שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 2.3.2011

מספר : 101057א
גוש : 6150
חלקה : 183

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה תל אביב
<u>על ידי אדי גרשטיין – שמאי הועדה</u>

לכבוד
בעלי הזכויות בנכס
<u>על ידי יעקב אלמוג – שמאי הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגין תכניות 2248, ע', ג', ע'1 ו- ג'1</u>

<u>חלקה 183 גוש 6150 רחוב הרקפת 40 תל אביב</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 17.10.2010, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות שונות לגבי חלקה 183 בגוש 6150 עליה בנוי בית צמוד קרקע חד קומתי (להלן – "**הבית**") שכתובתו רחוב הרקפת 40 שכונת רמת ישראל בתל אביב.

1.2 בגין בקשה לקבלת מידע לגבי היטל ההשבחה (לפני מכירת הבית) הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

שומת הועדה – שומת השמאי אדי גרשטיין מיום 22.8.2010 (להלן – "**שומת גרשטיין**").

שומת הבעלים – שומת השמאי יעקב אלמוג מיום 31.10.2010 (להלן – "**שומת אלמוג**").

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** 15 יום ממועד פרסום התוכניות למתן תוקף :

תכנית 2248 – 18.5.1985

תכנית ע' – 28.12.1985

תכנית ג' – 4.5.1994

תכנית ע'1 – 2.4.2003

תכנית ג'1 – 4.9.2007

המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים, המחלוקת היא לגבי גובה היטל השבחה לגבי התכניות השונות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י השמאי אלמוג :

א. שומת הבעלים מיום 31.10.2010 (לעיל ולהלן – "**שומת אלמוג**").

ב. בישיבה מסר מסמך תחשיבים מתוקן לתכניות ג' ו-ג'1.

ע"י השמאי גרשטיין :

א. שומת הועדה מיום 22.8.2010 (לעיל ולהלן – "**שומת גרשטיין**").

ב. תגובה מיום 2.12.2010 לשומת אלמוג, הכוללת נספחים.

ג. מסמך מיום 8.12.2010 הכולל אסמכתאות לנתוני ההשוואה.

ד. פס"ד בש"א 178695/08 לעניין פטור ל- 140 מ"ר, והיתר בניה בגו"ח 6150/84.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 30.12.2010.

בישיבה השתתפו :

השמאי אדי גרשטיין – שמאי הועדה

השמאי יעקב אלמוג – שמאי הבעלים

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי אלמוג ולשמאי גרשטיין.

השמאים לא שלחו אלי תגובות לפרוטוקול.

2.3 <u>ביקור בבית ובסביבתו</u>

א. על פי הודעת שמאי הצדדים, הם לא השתתפו בביקור.

ב. הביקור נערך על ידי ביום 24.2.2010.

נכח (פסיבית) מר שאול ענטר - אחד מבעלי הזכויות.

בביקור סקרתי את הבית (על כל חלקיו) וסביבתו.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מיום 31.10.2010 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).

3.2 גוש **6150** חלקה **183** תל אביב.
שטח החלקה – **163 מ"ר**.

3.3 החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל.
רשומים מספר רב של בעלי זכויות חכירה (עד ליום 31.3.2048).

3.4 נושא הזכויות בבית (בכל המועדים הקובעים) אינו במחלוקת בין השמאים אלמוג וגרשטיין, ואין לו השפעה על השומה המכרעת.

4. <u>מיקום הבית ותיאורו</u>

4.1 חלקה 138 ממוקמת בשכונת רמת ישראל בחלקה המזרחי של העיר תל אביב.
שכונת רמת ישראל תחומה בין הרחובות דרך השלום דרך משה דיין והגבורה, מזרחית לשכונת ביצרון(שמצידה הדרומי של דרך משה דיין) ודרומית לבית הקברות נחלת יצחק (שמצידה הצפוני של דרך השלום).
השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע. חלק מהבתים ישנים, חלקם משופצים וחלקם חדשים.

4.2 לחלקה חזית צפונית לכיוון שביל הרקפת.
שביל הרקפת הינו רחוב צדדי בכוון מערב- מזרח. תחילתו של הרחוב בדרך השלום (עורק תנועה ראשי) וסיומו ברחוב דם המכבים (רחוב פנימי בשכונת רמת ישראל).
הרחוב **צר מאד**, רוחבו- 2.8 מטר ואינו מאפשר תנועת כלי.

4.3 חלקה 138 הינה מלבנית צרה. אורך החזית הצפונית של החלקה הפונה לשביל הרקפת הינו כ- 7.40 מטר, עומק החלקה כ- 22 מטר. שטח החלקה – **163 מ"ר**.

4.4 על החלקה בנוי בית ישן, חד קומתי עם גג בטון, הבנוי בקיר משותף עם הבית ממזרחו.
כתובת הבית – רחוב הרקפת 40.
שטח הבית **57.7 מ"ר** על פי מדידה במקום והוא כולל : מבואה, חדר מגורים, חדר שינה, מטבח וחדר אמבטיה (אמבט ואסלה).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

סטנדרט הבניה מיושן.

פריטי הגימור ישנים, רמת התחזוקה – בינונית.

כל שטח החצר מרוצף.

בחזית החצר הפונה לרחוב – גדר אבן עם שער מתכת.

לא נמסר לעיוני היתר הבניה לבית המקורי.

לאור מצב הבית במועד הביקור, ומהיכרותי את השכונה, אני מניח כי הבית נבנה במחצית שנות החמישים.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** (וההוראות הרלוונטיות שבהן) לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים גרשטיין ואלמוג כי חלו בעבר או חלות כיום על הנכס, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.
אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל. המחלוקת הינה בנושא משמעות התכניות ופרשנותן לגבי ההשבחה הנטענת על ידי השמאי גרשטיין.

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**

תכנית K – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 143 מיום 20.2.1951.

בהתאם לתשריט התכנית מיועדת החלקה ל"**אזור מגורים 2**".

בתקנון התכנית קיימת התייחסות ל"**אזור דירות 2**" ולכן ההנחה היא כי אין הבחנה בין האזורים.

באזור דירות 2 ניתן לבנות :

בתי דירות 2 קומות, בתים טוריים או ביתונים (בית מגורים המכיל 4 דירות בבניין בן 2 קומות עם כניסה נפרדת לכל דירה) – 2 קומות, בתים טוריים – קומה אחת, בתים נפרדים למחצה (בתים עם קיר משותף אחד) – קומה אחת או 2 קומות, ובתים בודדים – קומה אחת או 2 קומות.

בהתאם לטבלת האזורים, זכויות הבניה **באזור דירות 2 בבתים נפרדים למחצה :**

שטח מגרש מינימלי – 390 מ"ר

מספר קומות מקסימלי – 2

אחוז הבניה המקסימלי במגרש – 22% + 6 מ"ר לבניני עזר.

תכנית 367, תיקון מספר 2 לתכנית K – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 364 מיום 5.8.1954.

הוראות התכנית : **בבתים נפרדים למחצה קומה אחת או שתי קומות** - טבלת האזורים בתכנית "K" תכלול הערה כי ניתן יהיה לבנות דירות בשיעור שלא יעלה על 3 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שגובה הבניין לא יעלה על קומה אחת ושאחוז הבניה לא יעלה מעל 30%, ובתנאי ששטח הקרקע המינימלי הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ- 330 מ"ר.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

תכנית 2248 – מתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3193 מיום 3.5.1985.

בתכנית מסווגת החלקה כ**אזור מגורים א'** בו ניתן להקים דירות במספר טיפוסים.

על החלקה הנדונה ניתן לבנות דירות על פי **טיפוס A**.

בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתקנון התכנית, באזור טיפוס A נקבעו הוראות בניה כדלקמן :

הדירות כוללות 2 חדרים, שירותים ומטבח במבנים חד קומתיים בשטח של 53.55 מ"ר.

התכנית מאפשרת להוסיף 18.35 מ"ר בקומת הקרקע, וקומה נוספת בשטח של 51.74 מ"ר.

השטח הכולל לאחר התוספות יהיה **123.64 מ"ר**.

תכנית ע' – מתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף הבית בגובה 2.2 מטר.

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.

לא יורשו מגורים במרתפים.

תכנית ג' – מתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994.
הותרה בניית עליית גג בגג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים.
רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין % 40 ל- % 50.

תכנית 2691 – מתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 11.3.1998.
מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבת הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

תכנית ע'1 (**מרתפים**) – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003.
תכנית מתאר החלה על כל מרחב תכנון תל-אביב, ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
תותר הקמת קומת מרתף אחת.
התכליות – שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף.
הוראות נוספות – יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
קווי בנין – היתר בניה על פי תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שתשתכנע הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. זאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
גובה – גובה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מטר.
כניסות – תותר כניסה נפרדת בנוסף לכניסה מתוך הבית (על פי החלטה מיום 6.7.2009 בערר תא/5106/09, כניסה נפרדת מותרת רק למשרדים או "ליציאת חרום" למגורים).
בתקנון סעיף שנוי במחלוקת לגבי דחיית היטל השבחה הנובע מהגדלת התכסית, זאת למועד הוצאת היתר בניה. נושא זה אינו רלוונטי לשומה הנדונה.

תכנית ג'1 (גגות) – מתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007**.**
הותרה בניית עליית גג בחלל גג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, בתנאים הבאים :

א. רום הגג לא יעלה על 7 מטר מדוד מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג יהיה בין % 40 ל- % 50.

התכנית כוללת נספח "הנחיות בניה ועיצוב" בו שרטוטים של חלופות שונות למפורט בתכנית.

5.4 **<u>רישוי</u>**

בהתאם למידע שנמסר לי משמאי הצדדים, לא נמצאו בתיק הבניין היתרי בניה.

6. **<u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא ההשבחה בגין התכניות השונות</u>**

מוסכם על שמאי הצדדים כי תכנית תא/2691 אינה משביחה.
בישיבה מסר השמאי אלמוג תחשיב מתוקן להיטל השבחה בגין תכניות ג' ו- ג'1. להלן יוצגו התחשיבים בהתאם לתחשיב המתוקן.

השמאי גרשטיין	**השמאי אלמוג**
תכנית 2248	
<u>מוסכם על שמאי הצדדים :</u> התכנית משביחה. מהות ההשבחה – השטח המותר לבניה 123.64 מ"ר. **אין חבות בהיטל השבחה** בגלל פטור ל- 140 מ"ר.	
תכנית ע'	
התכנית איננה משביחה. הזכויות לפי תכנית ע' נכללות בחישוב הפטור ל- 140 מ"ר. מרתף לפי תכנית ע' מהווה חלק מהבית ולכן יש להחשיבו בחישוב הפטור. לראיה –פס"ד בית משפט השלום בשא/178695/08 כספי נ. הועדה לתכנון ובניה תל אביב	**התכנית אינה משביחה.** המרתף אינו כלול בפטור ל- 140 מ"ר.

השמאי גרשטיין	השמאי אלמוג
תכנית ג'	
שטח לניצול בעליית הגג	
24 מ"ר (בגובה מעל 1.8 מטר) לאחר ניכוי חדר מדרגות. מציג היתרי בניה בגו"ח 6150/84 ו-6150/57 המראים את אפשרות ניצול הבניה בגג.	28.8 מ"ר ובהפחתת חדר מדרגות – 26.00 מ"ר **שטח נותר לפטור ל- 140 מ"ר – 16.35 מ"ר** יתרה לחיוב לאחר הפטור ל- 140 מ"ר – 9.65 מ"ר ההבדל בשטח הנ"ל ביחס לשטח שנקבע בשומת גרשטיין נובע מתוספת שטח למרפסות הגג לפי נספח הבינוי המצורף לתכנית 2248. במקרים בשכונה בהם אין מרפסות ניתנה הקלה לביטול המרפסות.
מקדמי שווי	
<u>תגובה לנושא השוליות :</u> בשכונה יתרון לגודל בצמודי קרקע כי מדובר בבתים למשפחות ולכן ערך השטחים השוליים לא נופל מערכם של השטחים הבסיסיים. במידה ולוקחים בחשבון שוליות יש לקחת זאת גם בעסקאות ההשוואה ואז השווי למ"ר אקו' היה עולה[1].	מקדם חלל הגג – 0.7 מקדם שוליות – 0.8
שווי למ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
2,250 ₪. <u>תגובה לנושא ההפחתה של 15% בשומת גרשטיין[2] :</u> השכונה הומוגנית ולכן ערכי הקרקע דומים. נכון שלבתים פינתיים יש שתי חזיתות ואחת מהן רחבה, אך הם חשופים יותר לרעש מהרחוב. בניתוח העסקאות מגיע לשווי גבוה מהשווי שקבע בשומתו. מתבסס על : ניתוח חוזי מכר ברחובות רובין 8 וטביוב 5. לוח שומה שנערך ע"י השמאי שמואל פן [לא הועבר לעיוני – ש.ר.].	1,911 ₪. השווי הנ"ל הינו השווי שקבע השמאי גרשטיין בהפחתה של 15% עקב מיקום הנכס הנדון. רוב עסקאות ההשוואה שהציג השמאי גרשטיין הן בטיפוסים שונים ובמיקומים שונים מהנכס הנדון[3].
תכנית ע'1	
<u>מוסכם על שמאי הצדדים :</u> התכנית משביחה. שטח המרתף – 71.9 מ"ר. ההשבחה חושבה בגין הגבהת המרתף ותוספת השימושים לפי תוספת שווי של 10%.	
לא נלקח בחשבון מקדם מרתף.	מקדם מרתף – 0.5.
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
3,700 ₪. מציג ומנתח נתונים ממערכת "מידע נדל"ן מורחב" של רשות המיסים ברחובות הרקפת 41, היסמין 30, זכריני 6 וניר עם 29 .	3,145 מ"ר.

[1] תגובה זו של השמאי גרשטיין רלוונטית גם לתכנית ג'1.
[2] תגובה זו של השמאי גרשטיין מתייחסת לשלושת התכנית המשביחות.
[3] הפחתה של 15% מהשווי שקבע השמאי גרשטיין רלוונטית לכל השווים שקבע השמאי אלמוג בתכנית המשביחות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

השמאי גרשטיין	השמאי אלמוג
מקדמי השבחה בגין תוספת שימושים וגובה	
המקדם – 0.1 משווי מ"ר מבונה.	המקדם – 0.1 משווי מ"ר מבונה מרתף.
תכנית ג'1	
מצב קודם (תכנית ג' - ראה פרוט לעיל)	
שטח הבניה בחלל גג רעפים – 24.0 מ"ר.	שטח הבניה בחלל גג רעפים – 28.8 מ"ר.
מצב חדש	
תוספת שטח לבניה בחלל גג – 26.0 מ"ר מקדם שוליות – 0.8 מקדם דחייה – 0.7	תוספת שטח לבניה בחלל גג – 18.6 מ"ר מקדם שוליות – 0.8 מקדם דחייה – 0.7
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות	
5,000 ₪. מציג ומנתח חוזה בשביל הרקפת 14, היסמין 8 ונתון לגבי מכר ברחוב היסמין 6 ממערכת "מידע נדל"ן מורחב" של רשות המיסים.	4,250 ₪.

7. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה לפי שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספח בסוף השומה המכרעת.

תכנית	השמאי גרשטיין		השמאי אלמוג	
	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
ג'	54,000	27,000	10,326	5,163
ע'1	26,600	13,300	11,306	5,653
ג'1	72,800	36,400	44,268	22,134

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

8. **<u>הכרעתי בנושא תכנית 2248</u>**

אני דן בנושא הפטור רק אם אין מחלוקת בין הצדדים לנושא הזכאות לפטור.
גם שמאי הועדה הסכים לנושא הפטור ולכן אני מניח שהנושא נבדק על ידי הגורמים המתאימים בועדה ונמצא נכון.
לכן, מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים לפיה אכן **קיימת השבחה אולם היא כלולה בפטור ל-140 מ"ר.**
שטח הפטור כשטח הבניה על פי תכנית 2248 – 123.5 מ"ר.

9. **<u>הכרעתי במחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית ע'</u>**

9.1 <u>שטח מרתף</u>

כשטח התכסית לפי הוראות תכנית 2248 :
53.55 מ"ר + 18.35 מ"ר = 71.90 מ"ר.

9.2 <u>כדאיות כלכלית</u>

במועד הקובע של תכנית ע' (שנת 1985) השכונה היתה נחשלת ולא מבוקשת.
גם אם היה נהרס באותו מועד הבית הקיים (דבר שאינו סביר) הרי הבניה המתוכננת לפי תכנית 2248 היתה כ- 123.5 מ"ר ולא היתה כל כדאיות כלכלית לבניית המרתף.
מה עוד שמדובר במגרש קטן מאד וצר מאד, עם קיר משותף לבית הגובל. כך שהיה קושי הנדסי בחפירת וביצוע המרתף.

9.3 <u>ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, לא קיימת השבחה.
גם שמאי הצדדים הסכימו לכך.
המחלוקת ביניהם היא בנושא הכללת שטח המרתף בפטור לפי 140 מ"ר (ראה נושא השבחה בגין תכנית ג' להלן).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10. <u>הכרעתי במחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית ג'</u>

10.1 <u>שטח הבניה בחלל גג רעפים</u>

שטח וממדי קומה א' מוכתבים בתשריט תכנית 2248.

גובה הגג ושיפוע הגג הינם על פי תנאי תכנית ג'.

על פי הנ"ל, שטח הגג (בגובה מעל 1.8 מטר) – 31 מ"ר

בהפחתת שטח מדרגות פנימיות – <u>4 מ"ר</u>

שטח נטו לחישוב היטל השבחה – **27 מ"ר**

10.2 <u>התחשבות בנושא הפטור</u>

בתכנית 2248 "נוצל" שטח של 123.5 מ"ר של הפטור.

לטענת שמאי הועדה, יש להוסיף ל"ניצול" זה גם את שטח המרתף לפי ע', כך שכל הפטור "נוצל" ולגבי תכנית ג' לא יהיה ניתן להתחשב בפטור זה.

לדעתי חישוב הפטור אינו על שטח תיאורטי הניתן לבניה, אלא צריך לחול גם התנאי שלגבי שטח זה שכלול בפטור יש כדאיות כלכלית כל שהיא לבנייתו.

כבר הכרעתי לעיל, שלגבי תכנית ע' אין כל כדאיות כלכלית (גם שמאי הצדדים הסכימו לכך).

מסקנה : אין להביא בחשבון הפטור את המרתף לפי תכנית ע'.

נותרה **"יתרה" לניצול הפטור** בשטח של :

140 מ"ר בהפחתת 123.5 מ"ר (ראה לעיל) = **16.5 מ"ר**.

10.3 <u>מקדמי שווי</u>

מקדם בניה בחלל גג – 0.7

מקדם שוליות – מדובר בבית בשטח קטן יחסית (150 מ"ר) ולכן אין שוליות.

10.4 שווי ל-מ"ר אקו' יפורט בפרק 13 להלן.

11. <u>הכרעתי במחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית ע'1</u>

11.1 <u>מהות ההשבחה</u>

במועד הקובע של תכנית זו קיימת כדאיות כלכלית לביצוע מרתף.

שטח המרתף כשטח קומת הקרקע על פי תכנית 2248 – 71.90 מ"ר.

ההשבחה תחושב בגין הגבהת המרתף והרחבת השימושים המותרים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

11.2 מקדמי שווי

מקדם תוספת שווי – 0.1.

ניתוח מפורט של מקדם זה ניתן בשומה מכרעת שלי לפי תיקון 84 בגו"ח 6335/32 רחוב יהונתן 26, תל אביב.

אמנם שם מדובר באזור יקר ביותר, אולם אין שוני בין המקדם שם וכאן.

11.3 דחייה

אין כמובן דרך מדויקת לצפות את המועד הצפוי להריסת הבית הקיים.

לדעתי גם העובדה שהבית לא נהרס עד היום אין בה כדי להעיד על מועד ההריסה על ידי בעלים אלמוני או ע"י רוכש פוטנציאלי אלמוני.

לאור ההנחה כי הבית נבנה בשנת 1955 (ראה סעיף 4.4 לעיל) תחושב דחייה עד להריסת הבית. חייו הכלכליים של הבית – כ- 50 שנה, דהינו לא קיימת דחיה בגין תכנית זו.

11.4 שווי ל-מ"ר אקו' יפורט בפרק 13 להלן.

12. הכרעתי במחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית ג'1

12.1 שטח הבניה בחלל גג רעפים (על פי תנאי תכנית ג'1)

שטח וממדי קומה א' מוכתבים בתשריט תכנית 2248.

גובה הגג ושיפוע הגג הינם על פי תנאי תכנית ג'1.

על פי הנ"ל, שטח הגג (בגובה מעל 1.8 מטר)	– 50 מ"ר
השטח (כולל חדר מדרגות) במצב קודם - תכנית ג' (סעיף 10.1 לעיל)	– 31 מ"ר
תוספת השטח שטח לחישוב היטל השבחה	– **19 מ"ר**

12.2 מקדמי שווי

מקדם בניה בחלל גג – 0.7

מקדם שוליות – לאור תוספת שטח המרתף, ראה לעיל, קיימת שוליות בתוספת שטח עליית הגג. מקדם זה אינו גדול לאור הביקוש במועד הקובע לבתים צמודי קרקע בשטח גדול.

מקדם השוליות – 0.9.

12.3 שווי ל-מ"ר אקו' יפורט בפרק 13 להלן.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. <u>שווי מ"ר אקו' למועדים הקובעים</u>

השווי מתבסס על ניתוח נתונים לגבי המועדים הקובעים השונים, כמפורט בטבלאות להלן :
השטחים במ"ר, המחירים ב- ₪.

13.1 <u>תחשיב שווי מ"ר אקו' לתכנית ג' (מתבסס על 2 נכסים בשכונת "ביצרון")</u>

כתובת	שלמה רובין 8	טביוב 5
תאריך מכירה	17.2.1994	12.1.1995
מחיר מכירה	592,600	1,115,920
שטח המגרש	219	217
שטח בנוי	90	165
מחיר מכירה לאחר הפחתות	565,600[4]	739,365[5]
שטח עיקרי בקומת הקרקע	90	90
שטח עיקרי בקומה א'	75	75
שטח אקו' לעיקרי - מקדם 1.0	165	165
שטח מרתף	90	90
שטח אקו' למרתף - מקדם 0.5	45	45
שטח עליית גג (60% מקומה עליונה)	0[6]	45
שטח אקו' לעליית גג - מקדם 0.7	0	31.5
שטח חצר	129	127
שטח אקו' לחצר - מקדם 0.3	38.7	38.1
סה"כ שטח אקו'	248.7	279.6
שווי מ"ר אקו'	2,274	2,644
ממוצע שווי מ"ר אקו'		2,459
שווי מ"ר אקו' לאחר התאמה למיקום (20%) במעוגל		**2,000**

[4] הפחתת עלויות הריסה (300 ₪ X 90 מ"ר)
[5] הפחתת רווח יזמי – 15% ועלויות בניה (1,400 ₪ X 165 מ"ר)
[6] במועד הרכישה לא אושרה עדיין תכנית ג'.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13.2 <u>תחשיב שווי מ"ר אקו' לתכנית ע'1 (מתבסס על 4 נכסים בשכונת "רמת ישראל")</u>

כתובת	הרקפת 41	היסמין 30	זכריני 9	ניר עם 29
תאריך מכירה	7.2.2003	14.6.2003	26.1.2003	26.3.2003
מחיר מכירה	804,848	1,002,972	791,997	988,957
שטח המגרש	163	163	120	166
שטח בנוי	80	75	50	80
הפחתת עלויות בניה - 1,000 ₪ למ"ר	80,000	75,000	50,000	80,000
מחיר מכירה לאחר הפחתות	724,848	927,972	741,997	908,957
שטח עיקרי בקומת הקרקע	71.9	71.9	71.9	71.9
שטח עיקרי בקומה א'	51.1	51.1	51.1	51.1
שטח אקו' לעיקרי - מקדם 1.0	123.0	123.0	123.0	123.0
שטח מרתף	71.9	71.9	71.9	71.9
שטח אקו' למרתף - מקדם 0.5	36.0	36.0	36.0	36.0
שטח עליית גג (60% מקומה עליונה)	30.7	30.7	30.7	30.7
שטח אקו' לעליית גג - מקדם 0.7	21.5	21.5	21.5	21.5
שטח חצר	91.1	91.1	48.1	94.1
שטח אקו' לחצר - מקדם 0.3	27.3	27.3	14.4	28.2
סה"כ שטח אקו'	207.7	207.7	194.8	208.6
שווי מ"ר אקו'	3,489	4,467	3,618[7]	4,357
ממוצע שווי מ"ר אקו' במעוגל				**3,900**

[7] הבית ממקום בסמוך לדרך השלום ולכן נלקחה הפחתה של 5% לשווי.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

13.3 <u>תחשיב שווי מ"ר אקו' לתכנית ג'1 (מתבסס על 3 נכסים בשכונת "רמת ישראל")</u>

כתובת	היסמין 6	הרקפת 14	היסמין 8
תאריך מכירה	15.4.2007	11.9.2007	21.12.2008
מחיר מכירה	1,245,114	1,148,560	2,565,000
שטח המגרש	197	161	194
שטח בנוי	80	63	186
מחיר מכירה לאחר הפחתות	[8]1,165,114	[9]1,085,560	[10]1,579,435
שטח עיקרי בקומת הקרקע	71.9	71.9	93
שטח עיקרי בקומה א'	51.1	51.1	93
שטח אקו' לעיקרי - מקדם 1.0	123	123	186
שטח מרתף	71.9	71.9	93
שטח אקו' למרתף - מקדם 0.6	43.1	43.1	55.8
שטח עליית גג (80% מקומה עליונה)	40.9	40.9	74.4
שטח אקו' לעליית גג - מקדם 0.7	28.6	28.6	52.1
שטח חצר	125.1	89.1	101.0
שטח אקו' לחצר – מקדם 0.3	37.5	26.7	30.3
סה"כ שטח אקו'	232.3	221.5	324.1
שווי מ"ר אקו'	5,015	4,900	4,873
ממוצע שווי מ"ר אקו' במעוגל			**4,900**

14. <u>עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה, בגין התכניות השונות</u>

14.1 העקרונות פורטו בהכרעותיי במחלוקות שבין השמאים (פרקים 8 – 12 לעיל).

14.2 ערכי השווי האקו' למועדים השונים פורטו בפרק 13 לעיל.

14.3 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו. בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

[8] הפחתת עלויות בניה (1,000 ₪ X 80 מ"ר)
[9] הפחתת עלויות בניה (1,000 ₪ X 63 מ"ר)
[10] הפחתת רווח יזמי – 15% ועלויות בניה (3,500 ₪ X 186 מ"ר)

14.4 בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד, כמו בשומה הנדונה, דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

14.5 **<u>טבלה מסכמת של תחשיב ההשבחה</u>**

הגורם המשביח	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שווי ל-מ"ר אקו'	השבחה ₪
תכנית ג' מועד קובע 4.5.1994				
שטח הבניה בחלל הגג	27			
יתרת שטח לניצול הפטור ל – 140 מ"ר (סעיף 10.2)	16.5			
שטח הבניה בגג לחישוב ההשבחה	10.5	מקדם שווי – 0.7	2,000	**14,700**
תכנית ע'1 מועד קובע 2.4.2003				
תוספת גובה והגדלת שימושים למרתף בשטח על פי תכנית ע'	71.9	מקדם שווי – 0.1	₪ 3,900	**28,040**
תכנית ג'1 מועד קובע 4.9.2007				
שטח הבניה בחלל הגג תכנית ג'1	50			
הפחתת שטח הבניה בחלל הגג תכנית ג'	31			
תוספת שטח לחישוב ההשבחה	19	מקדם שווי – 0.7 מקדם שוליות – 0.9	₪ 4,900	**58,650**

15. **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכניות השונות</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
ע'	28.12.1985	אין השבחה	אין היטל השבחה
ג'	4.5.1994	14,700	7,350
ע/1	2.4.2003	28,040	14,020
ג/1	4.9.2007	58,650	29,325

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועדים השונים, המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

גרשטיין - וקראט V.G

ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין

9. **<u>תחשיב:</u>**

<u>החשבחה עקב אישור תכנית מספר 2248</u>:

על פי הוראות התכנית ניתן להרחיב את הבית הקיים עד לשטח של 123.64 מ"ר.

שטח הבית לפי המצב החדש– במפלס הכניסה- 71.9 מ"ר

במפלס א' - <u>51.74 מ"ר</u>

סה"כ שטח במ"ר- 123.64 מ"ר

בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח של עד - 140 מ"ר בהתאם להוראות סעיף 19 ג' לחוק התכנון והבניה, לא תחול השבחה בגין תכנית זו.

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מתאר "ע":</u>

בגין תכנית זו לא חלה השבחה.

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מתאר "ג":</u>

ההשבחה מחושבת בגין אפשרות בנית חלל גג הרעפים בשטח של כ- 24 מ"ר מעל הקומה העליונה בבית (השטח שנלקח בחשבון הינו השטח שמעל לגובה של 1.8 מ') ובהתאם להיתרים בסביבה.

~~שווי מ"ר מכונה לחלל גג רעפים אפקטיבי (בגובה מעל 1.8 מ') – 2,250 ₪~~[5]

54,000 ₪ = 2,250 ש"ח X 24 מ"ר[6]

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מתאר 2691</u>

בגין תכנית זו לא חלה השבחה.

<u>החשבחה עקב אישור תכנית מתאר "ע1":</u>

ההשבחה מחושבת לאפשרות ניצול שטח המרתף האפקטיבי שבגבולות התכסית של קומת הקרקע.

שטח המרתף – 71.90 מ"ר[7].

שווי מ"ר מכונה: 3,700 ₪ [8].

מקדם תוספת שווי בגין הגבהה ותוספת שימושים – 10%.

ההשבחה בגין תכנית זאת הינה:

71.90 X 3,700 X 10% = 26,600 ₪

[5] מקור הנתון: לוח שומה שנערך ע"י השמאי מר שמואל פן ועסקאות להשוואה.

[6] שטח חלל הגג בהתאם להיתרי בניה לטיפוסים זהים בשכונת רמת ישראל.

[7] מרתף מתחת לשטח תכסית הבית המותרת על פי התב"ע.

[8] מקור הנתון: שווי מ"ר מבוסס על ביקושים לבתים צמודי קרקע ועסקאות בסביבה מהשנים 2003-2004.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

גרשטיין - וקראט V.G
ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מתאר י"ג -1":</u>

שטח שנוסף לחלל הגג – 26 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה – 5,000 ₪ [9]

מקדם חלל גג – 70%.

מקדם שוליות- 80%.

שווי מ"ר מבונה לחלל הגג – 3,500 ₪ .

ההשבחה –

3,500 ₪ X 26 מ"ר X 80% = 72,800 ₪

[9] על בסיס נתוני עסקאות להשוואה תוך ביצוע התאמות נדרשות

בן גוריון 1 מגדלי ב.ס.ר 2 בני ברק ▒ טל': 03 - 5735553 ▒ פקס: 03 - 5735554 ▒ V_G@ZAHAV.NET.IL

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

יעקב אלמוג שמאות מקרקעין
YACOV ALMOG Real estate appraiser
הערכת נכסים ◆ היסלי השבחה ◆ יעוץ בנושאי תכנון ובניה ◆ פיצויי הפקעות וירידת ערך נכסים ◆ יעוץ וליווי עסקי

9. <u>תחשיבים</u>:

9.1 **<u>השבחה לתכנית תא/2248</u>**

בהתאם להוראות התכנית ונספחי הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני ניתן להרחיב את קומת הקרקע עד לשטח של 71.9 מ"ר, ניתן לבנות קומה נוספת – קומה א' בשטח עד 51.74 מ"ר.

סה"כ שטח הבית לאחר ההרחבה: 123.55 מ"ר.

בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה למתן פטור בגין הרחבת דירת מגורים עד שטח של 140 מ"ר – אין השבחה בגין תכנית זאת.

9.2 **<u>השבחה לתכנית ע'</u>**

לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

9.3 **<u>השבחה לתכנית ג'</u>**

שטח חלל הגג הניתן לניצול: **14.8 מ"ר**

שטח הפטור בגין הרחבת הדירה עד 140 מ"ר שנוצל: 123.65 מ"ר

יתרת שטח ההרחבה הפטור מהיטל השבחה: 16.35 מ"ר = 123.65 – 140

בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה למתן פטור בגין הרחבת דירת מגורים עד שטח של 140 מ"ר – אין השבחה בגין תכנית זאת.

9.4 **<u>השבחה לתכנית תא/2691</u>**

לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

9.5 **<u>השבחה לתכנית ע' 1</u>**

שווי מ"ר מבונה	3,145 ₪
שטח המרתף בהתאם תכסית הבית	71.9
מקדם תוספת שווי בגין הגבהה ותוספת שימושים	0.1
מקדם מרתף	0.5
סה"כ השבחה:	**11,306 ₪**

רח' דב פרידמן 15, רמת גן מיקוד 52504 15 Dov Fridman st., Ramat Gan zip code
טלפון: 03-6129163 Tel: פקס: 03-7513886 Fax: נייד: 052-2698947 mobile:
דואר אלקטרוני: kobialmog@walla.co.il E.mail:

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

יעקב אלמוג שמאות מקרקעין
YACOV ALMOG Real estate appraiser
הערכת נכסים ◆ היסלי השבחה ◆ יעוץ בנושאי תכנון ובניה ◆ פיצויי הפקעות וירידת ערך נכסים ◆ יעוץ וליווי עסקי

9.6 **<u>השבחה לתכנית ג' 1</u>**

שווי מ"ר מבונה	4,250 ₪
שטח מירבי לבניה בגג	29.2
בניכוי שטח לניצול עפ"י תכנית ג' / יתרת הפטור בגין הרחבה עד 140 מ"ר	12.85
מקדם חלל הגג	0.7
מקדם שוליות	0.8
סה"כ השבחה:	**30,583 ₪**

10.<u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי, סביר לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון, כדלקמן:

תכנית	גובה ההשבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
תא/2248		בהתאם לסעיף 19(ג)(1) ו-(2) אין היטל השבחה
ע	לא חלה השבחה	
ג		בהתאם לסעיף 19(ג)(1) ו-(2) אין היטל השבחה
2691	לא חלה השבחה	
ע1	11,306 ₪	5,653 ₪
ג1	30,583 ₪	15,292 ₪

ולראיה באתי על החתום

יעקב אלמוג
שמאי מקרקעין

רח' דב פרידמן 15, רמת גן מיקוד 52504 15 Dov Fridman st., Ramat Gan zip code
טלפון: 03-6129163 Tel: פקס: 03-7513886 Fax: נייד: 052-2698947 mobile:
דואר אלקטרוני: kobialmog@walla.co.il E.mail:

יעקב אלמוג שמאות מקרקעין
YACOV ALMOG Real estate appraiser
הערכת נכסים ◆ היסלי השבחה ◆ יעוץ בנושאי תכנון ובניה ◆ פיצויי הפקעות וירידת ערך נכסים ◆ יעוץ וליווי עסקי

29/12/2010

א.נ,

הנדון: **נספח לשומה אחרת להיטל השבחה**
חלקה 183 גוש 6150
<u>שביל הרקפת 40, תל אביב</u>

1. **<u>תחשיב מתוקן תכנית ג'</u>**:

להלן תחשיב מתוקן בהתחשב לתנאי שיפוע הגג של 40-50 אחוזים:

שטח חלל הגג הניתן לניצול כולל מדרגות: $2.4 \times 12 = 28.8\ m^2$

הפחתת שטח חדר מדרגות של 2.8 מ"ר: $28.8\ m^2 - 2.8\ m^2 = 26\ m^2$

שווי מ"ר מבונה	1,911 ₪
שטח מירבי לבניה בגג	26
יתרת הפטור בגין הרחבה עד 140 מ"ר	16.35
שטח לחישוב ההיטל	9.65
מקדם חלל הגג	0.7
מקדם שוליות	0.8
סה"כ השבחה:	**10,326 ₪**

2. **<u>תחשיב מתוקן ג' 1</u>**:

2.1 בהתאם למגבלות התכנוניות של הנכס שטח חלל הגג הניתן לניצול הינו:

שטח חלל הגג הניתן לניצול כולל מדרגות:

חלק 1 על פי הסימון בנספח: $3.6 \times 6.7 = 24.1\ m^2$

חלק 2 על פי הסימון בנספח: $2.2 \times 2 = 4.4$ - רוחב עליית הגג הניתן לניצול

$5.3 \times 4.4 = 23.3\ m^2$

$23.3 + 24.1 = 47.4\ m^2$

שווי מ"ר מבונה	4,250 ₪
שטח מירבי לבניה בגג	47.4
בניכוי שטח לניצול עפ"י תכנית ג'	18.6
מקדם חלל הגג	0.7
מקדם שוליות	0.8
סה"כ השבחה:	**44,268 ₪**

יעקב אלמוג
שמאי מקרקעין

רח' דב פרידמן 15, רמת גן מיקוד 52504 15 Dov Fridman st., Ramat Gan zip code
טלפון: 03-6129463 Tel: פקס: 03-7513886 Fax: נייד: 052-2698917 mobile:
דואר אלקטרוני: kobialmog@walla.co.il E.mail: