שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 אפריל, 2020
מספר מינוי: 2841-2019
מספר תיק: 1011.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' ליאורה טרויגוט
באמצעות השמאי,
מר גיל קידר
בדוא"ל gilkeidar15@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות השמאי,
מר שגיא שער
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 460 בגוש 6426, בן גוריון 10 כפר סבא

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

בתאריך 03.03.20 קיימתי דיון בנוכחות שמאיי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית כס/1/1/מ, כס/1/1/גג/א, כס/1/1/דג, החלטת מליאה והקלות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריכים קובעים לשומה:

13.04.90 - 15 יום מפרסום אישור תכנית כס/1/1/מ בילקוט הפרסומים.
23.07.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית כס/1/1/גג/א בילקוט הפרסומים.
27.01.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית כס/1/1/דג בילקוט הפרסומים.
12.07.09 - מועד החלטת המליאה בישיבה מס' 20090332.
24.06.19 - מועד אישור ההקלות.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 23.03.20.

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע המיועד לבנייה רוויה
גוש:	6426
חלקה:	460
שטח חלקה רשום:	750 מ"ר
שטח חלקה נטו:	583 מ"ר (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב בן גוריון 10, כפר סבא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב בן גוריון, במרכז העיר כפר סבא.

רחוב בן גוריון חד סטרי בקטע הנדון, מקשר בין רחוב תל חי ממזרח לרחוב סוקולוב ממערב. הנכס הנדון ממוקם בקטע שבין רחוב אוסטשינסקי ממזרח לרחוב סוקולוב ממערב.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומת עמודים, מבנייה חדשה וותיקה.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה:

ממזרח - מגרש המצוי בשלבי חפירה ומעברו רצועת שצ"פ.

ממערב - מבנה מגורים חדיש בן 5 קומות מעל קומת עמודים.

מצפון- רחוב בן גוריון ומעברו מבני מגורים בני 4-5 קומות מעל ק"ע.

מדרום- מבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים.

6.2. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 750 מ"ר ושטח נטו של 583 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר), פונה בחזית צפונית בת 19.56 מ' לרחוב בן גוריון. עומק החלקה נטו 29.75 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.3. בעת הביקור במקום בוצעו עבודות חשיפת הקרקע והמגרש מגודר.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית כס/1/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18.06.70.

החלקה שבנדון מסווגת בייעוד לאזור מגורים ג'.

הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימאלי- 750 מ"ר

רוחב חזית מינימאלי- 20 מ'

שטח מותר לבניין- 30% בקומה ב-4 קומות או 35% ב-3 קומות, שניהם מעל קומת עמודים מפולשת

נספחים- 5% עד 40 מ"ר מקסימום

קווי בנין- צדדי- 4 מ'; אחורי- 6 מ'

שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבנייה אם פחות מ-30% מהמותר בקומה. שטח חדר מדרגות עד 10 מ"ר ושטח מעליות לא נכללים בשטחי הבנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>מצב חדש</u>

7.2. תכנית כס/42/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3334 מיום 15.05.86.

החלקה שבנדון מסווגת בייעוד לאזור מגורים ג'.

בהתאם ללוח השטחים שטח החלקה נטו כ-570 מ"ר (שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר) ושטח בניה ברוטו 800 מ"ר ל-7 יח"ד בבנייה בת 3 קומות + גג + קומת עמודים.

7.3. תכנית כס/1/1/גג, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.06.86.

התוכנית התירה להקים חדרי יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר בגובה נטו שלא יעלה על 2.5 מ'.

בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניין המותרות עפ"י תכנית המתאר.

7.4. תכנית כס/1/1/מ, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 30.03.90.

התוכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, מחסנים וגלריות.

באזור מגורים ג' תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד במרתף או 3 מ"ר בקומת עמודים, בגובה מירבי של 2.2 מ'.

7.5. תכנית כס/1/1/גג/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 מיום 08.07.93.

השטחים לחדרי יציאה לגג יחושבו כמטרה עיקרית ויהיו בנוסף לזכויות המוקנות.

7.6. תכנית כס/מק/1/1/גג/ג, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.96.

התוכנית קובעת הוראות בנייה בנוגע לעיצוב גגות, עליות גג ופרגולות.

באזורי מגורים ב', ג', ג' מיוחד ומבנים המשלבים מסחר ומגורים שאינם גבוהים תותר בניית גגות רעפים תוך יצירת חללים לעליות גג.

באזורי מגורים ג', ג' מיוחד ומגורים מיוחד ניתן לבנות פרגולות עד 23 מ"ר בדירות גג בעלות גג שטוח.

7.7. תכנית כס/1/1/גז, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4471 מיום 26.12.96.

התוכנית קובעת הוראות בנייה לגזוזטרות ומרפסות גג.

7.8. תכנית כס/מק/1/1/דג, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4477 מיום 12.01.97.

התוכנית קובעת הוראות ליצירת דירות גן. בין היתר, הותר ריצוף עד 12 מ"ר משטח הגינה.

7.9. החלטת מליאת הוועדה המקומית כפר סבא בישיבה 20090332 מיום 12.07.09.

ההחלטה קובעת כי בנוסף לשטחים שנקבעו בתוכניות שונות בעיר, לרבות כס/42/3 יתווספו שטחי שירות כדלקמן:

ממ"ד לפי התקנות, מערכות טכניות לפי 1 מ"ר ליח"ד, אחסנה וחניה עפ"י כס/1/1/מ, חדר מדרגות ולובי קומתי עד 40 מ"ר לקומה מעל קומת כניסה וקומה מפולשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

8.1. בהתאם לשומות הצדדים ניתנו רישיונות בנייה בשנים 1951, 1954, 1968 ו-1974 לבית צמוד קרקע והרחבתו.

8.2. החלטת ועדת המשנה כפר סבא בישיבה 20019006 מיום 24.06.19.

הוחלט לאשר בקשה מספר 20180562 להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בנין מגורים בן 9 יח״ד בעל קומת מסד לחנייה וחדרים טכניים, קומת קרקע למגורים וחדרים משותפים, 4 קומות וקומת גג חלקית. שטח המגרש נטו 583 מ״ר.

ההחלטה כוללת אישור הקלות בקווי בניין צדדיים ואחורי בשיעור 10%, בקו בניין אחורי וקדמי לגזוזטרות בשיעור 40% והקלה לתוספת 2 דירות מגורים ושטח של 20%.

חניות נדרשות לפי תקן 9, מוצע קומת מסד ל-13 חניות (לרבות 3 עוקבות). מיקום החניות יהיה בחניון תת קרקעי בלבד.

בתאריך 03.03.20 נמסר היתר בנייה. שטחי הבנייה בהתאם לתשריט מצורף כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שירות במ״ר						
		ממ״ד	חניה	קומת עמודים מפולשת	מבואות וח. מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	סה״כ
מסד	-	-	159.44	23.88	50.75	10.87	19.21	264.15
קרקע	112.20	12.05	-	-	37.30	[1]28.35	-	77.70
1	192.74	24.10	-	-	29.92	-	-	54.02
2	196.83	24.23	-	-	25.70	-	-	49.93
3	196.83	24.23	-	-	25.70	-	-	49.93
4	139.56	12.41	-	-	22.64	-	-	35.05
5	120.63	12.41	-	-	26.18	-	-	38.59
גג	-	-	-	-	7.96			7.96
סה״כ	**958.79**	**109.43**	**159.44**	**23.88**	**226.15**	**39.22**	**19.21**	**577.33**

קומה	סה״כ הבניין במ״ר	גזוזטרה מקורה במ״ר	גזוזטרה לא מקורה במ״ר	שטחים לא מקורים במ״ר
מסד	264.15	-	-	-
קרקע	189.90	12.66	-	-
1	246.76	25.33	-	-
2	246.76	25.33	-	-
3	246.76	25.33	-	-
4	174.61	-	12.67	72.15
5	159.22	-	6.56	19.77
גג	7.96	-	-	-
סה״כ	**1,536.12**	**88.65**	**19.23**	**91.92**

[1] מהווה חדר עגלות ואופניים. מופיע בחישובי השטחים ובסיכום השטחים, אך לא פורט בטבלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21.11.19:

חלקה 460 בגוש 6426 רשומה בשטח 750 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם שני פרטיים ב-3/4 ו-1/4 חלקים.

רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה ס׳ 19 לטובת עיריית כפר סבא שפורסמה בי.פ. 1893 מיום 05.01.73.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. המתודיקה לחישוב ההשבחה-

במועדים הקובעים לתוכניות נבחן מימוש מלא לזכויות מכוח התב״ע ולבסוף בוצעה השוואה בינן לבין הבקשה להיתר הכוללת את כל ההקלות שהתבקשו ובוצע זיכוי בגין הזכויות שהוקנו במצב הקודם. כתימוכין, הציג שמאי המשיבה שומת ועדה שבוצעה למכר ברחוב אהרונוביץ 6 בכפר סבא, שלאחריה התבקשו הקלות ולכן יש לבחון את המצב הקודם כולו לעומת המצב החדש כולל כל ההקלות.

שמאי המבקשת הפנה לערר תא/85058/12 **שלמה שפיר נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ת״א** בו נקבע לטענת שמאי המבקשת כי שומת הקלות צריכה להיעשות אל מול התוכנית ולא מול ההיתר הקודם ולערר ים/388/11-81 בו נקבע כי דרך המלך להכנת שומת השבחה הנובעת מהקלה היא קביעת שווי המקרקעין לאור התוכנית אל מול השווי לפי הבקשה להיתר + ההקלה. בנוסף התייחס לפס״ד עמ״נ (ים) 17069-03-15 **דוד זעירא נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים** שם נקבע כיצד יחושב המימוש החלקי, ונקבע כי החלקיות נקבעת בין הפרש המצב החדש לקודם לפי התוכניות ועמ״מ (ים) 50463-06-16 **הוועדה המקומית לתו״ב בית שמש נ׳ מוריס אגבבה** אשר דן ביישום פס״ד זעירא.

10.1.2. תכנית כס/1/1/מ-

התוכנית אפשרה, בהתאם לצפיפות במועד הקובע, 7 מחסנים בשטח 6 מ״ר ליח״ד אשר חושבו במקדם 0.3.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-1,000 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות ששת הימים 37, הכרמל 54 ואגרון 9 וכן לשומת המשיבה שבוצעה ע״י שמאי אחר ברחוב אהרונוביץ 6.

תחשיב ההשבחה:

7 יח״ד * 6 מ״ר מחסן * 1,000 ₪ * 0.3 = 12,600 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3. כס/1/1/גג/א-

בהתאם לזכויות בתוכניות בתוקף ניתן לבנות 7 יח״ד בשטח ממוצע של 108.57 מ״ר ליח״ד (800 מ״ר סה״כ בניכוי 40 מ״ר עבור 10 מ״ר מדרגות לקומה * 4 קומות). הבינוי שהובא בחשבון הוא ליח״ד בקומת עמודים וביתר הקומות 2 יח״ד בקומה ב-3 קומות. לפיכך, התוכנית מאפשרת הקמת 2 עליות גג בשיעור 90% משטח הדירה שמתחתן.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-1,250 ₪. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות ששת הימים 37, הכרמל 54, אגרון 9, לובטקין 19 ואהרונוביץ 12 וכן לשומת המשיבה שבוצעה ע״י שמאי אחר ברחוב אהרונוביץ 6.

תחשיב ההשבחה:

90% שיעור ע.גג * 108.57 מ״ר ליח״ד * 2 יח״ד * 1,000 ₪ * 0.8 מקדם ע.גג * 0.8 שוליות = 156,352 ₪

10.1.4. כס/1/1/דג-

התוכנית אפשרה להצמיד חצר בשטח אפקטיבי של 100 מ״ר לדירה שבקומת העמודים ולייצר דירת גן.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-1,350 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות ששת הימים 37, הכרמל 54, אגרון 9, לובטקין 19 ואהרונוביץ 12. מקדם חצר 0.3.

תחשיב ההשבחה:

100 מ״ר חצר * 0.3 * 1,350 ₪ = 39,920 ₪

10.1.5. החלטת מליאה –

החלטה זו מבטלת את אופן חישוב השטחים, כך שלא נדרש להקצות 10 מ״ר בקומה של חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי, אלא זה נוסף לו ולפיכך נוספו 40 מ״ר עיקריים. הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטחים אלה.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-4,200 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות ששת הימים 37, ביאליק 14, אגרון 9 וברנר 5.

תחשיב ההשבחה:

40 מ״ר * 0.8 שוליות * 4,200 ₪ = 134,400 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.6. הקלות -

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-7,100 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות דב הוז 4 ו-12. בנוסף, שמאי המבקשת הציג 9 עסקאות בדירות מגורים חדשות ברחובות בן גוריון 26,51,56, ארלוזורוב 2 ו-23, גורדון 10, הרצל 1 ואנה פרנק 9 משנת 2019 לפיהן ממוצע שווי מ״ר בנוי 21,900 ₪. שמאי המבקשת חילץ מערך זה מע״מ, יזמות (20%) ועלות בנייה הכוללת עלויות עקיפות לרבות קומת מסד של 8,500 ₪[2] והגיע ליתרה לקרקע של 7,098 ₪ למ״ר קרקע מבונה. בהתייחס לשומה מכרעת ברחוב גלר 7 שצוינה ע״י שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כי הבעלים מבקש למכור את הנכס שם בשווי נמוך משמעותית מהקביעה באותה שומה ולא מצליח.

שמאי המבקשת חישב ביטול שוליות במקדם 0.1 והקלה בקווי בניין במקדם 0.2 בהתאם לשומה מכרעת ברחוב ברנר 5 בכפר סבא.

דירת גן חושבה בשני מצבי התכנון, אך לא ברור אם אושרה דירה שכזו בהחלטת הוועדה בבקשה מושא המימוש.

תחשיב ההשבחה:

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם</u>-

מחסנים – 7 יח״ד * 6 מ״ר * 0.4 =	16.8 מ״ר
דירת גן – 118.6 מ״ר[3] + 100 מ״ר חצר * 0.3 =	148.6 מ״ר
קומות א׳-ג׳ – 227.2 מ״ר ק״א * 0.99 מקדם קומה + 227.2 מ״ר קומה ב׳ + 227.2 מ״ר קומה ג׳ * 1.02 מקדם קומה =	684 מ״ר
עליית גג – 156.35 מ״ר * 0.8 =	125.1 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם -	974.4 מ״ר

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>-

מחסנים – 10.87 מ״ר * 0.4 =	4.3 מ״ר
דירת גן – 112.2 מ״ר + 100 מ״ר חצר * 0.3 =	142.2 מ״ר
קומות א׳-ג׳ – 192.74 מ״ר ק״א * 0.99 מקדם קומה + 196.83 מ״ר קומה ב׳ + 196.83 מ״ר קומה ג׳ * 1.02 מקדם קומה + 139.56 מ״ר קומה ד׳ * 1.03 מקדם קומה + 120.63 מ״ר קומה ב׳ * 1.04 מקדם קומה=857.6 מ״ר	
ביטול שוליות – 210.8 מ״ר * 0.1 =	21.1 מ״ר
שיפור תכנון בקו בניין – 141.44 מ״ר * 0.2 =	28.3 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש -	1,025.2 מ״ר

ההשבחה – 51 מ״ר אקוויוולנטי נוסף * 7,100 ₪ - 361,307 ₪

[2] שמאי המבקשת הציג בדיון חישוב היוצא מעלות ישירה של 4,730 ₪ לפי דקל, בתוספת 400 ₪ אגרות בניה ופיתוח, 5% הנהלה וכלליות, 2% תכנון ויועצים, 2.5% שיווק ופירסום, 1.5% משפטיות, 4% מימון ו-6% מס רכישה, עליהם העמיס שטח חוץ דירתי 123% והגיע לעלות של 8,830 ₪.

[3] שטח דירה ממוצע במצב קודם 108.6 מ״ר + 10 מ״ר ביטול מדרגות ע״ח עיקרי כאמור בס״ק 10.1.3 ו-10.1.5 לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. המתודיקה לחישוב ההשבחה-

בנכס הנדון לא הוצג למשיבה הסכם מכר ו/או קומבינציה ולפיכך, יש להתייחס למימוש התוכניות וההקלות כפי שהתבקשו בתוכנית הבקשה להיתר.

אין לבצע קיזוז של זכויות תב"עיות שלא חויבו על ידי המשיבה לאור אי מימוש בתוכנית הבקשה. בערר הר/85217/16 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קרן אברמסון** נקבע כי אין להפחית מההשבחה שווי זכויות שלא נוצלו משיקולים סובייקטיביים של מבקשי ההיתר. יש להבחין בין מקרים בהם אין קשר סיבתי בין ההקלה לבין אי ניצול זכויות הבנייה משיקולים סובייקטיביים בהם אין להפחית את הזכויות המוקנות במצב החדש, לעומת מקרים בהם קיים קשר סיבתי להקלה הפוגעת בניצול זכויות מוקנות לגביהם ניתן להפחית מהשווי במצב החדש.

במקרה דנן, המבקשת החליטה משיקוליה שלא לבנות חללי גג ולממש באופן חלקי זכויות למחסנים דירתיים ולכן אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מעבר לאלו שמומשו בפועל.

10.2.2. כס/1/1/מ-

תכנית הבקשה כוללת מימוש חלקי של זכויות בשטח 10.87 מ"ר.

הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה של 960 ₪. עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 שווי קרקע לחדר באזור מעולה בכפר סבא בגבולות 12,000-15,000 $, דהיינו כ-1,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה במועד הקובע. הובא בחשבון מקדם מחסן דירתי 0.4. שומת הוועדה באהרונוביץ 12 מהווה תיקון שומה, נערכה לנכס נקודתי וייחודי ואינה מהווה אסמכתא להתבססות.

תחשיב ההשבחה-

10.87 מ"ר אחסנה * 960 ₪ * 0.4 תרומה = 4,174 ₪

10.2.3. כס/1/1/גג/א וכס/1/1/דג -

תוכניות אלה אינן ממומשות בתוכנית הבקשה להיתר ולכן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

בשומתו ציין שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה לתוכנית כס/1/1/גג/א 1,346 ₪ ומקדם עליית גג 0.8. עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 שווי קרקע לחדר באזור מעולה בכפר סבא בגבולות 12,000-15,000 $, דהיינו כ-1,346 ₪ למ"ר קרקע מבונה במועד הקובע.

בשומתו ציין שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה לתוכנית כס/1/1/דג 2,500 ₪ ומקדם הצמדת חצר 0.25.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.4. החלטת מליאה-

התוכנית מאפשרת ניצול 40 מ״ר עיקרי לדירות, שכן לא נדרש לקזז שטח של 10 מ״ר לקומה עבור מדרגות.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-4,500 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות ברחובות אהרונוביץ 12, ביאליק 14, ששת הימים 37, אגרון 9, רוטשילד 55, ירושלים 24 והכרמל 54,58.

תחשיב ההשבחה:

40 מ״ר * 4,500 ₪ = 180,000 ₪

10.2.5. הקלות:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השטח הכלוא בקווי הבניין הצדדיים והאחוריים הוא 104.64 מ״ר וכי שטחי המרפסות החורגות מקו בניין קדמי ואחורי 36.891 מ״ר. מרפסות חושבו במקדם 0.4. תרומת ההקלה חושבה כשיפור תכנוני במקדם 0.2.

בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תוספת יחידות הדיור מבטלת שוליות. בעוד ששטח ממוצע ליח״ד במצב קודם 136.97 מ״ר, במצב חדש הוא עומד על 106.532 מ״ר. לפיכך, שטח שולי שהפך לעיקרי מסתכם ב-213 מ״ר (30.437 מ״ר ליח״ד ממוצע * 7 יח״ד). תרומת ביטול שוליות הוערכה במקדם 0.2. מקדם התרומה שהביא בחשבון שמאי המבקשת של 0.1 אינו סביר ולא מקובל בשטחי דירות כל כך גדולות במצב קודם.

כמו כן, שמאי המשיבה הביא בחשבון תרומה בגין תוספת 2 קומות בהקלה בשיעור 3% עבור שטח מנוצל כולל של 393.66 מ״ר ותרומה של תוספת שטחים בהקלה של 158.79 מ״ר, אשר חושבו כשוליים במקדם 0.8. שטחים אלה התבקשו כתוספת שטח ולא כניוד שטח מזכויות לעליית גג.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-8,500 ₪. כתימוכין הפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות ברחובות טרומפלדור 4, ברנר 5, גלר 7 ודב הוז 4 ו-12. חלק משומות אלו כללו מרתף הכולל עלויות עודפות. בנוסף, שמאי המשיבה הציג 5 עסקאות בדירות מגורים חדשות בגו״ח 6427/430, 6433/551 ו-7621/486 משנת 2018 לפיהן ממוצע שווי מ״ר בנוי 22,900 ₪. שמאי המשיבה חילץ מערך זה מע״מ, יזמות (20%) ועלות בנייה הכוללת עלויות עקיפות, לרבות מרתף, של 7,000 ₪ והגיע ליתרה לקרקע של 8,669 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

בתגובה לחילוץ שביצע שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כי עלות הבנייה שחושבה שם גבוהה ונקבעה בערך זה כאשר החניה היתה תת קרקעית, בניגוד למקרה הנדון בו החנייה בקומת מסד. השומות המכריעות בדב הוז 4 ו-12 מצויות במיקום נחות ממושא השומה, סמוך לרחוב טשרניחובסקי ולבית החולים מאיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

הקלה בקו בניין צדדי ואחורי (104.64 מ״ר * 0.2 שיפור תכנון) -	20.928 מ״ר
הקלה בקו בניין לגזוזטרות (36.891 מ״ר * 0.4 תרומת מרפסת * 0.2 שיפור תכנון) -	2.951 מ״ר
הקלה לתוספת יח״ד (213 מ״ר * 0.2 ביטול שוליות) -	42.6 מ״ר
הקלה לתוספת קומות בהקלה (393.66 מ״ר * 0.03 תרומה לגובה) -	11.8 מ״ר
הקלה לתוספת שטח עיקרי (158.79 מ״ר * 0.8 לשוליות) -	127 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מושבח -	205.279 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	₪ 8,500
סה״כ ההשבחה -	**₪ 1,744,872**

10.3. תמצית חישובי הצדדים:

מהות	מרכיב	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
כס/1/1/מ	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 1,000	₪ 960
	מקדם מחסן	0.3	0.4
	שטח מחסנים	42 מ״ר	10.87 מ״ר
	ההשבחה	**₪ 12,600**	**₪ 4,174**
כס/1/1/גג/א	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 1,250	₪ 1,346
	מקדם עליית גג	0.8	
	שטח לחיוב	195.44 מ״ר * 0.8 לשוליות	אין מימוש
	ההשבחה	**₪ 156,352**	**אין מימוש**
כס/1/1/דג	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 1,350	₪ 2,500
	מקדם הצמדת חצר	0.3	0.25
	שטח לחיוב	100 מ״ר	אין מימוש
	ההשבחה	**₪ 39,920**	**אין מימוש**
החלטת מליאה	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 4,200	₪ 4,500
	שטח לחיוב	40 מ״ר * 0.8 שוליות	40 מ״ר
	ההשבחה	**₪ 134,400**	**₪ 180,000**
הקלות	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 7,100	₪ 8,500
	שטח אקוויוולנטי מצב קודם	42 מ״ר אחסנה * 0.4, 156.35 ע. גג * 0.8	אין לקזז שטח תב״ע שלא מומש
	תרומת שיפור תכנון בקו בניין	141.44 מ״ר * 0.2	(104.64 מ״ר + 36.891 מ״ר מרפסות * 0.4) * 0.2
	ביטול שוליות	210.8 מ״ר * 0.1	213 מ״ר * 0.2
	תרומת תוספת גובה ותוספת שטח	158.79 מ״ר בקומות. לק״ק וב׳ מקדם 1, ק״א 0.99, ק״ג – 1.02, ק״ד 1.03 וק״ה 1.04	393.66 מ״ר * 3% לגובה, 158.79 מ״ר * 0.8 שוליות
	סה״כ שטח אקו׳ מושבח	51 מ״ר	205.279 מ״ר
	ההשבחה	**₪ 361,307**	**₪ 1,744,872**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

11.1. המתודיקה בקביעת ההשבחה –

שמאי המבקשת ערך את שומתו ע"י חיוב בהיטל השבחה בגין תוכניות ו/או שטחים שאינם ממומשים בבקשה להיתר. כמו כן, הביא בחשבון שמאי המבקשת שטחים אלה כזיכוי בעת מימוש תוכנית הבקשה להיתר בניה.

מימוש זכויות בהתאם לתוספת השלישית מוגדר כ"התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..." היתר הבניה המבוקש הוא השימוש שהותר בפועל.

בהתאם לדברי ההסבר לתיקון 20 אשר התווה את ס' התחלת שימוש במסגרת הגדרת "מימוש זכויות", הוסבר כדלקמן:

> *"הובר כי במקרים רבים ראו ועדות התכנון "מימוש הזכויות" כמחייבות בתשלום גם כאשר נוצלו זכויות בניה שהיו מותרות לפי התכנית שקדמה לתכנית שבעקבות אישורה חל החיוב בתשלום היטל. מוצע להבהיר כי מימוש הזכויות משמעותו ניצול זכויות הבניה והשימוש כפי שהותר לראשונה לפי התכנית שבעקבותיה הוטל החיוב"*[4]

משכך וכיוון שלא נעשה מימוש במכר אין לחייב בגין זכויות שאינן כלולות בתוכנית הבקשה להיתר. שומת הוועדה באהרונוביץ' 6 עליה נסמך שמאי המבקשת בוצעה לאחר מכר (מימוש) ובכך שונה מהעניין שבנדון.

באשר לזיכוי בגין זכויות בניה מוקנות שאינן ממומשות במועד אישור ההקלות, ראשית יש לבחון האם נמנע מימושן?

תכנית הבקשה להיתר כוללת בנייה של קומות מעל קומת מסד המשמשת לשטחים משותפים ולחנייה. הבחירה לממש מספר מחסנים מועט ובכך לאפשר את מלוא מקומות החנייה כעיליים (חלק מהמקומות מהווים אף חניות עוקבות), ללא צורך בחפירת מרתף וכן לממש חלל כפול מעל הלובי ומעל חנייה היא בחירה משיקולי עלות-תועלת של היזם ולא מניעה תכנונית למימוש מלוא שטחי המחסנים.

תכנית הבקשה להיתר אינה כוללת דירות גן, לפיכך, אין לחייב בגין מימוש דירות גן ואין לזכות בגין כך. אף שמאי המבקשת לא זיכה בגין דירות גן, כיוון שחישב דירות גן בשני המצבים בהקלה.

תכנית הבקשה להיתר אינה כוללת מימוש חדר יציאה לגג ו/או עליית גג, לאור בחירת היזם לממש זכויות בהקלה לתוספת קומות ומימוש דירת פנטהאוז ללא גג משופע. בחירה זו מהווה בחירה כלכלית של היזם. שמאי המבקשת טען כי באהרונוביץ' 6 נתבקשו הקלות לאחר המכר, אולם לא הוצגה בפני שומת השבחה ולא מצאתי שומה מכרעת בכתובת זו ולפיכך, לא הוכח כי הופחתו זכויות תב"עיות בגינן שולם היטל השבחה ולא מומשו.

[4] ה"ח 1579 מיום 29.04.82.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתייחס לפסיקה אליה הפנה שמאי המבקשת – בערר תא/85058/12 **שלמה שפיר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** לא ניתנה התייחסות לסוגייה של בחירת היזם שלא לממש סוג מסוים של זכויות בתוכנית או כיצד להעריך את המצב החדש, אלא שנקבע שם שבמימוש זכויות לפי תכנית גגות, יש להתייחס לאפשרות מימוש קודמת לאותה תכנית במצב קודם ולא למימוש חלקי שנערך בהיתר קודם. את ערר יס/388/11-81 לא הצלחתי לאתר. כמו כן, לא מצאתי רלוונטיות לפסיקה בדבר חלקיות המימוש, שכן אף שם לא ניתנה התייחסות לסוגיית בחירות יזם לא לממש סוג מסוים של זכויות.

לעומת זאת, בערר (ת"א) 85096/16 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' ראובני מישה**, אשר ניתן לאחר עניין שלמה שפיר ע"י אותו מותב (הרכב), תוך התייחסות לעניין שנקבע שם, נקבע כי המצב החדש, לאחר מתן ההקלה, הוא המגרש שעליו זכויות מאושרות מכוח התוכניות החלות, בתוספת הזכויות שניתנו במסגרת ההקלות. זכויות אלה אינן מתבטלות בשל כך שלא נוצלו. הן נתונות עדיין למגרש ומשפיעות על שוויו. כיוון שזכויות תכנוניות אלה נותרות למגרש, אף לאחר מימוש הבנייה, בתום החיים הכלכליים של הנכס ניתן יהיה לממשן והן לא מתבטלות. כמו כן, נקבע:

> *"הנכס הנישום הוא מגרש ריק שבו בוודאי שלא היתה כל מניעה לנצל את מלוא הזכויות המאושרות מכוח התוכניות. בחירה סובייקטיבית של המשיב שלא לעשות כן היא לגיטימית כמובן, אך אינה משמיעה כי הזכויות לא ניתנות לניצול או כי אינן תורמות לשווי האובייקטיבי של הנכס".*

אף כאן, במועד הקובע הנכס הוא מגרש ריק ואין מניעה לנצל אף את תכנית הגגות, אלא זו בחירה של היזם לבנות דירת פנטהאוז במקום.

לפיכך, המתודיקה של בחינת ההשבחה תהא בחינת תרומת מימוש התוכניות וההקלות בתוכנית הבקשה להיתר בניה לשווי המצב הקודם של הנכס, תוך הותרת זכויות תב"עיות לא ממומשות בשני מצבי התכנון (ולפיכך מתאיינות).

11.2. תכנית כס/1/1/מ-

תכנית הבקשה להיתר מממשת שטח של 10.87 מ"ר בלבד בקומת המסד ולפיכך זהו השטח שיש לחייב בגינו בהיטל השבחה.

בשומות מכריעות שנערכו בכפר סבא בגוש הנדון (ברחובות בן גוריון 36, 39, טרומפלדור 20, ביאליק 14 ואגרון 9) נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למחסן (לאחר מתן מקדם שנע בין 0.3-0.4) בגבולות 300 ₪ - 320 ₪. לפיכך, הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לחיוב בסך 300 ₪ למ"ר מחסנים.

11.3. תוכניות כס/1/1/גג/א וכס/1/1/דג-

לא מצאתי כי תוכניות אלו ממומשות במושא השומה בתוכנית הבקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4. החלטת מליאה-

התוכנית מממשת את מלוא שטחי הבנייה שהוקנו בתוכנית כס/42/3 כשטח עיקרי ובנוסף להם שטחי מדרגות ועל כן מקובל עליי כי נוספו בעקבות ההחלטה 40 מ״ר שטח עיקרי. סה״כ שטחי הבניה בעקבות התוכנית והחלטת המליאה הם 800 מ״ר + ממ״דים עבור 7 יח״ד, דהיינו שטח פלדלת של כ-126 מ״ר ליח״ד. בשומות מכריעות ברחוב בן גוריון 36,39, טרומפלדור 20 ואגרון 9 ניתנו מקדמי שוליות 0.85-0.9. לאור שטח ממוצע ליח״ד וספק בדבר התכנות מימוש שטחים אלה במסגרת קווי הבניין המותרים הובא בחשבון מקדם 0.85.

קיבלתי את אומדן שמאי המשיבה לשווי של 4,500 ₪ כפי שנקבע בשומות מכריעות ברחוב בן גוריון 39, אגרון 9 ואהרונוביץ 12.

11.5. הקלות-

הקלה לתוספת 2 דירות מגורים (מ-7 ל-9), תוספת שטחים ותוספת קומות:

קיים קושי לבחון כל הקלה בנפרד, כיוון שתוספת הקומות אפשרה קיומן של דירות נרחבות ותוספת השטח הקטינה את השוליות של השטחים במידה ניכרת. לצורך בחינת ההשבחה הכוללת בחנתי את התפלגות השטחים במצב הקודם לעומת המצב החדש בהתאם לפריסה אפשרית בקומות, כאשר הבאתי בחשבון במצב קודם בניית הקומה העליונה כדירת פנטהאוז, כפי שממומש אף בתכנון הנוכחי. להלן תוצאות בחינתי:

מצב קודם				**מצב חדש**				
קומה	**שטח עיקרי במ״ר**	**מקדם קומה**	**מקדם תרומה**	**שטח אקוו׳ במ״ר**	**קומה**	**שטח עיקרי במ״ר**	**מקדם קומה**	**מקדם תרומה**	**שטח אקוו׳ במ״ר**
ק״ק	228.57	1	1	228.57	ק״ק	112.2	1	1	112.20
ק״א	228.57	1	1	228.57	ק״א	192.74	1	1.05	202.38
ק״ב	228.57	1	1	228.57	ק״ב	196.83	1	1.05	206.67
ק״ג	114.29	1	1	114.29	ק״ג	196.83	1	1.05	206.67
מרפסת גג	114.29	0.303	1	34.63	ק״ד	139.56	1.015	0.95	134.57
					מרפסת ק״ד	72.15	0.3045	1	21.97
					ק״ה	120.63	1.03	1	124.25
					מרפסת ק״ה	19.77	0.309	1	6.11
סה״כ				**834.63**					**1014.82**

ביאור מקדמים:

הובאה בחשבון תוספת 1.5% לקומה החל מקומה ד׳ כפי שחושב בשומות מכריעות בטרומפלדור 20 ובבן גוריון 39. אף בשומה מכרעת באהרונוביץ 12 חושב מקדם 1.5% לקומה.

מקדם תרומה – שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב קודם כ-114 מ״ר, הובאה בחשבון תוספת 5% בגין הקטנת שוליות בקומות סטנדרטיות (שטח ממוצע שם כ-98 מ״ר ליח״ד) והפחתה של 5% בגין שוליות הדירה שבקומה ד׳ ששטחה כ-140 מ״ר. מקדמי שוליות דומים חושבו אף בשומות המכריעות בטרומפלדור 20 ובבן גוריון 39.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מעיון בעסקות מכר משנת 2019 שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ניתן להתרשם כי קיים פער בשיעור של 4%-12% לכל מ"ר בנוי לשיווק בדירות בשטח כ-85 מ"ר לעומת דירות בשטח כ-105-120 מ"ר ולכן מקדם 5% סביר ומביא בחשבון אף ייקור בעלויות הבנייה בדירות קטנות ותוספת צפיפות.

בשני מצבי התכנון חושב על ידי מימוש של דירת פנטהאוז ומרפסת גג חושבה על ידי במקדם 0.3 ונוספה לה תרומת הגבהת הקומה.

סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי המביא בחשבון מרכיב הקלה לתוספת שטח, תוספת קומות ותוספת יח"ד מסתכם ב-180.19 מ"ר.

אישור הקלות בקווי בניין צדדיים ואחורי בשיעור 10% :

בחינת השטח העיקרי החורג מקווי הבניין הצדדיים (0.4 מ') והאחורי (0.6 מ'), מעלה כי קיימת חריגה של כ-38 מ"ר בקו הבניין המערבי, 27.6 מ"ר בקו הבניין המזרחי ו-29.7 מ"ר בקו בניין אחורה. סה"כ שטח החריגה – 95.3 מ"ר, מתוך זה שטח של 14.3 מ"ר שולי (ממומש בקומה ד') ולכן חושב במקדם 0.95.

כיוון ששיעור של כ-20% משטחי הבניה הכוללים בתוכנית הבקשה מהווים הקלה בתוספת שטח ועל מנת להימנע מכפל חיוב עם הטבלה דלעיל, הובאו בחשבון השטחים החורגים בישעור 80% המשקף את שיפור התכנון של שטחי התב"ע במצב קודם.

בשומות מכריעות רבות שלי בת"א קבעתי מקדם שיפור תכנון של 0.15 ולא מצאתי לנכון לשנות ממקדם תרומה זה.

אישור הקלות בקו בניין אחורי וקדמי לגזוזטראות בשיעור 40% :

בחינת שטחי המרפסות החורגים מקו בניין מעלה כי בקו בניין אחורי קיימת חריגה של גזוזטרות בשטח 50.64 מ"ר סה"כ (כלל הגזוזטרות האחוריות חורגות מקו הבניין). בקו בניין קדמי ניתן לחרוג בהתאם לתקנות התכנון והבניה ב-1.2 מ' ועל כן החריגה הכוללת עומדת על 5.04 מ"ר. מקובל עלי מקדם מרפסות 0.4 כבשומת המשיבה, אך מקדם שיפור התכנון חושב על ידי ב-0.15 כאמור לעיל.

ההכרעה לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה תוצג על ידי בס' 13 להלן בפרק התחשיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

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

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התוכניות, ההחלטות וההקלות כמפורט בס"ק 1.2 ו-8.2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב בן גוריון, במרכז העיר כפר סבא.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבניה על פי תוכניות בתוקף בשני מצבי התכנון.

12.3.4. השטח המבוקש לבנייה.

12.3.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה סמוך למועד הקובע לתוכניות, להחלטת הוועדה ולהקלות.

13. תחשיב:

13.1. תכנית כס/1/1/מ (כמפורט בס"ק 11.2 לעיל) –

10.87 מ"ר * 300 ₪ - 3,261 ₪

13.2. החלטת מליאה (כמפורט בס"ק 11.4 לעיל) –

40 מ"ר * 0.85 שוליות / מגבלת קווי בניין * 4,500 ₪ - 153,000 ₪

13.3. הקלות –

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

בשומה מכרעת בבן גוריון 39 הסכימו הצדדים לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של 8,000 ₪ למועד 05.05.19 והשמאי המכריע קיבל הסכמה זו וקבע כי שווי זה מגלם עלות עודפת לחניה תת קרקעית. בשומה מכרעת ברחוב טרומפלדור 20 קבע אותו שמאי שווי של 8,500 ₪ למועד קובע 17.05.18 (ללא חניה תת"ק).

שמאי המבקשת ניתח עסקאות בדירות מגורים משנת 2019 במרכז העיר והגיע לשווי מ"ר בנוי של 21,900 ₪ (שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מ-2018 והגיע לערכים לא רחוקים ולכן העדפתי לבחון השווי בהתבסס העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בביצוע חילוץ יתרה לקרקע ניכיתי מע"מ (17%), יזמות (17%)[5] ועלות בנייה של 7,410 ₪ (4,730 ₪ למ"ר ישיר כולל ממ"ד, מדרגות ומחסן בהתאם לדקל, בתוספת 25% עקיפות כאמור בפרק י"ח לקווים המנחים, בתוספת 19% שטחי שירות נוספים כמבוקש בהיתר הנוכחי, לרבות חניה ובתוספת 375 ₪ למ"ר העמסת גזוזטרות). היתרה לקרקע בגישה זו 8,588 ₪.

משכך, קיבלתי את אומדן שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה של 8,500 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תרומת הקלה בקו בניין צדדי ואחורי לשטחים עיקריים – (81 מ"ר + 14.3 מ"ר * 0.95 שולי) * 80% ניצול תב"עי * 0.15 שיפור תכנון -	11.35 מ"ר
תרומת הקלה בקו בניין אחורי וקדמי למרפסות - 55.68 מ"ר * 0.4 * 0.15 -	3.3408 מ"ר
תרומת הקלות בתוספת קומות, תוספת יח"ד ותוספת שטח -	180.19 מ"ר
סה"כ תרומת שטח אקוויוולנטי בהקלות -	194.88 מ"ר
סה"כ ההשבחה בגין ההקלות (194.88 מ"ר * 8,500 ₪) -	**1,656,480** ₪

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס מושא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית / מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
כס/1/1/מ	3,261 ₪	1,630.5 ₪	13.04.90
כס/1/1/גג/א	אין מימוש	אין מימוש	23.07.93
כס/1/1/דג	אין מימוש	אין מימוש	27.01.97
החלטת מליאה	153,000 ₪	76,500 ₪	12.07.09
הקלות	1,656,480 ₪	828,240 ₪	24.06.19

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[5] בפרק י"ח לקווים המנחים (מינואר 2020), שיעור הרווח היזמי המקובל בבנייה רוויה למגורים מצוי בטווח של 15%-18%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net