אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	24.04.2019
מס' מינוי	:	2364-2018
מספרנו	:	4125/18.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 600 בגוש 6426

רחוב סוקולוב 6, כפר סבא

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לכבוד,
ינוב בניה ופיתוח בע"מ ואח'[1] **"המבקשים"**
ע"י מר גיל קידר, שמאי מקרקעין
gilkeidar15@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא "המשיבה"
ע"י מר שגיא שער, שמאי מקרקעין
sheer-s@zahav.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 600 בגוש 6426
רחוב סוקולוב 6, כפר סבא

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[2].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 26.02.2019 קיימתי דיון בהשתתפות שמאיי הצדדים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים מטעם שמאי המבקשים.

להלן שומתי המכרעת:

[1] ע"פ מסמך שהוצג בפני, שמאי המבקשים מייצג גם את כלל הבעלים הרשומים בהעתק הרישום של החלקה הנדונה, כמפורט בפרק "מצב משפטי" בהמשך.
[2] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תמ"א 38 תיקון 3 א' והקלות שונות, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר	המועד הקובע
תמ"א 38 תיקון 3 א'	07.08.2018	07.08.2018
הקלות שונות	07.08.2018	07.08.2018

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 03.02.2019 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 6426.
חלקה : 600.
שטח חלקה רשום : 996 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
מיקום : רחוב סוקולוב 6, כפר סבא.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק, הידוע כחלקה 600 בגוש 6426 והממוקם ברחוב סוקולוב 6 בחלק המערבי של מרכז העיר כפר סבא (להלן "הנכס").
- רחוב סוקולוב הינו רחוב דו סטרי, המחבר את רחוב ויצמן בצפון המהווה רחוב מרכזי, עם "כיכר אוסישקין" בהוד השרון בדרום. הרחוב חוצה את כביש ארצי מס' 531 ע"י "מחלף סוקולוב" בסמוך לגבול המפריד בין הערים כפר סבא והוד השרון.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה של בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לצד שצ"פ ומבני ציבור.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה בעיקרה מישורית.

<u>תיאור החלקה הנדונה:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 996 מ"ר.
- החלקה ממוקמת מעברו המערבי של רחוב סוקולוב.
- החלקה בעלת צורה מלבנית במידות של כ- 30 מ' (חזית) x כ- 33 מ' (עומק).
- לחלקה חזית מזרחית לרחוב סוקלוב, החלקה פונה מצפון ומדרום לחלקות עליהן בנויים בנייני מגורים הזהים לבניין הנדון, והגבול המערבי פונה לשטח המשמש לחניה.
- במגרש בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

<u>תיאור בניין המגורים הקיים:</u>

- הבניין נבנה במקור לפני למעלה מ- 50 שנים.
- הבניין בנוי מבניה קשיחה עם גג שטוח מבטון.
- הבניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת קרקע חלקית[3], וכולל 10 יח"ד (יח"ד אחת בקומת הקרקע ו- 3 יח"ד בכ"א מהקומות א' - ג').
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה, מתוכנן להרוס את הבניין הקיים ולהקים במקומו מבנה מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף.
- במועד הביקור בנכס, נראה כי טרם החלו עבודות הריסת הבניין הקיים.

[3] פירוט שטחי בנייה - ראה/י בפרק "רישוי" בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

מהעתק רישום מרוכז מיום 23.01.2018 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 6426
חלקה: 600

פרטי הרכוש המשותף:

שטח: 996 מ"ר
תת חלקות: 11
תקנון: מצוי

פרטי תתי חלקות:

תת חלקה	שטח רשום	בעלות	החלק בנכס	קומה	חלק ברכוש המשותף
1	70.50 מ"ר	אבשלום אסף	בשלמות	א'	70/673
2	64.80 מ"ר	איילון שמרית איילון שחר איילון עומר	1/3 1/3 1/3	ב'	65/673
3	67.00 מ"ר	סגל לייב סגל יהודית	1/2 1/2	ב'	67/673
4	69.00 מ"ר	שור יהודית	בשלמות	ב'	69/673
5	64.80 מ"ר	עשת הלן אוריה עשת עדי	1/2 1/2	ג'	65/673
6	67.00 מ"ר	לוי עליזה	בשלמות	ג'	67/673
7	69.00 מ"ר	גוטליב טוראל חוה	בשלמות	ג'	69/673
8	64.80 מ"ר	בוסי אלמוג בוסי מורן	1/2 1/2	ד'	65/673
9	67.00 מ"ר	סער ראובן רן	בשלמות	ד'	67/673
10	69.00 מ"ר	ניצן שלומית	בשלמות	ד'	69/673

על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות ועל תת חלקה 9 רשומה הערה לפי סע' 126 (הימנעות מעשיית עסקה).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7.2. <u>הסכם קומבינציה משנת 2013</u>

הוצג בפני הסכם קומבינציה משנת 2013 שנערך בין בעלי הזכויות בדירות בבניין הממוקם ברחוב סוקולוב 6 בכפר סבא, הידוע כחלקה 600 בגוש 6426 (להלן "הבעלים") לבין חברת יזום ניהול וביצוע - י.נ.ו.ב בנייה ופיתוח בע"מ (להלן "היזם"), ממנו עולה כי הצדדים התקשרו בהסכם זה לצורך עסקה קומבינציה (מכר חלקי), ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין, אשר במסגרתה, ברצון היזם לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזם את הממכר, כנגד קבלת שירותי בנייה שינתנו ע"י היזם על יתרת זכויות הבעלים במקרקעין, באופן שהבעלים יקבלו לחזקתם ולבעלותם את דירות הבעלים וליזם תוקנינה כל הזכויות השיוריות במקרקעין לבניית דירות היזם, הכל בהתאם להגדרות ולהוראות שפורטו בהסכם זה.

8. <u>מצב התכנון והרישוי</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

<u>תכניות בניין עיר[4]:</u>

א. תכנית מס' כס/1/1 - תכנית מתאר כפר סבא:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 בתאריך 18.06.1970.
ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים ג'.

<u>זכויות והגבלות בנייה באזור מגורים ג':</u>

גודל מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
שטח בניה מקסימאלי לקומה	:	30%.
שטח בניה לנספחים	:	5%, עד 40 מ"ר.
מס' קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת[5].
מרווחים	:	צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.

כמו כן נקבע בתכנית כי שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מאשר 30% משטח הבניה המותר בקומה, וכן כי שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ"ר ושטח המעליות לא יכללו בשטח הבניה המותר.
עוד נקבע כי באזור מגורים ג' רשאית הועדה המקומית להתיר בניה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובשיעור של 35% בקומה, בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים, ובתנאי שהמקלט יהיה תת קרקעי.

<u>התכליות והשימושים באזור מגורים ג':</u>

מגורים, מוסדות לצרכי חינוך, בריאות, ציבור, דת, מסחר פרט לשווקים, משרדים, בתי מלון, בתי קפה ומסעדות, בתי מרחץ ובתי רחצה ציבוריים, מוסכים פרטיים, מלאכה זעירה ושימושים אחרים ע"פ תכנית מפורטת מאושרת.

[4] הובאו בחשבון תכניות רלוונטיות לשומה מכרעת זו.
[5] קומת מגורים מפולשת הוגדרה בתכנית כקומת קרקע פתוחה בגובה של 2.2 מ', שיש בה חדר מדרגות, מעלית, חדר הסקה, מקום לאשפה וגז, נספח או מקלט.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ב. תכנית מס' כס/1/1/מ' - הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בכפר סבא:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 בתאריך 29.03.1990.
התכנית התירה הקמת מחסנים דירתיים באזור מגורים ג' לפי שטח של 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד בתנאי שהמחסנים ימוקמו במרתף או בקומת מסד, ולפי שטח של 3 מ"ר מחסן לכל יח"ד במקרה בו ימוקמו המחסנים בקומת העמודים.

ג. תכנית מס' כס/1/1/גג/א' - הוראות בדבר חישוב שטחים בחלל גג הרעפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 בתאריך 08.07.1993.
שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים, יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ- 1.8 מ'. שטח זה יחושב כמטרה עיקרית, ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות, השטח הנמוך מ- 1.8 יחושב כשטח שרות.

ד. תכנית מס' כס/מק/1/1/דג - קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4477 בתאריך 12.01.1997.
ע"פ הוראות התכנית הותרה הקמת דירות גן, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

ה. תכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 בתאריך 18.05.2005.
מדובר על תכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי מדינת ישראל.
התכנית קובעת הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 01.01.1980 כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה וזאת באמצעות מתן זכויות בניה נוספות שיותרו בגין חיזוק המבנים.
עפ"י סעיף 11 לתקנון התכנית, רשאית הועדה המקומית לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המשמשים למגורים, ובלבד שהמבנה יחוזק, האפשרויות לתוספת זכויות הבניה הינן כלהלן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- סך כל שטח התוספות שיתאפשרו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.
- תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, בשטח של 25 מ"ר לדירה, במסגרת קווי הבניין החלים במקום לפי"י תב"ע מאושרת ובמידה וקווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- חניה: תנאי להיתר לתוספות הבניה יהיה הצגת פתרון חניה, או "כופר חניה" לפי דרישת הועדה המקומית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ו. תכנית מתאר ארצית מס' 1/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 בתאריך 16.08.2007.

מטרת התכנית:

לשנות את הוראות התכנית בנושאים הבאים:

הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת זכויות, וכן הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר[6].

ז. תכנית מתאר ארצית מס' 2/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 בתאריך 10.03.2010.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם לתאריך 01.01.1980 והקמת מבנה מחדש בתוספת אחוזי בניה.

יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ח. תכנית מתאר ארצית מס' 3/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 בתאריך 11.06.2012.

השינוי הינו הרחבה לשינוי מס' 2 שמקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הריסת מבנה ובניית מבנה חדש במקומו, בתנאים שלהלן:

- היתר הבנייה של המבנה ניתן קודם לתאריך 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתו נעשו תוספות בניה שההיתר עבורן ניתן עד לתאריך 15.05.2005 ואינן עומדות בת"י 413.

---

[6] בדברי ההסבר נכללו, בין היתר, ההבהרות הבאות:

- אם חלה על המבנה תכנית מפורטת להרחבת דיור, לא תותר הרחבה נוספת ע"פ תמ"א 38.
- במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות, לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- מבנים להם ניתנת תוספת של זכויות בנייה ע"פ התמ"א. הם מבנים שההיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980.
- חובת החיזוק תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים מטרתה לאפשר שימושים מגוונים בשטח שייווצר כתוצאה מסגירת קומת העמודים.
- סמכויות שניתנו בנוגע לעיצוב הגג מוגבלות לנושא העיצוב ואינן פוגעות בזכויות הבנייה שנתנו ע"פ התמ"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- התכנית מאפשרת הוספת 2.5 קומות למבנה.
- המבנה החדש יכלול ממ"ד לכל יח"ד.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ט. תכנית מתאר ארצית מס' 3/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 בתאריך 13.12.2016.
מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

בתיקון הוחלט כי תוספת זכויות הבניה לפי תיקון זה יתבסס על שטח הקומה הטיפוסית הקיימת שתורחב ב- 13 מ"ר לכל יח"ד בבניין הטעון חיזוק, מעבר למאושר בתכניות קיימות, בהתאם לגובה הבניין, כדלקמן[7]:

- לבניין בן קומה אחת הטעון חיזוק - תותר תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 2 קומות הטעון חיזוק - תותר תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 3 קומות הטעון חיזוק - תותר תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 4 קומות ומעלה הטעון חיזוק - תותר תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין שטחי הבניה בתת הקרקע (מרתפים), נקבע כי תוספת שטחי הבניה תהיה למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש ע"פ החוק, שטחי שרות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

[7] לעניין הקומות הקיימות, נקבעו ההוראות הבאות: קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות, קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות, וקומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>רישוי קיים:</u>

מעיון במסמכים שהוצגו בפני, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

היתר בניה מס' 3583 מיום 02.09.1964[8], להקמת בניינים הכוללים 42 יח"ד, סופרמרקט, חדר כביסה, שירותים וגדר גבול. ע"פ תכנית היתר הבניה, הבניין הנדון כולל 10 יח"ד, יח"ד אחת בקומת קרקע ו- 3 יח"ד בכל אחת מהקומות א' - ג'.

<u>להלן פירוט השטחים בבניין הנדון ע"פ תכנית היתר הבניה:</u>

מפלס	בניין ראשי	גזוזטרא
מקלט	37.37 מ"ר	---
ק"ק	108.12 מ"ר	9.78 מ"ר
א'	232 מ"ר	25.44 מ"ר
ב'	232 מ"ר	25.44 מ"ר
ג'	232 מ"ר	25.44 מ"ר
סה"כ	**804.12 מ"ר[9]**	**86.1 מ"ר**

[8] היתר זה מתייחס ל- 4 בניינים (רחוב סוקולוב 2 - 8), כאשר שלושה בניינים הינם זהים (רחוב סוקולוב 4 - 8).
[9] לא כולל שטח מקלט.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

<u>בקשה להיתר בנייה מס' 20170110:</u>

ועדת המשנה החליטה בישיבתה מס' 20180006 מיום 07.08.2018 לאשר בקשה להיתר מס' 20170110, להריסת מבנה קיים בשטח של 1,025 מ"ר והקמת בניין מגורים חדש בן 34 דירות במסגרת תמ"א 38 תיקון 3/א'.

<u>להלן פירוט שטחי הבנייה ע"פ תכנית הבקשה להיתר:</u>

שטח עיקרי			שטחי שירות								
מגורים	סה"כ	הקומה והמפלס בבניין	ממ"ד	מובאות וחדרי מדרגות	אחסנה	חניה	מסעות	מערכות טכניות	סה"כ	סה"כ הבניין	מרפסות גג	מרפסת מקורות
		ק. מרתף 2-		39.69	46.07	401.98	512.19		**999.93**	**999.53**		
		ק. מרתף 1-		32.93	27.2	375.67	556.99		**992.79**	**992.79**		
65.08	65.40	ק. קרקע	12	113.24				45.02	**170.26**	**235.66**		
189.07	189.51	ק. ראשונה	36	54.67	43.98				**134.65**	**324.16**		41.7
294.92	295.74	ק. שניה	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. שלישית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. רביעית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. חמישית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. שישית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. שביעית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
294.92	295.74	ק. שמינית	48	43.02					**91.02**	**386.76**		55.46
226.43	226.49	ק. תשיעית	24	42.51					**66.51**	**293**	167.56	
2,545.02	**2,551.58**	**סה"כ**	**408**	**584.18**	**117.25**	**777.65**	**1069.18**	**45.02**	**3001.28**	**5552.86**	**167.56**	**429.92**

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- תוספת שטח בשיעור של 6% לשיפור תנאי הדיור.
- תוספת שטח בשיעור של 5% בגין נגישות.
- תוספת שטח בשיעור של 5% בגין תוספת שתי קומות.

סה"כ תוספת שטח בשיעור של 16% שהם 159.36 מ"ר.

- הקלה לתוספת 2 קומות.
- הקלה בתכסית: 67% במקום 60%.
- הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל- 50% מהקומה הטיפוסית (66.5% במקום 50%).

כמו כן, נקבע מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, כל אלה:

- תוספת 2.5 קומות.
- הקלה בקו בניין אחורי (מערב) 3.6 מ' במקום 6 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי (מערב) לגזוזטראות בלבד 2.31 מ' במקום 6 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להיטל ההשבחה:

מהות	מועד קובע	היטל ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	היטל ההשבחה ע"פ שומת המבקשים	
			חלופה א'[10]	חלופה ב'
תכנית כס/1/1/גג/א'	23.07.1993	---	12,842 ש"ח	---
תמ"א 38 תיקון 3 א'[11]	07.08.2018	259,385 ש"ח	151,925 ש"ח	151,925 ש"ח
הקלות שונות	07.08.2018	547,021 ש"ח	121,257.5 ש"ח	179,678 ש"ח

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המבקשים - ראה/י בהמשך.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

11. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

---

[10] שמאי המבקשים חישב את השבחה בחלופה זו גם לתכנית כס/1/1/גג/א' על אף שכל הדירות בקומה האחרונה וחלק משמעותי מדירות הבניין (למעט תת חלקות 4-2 ו- 7) נרשמו כבעלים אחרי מועד אישור התכנית בשנת 1993, לכן הוא אינו בטוח כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין זכויות אלו, אולם למען הזהירות הציג תחשיב לפיו סה"כ ההשבחה לתכנית זו 25,685 ש"ח.

[11] היטל ההשבחה הינו 25% מההשבחה (ההשבחה חושבה לתוספת 3 קומות בניכוי פטור ל- 2.5 קומות).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.1. <u>שומת המשיבה:</u>

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המשיבה הציג 19 עסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבה.

בהסתמך על עסקאות אלו, ולאחר התאמות קבע כי שווי מ"ר בנוי בבניין חדש משוקלל מיקום וזמן בסך 20,000 ש"ח.

בהתססס על גישת החילוץ חישב שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי משוקלל מיקום וזמן:	20,000 ש"ח
בניכוי מע"מ:	17,094 ש"ח
בניכוי מרכיב יזמות בתמ"א - 25%:	13,675 ש"ח
עלות בנייה למ"ר המגלמת שטחי שירות כולל חניון תת קרקעי, תכנון, אגרות ויועצים:	(6,500 ש"ח)
מתקבל שווי מ"ר מבונה המגלם שטחי שירות, חניה ומחסנים:	7,175 ש"ח
שווי מ"ר מבונה, על הצד הזהיר:	7,000 ש"ח

בנוסף ציין ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בכפר סבא, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	פרטים	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
תמיר שדה	6426/254	טרומפלדור 4	כולל מרתף	21.06.2016	7,400 ש"ח
ארז כהן	6428/35	ברנר 5	ללא מרתף	29.12.2015	8,000 ש"ח
דורית פריאל	6440/133	הכרמל 24	תמ"א חיזוק	17.05.2016	6,000 ש"ח

לאור כל האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, לאחר התאמות לזמן ולמיקום, המגלם שטחי שירות וחנייה תת קרקעית ומביא בחשבון שוליות שטחים, ככל וקיימת, הינו בגבולות של 7,000 ש"ח.

✓ **<u>נתונים ותחשיבים:</u>**

- **<u>תחשיב השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3/א' (למועד קובע 07.08.2018):</u>**

<u>נתונים:</u>

שטח זכויות מוקנות לפי תמ"א 38 תיקון 3 א' ב- 3 קומות:	889.32 מ"ר
שטח זכויות בקומה טיפוסית:	296.44 מ"ר
שטח של מחצית קומה (בקיזוז 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה)	148.22 מ"ר

<u>חישוב ההשבחה:</u>

ההשבחה:	7,000 ש"ח למ"ר x 148.22 מ"ר =	1,037,540 ש"ח
היטל השבחה (25%):		259,385 ש"ח

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 24.04.2019
מס' מינוי : 2364-2018
מספרנו : 4125/18.01

- **<u>תחשיב השבחה בגין הקלות (למועד קובע 07.08.2018):</u>**

שמאי המשיבה ערך תחשיב כדלקמן:

ההשבחה חושבה לשטח עיקרי ללא מרפסות, ועל הצד הזהיר לא הובאו בחשבון שטחים שלא נכנסו לקווי הבניין שלא ליצור כפל חיוב ו/או לעוות התוצאה.

<u>שווי קודם - זכויות ללא הקלות + נגישות:</u>

קומה	שטח קומה	מקדם	מקדם קומה	שטח אקו'
קומת עמודים	65.4	1	1	65
קומה א'	358.5	1	0.96	343
קומה ב'	358.5	1	0.97	348
קומה ג'	358.5	1	0.99	353
קומה ד'	358.5	1	1.00	359
קומה ה'	358.5	1	1.02	364
קומה ו'	358.5	1	1.03	369
קומה ז'	226.56	1	1.05	237
מרפסת גג	167.56	0.25	1.05	44
סה"כ שטח עיקרי כולל נגישות ותמ"א	2,442.02 מ"ר		סה"כ שטח אקו'	2,481 מ"ר אקו'
			שווי מ"ר מבונה	7,000 ש"ח
			שווי קודם	17,369,161 ש"ח

<u>שווי חדש - זכויות לפי בקשה להיתר כולל הקלות:</u>

קומה	שטח קומה	מקדם	מקדם קומה	שטח אקו
קומת עמודים	65.4	1	1	65
קומה א'	189.51	1	0.96	181
קומה ב'	295.74	1	0.97	287
קומה ג'	295.74	1	0.99	291
קומה ד'	295.74	1	1.00	296
קומה ה'	295.74	1	1.02	300
קומה ו'	295.74	1	1.03	305
קומה ז'	295.74	1	1.05	309
קומה ח'	295.74	1	1.06	314
קומה ט'	226.49	1	1.08	244
מרפסת גג	167.56	0.25	1.08	45
סה"כ שטח עיקרי כולל נגישות ותמ"א	2,551.58 מ"ר		סה"כ שטח אקו'	2,638 מ"ר אקו'
			שווי מ"ר מבונה	7,000 ש"ח
			שווי חדש	18,463,203 ש"ח

ההשבחה: 17,369,161 ש"ח - 18,463,203 ש"ח = 1,094,042 ש"ח
היטל השבחה (50%): 547,021 ש"ח

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.2. <u>שומת המבקשים:</u>

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המבקשים הציג 14 עסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבה, המשקפות לשיטתו שווי מ"ר בנוי בממוצע של 18,115 ש"ח.
לטענתו, העסקאות שהציג מתייחסות לדירות חדשות שנבנו כתוספת בבניינים שעברו תמ"א 38, חיזוק והרחבה, ולא כוללים מרתפי חניה, פינוי דיירים, הריסה ופינוי של המבנה ועוד הרבה הוצאות נוספות הקיימות בפרויקט שבנדון ולא קיימות בפרויקט תמ"א 38 ללא הריסה.

בהתאמה לבניין חדש קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר בנוי פלדלת של 19,000 ש"ח.
שטח פלדלת בפרויקט הנדון: 2,551.58 מ"ר עיקרי + ממדים 408 מ"ר = 2,959.8 מ"ר.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה בפרויקט הנדון:</u>

סה"כ הכנסות כולל מע"מ		64,731,357 ש"ח
בניכוי מע"מ 17%	1.17	55,325,945.73 ש"ח
בניכוי יזמות 25%	1.25	44,260,756.58 ש"ח
עלויות ישירות ועקיפות		<u>(32,100,000 ש"ח)</u>
סה"כ יתרה לקרקע		12,160,756.58 ש"ח
שטח פלדלת		2,959.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה פלדלת		4,108.82 ש"ח

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ע"ס 4,100 ש"ח.

✓ **<u>נתונים ותחשיבים:</u>**

- **<u>תחשיב השבחה - חלופה א':</u>**

זכויות בניה לפי תכניות בנין עיר + תמ"א 38 תיקון 3/א'	2,631.98 מ"ר
זכויות בניה לפי תכנית ההגשה כולל הקלות	2,551.58 מ"ר

לטענת שמאי המבקשים, סל הזכויות לפי תב"ע ותמ"א 38 תיקון 3/א' גבוה יותר מסל הזכויות לפי הבקשה להיתר כולל ההקלות ואינו מצריך תוספת שטחים בהקלה.
שמאי המבקשים טוען כי מבחינה תכנונית אין בעיה עם פרסום ההקלות אלא שההקלות אינן משביחות וזאת לאור הזכויות המוקנות במצב הקודם.
לדעתו יש לשלם היטל השבחה לתכנית כס/1/1/גג/א' על אף שכל הדירות בקומה האחרונה נרשמו כבעלים הרבה אחרי שנת 1993 (אישור התכנית) וגם חלק נכבד מכל הבניין למעט תת חלקות 2-4 ו- 7 ולכן לא בטוח כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין זכויות אלו, אולם למען הזהירות הציג תחשיב השבחה כלהלן:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית כס/1/1/גג/א' (למועד קובע 23.07.1993):</u>

239.04 מ"ר x 0.8 (חלל גג) x 0.9 שוליות x 1,066 ש"ח x 0.14 (דחייה 40 שנה) = 25,685 ש"ח

היטל השבחה (50%): 12,842 ש"ח[12]

<u>תחשיב השבחה ל- 2 קומות הקלה (למועד קובע 07.08.2018):</u>

295.75 מ"ר x 2 קומות x 0.1 x 4,100 ש"ח = 242,515 ש"ח

היטל השבחה (50%): 121,257.5 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3/א' (למועד קובע 07.08.2018):</u>

ההשבחה: 148.22 מ"ר x 4,100 ש"ח למ"ר מבונה = 607,702 ש"ח

היטל השבחה (25%): 151,925 ש"ח

<u>תחשיב השבחה - חלופה ב':</u>

חלופה זו לא מביאה בחשבון את שטחי חללי הגג כשטחים מוקנים:

<u>תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3/א' (למועד קובע 07.08.2018):</u>

ההשבחה: 148.22 מ"ר x 4,100 ש"ח למ"ר מבונה = 607,702 ש"ח

היטל השבחה (25%): 151,925 ש"ח

<u>השבחה בגין ההקלות (למועד קובע 07.08.2018):</u>

<u>השבחה:</u> 109.56 ש"ח x 4,100 ש"ח x 0.8 (עלויות התאמה ושוליות) = 359,356 ש"ח

היטל השבחה (50%): 179,678 ש"ח

<u>סיכום:</u>

סה"כ היטל השבחה בחלופה ב': 179,678 ש"ח + 151,925 ש"ח = **331,603 ש"ח**

[12] לעניין טענת שמאי המבקשים באשר לזכויות מכוח תכנית כס/1/1/גג/א', ציין שמאי המשיבה כי מדובר בטענה משפטית תכנונית שעלתה לראשונה בהליך הנדון, ולא מוטמעת בתחשיב הזכויות שהוצג בתכנית ההגשה. לגישתו, זכויות בחללי גג ניתנים רק לצורך מימוש של חללי גג בפועל ולא ניתן להחשיבם ללא בניה בפועל, ולכן לא ניתן לראות בהן כזכויות מוקנות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.3. <u>הכרעה:</u>

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי ע"ס 20,000 ש"ח, ובגישת החילוץ הגיע לשווי מ"ר מבונה פלדלת של 7,000 ש"ח.

לעומתו, שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר בנוי ע"ס 19,000 ש"ח. על בסיס שווי זה חישב ההכנסות בגין כל הדירות בפרויקט, ובגישת החילוץ הגיע לשווי מ"ר מבונה פלדלת של 4,100 ש"ח.

הצדדים חלוקים בין היתר על עלות הקמה למ"ר, שמאי המשיבה הפחית עלות של 6,500 ש"ח למ"ר פלדלת, ולעומתו הפחית שמאי המבקשים עלות של 10,845 ש"ח למ"ר פלדלת[13].

בחנתי את כלל נתוני השווי והאסמכתאות שהוצגו ע"י הצדדים.

אני מקבל את סה"כ ההכנסות מהפרויקט שנקבעו ע"י שמאי המבקשים (64,731,357 ש"ח) כסבירות. בהתבסס על גישת החילוץ, עליה התבססו שמאיי הצדדים, מתקבל יתרה לקרקע בסך 17,742,518 ש"ח[14].

בהתחשב בשטח פלדלת בפרויקט של כ- 2,959 מ"ר[15], מתקבל שווי למ"ר מבונה פלדלת ממוצע בגבולות של 6,000 ש"ח.

<u>חישוב שווי מ"ר מבונה אקו':</u>

חישוב שטח מבונה אקו' כולל:

שטח עיקרי למגורים:	2,551.58 מ"ר x 1.0 =	2,551.58 מ"ר אקו'
שטח ממ"דים:	408 יח"ד x 1.0 =	408 מ"ר אקו'
שטחי שירות עילי:	600.56 מ"ר x 0.4 =	240.224 מ"ר אקו'
שטחי שירות תת קרקעי[16]:	145.89 מ"ר x 0.3 =	43.767 מ"ר אקו'
שטח מרפסות:	597.48 יח"ד x 0.4 =	238.992 מ"ר אקו'
שטח חצר:	760.34 מ"ר x 0.1 =	<u>76.034 מ"ר אקו'</u>
סה"כ שטח מבונה אקו' כולל, במעוגל:		3,559 מ"ר אקו'

מכאן, מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' ממוצע בגבולות של 5,000 ש"ח.

---

[13] 2,959.67 מ"ר פלדלת / 32,100,000 ש"ח = כ- 10,845 ש"ח למ"ר.

[14] בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (15%), עלויות הקמה (30,367,000 ש"ח, ע"פ דוח "סקר ראשוני" שהוצג בפני).

[15] 2,551.58 מ"ר עיקרי + 408 מ"ר ממ"דים = כ- 2,959 מ"ר.

[16] ללא שטחי חניה ושטחי מסעות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	24.04.2019
מס' מינוי	:	2364-2018
מספרנו	:	4125/18.01

✓ **<u>נתונים ותחשיבים לאומדן ההשבחה:</u>**

- **<u>בחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות (למועד קובע 07.08.2018):</u>**

<u>שטח עיקרי לחיוב:</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לתוספת זכויות בניה עיקריות בשיעור של 16% (159.36 מ"ר עיקרי).

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה להקלה זו שטח לחיוב של 109.56 מ"ר (11%) בלבד, זאת בהתחשב בפטור לשטח של 49.8 מ"ר (5%) שנקבע לגביו בהחלטת הועדה המקומית כתוספת שטח בגין נגישות. שמאי המבקשים אימץ את השטח העיקרי לחיוב שנקבע בשומת המשיבה.

מעיון בהוראות התוספת השלישית (סע' 19(ב)(7)) עולה כי הפטור לשטחים הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, מתייחסת לשטחי שירות ולא לשטחים עיקריים, ומכאן איני סבור כי יש מקום במקרה הנדון לתת פטור בגין השטח האמור.

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת שטח עיקרי:</u>

159.36 מ"ר עיקרי למגורים x 5,000 ש"ח למ"ר אקו' = 796,800 ש"ח

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת 2 קומות (9 קומות במקום 7 קומות):</u>

בהתחש בתוספת 2 קומות במקרה הנדון (קומות 8 + 9), ובשטחי הקומות, אני סבור כי שיעור ההשבחה הראוי הינו בגבולות של 3.5% (המבוסס לערך על שיעור תוספת שווי לקומה של 1%).

מכאן, ההשבחה הינה:

522.23 מ"ר x 5,000 ש"ח למ"ר אקו' x 3.5% = 91,390 ש"ח

<u>סיכום:</u>

סה"כ ההשבחה בגין אישור ההקלות:	888,190 ש"ח
היטל ההשבחה (50%):	**444,095 ש"ח**

- **<u>בחינת ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3/א' (למועד קובע 07.08.2018):</u>**

<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה תוספת זכויות בניה לשלוש קומות ע"פ תמ"א 38 תיקון 3/א', בשטח כולל של כ- 1,197 מ"ר.

בהתחשב בפטור של 2.5 קומות ע"פ חוק, הביאו בחשבון שמאיי הצדדים שטח לחיוב של חצי קומה (148.22 מ"ר), כאשר תחשיב ההשבחה בשומות הצדדים נערך כשווי השטח האמור ללא חישוב שווי מצב חדש ושווי מצב קודם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אני סבור כי הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה במקרה הנדון, הינה ע"י אומדן שווי המצב החדש כולל הזכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3/א' (ללא זכויות מכח ההקלות לגביהן נערך חישוב נפרד לעיל) ואומדן שווי מצב קודם בהתחשב בבינוי הקיים ובזכויות בנייה נוספות (בהתעלם מזכויות תמ"א 38). מההפרש הכולל המתקבל בין שני המצבים הנ"ל יש לגזור את החלק היחסי בהשבחה החייב בהיטל, זאת בהתחשב בפטור של 2.5 קומות ע"פ חוק כאמור.

<u>שווי מצב חדש (ללא זכויות בניה מכח ההקלות):</u>

888,190 ש"ח[17] - (3,559 מ"ר אקו' x 5,000 ש"ח) = 16,906,810 ש"ח

<u>שווי מצב קודם:</u>

<u>שטחים:</u>

מעיון ומדידה מתכנית היתר הבניה, מתקבל שטח בנוי של כ- 890 מ"ר ברוטו, ומתוך שטח זה כ- 817 מ"ר פלדלת.
מעבר לשטח הנ"ל, קיימות זכויות בלתי מנוצלות של כ- 305 מ"ר[18] בקומות וכ- 240 מ"ר[19] בחללי הגג.

<u>ערכי שווי ומקדמים:</u>

שווי מ"ר בנוי:	16,000 ש"ח[20]
שווי מ"ר מבונה אקו':	5,000 ש"ח
מקדם התאמה לתוספת לקיים:	0.8
מקדם שווי לבנייה בחלל הגג:	0.8

<u>תחשיב שווי:</u>

שטח בנוי פלדלת:	817 מ"ר x 16,000 ש"ח =	13,072,000 ש"ח
זכויות בנייה נוספות בקומות:	305 מ"ר x 5,000 ש"ח x 0.8 =	1,220,000 ש"ח
זכויות בנייה נוספות בחללי הגג:	240 מ"ר x 5,000 ש"ח x 0.8 x 0.8 =	<u>768,000 ש"ח</u>
סה"כ:		15,060,000 ש"ח

<u>ההשבחה:</u>	15,060,000 ש"ח - 16,906,810 ש"ח =	1,846,810 ש"ח
החלק היחסי בהשבחה (1/6[21]):		307,802 ש"ח
היטל ההשבחה (25%):		**76,950 ש"ח**

[17] שווי ההקלות.
[18] 890 מ"ר - (996 מ"ר x 120%) = כ- 305 מ"ר.
[19] נכון למדרגת השבחה זו, תכנית כס/1/1/גג/א' הינה חלק מתכניות המצב הקודם החלות על הנכס, ומשכך יש להביא את הזכויות מכוחה במסגרת אומדן השווי במצב הקודם.
[20] שמאיי הצדדים קבעו שווי למ"ר בנוי בדירות חדשות של כ- 19,000 ש"ח עד 20,000 ש"ח, בהתאמה לבינוי הקיים (בין היתר, בגיל המבנה, במצבו הפיסי וברמת הגמר) על הצד הזהיר לפי מקדם של 0.8.
[21] ההשבחה חושבה לתוספת 3 קומות בניכוי פטור ל- 2.5 קומות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמ"א 38 תיקון 3 א'	07.08.2018	307,802 ש"ח	**76,950 ש"ח**
הקלות שונות	07.08.2018	888,190 ש"ח	**444,095 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il