Yaakov - Cohen
Real Estate Appraisals and Services

יעקב - כהן
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

ORI YAAKOV
Real estate appraiser & Economist & Urban planning

אורי יעקב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

SHLOMI COHEN
Real estate appraiser & Economist

שלומי כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

YEHONATAN BABAEW
Real estate appraiser & Economist & Urban planning

יהונתן בבאייב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

AMOS SCHEY
Real estate appraiser & Industrial Engineering

עמוס שי
שמאי מקרקעין ומהנדס תעשייה וניהול

LIOR MALKA
Economist & Agricultural and property appraiser

ליאור מלכה
כלכלן, שמאי רכוש וחקלאות

12 ביולי, 2023

סימוכין : 20230058

<u>שומה אחרת בהתאם להוראות התוספת השלישית</u>

<u>לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</u>

אומדן גובה היטל השבחה - בגין מימוש זכויות בדרך של מכר

נכס המהווה מגרשים בלתי מבונים

גוש שומה: 13531, חלקות שומה: 105 ו- 112

שכונת "נוף כנרת"

<u>צפת</u>

(להלן ביחד ולחוד: "הנכס נשוא השומה")

12 ביולי, 2023 סימוכין: 20230058

שומה אחרת

אומדן גובה היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר

נכס המהווה מגרשים בלתי מבונים

גוש שומה: 13531, חלקות שומה: 105 ו- 112

שכונת "נוף כנרת"

צפת

לכבוד

השמאי המייעץ דוד טיגרמן

שמאי מייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

באמצעות דוא"ל: david.sm@tigerman.co.il

העתק

מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום - שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

באמצעות דוא"ל: office@rea.co.il

1. **זהות מזמין השומה**

השומה הוזמנה ע"י הגב' שרה מלכה הורביץ ת.ז. 000813238 - בעלת הזכויות בנכס.

2. **מטרת השומה**

נתבקשתי לערוך שומה אחרת כמשמעותה בסעיף 14(ב) ותיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

מטרת השומה הנה השגה על גובה החיוב בהיטל השבחה כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת, אליה צורפו שומות שנערכו ביום 10.08.2021, ע"י השמאי קובי קלפון והשמאי אהרן ויסבלום, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

גובה אומדן היטל ההשבחה נערך בהתאם לערכי "שווי שוק" בין קונה מרצון למוכר מרצון, בתנאי שוק חופשי, נכון למועד/ים הקובע/ים לשומה.

3. **המועד/ים הקובע/ים לשומה**

סעיף 119(א), לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, קובע לעניין תחילתה של תכנית כדלהלן:

"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

גורם ההשבחה	המועד הקובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' ג/12617	12.02.2014	פרסום לתוקף ברשומות ביום 28.01.2014, י.פ. 6745

4. <u>מועד הביקור בנכס נשוא השומה וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נשוא השומה וסביבתו נערך ביום 12.07.2023, ע"י אורי יעקב שמאי מקרקעין, החתום מטה.
נערך ביקור עצמאי בנכס נשוא השומה וסביבתו.

5. <u>פרטי הנכס נשוא השומה</u>

5.1. <u>חלקה שומה 105 בגוש שומה 13531</u>

גוש שומה	:	13531.
חלקה שומה	:	105 (מס' ישן - 1).
מס' מגרש	:	104 (עפ"י תכנית מס' ג/4285).
כתובת	:	רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת.
סוג הנכס	:	מגרש בלתי מבונה.
שטח רשום	:	750 מ"ר (עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות).
הזכויות בנכס נשוא השומה	:	"זכויות הבעלות".

5.2. <u>חלקה שומה 112 בגוש שומה 13531</u>

גוש שומה	:	13531.
חלקה שומה	:	112 (מס' ישן - 1).
מס' מגרש	:	111 (עפ"י תכנית מס' ג/4285).
כתובת	:	רחוב קצה הנוף, שכונת "נוף כנרת", צפת.
סוג הנכס	:	מגרש בלתי מבונה.
שטח רשום	:	750 מ"ר (עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות).
הזכויות בנכס נשוא השומה	:	"זכויות הבעלות".

6. תיאור הנכס נשוא השומה וסביבתו

6.1. תיאור הסביבה

צפת היא עיר במחוז הצפון בישראל, הנחשבת לבירת הגליל העליון, ושוכנת באזור הררי בחלקו המזרחי של הגליל. העיר, הממוקמת על פסגות ההרים צפת וכנען, צופה אל ימת הכנרת מדרום-מזרח ואל רכס הרי מירון במערב. גובה רוב העיר כ- 600-900 מטר, אך היא כוללת גם את שכונת נוף כנרת, שגובהה 450-600 מטר מעל פני הים.

במהלך שנות השמונים והתשעים הוקמו בצפון העיר על הר כנען השכונות, רמת מנחם בגין, נוה אורנים, איביקור ובשיפולי ההר, בקרבת ראש פינה הוקמה שכונת נוף כנרת שתוכננה להיות שכונת יוקרה שיבנו בה בתי נופש רבים עם נוף למזרח בו נמצאת רמת הגולן והכנרת, אך יעדי השכונה הושגו במידה מועטה, מחיר הדירות לא התרומם ומרחקה היחסי של השכונה ממרכז העיר עמד בעוכריה.

הנכס נשוא השומה מצוי בשכונת "נוף כנרת" הממוקמת דרומית-מערבית לעיר ראש פינה, דרומית-מזרחית לעיר צפת וצפונית לכביש ארצי מס' 89.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע של מבנים חד ודו משפחתיים, לצד בניה רוויה ומגרשים בלתי מבונים.

רחוב נוף ההר הנו רחוב פנימי, דו סטרי, המסתעף מרחוב נוף הגליל בצפון ומסתיים במערב בדרך ללא מוצא.

רחוב קצה הנוף הנו רחוב פנימי, דו סטרי, המסתעף מרחוב נוף הגליל במזרח ומסתיים במערב בדרך ללא מוצא.

ברחבי השכונה קיימים נכסים משלימים, כגון: בתי כנסת, מקוואות, היכל תרבות בית פרדי ברגר, גני ילדים גני משחקים, מגרש טניס ועוד.

רמת הפיתוח

בסביבה קיים פיתוח מלא, הבא לידי ביטוי בכבישים סלולים העשויים מאספלט, לצד מדרכות להולכי רגל, עמודי חשמל ותאורה, מים ניקוז ותיעול, מפרצי חניה וכיו"ב.

נגישות

הגישה המוטורית לרבות הגישה הרגלית מתבצעת דרך רחובות נוף ההר וקצה הנוף.

6.2. תיאור הנכס נשוא השומה

6.2.1. חלקה שומה 105 בגוש שומה 13531

בינוי קיים	:	חלקה בלתי מבונה.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי.
טופוגרפיה	:	טופוגרפית פני הקרקע בעלת שיפוע יורד מכיוון צפון לכיוון דרום.
גבולות החלקה	:	צפון - רחוב נוף ההר
		דרום - חלקה בלתי מבונה.
		מזרח - חלקה בלתי מבונה.
		מערב - חלקה בלתי מבונה.

6.2.2. <u>חלקה שומה 112 בגוש שומה 13531</u>

בינוי קיים	:	חלקה בלתי מבונה.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי.
טופוגרפיה	:	טופוגרפית פני הקרקע בעלת שיפוע יורד מכיוון צפון לכיוון דרום.
גבולות החלקה	:	צפון - חלקה בלתי מבונה
		דרום - רחוב קצה הנוף.
		מזרח - חלקה בלתי מבונה.
		מערב - חלקה בלתי מבונה.

<u>לצורך המחשה בלבד, להלן איתור מיקום החלקה על גבי אתר המפות הממשלתי "govmap"</u>



(מיקום הנכס נשוא השומה הינו לצורך המחשה בלבד)

7. מצב תכנוני[1] ורישוי

7.1. מצב תכנוני

מעיון באתר האינטרנט הדיגיטלי של מחלקת ההנדסה בעיריית "צפת", עולה כי על הנכס נשוא השומה חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות כדלקמן:

"מצב קודם"

7.1.1. תכנית מס' ג/4285

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3190 מיום 26.04.1985.

מטרת התכנית

שינוי יעדים לשטחים הנ"ל, שינוי יעוד משטחים חקלאיים ליעדים המתוכננים להקמת שכונת יוקרה של צפת, שכונת מגורים ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת: מגורים מסחר, מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים הבאים לתרום לפיתוחה של צפת ובמיוחד של ענף התיירות בצפת ובגליל העליון, תכנון השכונה בעל אופי גנני עם צפיפויות נמוכות.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא השומה כ"אזור מגורים וילות".

להלן זכויות הבניה ב"אזור מגורים וילות"

שטח מגרש	:	כ- 750 מ"ר, כמסומן בטבלה בתשריט.
מס' יח"ד	:	1 יח"ד/מגרש.
גובה המבנים	:	2 קומות על עמודים. גובה לכל היותר (כולל גגות רעפים) עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת.
אחוזי בניה	:	30%/קומה לכל היותר, 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו').
קווי בנין	:	לחזית - 5 מ'; לצדדים - 4 מ'; אחורי - 4 מ'.

המגרשים באזור זה מיועדים להקמת בניני מגורים יחידים על מגרש אחד כאשר התכנון הארכיטקטוני של המבנים בהתאם לתנאים דלעיל יהיה בעל אופי ים-תיכוני הררי תוך כדי שימוש בשיטות ובחומרים מקומיים כמו: אבן, טיח, עץ, ברזל אמנותי, גגות רעפים וכו'.

[1] מזמין השומה ו/או מי מטעמו לא הציג בפני החי"מ ו/או מי מטעמו מידע בכתב מאת הועדה המקומית בדבר התכניות הנוגעות לקרקע כאמור בסעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

להלן ציטוט קטע רלוונטי מתוך האמור בסעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965:
"ועדה מקומית תמסור, בכתב, לכל מעונין בקרקע, לפי בקשתו, תוך שלושים ימים, מידע בדבר התכניות הנוגעות לקרקע, בין שהן תקפות, מופקדות או שפורסמה הודעה על הכנתן לפי סעיף 77 וכן תנאים לפי סעיף 78 החלים על הקרקע, אם נקבעו תנאים כאמור ..."

"מצב חדש"

7.1.2. <u>תכנית מס' ג/12617</u>

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6745 מיום 28.01.2014.

הנכס נשוא השומה מצוי במתחם תכנון ח' - נוף כנרת.

<u>מטרות התכנית</u>

1. תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, ואוכלוסיית יעד של 60,000 איש.
2. מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צרכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף הנופש, הרווחה, איכות הסביבה לרבות סילוק אשפה ומפגעים.
3. תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

<u>היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו</u>

1. תכנית זו אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית מס' ג/653.
2. במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות כאמור בסעיף 1, הוראות תכנית זו גוברות.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות את הוראותיה של תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.
4. תוואי הדרכים המוצעות הינו עקרוני בלבד והתוויתן המדויקת תקבע בתכניות מפורטות.

בסעיף 12 לתקנון התכנית נקבע כי לא יינתן היתר בניה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה. היתרי הבניה יינתנו רק ע"ס האמור בתכניות מפורטות, ולא ע"ס תכנית המתאר.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים, כחלק ממתחם תכנון ח', נוף כנרת - שכונת מגורים בצפיפות משתנה המקשרת בין צפת וראש פינה.

כעולה מתשריט מצב קיים החלקה הנדונה סווגה באזור מגורים א'

<u>עיקרי השימושים המותרים באזור מגורים א', מתחם תכנון ח'</u>

- בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בני קומה או קומתיים.
- משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותם בתים בשטח שלא עולה על 50 מ"ר ועיסוקיהם אינם גורמים לכל מפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור בחניה ליתר דיירי הסביבה.
- בנייני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים.
- חנויות לשירותים יומיומיים, שאינם מהווים מפגע לדיירי הסביבה.
- בנייני ציבור, מוסדות ציבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם.
- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

- חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.
- דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/או במבנים שיועדו במיוחד לכך ובתנאי שאינם חורגים מבינוי הסביבה והצפיפויות שנקבעו בה.
- פנסיונים במבנים מיוחדים ובהתאמה לצפיפות המתוכננת באזור ולתקני משרד התיירות.
- מסעדות ובתי קפה.
- דרכים.
- בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.
- הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.
- בנוסף לכך עפ"י קביעת והחלטת הוועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטע מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שירות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות בניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

<u>הוראות בדבר השימוש בקרקע ובבניינים</u>

- גודל מגרש מזערי: יקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה, לא יקטן מ- 500 מ"ר.
- מספר בניינים במגרש: ניתן לבנות יותר מבניין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת תעשה במישרין ולא במעבר דרך בניין אחר. במקרה של בניית יותר מבניין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.
- הקמת בניין חדש בצמוד לבניין קיים: הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשימים המראים את החזיתות של הבניין הקיים והבניין המוצע. הקמת בנין כנ"ל לא תותר אם לדעת הוועדה המקומית אין התאמה אדריכלית בין הבניין הקיים והמוצע, או נתקבלה חוות דעת לא מספקת מיועצי הוועדה המקומית, בדבר סיכונים קונסטרוקטיביים או בעיות יציבות הקרקע הנובעים מההקמה הנ"ל.
- קביעת מספר יח"ד במגרש: מספר יחידות הדיור יקבע לפי ציון מספרן לדונם נטו. כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל) מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה קטנה מ- 0.5, מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מטה.
- חישוב אחוזי בניה מותרים בבניין: אחוזי הבניה יחושבו עפ"י האמור בנדון בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר. שילוב מעלית בבניין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו. מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.
- חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שירות: חישוב השטח בהתאם לתקנות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

ההנחיות להלן מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שירות בתחום תכנית זו.

תוספות בשטח תותנה בתנאים הבאים:

- לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.
- תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.
- בבניינים קיימים בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.
- ניצול שטחי השירות המותרים על פי תכנית זו, יהיה בכפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע"פ תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ"ל. שטחי השירות המותרים להוספה במגבלות האמור לעיל באזור מגורים א' הינם 18%. במקרה של חניה ת"ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.

- קווי הבניין והמרווחים: קווי בניין באזור מגורים א', מיוחד ומגורי נופש: 5 מ' קדמי ואחורי, 4 מ' צדדי.

<u>הוראות שימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו</u>

- קומת עמודים: קומת העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18% משטחה וזאת לצרכי מחסנים לדיירי הבניין, מתקני גז מים וכדומה, וחדרי מדרגות.

קומת מרתפים: תותר הקמת מרתפים במבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו. גובה פנימי מרבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. תותר קביעת חלונות בקירות המרתף במקרים בהם ישנה בליטה של 0.8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית הסובבת.

באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק. שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר ויחושב בשטח הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מידות המרתף לא יחרגו מקו ההיקף החיצוני של הבניין.

- מסדים: בכל המבנים בתכנית זו, בהם תנאי הקרקע מחייבים זאת, תותר הקמת מסדים בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, ולא יותר כל פתח בקירות המסד.
- גובה קומה: גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ' וגובה מזערי של חנות יהיה בהתאם לתקנון בנדון.
- מרפסות גג: הוועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכניות זו, פרט למקומות בהם צוין מפורשות איסור שימוש זה. מרפסת גג תחשב כמרפסת שימושית, ואין לקרותה.
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג בשטח מירבי של 10 מ"ר בלבד.
- הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין אסורה. גובה מעקה יהיה 1.3 מטר.

7.2. <u>רישוי - מידע מתיק הבניין</u>

מעיון באתר האינטרנט הדיגיטלי של מחלקת ההנדסה בעיריית "צפת" לא אותרו על ידי ו/או הוצגו בפני מסמכי רישוי רלוונטיים. כמו כן, הנכס נשוא השומה מהווה מגרשים בלתי מבונים.

7.3. <u>הסתייגויות הח"מ לעניין המצב התכנוני והרישוי</u>

יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב התכנוני והרישוי לעיל בכדי להוות חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית. כלל האמור בפרק המצב התכנוני והרישוי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת השומה. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם למופיע באתר הארכיון ההנדסי האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון. למען הסר ספק, הח"מ איננו מהנדס בניין ו/או אדריכל, לפיכך, באם ישנם מסמכים תכנוניים ו/או רישויים וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתי ו/או יוצג בפני מידע תכנוני לפי סעיף 119 לחוק התו"ב ספציפי לנכס נשוא השומה המאפשר זכויות נוספות ככל וקיימות, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות השומה לרבות תוצאותיה.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק נסח רישום מקרקעין (עיקרי תמציתו)</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 24043, מיום 25.01.2021, המהווה העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש שומה	:	13531.
חלקה	:	105 (מס' ישן - גוש שומה 13531 חלקה 1).
סוג שטר	:	פרצלציה רצונית (הנכס נוצר ע"י שטר 10319/1993, ביום 13.01.1993)

<u>תיאור הנכס</u>

שטח במ"ר	:	750 מ"ר.
גבולות	:	צפון - גבולות לפי תשריט. דרום - גבולות לפי תשריט מזרח - גבולות לפי תשריט מערב - גבולות לפי תשריט

<u>בעלויות</u>

הורביץ שרה מלכה, ת.ז. 000813238, החלק בנכס - בשלמות.

<u>הערות</u>

על כל הבעלים רשומה הערה לפי סעיף 11(א),(1)(2) לפקודת המסים, על שם המוטב מס רכוש טבריה, בסכום של 113,810 ₪, מיום 06.03.2005, בשלמות.

8.2. <u>העתק נסח רישום מקרקעין (עיקרי תמציתו)</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 154205, מיום 01.06.2021, המהווה העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש שומה	:	13531.
חלקה	:	112 (מס' ישן - גוש שומה 13531 חלקה 1).
סוג שטר	:	פרצלציה רצונית (הנכס נוצר ע"י שטר 10319/1993, ביום 13.01.1993)

<u>תיאור הנכס</u>

שטח במ"ר	:	750 מ"ר.
גבולות	:	צפון - גבולות לפי תשריט. דרום - גבולות לפי תשריט מזרח - גבולות לפי תשריט מערב - גבולות לפי תשריט

<u>בעלויות</u>

הורביץ שרה מלכה, ת.ז. 000813238, החלק בנכס - בשלמות.

8.3. <u>הסתייגויות הח"מ לעניין המצב המשפטי</u>

יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב המשפטי לעיל בכדי להוות חוות דעת משפטית. תמצות המסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או אישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר אותרו על ידי ו/או הוצגו בפניי איננו מהווה תחליף לקריאתם. כלל האמור בפרק המצב המשפטי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת השומה. למען הסר ספק, הח"מ איננו משפטן ו/או עו"ד, לפיכך, באם ישנם מסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או האישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתי, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות השומה לרבות תוצאותיה.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

בעת עריכת השומה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים כדלהלן:

9.1. מיקום הנכס נשוא השומה בשכונת "נוף כנרת", צפת.

9.2. המועד/ים הקובע/ים לשומה הינו/ם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.3. המצב התכנוני והרישוי המפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

יוער, למען הסר ספק, יתכן וישנן תכניות נוספות החלות על הנכס נשוא השומה מלבד התכניות המצוינות בפרק המצב התכנוני המפורט בשומה לעיל. כי אם גם, יתכן ויש לתכניות אלה משמעות וחשיבות רבה בעת עריכת שומות למטרות השונות מהמקרה הנתון.

9.4. המצב המשפטי המפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

יוער, למען הסר ספק, השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפני הח"מ כפי שמפורט בגוף שומה זו.

9.5. הנכס נשוא השומה הוערך כ"פנוי וריק" מכל חוב, שעבוד ותביעה.

9.6. בשומה לא הובאה בחשבון התייחסות לחובות, באם קיימים, כגון: חובות לרשות המקומית (ארנונה, ביוב, תיעול, ניקוז וכיו"ב), חובות ו/או שעבודים הרשומים על הנכס נשוא השומה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשויות המס.

9.7. השומה איננה מהווה ביקורת ו/או חוות דעת הנדסית ואיננה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה, קרי, השומה נערכה מתוך הנחה כי לנכס אין בעיות יציבות.

9.8. בשומה לא נבחנה השפעת זיהום קרקע מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא השומה.

9.9. בשומה לא נבחנה השפעת הקרינה לסוגיה מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא השומה.

10. השומה

10.1. שווי מ"ר מבונה

בעת עריכת אומדן גובה היטל ההשבחה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,270 ₪, זאת בהסתמך על החלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 55, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף הגליל 31, פינת רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת.

10.2. מקדמים אקוויוולנטיים

לצורך חישוב "סל הזכויות" במצב הקודם הובאו בחשבון מקדמים אקוויוולנטיים בהסתמך על החלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון אשר נערכה עבור נכס המזוהה כחלקה שומה: 55, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף הגליל 31, פינת רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת, כדלהלן:

שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	:	1.
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	:	0.7.
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	:	0.5.
שטח שרות (נספחים) מכוח תכנית מס' ג/4285	:	0.4
שטח שרות מכוח תכנית מס' ג/12617	:	0.4
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	:	0.25.
שטח חצר במעגל שני מעל 300 מ"ר	:	0.2.

10.3. אופן חישוב "סל הזכויות" במצב הקודם

10.3.1. מקדם התאמה לפרטיות

ראשית, השווי מ"ר מבונה בו נקטנו בשומתו מתבסס על החלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון כמפורט לעיל.

שנית, מעיון בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון ניתן לראות כי עסקאות ההשוואה נכרתו **לאחר** המועד הקובע בו אנו עסקינן, אזיי, השווי מ"ר מבונה בסך של 1,270 ₪ מגלם בינוי של 2 יח"ד **אשר יש לייחסו ל"מצב החדש" בלבד**, בעוד ש"במצב הקודם" היה ניתן להקים יח"ד אחת.

היות וכך, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב הקודם" יש להביא בחשבון תוספת בגין מרכיב הפרטיות בשיעור של 5%, זאת בהסתמך על החלטתו של כבוד השמאי המכריע בועז קוט אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 125, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב קצה הנוף, שכונת "נוף כנרת", צפת.

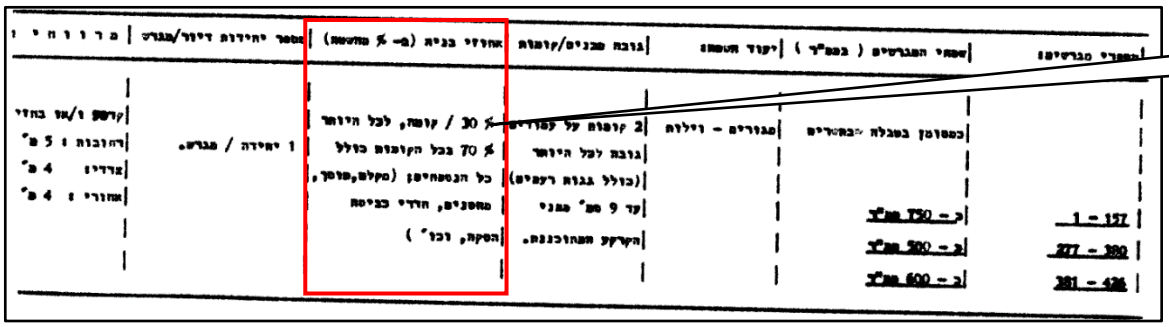
10.3.2. <u>חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית לרבות שטח החצר (עפ"י הראות תכנית מס' ג/4285)</u>

שמאי הוועדה מביא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 40% משטח המגרש (30% שטח עיקרי + 10% שטחי שרות) וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא שטח חצר של 450 מ"ר.

<u>לעניין חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית</u>

מעיון בהוראות תכנית מס' ג/4285 עולה כי שטחה של כל קומה יהיה בשיעור של 30% לכל היותר.

<u>להלן צילום קטע רלוונטי מתוך הוראות תכנית מס' ג/4285</u>



רוצה לומר, היות ושטחה של כל קומה יהיה בשיעור של 30% לכל היותר, נפקא מינה שתכסית הבניה המקסימלית צריכה להיות בשיעור זהה, קרי, עפ"י שיעור של 30%.

למען הסר ספק יוער, היות ותכנית מס' ג/4285 אושרה טרם אישור תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 ניתן להקיש כי תכסית הבניה המקסימלית בשיעור של 30% מיוחסת הן לשטחים עיקריים והן לשטחי שרות.

<u>לעניין חישוב שטח החצר</u>

כמפורט לעיל, בהינתן תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30%, לצד שטח חלקה של 750 מ"ר, מתקבל אפוא שטח חצר של 525 מ"ר.

<u>החלטת ועדת ערר</u>

כחיזוק וביסוס עמדתנו נפנה אל החלטת ועדת ערר מס' 8024/19, מיום 23.06.2020, אשר אימצה את גישתו של כבוד השמאי המכריע עאטף עאלם הן לעניין חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית והן לעניין חישוב שטח החצר בזו הלשון:

"(...) פנינו אל השמאי המכריע עאטף עאלם וביום 28.05.2020 קיבלנו את הסבריו לקביעותיו ביחס לחישוב מקדם הדחיה ושטח החצר שנטען כי נפלה טעות בחישובם.

(...)

*כן הוסבר **ששטח החצר חושב לפי השטח העיקרי המותר לבניה בקומה (30%)**, ואילו ביחס לסה"כ השטחים המותרים בכל הקומות* (70% בשתי קומות, כולל נספחים) הסביר **שניתן לבנות את הנספחים בקומת עמודים**."

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

כחיזוק וביסוס עמדתנו הן לעניין חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית והן לעניין חישוב שטח החצר, נפנה אל מס' החלטות של שמאים מכריעים, כדלהלן:

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 55, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף הגליל 31, פינת רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב הקודם" (להלן: תכנית מס' ג/4285) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30% וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 70%.

להלן ציטוט קטע רלוונטי מתוך החלטתו:

"תכנית מס' ג/4285 קובעת כי אחוזי הבניה הינם עד 30% לקומה ולכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים וזאת ב-2 קומות על עמודים, הוראות התכנית אינן מגדירות תכסית מקסימלית אולם מגבילות שטח בניה לקומה, כמו כן הוראות התכנית לא קובעו ת באיזה מפלס ינוצלו שטחי הנספחים ואינן מגביל ות בניה חלקית בקומת העמודים, לאור האמור ***הבינוי המיטבי המתאפשר הינו 10% בקומת העמודים עבור נספחים (שטחי שירות) והיתרה 30% (עיקרי) לכל קומה****..."*

(ההדגשות אינן במקור)

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע בועז קוט אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 125, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב קצה הנוף, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב הקודם" (להלן: תכנית מס' ג/4285) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30% וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 70%.

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע עאטף עאלם אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 6, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף החרמון 9, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב הקודם" (להלן: תכנית מס' ג/4285) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30% וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 70%.

10.4. <u>אופן חישוב "סל הזכויות" במצב החדש</u>

10.4.1. <u>טענת סף לעניין תוספת שטחי שרות מכוח תכנית מס' ג/12617 בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת</u>

שמאי הוועדה גורס שעם אישורה של תכנית מס' ג/12617 ניתן להוסיף לנכס נשוא השומה שטחי שרות בשיעור של 18% מסך השטחים העיקריים, זאת בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת.

מפרשנות דווקנית של אמור בסעיף 37.2.1 להוראות תכנית מס' ג/12617 עולה כי תוספת שטחי השרות מתאפשרת רק במקרים בהם התכניות המאושרות או המופקדות מציינות באופן מפורט את אופן חישוב השטחים, קרי, כאשר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שרות לחוד.

לפיכך, תכנית מס' ג/12617 **איננה** מוסיפה שטחי שרות לתכניות מאושרות או מופקדות **שלא** ביצעו אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים.

בענייננו, ערב מועד אישורה של תכנית מס' ג/12617 (להלן: "מצב חדש") על הנכס נשוא השומה חלה תכנית מס' ג/4285 (להלן: "מצב קודם") שאושרה טרם אישור תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

כמו כן, היות ו"במצב הקודם" הוראות תכנית מס' ג/4285 **לא** ביצעו אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים, "במצב החדש" **לא** ניתן להוסיף לנכס נשוא השומה שטחי שרות בשיעור של 18% כאמור בסעיף 37.2.1 להוראות תכנית מס' ג/12617.

בשולי הדברים יצוין כי בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע בועז קוט אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 125, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב קצה הנוף, שכונת "נוף כנרת", צפת, **שמאי הוועדה דאז מר מיכאל אדלשטיין תמך בגישתנו** בזו הלשון:

"במצב החדש תכנית ג/12617 הינה תכנית מתאר המקנה אופציה למימוש זכויות בניה נוספות באזור מגורים א' בהוצאת תכנית מפורטת.

הותרה תוספת 18% שטחי שירות לחלקה.

הניצול בכפוף להוראות הבניה השונות.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בנוגע לשטחי השירות עולה כי תכנית המתאר הנ"ל מוסיפה שטחי שירות רק בתכניות בהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבניה, כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שירות לחוד. ***מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שירות לאותן תכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים.***" (ההדגשות אינן במקור)

10.4.2. <u>חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית לרבות שטח החצר (עפ"י הראות תכנית מס' ג/12617)</u>

לחילופי חילופין, ככל וטענת הסף המפורטת בסעיף 10.4.1 לא תתקבל ע"י כבוד השמאי המכריע, להלן גישתנו אודות אופן חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית לרבות שטח החצר (עפ"י הראות תכנית מס' ג/12617).

במצב החדש תכנית מס' ג/12617 מוסיפה שטחי שרות בשיעור של 18% מסך השטחים העיקריים, זאת בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת.

כמו כן, בהסתמך הן על החלטות שמאים מכריעים והן על החלטת ועדת ערר, **תוספת שטחי השרות יכולה ואף תתבצע בתחום קומת העמודים** (זאת בכפוף למגבלות והוראות התכנית), זאת, בין היתר, בשל מגבלת תכסית הבניה.

רוצה לומר, היות ותכנית מס' ג/12617 **איננה** מגדילה את תכסית הבניה המקסימלית, לצד זאת **שתוספת שטחי השרות יכולה ואף תתבצע בתחום קומת העמודים** (זאת בכפוף למגבלות והוראות התכנית) מתקבל אפוא שתכסית הבניה המקסימלית במצב החדש **זהה** לתכסית הבניה המקסימלית במצב הקודם (עפ"י שיעור של 30%).

<u>לעניין חישוב שטח החצר</u>

כמפורט לעיל, בהינתן תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30%, לצד שטח חלקה של 750 מ"ר, מתקבל אפוא שטח חצר של 525 מ"ר.

<u>החלטת ועדת ערר</u>

כחיזוק וביסוס עמדתנו נפנה אל החלטת ועדת ערר מס' 8024/19, מיום 23.06.2020, אשר אימצה את גישתו של כבוד השמאי המכריע עאטף עאלם הן לעניין חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית והן לעניין חישוב שטח החצר בזו הלשון:

"(...) פנינו אל השמאי המכריע עאטף עאלם וביום 28.05.2020 קיבלנו את הסבריו לקביעותיו ביחס לחישוב מקדם הדחיה ושטח החצר שנטען כי נפלה טעות בחישובם.

(...)

כן הוסבר ***ששטח החצר חושב לפי השטח העיקרי המותר לבניה בקומה (30%)****, ואילו ביחס לסה"כ השטחים המותרים בכל הקומות* (70% בשתי קומות, כולל נספחים) הסביר **שניתן לבנות את הנספחים בקומת עמודים**."

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

כחיזוק וביסוס עמדתנו הן לעניין חישוב שטח תכסית בניה מקסימלית והן לעניין חישוב שטח החצר, נפנה אל מס' החלטות של שמאים מכריעים, כדלהלן:

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 55, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף הגליל 31, פינת רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב החדש" (להלן: תכנית מס' ג/12617) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 35% (ניתנה תוספת שטח עיקרי בשיעור של 5% בגין מגרש פינתי, בשונה מהמקרה הנתון) וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 65%.

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע בועז קוט אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 125, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב קצה הנוף, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב החדש" (להלן: תכנית מס' ג/12617) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30% וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 70%.

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע עאטף עאלם אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 6, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף החרמון 9, שכונת "נוף כנרת", צפת, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב החדש" (להלן: תכנית מס' ג/12617) הובא בחשבון תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30% וכפועל יוצא מכך מתקבל אפוא ששטח החצר הינו בשיעור של 70%.

10.4.3. <u>חישוב בניה מקסימלית של ש"ש בתחום שטח קומת העמודים (עפ"י הראות תכנית מס' ג/12617)</u>

לחילופי חילופין, ככל וטענת הסף המפורטת בסעיף 10.4.1 לא תתקבל ע"י כבוד השמאי המכריע, להלן גישתנו אודות אופן חישוב בניה מקסימלית של ש"ש בתחום שטח קומת העמודים (עפ"י הראות תכנית מס' ג/12617).

ראשית, **במצב החדש** תכנית מס' ג/12617 מוסיפה שטחי שרות בשיעור של 18% מסך השטחים העיקריים, זאת בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת.

לפיכך, בהינתן שטחים עיקריים בשיעור של 60% (משטח החלקה), לצד תוספת שטחי שרות בשיעור של 18% מסך השטחים העיקריים (זאת בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת), מתקבל אפוא במצב החדש תוספת שטחי שרות של כ- 81 מ"ר[2].

שנית, כמפורט לעיל, תכסית הבניה המקסימלית במצב החדש **זהה** לתכסית הבניה המקסימלית במצב הקודם (עפ"י שיעור של 30%).

כמו כן, בהסתמך הן על החלטות שמאים מכריעים והן על החלטת ועדת ערר, **תוספת שטחי השרות יכולה ואף תתבצע בתחום קומת העמודים** (זאת בכפוף למגבלות והוראות התכנית), זאת, בין היתר, בשל מגבלת תכסית הבניה.

אולם, האמור בסעיף 39.1 להוראות תכנית מס' ג/12617 קובע כי **במצב החדש קומת העמודים תישאר מפולשת ואף ניצולה המירבי יהיה בשיעור של 18% משטחה** בזו הלשון:

"קומת העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18% משטחה..."

לפיכך, בהינתן תכסית בניה מקסימלית בשיעור של 30%, לצד ניצול מירבי של קומת העמודים עפ"י שיעור של 18% משטחה, מתקבל אפוא שטח בניה מקסימלי לניצול בתחום קומת העמודים של כ- 40.5 מ"ר[3].

בסיכומו של דבר, על אף שבמצב החדש ישנה תוספת שטחי שרות של כ- 81 מ"ר (הכפופה לאישורה של תכנית מפורטת), האמור בסעיף 39.1 להוראות תכנית מס' ג/12617 מאפשר הלכה למעשה לנצל בתחום קומת העמודים שטח בניה מקסימלי של כ- 40.5 מ"ר, אזיי, בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב החדש" יש להביא בחשבון שטחי שרות של כ- 40.5 מ"ר (הכפופה לאישורה של תכנית מפורטת).

בשולי הדברים יוער כי גישתי נתמכת בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מרדכי דדון אשר נערכה לנכס המזוהה כחלקה שומה: 55, בגוש שומה: 13531, בכתובת: רחוב נוף הגליל 31, פינת רחוב נוף ההר, שכונת "נוף כנרת", צפת (ראה/י בהרחבה האמור בעמ' 18 מתוך 24 להחלטתו).

[2] 81 מ"ר =18% (תוספת שטחי שרות) x 60% (שטחים עיקריים) x 750 מ"ר (שטח חלקה "רשום")

[3] 40.5 מ"ר =18% (שיעור הבינוי המקסימלי בתחום ק"ע במצב החדש) x 30% (שיעור תכסית בניה מקסימלית) x 750 מ"ר (שטח חלקה "רשום")

10.5. תחשיב אומדן גובה ההשבחה עבור גוש שומה: 13531, חלקה שומה: 105

"מצב קודם"

מרכיב	שטח	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	200 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	200 מ"ר	0.7	140 מ"ר
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	62 מ"ר	0.5	31 מ"ר
שטח שרות (נספחים) מכוח תכנית מס' ג/4285	63 מ"ר	0.4	25 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	300 מ"ר	0.25	75 מ"ר
שטח חצר במעגל שני מעל 300 מ"ר	225 מ"ר	0.2	45 מ"ר
סך שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"			516.20 מ"ר
מקדם התאמה לפרטיות (עפ"י תוספת בשיעור של 5%)			1.05
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,270
סך שווי "מצב קודם"			**₪ 688,353**

"מצב חדש"

יח"ד זמינה				
מרכיב	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	1	200 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	37 מ"ר	0.7	1	26 מ"ר
שטח שרות (נספחים) מכוח תכנית מס' ג/4285	25.5 מ"ר	0.4	1	10 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.5 מ"ר	0.25	1	66 מ"ר
תחשיב ביניים - סך השטח האקוויוולנטי של יח"ד הזמינה (להלן: מרכיב A)				**302 מ"ר**
יח"ד שאינה זמינה				
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם דחיה**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	0.72	144 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	37 מ"ר	0.7	0.72	19 מ"ר
יתרת שטח שרות המתאפשר לניצול בתחום קומת העמודים	15 מ"ר	0.4	0.72	4 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.5 מ"ר	0.25	0.72	47 מ"ר
תחשיב ביניים - סך השטח האקוויוולנטי של יח"ד שאינה זמינה (להלן: מרכיב B)				**214 מ"ר**
סך שטח אקוויוולנטי "במצב החדש" (להלן: מרכיב B + מרכיב A)				515.94 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,270
סך שווי "מצב חדש"				**₪ 655,248**

אומדן גובה ההשבחה

מרכיב	תוצאה
סך שווי "מצב חדש"	₪ 655,248
סך שווי "מצב קודם"	₪ 688,353
סך גובה ההשבחה	**תוצאה שלילית**
סך גובה היטל ההשבחה	**תוצאה שלילית**

10.6. תחשיב אומדן גובה ההשבחה עבור גוש שומה: 13531, חלקה שומה: 112

"מצב קודם"

מרכיב	שטח	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	200 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	200 מ"ר	0.7	140 מ"ר
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	62 מ"ר	0.5	31 מ"ר
שטח שרות (נספחים) מכוח תכנית מס' ג/4285	63 מ"ר	0.4	25 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	300 מ"ר	0.25	75 מ"ר
שטח חצר במעגל שני מעל 300 מ"ר	225 מ"ר	0.2	45 מ"ר
סך שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"			516.20 מ"ר
מקדם התאמה לפרטיות (עפ"י תוספת בשיעור של 5%)			1.05
שווי מ"ר מבונה			1,270 ₪
סך שווי "מצב קודם"			**688,353 ₪**

"מצב חדש"

יח"ד זמינה				
מרכיב	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	1	200 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	37 מ"ר	0.7	1	26 מ"ר
שטח שרות (נספחים) מכוח תכנית מס' ג/4285	25.5 מ"ר	0.4	1	10 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.5 מ"ר	0.25	1	66 מ"ר
תחשיב ביניים - סך השטח האקוויוולנטי של יח"ד הזמינה (להלן: מרכיב A)				**302 מ"ר**
יח"ד שאינה זמינה				
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם דחיה**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
שטח עיקרי (לרבות שטח ממ"ד) עד 200 מ"ר	200 מ"ר	1	0.72	144 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל- 400 מ"ר	37 מ"ר	0.7	0.72	19 מ"ר
יתרת שטח שרות המתאפשר לניצול בתחום קומת העמודים	15 מ"ר	0.4	0.72	4 מ"ר
שטח חצר במעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.5 מ"ר	0.25	0.72	47 מ"ר
תחשיב ביניים - סך השטח האקוויוולנטי של יח"ד שאינה זמינה (להלן: מרכיב B)				**214 מ"ר**
סך שטח אקוויוולנטי "במצב החדש" (להלן: מרכיב B + מרכיב A)				515.94 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1,270 ₪
סך שווי "מצב חדש"				**655,248 ₪**

אומדן גובה ההשבחה

מרכיב	תוצאה
סך שווי "מצב חדש"	655,248 ₪
סך שווי "מצב קודם"	688,353 ₪
סך גובה ההשבחה	**תוצאה שלילית**
סך גובה היטל ההשבחה	**תוצאה שלילית**

11. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל הגענו לכלל דעה כי גובה ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא השומה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר הינה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	המועד הקובע	גובה ההשבחה	גובה היטל ההשבחה
תכנית מס' ג/12617	12.02.2014	אין השבחה במקרה הנתון	

12. <u>הצהרה</u>

- **הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס נשוא השומה וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. כמו כן, שכר הטרחה בתיק הנדון נקבע בהתאם לתוצאת ההליך.**
- **הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על עדכוניו, ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה.**
- **שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.**
- **השומה אינה מהווה ביקורת/חוות דעת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד.**
- **הח"מ אינו מודד מוסמך, אזיי, יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו על-ידו (הן בצורה גראפית והן בצורה ידנית/דיגיטלית וכיו"ב) לבין השטחים הבנויים בפועל.**
- **שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. שומה זו איננה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.**
- **השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין. למען הסר ספק, עורך השומה (להלן: הח"מ) ו/או מי מטעמו לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

ולראיה באנו על החתום

אורי יעקב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

שלומי כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן