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	:	29.12.2011
מס' מינוי	:	13726
מספרנו	:	268/11.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 13 בגוש 6907

רחוב הרברט סמואל 78

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

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

תאריך : 29.12.2011
מס' מינוי : 13726
מספרנו : 268/11.01

לכבוד:

<u>ציגלר אתל אסתר</u> **"המבקשת"**
ע"י מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין
lapid227@bezeqint.net

<u>הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו</u> **"המשיבה"**
ע"י מר מאיר צור, שמאי מקרקעין
meirtzor@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 13 בגוש 6907</u>
<u>רחוב הרברט סמואל 78, תל-אביב</u>

1. <u>רקע כללי</u>

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.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 25.10.2011 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים בתאריך 26.10.2011 ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[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 התוכניות שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות מלא בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תוכנית מס' 1680	10.12.1981	25.12.1981
תוכנית "ע"	28.11.1985	13.12.1985
תוכנית "ע-1"	18.03.2003	02.04.2003

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 24.11.2011 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 6907.
חלקה : 13.
שטח חלקה רשום : 426 מ"ר.
מהות הנכס : מבנה ששימש בעבר את מסעדת "יוטבתה בעיר".
מיקום : רח' הרברט סמואל 78, 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>תאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנוי מבנה ישן בן שתי קומות, הידוע כחלקה 13 בגוש 6907, והממוקם ברחוב הרברט סמואל 78, בעיר תל-אביב (להלן "הנכס").
- הנכס ממוקם בצידו המזרחי של הרברט סמואל, מצפון למפגש הרחובות הרברט סמואל וטרומפלדור.
- רחוב הרברט סמואל מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן במרבית שעות היום, הרחוב חד סטרי בכיוון נסיעה מצפון לדרום, לאורך הרחוב נפרשת הטיילת ע"ש שלמה להט.
- סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מלונאות, ומבני מגורים המאכלסים בקומת הקרקע בתי קפה ומסעדות.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

<u>תיאור חלקה 13 בגוש 6907:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 426 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, עם חזית צפון מערבית (לרח' הרברט סמואל) באורך של כ- 23.60 מ' ועומק של כ- 18 מ'.
- להלן גבולות החלקה:
  ממערב - כביש שירות ומעברו רחוב הרברט סמואל ומעברו הטיילת וחוף הים.
  ממזרח - חניון הפונה לרחוב הירקון.
  מצפון - מגרש ריק המשמש כחניון ומעברו מבנה שגרירות ארה"ב.
  מדרום - בקיר משותף מלון בן 4 קומות מעל ק"ק מסחרית.
- בחזית המערבית החלקה עובר כביש שירות הכולל בצידו מקומות חניה מוסדרים לאורך המדרכה.
- על שטח החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם יציאה לגג שטוח.

<u>תיאור המבנה:</u>

- בעת הביקור בנכס נמצא כי המבנה משמש את מלון "ביצ'פרונט" (אכסנייה)[2].
- המבנה המקורי נבנה לפני כ- 74 שנה, המבנה בנוי שלד בטון, קירות חוץ מבלוקים מחופים טיח ובחזית ויטרינות, גג המבנה שטוח ועל חלק קטן ממנו סככה מפח איסכורית.
- המבנה בנוי בשטח של כ- 677 מ"ר[3].

[2] המבנה שימש בעבר את מסעדת "יוטבתה בעיר".
[3] פרוט שטחי הבניה ראה ב"פרק 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

7. מצב משפטי

מפלט מידע מיום 21.09.2011 עולים בין היתר עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6907 חלקה: 13 שטח חלקה רשום: 426 מ"ר.

בעלויות:

ציגלר אתל	ת.ז. 02606801	החלק בנכס: 50/100.
גוטליב אפרת	ת.ז. 029384567	החלק בנכס: 43/500.
גוטליב שירה	ת.ז. 027103753	החלק בנכס: 43/500.
גוטליב שירה	ת.ז. 027103753	החלק בנכס: 39/1000.
גוטליב אפרת	ת.ז. 029384567	החלק בנכס: 39/1000.
גוטליב אילנה	ת.ז. 042370569	החלק בנכס: 1/4.

הערות אזהרה לפי סעיף 126:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על הבעלות של	לטובת
28.10.2007	---	ציגלר אתל	"פרנה" קומרשיאל לימיטד
27.04.2008	---	גוטליב אפרת, שירה ואילנה	"פרנה" קומרשיאל לימיטד

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. תוכנית מס' 60 ותוכנית תיקון לתוכנית מס' 60 בקטע שבין הרחובות טרומפלדור ופרישמן:

תוכנית מס' 60 פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 18.07.1940.

תוכנית תיקון לתוכנית מס' 60 פורסמה בעיתון הרשמי מיום 20.11.1941.

התוכניות הנ"ל מכילות את היעודים שנקבעו בתוכנית מס' 44, על פי תשריטי שתי התוכניות, בחזית החלקה מסומנת רצועה בשטח של כ- 109 מ"ר למדרכות מוצעות, יתרת החלקה בשטח של כ- 317 מ"ר מסומן ביעוד של אזור דירות 2 א' (אזור שפת הים).

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

אחוז בניה לקומה - 40%, מספר קומות מכסימאלי - 3, סה"כ: 120%.

בתוכנית מס' 44 נרשם כי מספר הקומות הנ"ל, אינו כולל את קומת המרתף[4].

השימושים המותרים בין היתר: בתי מגורים, משרדים, בתי מלון ופנסיונים, מסעדות ובתי קפה, חנויות לפי הסכמה מיוחדת.

ב. תוכנית מס' 186:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.04.1948.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית תיקון לתוכנית מס' 60 משנת 1941.

ע"פ תשריט התוכנית מסומנת רצועה בשטח של כ- 109 מ"ר למדרכות, יתרת החלקה בשטח של 317 מ"ר מסומנת באזור מגורים 2 א'.

התוכנית קובעת בין היתר כי קיימת אפשרות לבניית קולונדה ברוחב 4 מ' בחזית המגרש.

[4] הועדה המקומית התירה הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין

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

ג. תוכנית מס' 287:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 בתאריך 28.02.1952.

התוכנית התירה בניה על מגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר, כמו כן ע"פ הוראות התוכנית הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה לבניה בקירות משותפים.

ד. תוכנית מתאר מקומית מס' "מ":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 בתאריך 24.06.1982.

התוכנית קבעה בין היתר זכויות בניה לבנייני מגורים במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר עם רחובות רחבים כלהלן:

מקדם צפיפות : 55 מ"ר/קרקע ליח"ד (מס' יח"ד בנכס הנדון - 7.74 יח"ד). .

קומה טיפוסית: 45% .

אחוזי בניה כוללים בקיר משותף: 165%.

קווי בניין: חזית - ע"פ תוכנית החלה במקום, לצדדים 3 מ' או "0 ולאחור 5 מ'.

הוראות התוכנית מחייבות בין היתר הקמת מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר לדירה ששטחה עד 80 מ"ר ומרפסת שירות של 3 מ"ר לדירה ששטחה מעל 80 מ"ר.

מרפסת שירות - מרפסת הצמודה למטבח שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, להצבת דוד לחימום מים ומכונת כביסה, לתליית כביסה וכיוצא באלה.

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. תוכנית מתאר מקומית מס' 1680 - בניה על גגות בתים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981.

התוכנית התירה בין היתר יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה, בתנאים הבאים:

- היציאות לגג יהיו במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו כרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.5 מ'.
- המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג, לא יקטן מ- 1.2 מ'.

ב. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים:

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

<u>בבתי דירות</u> הותרה הקמת שתי קומות מרתף, לפי גודל הקומה הטיפוסית, כאשר בקומה הראשונה יותרו חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל דירה.

קומת המרתף התחתונה תשמש רק לצרכי חניה.

<u>בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית</u> התירה התוכנית הקמת שתי קומות מרתפים לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

השימושים המותרים: שימושי חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שהשירותים הללו יהווה לפחות 50% משטח המרתף.

בנוסף יוכל המרתף לשמש גם לשטחי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

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

ג. תוכנית מתאר מקומית "ג" - בניה על גגות בתים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21.04.1994.

התוכנית מתירה כלהלן:

<u>הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המצויות בקומה העליונה, בתנאים הבאים:</u>

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשת.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (שטח ברוטו).
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

<u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון התוכנית 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%.

<u>פרגולות:</u>

תתאפשר הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג או בנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בתנאים המפורטים בתוכנית.
שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג החופשי, הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת או דומיהם).

ד. תוכנית מתאר מקומית "ח" - תוכנית חניה:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 בתאריך 16.04.2001.

מטרתה של התוכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה, במרחב התכנון המקומי.

עפ"י סעיף 16 של תקנון התוכנית: "הוראות תוכנית זו גוברת על הוראות תוכנית תקפה אחרת, ו/או תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, בכל הנוגע להקמת בניינים חדשים ולתוספת בניה הכוללת יחידות דיור נוספות. הוראות תוכנית זו לא תחולנה על בקשה להיתר בגין מבנה שהוצא לו היתר לפני כניסת תוכנית זו לתוקף ולבקשה אשר אינה כוללת תוספת יחידות דיור".

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. תוכנית מתאר מקומית "ע-1" - מרתפים:

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

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית "ע".

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

התוכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% בגובה של 4 מ' נטו לכל קומה. בתנאים מסוימים תותר תוספת 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות בגובה של 3.5 מ' נטו לכל קומה.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות מגרש, בתנאים המפורטים בתוכנית, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית עד 80% משטח המגרש, היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאים שייקבע מהנדס העיר.

<u>בבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)</u> יותרו בקומת המרתף הראשונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים, בשאר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים.

ככלל, לא יותרו מגורים במרתף, מחסנים דירתיים יהיו בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד בבניין.

<u>בבניינים עם חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים</u> יותרו בשתי הקומות העליונות שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים לבנייני מגורים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, בקומות המרתף התחתונות יתאפשרו שימושים כמו בבנייני מגורים.

השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן, שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

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. תוכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 בתאריך 18.05.2005.

מדובר על תוכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי מדינת ישראל.

התוכנית 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 התוכנית, 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 התוכנית.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התוכנית.
- הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התוכנית.
- 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 לפ"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.

ז. תוכנית מתאר מקומית מס' תא/3440:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 בתאריך 10.05.2006.

התוכנית מסדירה את שטחי הבניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות.

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>

<u>הוצגו בפני המסמכים הבאים</u>:

- היתר בניה מס' 334 מיום 11.04.1937 לבנין קומה א', 2 אולמות קפה, 2 מטבחים בגודל 4 מ' X 5 מ' ויציעים.
- תעודת גמר מס' 28 מיום 31.05.1938 לבנין קומה א': 2 בתי קפה עם יציעים וח"ש.
- היתר בניה מס' 980103-4 מיום 27.04.1998, לתוספות בניה כלהלן:

<u>בקומת קרקע</u>: תוספת בניה להשלמת הקומה עד גבול המגרש, בניה בתוך שטח הקולונדה לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר, ושימוש בחלק האחורי של הקומה לאחסנה.
<u>בניית קומה ב'</u>[5]: תוספת קומה להגדלת הקומה בקיר אטום לצד האחורי, פרט לבניית מדרגות חרום פתוחות מקומה זו לקומת הקרקע, קירוי וסגירת המרפסת מעל הקולונדה. בהיתר הבניה מצוין כי דרושים וחסרים 7.7 מקומות חניה.

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

קומה	שטח עיקרי		שטח שירות מוצע	סה"כ שטחי הבניין
	קיים	מוצע		
מרתף	---	---	117.41 מ"ר	117.41 מ"ר
קרקע	277.30 מ"ר	---	---	277.30 מ"ר
ראשונה	176.38 מ"ר	78 מ"ר	28.20 מ"ר	282.58 מ"ר
סה"כ	**453.68 מ"ר**	**78 מ"ר**	**145.61 מ"ר**	**677.29 מ"ר**

- ע"פ מסמך "הערות למפה טופוגרפית/מצבית" שנמצאה בתיק הבניין עולה בין היתר כי רחוב הרברט סמואל הינו ברוחב משתנה כולל רציפים ומדרכות, בקומת הקרקע קולונדה ברוחב 4 מ' לחזית הבניין לגביה תירשם זיקת הנאה לציבור. שטח המרפסת מהווה חלק מהרחוב המיועד למדרכה. קו בנין בקומות בהתאם לקיים.
לצדדים 0.00 מ' (קירות משותפים בהתאם לקיים) ולאחור 5 מ'.

[5] הכוונה לקומה שמעל קומת הקרקע

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. <u>שומות הצדדים ונתוני שווי שהוצגו:</u>

10.1. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית:

מספר תוכנית	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שמאי המשיבה	ההשבחה ע"פ שמאי המבקשת
1680	25.12.1981	933.6 ש"ח	לא חלה השבחה
"ע"	13.12.1985	32,394 ש"ח	---
"ע-1"	02.04.2003	555,288 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט תחשיבי שמאי המשיבה - מצורף לשומה זו ומסומן כנספח א'.

10.2. <u>נתוני שווי שהוצגו ע"י הצדדים</u>:

✓ **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>תוכנית מס' 1680</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע לחדר על הגג לפי $20,000 (311.2 ש"ח).

שמאי המשיבה ביסס את השווי על חוברת "מקרקעין וערכם" משנת 1981, בה צוין כי שווי קרקע לחדר (בנייה רוויה) במקום טוב בת"א (צפון ת"א) הינו 140,000 שקל - 160,000 שקל (כ- $12,000), בהתחשב במיקום הנכס הנדון בקו ראשון לים הוא קבע מקדם הנע בין 1.5 ל- 1.8 (1.67) ומכאן קבע שווי קרקע לחדר של $20,000.

<u>תוכנית "ע"</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למרתפים ע"ס $100, נכון למועד הקובע של התוכנית וזאת בהתחשב בעלויות ביסוס חריגות עקב הקירבה לים.

שמאי המשיבה ציין כי במידה ושווי קרקע לחדר במועד זה "עמד" על כ- $15,000, אזי למ"ר קרקע מבונה מתקבל שווי של כ- $650, כך שהשווי שהביא בחשבון הינו אף פחות מ- 20% משווי מ"ר קרקע מבונה למגורים.

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>תוכנית "ע-1":</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למרתפים ע"ס 100$, נכון למועד הקובע של התוכנית. שמאי המשיבה ציין כי מניתוח חוזה השכירות של הנכס הנדון (שהוצג ע"י שמאי המבקשת) הוא מגיע לשווי של 8,000 ש"ח למ"ר עיקרי (בשיעור היוון של 11% והפחתה של עלויות בניה).

בנוסף ציין שמאי המשיבה כי בניתוח העיסקה שנערכה במגרש גובל (הרברט סמואל 80) הוא הגיע לשווי מ"ר קרקע עיקרי של כ- 8,000 ש"ח (כ- 2,000$), ובהנחה כי שווי המרתף מהווה כ- 15% - 20% משווי מ"ר עיקרי, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה למרתף של כ- 350$.

✓ **<u>שמאי המבקשת</u>:**

שמאי המבקשת סבור כאמור, כי התוכניות השונות לא השביחו את הנכס.

עם זאת, במהלך הדיון ציין שמאי המבקשת שני נתוני שווי, באשר לתוכנית 1680, כלהלן:

- שומת השבחה שערך אברהם כץ מיום 30.05.2010 לנכס המצוי ברחוב הירקון 63 בת"א הידוע כגו"ח 6907/12, בה העריך אברהם כץ שווי קרקע לחדר על הגג לפי 8,000$ (124.8 ש"ח), נכון למועד הקובע של התוכנית.
- שומה מכרעת שערך רן וירניק לנכס הממוקם ברחוב הירקון 58 בת"א, הידוע כגו"ח 6909/49, בה העריך השמאי המכריע וירניק חדר גג בשטח אקו' של 38 מ"ר אקו' לפי 7,600$ (118.56 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. <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.

12. <u>תמצית עיקרי המחלוקות והכרעה:</u>

12.1. <u>טענה בדבר זכויות גב' ציגלר אתל בנוגע להשבחה מתוכנית מס' 1680 ותוכנית "ע":</u>

- **שמאי המבקשת** טען כי מחצית מזכויות החלקה של המבקשת הגב' ציגלר אתל נמכרו בינואר 1999 או בסמוך לכך, לפיכך במידה והייתה נוצרת השבחה הרי בכל הקשור בתוכניות שקדמו למועד המכר זו מומשה, וכעת החבות בהיטל השבחה, ככל שקיימת לתוכניות אלה, היא על 50% מהנכס ולא יותר.
- **שמאי המשיבה** ציין כי קיימת הוראה מעיריית ת"א לערוך שומת השבחה על 100% מהנכס, יתרה מכך אם קוראים את הנסח ההיסטורי רואים שהפעולות בנכס נעשו בשנת 1999 (מועד המכר הראשון).

בהתאם להרשאתי שמאי המשיבה הציג את שני הסכמי המכר בחלקה הנדונה, הראשון מיום 17.10.2007 על פיו מכרה המבקשת את זכויותיה (מחצית) לחב' פרנה קומרשיאל לימיטד והשני הסכם מיום 06.06.2008 על פיו מכרו אילנה, שירה ואפרת גוטליב את זכויותיהם (מחצית) גם כן לחב' פרנה קומרשיאל לימיטד, מכאן לגישתו השומה צריכה להיערך לכלל שטח החלקה ולא רק למחציתה.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי מחצית מזכויות בחלקה הנדונה נרכשו על ידי הגברת אתל צילגר אסתר ונרשמו על שמה בפנקסי המקרקעין בתאריך 03.01.1999 .
לפיכך, הגב' אתל צילגר אסתר המחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס הנדון אינה הנישומה לגבי ההשבחה שחלה בנכס ככל שחלה בתוכניות[6] שקדמו למועד רכישת הנכס על ידה קרי, ליום 15.06.1998[7].

[6] תוכניות מס' 1680 ו- "ע".
[7] זאת ע"פ שטר מכר ואישורי מיסים (שבח ורכוש) לעסקה זו שהוצגו ע"י שמאי המבקשת.

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>תוכנית מס' 1680:</u>

✓ **<u>השבחה מתוכנית מס' 1680:</u>**

- **שמאי המבקשת** טען כי התוכנית לא השביחה את הנכס הנדון.
לגישתו, במועד הקובע בשנת 1981 לא הייתה כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה שהעניקה תוכנית 1680, וזאת בהתחשב בבינוי הקיים.
לחילופין, טען שמאי המבקשת כי לכל היותר היה ניתן לנצל בנכס הנדון רק שני חדרי גג, בשל מגבלות הקונסטרוקציה והתכנון הקיימות (כאמור קיימת צפיפות של 55 מ"ר קרקע ליח"ד, כלומר, ניתן לבנות בחלקה סה"כ 8 יח"ד[8], כך שבתכנון סימטרי בארבע קומות, ניתן לנצל שתי יח"ד לקומה בלבד, ודירות בקומה העליונה ניתן לצרף רק שני חדרי גג).
שמאי המבקשת ציין כאמור, כי החבות התיאורטית של המבקשת בגין אישור תוכנית 1680 הינה בגין חדר יציאה אחד בלבד לגג (מדובר על מחצית מהזכויות בנכס) וגם אז במידה והייתה כדאיות כלכלית במימוש חדרי הגג, הרי שהיה צריך להביא בחשבון דחייה במימוש בשל בעלות משותפת/מושאע (4 בעלים) וקיר משותף.

- **שמאי המשיבה** טען כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין במועד הקובע, הינו הריסת הבנין ובניית בניין מגורים חדש בן 9 דירות מעל קומה מסחרית ומרתפים, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה, לפי שטח מגרש של 426 מ"ר.
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תוכנית 1680 "יצרה" אפשרות לבניית 3 חדרי גג וזאת לגישתו בהנחה שרוכשים פוטנציאלים של הנכס הנדון הממוקם בקו הראשון לים ירצו לנצל באופן מיטבי את מכסימום זכויותיהם על הגג, משכך סביר כי הבניין ייבנה בארבע קומות, כאשר בקומה השלישית והרביעית ייבנו דירות דו-פלקס, כך שהקומה הרביעית כוללת שטח גג לשלוש יח"ד, לחילופין הבינוי יהיה כזה שהם יגדילו את הדירות בקומות התחתונות ויבנו דירות קטנות יותר בקומה העליונה כך שיהיו גם באופציה זו שלושה חדרי גג.

[8] לפי התחשיב: 55 מ"ר / 426 מ"ר = 7.745 יח"ד (ובמעוגל 8 יח"ד).

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

לתימוכין, הציג שמאי המשיבה תוכנית בקשה להיתר ברחוב ריינס על פיה בחלקה דומה בשטח של 453 מ"ר מתוכנן להיבנות בניין מגורים הכולל 3 יח"ד בקומה ד' להן צמודים שלושה חדרי גג.

<u>הכרעה:</u>

בסיס המחלוקת העומד בפני הצדדים הינה מהו השימוש המיטבי במקרקעין, נכון למועד הקובע - 25.12.1981.

ע"פ היתר בניה מס' 4-980103 מיום 27.04.1998, עולה כי בטרם אישור היתר הבנייה שכלל תוספת בנייה, נכון למועד הקובע בשנת 1981 כלל הבניין שטחים כדלקמן:

בניין מסחרי בן שתי קומות שכלל שטח של 277.3 מ"ר בקומת הכניסה (קומת קרקע) + שטח של 176.38 מ"ר בקומה א', סה"כ שטח קיים - **453.68 מ"ר**.

ע"פ היתר הבניה הנ"ל בשנת 1998 אושרה קומת מרתף בשטח של 117.41 מ"ר ותוספת בנייה בקומה א' של 78 מ"ר עיקרי ומחסן של 28.2 מ"ר, כך ששטח הבנייה הכולל הינו כ- 677 מ"ר (כולל קומת המרתף והמחסן).

לדעתי, נכון למועד הקובע, השימוש המיטבי בנכס הנדון היה השימוש במבנה הקיים כבנוי, כך שקומת הקרקע תישאר מסחרית, קומה א' תוסב למגורים ותיבנה קומה נוספת (קומה ב') למגורים שתכלול שלוש יח"ד להם יוצמדו שלושה חדרי גג.

בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון כי מדובר בבינוי למגורים מעל מבנה מסחרי קיים הדורש התאמות.

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>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>**

- **שמאי המבקשת** קבע שאין השבחה ולכן לא התייחס לנושא השווי.
- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו לפי שווי קרקע לחדר ע"ס $20,000.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" פ"ז (87) ממועד אוקטובר 1981,
מצויין כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה הינו:
מיקום טוב: 160,000 שקל - 140,000 שקל (צפון העיר).
מיקום בינוני: 120,000 שקל - 100,000 שקל (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל').
שכונות נחשלות: 50,000 שקל - 40,000 שקל.
בהתחשב במיקום הנכס הנדון, להערכתי שווי קרקע לחדר הינו בגבולות של
120,000 שקל (כ- $310 למ"ר קרקע מבונה), נכון למועד הקובע.
מקדמים שהבאתי בחשבון בתחשיב ההשבחה, לאור מהות הנכס - כחדר גג
ומיקומו בקו הראשון לים:
מקדם התאמה בגין חדר גג: 1.3.
מקדם התאמה למיקום הנכס (קו ראשון לים): 1.6.

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 : 29.12.2011
מס' מינוי : 13726
מספרנו : 268/11.01

- **<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תוכנית 1680 (נכון למועד הקובע 25.12.1981):</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח מצב חדש, ע"פ תוכנית 1680	69 מ"ר
מקדם שווי לחדר גג (מבטא גם את מרפסת הגג)	1.3
מקדם שווי למיקום הנכס	1.6
שטח ההשבחה : 69 מ"ר x 1.3 x 1.6 =	143.52 מ"ר אקו'
הוצאות התאמה לבינוי מגורים על מבנה מסחרי קיים	$20,000
שווי מ"ר קרקע מבונה	$310
שער דולר נכון למועד הקובע	0.0156 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה</u>		
תחשיב ההשבחה	[143.52 מ"ר אקו' x $310) - $20,000] x 0.0156 =	382 ש"ח
היטל ההשבחה למועד הקובע	382 ש"ח / 2 =	**191 ש"ח**
היטל ההשבחה ל- 50% מהזכויות	191 ש"ח / 2 =	**95.5 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

12.3. <u>תוכנית "ע":</u>

- **שמאי המבקשת** כלל לא התייחס לתוכנית זו בשומתו (לטענתו הוא לא שם לב ששמאי המשיבה כלל תוכנית זו בשומת ההשבחה, ולכן לא התייחס לתוכנית הנדונה).
במהלך הדיון טען שמאי המבקשת, כי מבחינה תכנונית, תוכניות מס' 60 ,1/60 משנת 1941 איפשרו בניית בניין מגורים מעל קומת מרתף לפיכך, תכנית "ע" לא השביחה את הנכס הנדון.
כמו כן ציין שמאי המבקשת כי גם אם תוכנית "ע" איפשרה לבנות קומת מרתף, שלא ניתן היה לבנות לפני כן, הרי שמבחינת מחירי המקרקעין ועלויות הקמת מרתף במקום זה, לא הייתה כדאיות כלכלית לעשות כן, וזאת בשל העובדה שהמגרש נמצא כמעט במפלס 0.00+, ועלויות החפירה, הדיפון, האיטום וההקמה הינם מאד יקרים ומאיינים את הכדאיות הכלכלית לניצול הזכויות.
שמאי המבקשת טען כי גם מבחינת תקן חניה אפשר להסתפק בחניה בקומה מפולשת, במגרש הפנוי.
- **שמאי המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מהתוכנית בשל האפשרות לבנות קומת מרתף שנייה (את קומת המרתף הראשונה ניתן לבנות לגישתו ע"פ תוכנית מס' 44) בהיקף הבניין למטרת חניה, לטענתו בשנת 1985 החניה הייתה "מצרך" מבוקש במיוחד באזור זה של העיר.
שמאי המשיבה ציין כי הוא הביא בחשבון את הוצאות הביסוס החריגות עקב קירבת הנכס הנדון לים.

<u>הכרעה:</u>

אין חולק על כך שבמצב הקודם לתוכנית ע', נתאפשרה בניית קומה מרתף אחת בהיקף הבניין, לדעתי במקרה הנדון, לאור הבינוי הקיים ולאור מידות וצורת המגרש הנדון (צר וארוך) והוראות התב"ע לעניין קו הבניין, לא הייתה כדאיות כלכלית לבנייה של קומה נוספת ומכאן שתוכנית "ע" לא השביחה את המקרקעין.

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

12.4. <u>תוכנית "ע-1":</u>

שמאי המבקשת טען שהתוכנית לא השביחה את הנכס הנדון.

לגישתו, גם במועד הקובע של תוכנית זו בשנת 2003 לא הייתה כדאיות כלכלית להריסת הקיים וניצול זכויות הבניה הקיימות כולל אלו מכוח תוכנית "ע-1", וזאת בהתחשב במספר יח"ד הניתנות לבנייה, תקן חניה נדרש (שמאי המבקשת ציין כי ניתן להסתפק בחניה על קרקעית על מנת לעמוד בתקן חניה נדרש), מחירי המקרקעין ועלות גבוהה מאוד של בניית מרתפים באזור זה.

- **שמאי המשיבה** ציין כי ע"פ התוכנית ניתן לבנות שש קומות חניה, ע"פ השימושים המצויינים בתוכנית, עם זאת, לצורך חישוב ההשבחה הנובעת מהתוכנית, הוא הביא בחשבון שתי קומות מרתף לחניה + קומת מרתף עליונה לשימושים נלווים למסחר.
שמאי המשיבה הפנה במהלך הדיון לשומה מכרעת שערכה השמאית לבנה אשד לנכס הממוקם ברח' סלמה 152 בת"א, בה היא ערכה אבחנה לעניין השימושים שמעניקה תוכנית "ע-1".

שמאי המשיבה חילק את ההשבחה הנובעת מהתוכנית לשני מרכיבים, הראשון השבחה בגין שטח המרתפים הנוסף שניתן לבנות מכוחה, והמרכיב השני הינו ההשבחה הנובעת מהרחבת השימושים בקומת המרתף העליון שהעניקה תוכנית "ע-1".

<u>הכרעה:</u>

לאור מיקום הנכס הנדון, לאור מצבו הפיזי והתחזוקתי ולאור הבינוי הקיים, להערכתי השימוש המיטבי בנכס הנדון, נכון למועד הקובע של תוכנית "ע-1" הינו הריסת הקיים, ובנייה של מבנה מגורים, הכולל 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים וקומת חדרי יציאה לגג בניצול מלוא זכויות הבניה עיליות לרבות ניצול, מכוח תוכנית "ע-1" של שתי קומות מרתף.

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

להלן ניתוח של אפשרות ניצול הבניה ע"פ תוכנית "ע" ותוכנית "ע-1":

- **תוכנית "ע":**

לאור גודל המגרש ומידותיו הייחודיות, ע"פ תוכנית "ע" התאפשר לעשות שימוש מיטבי של קומת מרתף עליונה בלבד למטרת אחסנה + שטחי שרות נוספים לדיירי הבניין.

זכויות בניה מכוח תוכנית "ע": 426 מ"ר x 45% = 191.7 מ"ר.

בהנחה של "גלעין" (הכולל: לובי משותף, חדר מדרגות ומעלית) בשטח של כ- 50 מ"ר, זכויות בניה נותרות, בקומת המרתף העליונה:

50 מ"ר ("גלעין") - 191.7 מ"ר = כ- 140 מ"ר למטרת אחסנה (6 מ"ר לכל יח"ד) + שטחי שירות נוספים לדיירים בלבד.

- **תוכנית "ע-1":**

ע"פ התוכנית הנדונה, נתאפשר להגדיל את שטח קומות המרתף (מ- 45% ל- 80% משטח המגרש), להערכתי השימוש הטוב והיעיל עתה, בהתחשב במאפייני המגרש וצורת הבנוי המותרת, הינו ניצול שתי קומות במרתף, כלהלן:

זכויות בניה מכוח תוכנית "ע-1": 426 מ"ר x 80% = 340.8 מ"ר.

<u>קומת מרתף עליונה</u>, בשטח של כ- 290 מ"ר[9] למטרת אחסנה (12 מ"ר לכל יח"ד) + שטחי שירות נוספים.

<u>קומת מרתף שנייה</u>, בשטח של כ- 290 מ"ר[9] למטרת שטחי שירות נוספים.

- לאור קביעתי כי השימוש המיטבי בנכס הינו הקמת בניין מגורים מעל קומת עמודים, מצאתי כי תוכנית "ע-1" השביחה את המקרקעין, אך ורק בתוספת שטח בקומות המרתף.

[9] 50 מ"ר ("גלעין") - 340.8 מ"ר = כ- 290 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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':</u>

- **שמאי המבקשת** קבע שאין השבחה ולכן לא התייחס לנושא השווי.
- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו לפי שווי מ"ר קרקע מבונה במרתף ע"ס 100$.

<u>הכרעה:</u>

בבדיקה של שתי עסקאות שנערכו בסביבת הנכס הנדון, האחת מיום 06.01.2003 בגו"ח 6968/10 (רח' הירקון 154) והשניה מיום 17.10.2004 בגו"ח 6907/13[10] (רח' הירקון 68), והתאמתם למועד הקובע ולמיקום הנכס הנדון, וע"פ הכרעות קודמות של שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה למרתפים ע"פ תוכנית "ע-1",
אני קובע כי ביחס לנכס הנדון, הממוקם כאמור על "קו ראשון לים",
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לשטח אפקטיבי בקומת המרתף העליונה הינו - 300$.

- **<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תוכנית מתאר "ע-1" (נכון למועד הקובע 02.04.2003):</u>**

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח מרתף אפקטיבי ע"פ תוכנית "ע" (קומת מרתף אחת):	140 מ"ר
שטח מרתף אפקטיבי ע"פ תוכנית "ע-1": שטח קומת מרתף עליונה: שטח קומת מרתף תחתונה:	 290 מ"ר 290 מ"ר
מקדם שוליות לקומת המרתף השנייה בתוכנית "ע-1"	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	300$
שע"ח	4.671 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה</u>		
שטח ההשבחה	140 מ"ר - (290 מ"ר + 290 מ"ר x 0.7) =	353 מ"ר אקו'
תחשיב ההשבחה ב- $	353 מ"ר אקו' x 300$ למ"ר אקו' =	105,900$
ההשבחה בש"ח	105,900$ x 4.671 ש"ח =	**494,658 ש"ח**
היטל ההשבחה למועד הקובע	494,658 ש"ח / 2 =	**247,329 ש"ח**

[10] חלקות חדשות 158 ו- 159 בגוש 6907

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
תוכנית מס' 1680[11]	25.12.1981	191 ש"ח	**95.5 ש"ח**
תוכנית "ע"	13.12.1985	אין השבחה	**אין היטל השבחה**
תוכנית "ע-1"	02.04.2003	494,658 ש"ח	**247,329 ש"ח**

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

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל ענין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[11] ההשבחה והיטל ההשבחה באשר לתוכניות 1680 מתייחסת למחצית מהזכויות במקרקעין לאור הכרעתי שלעיל

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' - תחשיב שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה עבור תוכנית 1680:

השבחה לתכנית 1680 בגין האפשרות לבנית 3 דירות בקומה עליונה ועל כן 3 חדרי יציאה לגג:

ההשבחה: 3 חדרים X $ 20,000 = $ 60,000

ההיטל: $ 30,000 ולפי שער 0.01556 ₪, 466.8 ₪.

היום הקובע: 25.12.81

תחשיב ההשבחה עבור תוכנית "ע":

חושבה השבחה לתכנית ע' עבור האפשרות לבנות מרתף תחתון לחניה, בהיקף הבנין ובשים לב להוצאות ביסוס חריגות עקב קירבה לים.

ההשבחה: 218 מ"ר X $ 100 = $ 21,800

ההיטל: $ 10,900 ולפי שער 1.486 ₪, 16,197 ₪.

היום הקובע: 13.12.85

תחשיב ההשבחה עבור תוכנית "ע 1":

השבחה לתכנית ע-1 עבור אפשרות הרחבת קומת מרתף שניה ותוספת קומת מרתף שלישית בשטח המגרש בשימוש חניה ואחסנה וכן בגין הרחבת שימושים במרתף עליון לשטחים נילווים למסחר.

ההשבחה להרחבת המרתפים:

ההשבחה: [426 מ"ר - (218 מ"ר + 426 מ"ר)] X 80% X $ 100 = $ 50,720

השבחה להרחבת שימושים במרתף עליון:

ההשבחה: 426 מ"ר X 80% X $ 200 = $ 68,160

סך ההשבחה: $ 118,880

ההיטל: $ 59,440 ולפי שער 4.671 ₪, 277,644 ₪.

היום הקובע: 2.4.03