תאריך: 3 בנובמבר, 2013
מס' תיק: 16854
מספרנו: שמ/13/ 333

לכבוד
מר דב רוזנברג
ע"י מר רן גריידי, שמאי מקרקעין (להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין (להלן: המשיבה)

ג.א.נ,

הנדון: **שומה מכרעת – היטל השבחה**
בגוש 6636 חלקה 219 תת חלקה 6 רחוב קהילת ורשה 17,
<u>רחוב מרק יעקב 12, תל אביב</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון, בגין מימוש במכר.

2. <u>מסמכים</u>

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 14.4.13 שנערכה ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין.
- תגובה מיום 21.8.13 לשומת המבקש.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה אחרת מיום 22.7.13.
- נסח רישום
- חוזה מכר.
- שומה שערך שמאי המשיבה בגוש 6636 ח' 339/1 ברחוב קהילת ורשה 107.
- הערות מ - 3.9.13 לפרוטוקול הישיבה במשרדי מיום 1.9.13.

- שומה מכריעה של גב' שושי שרביט שפירא בגוש 6636 חלקה 278/2 ברחוב קהילת לבוב 19.
- שומה מכריעה של מר שמואל רוזנברג בגוש 6636 חלקה 253, רחוב קהילת ורשה 63.
- צילום עמוד מגיליון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1984.

3. <u>ישיבה</u>

ביום 1.9.13 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

גב' אמליה אשור שמאית מקרקעין, מטעם המשיבה.

מר רן גריידי שמאי מקרקעין, מטעם המבקש.

מר אלי לוסטיג שמאי מקרקעין, ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. <u>התכניות והמועדים הקובעים</u>

התכניות	המועד הקובע
2204	6.9.85
ע'	13.12.85
ג'	6.5.94
ע' 1	2.4.03
2204 א'	16.7.03
ג' 1	4.6.07

5. <u>ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס ביום 15.10.13 ע"י אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה מחצית הזכויות בדירת מגורים בת 2 חדרים בשטח של כ - 50 מ"ר, בקומה שנייה, בבניין מגורים בן 2 קומות הכולל 6 יח"ד בהתאם לרישיון הבניה. בפועל מצויות 4 יח"ד בקומת הקרקע ו – 2 יח"ד בקומה א'. הנכס מצוי בגוש 6636, חלקה 219 חלקת משנה 6 ,ברחוב קהילת ורשה 17 ורח' מרק יעקב 12 בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

6.2 שכונת הדר יוסף מצויה בחלקה הצפוני מזרחי של העיר תל אביב.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניינה רוויה במבנים ותיקים בני 2 קומות לצד בניינים חדשים בני 5-6 קומות.

6.4 בסביבה פיתוח עירוני מלא.

7. פרטי הנכס והזכויות[1]

7.1

גוש:	6636
חלקה:	219
שטח רשום:	824 מ"ר
<u>חלקת משנה 6</u>	
שטח רשום:	46.05 מ"ר, החלק ברכוש המשותף : 4/16 ,הדירה בקומה שנייה.
בעלות:	קרן קיימת לישראל.
חכירות:	רוזן חיים, החלק בזכות 1/2, רוזנברג דב, החלק בזכות 1/2. חכירה מהוונת עד 31.3.48.
הערות:	צו ניהול ע"י כונס נכסים עו"ד מוטי לוי, עו"ד מאיר סורקיס,תיק בית משפט למשפחה, ת"א, תמ"ש 27960-11-11 מיום 29.2.12. על כל החוכרים.

7.2 <u>הסכם מכר (ללא תאריך)</u>

בין: עו"ד מוטי לוי, ועו"ד מאיר סורקיס, (להלן: כונס הנכסים, המוכר), לבין: חיים רוזן (להלן: הקונה).

ביום 29.2.12 הוסמכו כונסי הנכסים יחדיו ע"י בית המשפט למכור את הדירה המצויה בקהילת ורשה 17 בתל אביב הידועה גם כתת חלקה 6 חלקה 219 בגוש 6636. הקונה רוכש בהסכם זה את זכויותיו של דב רוזנברג בדירה לאמור 50% מהזכויות

[1] **עפ"י נסח רישום, מידע מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 22.7.13 לצפייה בלבד.**

בדירה. לאחר בדיקת כל ההצעות שהוצעו לשם רכישת הדירה, הצעת הקונה כפי שהתגבשה בהסכם מכר זה, נמצאה ע"י כונסי הנכסים הצעה הטובה ביותר מבחינת המחיר המוצע. התמורה : 675,000 ₪ .

8. <u>מצב תכנוני</u>

8.1 <u>מצב קודם</u>

8.1.1 **תכנית מס' 254**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 321 מיום 26.11.53, החלקה הנדונה כלולה באזור מגורים א/2 בו הותרה הקמת מבנה למגורים בן שתי קומות עם בניה בשיעור של 25% בכל קומה, ובסה"כ בניה בשיעור כולל של 50% משטח החלקה.

8.2 <u>מצב חדש</u>

8.2.1 **תכנית מס' 2204**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 3240 מיום 22.8.85 .החלקה הנדונה כלולה באזור מגורים ד' – בו מותרת הקמת בניין מגורים מטיפוס "G".

על פי הוראות התכנית בניין מטיפוס "G" הינו בניין בן חמש קומות – מעל קומת עמודים, הבנוי בצורה מדורגת – על פי החלוקה כדלקמן:

הקומה	שיעור בניה מרבי	מספר יחידות דיור
קרקע עמודים	12%	
א'	45%	4
ב'	40%	4
ג'	35%	4
ד'	30%	4
ה'	25%	דופלקסים
סה"כ	175.00%	16

כמו כן נקבע בהוראות התכנית, כי קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט הבינוי המצורף לתכנית.

8.2.2 **תכנית ע'** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3275 ביום 28.11.85. התכנית מתירה בנית קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע שלא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים, בגובה 2.2 מ', לשימושים – חניה מקלט,

מתקנים תברואתיים, אולם משחקים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתפים.

8.2.3 **תכנית ג'** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4208 בתאריך 21.4.94. התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים ברום גג של 6 מ', לחילופין, מאפשרת בניית חדר יציאה לגג שטוח בשטח של עד 23 מ"ר ובתכסית של 50% משטח הגג, כולל שטח המדרגות וחדרים טכניים. לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית (90% משטח קומה עליונה).
התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על שליש מהשטח.

8.2.4 **תכנית ע'1** – אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.03. התכנית מתירה בבניה רוויה, הקמה של עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש. בנוסף, תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות (בכל הבניינים פרט לצמודי קרקע), עבור שטחי שירות כלליים ובלבד שהועדה שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל התקן. בבניינים בהם קיימות דירות מגורים בקומת הקרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי, לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
שטח מחסנים דירתיים הינו 12 מ"ר לכל יח"ד.

8.2.5 **תכנית מס' 2204א'** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5201 מיום 1.7.03, נקבעו הוראות בניה על מנת להקל על יישום הבניה באזור. ביחס לתכנית הראשית (תכנית 2204) נקבעו ההוראות הבאות:

א. יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בניה מינימאליים לקומה" (דירוג המבנה) שמבטלת זכויות בניה בטיפוס "G" שבתכנית הראשית.

ב. יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות.

ג. יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימאליים לקומה.

הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם להוראות הבאות:

א. תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועוד 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש.

ב. התכסית המקסימאלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.

ג. תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי יציאה לגג לקומות תחתונות בתנאי פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

-

ד. קווי הבניין יהיו כדלקמן: לחזית קדמית – 4 מ'. לאחור – 5.5 מ'. לצדדים – 4 מ' או קו בניין אפס עפ"י התכנית הראשית (קו בניין 4 מ' יותר בתנאי הסכמת שכן.)

8.2.6 **תכנית ג'1** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.07. התכנית מתירה בניה בחלל גג הרעפים ברום גג של 7 מ'. לחילופין, מאפשרת חדר יציאה לגג שטוח בשטח של עד 40 מ"ר בתכסית של 65% משטח הגג, כולל שטח המדרגות וחדרים טכניים. השטח לרישוי הינו השטח שגובהו הפנימי מעל 1.80 מ'. לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית (80% משטח קומה עליונה).
בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירות גג לא יפחת מ – 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

8.3 <u>רישוי והיתרי בניה</u>

8.3.1 <u>רישיון מס' 837 מיום 21.11.54</u>
להקמת בניין ב - 2 קומות, 6 יח"ד.

9. <u>עמדות הצדדים</u>

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולים מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

9.1 <u>ההסכמות בין הצדדים</u>

- התכניות החלות והמועדים הקובעים.
- השווי למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע לתכנית ע'1.
- מקדמי דחייה למימוש במועד הקובע לתכניות 2204 א' ו – ג'1.

9.2 <u>המחלוקות בין הצדדים</u>

- לגבי התכניות המשביחות.
- ערכי השווי במועדים הקובעים.
- מקדמי השווי.

9.3 <u>לתכנית 2204</u>

שמאי המבקש - התכנית לא משביחה במועד הקובע בשל מצב שוק המקרקעין באותה תקופה. בנוסף, לאור ריבוי הבעלים הריסה ובניה מחדש הינה בניגוד לאינטרס הכלכלי של בעלי הזכויות ביחידות בקומת הקרקע.

לחילופין, ערך תחשיב למועד הקובע (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").
שמאי המשיבה – עפ"י התכנית הנ"ל בוצעו בשכונת הדר יוסף כעשרה פרויקטים של הריסה ובניה מחדש. בסביבה המיידית של הנכס הנדון קיימים מספר בניינים אשר הוקמו בהתאם לתכנית 2204, המעידים על הכלכליות והישימות של התכנית. ביניהם הבניינים ברחוב קהילת ורשה מס' 15,19,25,29, ו – 37. לכן, מעת אישורה של תכנית 2204 קיימת ציפייה להקמת בניני מגורים, המגולמת במחירי שוק המקרקעין. על החלקה הנדונה ששטחה 824 מ"ר, הותרה עפ"י התכנית 2204 הקמת בניין הכולל 16 יח"ד. (ראה פירוט התחשיב בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.4 <u>לתכנית ע'</u>
שני הצדדים קבעו כי התכנית איננה משביחה את הנכס שבנדון.

9.5 <u>לתכנית ג'</u>
שני הצדדים קבע כי התכנית איננה משביחה את הנכס שבנדון בהתחשב בבינוי המדורג עפ"י תכנית 2204, וחוסר אפשרות לממש את הזכויות עפ"י תכנית זו.

9.6 <u>לתכנית ע'1</u>
שמאי המבקש – אין צורך בתוספת 6 מ"ר למחסן דירתי מעבר ל - 6 מ"ר שהותרו בתכנית ע'. תוספת זו מהווה שטח שולי אשר הינה זניחה ואיננה כדאית כלכלית. לפיכך קבע כי התכנית איננה משביחה את הנכס שבנדון.
לחילופין, ערך תחשיב (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").
שמאי המשיבה – קבע כי התכנית משביחה לאור הגדלת שטח המחסן. (ראה פירוט התחשיב בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.7 <u>לתכנית 2204 א'</u>
שמאי המבקש – התכנית מבטלת את דירוג המבנה שניתן לתכנן בחלקה. באופן תיאורטי ניתן לנצל זכויות לחדרי יציאה לגג מתוקף תכנית ג'. התכנית מאפשרת ניצול זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכנית 2204 בבניה של 5 קומות מעל קומת כניסה. כמו כן התכנית מבטלת את התפלגות יחידות הדיור בין הקומות השונות כפי שנקבע בתכנית 2204. התכנית איננה משביחה את הנכס הנדון עקב מצב שוק המקרקעין, הבינוי בפועל, גורם המושע וניגוד האינטרסים הכלכלים של בעלי הזכויות בקומת הקרקע במבנה הקיים.
לחילופין: עורך תחשיב השבחה. (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").
שמאי המשיבה – קבע כי התכנית משביחה עקב שינוי הבינוי, ביטול דירוג הבניינים המאפשר ניצול הזכויות עפ"י תכנית ג' (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

–

9.8 <u>לתכנית ג' 1</u>

שמאי המבקש – קבע כי התכנית איננה משביחה מהנימוקים שפורטו גם לגבי תכנית 2204 א'.

לחילופין, ערך תחשיב השבחה. (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

שמאי המשיבה – קבע כי התכנית משביחה. טען כי שמאי המבקש טעה במספר הקומות. עפ"י התב"ע הותרו 5 קומות + חדרי גג. (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.9 <u>ערכי שווי</u>

9.9.1 <u>לתכנית 2204</u>

שמאי המבקש – מסתמך על גיליון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1984 לפי $2,500 קרקע לחדר בשכונות בת"א. מקבל שווי מ"ר מבונה בסך של $100. מציין כי בסקירת מחירי המקרקעין בכלל האזורים בארץ חלה ירידה של 5% - 20% במחירים בין החודשים מרץ 1984 ועד ינואר 1985. בגיליון מקרקעין וערכם מיוני 1985 מצוין כי הערכים נשתמרו בערכים דולריים. בהתאם קבע השמאי שווי למ"ר קרקע מבונה לפי $100 למ"ר.

שמאי המשיבה – מסתמך על טבלת שומה מפורטת שערך ביום 8.1.87 לכל החלקות הכלולות בטיפוס בניין G (מציין כי לוח השומה זה לא פורסם). במהלך השנים , טרם תיקון 84 ,נהוג היה להפחית בהליך של שומה מוסכמת 25% מההשבחה שנקבעה בלוחות הנ"ל. לפיכך ערך את ההשבחה לפי 20,578 ₪ השבחה לאחר הפחתת 25% ומסכום זה חישב את ההשבחה לנכס הנדון. (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים"). מניתוח השבחה לנכס הנדון עפ"י פסיקה בשומה מכרעת של מר רן וירניק ברחוב קהילת ורשה 75 , היה אמור לקבל השבחה גבוהה יותר מזו שקבע.

9.9.2 <u>לתכנית ע'1</u>

שמאי המבקש – קבע שווי לפי 900 ₪ למ"ר קרקע מבונה כפי שקבע שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה – קבע כאמור 900 ₪ למ"ר מחסן במועד הקובע ללא פירוט כיצד הגיע לשווי זה.

9.9.3 <u>לתכנית 2204 א'</u>

שמאי המבקש – מסתמך על שומתו המכריעה של מר שמואל רוזנברג בגוש 6636 חלקה 253, רחוב קהילת ורשה 63, שם קבע שווי למועדים הקובעים לתכניות ע'1 (ותכנית 2479 - 30.3.05) בסך 800$ למ"ר. מציין כי גם שמאי המשיבה קבע שווי לתכניות ע'1 ו - 2479 הנ"ל לפי 800$ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה – מפרט עסקאות רלוונטיות לדירות שנבנו בבניינים מטיפוס G בסביבת הנכס הנדון:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
14.1.02	ורשה 25	130	6	1,708,200	13,140
21.2.02	ורשה 25	100	4	1,105,764	11,058
7.3.02	ורשה 25	110	6	1,305,000	11,864
1.4.02	ורשה 25	100	4	1,180,000	11,800
30.10.03	ורשה 37	80	1	910,720	11,384
30.3.04	ורשה 15	73	1	879,790	12,052
שווי מ"ר בנוי ממוצע					11,883
בהפחתת מע"מ 1.18					10,070
בהפחתת יזמות 1.2					8,392
בהפחתת עלות בניה					4,000
לפיכך שווי קרקע למ"ר מבונה					4,392

קבע שווי לפי 4,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה (כ – 950$ למ"ר).

9.4.4 <u>לתכנית ג' 1</u>

שמאי המבקש - מסתמך על פסיקת שמאים מכריעים: בשומה מכריעה של גב' שושי שרביט שפירא בגוש 6636 חלקה 278, רחוב קהילת לבוב 19 נקבע שווי בסך 5,000 ₪ למ"ר. מציין כי גם שמאי המשיבה קבע אותו שווי בשומה שערך לנכס הנ"ל. בשומה מכריעה של מר שמואל רוזנברג בגוש 6636 חלקה 253, רחוב קהילת ורשה 63, נקבע שווי למועד אישור הקלות 31.1.07 בסך 900$ למ"ר שהם כ – 3,834 ₪ למ"ר. מציין כי שמאי המשיבה קבע שווי של 800$ ₪ למ"ר מבונה בשומה שערך לנכס הנ"ל שהם כ - 3,408 ₪ למ"ר . השווי שנקבע לפי 4,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

שמאי המשיבה – פירט עסקאות רלוונטיות לדירות שנבנו בבניינים מטיפוס G , בסביבת הנכס הנדון:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר

					בש"ח
2.8.07	ורשה 25	100	1	1,410,000	14,100
25.3.07	ורשה 37	80	1	1,253,300	15,716
27.3.07	ורשה 29	70	3	1,070,366	15,291
25.6.08	ורשה 37	106	לא מצוין	1,815,000	17,123
שווי מ"ר בנוי ממוצע					15,557
בהפחתת מע"מ 1.155					13,470
בהפחתת יזמות 1.2					11,225
בהפחתת עלות בניה					4,500
לפיכך שווי קרקע למ"ר מבונה					6,725

בהתאם קבע השמאי שווי לפי 6,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

9.10 <u>סיכום עמדות הצדדים</u>

התכנית	הנושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
תכנית 2204		אין השבחה	
	לחילופין	מצב חדש	
	זכויות בניה	824 מ"ר * 175% * 1.0 מקדם אקו' = 1,442 מ"ר.	
		מצב קודם	
	זכויות בניה	824 מ"ר * 50% * 1.0 מקדם אקו' = 412 מ"ר	
	מקדמים	מושע – 0.8 , דחייה (30 שנים, 6%) = 0.17	
	שווי למ"ר מבונה	$100	
	ההשבחה	(1,442 מ"ר - 412 מ"ר) * $100 * (ש.ח.1.495) * 0.8 * 0.17 = 20,942 ₪	עפ"י שומה מיום 8.1.87 לאחר 25% הפחתה לפי שומות מוסכמות בסביבה – 20,578 ₪
	ההשבחה לתת חלקה 6	20,942 ₪ * 4/16 = 5,236 ₪	
	ההשבחה לתת חלקה 6 לאחר פטור ליח"ד אחת	5,236 ₪ * 3/4 = 3,927 ₪	20,578 ₪ * 3/4 = 15,434 ₪
	ההשבחה לפי שיעור המימוש	3,927 ₪ * 0.5 = **1,964 ₪**	15,434 ₪ * 0.5 = **7,717 ₪**
תכנית ע'1		אין השבחה	
		לחילופין	
	שטח לחישוב	4 יח"ד * 6 מ"ר למחסן = 24 מ"ר	4 יח"ד * 6 מ"ר למחסן = 24 מ"ר
	מקדמים	שוליות – 0.5 , מושע – 0.8 , דחייה – 0.55	, דחייה – 0.55

	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר מחסן – 900 ₪	שווי מ"ר מחסן – 900 ₪
	ההשבחה	24 מ"ר * 0.5 * 900 ₪* 0.8 * 0.55 = 4,752 ₪	24 מ"ר * 900 ₪ * 0.55 = 11,880 ₪
	ההשבחה לתת חלקה 6 לאחר פטור ליח"ד אחת	4,752 ₪ * 3/4 = 3,564 ₪	11,880 ₪ * 3/4 = 8,910 ₪
	ההשבחה לפי שיעור המימוש	3,564 ₪ * 0.5 = **1,782 ₪**	8,910 ₪ * 0.5 = **4,455 ₪**
תכנית 2204א'		אין השבחה	
		לחילופין	
	שטח לחישוב	3 חדרי גג * 23 מ"ר = 69 מ"ר	4 חדרי גג * 23 מ"ר = 92 מ"ר * 4/16 הזכויות ברכוש המשותף של תת חלקה 6 = 23 מ"ר
	מקדמים	חדר יציאה לגג – 1.3, מושע – 0.8 , דחייה – 0.55	חדר יציאה לגג – 1.3 , דחייה (10 שנים, 6%)= 0.558
	שווי למ"ר מבונה	$800	$950
	ההשבחה	69 מ"ר *1.3 * $800 * (ש.ח. 4.671) * 0.8 * 0.55 = 147,484 ₪	23 מ"ר * 1.3 *$950 * (ש.ח. 4.425) * 0.558 = 70,136 ₪
	ההשבחה לתת חלקה 6	147,484 ₪ * 4/16 = 36,871 ₪	
	ההשבחה לתת חלקה 6 לאחר פטור ליח"ד אחת	36,871 ₪ * 3/4 = 27,653 ₪	70,136 ₪ * 3/4 = 52,602 ₪
	ההשבחה לפי שיעור המימוש	27,653 ₪ * 0.5 = **13,827 ₪**	52,602 ₪ * 0.5 = **26,301 ₪**
תכנית ג'1		אין השבחה	
	לחילופין	מצב חדש	מצב חדש
	שטח לחישוב	824 מ"ר * 175% / 6 קומות = 240.33 מ"ר 240.33 מ"ר * 65% = 156.21 מ"ר. מרפסות – 84.12 מ"ר . 156.21 מ"ר + (84.12 מ"ר * 0.3) = 181.44 מ"ר	824 מ"ר * 0.35 תכסית קומה = 288.4 מ"ר 288.4 מ"ר * 65% = 187.46 * 1.0 = 187.46 מ"ר . מרפסות – 100.94 מ"ר * 0.3 = 30.28 מ"ר 187.46 מ"ר + 30.28 מ"ר = 217.74 מ"ר
	מקדמים	מרפסת גג – 0.3 , חדר גג – 1.0 , מושע – 0.8 , דחייה – 0.55	מרפסת גג – 0.3 , חדר גג – 1.0 , דחייה – 0.55
	שווי למ"ר מבונה	4,500 ₪	6,000 ₪
		מצב קודם	מצב קודם
	שטח לחישוב	69 מ"ר * 1.0 = 69 מ"ר מרפסת גג – 171.33 * 0.3 = 51.39 מ"ר 69 מ"ר + 51.39 מ"ר = 120.39 מ"ר	23 מ"ר * 4 = 92 מ"ר * 1.0 = 92 מ"ר. מרפסות - 196.4מ"ר * 0.3 = 58.92 מ"ר. 92 מ"ר + 58.92 מ"ר = 150.92 מ"ר

סה"כ תוספת שטח	181.44 מ"ר - 120.39 מ"ר = 61.05 מ"ר	217.74 מ"ר - 150.92 מ"ר = 66.822 מ"ר
ההשבחה	61.05 מ"ר * ₪ 4,500 * 0.8 * 0.55 = ₪ 120,879	66.822 מ"ר * ₪ 6,000 * 0.55 = ₪ 220,513
ההשבחה לתת חלקה 6	₪ 120,879 * 4/16 = ₪ 30,220	₪ 220,513 * 4/16 = ₪ 55,128
ההשבחה לתת חלקה 6 לאחר פטור ליח"ד אחת	₪ 30,220 * 3/4 = ₪ 22,665	₪ 55,128 * 3/4 = ₪ 41,346
ההשבחה לפי שיעור המימוש	₪ 22,665 * 0.5 = **₪ 11,333**	₪ 41,346 * 0.5 = **₪ 20,673**

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה/הכרעה</u>

לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בשומות ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 <u>כללי</u>

הנכס מהווה מחצית מהזכויות בדירה בשטח של כ – 50 מ"ר, בקומה שנייה, בבניין בן 2 קומות הכולל 6 יח"ד (לפי רישיון), בגוש 6636 חלקה 219, ברחוב קהילת ורשה 17 עם חזית לרחוב מרק יעקב 12, בשכונת הדר יוסף, בתל אביב.

10.2 <u>לתכנית 2204</u>

תוספת זכויות בניה של 125% (175% - 50%) משביחה את הנכס במועד הקובע. המימוש תלוי בהסכמת כלל בעלי הזכויות ובמצבו של המבנה אשר הוקם כ - 31 שנים לפני המועד הקובע לתכנית זו. לפיכך קבעתי דחייה למימוש של 20 שנים לפי שיעור היוון של 6% המגלם גם את נושא המושע (מקדם 0.3118). (ראה פירוט בפרק תחשיבים).

10.3 <u>לתכנית ע'</u>

אני מקבל את קביעת הצדדים כי תכנית זו איננה משביחה את הנכס הנדון.

10.4 <u>לתכנית ג'</u>

אני מקבל את קביעת הצדדים כי תכנית זו איננה משביחה את הנכס הנדון.

10.5 <u>לתכנית ע'1</u>

תוספת שטח למחסנים דירתיים משביחה את הנכס. קבעתי מקדם שוליות לתוספת השטח – 0.8. בגין ריבוי הבעלים ומצבו הפיזי של המבנה קבעתי דחייה למימוש תוספת

הזכויות הנ"ל ל - 10 שנים בשיעור היוון של 6% . (מקדם – 0.5583). (ראה פירוט בפרק תחשיבים).

10.6 <u>לתכנית 2204 א'</u>

הצדדים חלוקים בדעותיהם לגבי מספר חדרי היציאה לגג שניתן להקים בחלקה. שמאי המבקש טוען ל - 3 חדרים ואילו שמאי המשיבה ל – 4 חדרים. סביר יהיה שבעלי הזכויות יעדיפו 4 יחידות בקומה האחרונה על מנת שיוכלו לנצל 4 חדרי יציאה לגג. בחלוקת זכויות הבניה ל - 5 קומות מקבלים שטח קומה של כ - 288.4 מ"ר המהווים 35% תכסית משטח המגרש. התכנית מאפשרת תכסית מקסימאלית לקומה של עד 50% משטח המגרש דהיינו עד 412 מ"ר.לפיכך ניתן להקים מבנה שבו 4 קומות בהן 3 יח"ד בכל קומה וקומה נוספת עליונה עם 4 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד. לפיכך ניתן להקים 4 חדרי יציאה לגג. קבעתי מקדם 1.3 לחדר יציאה לגג ומקדם דחייה למימוש בגין מושע ומצבו הפיזי של הנכס הקיים ל – 10 שנים לפי שיעור היוון של 6% ,(מקדם 0.5583).

10.7 <u>לתכנית ג' 1</u>

אני מקבל את תחשיב הצדדים לפיו במצב החדש תבנה דירת גג במקום חדרי יציאה לגג בשיעור של 65% משטח הגג כפי שמתירה התכנית. מקובלים עלי המקדמים לדירת הגג - 1.0 ולמרפסת הגג – 0.3 ,כפי שקבעו הצדדים. קבעתי דחייה למימוש בגין המושע ומצבו הפיזי של המבנה הקיים ל – 10 שנים בשיעור היוון של 6%, (מקדם 0.5583).

10.8 <u>ערכי השווי</u>

10.8.1 <u>לתכנית 2204</u>

עפ"י נתוני שווי קרקע לחדר בחוברת "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1984, ממוצע בין שווי באזור בינוני לבין שווי בשכונות בת"א, מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה של 210$, (לפי ש.ח 1.495) כ - 314 ₪ . לאור מצבו של הנכס הנדון, גודלו ומיקומו קבעתי שווי לפי 250 ₪ למ"ר קרקע מבונה ליום הקובע.

10.8.2 <u>לתכנית ע' 1</u>

מקובל עלי השווי שקבעו הצדדים לפי 900 ₪ למ"ר מבונה למחסן.

10.8.3 <u>לתכנית 2204 א'</u>

לאחר שבדקתי את הנתונים שפירטו הצדדים ובהתחשב במיקום וגודל הנכס שבנדון אני מקבל את השווי שקבע שמאי המבקש לפי 800$ למ"ר קרקע מבונה (לפי ש.ח. 4.671) כ - 3,740 ₪ .

10.8.4 <u>לתכנית ג'1</u>

לאחר שבדקתי את הנתונים שפירטו הצדדים ובהסתמך על פסיקת שמאים מכריעים למועד הקובע: גב' שושי שרביט שפירא בגוש 6636 חלקה 278 ומר שמואל רוזנברג, בגוש 6636 חלקה 253, בהתחשב כגודל ובמיקום הנכס הנדון, קבעתי שווי ליום הקובע לפי 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

11. <u>תחשיבים</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית 2204</u> – (מועד קובע 6.9.85)

<u>ההשבחה לכל החלקה</u>

824 מ"ר X 125% X 250 ₪ X 0.3118* = 80,289 ₪

*מקדם דחייה (20 שנה, 6%)

<u>ההשבחה לחלקת משנה 6</u>

80,289 ₪ X 4/16 = 20,072 ₪

<u>ההשבחה לאחר פטור ליח"ד אחת</u>:

20,072 ₪ X 3/4 = 15,054 ₪

<u>ההשבחה לפי שיעור המימוש בנכס:</u>

15,054 X 50% = 7,527 ₪

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית ע'1</u> – (מועד קובע 2.4.03)

<u>השטח לחישוב</u>

4 יח"ד X 6 מ"ר מחסנים = 24 מ"ר

<u>ההשבחה:</u>

24 מ"ר X 900 ₪ X 0.8 X 0.5583* = 9,647 ₪

*מקדם דחייה למימוש (10 שנים, 6%)

<u>ההשבחה לאחר פטור ליח"ד אחת:</u>

9,647 ₪ X 3/4 = 7,235 ₪

<u>ההשבחה לפי שיעור המימוש בנכס:</u>

7,235 ₪ X 50% = 3,618 ₪

11.3 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית 2204 א'</u> – (מועד קובע 16.7.03)

<u>השטח לחישוב</u>

4 יח"ד X 23 מ"ר = 92 מ"ר

<u>השטח המיוחס לחלקת משנה 6</u>

92 מ"ר X 4/16 = 23 מ"ר

ההשבחה לחלקת משנה 6

23 מ"ר X 1.3 X 3,740 ₪ X 0.5583* = 62,432 ₪

*מקדם דחייה למימוש (10 שנים, 6%)

ההשבחה לאחר פטור ליח"ד אחת

62,432 X 3/4 = 46,824 ₪

ההשבחה לפי שיעור המימוש בנכס

46,824 ₪ X 50% = 23,412 ₪

11.4 ההשבחה עקב אישור תכנית ג' 1 – (מועד קובע 4.6.07)

שטח קומה:

824 מ"ר X 175% : 5 קומות = 288.4 מ"ר

השטח לחישוב:

288.4 מ"ר X 65% = 187.66 מ"ר – שטח דירת הגג

288.4 – 187.46 = 100.94 מ"ר – שטח מרפסת גג

חישוב שטח אקו' מצב חדש

187.46 מ"ר + (100.94 מ"ר X 0.3) = 217.74 מ"ר

מצב קודם:

השטח לחישוב:

23 מ"ר X 4 = 92 מ"ר – שטח חדרי גג

288.4 מ"ר – 92 מ"ר = 196.4 מ"ר – שטח מרפסות גג

חישוב שטח אקו' מצב קודם:

92 מ"ר + (196.4 מ"ר X 0.3) = 150.92 מ"ר

ההשבחה:

217.74 מ"ר – 150.92 מ"ר = 66.82 מ"ר אקו'

66.82 מ"ר X 5,000 ₪ X 0.5583 * = 186,528

*מקדם דחייה למימוש (10 שנים, 6%)

ההשבחה לחלקת משנה 6

186,528 ₪ X 4/16 = 46,632 ₪

ההשבחה לאחר פטור ליח"ד אחת:

46,632 ₪ X 3/4 = 34,974 ₪

ההשבחה לפי שיעור המימוש בנכס

34,974 ₪ X 50% = 17,487 ₪

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
2204	6.9.85	₪ 7,527	**₪ 3,764**
ע'	13.12.85	-	**-**
ג'	6.5.94	-	**-**
ע' 1	2.4.03	₪ 3,618	**₪ 1,809**
2204 א'	16.7.03	₪ 23,412	**₪ 11,706**
ג'1	4.6.07	₪ 17,487	**₪ 8,744**

הסכומים צמודים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ולראיה באתי על החתום,

שאול אשרת, M.A

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע