א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך	:	06.05.2012
מס' מינוי	:	14510
מספרנו	:	404/12.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 623 בגוש 6627

רחוב מרדכי (מוטה) גור 64

תל אביב

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

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך	:	06.05.2012
מס' מינוי	:	14510
מספרנו	:	404/12.01

לכבוד

וקסמן רחל ובועז "המבקשים"	**הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** "המשיבה"
ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין	**ע"י מר עופר ניר, שמאי מקרקעין**
achikam@ab-shamaim.com	ofernir2@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 623 בגוש 6627
רחוב מרדכי (מוטה) גור 64, תל אביב

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[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 03.04.2012 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

מטעם המבקשים: השמאי אילן קדוש.

מטעם המשיבה: השמאי עופר ניר.

נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים בתאריך 04.04.2012.

להלן שומתי המכרעת:

[1] 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 התכניות שלהלן ואישור הקלות שונות, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית / מועד אישור ההקלות	המועד הקובע
תכנית "ע"	28.11.1985	13.12.1985
תכנית מס' 2550	01.04.1993	16.04.1993
תכנית "ג"	21.04.1994	06.05.1994
תכנית מס' 2550 א'	11.02.1997	26.02.1997
תכנית מס' 2754	29.03.1998	13.04.1998
תכנית "ע/1"	18.03.2003	02.04.2003
תכנית מס' 3450	08.11.2006	23.11.2006
תכנית "ג/1"	20.08.2007	04.09.2007
הקלות שונות	06.10.2010	06.10.2010

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 01.05.2012 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 6627.
חלקה : 623.
שטח חלקה רשום : 501 מ"ר.
מהות הנכס : חלקת קרקע עליה בית מגורים צמוד קרקע המיועד להריסה.
מיקום : רחוב מרדכי (מוטה) גור 64, שכונת אפקה, תל אביב.

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 מהווה חלקת קרקע עליה בית מגורים צמוד קרקע, הידוע כחלקה 623 בגוש 6627, בעיר ת"א (להלן "הנכס").
- הנכס ממוקם מעברו המערבי של רחוב מרדכי (מוטה) גור 64, בשכונת אפקה בצפון העיר תל אביב.
- סביבת הנכס מאופיינת בבנייה מעורבת של בתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים רובם מבניה ותיקה, וחלקם משופצים ו/או מבניה חדישה.
- רחוב מרדכי (מוטה) גור הינו רחוב חד סטרי, בעל צורת האות "ר", שחלקו עובר מדרום ובמקביל לשדרות קק"ל, וחלקו עובר ממערב ובמקביל לנתיבי איילון.
- רחוב מרדכי (מוטה) גור מחבר את רחוב יוסף אריכא מדרום מזרח עם רחוב מניה וישראל שוחט מצפון מערב, הנכס הנדון מצוי כ- 40 מ' צפונית למפגש עם רחוב יוסף אריכא.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבה בעיקרה מישורית.

<u>תיאור חלקה 623 בגוש 6627:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 501 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה רגולארית דמוי מלבן, במידות של כ- 19 מ' (רוחב) x כ- 26.5 מ' (עומק).
- <u>להלן גבולות החלקה:</u>
  מדרום - בית מגורים דו-קומתי.
  מצפון - בית מגורים דו-קומתי.
  ממזרח - רחוב מוטה גור ומעברו בתי מגורים ומעברם כביש 20 ("נתיבי איילון").
  ממערב - בית מגורים דו-קומתי.
- בחלק החזיתי של החלקה בנוי בית מגורים ותיק, וסביבו מצויים משטחים מרוצפים/בטון מוחלק, שביל כניסה, חניה מקורה בחזית, צמחייה ומספר עצים.

<u>תיאור בית המגורים[2]:</u>

- בית המגורים בנוי בשלושה מפלסים - קומת קרקע ושני מפלסים בקומה א'.
- קומת הקרקע בשטח כולל של כ- 106 מ"ר כוללת הול כניסה, חדר מגורים, מטבח, חדר הסקה, תא שירותים, חדר רחצה, מקלט ומוסך.
- קומה א' בשטח כולל של כ- 89 מ"ר נחלקת לשני מפלסים וכוללת שני חדרים, חדר הורים עם חדר רחצה צמוד, חדר כביסה, חדר רחצה ו- 2 מרפסות.

[2] התיאור מבוסס, בין היתר, על רשיון הבניה המאושר שהוצג בפני.

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

- בית המגורים נבנה לפי היתר בניה מיום 05.04.1967, קרי לפני כ- 44 שנה, בית המגורים בנוי מבניה קשיחה עם טיח התזה בשילוב בטון, גג המבנה משופע - דו שיפועי ויצוק בטון.
- שטח בית המגורים הינו כ- 195 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת[3].
- רמת הגימור והתחזוקה במבנה, תואמת את גילו.
- בית המגורים האמור מיועד להריסה, ובמקומו מתוכנן להיבנות בית מגורים חדש בן שתי קומות ומפלס גג מעל קומת מרתף בשטח כולל של כ- 393 מ"ר[3], לא כולל משטחים לא מקורים.

7. <u>מצב משפטי</u>

<u>פלט מידע</u>:

מפלט מידע מיום 03.01.2012 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש</u>: 6627 <u>חלקה</u>: 623 <u>שטח רשום</u>: 501 מ"ר

<u>בעלויות</u>:

רשות הפיתוח	החלק בנכס:	בשלמות

<u>חכירות</u>:

וקסמן יעל	החלק בנכס:	1/2
וקסמן בועז	החלק בנכס:	1/2

הערות:
בתנאי שטר מקורי: 20888/1997/0000.
תאריך סיום: 31.03.2061 .
שכירות מהוונת.
ש. תיקון: 33449/06.

[3] פירוט שטחי הבניה - ראה בפרק "רישוי" שלהלן.

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. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית מפורטת מס' 285[4]:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 בתאריך 24.06.1954.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א'2:</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה מותרים	:	20% לבית בן קומה אחת **או** 30% לבית בן שתי קומות.
מספר קומות	:	עד 2 קומות.
מספר יח"ד	:	יח"ד אחת למגרש.
קווי בניין	:	צד 4 מ', חזית - לפי תשריט ואחורי 7 מ'.

ב. תכנית בניין עיר מס' 413[4]:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 402 בתאריך 24.02.1955.

התכנית משנה את הוראות תכנית מס' 285 לגבי אזור מגורים א'2 כלהלן:

אחוזי בניה מותרים	:	22.5% לבית בן קומה אחת **או** 32.5% לבית בן שתי קומות.
בנייני עזר	:	אחוזי הבניה של 2.5% לבניני עזר.

ג. תכנית בניין עיר מס' 834:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1161 בתאריך 25.02.1965.

התכנית הנדונה השלימה בין היתר את אזור המגורים בחלק המזרחי של תכנית מס' 285.

חלקה הנדונה מסומנת באזור מגורים א-2.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א-2 הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות מס' 285 ו- 413.

[4] התכנית במועד אישורה טרם חלה על הנכס.

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>

א. תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית התירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ', בהתאם לשימושים שונים וביניהם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.

ב. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 - מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993.

התכנית מתירה בניית חניה פרטית בשטח מירבי של 18 מ"ר ליח"ד (שטח זה לא ייכלל באחוזי הבנייה) במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ג. תכנית מתאר מקומית "ג"- בנייה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

התכנית התירה בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון תכנית וביניהם:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

ד. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 א'- תכנית להסדרת חניה פרטית:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 2550, ע"פ התכנית ניתן להקים חניות מקורות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת יהיה 18 מ"ר, ושטח חניה נוספת יהיה 15 מ"ר. החניות ייבנו בתחום המגרש.

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

ה. תכנית מתאר מס' 2754 - קווי בניין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998.

תקנון התכנית מאפשר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ו. תכנית מתאר מס' "ע/1"- מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית המתייחסים לבניית מרתפים בבתים צמודי קרקע:</u>

מס' קומות מרתף	:	1.
קווי בניין	:	בשטח תכסית קומת הקרקע, היתר לשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזו בדרך של תכנית ולא בדרך של הקלה.
גובה קומת המרתף	:	4 מ'.
התכליות המותרות	:	יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי בדירה לשימוש דיירי הבית, שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים, שטחים נלווים למגורים, שטחי שרות לכל סוגי הבניינים.

ז. תכנית מתאר מקומית מס' 3450 - הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006.

התכנית התירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:

א. כל שטחי השירות למבני עזר ע"פ תכניות מאושרות (2.5%) יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.

ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר, שיחשבו כשטח שירות.

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

ח. תכנית מתאר מקומית מס' "ג/1" - גגות תל אביב יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית מהווה בין היתר שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' "ג".

התכנית התירה בין היתר בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו, בתנאים הבאים:

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר וגובהו יהא עד 3.0 מ'.
- תכסית הבניה המרבית הכולל על הגג, לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

<u>עליית גג:</u>

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>

בבניה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

<u>לא יותרו חדרי יציאה לגג או עליות גג, במקרים הבאים:</u>

- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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>רישוי</u>

9.1. <u>מצב קיים - רשיון בניה קיים:</u>

הוצג בפני רשיון בניה מס' 12 מיום 05.04.1967, הרשיון ניתן לבנין בן 2 קומות המכיל:
בשתי הקומות דירה אחת בת 4 חדרים וח"ש, מקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, חניון למכוניות, שטח פתוח וגדר.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית ההיתר:</u>

מהות	שטח
קומת קרקע	105.84 מ"ר[5]
קומה א'	88.56 מ"ר[6]
מרפסת	5.06 מ"ר
סה"כ	**194.4 מ"ר + 5.06 מ"ר מרפסת**

9.2. <u>מצב מוצע - בקשה להיתר בניה:</u>

בתאריך 06.10.2010 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר בניה הכוללת הריסת מבנה קיים, הכולל שתי קומות מגורים, והקמת מבנה חדש הכולל מרתף, שתי קומות מגורים בהן יחידת דיור אחת.

קומת מרתף כוללת - מקלט וחדר מכונות.

על הגג - חדר יציאה לגג, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר.

בחצר- 2 מקומות חניה מקורים, גינון ושטחים מרוצפים.

[5] 59.32 מ"ר עיקרי + 9.24 מ"ר (חדר הסקה) + 14.84 מ"ר (מקלט) + 11.88 מ"ר (מוסך) + 10.56 מ"ר (ח. מדרגות).

[6] 75.12 מ"ר עיקרי + 13.44 מ"ר (חדר כביסה).

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 : 06.05.2012
מס' מינוי : 14510
מספרנו : 404/12.01

להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה:

הקומה/המפלס בבנין		שטחי השימוש העיקריים (מ"ר)			
		מגורים	סה"כ שטחי הבניה העיקריים לשימושים השונים		
		מבוקש	מ"ר	% משטח המגרש	סה"כ השטחים המותרים
מרתף	-3.40				
ק.קרקע	±0.00	108.68	108.68	21.59	108.88
ק. א'	+3.68	97.29	97.38	19.33	97.38
ק.חדר יציאה לגג	+7.00	39.52	39.52	7.84	39.52
סה"כ מעל הקרקע		245.49	245.67	48.76	245.67
סה"כ מתחת לקרקע					
סה"כ		245.49	245.67	48.76	245.67

הקומה/המפלס בבנין		שטחי שירות (מ"ר)					סה"כ שטחי הבנין			משטחים לא מקורים
		מקלט ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	סה"כ שטחי השירות		מ"ר	% משטח המגרש	סה"כ השטחים המותרים	
					מ"ר	% משטח המגרש	סה"כ השטחים המותרים			
מרתף	-3.40	15.81		2.72	126.71	25.15	126.71	126.71	25.15	29.23
ק.קרקע	±0.00			2.72	2.72	0.53	111.49	111.49	22.13	
ק. א'	+3.68		12.93	2.72	15.65	3.10	113.03	113.03	22.43	
ק.חדר יציאה לגג	+7.00			2.72	2.72	0.53	42.24	42.24	8.38	
סה"כ מעל הקרקע			12.93	8.16	21.08	4.18	266.76	266.76	52.94	29.23
סה"כ מתחת לקרקע		15.81		2.72	126.71	25.15	126.71	126.71	25.15	
סה"כ		15.81	12.93	10.88	147.80	29.33	393.47	393.47	78.09	29.23

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א מס' 2-10-0023 מיום 06.10.2010,

הבקשה להיתר הנ"ל אושרה, בכפוף להקלות הבאות:

- חצר מונמכת אחת בלבד במרווח צד.
- כניסה נפרדת למרתף במרווחי צד מצפון ומדרום.
- 6% הקלה באחוזי בניה (עד 30 מ"ר).

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

10. תמצית שומות הצדדים

10.1 להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות השונות וההקלות שאושרו:

סיכום שומות הצדדים			
מהות	**מועד קובע**	**ההשבחה ע"פ שומת המשיבה**	**ההשבחה ע"פ שומת המבקשים**
תכנית "ע"	13.12.1985	9,450 ש"ח	לא חלה השבחה[7]
תכנית מס' 2550	16.04.1993	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית "ג"	06.05.1994	99,960 ש"ח	51,000 ש"ח
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	10,500 ש"ח	4,500 ש"ח
תכנית מס' 2754	13.04.1998	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית "ע/1"	02.04.2003	198,000 ש"ח	88,000 ש"ח
תכנית מס' 3450	23.11.2006	78,120 ש"ח	42,500 ש"ח
תכנית "ג/1"	04.09.2007	403,000 ש"ח	198,000 ש"ח
הקלות שונות	06.10.2010	560,000 ש"ח	350,000 ש"ח

פירוט התחשיבים של שמאי המשיבה - ראה **נספח א'.**

פירוט התחשיבים של שמאי המבקשים - ראה **נספח ב'.**

[7] חלופה ב'- השבחה ע"ס של 5,250 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

10.2 נתוני השווי עליהם הסתמכו הצדדים:

נתוני שמאי המשיבה :

נתוני שווי למועדים הקובעים של חלק מהתכניות:

נתונים -

פרטי עסקאות ששימשו כבסיס לחישובי השומה:

תאריך	כתובת	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי	מחיר
27.5.2003	המתנדב 17	544	בית להריסה	$ 967,000
1.6.2004	אפקים 17	534	בית להריסה	$ 1,100,000
28.6.2005	ש"י 14	515	בית להריסה	$ 1,026,000
13.3.2005	המתנדב 38	504	כ- 240	$ 1,450,000
16.5.2006	המתנדב 44	549	כ- 190	$ 1,030,000
1.8.2006	אופקים 14	500	בית להריסה	$ 1,100,000
17.1.2007	מוטה גור 65	500	כ- 190	$ 1,080,000
26.2.2007	ברקאי 12	566	בית להריסה	$ 1,680,000
24.6.2007	המתנדב 16	561	בית להריסה	$ 1,800,000
22.2.2007	עלומים 6	504	בית להריסה	$ 1,085,000
26.2.2007	חיל המשמר 28	566	בית להריסה	$ 1,680,000

שמאי המשיבה לא ערך ניתוח של עסקאות ההשוואה הנ"ל.

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

נתוני שווי למועד הקובע של ההקלות :

- ברחוב ארזי 14 הסמוך נמכר בספטמבר 2010 מגרש בשטח 500 מ"ר עם בית חד קומתי להריסה תמורת 7.9 מליון ש"ח.

להלן ניתוח העסקה -

ש. עיקרי:	500 מ"ר * 35% * 1	= 175 מ"ר אקוו'
מרתף :	200 מ"ר * 0.4	= 80 מ"ר אקוו'
עלית גג:	90 מ"ר * 0.8	= 72 מ"ר אקוו'
בריכה:	40 מ"ר * 0.1	= 4 מ"ר אקוו'
חניה:	33 מ"ר * 0.1	= 3 מ"ר אקוו'
חצר:	380 מ"ר * 0.25	= 95 מ"ר אקוו'
סה"כ:		= 429 מ"ר אקוו'
שווי למ"ר מבונה: 7.9 מליון ש"ח : 429 מ"ר אקוו		= **18,415 ש"ח**

מצביע על שווי גבוה משמעותית מהשווי שחושב בשומת הועדה.

ככל הידוע כי שוק הנדל"ן בסביבה באותה תקופה ועד למועד אישור ההקלות היה במגמת עליה.

סביר לפיכך להניח שהנכס היה נמכר ביום אישור ההקלות במחיר גבוה אף יותר ממחיר העסקה.

- רחוב חיש 9 - 6628/92 שנמכר ב- 15 בפברואר 2011 תמורת 10.25 מליון ש"ח. שטח החלקה 500 מ"ר ועליה בית ישן ונטוש המיועד להריסה.

ש. עיקרי:	500 מ"ר * 35% * 1	= 175 מ"ר אקוו'
מרתף :	200 מ"ר * 0.4	= 80 מ"ר אקוו'
עלית גג:	90 מ"ר * 0.8	= 72 מ"ר אקוו'
בריכה:	40 מ"ר * 0.1	= 4 מ"ר אקוו'
חניה:	33 מ"ר * 0.1	= 3 מ"ר אקוו'
חצר:	380 מ"ר * 0.25	= 95 מ"ר אקוו'
סה"כ:		= 429 מ"ר אקוו'
שווי למ"ר מבונה: 10.25 מליון : 429 מ"ר אקוו		= 23,892 ש"ח/מ"ר

ניקי פרימו קבע שווי זכויות להקלה ברחוב המתנדב 44 לפי 16,100 ש"ח/מ"ר.

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 : 06.05.2012
מס' מינוי : 14510
מספרנו : 404/12.01

נתוני שמאי המבקשים:

צמודי קרקע/מגרשים :

תאריך	כתובת	סוג הנכס	מחיר עסקה	שטח מגרש	שטח אקווי'	שטח בנוי	מחיר למ"ר אקווי'
03/09/2002	מוטה גור 54	קוטג'	₪ 3,395,900	501	298.1	196	₪ 9,683
25/02/2004	מוטה גור 51	קוטג'	₪ 2,897,050	522	318.4	180	₪ 8,643
17/03/2004	מוטה גור 48	קוטג'	₪ 4,713,450	502	311.2	170	₪ 12,115
31/05/2005	שפייה 8	קוטג'	₪ 3,974,400	512	312.3	117	₪ 10,180
28/06/2005	שי 14	קוטג'	₪ 4,685,742	515	314.2	156	₪ 11,932
25/05/2006	מוטה גור 66	קוטג'	₪ 4,793,320	501	312.1	180	₪ 13,054
17/01/2007	מוטה גור 65	קוטג'	₪ 4,566,240	502	318.8	224	₪ 13,179
04/02/2007	מוטה גור	קוטג'	₪ 3,737,360	511	319.4	175	₪ 11,117
22/08/2007	שי 23	קוטג'	₪ 4,674,574	529	338.6	220	₪ 11,874
22/05/2008	שי	קוטג'	₪ 5,405,340	531	355.8	180	₪ 13,066
28/04/2010	שי 18	קוטג'	₪ 6,800,000	531	355.8	155	₪ 14,909
26/11/2002	קפריסין 11	קוטג'	₪ 3,349,440	500	326.5	180	₪ 9,233
09/11/2004	אוגרית 13	קוטג'	₪ 3,586,680	482	323.9	71	₪ 9,966
05/01/2005	אוגרית 16	קוטג'	₪ 4,245,846	604	410.7	241	₪ 8,787
25/06/2006	אוגרית 3	קוטג'	₪ 3,572,800	488	322.1	160	₪ 9,984
28/09/2006	אוגרית 7	קוטג'	₪ 7,734,600	482	327.8	312	₪ 12,035
18/02/2007	קפריסין	קרקע	₪ 4,160,970	500	324.5		₪ 11,540
01/04/2008	אוגרית	קרקע	₪ 5,000,000	606	393.9		₪ 11,424
23/05/2010	עומרי	קרקע	₪ 5,850,000	634	410.8		₪ 12,103
14/10/2010	שי	קרקע	₪ 176,603	50	32.5		₪ 5,434

עסקאות השוואה (נלקחו משומת 6627/601 רחוב שפייה 4 שמאית מכריעה גבע בלטר)

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר ₪	שטח מגרש	שטח בנוי	שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה ₪
15/07/1998	6627/445	מגדל שורשן 6	4,372,505	571	253	337	9,549
23/06/1999	6627/194	אופיר 13	3,127,400	492.5	120	291.28	8,525
07/07/1999	6627/150	זרחבבל 14	3,633,870	503	240	297.37	8,688

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	:	06.05.2012
מס' מינוי	:	14510
מספרנו	:	404/12.01

מכרזי מינהל - מכירת מגרשים בתל ברוך ובאפקה

תאריך	שכונה	מגרש	שטח מגרש	מחיר כולל מע"מ	סה"כ מ"ר אקווי'	שווי למ"ר אקווי'
20/04/1999	תל ברוך	110	341	₪ 1,935,170	285.25	₪ 6,784
20/04/1999	תל ברוך	25	287	₪ 1,464,585	271.75	₪ 5,389
20/04/1999	תל ברוך	15	343	₪ 1,672,538	285.75	₪ 5,853
13/07/1999	אפקה	587	493	₪ 2,600,000	347.25	₪ 7,487
19/10/1999	תל ברוך	115	402	₪ 2,555,999	300.5	₪ 8,506
19/10/1999	תל ברוך	215	366	₪ 2,148,438	291.5	₪ 7,370

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר ₪	שטח מגרש	שטח בנוי	שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה ₪
31/03/2003	6627/134	זוהבבל 11	3,714,075	491	183	291.9	9,686
25/11/2003	6627/210	אופיר 20	3,278,670	493.5	158	293.7	8,536
31/12/2003	6627/566	הרכש 14	3,765,940	501	211	309.6	8,218
10/03/2002	6627/210	אופיר 20	3,777,910	493.5	235	293.7	9,295
03/09/2002	6627/618	מוטה גור 54	3,542,275	500	196	339	7,765
12/08/2004	6627/215	אוגרית 15	3,559,190	484		288.1	9,563

11. <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.

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>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

12.1. <u>הפחתה בשווי הנכס בשל מיקומו :</u>

שמאי המבקשים ציין כי מיקום הנכס בחלק הדרומי של שכונת אפקה נחשב לפחות טוב מהחלק הצפוני של השכונה, כמו כן טען שמאי המבקשים כי מיקום הנכס ביחס לכביש מס' 20 יוצר מטרדי רעש הנובעים מנתיבי איילון ומסילת הברזל ומכאן ששוויו נמוך מנכסים אחרים בשכונה, לעניין זה ציין שמאי המבקשים שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד ברחוב הרכש 12 (המהווה רחוב מקביל ממערב לנתיבי איילון כדוגמת הרחוב הנדון) שם היא קבעה כי קיים מטרד סביבתי הנובע מנתיבי איילון ורעש מונוטוני של רכבות, גם השמאי המכריע ניקי פרימו קבע לגישתו של שמאי המבקשים כי לנכסים לאורך שד' קק"ל (עם חזית קדמית או אחורית), יש להביא בחשבון הפחתה של 25%.

שמאי המשיבה חולק על טענות שמאי המבקשים לגבי ההשפעה של נתיבי איילון ושד' קק"ל על הנכס הנדון, לגישתו הנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רח' מטה גור ומשכך אין לו כלל חזית לנתיבי איילון (כמו שיש לנכסים הממוקמים מעברו המזרחי של הרחוב בקטע זה) וכי הנכס הנדון בכלל מרוחק משד' קק"ל, כך שאין להם כל השפעה עליו.

<u>הכרעה:</u>

לאחר שביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה, כי הנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רח' מוטה גור, ומכאן שלדעתי קיימת השפעה מינורית של נתיבי איילון על שווי הנכס.

יש לציין כי פסיקתה של השמאית לבנה אשד הייתה לנכס לו קיימת חזית לנתיבי איילון (ממוקם מעברו המזרחי של רח' הרכש), כך שלדעתי, לא ניתן להשוות בין שני המקרים. לגבי השפעה של שד' קק"ל - הנכס הנדון ממוקם כ- 160 מ' דרומית לשד' קק"ל, כך שלא קיימת השפעה כלשהי על שוויו.

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

12.2. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מכל תכנית ותכנית:</u>

1) <u>תכנית "ע" - מרתפים (מועד קובע 13.12.1985):</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>לעניין שטח המרתף:</u>

קבע כי התכנית אפשרה לבנות מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע, בעת אישור התב"ע היה שטח תכסית הבית הקיים כ- 100 מ"ר עיקרי, ומכאן שניתן היה לבנות קומת מרתף בשטח של 100 מ"ר, בכפוף לדחייה.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

קבע כי מימוש זכויות הבנייה בקומת המרתף כפופות לדחייה של כ- 20 שנה, קרי עד לשנת 2005 (לפי מקדם 0.3).

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח המרתף:</u>

קבע מקדם שווי של 0.35 לשטח קומת המרתף.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 900 ש"ח, נכון מועד הקובע.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

<u>ערך תחשיב בשתי חלופות, כלהלן:</u>

<u>חלופה א'</u> - התכנית לא השביחה את הנכס הנדון, במועד אישור התכנית בית המגורים על החלקה היה ראוי למגורים, בן כ- 15 שנה ולא הייתה כדאיות כלכלית להריסה ובניית מרתף.

לעניין זה הפנה שמאי המבקשים לשומה מכרעת שערכה השמאית גבע בלטר בנכס הידוע כגו"ח 6627/601 ברח' שפיה 4 בת"א, ולעמדת שמאי הועדה רמי סויצקי בתיק זה, וכן לשומה מכרעת שערך השמאי מנחם מלוכנא לנכס הידוע כגו"ח 6627/540 הממוקם ברח' הרכב 17 בת"א, ולעמדת שמאי הועדה אלירם יפה בתיק זה.

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

חלופה ב' - שמאי המבקשים קיבל את המקדמים שקבע שמאי המשיבה (מקדם דחייה של 0.3 ומקדם אקו' של 0.35 לקומת המרתף) וכן את שטח קומת המרתף (100 מ"ר).
שמאי המבקשים חולק על שמאי המשיבה רק לעניין השווי, וקבע כי שווי קרקע מבונה הינו 500 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **הכרעה:**

אני סבור כי האפשרות שיצרה התכנית להקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע השביחה את הנכס הנדון, בכפוף לדחייה עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים.

לעניין מקדם הדחייה:
נכון למועד הקובע על החלקה היה בנוי בית מגורים דו קומתי בן שלושה מפלסים בשטח של כ- 195 מ"ר, קרי הבית ניצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות, אני סבור כי לאור מצבו של בית המגורים, לאור ניצול זכויות הבנייה בו, הצפי אז לשימוש המיטבי בו יסתיים בשנת 2017 (50 שנה לאחר אישור רשיון הבנייה), קרי, מימוש הזכויות במרתף כפופות לדחייה של 32 שנה לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.155).

לעניין שטח המרתף:
איני מקבל את הסכמת הצדדים, כי שטח קומת המרתף הינו 100 מ"ר, בהתחשב בבית המגורים הבנוי על החלקה במועד הקובע.
מאחר וקבעתי לעיל כי מימוש הזכויות כפוף לדחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה, הרי שזכויות הבנייה במרתף הינם בהתאם לשטח הבניה המותר במרתף - 125.25 מ"ר.

לעניין מקדם אקו' לשטח המרתף:
אני מאמץ את הסכמת הצדדים כי מקדם שווי לשטח קומת המרתף הינו - 0.35.

לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה:
שמאי הצדדים חלוקים על השווי, בהתאם לשומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה ובהתאם להכרעתי בשומה מכרעת מיום 13.02.2102 לנכס הידוע כגו"ח 6628/208 הממוקם ברח' מוטה גור 43, אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 750 ש"ח, נכון למועד הקובע.

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>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע":</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח מרתף	125.25 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	750 ש"ח
מקדם שטח אקו' למרתף	0.35
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 32 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.155

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 13.12.1985)</u>		
ההשבחה	125.25 מ"ר x 0.35 x 750 ש"ח x 0.155 =	5,096ש"ח
היטל ההשבחה	5,096 ש"ח / 2 =	**2,548 ש"ח**

2) **<u>תכנית מס' 2550 - חניה (מועד קובע 16.04.1993):</u>**

ע"פ רשיון הבנייה, קיימת חניה מקורה ומכאן שאני מאמץ את הסכמת הצדדים, כי התכנית הנדונה לא השביחה את הנכס הנדון.

3) **<u>תכנית "ג" - גגות (מועד קובע 06.05.1994):</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במפלס הגג:</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בהתייחס לכך שהתכנית אפשרה תוספת זכויות בניה בחלל גג רעפים בשטח אפקטיבי של 28 מ"ר, במקרה בו ממשים את הבניה ע"ג הבניין הקיים[8].

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם דחייה של 0.85 למימוש זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה בחלל גג רעפים:</u>

קבע מקדם שווי של 0.75 לשטח הבניה בחלל גג הרעפים.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 5,600 ש"ח, נכון מועד הקובע.

[8] שמאי המשיבה טען כי במקרה של בנייה חדשה ניתן לבנות כ- 45 מ"ר אפקטיבי בחלל גג הרעפים.

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>שמאי המבקשים:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במפלס הגג:</u>

שמאי המבקשים טען כי יש להביא בחשבון שטח בניה בחלל הגג בשיעור של 40% מסה"כ זכויות הבניה המוקנות בקומה א', בכפוף לדחייה עד להריסת המבנה.
שמאי המבקשים ציין כי בהנחה כי ניתן לבנות שטח עיקרי כולל של 35% (32.5% + 2.5%) + שטחי שירות, ממ"ד ובשתי קומות, אזי ניתן לבנות על החלקה סה"כ כ- 190 מ"ר
(כ- 95 מ"ר בכל קומה), ומכאן ששטח הבניה בחלל הגג הינו:
95 מ"ר x 40% = 38 מ"ר.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

שמאי המבקשים קבע מקדם דחייה של 0.35 למימוש זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים, המבטא דחייה של 18 שנה, בשיעור היוון של 6%.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה בחלל גג רעפים:</u>

קבע מקדם שווי של 0.7 לשטח הבניה בחלל גג הרעפים.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 5,500 ש"ח, נכון מועד הקובע.

- **<u>הכרעה</u>**

<u>לעניין שטח עליית גג:</u>

בהתחשב בזכויות והוראות הבניה המוקנות נכון למועד הקובע, ובהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לעניין אפשרויות הבניה בעליית הגג ע"פ תכניות ג', הגעתי למסקנה כי השטח האפקטיבי[9] לבניה בחלל גג הרעפים הינו כ- 60 מ"ר[10].
לאור מצבו הפיזי של בית המגורים, ולאור אופי הבניה בו (גג בטון דו שיפועי), לדעתי מימוש זכויות אלה כפוף לדחייה עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים.

[9] גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.
[10] השטח המתקבל בבנייה חדשה בתום החיים הכלכליים של המבנה.

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>לעניין מקדם הדחייה:</u>

לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה של 23 שנים לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.26).

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה בחלל גג רעפים:</u>

במקרה הנדון אני מקבל את מקדם השווי שקבע שמאי המשיבה - 0.75 לשטח הבנייה בחלל גג הרעפים.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

הצדדים כמעט ואינם חלוקים על השווי (הפרש של 100 ש"ח למ"ר קרקע מבונה), עם זאת בהתאם לשומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה אני מקבל את שווי מ"ר קרקע מבונה שקבע שמאי המבקשים ע"ס 5,500 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג":</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח אפקטיבי בעליית גג	60 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	5,500 ש"ח
מקדם שווי לעליית גג	0.75
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 23 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.26

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 06.05.1994)</u>		
ההשבחה	60 מ"ר x 0.75 x 5,500 ש"ח x 0.26 =	64,350 ש"ח
היטל ההשבחה	64,350 ש"ח / 2 =	**32,175 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

4) **<u>תכנית מס' 2550 א' - חניה (מועד קובע 26.02.1997):</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>לעניין שטח החניה:</u>

שמאי המשיבה קבע כי שטח החניה המקורה הנוספת בחצר או בקומת המרתף הינה 15 מ"ר.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח החניה:</u>

קבע מקדם שווי של 0.1 לשטח חניה מקורה, מעבר לשווי החצר עליה היא בנויה.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 7,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

<u>לעניין שטח החניה:</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון הקמת חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח החניה:</u>

קבע מקדם שווי של 0.05 לשטח חניה מקורה, בהתחשב בעובדה כי בנויה בהיתר חניה מקורה אחת, ובהתחשב בהעדר מצוקת חניה בסביבה במועד הקובע.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 6,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.

- **<u>הכרעה:</u>**

<u>לעניין שטח החניה:</u>

בהתאם להוראות התכנית, תתאפשר הקמת חניה מקורה נוספת במגרש בשטח של 15 מ"ר ומכאן שאני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה.

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>לעניין מקדם אקו' לשטח החניה:</u>

אני מקבל /את מקדם ההשבחה/תוספת שווי של 0.1 שנקבע ע"י שמאי המשיבה, המבטא את שווי החניה בניכוי שווי חצר, אולם אני קובע כי בנייתה של חניה נוספת תהא כדאית בעת מימוש בנייה חדשה בחלקה.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

בהתאם להכרעותיי הקודמות בנדון, הזכויות לחניה מקורה נוספת, כפופות לדחיה של 20 שנה, לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.31).

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

הצדדים חלוקים על השווי, אני סבור כי במקרה הנדון, לאור שומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה ובהתאם להכרעתי בשומה מכרעת מיום 13.02.2102 לנכס הידוע כגו"ח 6628/208 הממוקם ברח' מוטה גור 43, יש לקבל את השווי שקבע שמאי המבקשים, ע"ס 6,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 2550 א':</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח חניה	15 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	6,000 ש"ח
מקדם השבחה / תוספת שווי	0.1
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.31

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 26.02.1997)</u>		
ההשבחה	15 מ"ר x 6,000 ש"ח x 0.1 x 0.31 =	2,790 ש"ח
היטל ההשבחה	2,790 ש"ח / 2 =	**1,395 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

5) **<u>תכנית מס' 2754 - בריכות שחייה (מועד קובע 13.04.1998):</u>**

שומה מכרעת זו עוסקת בהשבחה שנוצרה בנכס הנדון, כתוצאה ממימוש זכויות, בדרך של בקשה להיתר בניה.
ע"פ הבקשה להיתר לא מבוקשת הקמת בריכת שחייה, ומכאן שלא קיים מימוש ואני מאמץ את הסכמת הצדדים, כי תכנית זו לא השביחה את הנכס הנדון במקרה זה.

- **<u>תכנית "ע/1" - מרתפים (מועד קובע 02.04.2003):</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

<u>לעניין שטח הבנייה במרתף:</u>
שמאי המשיבה טען כי מאחר ומדובר על מימוש (חלקי) בדרך של קבלת היתר בניה, שטח הבניה המבוקש הינו 126 מ"ר בלבד.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במרתף:</u>
שמאי המשיבה טען כי התכנית הגדילה את שטח המרתף, הגביהה את הגובה הפנימי והרחיבה את השימושים המותרים בו, שמאי המשיבה קבע מקדם שווי של 0.1 לשטח של 100 מ"ר (שטח החופף את השטח שאושר בתכנית ע'), המשקף בין היתר גובה פנימי גבוה יותר.
ליתרת השטח (26 מ"ר) קבע שמאי המשיבה מקדם שווי של 0.25, שכן מדובר על שטח נוסף לזה שנתאפשר בתכנית ע'.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מדובר על זכויות זמינות, ללא צורך בדחייה למימושן.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>
קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 12,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.

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>שמאי המבקשים:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במרתף:</u>

שמאי המבקשים טען כי שטח המרתף לא גדל ביחס לזכויות המוקנות ע"פ תכנית "ע".
אפשרות הבניה המותרת בתכנית "ע/1" בהתאם לתכסית, מאפשרת לדעת שמאי המבקשים בנייה זהה גם לפי תכנית "ע".

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במרתף:</u>

שמאי המבקשים קבע מקדם השבחה של 0.1 לכלל שטח המרתף (126 מ"ר), המבטא לגישתו את האפשרויות הגלומות בתכנית "ע/1" ביחס לתכנית "ע" כמו הגבהת גובה המרתף, כניסה נפרדת והרחבת שימושים.

<u>עניין מקדם הדחייה:</u>

שמאי המבקשים קבע מקדם דחייה של 0.7 למימוש זכויות הבנייה בקומת המרתף.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 10,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.
שמאי המבקשים ציין לענין זה שומה מכרעת שערכה השמאית גבע בלטר שצויינה לעיל.

- **<u>הכרעה:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במרתף:</u>

למעשה הצדדים אינם חלוקים על כך שבמצב החדש ניתן לבנות מרתף בשטח של 126 מ"ר, בהתאם למצויין בבקשה להיתר בניה.
שמאי המבקשים טען ביחס לתכנית זו כי גם תכנית "ע" אפשרה בניית קומת מרתף בשטח זהה (אם כי בתחשיב ההשבחה שערך לתכנית "ע" הובא בחשבון שטח בקומת המרתף של 100 מ"ר בלבד).
כאמור בהכרעתי בתכנית "ע", שם הבאתי בחשבון שטח של 125.25 מ"ר.
במצב החדש ע"פ התכנית הנדונה, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השטח המבוקש ע"פ תכנית היתר הבניה בקומת המרתף הינו 126 מ"ר.
זכויות אלא כפופות לדחייה, עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים.

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>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במרתף:</u>

אני סבור כי לשטח החופף לתכנית "ע", קרי לשטח של 125.25 מ"ר ניתן לתת מקדם ההשבחה בשיעור של 0.1, המבטא את האפשרות להגבהת המרתף ולהרחבת השימושים בו, לגבי השטח הנוסף בקומת המרתף, שטח של 0.75 מ"ר, יש לחייב שטח זה במלואו, קרי, בהתאם למקדם השווי שקבעתי לשטח קומת מרתף - 0.35.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

לאור הכרעותיי הקודמות בעניין זה, הבאתי בחשבון דחייה של 14 שנים לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.44).

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

הצדדים חלוקים על השווי, לאור שומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה אני מאמץ את השווי שקבע שמאי המבקשים, ע"ס 10,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע/1":</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח מרתף (ע"פ תכנית ע')	125.25 מ"ר
תוספת שטח מרתף מכוח תכנית ע/1	0.75 מ"ר
מקדם להרחבת שימושים והגדלת גובה במרתף	0.1
מקדם מרתף לשטח נוסף המבטא שווי אקו' לקומת המרתף	0.35
שווי מ"ר קרקע מבונה	10,000 ש"ח
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 14 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.44

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 02.04.2003)</u>		
ההשבחה	(125.25 מ"ר x 0.1 + 0.75 מ"ר x 0.45) x 10,000 ש"ח x 0.44 =	56,594 ש"ח
היטל ההשבחה	56,594 ש"ח / 2 =	**28,297 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

6) **<u>תכנית מס' 3450 - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (מועד קובע 23.11.2006):</u>**

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>לעניין שטח ההשבחה:</u>
שמאי המשיבה טען כי התכנית אפשרה המרת 2.5% שטח מבנה עזר לשטח עיקרי, ומכאן שמדובר על שטח השבחה של 12.5 מ"ר.
שמאי המשיבה אף ציין כי מאחר וניתן לבנות שטח זה בקומה א', יש להביא בחשבון נושא של "רווח" חצר בשטח של 12.5 מ"ר (הרי שבמקרה ההפוך נוהגים לקזז את הפסד שטח החצר).

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח ההשבחה:</u>
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.5, המבטא המרת שטחי שרות (מבנה עזר) לשטח עיקרי.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מדובר על זכויות זמינות, ללא צורך בדחייה למימושן.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>
קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 12,500 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

<u>לעניין שטח ההשבחה:</u>
שמאי המבקשים קיבל את השטח שקבע שמאי המשיבה.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח ההשבחה:</u>
שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.4, המבטא המרת שטחי שרות (מבנה עזר) לשטח עיקרי.

<u>עניין מקדם הדחייה:</u>
שמאי המבקשים קבע מקדם דחייה של 0.85 למימוש זכויות אלא.

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

שווי מ"ר קרקע מבונה:

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 10,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.
שמאי המבקשים ציין לענין זה שומה של שמאי הועדה לנכס הידוע כגו"ח 6627/575 הממוקם ברחוב עלומים 38 בת"א אצל שמאית מכריעה גבע בלטר.

- **הכרעה:**

לעניין שטח ההשבחה:

אני מקבל את עמדת הצדדים כי התכנית מאפשרת המרת שטח של 12.5 מ"ר ממבנה עזר לשטח עיקרי, מימוש הזכויות במקרה הנדון כפוף לדחייה על לתום החיים הכלכליים של בית המגורים.

לעניין מקדם אקו' לשטח ההשבחה:

אני סבור כי במקרה הנדון מקדם השבחה של 0.5 מבטא שווי שטח עיקרי בניכוי שווי שטח למבנה עזר.

לעניין מקדם הדחייה:

לאור הכרעותיי הקודמות בעניין זה, הבאתי בחשבון דחייה של 11 שנים לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.526).

שווי מ"ר קרקע מבונה:

הצדדים חלוקים על השווי, לאור שומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה, ולאור נתוני השווי שהציגו הצדדים, אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו ע"ס 11,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

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>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 3450:</u>**

נתונים לתחשיב	
שטח שהומר משטח למבנה עזר לשטח עיקרי	12.5 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	11,000 ש"ח
מקדם השבחה	0.5
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.526

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 23.11.2006)		
ההשבחה (במעוגל)	12.5 מ"ר x 11,000 ש"ח x 0.5 x 0.526 =	36,162 ש"ח
היטל ההשבחה	36,162 ש"ח / 2 =	**18,081 ש"ח**

7) <u>תכנית "ג/1" - גגות (מועד קובע 04.09.2007):</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במפלס הגג:</u>
שמאי המשיבה ציין כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה, שטח החדר גג המבוקש הינו 39.5 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינה כ- 50 מ"ר.
משטח זה "ניכה" שמאי המשיבה את זכויות הבניה בהתאם לתכנית "ג".

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במפלס הגג:</u>
שמאי המשיבה קבע מקדם שווי של 1.0 לשטח הבניה במפלס הגג, ומקדם שווי של 0.25 לשטח מרפסת הגג.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מדובר על זכויות זמינות, ללא צורך בדחייה למימושן.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>
שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 13,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.

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

שמאי המשיבה ציין לענין זה שומה מכרעת שערך השמאי רן וירניק לנכס הממוקם ברח' שמיר 13 הסמוך, שם נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה ע"ס 14,400 ש"ח, בהתאם למספר עסקאות שנערכו בסביבה, בסמוך למועד הקובע.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במפלס הגג:</u>

שמאי המבקשים קיבל את השווי שקבע שמאי המשיבה, בהתאם למצויין בתכנית הבקשה להיתר.

<u>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במפלס הגג:</u>

שמאי המבקשים קבע קבע מקדם שווי של 0.9 לשטח הבניה במפלס הגג בקומה 2, ומקדם שווי של 0.25 לשטח מרפסת הגג.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

שמאי המבקשים קבע מקדם דחייה של 0.85 למימוש זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים, המבטא דחייה של 3 שנה, בשיעור היוון של 6%.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 11,000 ש"ח, נכון מועד הקובע.
שמאי המבקשים ציין לענין זה שומה של שמאי הועדה לנכס הידוע כגו"ח 6627/575 המוזכר לעיל.

- **<u>הכרעה:</u>**

<u>לעניין שטח הבנייה במפלס הגג:</u>

לאחר שעיינתי בתכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את השטחים שציינו שמאי הצדדים.
להערכתי, נכון למועד הקובע השימוש המיטבי היה עדיין בית המגורים הקיים, ומכאן שמימוש השטחים ע"פ התכנית הנדונה, כפוף לדחייה עד לסיום החיים הכלכליים של בית המגורים.
מהשטח המתקבל (בדחייה) יש להפחית שטח בניה אפקטיבי בחלל גג רעפים (לפי השטח שמצאתי בתכנית "ג" הקודמת), בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים.

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>לעניין מקדם אקו' לשטח הבניה במפלס הגג:</u>
אני סבור כי מקדם השווי הראוי לחדר המבוקש במפלס הגג הינו 1.0 ולשטח מרפסת הגג 0.25.

<u>עניין מקדם הדחייה:</u>
הבאתי בחשבון דחייה של 10 שנים לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.558).

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>
לאור שומות מכריעות אחרות שנערכו לנכסים בסביבה, ולאור נתוני השווי שהציגו הצדדים, אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו ע"ס 12,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **<u>חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג/1":</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח בניה אפקטיבי בחלל גג רעפים	60 מ"ר
שטח חדר גג (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר)	39.52 מ"ר
שטח אפקטיבי מרפסת גג (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר)	50 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	12,000 ש"ח
מקדם חדר גג	1.0
מקדם בנייה בחלל גג רעפים	0.75
מקדם מרפסת גג	0.25
מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים (לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.558

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 04.09.2007)</u>		
שטח ההשבחה	60 מ"ר x 0.75 - (39.52 מ"ר + 50 מ"ר x 0.25) x 0.558 =	3.917 מ"ר אקו'
ההשבחה	3.917 מ"ר אקו' x 12,000 ש"ח =	47,006 ש"ח
היטל ההשבחה	47,006 ש"ח / 2 =	**23,503 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

8) **<u>הקלות</u>**

- **<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקו', נכון למועד הקובע:</u>**
- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה של 14,000 ש"ח.
  שמאי המשיבה ביסס את קביעתו על ניתוח שתי עסקאות מכר בשכונה (ברחוב ארזי 14 וברחוב חיש 9), ובהתאם לשומה מכרעת שערך השמאי ניקי פרימו לנכס הממוקם ברח' המתנדב 16 בת"א.
- **שמאי המבקשים** ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה של 12,500 ש"ח.

- **<u>הכרעה:</u>**

בחנתי את נתוני השווי של שמאי המשיבה, כמו כן בהתאם להכרעתי מיום 03.05.2012 לנכס הידוע כגו"ח 6628/280 הממוקם ברח' יהודה ארזי 14, בשכונת אפקה בת"א (טרם פורסמה), אני מאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה.

- **<u>הקלה להנמכת חצר אנגלית למפלס 3.42- והקלה לכניסה נפרדת למרתף:</u>**
- **שמאי המשיבה** טען כי בתכנית הבקשה להיתר ניתן לראות כי נתבקשו שתי חצרות אנגליות האחת מצידו של הבניין והשניה הינה מהווה את הכניסה הנפרדת למרתף, כל שבפועל אנו מקבלים את ההשפעה של אותם החצרות משני הכיוונים של המרתף, כלומר, שטח המרתף לאחר הקלות אלו יותר מואר ומאוורר משני הכיוונים, ובנוסף ניתן לצאת ממנו לשטח החצר או למרפסת הממוקמת במפלס קומת המרתף, ומכאן שההשפעה של שתי הקלות אלה, הינה על מרבית שטח המרתף המבוקש (שמאי המבקשים "חייב" של שטח מרתף של 100 מ"ר מתוך שטח מבוקש של כ- 126 מ"ר).
  שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי של 0.1 בגין השבחה זו, ומכאן שהוא הגיע לשטח ההשבחה של 10 מ"ר אקו'.
  בנוסף, טען שמאי המשיבה כי תכנית "ע/1" לא אפשרה כניסה נפרדת למרתף, התכנית מאפשרת כניסה נפרדת מהחצר למרתף רק כאשר מבקשים לעשות בו שימוש של משרדים[11], ובמקרה שלנו הגישו המבקשים בקשה לשימוש מגורים.

[11] אז צריך לעמוד בדרישות שונות, לרבות בתקן חנייה למשרדים.

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

- **שמאי המבקשים** טען כי הקלה זו משפיעה על מחצית משטח המרתף בלבד.

שמאי המבקשים טען כי ע"פ תכנית "ע/1" מותרת כניסה נפרדת למרתף, לפיכך, חצר אנגלית אחת הכוללת ירידה וכניסה למרתף חושבה על ידו כבר בתכנית "ע/1", ומכאן שלשיטתו יש להתייחס רק לשטח חצר אנגלית אחת ולשטח של 50 מ"ר משטח המרתף בלבד.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שווי של 0.1 בגין הקלה זו, ומכאן שהוא הגיע לשטח השבחה של 5 מ"ר אקו', משטח זה "ניכה" שמאי המבקשים את הפסד שטח החצר בגין הקלה זו, והגיע לשטח השבחה של 2.4 מ"ר אקו'.

- **<u>הכרעה:</u>**

אציין כי לאור רמת המחירים ומצב פיזי של הבנוי במועד ההקלות, השימוש המיטבי הינו הקרקע כריקה ופנויה בשני מצבי התכנון

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקש לעשות בשטח המרתף שימוש מגורים.

בתכנית "ע/1" נקבע כי בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף <u>שתוגדר בהיתר כמשרד</u>, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל, לפיכך, כניסה נפרדת במקרה הנדון התאפשרה בדרך של הקלה, ולא מכוח תכנית "ע/1", על כן חלה השבחה בגין הקלה זו.

ממדידה שערכתי לשטח המבוקש בקומת המרתף מצאתי כי שטח ההשבחה האפקטיבי הינו כ- 75 מ"ר (לא הבאתי בחשבון את שטח הממ"ד, שטח חדר המכונות, חדר המדרגות ופיר המעלית).

ההשבחה בגין הקלה זו חושבה ביחד עם ההקלה בגין הנמכת חצר והינה בשיעור של 5%[12].

[12] ראה הכרעתי מיום 03.05.2012 לנכס הידוע כגו"ח 6628/280 הממוקם ברח' יהודה ארזי 14, בשכונת אפקה ת"א (טרם פורסמה).

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>הקלה לתוספת 6% (ובסה"כ 30 מ"ר) זכויות בניה עיקריות:</u>**
- **שמאי המבקשים** חישב את ההשבחה הנובעת מהקלה זו בהנחה כי השטח הנוסף (30 מ"ר) יתחלק שווה בשווה בין שתי הקומות, ומשטח הנוסף בקומת הקרקע (15 מ"ר) הוא ניכה הפסד שטח חצר (לפי מקדם שווי של 0.3[13]) והגיע לשטח השבחה של 25.5 מ"ר אקו'.
- **שמאי המשיבה** הביא בחשבון כי השטח הנוסף (30 מ"ר) ייבנה במלואו בקומה א'. שמאי המשיבה טען כי הוא מסיק את טענתו הנ"ל מהעובדה שהתכסית המבוקשת מגיעה בסה"כ ל- 21%, כאשר בתב"ע ניתן לבנות (ללא הליך של הקלה) 22.5%, ובנוסף ניתן בהתאם לתכנית מס' 3450 להצמיד את שטח המחסן לבית המגורים ולהפוך אותו לשטח עיקרי, בהיקף של 2.5%, קרי מהוראות התכניות ניתן לבנות בתכסית מרבית של 25%, ומכאן שאין כל ספק שמלוא תוספת הבניה המבוקשת בהקלה זו, מרוכזת בקומה א' של בית המגורים, כך שלא נגרע שטח חצר כלשהו ואין לנכותו.
שמאי המשיבה לקח בחשבון את מלוא תוספת הבניה המבוקשת כשטח ההשבחה.

- **<u>הכרעה:</u>**

לעניין זה, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לפיה מלוא שטח תוספת הבניה המבוקשת בהקלה ייבנה בקומה א', השימוש הטוב והיעיל בנכס[14] הינו לפי בניה בקומת קרקע של 25% ובקומה א' של 10%, ע"פ הבקשה להיתר הבניה מבוקש בניה של 21.59% עיקרי בקומת הקרקע, ובניה של 19.33% עיקרי בקומה א', לפיכך, תוספת הבניה המתקבלת בהקלה ממומשת בקומה א', ומכאן אין הפסד שטח חצר כתוצאה מאישור הקלה זו.

[13] לעניין מקדם שטח החצר הפנה שמאי המבקשים לשומה מכרעת שערכה השמאית דורית פריאל לנכס הידוע כגו"ח 6578/419, הממוקם ברח' הטייסים 36 ברעננה.

[14] ראה שומתי המכרעת מיום 13.02.2012 בגו"ח 6628/208 ברחוב מרדכי מוטה גור 43.

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>נתונים ותחשיב ההשבחה בגין ההקלות (נכון למועד הקובע 06.10.2010):</u>

<u>השבחה בגין הקלה של הנמכת חצר ושל כניסה נפרדת למרתף מהחצר:</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>:

סה"כ שטח לחישוב ההשבחה בקומת המרתף	75
שווי למ"ר מבונה אקו':	14,000 ש"ח
מקדם השבחה:	0.05

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

ההשבחה (במעוגל):	75 מ"ר x 14,000 ש"ח x 0.05	=	52,500 ש"ח
היטל ההשבחה:	**52,250 ש"ח / 2**	=	**26,250 ש"ח**

<u>השבחה בגין הקלה של תוספת זכויות בניה:</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>:

סה"כ שטח לחישוב ההשבחה	30 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו':	14,000 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

ההשבחה:	30 מ"ר x 14,000 ש"ח	=	420,000 ש"ח
היטל ההשבחה:	**420,000 ש"ח / 2**	=	**210,000 ש"ח**

<u>סה"כ השבחה והיטל השבחה בגין ההקלות המבוקשות:</u>

<u>סה"כ השבחה</u>:	52,500 ש"ח + 420,000 ש"ח	=	472,000 ש"ח
סה"כ היטל השבחה:	472,500 ש"ח / 2	=	**236,250 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

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית ״ע״	13.12.1985	5,096 ש״ח	**2,548 ש״ח**
תכנית מס' 2550	16.04.1993	לא חלה השבחה	**---**
תכנית ״ג״	06.05.1994	64,350 ש״ח	**32,175 ש״ח**
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	2,790 ש״ח	**1,395 ש״ח**
תכנית מס' 2754	13.04.1998	לא חלה השבחה	**---**
תכנית ״ע/1״	02.04.2003	56,594 ש״ח	**28,297 ש״ח**
תכנית מס' 3450	23.11.2006	36,162 ש״ח	**18,081 ש״ח**
תכנית ״ג/1״	04.09.2007	47,006 ש״ח	**23,503 ש״ח**
הקלות	06.10.2010	472,500 ש״ח	**236,250 ש״ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל ענין 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

נספח א'

פירוט התחשיבים של שמאי המשיבה

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

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית "ע" - אפשרה בנית מרתף בשטח כ- 100 מ"ר.

השבחה: 100 מ"ר * 900 ש"ח/מ"ר * 0.35 (מרתף) * 0.3 (דחיה) = 9,450 ש"ח

היטל השבחה בשעור 50%: = 4,725 ש"ח

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י החוק. התאריך הקובע: 28.12.1985.

תכנית 2550 - במקרה זה אין חיוב. קיימת חניה מקורה.

תכנית "ג" - מאפשרת במקרה הנדון בנית עלית גג בחלל גג הרעפים בשטח כ- 28 מ"ר.

ההשבחה: 28 מ"ר * 5,600 ש"ח/מ"ר * 0.75 (גג) * 0.85 (דחיה) = 99,960 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 49,980 ש"ח

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע : 4.5.1994.

תכנית 2550א' - מאפשרת חניה מקורה או תת קרקעית בשטח 15 מ"ר.

ההשבחה: 15 מ"ר * 7,000 ש"ח/מ"ר * 0.1 = 10,500 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 5,250 ש"ח

ההיטל יוצמד עפ"י החוק. התאריך הקובע: 11.2.1997.

תכנית 2754 - מאפשרת בנית בריכה - במקרה הנדון אין מימוש ואין חיוב בהיטל.

תכנית ע/1 - מאפשרת הגדלת שטח המרתף, הגדלת גובה פנימי והרחבת השימושים. החישוב נערך לפי תכנית ההגשה.

השבחה: 100 מ"ר * 12,000 ש"ח/מ"ר * 0.1 (השבחת "ע") = 120,000 ש"ח

26 מ"ר * 12,000 ש"ח/מ"ר * 0.25 (שטח נוסף) = 78,000 ש"ח

סה"כ: = 198,000 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 99,000 ש"ח

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע : 2.4.2003.

תכנית 3450 - מאפשרת המרת שטחי מבנה עזר בשטח 12.5 מ"ר לשטח עקרי .

ההשבחה: 12.5 מ"ר * 12,500 ש"ח/מ"ר * 0.5 = 78,120 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 39,060 ש"ח

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע : 23.11.2006.

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

תכנית "ג/1" – בהתאם לתכנית ההיתר - שטח החדר 39.5 מ"ר ושטח מרפסת הגג כ- 50 מ"ר.

משטח זה יקוזזו הזכויות לפי תכנית "ג" :

שטח: 39.5 מ"ר + 50 מ"ר (מרפסת) * 0.25 – (28 מ"ר * 0.75) = 31.0 מ"ר אקוו'

השבחה: 31.0 מ"ר אקוו' * 13,000 ש"ח/מ"ר = 403,000 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 201,500 ש"ח

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י החוק, התאריך הקובע - 4.9.2007.

הקלות -

הנמכת 2 חצרות אנגליות עד למפלס המרתף (-3.42) משפיע על רוב שטח המרתף וכן הקלה כניסה נוספת למרתף:

השבחה: 100 מ"ר * 14,000 ש"ח/מ"ר * 0.1 = 140,000 ש"ח

תוספת 6% כשטח עיקרי ובסה"כ כ- 30 מ"ר (תוספת השטח בקומה א'):

השבחה: 30 מ"ר * 14,000 ש"ח/מ"ר = 420,000 ש"ח

סה"כ השבחה עקב הקלות - = 560,000 ש"ח

היטל ההשבחה בשעור 50%: = 280,000 ש"ח

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 6.10.2011.

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

נספח ב'

פירוט התחשיבים של שמאי המבקש

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

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה בגין תכנית "ע" – מועד קובע 13/12/1985

חלופה א':

התכנית איננה משביחה - במועד אישור התכנית בית המגורים הבנוי על החלקה היה ראוי למגורים, בן כ- 15 שנה ולא היתה כדאיות כלכלית להריסה ובניית מרתף.

(מקור: שומה מכרעת לחלקה 6627/601, רחוב שפייה 4, שמאית מקרקעין גבע בלטר וכן שמאי הועדה רמי סויצקי בתיק זה).

מקור נוסף: שומה מכרעת לחלקה 6627/540 רחוב הרכב 17, שמאי מקרקעין מנחם מלוכנא וכן שמאי הועדה אלירם ליפא בתיק זה).

חלופה ב':

מהות ההשבחה – הקמת מרתף בשטח של כ- 100 מ"ר.

שווי קרקע למ"ר מבונה (לאחר הפחתה למיקום): 500 ש"ח/מ"ר.

השבחה: 100 מ"ר X 500 ש"ח/מ"ר X 0.35 (מקדם מרתף) X 0.3 (מקדם דחיה) = 5,250 ש"ח

השבחה בגין תכנית 2550

מהות ההשבחה – הקמת חניה מקורה.

עפ"י היתר בניה כמפורט לעיל בנויה חניה מקורה בהיתר.

אין השבחה בגין תכנית זו.

השבחה בגין תכנית "ג" – מועד קובע 4/5/1994

מהות ההשבחה – התרת בניית עליית גג בחלל גג רעפים.

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 5,500 ש"ח/מ"ר.

(במועד הקובע) מאחר והמבנה הבנוי על החלקה עשוי בטון יצוק דו-שיפועי עלויות ההתאמה יהיו גבוהות. עלויות ההתאמה כוללת הריסת כל קומת הגג של המבנה העשוי בטון והתאמת המבנה עפ"י הנחיות תב"ע "ג".

במקרה הנדון יש להביא בחשבון שטח בניה בחלל גג בשיעור של 40% מסה"כ זכויות הבניה המוקנות בקומה א' ובהתחשב בדחיה עד להריסת המבנה.

בהנחה כי ניתן לבנות שטח עיקרי כולל של 35% (32.5% + 2.5% מבנה עזר) + ש.שירות, ממ"ד ובשתי קומות, אזי ניתן לבנות על החלקה סה"כ כ- 190 מ"ר (כ- 95 מ"ר בכל קומה).

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

לאור האמור, שטח בניית חלל הגג המותרת הינה 95 מ"ר X 40% = 38

השבחה:

38 מ"ר X 5,500 ש"ח/מ"ר X 0.7 (מקדם גג) = 146,300 ש"ח

X

מקדם דחיה (I = 6% N = 18) 0.35

סה"כ השבחה 51,000 ש"ח

<u>השבחה בגין תכנית 2550 א' – מועד קובע 11/2/1997</u>

מהות ההשבחה – הקמת חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר.

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 6,000 ש"ח/מ"ר

בהתחשב בעובדה כי בנויה בהיתר חניה מקורה אחת, בהעדר מצוקת חניה בסביבה במועד הקובע הבאתי בחשבון מקדם מתואם לחניה מקורה נוספת בשיעור של 0.05.

השבחה: 15 מ"ר X 6,000 ש"ח/מ"ר X מקדם חניה מקורה 0.05 = 4,500 ש"ח

<u>השבחה בגין תכנית 2754</u>

מהות ההשבחה – הקמת בריכת שחיה

עפ"י בקשה להיתר כמפורט לעיל - אין מימוש לתכנית.

אין השבחה בגין תכנית זו.

<u>השבחה בגין תכנית ע1 – מועד קובע 2/4/2003</u>

מהות ההשבחה – הגבהת גובה המרתף, כניסה נפרדת והרחבת שימושים.

המרתף לא גודל ביחס לזכויות המוקנות עפ"י תכנית "ע".

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 10,000 ש"ח/מ"ר

(מקור: שומה מכרעת לחלקה 6627/601 רחוב שפייה 4 שמאית מקרקעין גבע בלטר).

השבחה:

126 מ"ר X 10,000 ש"ח/מ"ר X 0.1 (הפרש בין "ע" ל-"ע1") X 0.7 (מקדם דחיה) = 88,000 ש"ח

סה"כ השבחה 88,000 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

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>השבחה בגין תכנית 3450 – מועד קובע 23/11/2006</u>

מהות ההשבחה – המרת 2.5% (12.5 מ"ר) שטח מבנה עזר לשטח עיקרי.

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 10,000 ש"ח/מ"ר

(מקור: שומת שמאי הועדה עופר ניר לחלקה 6627/575 רחוב עלומים 38 אצל שמאית מכריעה גבע בלטר).

השבחה:

12.5 מ"ר X 10,000 ש"ח/מ"ר X 0.4 (מקדם עיקרי/שירות) X 0.85 (מקדם דחיה) = 42,500 ש"ח

<u>השבחה בגין תכנית "ג1" – מועד קובע 4/9/2007</u>

מהות ההשבחה – עפ"י בקשה להיתר חדר על הגג בשטח של 39.5 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 50 מ"ר.

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 11,000 ש"ח/מ"ר.

(מקור: שומת שמאי הועדה עופר ניר לחלקה 6627/575 רחוב עלומים 38 אצל שמאית מכריעה גבע בלטר).

תוספת שטחי בניה:

מצב קודם: 38 מ"ר X מקדם 0.7 = 26.60 מ"ר

מצב חדש:

(39.5 מ"ר X מקדם חדר במפלס קומה 2 0.9) + (50 מ"ר מרפסת X מקדם 0.25) = <u>48.00 מ"ר</u>

הפרש 21.40 מ"ר

השבחה: 21.4 מ"ר X 11,000 ש"ח/מ"ר X מקדם דחיה 0.84 (N = 3, I = 6%) = 198,000 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

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה בגין הקלות – מועד קובע 6/10/2011

שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום: 12,500 ש"ח/מ"ר

מהות ההשבחה:

א. הנמכת חצר אנגלית עד למפלס (3.42-) משפיעה על מחצית משטח המרתף.
עפ"י תכנית ע1 מותרת כניסה נפרדת.
לפיכך חצר אנגלית אחת הכוללת ירידה וכניסה למרתף חושבה בתכנית ע1.
שטח חצר אנגלית מונמכת – 12 מ"ר.
השפעה רק על מחצית שטח מרתף כ- 50 מ"ר X (מקדם תוספת שווי) 0.1 = 5 מ"ר

הפסד חצר לשטח ההנמכה:

שטח חצר	מקדם 0.3* X כ- 12 מ"ר	=	3.6 מ"ר אקו'
	(-)		
שטח חצר תחתונה	מקדם 0.1 X כ- 12 מ"ר	=	1.2 מ"ר אקו'
הפסד חצר	-0.15		2.4 מ"ר אקו'

סה"כ שטח השבחה (2.4 מ"ר – 5 מ"ר) = 2.6 מ"ר
השבחה 2.6 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר = 32,000 ש"ח

ב. תוספת 6% הקלה כשטח עיקרי ובסה"כ כ- 30 מ"ר ובהנחה כי השטח הנוסף נחלקה באופן שווה בין 2 קומות המבנה:
שטח עיקרי 30 מ"ר – (15 מ"ר בק.קרקע X 0.3* מקדם אובדן חצר) = 25.5 מ"ר
25.5 מ"ר X 12,500 ש"ח/מ"ר = 318,000 ש"ח

סה"כ השבחה בגין הקלות 350,000 ש"ח

* מקדם אובדן חצר 0.3 – מקור: משומה מכרעת לחלקה 6578/419 רחוב הטייסים 36 רעננה אצל שמאית מכריעה דורית פריאל.

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