המבקשת:
הגב' אלעזרא שוש,
ע"י מר שלומי מערבי – שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב,
ע"י הגב' גלית אציל לדור – שמאית מקרקעין

תאריך: 21/12/2017
מספרנו: 7890.17
מס' מנוי: 1198-2017

שומה מכרעת - השבחה

בגוש 7321 חלקה 67

בנין 5

מגרש 2013 בתכנית 3463

רחוב בית אל, שכונת נוה שרת

תל אביב

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 9/8/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית ג/1 ואישור הקלה
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה

2. <u>הצדדים למחלוקת</u>

המבקשת:	הגב' אלעזרא שוש שמאי המבקשת: מר שלומי מערבי.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שמאית הועדה המקומית: הגב' גלית אציל לדור.

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועד הקובע לשומה:	ג/1:	4/9/2007
		הקלה:	14/12/2016
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	27/10/2017, ע"י הח"מ	
3.3	מועד הדיון:	31/10/2017 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת השמאית הגב' גלית אציל לדור מיום 25/6/2017 ובתשובתה לשומה האחרת מיום 6/10/2017.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מר שלומי מערבי מיום 22/8/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7321
חלקה:	67 חלק (מזרחי)
מגרש:	2013 בתכנית 3463, **בנין מס' 5**
שטח רשום של החלקה:	2,169 מ"ר
שטח מגרש:	2,158 מ"ר[1]
כתובת:	רחוב בית אל, תל אביב.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 1/3/2016 והועבר לעיוני,

[1] בהתאם למפת מדידה מיום 20/1/2008 שנערכה ע"י גטניו ושות'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

כוללת החלקה 30 תתי חלקה, מהן 27 בבעלות פרטיים ו- 3 בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה לפרטיים.

על תתי החלקה רשומות הערות שונות, ביניהן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "פנינת עתידים בע"מ" בגין הסכם פינוי בינוי.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו מגרש ברחוב בית אל בשכונת נוה שרת במזרח תל אביב, בסמוך לשכונת רמת החייל.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה שיכונית אשר בשנים האחרונות הולכת ומפנה מקומה למגדלי מגורים חדשים ומודרניים, חלקם מאוכלסים וחלקם בשלבי בניה.

רחוב בית אל הינו רחוב טבעתי בשכונה. החלקה הנדונה ממוקמת באגפו הצפוני של הרחוב.

על החלקה היה קיים בנין מגורים שיכוני בן 3 קומות ומספר כניסות. הבנין נהרס וכיום בשלבי בניה של 2 מגדלי מגורים. נשוא השומה הינו הבנין המזרחי.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכנית 3463</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5582 מיום 25/9/2006

התכנית הקרויה 'מתחם בית אל' מהווה תכנית איחוד וחלוקה, חלה על שטח של כ- 42 דונם ומטרתה – התחדשות עירונית למתחם בית אל בשכונת נוה שרת. התכנית מאפשרת פינוי בשלבים של 368 יח"ד הקיימות ב- 21 מבנים ובניה מחדש של 875 יח"ד ב- 18 מבנים חדשים.

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 2013 ומסווגת כאזור מגורים מיוחד במתחם בניה א'. עיקר הוראות התכנית:

מס' יח"ד:	74
	הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד במסגרת שטחי הבניה המותרים ללא צורך בפרסום הקלה בתנאי שישמר תמהיל דירות לפיו מס' יח"ד בשטח הקטן מ- 80 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בכל מגרש ולפחות 30% מכמות יח"ד במגרש יהיו בשטח עיקרי הגדול מ- 100 מ"ר.
שטח מינימלי:	65 מ"ר עיקרי ליח"ד
שטח עיקרי:	6,660 מ"ר
	בנוסף לשטח הנ"ל יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית מתאר ג'.
שטחי שירות:	40% מהשטח העיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת
	שטחי שירות תת קרקעיים לפי תכנית ע/1.
תכסית:	50%
דירות גן:	יותרו דירות גן במסגרת סך הדירות המותרות
מס' קומות מירבי:	עד 8 קומות
חניה:	תת קרקעית

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תוספת קומות:	התכנית מציינת הוראות לתוספת קומות: בבניינים שגובהם 8-10 קומות תותר הקלה לתוספת קומות בתנאים המפורטים. בבניינים הגבוהים מ- 11 קומות תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר קומה נוספת ללא צורך בהקלה, בעת הוצאת היתר בניה.
הערות (ס' 11):	התכנית קובעת זכויות בניה במידה ומתחם שלם יצא לביצוע בו זמנית. במקרה כזה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא צורך בפרסום הקלה ובתנאי שמס' יח"ד בשטח קטן מ- 85 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות במתחם ולפחות 15% מהדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי גדול מ- 110 מ"ר. במקרה כזה יוגדל שטח ממוצע ליח"ד ב- 10 מ"ר במתחם. הועדה תוכל לאשר ניוד יח"ד וניוד זכויות בין מגרשים באותו המתחם. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה.
זמן ביצוע:	15 שנה. אם תוך 15 שנה לא מומשו לפחות 1/3 מזכויות הבניה המוקנות בתכנית זו, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לועדה המחוזית להארכת מועד זה.

8.2 **<u>תכנית ג/1</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

גובה חדר היציאה לגג – 3 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.

בבניה בשלבים על הגג שטח חדר היציאה לגג – 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, ובתנאי שתכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת שטח חדר היציאה לגג ובלבד ששטח הבניה הכוללת לא יעלה על 65% משטח הגג.

התכנית קובעת נסיגות מקו החזית הקידמית והאחורית.

8.3 **<u>תכנית 4048</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6679 מיום 24/10/2013

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בחלקות 67-68 במתחם בית אל, מגרשים 2013 ו- 2018.

9. <u>רישוי</u>

9.1 **<u>היתר בניה 14-0582</u>**

ההיתר מיום 30/3/2015 ניתן להקמת בנין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף לפי היתר 14-0372, סה"כ 37 יח"ד. היתר זה כולל קומות טיפוסיות ומעליהן:

קומה 9 - דירות דופלקס בנות 5 ח' עם מרפסת גג ומדרגות פנימיות – בשטח עיקרי של

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

329.3 מ"ר

קומה 10 - חלק עליון של דירות הדופלקס בשטח עיקרי של 167.09 מ"ר (4 חדרי יציאה לגג).

9.2 **<u>הבקשה להיתר- 16-0686</u>**

הבקשה להיתר כוללת בין היתר קומה 9 – שינויים בחלוקת השטחים, ביטול מדרגות פנימיות לחדרי יציאה לגג, תוספת שטח והגדלת שטח קומת הגג בכ- 6 מ"ר. בגג - ביטול חדר יציאה לגג והסדרת 2 יח"ד נוספות בגג.

פורסמה הקלה לתוספת 2 יח"ד.

ועדת הרישוי בישיבתה מיום 14/12/2016 דנה בבקשה לתוספת 2 יח"ד והחליטה לאשרה.

שטחי הבניה בקומות 9-10:

קומה 9 – 328.81 מ"ר עיקרי

קומה 10 – 205.35 מ"ר עיקרי

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
הצורך בהקלה לתכנית ג/1 לצורך שינוי הבינוי	דינו של ס' 11 לתכנית 3463 כדינו של ס' 10	ככל שהנישום סבר כי אין צורך בהקלה היה עליו לפנות בסוגיה משפטית זו לועדת ערר. בבניה שאינה בו זמנית תחול הוראת ס' 9.3.5 ל- ג/1 לצרוף שטחים לבנית דירת גג. בבניה בו זמנית (ס' 11 לתכנית 3463) אין סעיף מקביל והשטחים נכללים בשטחים המותרים ולא חלה הוראת ס' 9.3.5 ל- ג/1 אלא 9.4 ולא ניתן לאשר תוספת יח"ד בגג ולכן נדרשה הקלה.
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007		
מהות ההשבחה	שינוי בינוי בקומות העליונות – במצב קודם- 4 דירות דופלקס גג, במצב חדש- 4 דירות רגילות בקומה 9 ומעליהן 2 דירות גג בקומה 10. הבינוי המיטבי הוא הקודם ואין השבחה.	הגדלת שטח חדרי היציאה לגג ב- 38.26 מ"ר בהשוואה למצב קודם בהתאם להיתר (מימוש חלקי).
ערכי ומקדמי שווי	מקדם דירת דופלקס (עם חדר יציאה לגג) ודירת גג – 1.2.	שווי קרקע למר"מ עיקרי ₪ 6,500 מקדם חדר גג 1.2 דחיה למימוש 0.86 המרפסת יותר פונציונאלית בדירות גג. ההפרש 0.3.
תחשיב ההשבחה	מצב קודם 4 דירות דופלקס: קומה 9 1.2*322.87 קומה 10 1.2*167.09 סה"כ 587.97 מר"א	שטח במצב קודם: 167.09 מ"ר שטח במצב חדש: 205.35 מ"ר תוספת: 38.26 מ"ר 38.26*1.2*6,500 ₪*0.86= 256,648 ₪

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
הצורך בהקלה לתכנית ג/1 לצורך שינוי הבינוי	דינו של ס' 11 לתכנית 3463 כדינו של ס' 10	ככל שהנישום סבר כי אין צורך בהקלה היה עליו לפנות בסוגיה משפטית זו לועדת ערר. בבניה שאינה בו זמנית תחול הוראת ס' 9.3.5 ל- ג/1 לצרוף שטחים לבנית דירת גג. בבניה בו זמנית (ס' 11 לתכנית 3463) אין סעיף מקביל והשטחים נכללים בשטחים המותרים ולא חלה הוראת ס' 9.3.5 ל- ג/1 אלא 9.4 ולא ניתן לאשר תוספת יח"ד בגג ולכן נדרשה הקלה.
	מצב חדש: 4 ד' + 2 ד' גג קומה 9: 1*322.87 קומה 10: 1.2*205.35 סה"כ 569.29 מר"א אין השבחה. הסבת הבינוי כרוכה בהוצאת היתר חדש בעלות של 50,000 ₪.	**היטל השבחה** **128,324 ₪** אין להביא בחשבון עלויות להסבת הבינוי במיוחד לאור העובדה כי היזם בחר בהיתר קודם לניצול הזכויות בדרך של מימוש חלקי.
השבחה כתוצאה מאישור הקלות – 14/12/2016		
מהות ההשבחה	ההקלה הנטענת אינה בגדר הקלה כי אם מימוש אפשרות צירוף חדרי יציאה לגג לדירות גג בהתאם לתכנית ג/1 (9.3.5)	תוספת 2 יח"ד בקומת הגג במסגרת השטחים המותרים (המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג/פנטהאוזים).
ערכי שווי		קרקע למר"מ 11,500 ₪
תחשיב ההשבחה		מצב קודם: 205.35 מ"ר*1.2= 246.42 מ"ר מצב חדש: 205.35 מ"ר*1.5= 308.025 מ"ר ההשבחה במ"ר 61.6 מ"ר 61.6 מ"ר*11,500 ₪= 708,458 ₪ היטל השבחה **354,229 ₪**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

11.1 **<u>הפניה לשמאי מכריע במחלוקת הכוללת סוגיה משפטית</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון ששינוי הבינוי מחדרי יציאה לגג לדירות גג מאושרת במסגרת הקלה שניתנה ואינה רלבנטית להשבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1.

ב"כ המשיבה טוענת כי מחלוקת זו הינה סוגיה משפטית וככל שהנישום סבר כי אין צורך בהקלה היה עליו לפנות לועדת ערר. משבחר הנישום שלא לפנות לועדת ערר, הרי שויתר למעשה על הטענות הנוגעות לעצם החיוב. ב"כ המשיבה מפנה לפסיקה בעניין זה.

שמאי המבקשת טוען כי איחוד חדרי היציאה לגג לדירת גג הינה זכות הקבועה בתכנית ג/1 ומשכך אין מדובר בהקלה. המחלוקת הינה לגבי מועד בחינת הזכויות ל- 2 הדירות הנוספות ולא על עצם הבקשה להיתר לתוספת 2 דירות. המבקשת אינה חולקת על עצם הדיון בהשבחה אלא על מועד בחינת ההשבחה.

הכרעה

מדובר בסוגיה הקשורה לפרשנות הוראה בתכנית. פרשנות תכנית הינה אמנם נושא משפטי אך

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מהווה חלק מעבודתו היומיומית של שמאי המקרקעין הנדרש לקרוא תכנית ולבסס שומתו על הוראותיה.

עם זאת, אני סבורה כי במקרה זה, מאחר ופרשנות התכנית ע"י שמאי המבקשת מובילה למסקנה כי לא היה צורך בהקלה, וביקורת על פעולת הועדה המקומית אינה בגדר סמכותו של השמאי המכריע, דרך המלך במקרה כזה היתה לפנות לועדת הערר שתכריע בסוגיה זו. יתכן כי כנגזר מהחלטתה כלל לא היה צורך לפנות להליך של שומה מכרעת.

משעלה הנושא לפני, אתייחס אליו לגופו של עניין -

11.2 **<u>הצורך בהקלה לשינוי הבינוי</u>**

ב"כ המשיבה טוענת כי בסעיף 10.א להוראות תכנית 3463 (הוראות הבניה באזור מגורים מיוחד) נקבעו הוראות הבניה הכוללות שטחי בניה, מספר יח"ד וכד'. בסעיף 3.א.10 מצויין כי בנוסף לשטחים המפורטים בטבלא יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' (או לעניינו ג/1 אשר החליפה את תכנית ג').

הבניה המבוקשת בהליך הנדון אינה מכוח סעיף 10.א הנ"ל אלא מכוח סעיף 11 המפרט אפשרויות לתוספת זכויות בניה במגרשי המגורים במידה ומתחם יצא לביצוע בשלמותו בו זמנית. במקרה כזה הוסיפה התכנית שטחי בניה במתחמים. בסעיף 11 אין הוראה מקבילה לסעיף 3.א.10, דהיינו שטחי הבניה על הגג נכללים בתוך השטחים המותרים בתכנית ואינם בנוסף לשטחים שהוקנו בה.

שמאי המבקשת טוען כי תוספת הזכויות לבניה בגג המפורטות בסעיף 10 היו ונותרו גם במסגרת סעיף 11. סעיף 1.א.11 מגדיל השטח הממוצע ליח"ד ב- 10 מ"ר ביחס לסעיף 10.א ללא תוספת חדרי היציאה לגג. בפרשנות אחרת אין הגדלה של 10 מ"ר לדירה.

הכרעה

סעיף 11 להוראות תכנית 3463 אינו כולל סעיף מקביל לסעיף 3.א.10 המציין במפורש תוספת שטחי חדרי יציאה לגג לשטחים המפורטים הטבלה. נשאלת השאלה האם מדובר בהסדר שלילי לפיו תוספת זו אינה מותרת בנוסף לשטחים אלא נכללת בשטחים (כשיטת המשיבה), או האם יש לראות בסעיף 11 שינוי השטחים בטבלה בלבד ותחולת סעיף 3.א.10 גם על סעיף 11 (כשיטת המבקשת).

מענה לשאלה זו ניתן למצוא בהוראות אחרות בתכנית ובפרשנות קודמת של המשיבה:

סעיף 1.א.11 מציין תוספת של 10 מ"ר לדירה. בהשוואת שטחי מתחם א' בסעיף 10 ובסעיף 11, נמצא כי פרשנות המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם הוראת ההרחבה של 10 מ"ר לדירה וכי פרשנותה זו משמעותה תוספת של כ- 8 מ"ר בלבד[2].

פרשנות המשיבה אף אינה עולה בקנה אחד עם החלטותיה שלה בבקשה לבניית דירות גג בבנין מס' 4 במתחם הנדון. (בקשה 14-0658 לגביה ערכתי שומה מכרעת ביום 20/9/2016). ההשבחה בגין בקשה זו נדרשה במסגרת השבחה בגין אישור תכנית ג/1 ולא במסגרת הקלה.

שמאי המבקשת אף צרף פרוטוקולי ועדות משנה במתחם הנדון לבינוי דירות גג שלא במסגרת הקלה – בקשה 14-1762 הכוללת איחוד דירות כך שבקומה 20 ובקומת הגג יהיו סה"כ 2 דירות במפלס אחד במקום 4 דירות דופלקס. הבקשה אושרה בהחלטה מיום 28/12/2014. כך גם

[2] סעיף 10 – 289 יח״ד, 26,010 מ״ר עיקרי (90 מ״ר ממוצע ליח״ד) + 24 דירות גג*23 מ״ר = 552 מ״ר וסה״כ 26,562 מ״ר (כ-92 מ״ר ממוצע ליח״ד כולל שטחי גג).
סעיף 11 – 289 יח״ד, 28,900 מ״ר עיקרי (100 מ״ר ממוצע ליח״ד) .
דהיינו התוספת הינה של כ- 8 מ״ר ליח״ד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בבקשה 14-1766. שמאית המשיבה הציגה פרוטוקול ועדת משנה 16-0686 (הבקשה הנדונה), שם בבדיקת ההתאמה לתכנית 3463 בהקשר לבניה על הגג מפורט כי מותר לבנות חדר יציאה לגג/דירות גג בשטח מינימום 80 מ"ר, ומבוקש 2 דירות גג בשטח של מעל 80 מ"ר ולא מפורטת סטיה כלשהיא.

סעיף 10 כולל, פרט לטבלה, הוראות שונות - ס"ק 4 מפרט שטחי שירות. סעיף 11 אינו כולל הוראה כזו. האם משמעות הדבר היא כי לא ניתן לבנות שטחי שירות בחלופת סעיף 11?

במצב דברים זה אני סבורה כי סעיף 11 משנה, בנסיבות בניה בו זמנית, את טבלת השטחים וקובע הוראות נוספות אשר גוברות על הוראות סעיף 10 ככל שהן סותרות אותן, אך אינו מבטל הוראת סעיף 3.א.10 (ואף את 4.א.10).

יש אף להעדיף את הפרשנות ההרמונית בין כל הוראות התכנית, פרשנות אשר המשיבה נהגה על פיה בבניינים אחרים במתחם הנדון.

עם זאת, ככל שועדת ערר תסבור אחרת, אכלול בשומתי זו אף תחשיב ההשבחה בהתאם לפרשנות המשיבה, בנספח לשומה.

11.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007</u>**

שמאית המשיבה טוענת כי ההשבחה מתמקדת בתוספת שטח של 38.26 מ"ר בהשוואה למצב הקודם הבא לידי ביטוי בהיתר הקודם ולגביו נערכה שומה מכרעת קודמת של הח"מ[3]. ההשבחה חושבה ע"פ שומה מכרעת זו. במסגרת תחשיב ההקלות בבינוי מפרטת השמאית מקדם שווי של 1.2 לחדרי יציאה לגג ומקדם 1.5 לדירות גג.

שמאי המבקשת משווה את שטחי הבניה במצב קודם בבניית דירות דופלקס בקומות 9 - 10המוערכות במקדם 1.2 לשטחי הבניה במצב חדש לבניית 4 דירות בקומה 9 (מקדם 1) ו- 2 דירות גג בקומה 10 (מקדם 1.2). לשיטתו אין תוספת שטח במר"א ומשכך אין השבחה.

הכרעה

במצב קודם מותרת בניית 4 חדרי יציאה לגג. מקדם שווי חדרי היציאה לגג כפי שמפורט אף בשומתי המכריעות הקודמות – 1.2.

במצב חדש מותרת בניית דירות גג. מקדם השווי כפי שמפורט בשומתי המכרעת הקודמת בהקשר לבנין 4 (מיום 20/9/2016 בו נתבקשה דירה זו) – 1.35.

אין צורך להביא בחשבון בתחשיב את שטחי קומה 9 שכן מקדם שווי שטחים אלה הוא 1.

ערכי השווי כמפורט בשומתי הקודמות.

תחשיב ההשבחה:

	תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם (היתר)	4 חדרי גג	167.09	1.2	200.5
מצב חדש	2 דירות גג	205.35	1.35	277.2
ההשבחה				76.7
דחיה למימוש				0.86
שווי קרקע/מר"א				₪ 6,500
סה"כ השבחה				₪ 431,049
היטל השבחה				**₪ 215,524**

[3] מיום 20/9/2016

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית ג/1

<u>הינו - 215,524 ₪.</u>

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נספח לשומה

תחשיב ההשבחה על בסיס פרשנות המשיבה ככל שועדת ערר תקבל פרשנות זו -

1. השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007

שטח חדרי יציאה לגג במצב קודם	167.09
שטח חדרי יציאה לגג במצב חדש	205.35
תוספת השטח	38.26
מקדם שווי	1.2
סה"כ מר"א	45.91
דחיה למימוש	0.86
שווי קרקע/מר"א	₪ 6,500
סה"כ השבחה	₪ 257,973
היטל השבחה	₪ 128,987

2. <u>השבחה כתוצאה מאישור הקלה – 14/12/2016</u>

	שטח	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם	205.35	1.2	246.4
מצב חדש	205.35	1.35	277.2
השבחה במר"א			30.8
שווי קרקע/מר"א			₪ 11,500
השבחה במר"א			₪ 354,229
היטל השבחה			₪ 177,114

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il