שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 3 מאי, 2018
מספר מינוי: 2017-2183
מספרנו: 758.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר דב ברגר
באמצעות השמאי,
מר דרור כהן
בדוא"ל lilytrade1@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
באמצעות השמאי,
מר רמי סויצקי
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - תת חלקה 35/1 בגוש 6792
רחוב מיזאן 33, תל אביב

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

בתאריך 06.03.18 קיימתי דיון בנוכחות שמאי 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 תכניות 2485, 2550, 2550 א', 2754, ע'1, 3450, ג'1 ותא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

28.08.92 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2485 בילקוט הפרסומים.
16.04.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 בילקוט הפרסומים.
26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 א' בילקוט הפרסומים.
13.04.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2754 בילקוט הפרסומים.
02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.
23.11.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3450 בילקוט הפרסומים.
04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.
06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 18.04.18.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש / חלקה (חלק):	6792/35
שטח חלקה רשום:	656 מ"ר[1]
תת חלקה:	1 (מחצית מערבית)
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רחוב מיזאן 33, ת"א

[1] הצדדים התייחסו בשומותיהם לשטח מגרש של 626 מ"ר, אולם בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הרישוי שטח החלקה 656 מ"ר.

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. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב מיזאן, בשכונת תל ברוך, הממוקמת מעברן הצפוני של שדרות קק"ל, בצפון מזרח העיר תל אביב.

רחוב מיזאן, חד סטרי, יוצא מרחוב רוזאניס ממערב ומסתיים ברחוב הרבסט קרול ממזרח.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו קומתיים, חדשים לצד ותיקים.

5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מדרום - רחוב מיזאן ומעברו מבנה צמוד קרקע דו משפחתי חד קומתי.

יתר הכיוונים - מבני מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים דו קומתיים.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 656 מ"ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת 22.7 מ' לרחוב מיזאן ועומקה הממוצע כ-28 מ'.

6.3. הנכס הנדון מהווה את המחצית המערבית בחלקה, עליה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי (בנוי בקיר משותף עם מבנה דומה ממזרח). המבנה הוקם בהיתרים מהשנים 1991-1992 וכולל על פיהם שתי קומות (ק"א חלקית) + חלל גג רעפים משופע, מעל קומת מרתף, בשטח כולל של 213.71 מ"ר ובנוסף, 10.51 מ"ר מקלט במרתף + 8.17 מ"ר מחסן בק"ק + 29.75 מ"ר מוסך בק"ק. בית המגורים מחולק ל-סלון, מטבח, חדר שירותים ופטיו מואר בקומת הקרקע, 2 חדרי שינה עם חדר רחצה כל אחד בקומה א' ומעבר באמצעות גשר הצופה לכניסה ולפטיו, חדר שינה וחדר רחצה בחלל הגג. המרתף כולל חדר גדול עם חצר אנגלית, חדר רחצה ומקלט.

6.4. בעת הביקור בנכס המבנה משופץ, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג משופע מרעפים.

את הבית מקיפה גינה מטופחת, לרבות שביל כניסה מרוצף. בעורף הבית פרגולה ומדשאה.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. בהתאם לתכנית לא מאושרת מספר 385, תכנית 3/07/3 מיום 22.05.73 ומכתב מהנדס העיר משנת 1979:

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור מגורים א/2" בהתאם לתכנית ל'.

הוראות הבנייה:

מס' קומות מותר:	2
אחוז מקסימאלי לבנייה:	35%
אחוז בנייה בקומת קרקע:	25%
מבנה עזר:	8.2 מ"ר ליח"ד
צפיפות:	4 יחידות למגרש. שטח מגרש מינימאלי 584 מ"ר.

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

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

7.2. תכנית מס׳ ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ׳.

<u>מצב חדש</u>

7.3. תכנית מס׳ 2485, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4034 מיום 13.08.92.

ייעוד המקרקעין שבנדון ״אזור מגורים א/2״.

הוראות הבנייה:

צפיפות -	4 יח״ד לדונם נטו
מס׳ קומות מותר:	2 (הגובה הכולל, לרבות גג משופע עד קצה הגמלון, 9 מ׳)
אחוזי בנייה:	25% לקומה וסה״כ 50% בשתי הקומות
מבנה עזר:	בשיעור 2.5% משטח החלקה
מרתפים:	לפי תכנית ע׳

7.4. תכנית מס׳ 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.

7.5. תכנית מס׳ ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

בבניינים חד קומתיים ובקוטג׳ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

רום הגג לא יעלה על 6 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.6. תכנית מס׳ 2550א׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ״ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.7. תכנית מס׳ 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג׳קוזי בחצרות פרטיים בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

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

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

7.8. תכנית מס׳ ע/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ׳.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

7.9. תכנית מס׳ 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5593 מיום 08.11.06.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע״י המרת שטחים ו/או אחוזי בנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים, בשתי חלופות:

כל שטחי השירות למבני עזר עפ״י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי ייבנה במסגרת קווי הבניין.

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח עד 5 מ״ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

7.10. תכנית מס׳ ג/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5707 מיום 20.08.07.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.11. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 201 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

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

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

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

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

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

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

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

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

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 201 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

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

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

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

8. תיק בניין[2]:

8.1 בתאריך 22.01.91 ניתן היתר בנייה מס' 1/3 להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קוטג') עם מרתף. שטח המגרש 328 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לתוספת שטחי בנייה בשיעור 6%.

להלן פירוט השטחים המבונים:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	53.65
קרקע	59.13
א'	75.23
סה"כ	**188.01**

בנוסף, 10.51 מ"ר מקלט במרתף + 8.17 מ"ר מחסן בק"ק + 29.75 מ"ר מוסך בק"ק.

8.2 בתאריך 30.06.92 ניתן היתר בנייה מס' 1-920503 להריסת גג רעפים קיים והקמת גג רעפים חדש כולל הגבהתו וניצולו בבניין קיים בן 2 קומות-קוטג'.

להלן פירוט השטחים המבונים:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	53.65
קרקע	59.13
א'	75.23
חלל גג	25.7
סה"כ	**213.71**

[2] היתרים רלוונטיים למחצית המערבית בלבד.

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 בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 1, חלקה 35 בגוש 6792 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח 82.3 מ״ר.

החלק ברכוש המשותף - 1/2. שטח החלקה 656 מ״ר.

בנוסף רשומות הצמדות לגגות בשטח 65.25 מ״ר ו-24.3 מ״ר וקרקע כולל מתחת למבנה בשטח 328 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה חכירה מהוונת על שם המבקש ובת זוגו, בחלקים שווים, על הנכס בשלמות.

הנכס הנדון נמכר ביום 28.08.17.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. תכנית 2485-

בהתאם לתכנית 385 שחלה במצב קודם ניתן לבנות בשיעור 35% בנייה, מתוכם 25% בק״ק ו-10% בק״א.

בהיתר הבנייה משנת 1991 הרחבת קומה א׳ אושרה כהקלה בשטחי הבנייה לשיפור תכנון בשיעור 6% משטח המגרש וניוד זכויות מקומת הקרקע. סה״כ נוספו 18.7 מ״ר לקומה א׳. בק״ק ניתן להשלים את זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 385.

לפיכך, יש לגבות השבחה רק על ההפרש בין הבנוי לבין המותר שמסתכם ב-2.65 מ״ר (75.23 מ״ר – 77.88 מ״ר).

לחילופין, יש לחייב בהשבחה בגין מלוא ההפרש בין שני מצבי התכנון בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, כאשר קיימת הסכמה למקדמי דחייה והוצאות התאמה, למעט מקדם חצר שלטענת שמאי המבקש הינו 0.25.

שמאי המבקש קבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 2,500 ₪. בקביעת השווי התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות ברחובות מיזאן 9 ו-27, רומנו 2 וקהילת סופיה 35 בת״א. בנוסף, ציין כי שמאי המשיבה בהליך דכאן קבע בשומה מכרעת ברחוב רומנו שווי של 3,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>[3]

שטח אקוויוולנטי במצב קודם (לפי שומת משיבה) - 165.29 מ״ר

[3] בחישוביו התבסס שמאי המבקש על שטח קרקע של 311.5 מ״ר.

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

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

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

מרתף בהיתר (53.65 מ״ר * 0.5) -	26.83 מ״ר
קומת קרקע (25%) -	77.88 מ״ר
קומה א׳ (25%) -	77.88 מ״ר
מבנה עזר (2.5% במקדם 0.5) -	3.89 מ״ר
קיזוז חצר (18.75 מ״ר * 0.25) -	(4.68 מ״ר)
סה״כ שטח אקוויוולנטי -	181.782 מ״ר
התוספת בשטח אקוויוולנטי -	16.49 מ״ר
מקדם הוצאות התאמה -	0.8
מקדם דחייה -	0.6139
שווי מ״ר קרקע מבונה -	₪ 2,500
ההשבחה -	₪ **19,750**

10.1.2. תכנית 2754-

שמאי המבקש הפנה לשומה מכרעת ברחוב מיזאן 27, בה נקבע כי התכנית אינה משביחה לנוכח שטח מגרש של 313 מ״ר. אף שמאי הצדדים באותה שומה קבעו כי התכנית אינה משביחה במועד הקובע. קביעה זו נכונה אף למקרה הנדון, בו לאור שטח המגרש והבינוי הקיים לא ניתן להקים בריכת שחייה. שמאי המבקש ציין כי לא ידוע שנדרש היתר למסלעה, לבריכת נוי קטנה או ג׳קוזי נייד.

לעניין השווי הפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות ברחובות קהילת סופיה 35 ורומנו 2 בת״א. שמאי המבקש ציין כי בשומה המכרעת ברומנו 2 שמאי המשיבה בהליך דכאן קבע שווי של 5,400 ₪ למ״ר קרקע מבונה. לדעת שמאי המבקש השווי הינו 5,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל התכנית אינה משביחה.

10.1.3. תכנית 3450-

התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השטח המרבי להמרה -	7.79 מ״ר
מקדם תרומה (בהתבסס על שומה מכרעת במיזאן 9) -	0.4
שווי מ״ר קרקע מבונה[4] -	₪ 9,000
ההשבחה -	₪ **28,044**

[4] בקביעת השווי התבסס שמאי המבקש על שלוש שומות מכריעות ברחובות מיזאן 9, קהילת סופיה 35 ורומנו 2 בת״א. כמו כן ציין, כי שמאי המשיבה בהליך דכאן קבע בשומה ברומנו 2 שווי של 8,700 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

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

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

10.1.4. תכנית ג'1-

שמאי המבקש ציין כי מעיון בהיתר הבנייה משנת 1992, רום הגג הכולל הינו 9 מ'. גובה רום הגג מרצפת קומה א' כ-6.4 מ'. לפיכך, לא ניתן להגביה את הגג במידה רבה. כמו כן, כדי לנצל את יתרת זכויות בנייה יש לסגור פטיו קיים בקומת הקרקע ומרפסת פתוחה בקומה א', הכרוך באובדן הנאה בשימוש מהם. שמאי המבקש מציין כי אף בשיפוץ המבנה כיום לא הורחבה בנייה בגג. בהתחשב בשיפוע הגג הקיים של 40% ניתן לנצל רק חלק מיתרת הזכויות. בנוסף, שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות ברחובות מיזאן 9 ו-27 ורומנו 2 בת"א בהן חושב שטח אפקטיבי לניצול בשיעור של 81%-90%. בנוגע לשומה המכרעת ברחוב קרפל אותה ציין שמאי המשיבה, היא נערכה לקרקע ריקה ולמקרה מסוים השונה מהמקרה הנדון. בנוגע למסמך ממחלקת הרישוי אותו ציין שמאי המשיבה, בשומות המכריעות שציין שמאי המבקש כאמור לעיל ניתנה התייחסות אליו וצוין כי המכתב אינו חד משמעי ומכוון למקרים שונים של קרקע ריקה. לאור האמור לעיל, שמאי המבקש קבע כי השטח האפקטיבי לניצול במצב חדש הינו 60 מ"ר.

בנוסף, שמאי המבקש ציין כי בשומה במיזאן 9 חושבה הפחתה במקדם 0.9 בגין דרישה לבנייה אחידה בבניין, אשר יש לחשבה גם במקרה הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת השטח לניצול (60 מ"ר שטח אפקטיבי – 25.7 מ"ר קיים) -	34.3 מ"ר
מקדם בחלל גג -	0.7
מקדם עלות התאמה -	0.9
שווי מ"ר קרקע מבונה[5] -	₪ 9,000
ההשבחה (34.3 מ"ר * 0.7 * 0.9 * 9,000 ₪) -	**₪ 194,480**

10.1.5. תכנית תא/5000-

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית לפי רח"ק 1 ב-3 קומות. השטחים כוללים את מלוא השטחים העיקריים ושטחי השירות.

הבנייה כפופה לאישורה של תכנית מפורטת ולא תאושר תוספת קומות ויח"ד מעבר למותר על פיה. הלכת אליק רון[6] אותה ציין שמאי המשיבה אינה רלוונטית למקרה הנדון, שכן עניינה במקרה שונה של תכנית עם זכויות מותנות המחייבות הקלה בעתיד. לדעת שמאי המבקש במקרה הנדון פס"ד אופל קרדן[7] רלוונטי יותר. בפסק הדין נקבע כי מקום בו קיימת תכנית ערטילאית, כללית המחייבת היתר בנייה או תכנית מפורטת, המועד הקובע הינו יום נתינת ההיתר.

[5] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 4 שומות מכריעות ברחובות מיזאן 9 ו-27, קהילת סופיה 35 ורומנו 2.

[6] רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון.**

[7] בר"ם 505/15, **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון.**

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

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

מקום בו התכנית מתירה שימוש או ייעוד כלליים שלא במקום מסוים או ממוקד כך שלא ניתן לקבל מתוכה היתר בנייה, המועד הקובע יהיה היום בו ניתן הביטוי הקונקרטי לאותה זכות. יש לראות את תכנית תא/5000 כתכנית מרחפת.

מאחר שמדובר במגרש לבנייה צמודת קרקע אשר אינו תורם למרקם העירוני, סביר להניח כי הוועדה המקומית כלל לא תאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים על פי תכניות בתוקף. בתכנית קיימות התניות רבות ואי ודאות.

תוספת שטח אקוויוולנטי של 4.49 מ״ר אותה חישב שמאי המשיבה רחוקה מלהיות משמעותית וברורה כפי שטען שמאי המשיבה.

כמו כן, בזמן שחלף מאז אישורה של התכנית לא ניתן לראות בצורה אמפירית כי המחירים בשוק עלו כתוצאה מאישורה של התכנית.

לאור האמור לעיל התכנית אינה משביחה.

לחילופין, שמאי המבקש ערך תחשיב בהתאם לשומת שמאי המשיבה, בהתאמה לשומה מכרעת שהתקבלה ברחוב מיזאן 9 ובה נקבע מקדם דחייה של 0.44 במקרה של ניצול זכויות שאינו מחייב הריסה.

תוספת שטח אקוויוולנטי (בהתאם לתחשיב בשומת שמאי המשיבה ובהתאמה למקדם דחייה 0.44) -	3.8 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה (בהתאם לשומת שמאי המשיבה) -	₪ 17,000
ההשבחה -	₪ **64,600**

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. תכנית 2485-

חושבה אפשרות תוספת שטחי בנייה, בניכוי הוצאות התאמה במקדם 0.8 ודחייה במקדם 0.6139.

<u>תחשיב ההשבחה</u>[8]

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

מרתף בהיתר (53.65 מ״ר * 0.5) -	26.83 מ״ר
קומת קרקע בהיתר -	59.13 מ״ר
קומה א׳ בהיתר -	75.23 מ״ר
מבנה עזר (8.2 מ״ר * 0.5) -	4.1 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי -	165.29 מ״ר

[8] בחישוביו התבסס שמאי המבקש על שטח קרקע של 311.5 מ״ר.

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

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

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

מרתף בהיתר (53.65 מ״ר * 0.5) -	26.83 מ״ר
קומת קרקע (25%) -	77.88 מ״ר
קומה א׳ (25%) -	77.88 מ״ר
מבנה עזר (2.5% במקדם 0.5) -	3.89 מ״ר
קיזוז חצר (18.75 מ״ר * 0.2) -	(3.75 מ״ר)
סה״כ שטח אקוויוולנטי -	182.72 מ״ר
התוספת בשטח אקוויוולנטי -	17.43 מ״ר
מקדם הוצאות התאמה -	0.8
מקדם דחייה -	0.6139
שווי מ״ר קרקע מבונה -	1,400 $ (4,935 ₪)
ההשבחה -	**42,256** ₪

10.2.2. תכנית 2754-

התכנית אפשרה הקמת בריכות, ג׳קוזי ובריכות נוי.

התכנית אושרה כתוצאה מלחץ מצד בעלי הזכויות בנכסים בסביבה אשר הקימו בחצרותיהם בריכות/ג׳קוזי שלא בהיתר. האפשרות להקמת בריכות/ג׳קוזי מקצרת את זמן קבלת ההיתר, מפחיתה לחצים מצד השכנים ותורמת לשווי הנכס.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח לבריכה -	10 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
שווי מ״ר קרקע מבונה[9] -	2,200 $ (8,268 ₪)
ההשבחה -	**8,268** ₪

10.2.3. תכנית 3450-

התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השטח המרבי להמרה -	7.79 מ״ר
מקדם תרומה -	0.5
שווי מ״ר קרקע מבונה[10] -	12,500 ₪
ההשבחה -	**48,672** ₪

[9] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 3 עסקות מכר משנת 1998 בבתי מגורים ברחובות ברק 35, צה״ל 55 והמצביאים 59 בת״א.

[10] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 5 עסקות מכר משנת 2006 בבתי מגורים ברחובות בניהו 29, הפרסה 57 ו-5, בת יפתח 21, יהונתן 47 בת״א.

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. תכנית ג'1-

לאור היתרי בנייה שניתנו בשכונה ובהתאם להתייחסות מהנדסת רישוי בוועדה המקומית בדוא"ל מיום 29.11.09, במצב חדש ניתן לבנות כ-100% משטח תכסית קומה עליונה. כתימוכין נוסף, הפנה לשומה מכרעת בקרפל ליפא 19 שנידונה בערר "אלטשולר"[11]. שמאי המשיבה ציין כי ניתן להקים דוד שמש בגג הרעפים וכי בנוגע למזגן, לא סביר למקמו בצמוד לחדר המגורים ובכל מקרה שטחו 2 מ"ר.

במצב קודם הובא בחשבון השטח הבנוי בפועל (25.7 מ"ר).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת השטח לניצול	
(77.88 מ"ר שטח אפשרי – 25.7 מ"ר שטח קיים) -	52.18 מ"ר
מקדם בחלל גג -	0.7
מקדם בגין עלות התאמה -	0.95
שווי מ"ר קרקע מבונה[12] -	13,000 ₪
ההשבחה (52.18 מ"ר * 0.7 * 0.95 * 13,000 ₪) -	**451,052 ₪**

10.2.5. תכנית תא/5000-

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית ודאית לפי רח"ק 1 ב-3 קומות. בנוסף, התכנית מתירה שימושים למגורים בתת הקרקע.

הבנייה כפופה לאישורה של תכנית מפורטת ומשכך חושבה דחיה ל-10 שנים (מקדם 0.5083).

התחשיב בוצע בהתאם להלכת אליק רון, לפיה מימוש הזכויות הינו דו שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר בנייה. המועד הקובע הינו מועד אישור תכנית תא/5000.

שמאי המשיבה ציין כי בנכס הנדון קיים פטיו, אשר במסגרת זכויות בנייה נוספות ניתן לסגור ולהשתמש כשטח עיקרי. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת במיזאן 9.

זכויות הבנייה שהותרו בשכונה הנדונה הינן נמוכות ומשכך מגבילות את מקסום שטחי הבנייה בקרקע באופן מיטבי. במקרה הנדון תוספת הזכויות הינה משמעותית וברורה. שמאי המשיבה הדגיש כי בנכס הנדון אף נוצלה הקלה לתוספת שטחי בנייה.

[11] ערר תא/85076/11, **אלטשולר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[12] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 5 עסקות מכר מהשנים 2007-2008 בבתי מגורים ברחובות צה"ל 48, הפרסה 21, ברק 41, יהונתן 21 ו-29 בת"א.

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

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

לא ניתן לבסס את השווי במצב הקודם על עסקות השוואה שנכרתו טרם תחילתן של תכניות, כאשר אין מחלוקת כי התמורה ששולמה בהן הושפעה מהכנת התכניות המשביחות. לפיכך, הגישה היחידה הראויה בבחינת תרומת תכנית תא/5000 במקרה הנדון הינה גישת התועלת, בה נבחנות סך התועלות של רכיבי התכנית. כתימוכין, הפנה לפס"ד דורי מנור[13].

כתימוכין להשבחה מתכנית תא/5000, הפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות ברחובות מיזאן 9, גולי קניה 16, ק"ם 62, אשכנזי 22 ואוגרית 13 בת"א.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מ"ר קרקע מבונה[14] -	₪ 17,000
שטח אקוויוולנטי במצב קודם (מחושב משטח מגרש 311.5 מ"ר) –	
שטח עיקרי (155.76 מ"ר + 7.79 מ"ר מבנה עזר כעיקרי) -	209.41 מ"ר
מרתף (53.65 מ"ר * 0.6) -	32.19 מ"ר
חלל גג (77.88 * 0.7) -	54.51 מ"ר
ממ"ד -	12.5 מ"ר
שירות (24 מ"ר * 0.25) -	6 מ"ר
חניה (33 מ"ר * 0.3) -	9.9 מ"ר
בריכת שחייה (10 מ"ר * 0.4) -	4 מ"ר
חצר (162.34 מ"ר * 0.2) -	32.47 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי קודם -	315.11 מ"ר
שטח אקוויוולנטי במצב חדש (מחושב משטח מגרש 311.5 מ"ר) -	
שטח עיקרי (155.76 מ"ר + 7.79 מ"ר מבנה עזר כעיקרי) -	209.41 מ"ר
שטח עיקרי מתא/5000 (54.51 מ"ר * 0.5083) -	27.72 מ"ר
מרתף (53.65 מ"ר * 0.7) -	37.56 מ"ר
חלל גג (77.88 * 0.7 + 15.58 מ"ר מתא/5000 * 0.5083) -	62.43 מ"ר
מרפסת גג (15.58 * 0.2 * 0.5083) -	1.58 מ"ר
שירות (24 מ"ר * 0.25 – 24 מ"ר * 0.5083) -	(5.6 מ"ר)
חניה (33 מ"ר * 0.3 – 33 מ"ר * 0.5083) -	(6.88 מ"ר)
בריכת שחייה (10 מ"ר * 0.4) -	4 מ"ר
חצר (192.48 מ"ר * 0.2) -	38.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי חדש -	319.6 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	4.49 מ"ר
ההשבחה (4.49 מ"ר * 17,000 ₪) -	**76,352 ₪**

[13] ע"א 1231/93, **דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרכז.**

[14] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 2 עסקות מכר משנת 2015 בבתי מגורים ברחובות בת יפתח 30 ושמגר 43 וכן על שתי שומות מכריעות ברחובות יהונתן 12 ומיזאן 9 בת"א.

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

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

10.3. תמצית חישובי הצדדים (בנוגע לתכנית תא/5000 מוצג תחשיב חלופי לטענה מקדמית של שמאי המבקש כי תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון):

תכנית	מהות	שמאי מבקש	שמאי משיבה
2485	שטח אקווי' במצב קודם	165.29 מ"ר	
	שטח אקווי' במצב חדש	181.782 מ"ר	182.72 מ"ר
	התוספת בשטח אקווי'	16.49 מ"ר[15]	17.43 מ"ר
	מקדם הוצאות התאמה	0.8	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	2,500 ₪	1,400 $ (4,935 ₪)
	מקדם דחייה	0.6139	
	ההשבחה	**19,750** ₪	**42,256** ₪
2754	שווי מ"ר קרקע מבונה	5,500 ₪	2,200 $ (8,268 ₪)
	ההשבחה	**אין השבחה**	10 מ"ר * 0.1 * 8,268 ₪ = **8,268** ₪
3450	שטח לחיוב	7.79 מ"ר	
	מקדם תרומה	0.4	0.5
	שווי מ"ר קרקע מבונה	9,000 ₪	12,500 ₪
	ההשבחה	**28,044** ₪	**48,672** ₪
ג'1	שטח לניצול במצב חדש	60 מ"ר	77.88 מ"ר
	שטח קיים במצב קודם	25.7 מ"ר	
	מקדם עלות התאמה	0.9	0.95
	מקדם בחלל גג	0.7	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	9,000 ₪	13,000 ₪
	ההשבחה	**194,480** ₪	**451,052** ₪
5000	התוספת בשטח אקווי'	3.8 מ"ר (דחיה במקדם 0.44)	4.49 מ"ר (דחיה במקדם 0.5083)
	שווי מ"ר קרקע מבונה	17,000 ₪	
	ההשבחה	**64,600** ₪	**1,741,408** ₪

11. הכרעה:

הכרעה לעניין ערכי השווי במועדים הקובעים תוצג בס' 13 להלן.

11.1. תכנית 2485:

כאמור בס' 4 לעיל, שטח החלקה הינו 656 מ"ר. לפיכך, שטח מחצית החלקה הנדונה הינו 328 מ"ר.

השטח שהותר לבנייה במצב קודם בהתאם לתכנית לא מאושרת 385 מסתכם בשיעור 35%, דהיינו 114.8 מ"ר (עד 25% בקומת הקרקע, שהם 82 מ"ר). השטח שנוצל בהיתרי בנייה מהשנים 1991-1992 כלל הקלה בשיעור 6% והסתכם ב-134.36 מ"ר. ההקלה בהתאם לניסוח היתה לצורך שיפור תנאי הדיור, בנוסף לזכויות הבנייה שהותרו בהתאם לתכנית לא מאושרת מספר 385 ולא כניוד זכויות מקומת הקרקע.

השטח שהותר לבנייה במצב חדש בהתאם לתכנית 2485 מסתכם ב-164 מ"ר.

לאור האמור לעיל השטח לחיוב מסתכם ב-29.64 מ"ר (164 מ"ר פחות 134.36 מ"ר).

[15] טענה חלופית לטענה מקדמית לפיה השטח לחיוב מסתכם ב-2.65 מ"ר.

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

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

במועד הקובע קיים מבנה חדש בשטח כולל של כ-214 מ״ר (כאמור בס״ק 8.2 לעיל). לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים הנרחב וייחודו, אין כדאיות בהתאמה למבנה קיים ולכן הובאה על ידי בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס המוערכת ב-40 שנה, דהיינו מקדם 0.0972. לאור חישוב בתום החיים הכלכליים של המבנה, לא נדרשת התאמה לקיים.

מאחר שאין שינוי בתכסית בשני מצבי התכנון, אין שינוי בחצר, במרתף וכו׳.

11.2. תכנית 2754:

הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה מתכנית זו.

מעיון בשומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה עולה כי במרביתן נקבעה השבחה מכוח תכנית זו (לדוגמא ברחובות רוזאניס 2, קהילת סופיה 23א, רומנו 26א׳, רומנו 2, קהילת סופיה 35 בהם שטחי המגרשים בטווח של 313 מ״ר - 394 מ״ר).

בשומה מכרעת שערכתי במגרש ששטחו 365 מ״ר ברחוב יוסף דה לה ריינה 22 בשכונת נווה דן קבעתי כי התכנית משביחה במקדם תרומה של 0.1 לאור האפשרות להקים בריכת שחיה כחלק בלתי נפרד מהחצר, בניגוד למתקנים ניידים שאינם מצריכים היתר. אציין כי במקרים מסוימים בהם שטח החלקות קטן ולרוב הבינוי הינו טורי / דו משפחתי איני מוצאת תרומה לתכנית, אך לא כך הוא בנכס הנדון ששטח המגרש הינו 328 מ״ר. לפיכך, חושבה תרומה במקדם 0.1, התואם לחישוב שמאי המשיבה.

לאור הבינוי הקיים השטח שחושב ע״י שמאי המשיבה של 10 מ״ר סביר בעיני והחלטתי לקבלו.

11.3. תכנית 3450:

שיעור שטח מבנה העזר המותר הינו 2.5% משטח המגרש, דהיינו 8.2 מ״ר. בהיתר הבניה ניתן היתר למחסן בשטח 8.17 מ״ר צמוד למבנה (עם כניסה לחניה מקורה) בגובה 2.2 מ׳. בפועל שטחי המחסן והחניה משמשים לשימוש עיקרי כחלק מהמבנה.

לאור השימוש בפועל בשטחי האחסנה כחלק בלתי נפרד משטחי המגורים, קיימת תרומה לתכנית 3450 בגין הפיכת שטח שירות זה לשטח עיקרי.

בהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי בשכונות מעבר לירקון הובא בחשבון מקדם המרה לשטח עיקרי של 0.4. לאור מיקום מבנה העזר כמאושר בהיתר בניה ולאור גובהו, חושבה המרה במקדם 0.2.

11.4. תכנית ג׳1:

בהיתר הבניה נוצלו 25.7 מ״ר בהתאם לתכנית ג׳. במועד הקובע בית המגורים הינו בן 15 שנים.

על מנת לנצל את השטחים הנוספים שהגבהת הגג בעקבות תכנית ג/1 תגרור, נדרש לסגור את הפטיו הקיים ולהגביה את גג הרעפים. הפטיו הקיים מאיר את מרכז קומת הקרקע וקומה א׳ (לרבות ייצור ״מרפסת שמש״ בתוכו). לאור ייחודיות הבינוי ותרומת הפטיו למבנה, איני מוצאת כדאיות בשינויים אלה במבנה הקיים ועל כן תרומת השטחים הנוספים תחושב בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה במקדם 0.233 (25 שנים, שיעור היוון 6%) ואין רלוונטיות להתאמה למבנה קיים.

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

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

בנוגע לשטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג במצב חדש, אציין כי עניין זה נדון בפניי במספר שומות מכריעות בסביבה, בהן קבעתי כי שיעור הניצול במצב החדש, בהתחשב בשטח הנדרש לטובת מתקנים טכניים וחלל מדרגות בגג, יחושב לפי 90% משטח קומת הקרקע (לעניין זה ר' למשל שומותיי המכריעות ברחובות קהילת סופיה 2, הל"ה 20, רביבים 2, ברק 5, ברק 21, אמנון ותמר 5, טריטש 13, הגולן 89, אלדד הדני 15). על אף שייתכן שמתקנים טכניים יוקמו במקומות אחרים (לרבות על שיפוע הגג), הרי שבעת מכר יש להביא בחשבון בינוי סביר ומקובל למתקנים טכניים.

בהתאם לשומה מכרעת שלי בקהילת סופיה 2 במגרש ששטחו 488 מ"ר, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.75 לשטח בעליית הגג בשתי התכניות (ג' וג'1). מקדם זה מגלם את תוספת הגובה של ג'1, בתרומה שולית פוחתת ובשימוש אפשרי ליתרת שטח עליית הגג כאחסנה.

11.5. תכנית תא/5000:

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 201 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש הזכויות קיימת אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.

- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נוספים וכן לשימוש מורחב למגורים במרתף. יש להביא בחשבון כי שטח המגרש קטן יחסית, עליו ממוקם מבנה לו קיימת יתרת חיים כלכליים (15 שנים, בהתאם לאמור בס"ק 11.1 לעיל). בנוסף, קיימת תרומה שולית פוחתת, מושע עם בעל זכויות נוסף בבית צמוד בקיר משותף, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

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

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

בכדי לאמוד את מקדמי ההתאמה הרלוונטיים סקרתי שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה צמודת קרקע:

11.5.1. שומה מכרעת בחלקה 183 בגוש 6134 (שדרות החי"ל 18 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע טורי, מבנייה ותיקה, על מגרש בשטח 265 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 50% וברח"ק מירבי של 1. בשומה נקבע כי לאור היות הנכס טורי לא ניתן לקדם תכנית נקודתית ויש להמתין עד שתקודם תכנית מפורטת למתחם כולו. משכך, לא חושבה עלות הכנת תכנית מפורטת. חושבה דחייה במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%), המגלמת, בנוסף למורכבות הקניינית, את הסיכון לאישור רח"ק מירבי של 1. חושבה תרומה במקדם 0.1 בגין אפשרות לשימושים עיקריים במרתף. חושבה שוליות לתוספת שטח אקוויוולנטי של 61.9 מ"ר במקדם 0.7 ונקבעה השבחה בסך של 173,270 ₪.

11.5.2. שומה מכרעת בחלקה 16 בגוש 6792 (רחוב מיזאן 9 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, מבנייה חדישה בשטח כ-230 מ"ר, על מגרש בשטח 311.5 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון. חושבה שוליות לתוספת שטח של כ-43 מ"ר במקדם 0.75 (בנוסף לשטחים מצומצמים לגביהם לא בוצעה הפחתה לשוליות) ונקבעה השבחה בסך של 181,732 ₪.

11.5.3. שומה מכרעת בחלקה 216 בגוש 6627 (רחוב אוגרית 13 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה חדישה יחסית בשטח כ-669 מ"ר, על מגרש בשטח 965 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. במגרש זכויות ל-2 יח"ד. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-247 מ"ר עילי + 107 מ"ר תת קרקעי (וכ-532 מ"ר ביחס לשטחים בהיתר). בשומה חושבה דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס במקדם 0.066 (50 שנה מיום הקמתו בשנת 2006, בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון, שכן מנוגד לחוק ולפסיקה (לעניין זה הפנתה לס' 69 (12) לחוק התכנון והבנייה ולפס"ד ג'ו רקח[16]). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.8 ונקבעה השבחה בסך של 354,884 ₪. צוינה כי ההשבחה בשיעור 2% משווי הנכס, משכך אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב התיאורטי שחושב על ידה.

[16] עת"מ 1788/07, **ג'ו רקח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות.**

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

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

11.5.4. שומה מכרעת בחלקה 167 בגוש 6336 (רחוב ברק 37 בת״א) –

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה ותיקה בשטח כ-140 מ״ר, על מגרש בשטח 541 מ״ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח״ק מירבי של 1. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה בכ-139 מ״ר עילי (לא חושבה תוספת בעליית הגג לאור אי סבירות מימוש ואי כדאיות מעל בינוי קיים). בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי במקדם 0.4 (מגלם תקופת דחייה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.5 ונקבעה השבחה בסך של 413,372 ₪.

לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה – כאמור בס״ק 11.1 לעיל, למבנה יתרת חיים כלכליים של 15 שנה. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת סביר שיחפוף לתקופה זו, אולם יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.2636 (15, שנה, 6% שיעור היוון + היטל השבחה צפוי).

מושע, אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – קיימת אי ודאות לאישור הזכויות הן לאור הדרישות בתכנית והן לאור המושע ואי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.7 בגין רכיב זה.

שוליות – חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.8. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1.

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הינו לרח״ק ברוטו ולפיכך אף התכסית הקבועה בו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ״ר בקומה אחת.

הובא בחשבון כי שטח קומה ב׳ במצב חדש מקביל בפונקציונליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה.

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 הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בס"ק 1.2 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 מיזאן, בשכונת תל ברוך, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף. עיינתי בהוראות תכניות 2550, 2550 א', ג', ע'1 ובהתחשב בבינוי הקיים לא מצאתי כי הן משביחות במקרה הנדון, או שההשבחה בהן זניחה. אציין כי אף שמאי הצדדים לא חישבו השבחה בגין תכניות אלה.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות חכירה.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. תכנית 2485 (מועד קובע 28.08.92):

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 26א' נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 1,028 $ בהתבסס על ניתוח עסקת מכר מיום 16.04.92 באותו הנכס ונקבע שווי של 1,100 $ אפריל 1993. מעיון בנתונים עולה כי בנכס היה קיים מבנה ותיק והוא נמכר תמורת 275,000 $. בחלוקה ל-236 מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי מתקבל שווי של כ-1,165 $ למ"ר קרקע מבונה (כ-2,810 ₪ למ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע).

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 1 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 3,000 ₪ בהתבסס על עסקת מכר משנת 1992 שצוינה בשומה מכרעת ברחוב רומנו 26א' וכן על ניתוח מכרז ממ"י משנת 1993 בו שווקו 14 מגרשים ברחוב רומנו.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 7 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 4,000 ₪ בהתבסס על נתון משומה מכרעת ברחוב רומנו 26א'.

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 2 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,900 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז ממ"י משנת 1993 בו שווקו 14 מגרשים ברחוב רומנו.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 35 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 3,200 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות בשכונה.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 27 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,500 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקת מכר שצוינה בשומה ברחוב רומנו 26א'.

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

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

בשומה מכרעת ברחוב רוזאניס 2 (סמוך לפינת שד' קק"ל) נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,550 ₪ (מגלם הפחתה למיקום בסמוך לשד' קק"ל) בהתבסס על שומות מכריעות בשכונה.

לאור האמור לעיל ובהתאמה למיקום הנכס הנדון הובא על ידי בחשבון שווי של 2,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה (29.64 מ"ר * 0.0972 דחייה * 2,900 ₪) - **8,355** ₪

13.2. תכנית 2754 (מועד קובע 13.04.98):

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

אציין כי שמאי המשיבה התבסס על נתונים משכונת צהלה. לאור קיומם נתוני השוואה בשכונה הנדונה לא הובאו בחשבון על ידי נתונים משכונות אחרות.

עסקות מכר:

ברחוב מיזאן 20 (6792/49) נמכר בתאריך 30.07.98 מגרש בשטח 338 מ"ר הכולל מבנה מגורים ותיק תמורת 499,726 $ (1,825,500 ₪).

ברחוב קהילת סופיה 26 (6792/64) נמכר בתאריך 07.01.99 מגרש בשטח 377 מ"ר הכולל מבנה מגורים ותיק תמורת 525,000 $.

ברחוב יגאל מוסינזון 27 (6792/123) נמכר בתאריך 30.04.99 מגרש בשטח 398 מ"ר תמורת 425,000 $.

ברחוב רוזאניס 4 (6792/60) נמכר בתאריך 15.06.99 מגרש בשטח 270 מ"ר הכולל מבנה מגורים ותיק תמורת 449,200 $.

ברחוב יגאל מוסינזון 27א (6792/124) נמכר בתאריך 09.11.99 מגרש בשטח 398 מ"ר תמורת 430,000 $.

ברחוב מיזאן 5 (6792/14) נמכר בתאריך 17.11.99 מגרש בשטח 310 מ"ר הכולל מבנה מגורים ותיק תמורת 528,500 $.

לאור האמור לעיל הנני לקבוע כי שווי המגרש הנדון בהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע הינו 450,000 $. בחלוקה ל-285 מ"ר מבונה אקוויוולנטי השווי הינו כ-1,580 $ (5,835 ₪) למ"ר קרקע מבונה.

שומות מכריעות:

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 26א' נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 1,500 $ (5,538 ₪).

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 2 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,700 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 35 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,500 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 23א נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,000 ₪.

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

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

בשומה מכרעת ברחוב רוזאניס 2 (סמוך לפינת שד' קק"ל) נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,350 ₪ (מגלם הפחתה למיקום בסמוך לשד' קק"ל).

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע הובא על ידי בחשבון שווי של 5,835 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה (10 מ"ר * 0.1 לתרומה * 5,835 ₪) - **5,835** ₪

13.3. תכנית 3450 (23.11.06):

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

אציין כי שמאי המשיבה התבסס על נתונים משכונת צהלה ולאור קיומם של נתונים מהשכונה הנדונה לא הובאו על ידי בחשבון.

בשומה מכרעת שערכתי ברחוב קהילת סופיה 2 ציינתי כי בנכס בוצעה עסקת מכר ביום 01.09.06 וכי השווי בהתאם לעסקה זו הינו 8,820 ₪. כמו כן, בשומה זו קבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,845 ₪ למועד של 04.09.07.

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 2 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 35 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 8,500 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 27 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 9 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 7 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 1 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 8,650 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 23א נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב רוזאניס 2 (סמוך לפינת שד' קק"ל) נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 8,000 ₪ (מגלם הפחתה למיקום בסמוך לשד' קק"ל).

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע השווי לו טען שמאי המבקש של 9,000 ₪ סביר בעיניי והחלטתי לקבלו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה (8.2 מ"ר * 0.2 לתרומה * 9,000 ₪) - **14,760** ₪

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

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

13.4. תכנית ג'1:

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

אציין כי שמאי המשיבה התבסס על נתונים משכונת צהלה ולאור קיומם של נתונים מהשכונה הנדונה לא הובאו על ידי בחשבון.

בשומתי המכרעת ברחוב קהילת סופיה 2 קבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,845 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב יגאל מוסינזון 15 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,100 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב רומנו 26א' נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 35 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,200 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 27 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 9 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 7 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 1 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪.

בשומה מכרעת ברחוב קהילת סופיה 23א נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 9,500 ₪.

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע הובא על ידי בחשבון שווי של 9,845 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח עליית גג לפי ג'1 (328 מ"ר * 27.5% ק"ק * 90%) -	81.18 מ"ר
שטח עליית גג לפי ג' ובהיתר -	25.7 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	55.48 מ"ר
מקדם אקוויוולנט לשטח עליית הגג -	0.75
מקדם דחייה -	0.233
תוספת שטח אקוויוולנטי לאחר דחייה -	9.695 מ"ר
ההשבחה (9.695 מ"ר * 9,845 ₪) -	**95,447 ₪**

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

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

13.5. תכנית תא/5000:

<u>שווי מ״ר קרקע מבונה</u>

מעיון בשומות המכריעות ובעסקות המכר שצוינו בשומת המשיבה ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע, השווי של 17,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה עליו הסכימו הצדדים הינו סביר בעיניי והחלטתי לקבלו.

<u>תחשיב ההשבחה -</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	אחוזי בניה	שטח בנייה במ״ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	27.5%	90.2	0.5	1	45.1
קרקע	27.5%	90.2	1	1	90.2
א	25%	82	1	1	82
עליית גג	24.75%	81.18	0.75	1	60.885
חניה מקורה		33	0.35	1	11.55
חצר		204.8	0.25	1	51.2
סה״כ					**340.935**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ״ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	90.2	0.6	1	54.120
מרתף נוסף	24.6	0.6	0.8	11.808
קרקע	81.8	1	1	81.800
א	82	1	1	82.000
א נוסף	17.8	1	0.8	14.240
ב	81.18	0.75	1	60.885
ב נוסף	17.2	0.75	0.8	10.332
חניה מקורה	33	0.35	1	11.550
חצר	213.2	0.25	1	53.300
סה״כ				**380.035**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ״ר	**39.1**
מקדם מושע, אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור	0.7
מקדם דחייה	0.2636
התוספת לאחר הפחתות במ״ר	7.215
שווי מ״ר קרקע מבונה ב-₪	17,000
ההשבחה ב-₪	**122,655**

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

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

ההשבחה דלעיל הינה בשיעור של כ-2% מהתמורה בהסכם. כפי שפורט בשומה מכרעת ברחוב אוגרית 13 בת"א, השבחה בשיעור שכזה אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב תיאורטי.

14. שומה:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
2485	₪ 8,355	₪ 4,177.5	28.08.92
2754	₪ 5,835	₪ 2,917.5	13.04.98
3450	₪ 14,760	₪ 7,380	23.11.06
ג'1	₪ 95,447	₪ 47,723.5	04.09.07
תא/5000	₪ 122,655	₪ 61,327.5	06.01.17

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

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