לא ציינה את מצבן הפיזי של הדירות ולא בחנה את השפעת מצבן זה על העלות למ"ר בנוי בעת ביצוע חילוץ שווי הקרקע. השונות הגבוהה בין תוצאות חישוביה מעידים על מהימנות התוצאה.

- ההפניה להכרעת גב' סירקיס ברח' הקשת 19 אינה רלוונטית כלל לנכס הנדון, היא ממוקמת בגוש 7065, מרוחקת מאוד מאזור הנכס לכיוון מערב, אינה קרובה לנתיבי איילון ואין בה כדי ללמד על שווי הנכס נשוא שומה זו.

  שמאי הועדה השיב לכך כי הנכס הנדון אינו ממוקם בסמיכות לנתיבי איילון ואינו חשוף לרעש. המחירים בכל השכונה הומוגניים עקב קיומם של לא מעט שטחים ציבוריים בשכונה. בנוסף הוא הציג עסקאות בסמיכות למועד המימוש הנוכחי, מהן ניתן ללמוד כי נכסים בקומה א' באזורים שונים בשכונה, בהתאמה לשטח הבנוי וגודל המגרש נמכרו במחירים דומים למחיר העסקה נשוא הנכס הנדון (ראו נספח 5).

**<u>הכרעה</u>**

6.32 תחום איסור בניה בתמ"א 3 – קווי הבניין בהתאם להוראת תמ"א 3 תיקון 7, בדרך פרברית מהירה, הינם בין 50 מ' ל- 100 מ' מציר רצועת הדרך. מבדיקה גרפית

שערכתי באתרי האינטרנט הרלוונטיים, נמצא שהמרחק בין ציר נתיבי איילון לבין גבול החלקה הקרוב ביותר אליו, הינו כ- 120 מ', לכן מגבלה זו לא חלה על הנכס. מכאן שאין מקום לטענתה זו של שמאית המבקש ואין צורך להתייחס לשאר טיעוניה בסוגיה זו.

6.33 להלן חישוב השטח לחיוב ההשבחה בהתאם לזכאות לפטור עד 140 מ"ר ובכפוף להכרעותיי דלעיל:

| | | |
|---|---|---|
| שטח המיוחס לנכס עפ"י 2230, בניכוי גרם מדרגות ובתוספת מחסן | | 127.75 מ"ר |
| זכויות בניה בגג | 80.0 מ"ר | |
| חלק קנייני יחסי | 25% | |
| שטח המיוחס לנכס בגג | | 20.00 מ"ר |
| סה"כ שטח הדירה המיוחס לנכס | | 147.75 מ"ר |
| שטח פטור | | 140.00 מ"ר |
| שטח חייב | | 7.75 מ"ר |

6.34 ערכי שווי – כ"א מהצדדים מציג עסקאות התומכות לכאורה בערכי השווי שנשומו על ידו. בהכרעתי לנכס אחר בשכונה (רח' גלאנץ ליב 4, גו"ח 6982/61, תיק שמ186), שהינו בעל מאפיינים דומים לנכס הנדון, קבעתי שווי סביבה של 3,100 ₪ למ"ר מבונה, תוך התבססות על נתוני שע"מ וניתוחם. איני מוצא הבדל מהותי בין סביבת הנכסים ולכן אאמץ שווי זה גם בנכס הנדון.

6.35 **להלן תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור עד** 140 **מ"ר**:

| | |
|---|---|
| שטח חייב | 7.75 מ"ר |
| מקדם בהתחשב בהפסד מרפסת גג | 0.75 |
| מקדם למימוש זכויות | 0.90 |
| שווי מ"ר מבונה | 3,100 ₪ |
| **השבחה בכפוף לפטור עד 140 מ"ר** | **16,217 ₪** |

7. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

| ארוע | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 1680 | 25/12/81 | אין | אין |
| 2230 | 30/09/85 | אין | אין |
| ג'1 | 04/09/07 | ₪ 16,217 | ₪8,108 |

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[3].

8. <u>שכר טרחה</u>

מתוקף סמכותי עפ"י תקנה5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009 ולאור העובדה כי הכרעתי נוטה באופן מובהק לטובת שומת המבקש ושסכום ההשבחה אינו סביר לאור הכרעתי הקודמת[4], אני מורה על אופן חלוקת שכר טרחתי, כדלקמן: הועדה תישא ב- 75% מימנו והמבקש ב- 25%.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הכרעתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

**תמיר שדה**

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[3] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא ישא תשלומי ריבית.

[4] כמצויין בסע' 6.34 דלעיל.

## נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

| מס' | תאריך | מאת | נושא |
|---|---|---|---|
| 1 | 24/07/12 | מבקש | דרישת תשלום של הועדה, מיום 23/05/12, שהוצאה לגב' נירה גל, ע"ס 24,213.79 ₪. |
| 1.1 | 24/07/12 | מבקש | שומת השבחה מיום 21/05/12 שנערכה ע"י מר אדי גרשטיין. |
| 1.2 | 24/07/12 | מבקש | שומה אחרת מיום 24/07/12 שנערכה ע"י גב' דליה עסיס. |
| 1.3 | 24/07/12 | מבקש | נסח לגו"ח 6986/237. |
| 1.4 | 24/07/12 | מבקש | מסמכי ותשריט רישום בית משותף. |
| 2 | 22/08/12 | ועדה | תגובת הועדה מיום 21/08/12. |
| 2.1 | 22/08/12 | ועדה | 3 שומות להיטל השבחה משנת 1991, בשכונת קרית שלום, בגין חדרי יציאה לגג. |
| 2.2-2.3 | 22/08/12 | ועדה | דוגמאות להסדר בין בעלי זכויות בבתים בשכונת ביצרון. |
| 3 | 27/09/12 | ועדה | חוזה מכר מיום 27/02/12. |
| 3.1 | 27/09/12 | ועדה | היתר בניה + תכנית מס' 168. |
| 3.2 | 27/09/12 | ועדה | היתר בניה + תכנית מס' 50. |
| 3.3 | 27/09/12 | ועדה | היתר בניה + תכנית מס' 3/179. |
| 4-4.2 | 18/10/12 | ועדה | היתרי בניה + החלטות ועדות רישוי. |
| 5 | 22/10/12 | מבקש | התייחסות להיתרי הבניה שנשלחו ע"י הועדה. |
| 6 | 24/10/12 | ועדה | עמדת הועדה המקומית לנושא מגבלות קווי בניה עפ"י תמ"א 3 תיקון 7. |

## נספח 2 – ניתוח עסקאות ותחשיב השבחה לתכנית ע'1 – שמאי ועדה

להלן עסקאות השוואה למועד הקובע של ע- 1 וניתוחן

**תכנית ע1:**

| כתובת | תאריך | שטח החלקה | שטח בנוי | מחיר בש"ח | ע. בניה / מ"ר | מחיר ללא הבינוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מבקיעים 4 | 9.12.2003 | 500 | 61 | 526,580 | 2,500 | 349,005 |
| | שטח | מקדם | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה | | |
| קרקע | 125.00 | 100.0% | 125.00 | | | |
| מרתף | 125.00 | 2.0% | 2.50 | | | |
| חצר | 100.00 | 30.0% | 30.00 | | | |
| סה"כ | 350.00 | | 157.50 | **2,216** | | |

| כתובת | תאריך | שטח החלקה | שטח בנוי | מחיר בש"ח | ע. בניה / מ"ר | מחיר ללא הבינוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גבעת כוח | 12.1.2004 | 500 | 50 | 509,000 | 2,500 | 359,762 |
| | שטח | מקדם | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה | | |
| קרקע | 125.00 | 100.0% | 125.00 | | | |
| מרתף | 125.00 | 8.5% | 10.63 | | | |
| חצר | 100.00 | 30.0% | 30.00 | | | |
| סה"כ | 350.00 | | 165.63 | **2,172** | | |

| כתובת | תאריך | שטח החלקה | שטח בנוי | מחיר בש"ח | ע. בניה / מ"ר | מחיר ללא הבינוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ורשבסקי 12 | 2.2.2004 | 500 | 49 | 586,337 | 2,500 | 435,916 |
| | שטח | מקדם | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה | | |
| קרקע | 125.00 | 100.0% | 125.00 | | | |
| מרתף | 125.00 | 8.5% | 10.63 | | | |
| חצר | 100.00 | 30.0% | 30.00 | | | |
| סה"כ | 350.00 | | 165.63 | **2,632** | | |

מניתוח העסקאות לעיל עולה כי שווי מ״ר מבונה ממוצע הינו 2,350 ₪.

ההשבחה מחושבת לאפשרות ניצול שטח המרתף האפקטיבי שבגבולות התכסית של קומת הקרקע המותרת על פי תב״ע, בדחייה עד לסיום חיי הכלכליים של הבניין הקיים.

שטח המרתף – 126.25 מ״ר.

מספר דירות – 2

שווי מ״ר מבונה: 2,350 ₪.

מקדם ההפרש בין תכנית ״ע״ לבין ״ע 1״: 40%.

מקדם דחייה עד למימוש ומושעה– 17%.

חלק יחסי – 25%

ההשבחה בגין תכנית זאת הינה - 10,087 ₪.

## נספח 3 – עסקאות שמאי הועדה לתכנית ג'1

| תאריך החוזה | כתובת | גו"ח | שטח החלקה במ"ר | שטח הדירה במ"ר | קומה | מצב בניה | מחיר מכירה בש"ח | שווי מ"ר מבונה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13/05/07 | מינקובסקי 9 | 6982/34 | 508 | 91.40 | א' | טוב - אחרי הרחבה ושיפוץ | 900,000 | 3,465 |
| 11/05/08 | מבקיעים 6 | 6984/23 | 502 | 61 | א' | נזקקת לשיפוץ | 617,000 | 2,605 |
| 19/06/08 | היהודי זיס 9 | 6986/165 | 500 | 63 | א' | בינוני ומטה | 690,000 | 2,983 |
| 14/09/08 | אחרון יוסף 14 | 6982/233 | 532 | 51 | א' | ישנה | 700,000 | 3,354 |
| ממוצע | | | | | | במעוגל | | 3,100 |

| תאריך | כתובת | גו"ח | שטח בנוי | מחיר | קומה |
|---|---|---|---|---|---|
| 21/04/2007 | ורשבסקי 11 | 6986/148 | 114 | ₪ 814,000 | א' |
| 18/10/2007 | נס הרים 4 | 6984/108 | 100 | ₪ 889,000 | קרקע |
| 29/11/2007 | מינקבסקי 13 | 6982/237 | 107 | ₪ 860,000 | קרקע |
| 04/12/2007 | יהודי זיס 3 | 6984/53 | 115 | ₪ 920,000 | קרקע |
| 30/12/2007 | רינגלבלום 6 | 6986/255 | 98 | ₪ 848,000 | א' |
| 13/05/2007 | מינקובסקי 9 | 6982/34 | 91 | ₪ 900,000 | א' |

## נספח 4 – עסקאות שמאית המבקש לתכנית ג'1

להלן עסקאות רלוונטיות למועד הקובע

נבדקו עסקאות שנערכו החל מחודש יוני 2007 ועד אוקטובר 2007, סמוך למועד הקובע.

| מס' סד' | תאריך | כתובת | גוש | חלקה | שטח | מס' חד' | קומה | מחיר בש"ח | מחיר בש"ח בניכוי רווח יזם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 05/06/2007 | ורשבסקי 15 | 6986 | 85 | 84 | 3 | 1 | ₪ 584,999 | ₪ 557,142 |
| 2 | 05/06/2007 | היהודי זיס 2 | 6986 | 55 | 132 | 6 | 1 | ₪ 706,962 | ₪ 673,297 |
| 3 | 19/06/2007 | היהודי זיס 21 | 6986 | 132 | 56 | 2.5 | 2 | ₪ 575,184 | ₪ 547,794 |
| 4 | 01/07/2007 | הקרן 4 | 6986 | 309 | 51 | 2.5 | 1 | ₪ 467,000 | ₪ 444,762 |
| 5 | 25/07/2007 | לבנדובסקי 6 | 6986 | 240 | 50 | 2 | 2 | ₪ 400,000 | ₪ 380,952 |
| 6 | 11/09/2007 | רינגלבלום 4 | 6986 | 254 | 94 | 4 | 1 | ₪ 681,780 | ₪ 649,314 |
| 7 | 03/10/2007 | צונזר 10 | 6986 | 145 | 155 | 5 | 2 | ₪ 1,030,000 | ₪ 980,952 |
| 8 | 08/10/2007 | צונזר 9 | 6986 | 118 | 99 | 5.5 | 2 | ₪ 799,800 | ₪ 761,714 |
| 9 | 23/10/2007 | החצוצרה 6 | 6986 | 345 | 46 | 2 | 2 | ₪ 435,672 | ₪ 414,926 |
| 10 | 30/10/2007 | קמינסקה 7 | 6986 | 59 | 67 | 3.5 | 2 | ₪ 572,000 | ₪ 544,762 |

ניתוח שווי למר״מ על פי העסקאות שלעיל.

| מס׳ סד׳ | שטח לחישוב זכויות במ״ר | סה״כ זכויות במגרש לפי 25% | חדר יציאה לגג מקדם 1.4 | סה״כ זכויות בתוספת ממ״ד וחדר יציאה לגג במ״ר | שווי מ״ר בניה | שווי הבנוי | סה״כ מחיר הקרקע | שווי למר״מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 500 | 125 | | 137 | ₪ 3,000 | ₪ 252,000 | ₪ 305,142 | ₪ 2,227.31 |
| 2 | 509 | 127.25 | | 139.25 | ₪ 3,000 | ₪ 396,000 | ₪ 277,297 | ₪ 1,991.36 |
| 3 | 500 | 125 | 32.2 | 169.2 | ₪ 3,000 | ₪ 168,000 | ₪ 379,794 | ₪ 2,244.65 |
| 4 | 576 | 144 | | 156 | ₪ 3,000 | ₪ 153,000 | ₪ 291,762 | ₪ 1,870.27 |
| 5 | 498 | 124.5 | 32.2 | 168.7 | ₪ 3,000 | ₪ 150,000 | ₪ 230,952 | ₪ 1,369.01 |
| 6 | 458 | 114.5 | | 126.5 | ₪ 3,000 | ₪ 282,000 | ₪ 367,314 | ₪ 2,903.67 |
| 7 | 589 | 147.25 | 56 | 215.25 | ₪ 3,000 | ₪ 465,000 | ₪ 515,952 | ₪ 2,396.99 |
| 8 | 500 | 125 | 56 | 193 | ₪ 3,000 | ₪ 297,000 | ₪ 464,714 | ₪ 2,407.85 |
| 9 | 527 | 131.75 | 56 | 199.75 | ₪ 3,000 | ₪ 138,000 | ₪ 276,926 | ₪ 1,386.36 |
| 10 | 525 | 131.25 | 56 | 199.25 | ₪ 3,000 | ₪ 201,000 | ₪ 343,762 | ₪ 1,725.28 |

**נספח 5 – עסקאות בסמיכות למועד המימוש הנוכחי - שמאי ועדה**

| כתובת | גוש | שטח מגרש | שטח בנוי | מחיר, ₪ | תאריך |
|---|---|---|---|---|---|
| גוז'יקוב 8 | 6983 | 562 | 42.3 | 1,000,000 | 17/01/2012 |
| קפנסקי 19 | 6985 | 508 | 94.2 | 1,220,000 | 31/01/2012 |
| השופר 8 | 6984 | 637 | 50.9 | 1,150,000 | 07/02/2012 |
| צונזר 4 | 6986 | 505 | 46.0 | 900,000 | 09/02/2012 |