שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 3 נובמבר, 2019
מספר מינוי: 1061-2019
מספרנו: 925.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מיכאל חוליו מיטלמן
באמצעות השמאי,
מר דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' אוולין דודזון
בדוא"ל evelyn.davidson19@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 389 בגוש 6628
רחוב שמיר 1 פינת מניה וישראל שוחט 6, תל אביב

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

בתאריך 15.08.19 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכניות ג'1 ותא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.

06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 30.10.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6628
חלקה:	389
שטח חלקה רשום:	515 מ"ר
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רחוב שמיר 1 פינת מניה וישראל שוחט 6, ת"א

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

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

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב שמיר ומעברו המזרחי של רחוב מניה וישראל, בחלק הדרומי בשכונת אפקה, בצפון מזרח העיר תל אביב, מדרום לשדרות קק"ל.

רחוב שמיר, דו סטרי, מקשר בין רחוב מניה וישראל שוחט ממערב לבין רחוב ארזי ממזרח (המשך הרחוב לכיוון מזרח הוא ללא מוצא).

רחוב מניה וישראל שוחט, דו סטרי, מקשר בין רחוב קלצ'קין מדרום לרחוב מוטה גור מצפון.

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

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

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מדרום - רחוב שמיר ומעברו מבנה מגורים דו קומתי.

ממערב - רחוב מניה וישראל שוחט ומעברו מבנה מגורים בבניה רוויה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

יתר הכיוונים - מבני מגורים צמודי קרקע דו קומתיים.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 515 מ"ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת 17.5 מ' לרחוב שמיר וחזית מערבית בת 29.5 מ'. הטופוגרפיה בעלת שיפוע המשתפל מטה ממזרח למערב.

בשטח החלקה ממוקם מבנה מגורים חד משפחתי, אשר הוקם בשנת 2011-2012 וכולל בהתאם להיתר מרתף בשטח 116.83 מ"ר, קומת קרקע בשטח 89.04 מ"ר, קומה א' בשטח 150.25 וקומת גג בשטח 60.57 מ"ר. בית המגורים בנוי בחצאי מפלסים.

6.3. בית המגורים כולל, בין היתר:

מרתף - משמש לחדרי מגורים, מחסן. למרתף חצר אנגלית עם מדרגות חיצוניות.

קומת קרקע – כוללת ממ"ד, מטבח, סלון. בנוסף לשטח האמור לעיל קיימת מרפסת שירות בשטח מדוד של כ-20 מ"ר. כמו כן, קיימת פרגולה בשטח 37 מ"ר.

קומה א' – כוללת 4 חדרי שינה, מחסן ושני חדרי רחצה.

קומת גג – כוללת שני חדרי שינה ושני חדרי רחצה.

המבנה מצויד במעלית. כולל חניה מקורה וגינון.

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

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

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מתאר "ל"', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.02.53.

בין היתר, התכנית התירה הקמת נספח בתנאים (לשימושי אחסנה, מוסך וכיוצ"ב) בשיעור 5% משטח המגרש.

מגורים א'- יחולקו לאזור מגורים א'1 וא'2 בתכניות מפורטות.

תכניות מפורטות שניתן להן תוקף על פי אישור הוועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה יישארו בתקפן רק במידה שהוראותיהן אינן סותרות הוראות תכנית זו.

7.2. תכנית מס' 285, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.54.

החלקה שבנדון מסווגת כ"אזור מגורים א/2".

הוראות הבנייה:

מס' קומות מותר:	2
אחוז מקסימאלי לבנייה:	20% בקומה אחת / 30% בשתי קומות
צפיפות:	יח"ד אחת למגרש אחד

7.3. תכנית מס' 413, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 402 מיום 20.02.55.

התכנית הקטינה קווי בנייה והגדילה את אחוזי הבנייה ל-32.5% בבנייה בשתי קומות (ו-22.5% בבנייה בקומה אחת). בנוסף, הותרה הקמת בנייני עזר בשיעור 2.5% משטח המגרש.

7.4. תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

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

7.5. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

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

7.6. תכנית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

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

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

7.7. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

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

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

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

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

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

7.9. תכנית ע׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

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

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

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

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

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

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

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

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

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

<u>מצב חדש</u>

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

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

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

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

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

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

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 105 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

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

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

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

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

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

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

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

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

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

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

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

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

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

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

בבתים צמודי קרקע במתחם 105 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

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

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

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

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 14.03.63 ניתן רישיון בניה מס' 1189 לבניין בן 2 קומות קוטג' המכיל בשתי קומות דירה אחת בת 6.5 חדרים, חדר ארונות, ח"ש ומקלט.

8.2. בתאריך 24.11.09 ניתן היתר בניה מס' 949-09 לסגירת מרפסות ללא תוספת שטח בבניין קיים בן 2 קומות עם יציאה לגג.

8.3. בתאריך 04.01.11 ניתן היתר בניה מס' 10-854 לכריתת עץ אחד והעתקת 6 עצים קיימים בשטח המגרש, שינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות – קוטג' עבור יח"ד אחת.

8.4. בתאריך 25.12.12 ניתן היתר בניה מס' 12-1056 לשינויים כלפי היתר מס' 10-854. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטחי הבניה כדלקמן:

קומת מרתף - שטח שירות קיים של 116.83 מ"ר

קומת קרקע - שטח עיקרי 89.04 מ"ר + פרגולה בשטח 37.32 מ"ר

קומה א' - שטח עיקרי 150.25 מ"ר

קומת גג - שטח עיקרי 60.57 מ"ר

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק ביום 23.05.19:

חלקה 389 בגוש 6628 בשטח 515 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה חכירה מהוונת על שם המבקש ופרטי נוסף, בחלקים שווים, על הנכס בשלמות.

הנכס הנדון נמכר ביום 29.03.18 ורשומה הערת אזהרה על שם הרוכשים על החוכרים.

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

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

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. גורמים שיש להביא בחשבון בחלופה א' לפיה תא/5000 אינה משביחה -

יש להביא בחשבון כי בית המגורים הוקם 6 שנים בלבד טרם המועד הקובע בשטח גדול וברמת גמר גבוהה במיוחד. לאור האמור לעיל, תוספת זכויות בנייה, ככל שקיימת מתוכנית תא/5000, ניתן יהיה להוסיף רק בתום החיים הכלכליים של הנכס המוערכים בכ-50 שנים.

לא סביר כי בעתיד יהיה ביקוש לתוספת שטחים מעבר לקיימים ובכל מקרה כל תוספת שטח מעבר לבנוי היא שולית ותרומתה לשווי זניחה.

לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית תא/5000 ויש להביא בחשבון דחייה עד לאישור תכנית מפורטת. כמו כן, במתחם בו כלולה החלקה הנדונה לא תאושר תוספת קומות מעבר ל-3 קומות ותוספת יחידות מעבר למותר.

בכדי לנצל זכויות בנייה עפ"י הרח"ק המרבי, יש לעמוד במספר תנאים מצטברים בהתאם לתוכנית תא/5000. מדובר במגרש צמוד קרקע לבניית בית מגורים פרטי אשר אינו תורם למרקם העירוני בשום דרך ואינו יוצר תועלת חברתית משמעותית כפי שצוין בהוראות תכנית תא/5000. לפיכך, סביר להניח כי הוועדה כלל לא תאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים ובוודאי שלא ברח"ק המקסימאלי.

לאור האמור לעיל, אין כדאיות כלכלית לקדם תכנית מכוח תא/5000 והתוכנית אינה משביחה. כתימוכין, הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת ברחוב כיסופים 19 (חלקה 678 בגוש 6623).

10.1.2. חלופה ב' - תחשיב –

ההשבחה ככל שקיימת חושבה בגין הגדלת זכויות הבנייה עד לרח"ק 1. לטענת שמאי המבקש אין הבדל בתרומת המרתף בין שני מצבי התכנון. נשוא השומה לא עומד בתנאים המצטברים שצוינו בתוכנית תא/5000 ולפיכך לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים בפועל. יחד עם זאת, הביא בחשבון שיעור היוון של 7% בגין תוספת זכויות מעבר לקיים, המגלם סיכון בגין אי הוודאות באישורן.

השטחים המותרים בתוכנית הם בהתאם לנפח הבנייה. לכן, יש לנכות שטחי מבנה עזר, שירות, חניות, בריכת שחייה וכדומה. בנוסף, יש להביא בחשבון דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, הפחתה לשוליות וקיזוז עלות הכנת תכנית.

החצר בעלת חשיבות רבה בבית צמוד קרקע בסביבה הנדונה. במקרה הנדון הבית ממוקם במרכז החלקה כך ששטחי החצר מועטים ואינם רציפים. כל תוספת בנייה תבוא על חשבון שטחי החצר ולא רק שתגרום להשבחה, אלא לפגיעה בנכס.

המבנה הקיים נבנה מחדש לפי כ-9 שנים ובנוי באופן ייחודי, בסטנדרט גבוה ויוקרתי. שטח המבנה כ-300 מ"ר וכולל מרתף כ-417 מ"ר. דחייה של כ-15 שנים לאישור תכנית מפורטת, אולם אורך החיים הכלכלי של נכס מסוג זה מוערך לכל הפחות ב-50 שנים ולכן יש לדחות הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס. כתימוכין לאורך החיים הכלכלי הפנה לשומות מכריעות בת"א ברחובות משמר הגבול 10, אוגרית 13, יהודה ארזי 7, חיל המשמר 1, אפיקים 6, שמיר 6, בני חצור 8, קהילת סופיה 3, 5א ו-7, עומרי 11א ואופיר 23 בת"א.

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

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

אופי הבינוי בסביבה וניצול הזכויות - לטענת שמאי המבקש בשכונה אין ביקוש לתוספת בנייה אף מתוכניות שקדמו לתוכנית תא/5000, אשר הזכויות מכוחן ודאיות, זמינות ולא נדרשת הפרשה לצורכי ציבור. לפיכך, ניתן להסיק ברמת ודאות גבוהה כי לא יהיה ביקוש למימוש זכויות נוספות מכוח תכנית תא/5000. כתימוכין, שמאי המבקש הפנה לנכסים בהם קיימת בנייה ותיקה לגביה לא בוצעו שינויים במהלך השנים ו/או לבקשות חדשות לבנייה שלא כללו ניצול מלוא הזכויות התקפות ברחובות: עלומים 4, 5, 7, 8, 16, 18, 21, 23, 24, 25, 29, 44, חיל המשמר 1-7, 12, 15, 18, 19, 21, 26, 28.

הפרשה לצרכי ציבור - התוכנית אינה פוטרת מהפרשה לצרכי ציבור, על אף שלא ניתן יהיה להקצות שטחים לצרכי ציבור במגרשים לבנייה צמודת קרקע. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית תא/5000, במקרה בו מבוקש רח"ק מרבי תהיה הפרשה נוספת מעבר להפרשה הבסיסית הנדרשת ובמקום בו לא תתאפשר הקצאת שטחי ציבור, ניתן יהיה להמיר את ההקצאה לקרן ייעודית. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין רכיב זה. תימוכין, שומה מכרעת במשמר הגבול 10.

שוליות - לאור שטח המגרש וגודל המבנה הקיים, חושבה שוליות לשטחים הנוספים במקדם 0.8. לא ניתן להוסיף יח"ד אף במקרה של הריסה.

הכנת תכנית מפורטת - יש להביא בחשבון עלות הכנת תכנית מפורטת המוערכת בכ-100,000 ₪. כתימוכין, הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת ברחוב יסוד המעלה 26 בת"א שם נקבעה עלות הכנת תכנית של 130,000 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה – לאור השונות בין השכונות בצפון מזרח תל אביב, יש להתבסס על נתוני מכר מהשכונה הנדונה בלבד. לטענת שמאי המבקש, לרוכשי הנכס אין כוונה לבצע שינויים ומשכך הסכם המכר מהווה אינדיקציה לשווי. בחילוץ שווי הקרקע מהשווי הבנוי מתקבל 13,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם = 89 מ"ר בק"ק + 150.25 מ"ר בק"א + 60.57 מ"ר בקומת גג * 0.75 + 74.66 מ"ר זכויות לא מנוצלות בגג * 0.75 + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12.9 מ"ר מבנה עזר מוצמד + 12.9 מ"ר מבנה עזר שירות * 0.25 + 37 מ"ר פרגולה * 0.35 + 33 מ"ר חניה * 0.3 + 318 מ"ר חצר * 0.25 - 474.8 מ"ר

שטח אקוויוולנטי במצב חדש = 360.6 מ"ר בקומות קרקע + א' + 154.5 מ"ר בקומת גג * 0.75 - 33 מ"ר שטחי חניה * 0.7 – 25.8 מ"ר שטחי שירות לא סחירים * 0.75 - 37 מ"ר פרגולה * 0.35 – 12.9 מ"ר מבנה עזר עיקרי – מבנה עזר שירות 12.9 מ"ר * 0.75 + 302 מ"ר חצר * 0.25 - 473 מ"ר

תוספת בשטח אקוויוולנטי -	0.9- מ"ר
מקדם הפחתה לשוליות -	0.8
מקדם הפחתה לצרכי ציבור -	0.8
מקדם דחייה -	0.034
שווי מ"ר קרקע מבונה -	13,000 ₪
הכנת תכנית מפורטת -	(100,000 ₪)

לפיכך, התוכנית לא משביחה.

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

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

10.2. טענות שמאית המשיבה:

10.2.1. תכנית ג'1-

הובא בחשבון כי בשנת 2010 ו-2012 בוצע מימוש חלקי לתוכנית כחדר יציאה לגג בשטח של 60.57 מ"ר, לרבות תשלום היטל השבחה בגין הקטנת קו בניין בחדר היציאה לגג. כיוון שתנאי בתוכנית למימוש 65% מתכסית הקומה העליונה הוא בבנייה בו זמנית המחייבת את הריסת חדר היציאה לגג, השימוש המיטבי הוא הנכס במצבו ואין השבחה בגין תכנית זו.

10.2.2. תכנית תא/5000-

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית לפי רח"ק 1 ב-3 קומות. דהיינו, 100% בנייה. הובא בחשבון כי השטח ברוטו (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, חניות מקורות ומרפסות). בנוסף, התוכנית מתירה שימושים למגורים בתת הקרקע, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית.

טרם אישור התוכנית בשתי הקומות יחד בנוי 46.5% בניה לעומת 35% מותרים. המשמעות היא שלא ניתן לקבוע שאין ביקוש לשטחים נוספים ולא בטוח כלל כי ישנה שוליות לאותם שטחים שהתווספו.

התנאים המצטברים לניצול זכויות ברח"ק מירבי הם תנאים כלליים המתייחסים לכלל האזורים, ללא הבחנה מסוימת למתחם. הפרק המסוים בתוכנית המתייחס למתחם בו מצוי הנכס מפורט ללא מגבלות וגובר על התנאים הכלליים בהתאם לס' 5.1 (ב) לתוכנית.

הובא בחשבון כי ניצול הזכויות כאמור לעיל כפוף לאישור תכנית מפורטת ברמה מקומית. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.362 (15 שנים בשיעור היוון של 7%), המגלמת דחייה בגין הבינוי הקיים ומצבו הפיזי, סיכון ואי ודאות באישור הזכויות. ההכרעות אליהן הפנה שמאי המבקש נערכו לפני תכנית תא/5000 ולאור תוספת הזכויות שמאית המשיבה הניחה כי תקופת הדחיה שם היתה מתקצרת.

הנכס הנדון נבנה בשנת 1963 ועם השנים הורחב ושופץ. במועד הקובע הנכס בן 6 שנים ולכן הדחייה הכוללת שבוצעה היא 21 שנים ממועד ההיתר האחרון. דחייה זו סבירה כשתוספת הזכויות היא כ-80% שטח עיקרי ביחס למצב קודם.

הובא בחשבון הפסד חצר בהתאם למקדמי התרומה שלה ובהתאם להכרעות רבות של שמאים מכריעים. ידוע כי לניצול בנייה על חשבון חצר יש תרומה חיובית.

עלות הכנת תכנית גלומה במרכיב הריבית שחושב במקדם הדחייה. כתימוכין, הפנתה שמאית המשיבה לשומה מכרעת ברחוב אופקים 31 בת"א.

לעניין הפרשות לצורכי ציבור – אלו הן הפרשות שאינן חובה, אלא נתונות לשיקול דעת המשיבה, בין היתר, בהתייחס למאפייני האזור. בשכונת אפקה היחס בין שטחי ציבור לכמות התושבים אינו דומה לשכונות הדרומית. כתימוכין, הפנתה שמאית המשיבה, לשומה מכרעת ברחוב אופקים 31 בת"א.

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

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

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה[1] - ₪ 19,500

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם = 89 מ״ר בק״ק + 150.25 מ״ר בק״א + 60.57 מ״ר בקומת גג * 0.95 + 37.956 מ״ר מרפסת גג * 0.3 + 116 מ״ר מרתף * 0.5 + 33 מ״ר חניה * 0.35 + 30 מ״ר בריכת שחייה * 0.4 + 362.96 מ״ר חצר * 0.25 - 480.9233 מ״ר

שטח אקוויוולנטי במצב חדש = 360.6 מ״ר בקומות קרקע + א׳ + 154.5 מ״ר בקומת גג * 0.9 – 77.25 מ״ר שטחי שירות + 33 מ״ר שטחי חניה * 0.35 + 120 מ״ר מרתף עם שימושים מורחבים * 0.7 + 60.25 מ״ר מרתף שולי * 0.3 + 25.75 מ״ר מרפסת גג * 0.3 + 30 מ״ר בריכת שחיה * 0.4 + 271.75 מ״ר חצר * 0.25 - 623.5875 מ״ר

תוספת בשטח אקוויוולנטי -	142.664 מ״ר
מקדם הפחתה לשוליות -	0.75
מקדם דחייה -	0.36245
שווי מ״ר קרקע מבונה -	₪ 19,500
ההשבחה =	**₪ 756,231**

בהתייחס לתחשיב שמאי המבקש, טענה שמאית המשיבה, כי אילו מביאים בחשבון אפשרות מימוש ניצול בגג גדול יותר, הרי שיש לחייב השבחה בגין תכנית ג׳1, בגינה לא חישבה השבחה. כמו כן, שמאי המבקש הביא בחשבון במצב קודם תוספת מבנה עזר וכן חישב אותם כשטח עיקרי וכשירות ובמצב חדש קיזז אותם, לפיכך בוצע זיכוי של 3 פעמים בגין אותם שטחים וכן חושבה חצר באופן שגוי. פרגולה אינה נחשבת כשטח בניה המחושב ברח״ק ולפיכך אין להביאה בחשבון במסגרת התחשיב.

10.3. להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי מבקש	שמאית משיבה
תוספת בשטח אקוויוולנטי לפני הפחתות	0.9- מ״ר	142.664 מ״ר
מקדם תוספת שימושים למרתף	-	0.2
מקדם הפרשה לצרכי ציבור	0.8	הזכויות ודאיות ולא תידרש הפרשה נוספת
מקדם שוליות	0.8	0.75
מקדם דחייה	0.034	0.362
עלות הכנת תכנית	₪ 100,000	מגולם במקדם דחייה
שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 13,000	₪ 19,500
ההשבחה	**אין השבחה**	**₪ 756,231**

[1] בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על 5 עסקות מכר משנת 2016 במגרשים בשכונת נאות אפקה עם מבנים להריסה (חלקות 180,145,199,42,40 בגוש 6628) ו-5 עסקות מכר מהשנים 2015-2016 במגרשים בשכונת צהלה (חלקות 367,256,58,32 בגוש 6336 וחלקה 113 בגוש 6335). כמו כן הפנתה שמאית המשיבה ל-3 שומות מכריעות באופקים 31 וקוממיות 41 בהן נקבע שווי של 19,000 ₪ ושל החי״מ ברחוב המתנדב 40 בה נקבע שווי של 19,500 ₪.

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

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

11. הכרעה:

11.1. תכנית ג'1 –

לאור הבנייה בחצאי מפלסים, מימוש הקלה בנסיגות לפי ג'1 בהיתר, מקובלת עלי קביעת שמאית המשיבה כי לאור המימוש שבוצע בנכס אין השבחה לתוכנית זו.

11.2. פוטנציאל מימוש הזכויות מכוח תא/5000 -

תכנית תא/5000 היא תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 105 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התוכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תוכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

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

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.
- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התוכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התוכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת. על אף שהתוכנית אינה מגדילה את צפיפות הבנייה במתחם הנדון, היא נותנת פתח לאפשרות שכזו, אשר יש להביאה בחשבון.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נרחבים, לרבות פוטנציאל לשימוש מורחב למגורים במרתף. אפשרות נוספת שיוצרת התוכנית היא הרחבת קומת הגג ללא צורך בהריסת חדר היציאה הקיים (שכן לפי תכנית ג'1 הרחבת קומת הגג הקיימת מחייבת הריסת הקיים על מנת לעמוד בתנאי של בניה בו זמנית). יחד עם זאת, החלקה בשטח גדול יחסית, כוללת מבנה בשטח נרחב (מעל 400 מ"ר), אשר ניצל בהיתר את כלל הזכויות שהוקנו לו בקומות קרקע ו-א'. על אף שהמבנה נבנה במקור ב-1963, אין ספק כי לאור השינויים המהותיים שבוצעו בו כ-7 שנים טרם המועד הקובע, קיימת יתרת חיים כלכליים משמעותית. בנוסף, לא ניתן להקים בחלקה יותר מיח"ד אחת. לפיכך, תוספת שטח כה נרחבת לשטח נרחב קיים כרוכה בתרומה שולית פוחתת משמעותית, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

על אף אי הוודאות הרבה הקיימת במימוש עתידי למסגרת הזכויות אותן קבעה הוועדה, לאור העובדה שהמקרקעין מוחזקים בידי תא משפחתי אחד בלבד, לא נדרשת הסכמה של בעלים נוספים למימוש עת תאושר תכנית מפורטת ועל כן לא ניתן לומר כי פוטנציאל זכויות הבנייה הנוספות בשכונה אינו משביח את המקרקעין.

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

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

11.3. עקרונות חישוב ההשבחה -

בכדי לאמוד את מקדמי ההתאמה הרלוונטיים להלן סקירת שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה צמודת קרקע בשכונה הנדונה במבנים חד ודו משפחתיים:

שמאי מכריע	כתובת	שטח מגרש במ"ר	גיל מבנה בשנים	שטח מבנה קיים במ"ר	מקדם דחיה	מקדם שוליות	מקדם תרומת מרתף	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	הערות
אלי כהן	משמר הגבול 10	570	7	540	0.1	0.9 בקומות ו-0.8 במרתף ובגג	תוספת שטח 15 מ"ר	20,000	בנוסף מקדם לשטחי ציבור 0.8.
גבע בלטר	קוממיות 41	506	55	כ-100	0.39	0.7	תוספת שטח 50 מ"ר	19,000	בנוסף 0.9 מגבלות תכנון / התאמה
נורית ג'רבי	אפקים 31	553	רמת שלד	400	0.076	0.8	תוספת שטח 63 מ"ר	19,000	אין לקזז הוצאות תכנית
החי"מ	המתנדב 40	507	10	468	0.0654	0.75	0.1	19,500	בנוסף מקדם אי ודאות, הפרדה לשטחי ציבור 0.8
ארז כהן	אלקחי 52	306	4	292	0.13		0.1	17,500	דו-משפחתי
נורית ג'רבי	אלקחי 44	314	32	316	0.33	0.9	תוספת שטח 47 מ"ר	16,000	דו-משפחתי

לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה – במועד הקובע קיים מבנה אשר שופץ מהותית 6-7 שנים טרם המועד הקובע, בנוי בשטח נרחב כולל של כ-416 מ"ר. הבינוי הקיים מאפשר הרחבה על הקיים, אולם לאור שטחו הנרחב של המבנה ומצבו הבאתי בחשבון כי תוספת זו כדאית בדחייה לתום החיים הכלכליים (לכשייערך שיפוץ נרחב נוסף או לכשייהרס המבנה). תקופת חיים כלכליים של 35 שנים מיום השיפוץ המהותי סבירה לאור המקדמים שצוינו לעיל. לפיכך, חושבה יתרת חיים כלכליים מהמועד הקובע של 29 שנה. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת סביר שיחפוף לתקופה זו, אולם יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה כבשומה מכרעת במשמר הגבול 10 במקדם 0.1 (מגלם 29 שנה, 6% שיעור היוון + היטל השבחה צפוי). בניגוד לחישוב שמאי המבקש, עלות הכנת תכנית מפורטת דחויה אף היא, מאחר שככל שהתכנון יבוצע ע"י בעלי הבית, הוא ייעשה לקראת תום החיים הכלכליים. עלות זו מגולמת בהפחתה בגין מרכיב אי הוודאות להלן ומשכך זניחה במועד הקובע.

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – קיימת אי ודאות לאישור הזכויות לאור הדרישות בתוכנית, לרבות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.8 בגין רכיב זה. כתימוכין, אפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10.

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

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

שוליות – שמאי המבקש טען כי אין ביקוש למלוא הזכויות שהוקנו במצב קודם, המעיד על העדר ביקוש לזכויות נוספות במצב חדש. בנכס עצמו נוצלו מרבית זכויות הבנייה, כולל זכויות בגג. בנכסים בסביבת הנכס גם נוצלו הקלות מעבר לשטחי הבנייה המוקנים (לדוגמא: משמר הגבול 10, הנוטר 25). כמו כן, בשומות המכריעות שצוינו לעיל לא התקבלו טענות דומות ונקבעה הפחתה בגין שוליות. לאור האמור לעיל, בהתחשב בשטחי הבניה האבסולוטיים הגדולים חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.75 בהתאם לשומת המשיבה. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1, מקדם זה משקף פוטנציאל להרחבת המרתף ל-100% משטח המגרש.

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

מאחר שבמועד הקובע קיימת משמעות להרחבת זכויות במבנה לפי תא/5000, ברי כי קיימת משמעות להרחבת הזכויות האפשרית בג'1 במצב קודם. לפיכך, במצב הקודם הבאתי בחשבון אפשרות ניצול 65% משטח קומה א' לחדרי גג, אולם תוספת השטח מעבר לזה שמומש בפועל חושבה במקדם שוליות של 0.75 וכן ניתן מקדם 0.5 לאור התנאי בתוכנית ג'1 המחייב את הריסת חדר הגג הקיים לצורך מימוש בו זמני על הגג.

11.4. שווי מ"ר קרקע מבונה –

בשומה מכרעת שלי ברחוב המתנדב 40 פירטתי עסקאות במגרשים עם מבנים להריסה לצורך ניתוח השווי והגעתי למסקנה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הוא 19,500 ₪. שווי זה תואם לשומות מכריעות המפורטות מעלה במבנים חד משפחתיים.

קיים קושי בניתוח עסקה בנכס הנדון לאור קיומו של מבנה וחילוץ יתרה לקרקע לאור תרומת המבנה. הכללת עסקה זו במסד הנתונים לא תשנה את מסקנתי האמורה לעיל.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התוכניות כאמור בס"ק 1.2 לעיל לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב שמיר פינת מניה וישראל שוחט, בשכונת אפקה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות חכירה.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע לתוכנית.

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

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

13. תחשיב תרומת תא/5000:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם בהתאם לבינוי הקיים + יתרת זכויות בנייה:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף בהיתר	116.83	0.5	1	58.415
קרקע + א + ממ"ד	239.29	1	1	239.29
חדר גג	60.57	0.75	1	45.4275
תוספת לפי ג'1	37.1	0.75	0.5*0.75	10.4344
מרפסת גג	52.5	0.75 * 0.3	1	11.8125
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	425.96	0.25	1	106.49
סה"כ				**483.4194**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	116.83	0.6	1	70.098
קרקע + א' + ממ"ד	239.29	1	1	239.29
יתרת זכויות תא/5000 [2]	73.21	1	0.75	54.9075
ב	60.57	0.75	1	45.4275
ב מכוח תא/5000[3]	93.93	0.75	0.75	52.8356
יתרת מרפסת גג	25.75	0.3*0.75	1	5.7938
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	334.75	0.25	1	83.6875
סה"כ				**563.5899**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**80.1705**
מקדם מושע, אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור	0.8
מקדם דחייה	0.1
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	6.4136
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	19,500
ההשבחה ב-₪	**125,065**

[2] 70% משטח מגרש בניכוי חניה מקורה ו-15 מ"ר מדרגות.

[3] השלמה לרח"ק 1.

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

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

14. שומה:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ג'1	0	0	04.09.07
תא/5000	₪ 125,065	₪ 62,532.5	06.01.17

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

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