דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 13 במרץ, 2018

מספר מינוי: 1679-2017

גב' כהן שני
ע"י מר מרום גולי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב אזור
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6024 חלק מחלקה 97

רח' השלום 62

אזור

1. **מינוי**

ביום 25/09/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של בקשה להיתר בניה מס' 2016061.

3. **פרטי הנכס**

גוש:	6024.
חלקה:	97 (חלק).
מגרש:	"ו" בהתאם להסכם השיתוף ותכנית בקשה להיתר מס' 2016061.
שטח מגרש:	267 מ"ר, בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 2016061.
שטח חלקה רשום:	5,138 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש ועליו בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע בשלבי בניה.
כתובת:	רח' השלום 62, אזור.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
מאא/254 (552-0273292)	21/03/2016
מאא/256 (552-0310219)	29/09/2016

5. **<u>דיון</u>**

ביום 26/12/2017 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר מרום גולי - שמאי המבקשת, גב' רחל פרנקו - שמאית המשיבה ועו"ד ליאנה שעשוע – שמאית מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום 26/12/2017.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו, מיום 17/07/2017, על נספחיה, ובמסמך תשובה מיום 22/11/2017.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר מרום גולי, מיום 22/10/2017, על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 10/01/2018.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש "ו" בשטח של 267 מ"ר, הידוע כחלק מחלקה 97 בגוש 6024, עליו בית דו קומתי בהליכי בנייה, ברחוב השלום 62, אזור (להלן: "הנכס").

למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן, רוחבו כ- 14 מ' ועומקו כ-19 מ'. המגרש ממוקם בחלק הדרום מערבי של חלקה 97, וגובל מצפון ברחוב השלום החוצה את החלקה במרכזה ולרוחבה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד משפחתית לצד דו משפחתית, בבניה דו קומתית.

חלקה 97 הנדונה הינה בשטח רשום של 5,138 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזיתה הצפון מזרחית לרח' כצנלסון ובחזיתה הדרום מערבית לדרך השבעה. רוחבה כ-37 מ' ועומקה כ- 136 מ'[1]. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

ביום הביקור בנכס הבית נמצא בשלבי בניה מתקדמים.

[1] בהתאם למדידה גרפית בפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפק באמצעות האינטרנט, מיום 19/10/2017:

- גוש: 6024
- חלקה: 97
- שטח רשום: 5,138 מ״ר
- בעלויות: החלקה רשומה ע״ש בעלים שונים ובין היתר ע״ש כהן שי (533/17352 חלקים) וכהן יצחקי שני (533/17352).
- חכירות: רשומות חכירות לטובת חוכרים שונים ובין היתר ע״ש כהן שי (החלק בזכות 533/8676) וכהן יצחקי שני (החלק בזכות 533/8676).
- הערות: רשומות הערות שונות ובין היתר הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מ.מ אזור.

9.2. הוצג הסכם שיתוף מיום 05/08/2015 בין המבקשת ושי כהן לבעלי זכויות נוספים בחלקה. ההסכם אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית מאא/במ/20 (165)</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4123 מיום 17/06/1993</u>

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד **מגורים א׳**, ובמרכזה ולרוחבה סימון תוואי **דרך משולבת**. להלן הוראות הבניה הרלוונטיות לאזור מגורים א׳:

- מגרש מינימלי -	500 מ״ר.
- זכויות בניה ליח״ד -	עיקרי - 183 מ״ר, שירות - 80 מ״ר.
- חזית מינימלית -	18 מ׳ או לפי הקיים.
- קומות מקס׳ -	2.
- גובה בניין -	9 מ׳.
- צפיפות -	עד 4 יח״ד לדונם נטו.
- קווי בניין -	לרחוב - לפי תשריט, צידי - 3 מ׳ אחורי - 5 מ׳.

זכויות הבניה ליחידת קרקע בשטח בסיסי של 0.250 דונם יהיו כדלקמן:

- למגורים בקומת קרקע עד ולא יותר מ -	100 מ״ר
- בקומה א׳ עד ולא יותר מ -	80 מ״ר

- בשתי הקומות יחד עד ולא יותר - 160 מ״ר
- מרתף בהיקף הבניין שמעל עד ולא יותר - 50 מ״ר
- ניצול חלל גג רעפים עד ולא יותר - 23 מ״ר
- חניה מקורה לרכב לפי 2 חניות ליח״ד עד ולא יותר מ-30 מ״ר
- החניות המקורות יבנו בתחום קווי הבניין.
- הגדלת שטח הקרקע ליח״ד מעל לשטח 0.250 דונם, תזכה בתוספת שטח בניה כדי 30% משיעור הגדלת המגרש (שטח קרקע מוצע פחות שטח בסיסי 0.250 דונם) ותוספת זו תחולק באופן שווה בין שתי הקומות.
- הגגות יהיו גגות רעפים ויותר ניצול החלל בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר בתנאים כדלקמן: גובה שיא הרכס של הגג יהיה 5.5 מ׳ מעל מפלס רצפת הקומה שמתחת לרצפת חדר הגג, שיפוע הגגות לא יקטן מ-35% והחדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת כיח״ד אחת.
- מקלוט / ממ״ד יהיה בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין.
- מרתף בשטח 50 מ״ר בתחום קווי הבניין.

10.1.2. **<u>תמ״א/2/4</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25/05/1997.</u>

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית חלקית נמל תעופה בן גוריון ובין מטרותיה: מזעור רמת החשיפה לרעש מטוסים של האוכלוסייה בתחום ההשפעה של נתב״ג והטלת הגבלות בניה ושימושי קרקע לשמירה על דרכי הגישה האוויריות אל נתב״ג.
בהתאם לתשריט מס׳ 3 ״מתחמי רעש מטוסים (מר״מ)״ הנכס הנדון אינו כלול בתחום הרעש.

10.1.3. **<u>תכנית מאא/221</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5104 מיום 21/08/2002</u>

התכנית קובעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות בחזית המגרש.

- תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות באזור הבניה לבתים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 30 מ״ר.
- בסמוך לבריכה תותר בניית מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר.
- תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר.
- תותר הקמת פרגולה בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים.

10.2. **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית מאא/254 (552-0273292)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7221 מיום 06/03/2016</u>

התכנית קובעת כללים, הנחיות ומגבלות בניה במפלס הגג במגרשי מגורים, הוראות הבינוי הרלוונטיות לבניית עליות גג הינן כדלקמן:

- שטח עליית הגג יהיה על פי השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.

- רום הגג לא יעלה על 6.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.
- שיפוע הגג יהיה בין 40%-50% ובהתאם לתקן.
- מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד.

10.2.2. **תכנית מאא/256 (552-0310219)** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7338 מיום 11/09/2016 ובעיתונות ביום 14/09/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית למרתפים במגורים צמודי קרקע וקובעת, בין היתר, כדלקמן:

- שטח המרתף יהיה עד מתווה קומת הקרקע (קונטור המבנה) של המבנה צמוד הקרקע אך לא יותר מ-40% משטח המגרש, הקטן מבניהם.
- שטחי הבניה למרתפים יקבעו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות מתוך השטחים הכלולים בהיתר קומת המרתף, אך ניתן בשלב הבקשה להיתר לקבוע יחס אחר.
- התכליות במרתף לפי תכניות מאושרות.
- אסורה הקמת או ביצוע הכנות לביצוע מטבח מטבחון בקומת המרתף.
- הגישה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים בקומת הקרקע. אסורה כניסה חיצונית למרתף.
- תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 150 ס״מ מגובה תקרת המרתף וששטחן לא יעלה יחד על 12 מ״ר לדירה.
- לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות מעל הקרקע.

11. **רישוי**

בהתאם להחלטת רשות רישוי מקומית בישיבה 20170001 מיום 20/08/2017 אושרה בקשה להיתר בנייה מס׳ 2016061 להקמת יח״ד צמודת קרקע דו-קומתית בקיר משותף עם יחידה בעתיד.

להלן שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים במסגרת הבקשה להיתר בניה:

קומה	השימושים העיקריים, מ״ר				שטחי שירות, מ״ר				סה״כ הבניין	פרגולות
	מגורים מוצע	עליית גג מוצע	מרתף מוצע	סה״כ עיקרי	מקלט	חדר אחסנה	כניסה מקורה	סה״כ שרות		
מרתף	-	-	77.61	77.61	19.5	-	-	19.5	97.11	
קומת קרקע	87.11	-	-	87.11	-	10	3.36	13.36	100.5	15.48
קומה א׳	77.45	-	-	77.45	-	-	-	-	77.45	4
עליית גג	-	50.21	-	50.21	-	-	-	-	50.21	
סה״כ	**164.56**	**50.21**	**77.61**	**292.4**	**19.5**	**10**	**3.36**	**32.86**	**325.2**	**19.48**

בהתאם לחישוב שטחים בתכנית הבקשה להיתר הותרה מרפסת גג בשטח 16.8 מ״ר.

12. **<u>עקרונות, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות כמפורט בסעיף 10.213 להלן.

12.2. המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2016061.

12.3. אופן חישוב ההשבחה מתמקד אך במרכיב הפרש השטח המבוקש במצב החדש לעומת השטח המותר במצב הקודם, מאחר ויתר מרכיבי הנכס זהים בשני מצבי התכנון ומתקזזים בחישוב ההפרש.

<u>תכנית מאא/254 (552-0273292) - מועד קובע 21/03/2016</u>

12.4. להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח בחלל הגג ומתייחסת למימוש במסגרת הבקשה להיתר נשוא המימוש.
- במקרים מסוימים מהנדסת הועדה אישרה מרפסת קטנה בכיוון אחד בלבד לצורך עישון וכד', אולם בהתאם לתכנית מאא/במ/20 (165) לא צוינה כל אפשרות לבניית מרפסת גג. כתימוכין הוצגה התייחסות של אדר' מריאנה אשכנזי מהנדסת המועצה מיום 01/01/2018 בה נכתב כי בהתאם להוראות התכנית בסעיף 17 א' סעיף קטן 7 לא ניתן לבנות מרפסות גג. למרות זאת, הוועדה אישרה בזמנו מרפסות קטנות צמודות לחדר הקיים בחלל הגג, לשם נוחיות (עישון, אוורור וכד') לכן הטענה כי ניתן לבנות מרפסות נרחבות בקומת הגג אינה נכונה כלל (להלן: "התייחסות מהנדסת המועצה").
- לאחר אישורה של התכנית הוגשו בקשות רבות להיתרי בניה להגדלת שטח חלל הגג בהתאם לתכנית.
- שמאית המשיבה טענה לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה אקו', בהתבסס על הנתונים שלהלן:
  - הסכם מכר מיום 10/09/2015, של זכויות חכירה במגרש ששטחו 710 מ"ר ברח' מניה שוחט 3, עליו מבנה ישן מאוד שאינו תורם לשווי, תמורת 3,260,000 ₪ המשקף שווי של כ- 5,600 ₪ למ"ר מבונה בהתאמה לבעלות.

    בתגובה טען שמאי המבקשת כי נמכרה מחצית חלקה ועפ"י אתר המפות הממשלתי קיים בית על כל מחצית חלקה ולכן סביר להניח שהעסקה גילמה גם את שווי המבנה.
  - עסקת מכר מיום 16/03/2016, של מגרש בשטח של 300 מ"ר עם מבנה להריסה ברח' יצחק שדה 4, תמורת 1,520,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 5,448 ₪ למ"ר מבונה.

- עסקת מכר מיום 30/12/2014, של מגרש בשטח של 642 מ״ר ברח׳ אחד במאי 8, תמורת 2,825,000 ₪.
- עסקת מכר מיום 25/10/2015 של זכויות חכירה של 250 מ״ר בחלקה 256 בגוש 6024 תמורת 1,200,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 4,740 ₪ למ״ר לזכויות חכירה.
- עסקת מכר מיום 04/08/2013 של 250 מ״ר בחלקה 227 בגוש 6024 תמורת 1,215,000 ₪, המשקפת שווי של כ-4,800 ₪ למ״ר.
- עסקת מכר מיום 03/09/2014 של זכויות חכירה 250 מ״ר בחלקה 256 בגוש 6024 תמורת 1,750,000 ₪, המשקפת שווי של כ-6,900 ₪ למ״ר.
- בתאריך 10/01/2011 שווק המגרש המערבי בחלקה 74 בגוש 6001, רחוב פרץ 1, בשטח של 260 מ״ר תמורת 1,338,000 ₪ (כולל מע״מ וללא פיתוח), המשקף שווי של כ-5,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה.
- עסקת מכר מיום 10/04/2014 של זכויות חכירה במגרש בשטח של 306 מ״ר, חלק מחלקה 84 בגוש 6001, ברחוב העלייה השנייה 15 עם מבנה להריסה, תמורת 1,300,000 ₪ המשקף שווי של כ- 5,500 ₪ למ״ר מבונה בהתאמה לבעלות.
- הסכם מכר מיום 15/10/2013 של מחצית חלקה 120 בגוש 6025 בשטח של 947 מ״ר ועליה בית מגורים ותיק להריסה, ברחוב חנה סנש 29, הגובל עם כביש ירושלים תמורת 2,000,000 ₪, בשים לב שבהתאם להסכם היטל השבחה בגין הקלה לבניית יח״ד נוספת יחול על הקונה מתקבל שווי של כ- 5,439 ₪ למ״ר מבונה.
- עסקת מכר מיום 29/10/2012 של זכויות חכירה ברחוב הפלמ״ח 1, בחלקה 124 בגוש 6003 ששטחה 1,090 מ״ר תמורת 3,725,000 ₪ לבניית 4 יח״ד. על החלקה מבנה ישן להריסה ועפ״י ההסכם זכויות החכירה מהוונות ליח״ד בשטח 160 מ״ר (שולמו דמי היוון). בתוספת דמי היתר בשיעור 31% למלוא הזכויות עבור תוספת 3 יח״ד מתקבל שווי בבעלות בגבולות 4,825,000 ₪ המשקף שווי של כ-5,000 ₪ למ״ר מבונה.
- עסקת מכר מיום 04/04/2011 לזכויות חכירה ברחוב רמז 4, במגרש בשטח 640 מ״ר עם מבנה של 72 מ״ר מתחילת שנות החמישים, המצוי בחלק מחלקה 113 בגוש 6024, תמורת 2,850,000 ₪ ומשקף שווי של כ-5,200 ₪ למ״ר מבונה בהתאמה לבעלות.
- השמאית המכריעה גב׳ נורית ג׳רבי קבעה שווי של 5,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה בבניה רוויה בחלקות 239-240 בגוש 6024 למועד 30/05/2014 וזאת בהתחשב בעלות בניית מרתפי חניה שהתחייבה במתחם. בתוספת מע״מ מתקבל 6,435 ₪ ובתוספת פיתוח מתקבל שווי של כ-6,800 ₪.

- ועדה השגות קבעה שווי של 5,500 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח) למועד 21/09/2015 בבנייה רוויה בחלקה 173 בגוש 6003 ברח' ד"ר ליכט 33. בתוספת מע"מ ופיתוח מתקבל שווי של כ-6,800 ₪.

- בתגובה לנתוני ההשוואה בהכרעת ג'רבי והחלטת ועדת השגות טען שמאי המבקשת כי ראוי להתייחס לשומות מכריעות בהן נקבע שווי למ"ר מבונה לתכניות שבנדון המשקף שווי בנכסים צמודי קרקע ולא על ערכי שווי הלקוחים מבניה רוויה בגישת החילוץ , כמו כן, השווי הינו למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות, דירות גן ודירות גג.

- בשומה מכרעת של הגב' גבע בלטר ברחוב סוקולוב 15 חלקות 73,72,58 בגוש 6003, נותחו עסקאות בבנייה רוויה בגישת החילוץ ונקבע שווי קרקע מבונה של 5,835 ₪ למ"ר למועד 13/10/2016 לא כולל מע"מ. בהנחה כי בבניה צמודת קרקע בבעלות פרטיים יש להוסיף מע"מ מתקבל שווי של כ- 6,827 ₪ למ"ר.

  בתגובה טען שמאי המבקשת כי גם נתון זה אינו רלוונטי מאחר והוא מבוסס על עסקאות מבניה רוויה ונערך בגישת החילוץ. יתרה מכך, אין סיבה להתבסס על שומות מכריעות שניתנו לבניה רוויה כאשר ישנן הכרעות לבניה צמודת קרקע.

- הסכם מכר מיום 16/10/2016 בגוש 6025 חלקה 92 תת חלקה 1 ברח' ארלוזורוב 2, לפיו נמכרה דירת מגורים בשטח 124 מ"ר במגרש ששטחו 756 מ"ר עם זכויות ל- 3 יח"ד, תמורת סך של 4,400,000 ₪.

- עסקאות ההשוואה נותחו בשומת שמאית המשיבה בהתאם למקדמים האקו' כדלקמן:

תיאור	מקדם אקו'
עיקרי	1.00
מרתף	0.50
ממ"דים	0.80
חלל גג	0.80
מחסנים	0.35
חצר	0.25

- תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה כפי שהוצג במקור:

מהות	שטח	מקדם שווי	שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
תוספת שטח בעליית גג	27.21 מ"ר		1.00	27.21 מ"ר
הקטנת מרפסת עורפית[2]	20 מ"ר -	0.2	1.00	4.00 מ"ר -
סה"כ שטח אקו'				23.21 מ"ר
שטח לאחר הפחתת מקדם עליית גג		0.8		18.56 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לאחר הפחתת שוליות			0.85	15.77 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				5,000 מ"ר
השבחה				**78,880** ₪

<u>הערה</u>: במהלך הדיון נטען ע"י שמאית המשיבה כי הזיכוי בגין מרפסת הגג, במצב הקודם, ניתן בטעות ואינו רלוונטי לשומה הנדונה. מכאן שלשיטתה בנטרול סעיף "הקטנת מרפסת עורפית" ההשבחה הינה 92,514 ₪ במקום 78,880 ₪.

12.5. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- יש להביא בחשבון כי תוספת שטח חלל הגג הינה על חשבון מרפסת הגג במצב הקודם בהתאם לשומה מכרעת של ד"ר גד נתן בגוש 6001 חלקה 91[3] (סעיף 9.4 לשומתו).

שמאית המשיבה ענתה כי לא חייבה על מרפסת במצב החדש וכי היה צריך לחייב. כמו כן, אם שטח קומה הינו 80 מ"ר וחלל הגג 23 מ"ר עם שיפוע גג רעפים, לא יתכן שתובא בחשבון מרפסת בשטח 57 מ"ר כאילו שאין גג רעפים אלא גג שטוח.

- בהתאם לתמ"א/2/4, תשריט מס' 3 - מתחמי רעש מטוסים, נשוא השומה מצוי במתחם רעש מס' 1. ככל שיובאו בחשבון נתוני השוואה מהישוב אזור שאינם בתחום מר"מ 1, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה לנכס הנדון.

שמאית המשיבה השיבה כי לא הוכח שיש שינוי בשווי וכל אזור נהנית מרמת מחירים דומה, למעט אזורים הצמודים לכביש ראשי או אזורים שהפיתוח לא הושלם בהם.

- בשים לב כי קיימת חלוקה למגרשים לא חושבה הפחתה למושע.

- עסקאות ההשוואה בשומת שמאי המבקשת נותחו בהתאם למקדמים כדלקמן:

תיאור	מקדם אקו'
עיקרי	1.00
מרתף	0.40
מרתף שולי (מעל 50 מ"ר)	0.30
ממ"ד	1.00
חדר גג	0.65
חניה מקורה	0.30

[2] ראה הערה בתחתית הטבלה.
[3] בשומת המבקשת נפלה ככל הנראה טעות סופר, שומה מכרעת של ד"ר גד נתן הינה בגוש 6001 חלקה 92 תת חלקה 1.

תיאור	מקדם אקו'
מחסן	0.50
חצר	0.25

- שמאי המבקשת טען לשווי מ"ר מבונה בגבולות של 4,000 ₪, וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- בשומה מכרעת של הגב' רינת וייס רביב בגו"ח 6840/8,67, רח' בן גוריון 69 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,400 ₪ לתכנית מאא/256. בהתאמה למיקום (1.2) מתקבל שווי של 4,080 ₪.

  בתגובה טענה שמאית המשיבה כי השומה מתייחסת לרח' שבזי, במיקום נחות יותר באזור שהפיתוח בוצע בו רק בתקופה מאוחרת ואינו דומה לנכס הנדון.

- בשומה מכרעת של ד"ר גד נתן בגו"ח 6001/92, רח' העליה השניה 10 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 4,400 ₪ לתכניות מאא/254 ו-מאא/256. בהתאמה למיקום נשוא השומה (0.9) מתקבל שווי של 3,960 ₪ למ"ר.

  בתגובה טענה שמאית המשיבה כי הנכס נשוא השומה המכרעת הינו מגרש צר מאוד וארוך כאשר החלקה לא מחולקת באופן שווה בין שני בעלי הזכויות. הנכס שהוערך היה פחות מחצי ונמוך משמעותית, הותרה שם יח"ד אחת.

- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 26/07/2017 בגו"ח 6840/8, רח' בן גוריון 69 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 3,491 ₪ ללא פיתוח וכולל מע"מ למועד הקובע 01/02/2017.

- עסקת מכר מיום 21/08/2016 של מגרש 3 (בשטח 250 מ"ר) ומגרש 5 (בשטח 268 מ"ר) בגוש 6840 חלק מחלקה 8 ו-67, שנמכרו תמורת 1,650,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 3,130 ₪, ובהתאמה למיקום (20%) – 3,756 ₪ (העסקה לפני המועד הקובע ולכן אינה כוללת את הזכויות להרחבת המרתף).

- עסקת מכר מיום 27/01/2017 של מגרש 4 בגוש 6840 חלק מחלקות 8 ו-67 בשטח 250 מ"ר, שנמכר תמורת 950,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 3,467 ₪ ובהתאמה למיקום (20%) - 4,161 ₪.

- ניתוח תוצאות מכרז רמ"י תא/40/2016 מיום 18/09/2016 למגרש בשטח 1,569 עבור 6 יח"ד, מחיר הזכייה בתוספת מע"מ 6,633,900 ₪ משקף 3,950 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- מממוצע הנתונים שהוצגו לעיל מתקבל שווי של 4,000 ₪ במעוגל.

בתגובה לכך טענה שמאית המשיבה כי הנכס הנדון ממוקם באזור טוב מאוד באזור ומחירי העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת הובאו מאזור נחות יותר בחזית לרחוב שבזי.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**סה"כ מ"ר אקו'**
עליית גג	23 מ"ר	0.65	1.00	14.95 מ"ר
מרפסת גג	57 מ"ר	0.20	1.00	11.4 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם				**26.35 מ"ר**
מצב חדש				
עליית גג	23 מ"ר	0.65	1.00	14.95 מ"ר
	27.21 מ"ר	0.65	0.90	15.92 מ"ר
מרפסת גג	16.8 מ"ר	0.20	1.00	3.36 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**34.23 מ"ר**
סיכום				
שטח אקו' להשבחה				7.88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 4,000
סה"כ השבחה				₪ **31,511**

<u>הכרעה</u>

<u>מצב קודם</u>

12.6. במצב הקודם הותרה בניית חלל גג עם רעפים בשטח שאינו עולה על 23 מ"ר. הצדדים חלוקים בדבר האפשרות לבניית מרפסת גג במצב הקודם.

12.7. לטענת שמאי המבקשת תוספת שטח חלל הגג במצב חדש הינה על חשבון מרפסת גג במצב קודם. בתחשיבו במצב קודם, הביא בחשבון מרפסת גג בשטח של 57 מ"ר במקדם שווי של 0.2. מאידך, טענה שמאית המשיבה כי בתכנית מאא/במ/20(165) לא צוינה אפשרות לבניית מרפסת גג וכי הועדה אישרה במקרים מסוימים מרפסות גג קטנות.

12.8. בהתאם להתייחסות מהנדסת המועצה עולה כי על אף שהוראות התכנית לא התירו מרפסות גג, הרי שהועדה אישרה בזמנו מרפסות קטנות צמודות לחדר הקיים בחלל הגג וכי הטענה כי ניתן היה לבנות מרפסות נרחבות בקומת הגג אינה נכונה.

12.9. מבחינת הוראות תכנית מאא/במ/20(165) עולה כי התכנית לא התירה מרפסות גג לא כל שכן מרפסות גג בהיקפים נרחבים כנטען ע"י שמאי המבקשת. למרות האמור לעיל, התייחסות מהנדסת המועצה מאשררת מתן היתרים הכוללים מרפסות גג בהיקפים מצומצמים.

12.10. בשים לב להתייחסות מהנדסת המועצה, ראיתי לנכון להביא בחשבון את האפשרות לבניית מרפסת גג במצב הקודם בשטח של 2 מ"ר במקדם שווי של 0.2.

<u>ערכי שווי</u>

12.11. הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי במועד הקובע. שמאית המשיבה טענה לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

12.12. מבחינת ערכי השווי שהוצגו על ידי הצדדים עולה כי מרבית הנתונים הינם מאזורים מרוחקים ו/או מאזורים בעלי מאפיינים שונים ממיקום הנכס הנדון. כמו כן, חלק מהנתונים מתייחסים לעסקאות שבוצעו בין השנים 2011-2013 ואינם משקפים נאמנה את שווי השוק במועדים הקובעים.

12.13. אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי בהינתן עסקאות לקרקעות המיועדות לבנייה צמודת קרקע בקרבת הנכס הנדון, מתייתר הצורך לבחון ערכי שווי בבניה רוויה.

12.14. בתאריך 02/08/2015 נערכה עסקת מכר בנכס הנדון. על אף שלא הוצג בפניי ניתוח העסקה על ידי מי מהצדדים, אני מוצאת שיש לה משקל רב שכן היא מגלמת את כלל הרכיבים העשויים להשפיע על השווי, כמו גם העובדה כי נערכה בסמיכות למועד הקובע, ולהלן ניתוחה:

קומה	שטח	מקדם אקו'	שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	50.00 מ"ר	0.50	1.00	25.00 מ"ר
עיקרי	165.10 מ"ר	1.00	1.00	165.10 מ"ר
חלל גג	23.00 מ"ר	0.70	1.00	16.10 מ"ר
מרפסת גג	2.00 מ"ר	0.20	1.00	0.40 מ"ר
מחסן	10.00 מ"ר	0.35		3.50 מ"ר
חניות	30.00 מ"ר	0.35		10.50 מ"ר
ממ"ד	12.00 מ"ר	1.00		12.00 מ"ר
חצר	132.45 מ"ר	0.25		33.11 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**265.70 מ"ר**
התמורה הכוללת בעסקה				₪ 2,330,000
התמורה המיוחסת למבקשת (50%)				₪ 1,165,000
שווי מ"ר מבונה אקו'				**₪ 4,384**
שווי מ"ר מבונה, במעוגל				**₪ 4,400**

12.15. לבחינת סבירות השווי של עסקת המכר בנכס הנדון, בחנתי עסקאות נוספות במגרשים לבניה צמודת קרקע בעלי מאפיינים דומים לנכס, לרבות שטחם וקירבתם לנכס. חלק מעסקאות אלו הוצגו על ידי שמאית המשיבה אולם, נבחנו על ידי במקדמי שווי כדלקמן:

תיאור	מקדם אקו'
שטח עיקרי	1.00
ממ"ד	1.00
מרתף (עד 50 מ"ר)	0.50
חלל גג	0.70
מרפסת גג	0.20
מחסן	0.35
חניות	0.35
חצר	0.25

12.16. להלן ניתוח עסקאות השוואה כפי שדווחו במערכת 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים:

- בתאריך 29/01/2015 נמכרו 250 מ"ר בחלקה 256 בגוש 6024 תמורת 1,000,000 ₪. מתקבל שווי של כ- 3,900 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- בתאריך 25/10/2015 נמכרו 250 מ"ר בחלקה 256 בגוש 6024 תמורת 1,200,000 ₪. מתקבל שווי של כ- 4,700 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- בתאריך 29/10/2014 נמכרו 349 מ"ר בחלקה 89 בגוש 6024 תמורת 1,280,000 ₪. מתקבל שווי ש כ- 4,200 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

12.17. בהתאם לדיווח ברשות המיסים עולה כי חלק מהעסקאות שהוצגו לעיל הינן עסקאות מכר של זכויות חכירה. אולם, לאור העובדה כי במועדן חלה החלטה מס' 1370 של רשות מקרקעי ישראל, המאפשרת בין היתר הקניית בעלות ללא תשלום במגרשים על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, ששטחם אינו עולה על 540 מ"ר, הרי שגם אם קיים פער בין שווי זכויות החכירה לשווי זכויות הבעלות, הרי שהינו מינורי, לפיכך איני רואה לנכון לבצע התאמה לבעלות.

12.18. מבחינת תשריט מס' 3 של תמ"א/2/4 במקביל לפורטל הגיאוגרפי הלאומי, עולה כי הנכס הנדון מצוי מחוץ לטווח מתחם רעש מס' 1. כמו כן, מסקירת עסקאות ההשוואה המצויות בתחום מר"מ 1 ומחוצה לו, לא מצאתי מובהקות לערכי שווי נמוכים לנכסים בתחום מתחם רעש בהשוואה לנכסים המצויים מחוץ למתחם. לפיכך, איני מוצאת לנכון לבצע התאמה למיקום בגין רכיב זה.

12.19. לצורך בקרה, בחנתי שומות מכריעות נוספות באזור שאחת מהן הוצגה ע"י שמאי המבקשת:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	חלקה 37 (חלק) בגוש 6002	הרצל 15	21/03/2016	4,700 ₪
גד נתן	חלקה 92/1 בגוש 6001	העלייה השנייה 10	21/03/2016 26/09/2016	4,400 ₪

12.20. מניתוח מכלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל מכריע לעסקת המכר בנכס הנדון אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 4,400 ₪.

<u>מקדמי שווי ומקדם שוליות שטחים</u>

12.21. הצדדים חלוקים בדבר מקדם השווי הראוי לחלל הגג וכן למקדם שוליות השטחים. שמאית המשיבה טענה למקדם שווי 0.8 ומקדם שוליות 0.85 לשטח חלל הגג העולה על 23 מ"ר (מקדם משוקלל 0.68) ואילו שמאי המבקשת טען למקדם שווי 0.65 ומקדם שוליות 0.9 לשטח חלל הגג העולה על 23 מ"ר (מקדם משוקלל 0.585).

12.22. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח הבניה המבוקש הינו 50.21 מ״ר לרבות שטח שגובהו מעל 1.8 מ׳ ומדרגות ואינו כולל חלל גג ללא שימוש, לפיכך הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 ומקדם שוליות של 0.8 במצב החדש.

12.23. אני מאמצת את מקדם השווי של מרפסת גג בו נקטו הצדדים של 0.2, בשים לב למיקומה ולשטחה המצומצם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**סה״כ מ״ר אקו׳**
עליית גג	23.00 מ״ר	0.7	1.0	16.10 מ״ר
מרפסת גג	2.00 מ״ר	0.2	1.0	0.40 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם				16.50 מ״ר

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**סה״כ מ״ר אקו׳**
עליית גג	23.00 מ״ר	0.7	1.0	16.10 מ״ר
עליית גג - תוספת מבוקשת	27.21 מ״ר	0.7	0.8	15.24 מ״ר
מרפסת גג	16.80 מ״ר	0.2	1.0	3.36 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש				34.70 מ״ר
תוספת שטח אקו׳ לחיוב				18.20 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳				₪ 4,400
סה״כ השבחה				**₪ 80,080**

<u>תכנית מאא/256 (552-0310219) - מועד קובע 29/09/16</u>

12.24. להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין הגדלת שטח המרתף מ-50 מ״ר ברוטו עבור שטחי שירות כולל ממ״ד, לשטח בניה עד לתכסית המבנה, ברובו כשטח עיקרי נלווה למגורים עם חצרות אנגליות לתאורת המרתף.
- במצב הקודם הותרו 50 מ״ר מרתף הכוללים שטח ממ״ד וזאת בהתאם לכל היתרי הבנייה שהופקו לפני אישור התכנית הנדונה.

בתגובה טען שמאי המבקשת כי בהתאם לסעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית קיים פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן, לפיכך יש להפחית מסך השטח המבוקש 12 מ״ר עבור ממ״ד.

- התכנית נבעה מצורך תושבים להגדלת המרתף לתכסית המבנה, מאז אישורה הוצאו היתרי בנייה רבים למרתף בשטח תכסית המבנה, דבר המעיד על שוויו הגבוה של השטח הנוסף במרתף והצורך בו, הנובע מכך ששטח הבניה בקומות נמוך יחסית, 160

מ״ר בלבד, ובהתחשב בעלות השולית להקמתו הרי ששוויו גבוה יותר מהשטח הראשוני. כתימוכין לטענה ציינה שמאית המשיבה את היתרי הבניה כדלקמן:

- רח׳ אחד העם 13 גו״ח 6024/228, במהלך בניית 4 קוטג׳ים חדשים, נתבקש אישור להגדלת המרתפים לתכסית המבנים בשטח של 92 – 108 מ״ר לכל יח״ד. במצב הקודם ההיתר כלל 50 מ״ר לכל יח״ד כולל ממ״ד.
- רח׳ בורוכוב 11 גו״ח 6025/75, בקשה להיתר מס׳ 2016047 אושרה בניית מרתף בשטח של 100.65 מ״ר ליח״ד.
- רח׳ השלום 60, אושרה בקשה להיתר מס׳ 2016067 להקמת בית פרטי הכולל מרתף בשטח של 86.3 מ״ר.

מנגד טען שמאי המבקשת כי הוא מלווה מספר בעלי זכויות באזור וישנם כאלו הבונים כיום בתים גם ללא ניצול קומת המרתף. אם אכן היה ביקוש גבוה בשוק, התכנית להרחבת מרתפים הייתה מקודמת הרבה שנים קודם לכן. לראייה, התכנית אושרה רק בשנת 2016 דבר המעיד שהביקוש אינו גבוה כמתואר על ידי שמאית המשיבה.

- במסגרת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מרתף לפי מקדם 0.5 ושוליות לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר לפי מקדם 0.8 (מקדם משוקלל 0.4).

מנגד טען שמאי המבקשת כי עמדת הועדה תואמת את הכרעת רינת וויס רביב בגוש 6840 חלקי חלקות 8 ו-67 בה נקבעה השבחה בדרך של מכר לתכנית הנדונה לפי מקדם 0.4. על אף האמור, קיימות שומות מכריעות בהם נקבע מקדם נמוך יותר לשטח מרתף של 50 מ״ר.

- הובא בחשבון ממ״ד במקדם 0.8 בשל עלויות בניה גבוהות יותר, אם הממ״ד היה נבנה בקומת הקרקע היה נוצר הפסד חצר והתכנון היה פחות טוב.
- ערכי השווי הינם כפי שנקבע בתכנית מאא/254 כמפורט בהרחבה בסעיף 12.4 לעיל בסך 5,000 ₪/מ״ר.
- תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שטח מרתף מבוקש	97.11 מ״ר
שטח מרתף במצב קודם	50.00 מ״ר
שטח מרתף לחיוב	47.11 מ״ר
מקדם שווי	0.50
מקדם שוליות	0.80
שווי מ״ר מבונה אקו׳	5,000 ₪
השבחה	94,220 ₪

12.25. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- במסגרת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון מרתף לפי מקדם משוקלל (כולל שוליות) של 0.3 וזאת בהתחשב במועד הקובע, בהיקף השטח הגבוה בקומת מרתף וכי בחלקו מהווה ממ"ד בשטח של 19.5 מ"ר[4]. שמאי המבקשת הסתמך על שומות מכריעות כדלקמן:
  - שומה מכרעת של השמאית דורית פריאל מיום 22/4/10 בגו"ח 6024/89, נקבע מקדם 0.3 ל- 50 מ"ר ראשונים בקומת מרתף (לפי תכנית מאא/במ/20(165)).
  - שומה מכרעת של השמאי שאול אשרת מיום 20/12/11 בגו"ח 6024/111 נקבע מקדם 0.4 ל- 50 מ"ר ראשונים בקומת מרתף (לפי תכנית מאא/במ/20(165)).
- במצב קודם, בהתאם להוראות סעיף 8 בתכנית מאא/במ/20(165), לא מתאפשר ממ"ד בקומת המרתף.

לעניין זה השיבה שמאית הועדה כי כאשר בוחרים לבנות את הממ"ד במרתף זה חלק מהשטח הכולל של המרתף ויש לשלם היטל השבחה בגין מלוא השטח. תקנון התכנית הינו לפני הממ"דים וטרם אישור תכנית מאא/256. כאשר בונים 97 מ"ר הזיכוי המרבי הינו לפי המותר במצב הקודם. התכנית השביחה גם את השטח של 50 המ"ר הקיימים במצב קודם ועל כך לא חויב. מרתף עם שימושים עיקריים וחצרות אנגליות מהווה שימוש שונה לחלוטין.

- ערכי השווי הינם כנקבע בתכנית מאא/254 כמפורט בהרחבה לעיל בסעיף 12.512.5 בסך 4,000 ₪/מ"ר.
- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שטח מרתף מבוקש לפי בקשה להיתר	97.11 מ"ר
שטח מרתף ב"מצב קודם"	50.00 מ"ר
שטח ממ"ד ללא חיוב בהיטל השבחה	12.00 מ"ר
שטח מרתף לחיוב	35.11 מ"ר
מקדם שווי כולל שוליות	0.30
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,000 ₪
סה"כ השבחה	42,132 ₪

[4] מקלט מבוקש 19.5 מ"ר, ממ"ד פטור - 12 מ"ר = 7.5 מ"ר.

הכרעה

ערכי שווי

12.26. לאור הסמיכות במועדים הקובעים ובהעדר מובהקות המעידה על עליה בערכי השווי, אני בדעה כי השווי במועד הקובע הינו זהה לשווי שנקבע על ידי בגין תכנית מאא/254, והינו 4,400 ₪ למ״ר מבונה.

מקדם שווי למרתף

12.27. הצדדים חלוקים בדבר מקדם השווי הראוי לקומת המרתף, שמאית המשיבה טענה למקדם משוקלל של 0.4[5] לעומת שמאי המבקשת שנקט במקדם שווי של 0.3, המגלם שוליות.

12.28. בהתאם לתכנית מאא/256 הותרה הקמת קומת מרתף, בשטח של עד מתווה קומת הקרקע (קונטור המבנה) ולא יותר מ- 40% משטח המגרש, הקטן מבינהם. שטחי הבנייה במרתף ייקבעו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות, אולם בשלב הבקשה להיתר ניתן לקבוע יחס אחר, בהתאם לבניה ולשימושים המבוקשים בפועל.

12.29. מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי שטחי הבניה המבוקשים הינם ביחס של 80% עיקרי (לשימוש חדר משחקים, חדר כושר ושירותים) ו-20% שירות (מקלט). כמו כן, צורתו של המרתף רגולרית עם שלוש חצרות אנגליות המהוות מקור לתאורה ואויר.

12.30. לאור האמור לעיל, אימצתי את מקדם השווי בו נקטה שמאית המשיבה של 0.5. לאחר הפחתה בגין שוליות לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר בסך 0.8, מתקבל מקדם שווי משוקלל למרתף של 0.4.

פטור לממ״ד

12.31. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר למתן פטור בגין בניית מרחב מוגן במרתף. לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי 12 מ״ר מתוך 19.5 מ״ר המבוקשים לבניית מקלט בקומת המרתף פטורים ואין לגבות בגינם היטל השבחה. מנגד, שמאית המשיבה טענה כי שטח המרתף שהותר במצב הקודם (50 מ״ר) הינו שטח ברוטו הכולל ממ״ד ואילו תוספת שטח המרתף במצב החדש אינה כוללת ממ״ד.

12.32. בכדי ללמוד את שהותר במצב הקודם, בחנתי את הוראות תכנית מאא/במ/20(165), מהן עולה כי בהתאם להוראות אזור מגורים א׳ סעיף 8: ״***מיקלוט/מרחב מוגן דירתי יהיה בקומת הקרקע בתחום קוי הבנין בכפוף להוראות הג״א***״.

בהינתן שבמצב קודם בהתאם לתכנית מאא/במ/20(165), ניתן היה לבנות את המרחב המוגן בקומת הקרקע בלבד אינני מקבלת את טענת שמאית המשיבה בנושא.

[5] מקדם שווי למרתף 0.5 ומקדם שוליות 0.8 וסה"כ מקדם שווי משוקלל 0.4.

12.33. באשר לשטח הפטור מהיטל השבחה, נקבע בתקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן – 1990, כי שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ – 9 מ"ר נטו, המהווה כ- 12 מ"ר ברוטו.

12.34. בנוסף ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בעניין חשדר[6], שטחו של מרחב מוגן במימוש בדרך של היתר להבדיל ממימוש בדרך של מכר, פטור מהיטל השבחה. במקרה דנן, נתבקש היתר למקלט בקומת מרתף בשטח כולל של 19.5 מ"ר, מתוכם השטח הפטור מהיטל השבחה הינו 12 מ"ר בלבד.

<u>תחשיב ההשבחה בכפוף לקבלת הפטור בשל בניית מרחב מוגן</u>

שטח מרתף בהתאם לבקשה להיתר	97.11 מ"ר
שטח מרתף במצב קודם	50.00 מ"ר
שטח ממ"ד פטור	12.00 מ"ר
שטח מרתף לחיוב	35.11 מ"ר
מקדם שווי כולל שוליות	0.40
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,400 ₪
סה"כ השבחה	**61,794** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור אמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**
מאא/254 (552-0273292)	21/03/2016	80,080 ₪
מאא/256 (552-0310219)	29/09/2016	61,794 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

[6] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נבו 13.3.12.