אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, שמאי מקרקעין ובוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **17.11.2016**
מספר תיק: **446-2015**
מספרנו: **515830.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6636, חלקה 364
רחוב קהילת לודג' 66, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **17.11.2016**
מספר תיק: **446-2015**
מספרנו: **515830.3**

לכבוד:

חב' איבקו הדר יוסף (2013) בע"מ
(המבקשת)
ע"י מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
(המשיבה)
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6636, חלקה 364
רחוב קהילת לודג' 66, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות 2204, ע', ג', ע'1, מק/2204א', 3569 ו-ג'1.

השומה נערכה למימוש זכויות מלא.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר שמואל פן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 26.01.2015.
שמאי המבקשת, מר שלומי מערבי הגיש מסמכים רבים ללא חוות דעת.

נוכח מחלוקת קניינית בענין שטח ההשלמה הוקפא הליך השומה המכרעת עד לקבלת עמדת רשות מקרקעי ישראל.

בתאריך 23.06.2015 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות 2204, ע', ג', ע'1, מק/2204א', 3569 ו-ג'1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 25.03.2016.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית 2204 -	6.09.1985
מועד תחילת תכנית ע' -	13.12.1985
מועד תחילת תכנית ג' -	6.05.1994
מועד תחילת תכנית ע'1 -	2.04.2003
מועד תחילת תכנית מק/2204א' -	16.07.2003
מועד תחילת תכנית 3569 -	4.08.2006
מועד תחילת תכנית ג'1 -	4.09.2007

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש המיועד לפרויקט פינוי בינוי
גוש:	6636
חלקה:	364 ; 502 (מחצית)[1] ; 503 (מחצית)[1]
שטח חלקה רשום[2]:	745 מ"ר ; 64 מ"ר ; 62 מ"ר
שטח המגרש[3]:	806 מ"ר
כתובת הנכס:	קהילת לודג' 66, תל אביב.

[1] שטח השלמה לפי תכנית 3569.
[2] עפ"י נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 24.06.2013 ובתאריך 16.02.2015.
[3] עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו המזרחי של רחוב קהילת לודג' בשכונת הדר יוסף, תל אביב.
רחוב קהילת לודג' הינו רחוב חד סיטרי מעגלי המתחבר לרחוב הדר יוסף. הרחוב סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני שתי קומות בבניה ותיקה לצד בנייני מגורים בבניה רוויה חדשה ובתי מגורים צמודי קרקע.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 364 בגוש 6636 הינה בשטח של 745 מ"ר, עליה בנוי בנין מגורים ותיק בן שתי קומות הכולל 8 יח"ד, 4 בקומת קרקע ו-4 בקומה א'.
הבנין מיועד להריסה לצורך בניה חדשה.
במסגרת התכנון החדש (תכנית מס' 3569) מיועד המגרש, יחד עם שטח קרקע של 63 מ"ר להשלמה מחלקות סמוכות, לבניה חדשה למגורים בבניה רוויה, כמפורט בפרק המצב התכנוני להלן.

5.5 במועד הביקור בנכס נמצא הבנין הקיים על החלקה מאוכלס ומשמש למגורים.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 **תכנית מתאר מקומית ל'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 278 מיום 19.02.1953.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'.
זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

6.1.2 **תכנית מפורטת מס' 254**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 321 מיום 26.11.1953.

החלקה נמצאת באזור מגורים א/2 בו נקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשתי קומות בשיעור של 25% לקומה וסה"כ 50%.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **תכנית מפורטת מס' 2204**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.08.1985.

מטרת התכנית הינה לשנות את יעוד הקרקע מאזור מגורים א/2 המתיר 2 קומות, לאזור מגורים 4 קומות - תכנית בינוי מוצעת (הריסה ובינוי לפי טיפוס "G") אשר התירה בניה ב-4 קומות והשלמה בקומת הגג. גודל ממוצע של דירה מטיפוס "G" הינו 87.5 מ"ר. צפיפות ברוטו הינה 20 יח"ד לדונם.

זכויות הבניה לפי טבלת השטחים כדלקמן:

קומה	אחוזי בניה לקומה	מס' יח"ד בקומה
קומת עמודים	15%	
א'	45%	4
ב'	40%	4
ג'	35%	3
ד'	30%	3
השלמה בקומת גג	25%	
סה"כ	**175%**	**14**

6.2.2 **תכנית מתאר מקומית ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה על מרחב התכנון של תל אביב-יפו וקובעת הוראות להקמת מרתפים.
בהתאם לתקנון התכנית, בבתי דירות תותר הקמת קומת מרתף לפי היקף קומה טיפוסית.
במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, אולם למשחקים לילדים. יתרת השטח מותר להקצות לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

6.2.3 **תכנית מתאר מקומית ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

תותר הקמת פרגולה מעל גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

6.2.4 **תכנית מתאר מקומית ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות המרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") לפי התנאים בתכנית.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מהקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

התכליות המותרות במרתפים בבתי דירות הן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
לא יותרו מגורים במרתף.
כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבנין. כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

היטל השבחה ישולם לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימושי דיירי היחידה שמעליו.

6.2.5 **תכנית מפורטת מס' מק/2204א'** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5201 מיום 1.07.2003.

התכנית מהווה שינוי מספר 3 לשנת 2001 של תכנית מתאר מפורטת 2204 ושינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מספר 2110.

מטרת התכנית הינה להקל על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש בהדר יוסף וזאת ע"י:
1. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חדשות עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 וסעיף קטן 9 לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.
3. תוספת 2 קומות מרתף והשלמת קומה חמישית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9 לחוק.
4. שינוי בהתאם לכך של תכנית 2204 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3240 מיום 22.08.1985 ("להלן התכנית הראשית").

הוראות התכנית קובעות כלדקמן:

- ביחס להוראות המפורטות בנספח הבינוי שבתכנית הראשית:
א. יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בניה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה) שבטבלת זכויות בניה בטיפוס "G" שבתכנית הראשית.
ב. יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות.
ג. יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימליים לקומה.

- הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם להוראות הבאות:
א. תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול המגרש.
ב. התכסית המקסימלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.
ג. יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג".
ד. תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי היציאה לגג לקומות תחתונות בתנאי פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

6.2.6 **תכנית מפורטת מס' 3569**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5557 מיום 20.07.2006.

התכנית מהווה שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת 2110 ושינוי מספר 2 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2204 ושינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2204א'.

מטרות התכנית הן שיפור תנאים למימוש "פינוי בינוי" ברחוב קהילת לודג' 70-44 בהתאם לסעיף 62א(א) סעיפים קטנים 1, 2, 4, 5, 8 ו-9 לחוק התכנון והבניה וזאת ע"י:
א. תוספת 95 יח"ד מעבר ל-193 יח"ד מאושרות סה"כ 288 יח"ד, וקביעת גודל ממוצע מינימלי של 70 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
ב. תוספת זכויות בניה בשיעור 16%, אותם ניתן היה לבקש בהקלה.
ג. מתן אפשרות לאיחוד שטחי חדרי יציאה לגג שניתנים עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג" "בניה על גגות" כדירה או דירות בקומת הגג.
ד. חלוקת שטחי שבילים שבוטלו בתכנית מפורטת מס' 2204, וקביעתם כהשלמה לחלקות הסמוכות.
ה. תוספת 5 מ' בזיקת הנאה לאורך רחוב קהילת לודג' ותוספת 4 מ' בזיקת הנאה לאורך המשך רחוב דוד חופשי.
ו. תוספת 2 קומות אותן ניתן היה לבקש בהקלה, מעל ל-5 הקומות המאושרות.
ז. שינויי קווי בנין.
ח. מתן אפשרות מעבר לרכב חירום והצלה כשצ"פ שבעורף חלקות המגורים.

ט. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המבוססות על מקבצי בינוי של 3-4 חלקות להן תוגדר רמפה משותפת למרתפי חניה, והגדרת מרווחים פתוחים בין הבניינים.

הוראות התכנית קובעות זכויות בניה כדלקמן:

א. זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות התכניות הראשיות ותכנית ע'1 – מרתפים.
ב. תותר תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן היה לקבל בהקלה (5% למעלית, 6% שיפור דיור ו-2.5% לקומה עבור 2 קומות).
ג. זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות ושטחי השבילים במידה וצורפו אליהם בתכניות הראשיות.
ד. חדרי יציאה לגג:
1. יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג" – בניה על גגות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטחי חדרי יציאה לגג כדירה או דירות בקומת הגג.
3. מס' חדרי יציאה לגג בכל בנין יחושבו לפי מס' הדירות בקומה טיפוסית.

- מס' יח"ד במגרש שבנדון יהיה במצב החדש 22 לעומת 16 יח"ד מאושרות במצב הקודם.

- שטח עיקרי מינימלי ממוצע ליח"ד בכל בנין לא יפחת מ-70 מ"ר. בכל מקרה של סתירה בין הוראה זו להוראה הנ"ל, תגבר הוראה זו.

- מס' קומות:

א. תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבנין בעת הוצאת היתרי בניה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש חדרי יציאה לגג כאמור בהוראות התכנית, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ג. לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן. גובה קומת כניסה לבנין לא יעלה על 4.5 מ'.

- מרתפים:

א. חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפים, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

ב. במידה ולא יתאפשר מעבר למגרש עורפי, עפ"י מקבצי הבינוי כאמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה לאפשר זכות מעבר בין מרתפי חניה סמוכים, בהסכמת הבעלים.
ג. תותר הנמכה מקומית של עד 1.8 מ' מתחתית מפלס רצפת המרתף אם הדבר יידרש לצורך חפירת פיר עבור מתקן מכפילי חניה.
ד. חתך מס' 1:1 שבנספח הבינוי, מחייב לענין מעבר תשתיות עירוניות ומיקום נטיעת עצים בתחום זיקת ההנאה, שלאורך רח' קהילת לודג', בהתאם לסעיף 16א' להלן.

- חניה:

א. תקן חניה מינימלי יהיה 1 מקום חניה עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר, כפי שיוגש בהיתר הבניה.
ב. החניה תהיה תת-קרקעית. תותר חניה עילית עבור חניית אורחים בלבד אשר תפותח כחניה מגוננת.
ג. תותר הקמה בשלבים של רמפת גישה משותפת למרתפים, באישור אגף התנועה. הוצאות הקמת רמפת הגישה למרתפים תחולק בין החלקות השונות במקבץ בהתאם לנספח הבינוי.
ד. רחוב קהילת לודג' יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב של 5 מ' מהחלקות הסמוכות לרחוב מעבר לתוואי הדרך הסטטוטורי שרוחבו 12 מ', בהתאם לסעיף 62 א' ס.ק 2 לחוק. רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, חניה, תאורה ותשתיות עירוניות תת-קרקעיות הנחוצות לאחזקתם, עפ"י החתך העקרוני 1-1 בנספח הבינוי.

איחוד וחלוקה:

שטחי חלקות השבילים שבוטלו בתכנית המפורטת מס' 2204 יחולקו באופן שווה בין 2 החלקות הסמוכות להן ויהוו השלמה להן כמפורט בטבלה:

חלקות שבילים שבוטלו	חלקות סמוכות
502	364 ,362
503	366 ,364

- הבנייניים בחלקה שבנדון מסומנים להריסה.

תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות אלה יהיה:

- הסכם עם אגף נכסי העיריה.
- הבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין, ורישומן בפועל כתנאי לאכלוס הבנין.

6.2.7 **תכנית מתאר מקומית ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

התכנית אינה מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

בבנין שגובהו 5-8 קומות כולל קומת קרקע/עמודים מפולשת או חלקית ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין.

חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון רבעים 1 ו-2: בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

כן התירה התכנית הקמת פרגולות בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול ביותר, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.

לחילופין התירה התכנית הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בהתאם לנסיגות המפורטות בתכנית. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.3 <u>רישוי בניה</u>

6.3.1 <u>היתר בניה</u>:

המבנה הקיים על החלקה, בן 2 קומות, בכל קומה 4 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד, הוקם לפי היתר בניה משנת 1954 (כפי שנמסר בע"פ ע"י שמאי המשיבה ; לא נמצא היתר הבניה בתיק הבנין של הנכס).

6.3.2 <u>בקשה להיתר בניה:</u>

בתאריך 6.03.2014 הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20140598. תוכן הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת מבנה חדש בן שש וחצי קומות מגורים ובהן 24 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף.

להלן שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים בבנין (מ"ר)
מרתף 2	-	765.62	765.62
מרתף 1	-	764.42	764.42
קרקע	148.56	296.08	444.64
ראשונה	277.72	94.12	371.84
שניה	274.22	94.87	369.09
שלישית	274.22	94.87	369.09
רביעית	281.68	94.39	376.07
חמישית	281.68	94.39	376.07
שישית	206.82	41.07	247.89
סה"כ מעל הקרקע	**1,744.90**	**809.79**	**2,554.69**
סה"כ מתחת לקרקע	**-**	**1,530.04**	**1,530.04**

הקלות מבוקשות:

- הבלטת מרפסת ב-2 מ' מקו הבנין הקדמי בקומה 1.
- הבלטת מרפסת ב-2 מ' מקו הבנין הקדמי בקומות 2-6.
- הגדלת שטחי השירות בגרעין הבנין מעבר ל-40 מ"ר המותרים לקומה.
- נסיגה מקו בנין קידמי מעבר ל-50% מאורך החזית.
- הגדלת תכסית הקומה כולל מרפסות מעבר ל-50% משטח המגרש.
- הגבהת גובה הקומות מעבר ל-3 מ' ועד ל-3.3 מ'.
- שינוי מידות השפ"פ בתחום המגרש מעבר ל-10% כמוגדר בתכנית הבינוי.
- מצללה מבטון.
- הגבהת קומת מרתף עליונה מ-4 מ' המותרים.

6.3.3 החלטת ועדת משנה:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה, בישיבתה מס' 2-14-0011 מתאריך 9.07.2014, דנה בבקשה להיתר בניה מס' 14-0598 בנכס שבנדון, והחליטה כדלקמן:

1. לא לאשר הקלה להקטנת רוחב השפ"פ יותר מ-10% שכן השפ"פ מתוכנן בהתאם לנספח הבינוי המחייב. כל סתירה מהוראות הבינוי מהווה סטיה ניכרת.
2. לדחות התנגדות שכן. התכנית הראשית מתירה בניה עד לגובה של 7 קומות ולפיכך אין מדובר בפגיעה באיכות החיים לרבות החדרת עוגנים זמניים המותרים בכפוף לתצהיר שנשלח לידעת הבעלויות הגובלות.
3. לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות ודירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עבור סה"כ 24 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
   א. הבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו הבנין הקדמי בקומה 1 ובקומות 2-6.
   ב. הגדלת תכסית הקומה כולל מרפסות מעבר ל-50% משטח המגרש.
   ג. הקמת גדר בגבולות המגרש הגבוהה מ-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
   ד. מצללה מבטון במפלס גג.
4. אישור הועדה הותנה בתנאים המפורטים בהחלטה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום מקרקעין:

חלקה 364 בגוש 6636

עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24.06.2013, רשומה חלקה 364 בגוש 6636 בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו.

שטח רשום: 745 מ"ר
מס' תת חלקות: 9 (חלקות משנה 1-8 מהוות יחידות בבית המשותף, לכל אחת מהן 2/16 חלקים ברכוש המשותף ; חלקת משנה 9 מהווה את חלקת הרכוש המשותף)
הבעלים: קרן קיימת לישראל
חכירות: חברת עמידר (חלקות משנה 1-4) ופרטיים (חלקות משנה 5-8).
הערות: הערות אזהרה לטובת המבקשת על כל חלקות המשנה.

חלקה 502 (חלקת ההשלמה)
עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.02.2015, רשומה חלקה 502 בגוש 6636 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו.

שטח החלקה הרשום: 64 מ"ר
הבעלים: עיריית תל אביב יפו, בשלמות.

חלקה 503 (חלקת ההשלמה)
עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.02.2015, רשומה חלקה 503 בגוש 6636 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו.

שטח החלקה הרשום: 62 מ"ר
הבעלים: עיריית תל אביב יפו, בשלמות.

7.2 הוצג בפני העתק הסכם, שנחתם בתאריך 6.06.2013 בין בעלי הזכויות בחלקה 364 בגוש 6636 (להלן: "המוכרים") לבין איבקו הדר יוסף (2013) בע"מ (להלן: "היזם"), על פיו הצדדים מעוניינים לבצע עסקה הכוללת תמ"א 38/2 במסגרתה ימכרו המוכרים חלק מזכויותיהם בחלקה ליזם בתמורה לקבלת שירותי בניה מהיזם וקבלת תמורה כספית מהיזם (תשלום לדיור חלופי בתקופת הבניה), כמפורט בהסכם.

היזם יישא בתשלום כל המיסים האגרות וההיטלים החלים על המוכרים. היזם ישא וישלם לכל אחד מהמוכרים שכ"ד בסך 3,000 ₪ לחודש צמוד למדד, החל ממועד הפינוי ועד להשלמת דירת המוכרים הרלוונטית ומסירתה.

7.3 הוצג בפני העתק הסכם עקרונות שנערך ונחתם בתל אביב ביום 31.08.2015 בין עיריית תל אביב יפו (להלן "העירייה") לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות").

עיקרי הסכם העקרונות בין היתר:
הואיל וחלקות 502-507 בגוש 6636 (להלן "חלקות ההשלמה") שנוצרו מחלקת המקור, חלקה 208 בגוש 6636 נרשמו בבעלות העירייה בשנת 1957 כשטחי ציבור.

והואיל ובמהלך השנים שונה יעודן של חלקות ההשלמה משטחי הציבור לייעוד מגורים והשלמה לחלקות סמוכות ובהתאם לתכנית תא/3569.

הסכם עקרונות זה יחול על כלל חלקות ההשלמה בתכנית תא/3569 ויקבע הסדר ספציפי לגבי שטח ההשלמה אשר נמכר על ידי העירייה לחברות.

הרשות תערוך עם היזם עסקת השלמת מגרש (חכירה) בהתאם לנוהליה כך שהמגרש התכנוני יכלול את החלקה שבחכירתו ואת חלקת ההשלמה. מוסכם כי השומה לחלקת ההשלמה תיערך על ידי שמאי ממאגר השמאים של המרחב העסקי ברשות אשר יהיה מקובל על העירייה. השומה תיערך בהתאם לעקרונות ונוהלי רמ"י, כולל פיתוח וללא מע"מ, ולרבות זכות השגה של היזם על השומה. לעירייה לא תהיה זכות השגה על השומה. בתוך 45 יום מיום ששילם היזם לרשות בגין חלקת ההשלמה, תעביר הרשות לעירייה 50% ממלוא ערך הקרקע (100%) שנקבע בעסקה. מעבר ל-45 יום, התשלום ישא הפרשי הצמדה וריבית חריגה כמקובל בחשכ"ל.

7.4 <u>שומת שטח השלמה:</u>

שמאי המבקשת הציג העתק שומה שנערכה ע"י מר אייל שיחור עבור רמ"י בתאריך 22.10.2015 (הזמנת שומה מיום 7.09.2015) לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
השומה נערכה למחצית חלקות 502 ו-503 בגוש 6636, לפי הוראות תכנית תא/מק/3569 המגדירות את מחצית החלקות הנ"ל כשטח השלמה לחלקה 364.
להלן עיקרי תחשיב השומה:

	אחוז	שטח עיקרי
שטח חלקה 364		745 מ"ר
שטח מגרש כולל[4]		805.68 מ"ר
שטח חלקות 502 ו-503 לחישוב זכויות (הפרש)	63 מ"ר	
זכויות בניה – עיקרי (לחלקות ההשלמה)	175%	110 מ"ר
זכויות בניה – הקלות (לחלקות ההשלמה)	16%	10 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי שנוסף מחלקות ההשלמה		**120 מ"ר**
סה"כ אחוזי בניה עיקרי לחישוב השווי	191%	
סה"כ שטח בניה עיקרי אק' שנוסף מחלקות ההשלמה		**120 מ"ר**

<u>שווי שטח ההשלמה:</u>

שווי למ"ר מבונה: 10,500 ₪
תוספת שטח: 120 מ"ר עיקרי אק'
שווי שטח השלמה: **1,260,000** ₪

7.5 הוצג בפני העתק מפרט כספי מיום 21.02.2016 מטעם רמ"י, בגין שינוי יעוד/ניצול למגורים לנכס הידוע כחלקה 364 בגוש 6636, רחוב קהילת לודג' 66 בתל אביב יפו, על-פיו דמי החכירה המהוונים עפ"י השומה מטעם רמ"י מיום 7.09.2015 הינם בסך של 1,146,600 ₪ לא כולל הוצאות פיתוח (1,260,000 ₪ * 91%).

[4] כעולה מתוך דף מידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**
הוצגה בפני שומת המשיבה, שעיקרה מובא להלן:

8.1 <u>שומת המשיבה</u>
מר שמואל פן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 26.01.2015, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 2204</u>:**

שטח החלקה:	745 מ"ר
השבחה לכל יח"ד[5]:	12,404 ₪
לאחר הפחתה 25%[6]:	9,303 ₪
השבחה ל-8 יח"ד:	**74,424** ₪

לתאריך הקובע: 6.09.1985.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'</u>:**
שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע לאישורה של תכנית מתאר ע' לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'</u>:**
שמאי המשיבה טוען כי בהתחשב בבינוי המדורג, לפי תכנית 2204, במועד הקובע לאישורה של תכנית מתאר ג' לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור ע'1</u>:**

מס' יח"ד:	14
תוספת שטח למחסנים ליח"ד (6-12 מ"ר):	6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למחסן:	900 ₪
השבחה גולמית:	75,600 ₪
מקדם דחיה (n=10 ;I=6%):	0.55
השבחה במעוגל:	**41,580** ₪

לתאריך הקובע: 2.04.2003.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2204א'</u>:**

שווי מ"ר מבונה:	4,000 ₪
מס' חדרי יציאה לגג:	3
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם אק' לחדר יציאה לגג:	1.5
מקדם דחיה (n=10 ;I=6%):	0.55
השבחה:	**227,700** ₪

לתאריך הקובע: 16.07.2003.

[5] עפ"י שומת ועדה מיום 8.01.1987.
[6] בהתבסס על שומות מוסכמות בסביבה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 3569</u>:**

<u>מצב קודם</u>:	
מס' יח"ד:	14
שטח ברוטו ליח"ד:	93 מ"ר
מקדם אק' לשטח ברוטו ליח"ד	0.9
שטח מחסן לכל יח"ד במרתף:	12 מ"ר
מקדם אק' למחסן במרתף:	0.25
מס' חדרי יציאה לגג:	3
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
<u>מקדם אק' לחדר יציאה לגג</u>:	<u>1.5</u>
סה"כ שטח אק' מצב קודם:	1,317.3 מ"ר אק'
<u>מצב חדש</u>:	
מס' יח"ד:	22
שטח נטו ליח"ד:	70 מ"ר
מקדם אק' לשטח נטו ליח"ד	1.00
מס' דירות גן:	2
שטח חצר לכל דירת גן:	100 מ"ר
מקדם אק' לחצר:	0.25
מס' דירות גן:	2
שטח מרתף בהצמדה לכל דירת גן:	80 מ"ר
מקדם אק' למרתף צמוד לדירת גן:	0.35
מס' יח"ד:	22
שטח מחסן לכל יח"ד במרתף:	12 מ"ר
מקדם אק' למחסן במרתף:	0.25
מס' חדרי יציאה לגג:	3
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
<u>מקדם אק' לחדר יציאה לגג</u>:	<u>1.5</u>
סה"כ שטח אק' מצב חדש:	1,815.5 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח:	498.2 מ"ר אק'
שוו מ"ר מבונה עיקרי[7]:	$ 800
מקדם מושעא ודחיה:	0.65
השבחה[8]:	**1,141,177** ₪
לתאריך הקובע:	4.08.2006.

[7] בהתחשב בצורך בחפירת 2 מרתפי חניה.
[8] לפי שער חליפין של 4.405 ₪ לדולר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'1:</u>**

שטח קרקע:	745 מ"ר
תכסית קומה ממוצעת:	25%
תכסית במ"ר:	186.25 מ"ר
תכסית לדירת גג ברוטו (65%):	121 מ"ר
מקדם ברוטו/נטו (20%):	109 מ"ר
מקדם שווי לפנטהאוז:	1.7
<u>בהפחתת חדרי יציאה לגג (3 * 23 * 1.5):</u>	<u>(103.5 מ"ר אק')</u>
תוספת שטח אק':	67 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	₪ 6,000
מקדם דחיה (n=6 ; I=6%):	0.7
השבחה:	**₪ 283,500**

לתאריך הקובע: 4.09.2007.

8.2 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אינו חולק על עקרונות השומה ועל ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, למעט לענין ההתייחסות לשטח ההשלמה.

שמאי המבקשת טוען כי מאחר וטרם נרכשו הזכויות הקנייניות <u>בשבילים</u> (שטח השלמה), הרי שלא ניתן לחייב את בעלי הזכויות בחלקה בתשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה המיוחסות לשטחים אלו לענין תכניות 3569 וג'1.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושא השנוי במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי תרומת שטח ההשלמה למטרת היטל השבחה.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושא השנוי במחלוקת:</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי מאחר וטרם נרכשו הזכויות הקנייניות בשבילים (שטח ההשלמה), הרי שלא ניתן לחייב את בעלי הזכויות בחלקה בתשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה המיוחסות לשטחים אלו לענין תכניות 3569 וג'1.

שמאי המבקשת טוען כי הבקשה להיתר הבניה מבוססת על תכנית 3569 בה זכויות הבניה הן משטח החלקה בצירוף שטח ההשלמה, בהתאם לזכויות בניה של 191% מהשטח הכולל.

שמאי המבקשת טוען כי שטח ההשלמה נושא זכויות בניה בשיעור של 191%.

שמאי המבקשת טוען כי מצד אחד המבקשת נדרשת לשלם היטל השבחה על כל המגרש, כולל שטח ההשלמה, ומאידך עליה לרכוש מרמ"י את שטח ההשלמה בערכו המלא, הנגזר מזכויות הבניה שהוא נושא.

בהתייחס לתחשיב שמאי המשיבה לתכנית 3569, טוען שמאי המבקשת כי התכנית קובעת זכויות בניה באחוזים משטח המגרש וקובעת בסעיף 10.3 כי זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות ושטחי השבילים במידה וצורפו אליהן בתכניות הראשיות. המשמעות שזכויות הבניה נגזרות משטח המגרש כולל שטח השבילים ולא ממכפלת שטח יחידות הדיור מינימלי במספר יחידות הדיור המקסימלי. אחרת, ציון זכויות הבניה בתכנית באחוזים פשוט מיותר.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה יש לבחון את ההשבחה שחלה בנכס לענין תכנית ג'1 לפי הבקשה להיתר שהוגשה לנכס שבנדון, טוען שמאי המבקשת כי לגבי הבניה על הגג יש להביא בחשבון שדירות גדולות יותר הינן על חשבון דירות שהופכות לקטנות יותר בקומות התחתונות ולכן אין להביא בחשבון שינויים כתוצאה מהיתר הבניה, במיוחד כאשר מדובר במימוש עפ"י תכנית ולא מכח הוצאת היתר בניה.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי תכנית 3569 הוכנה במטרה לקדם ולפתח את השכונה ע"י שיפור התנאים וההתכנות הכלכלית להריסה ובניה חדשה.
בין מטרות תכנית נקבע (מטרה ו'): "חלוקת שטחי שבילים שבוטלו בתכנית מפורטת 2204 וקביעתם כהשלמה לחלקות הסמוכות". התכנית קובעת זכויות בניה לכל אחת מהחלקות הכלולות בתחומה עליה קיים מבנה מטיפוס G.
שמאי המשיבה טוען כי לחלקה שבנדון נקבעו בתכנית 3569 זכויות להקמת 22 יח"ד. התכנית הגדירה והגדילה את זכויות הבניה בחלקה. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה לזכויות הבניה כפי שהוגדרו לחלקה בתכנית 3569.
שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה הוגדרו בתכנית 3569 לנכס שבנדון כדלקמן: 70 מ"ר ליח"ד * 22 יח"ד. ובהתאם לכך הוגשה הבקשה להיתר הבניה בחלקה זו.

לענין נושא רכישת שטח ההשלמה טוען שמאי המשיבה כי בתכנית 2479, החלה על חלק מרחוב קהילת ורשה, בקטע שמצפון לרחוב קהילת יאסי, נרכשו שטחי ההשלמה מרמ"י לפי שווי של חצר ובשומה מכרעת שנערכה ביום 29.12.2009 ע"י מר שמואל רוזנברג, לנכס בגוש 6636 חלקה 253 ברחוב קהילת ורשה 63, נרכשה חלקת ההשלמה, בסמוך למועד הקובע, לפי שווי חצר.
מר רוזנברג מצא לנכון לקזז מחצית מסכום הרכישה וגישה זו התקבלה גם על ידי החי"מ בשומה מכרעת לנכס ברחוב קהילת ורשה 69.
שמאי המשיבה טוען, כפי שטען בזמנו בפני מר רוזנברג, כי אין לקזז מחצית מסכום הרכישה היות ושטח ההשלמה מגדיל את שטח החצר.

שמאי המשיבה טוען כי יש לבחון את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה לחלקה שבנדון לענין השטח המבוקש לבניה בקומת הגג לפי תכנית ג'1.

הכרעה:
לאחר הקפאה ארוכה של הליך השומה המכרעת שבנדון, מסר שמאי המבקשת את שומת רמ"י המתייחסת לשטח ההשלמה ואת דרישת התשלום בגינו.
מהשומה עולה באופן חד משמעי כי שטח ההשלמה הוערך כשטח נושא זכויות בניה ושוויו הוערך בהתאם. כך גם החיוב הכספי שנמסר מרמ"י לבעלי הזכויות בחלקה.

לאור האמור, קיבלתי בענין זה את עמדתו של שמאי המבקשת כי אין לחייב אותה בהיטל השבחה הנובע משטח ההשלמה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת על פיה ההשבחה תחושב בהתאם למימוש הסביר בהתאם להוראות התכניות ולא עפ"י תכנית הבקשה להיתר הבניה, מהטעמים הבאים:

א. תכנית הבקשה להיתר הבניה כוללת הקלות, שחלקן אושר וחלקן נדחה ע"י הועדה המקומית.

ב. ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות אינה מהווה חלק מנשוא שומה זו.

ג. תכנית הבקשה להיתר הבניה מבוססת על שטח המגרש החדש, כולל שטח ההשלמה, בעוד ששומה ממכרעת זו עוסקת כאמור לעיל בשטח החלקה המקורי בלבד.

10. **ערכי שווי**:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי לתכניות: 2204, ע'1, 2204א', 3569 ו-ג'1 בהתבסס על השומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת שנערכה ביום 29.12.2009 ע"י מר שאול אשרת לנכס בגוש 6636 חלקה 253 ברחוב קהילת ורשה 63.
2. שומה מכרעת שנערכה ביום 25.03.2010 ע"י מר רן וירניק לנכס בגוש 6636 חלקה 353 ברחוב קהילת ורשה 75 בתל אביב.

שמאי המבקשת:
כאמור לעיל, שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה לרבות השומות המכריעות אליהן הפנה על ערכי השווי וניתוחם לרבות שומות מכריעות שנערכו באזור, ובינהן שומה מכרעת של החי"מ לנכס ברחוב קהילת ורשה 69 ת"א, גוש 6637 חלקה 256, על נתוני השווי וניתוחם כפי שמצויין בהן, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

תכנית	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
2204	6.09.1985	$ 250
ע'1	2.04.2003	$ 760
2204א'	16.07.2003	$ 760
3569	4.08.2006	$ 800
ג'1	4.09.2007	₪ 6,000

11. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2204</u>:**

<u>מצב קודם</u>:

שטח אק' עפ"י תכנית 254:	
745 מ"ר * 50%:	372.5 מ"ר אק'

<u>מצב חדש</u>:

שטח חלקה:	745 מ"ר
זכויות בניה בשטח עיקרי:	175%
מקדם שוליות[9]:	0.85
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,108 מ"ר אק'

<u>השבחה</u>:

תוספת שטח אק':	735.5 מ"ר אק'
מקדם דחיה[10]:	0.28
שווי מ"ר מבונה:	$ 250
השבחה[11]:	₪ 76,970

לאור התוצאה, הדומה לתוצאת שומת המשיבה, אימצתי את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה:

השבחה <u>לחלקה במלואה</u>: **₪ 74,424**

לתאריך הקובע: 6.09.1985.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'</u>:**

אין השבחה[12]**:**

לתאריך הקובע: 13.12.1985.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'</u>:**

אין השבחה[12]**:**

לתאריך הקובע: 6.05.1994.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'1</u>:**

השבחה <u>לחלקה במלואה</u>[13]**:** **₪ 41,580**

לתאריך הקובע: 2.04.2003.

[9] שטח יח"ד במצב הקודם 46 מ"ר; במצב החדש 93 מ"ר.

[10] n=22; i=6%.

[11] לפי שער חליפין של 1.495 ₪ לדולר.

[12] קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי במועד הקובע לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

[13] קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה לאחר שמצאתיו סביר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2204א'</u>:**

מס' חדרי יציאה לגג:	3
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם אק' לחדר יציאה לגג:	1.5
מקדם דחיה (n=10 ; I=6%):	0.55
שווי מ"ר מבונה:	$ 760
השבחה <u>לחלקה במלואה</u>[14]:	**₪ 191,440**

לתאריך הקובע: 16.07.2003.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 3569</u>:**

שטח מגרש:	745 מ"ר
<u>מצב קודם</u>:	
שטח עיקרי[15]:	1,303.75 מ"ר אק'
שטח אק' חדרי יציאה לגג[16]:	103.50 מ"ר אק'
<u>שטח אק' למחסנים במרתף[17]:</u>	<u>50.40 מ"ר אק'</u>
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	1,457.65 מ"ר אק'
<u>מצב חדש</u>:	
שטח עיקרי[18]:	1,422.95 מ"ר אק'
שטח אק' דירת גג[19]:	131.20 מ"ר אק'
שטח אק' חצרות דירות גן[20]:	30.00 מ"ר אק'
שטח אק' מרתף מוצמד לדירת גן[21]:	40.00 מ"ר אק'
<u>שטח אק' למחסנים במרתף[22]:</u>	<u>79.20 מ"ר אק'</u>
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,703.35 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח אק':	245.70 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
מקדם דחיה ומושעא[23]:	0.65
השבחה <u>לחלקה במלואה</u>[24]:	**₪ 562,800**

לתאריך הקובע: 4.08.2006.

[14] לפי שער חליפין של 4.425 ₪ לדולר.
[15] 175% * 745 מ"ר ; במקדם 1.
[16] 3 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר כ"א * מקדם 1.5.
[17] 14 מחסנים * 12 מ"ר למחסן ; במקדם 0.3.
[18] 191% * 745 מ"ר ; במקדם 1.
[19] דירת גג אחת בשטח עיקרי של 69 מ"ר במקדם 1.2 + מרפסות גג בשטח של כ-220 מ"ר במקדם 0.22 (בהתחשב בגודל מרפסת הגג).
[20] הובא בחשבון שטח חצר של כ-60 מ"ר לדירת גן * 2 דירות גן ; במקדם 0.25.
[21] הובא בחשבון שטח מרתף צמוד לדירת גן של 40 מ"ר * 2 דירות גן ; במקדם 0.5.
[22] 22 מחסנים * 12 מ"ר למחסן ; במקדם 0.3.
[23] בנכס מתגוררים 8 דיירים, בנוסף בין היתר התנאים למתן היתר בניה בחלקה שבנדון הינם הסכם עם אגף נכסי העירייה, הבטחת רישום החלוקה והשלמת חלקות ההשלמה בלשכת רשם המקרקעין ורישומן בפועל כתנאי לאכלוס הבנין ; לפיכך קיבלתי את מקדם הדחיה אשר קבע שמאי המשיבה לאחר שמצאתי אותו כסביר.
[24] לפי שער חליפין של 4.405 ₪ לדולר.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'1</u>:**

שטח חלקה:	745 מ"ר
זכויות בניה בשטח עיקרי:	191%
מס' קומות:	7
<u>מצב חדש</u>	
שטח דירות גג אק'[25]:	200.00 מ"ר אק'
<u>מצב קודם</u>	
שטח אק' דירת גג[26]:	131.20 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>	
תוספת שטח אק':	68.80 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	6,000 ₪
מקדם דחיה ומושעא (n=6 ; I=6%):	0.7
השבחה <u>לחלקה במלואה</u>:	**288,960** ₪

לתאריך הקובע: 4.09.2007.

[25] הובא בחשבון שטח גג **ברוטו** של כ-300 מ"ר. שטח הבניה על הגג (65%) – 195 מ"ר. בניכוי 2 ממ"דים ושטחי שירות מתקבל שטח עיקרי של כ-140 מ"ר במקדם 1.2 בתוספת מרפסות גג בשטח של 105 במקדם 0.3.

[26] כמפורט בתחשיב מצב חדש לפי תכנית 3569.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישורן של תכניות 2204, ע', ג', ע'1, מק/2204א', 3569 ו-ג'1, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה <u>לחלקה במלואה</u>	היטל השבחה <u>לחלקה במלואה</u>
2204	6.09.1985	**74,424** ₪	**37,212** ₪
ע'	13.12.1985	**אין השבחה**	
ג'	6.05.1994	**אין השבחה**	
ע'1	2.04.2003	**41,580** ₪	**20,790** ₪
2204א'	16.07.2003	**191,440** ₪	**95,720** ₪
3569	4.08.2006	**562,800** ₪	**281,400** ₪
ג'1	4.09.2007	**288,960** ₪	**144,480** ₪

ההשבחה והיטל ההשבחה המפורטים לעיל מתייחסים לחלקה במלואה.
המבקשת תחוייב בשיעור המיוחס לה מחלקה 364 בגוש 6636.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

