דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	02/01/2023
תאריך עברי	ט' טבת תשפ"ג
מספר תיק	1055-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6416 חלקה 126 תת חלקה 11

רחוב הקישון 1

רמת-השרון

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר יוסף יצחק עציון,
ע"י מר אורי סלינג'ר שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון,
ע"י מר צפריר אנדוולט, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	02/01/2023
תאריך עברי	ט' טבת תשפ"ג
מספר תיק	1055-2022

לכבוד,
מר יוסף יצחק עציון- המבקש
ע"י מר אורי סלינג'ר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: ori.salinger@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית רמת השרון- המשיבה
ע"י מר צפריר אנדוולט- שמאי מקרקעין
דוא"ל: endvelt63@gmail.com

א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6416 חלקה 126 תת חלקה 11

רחוב הקישון 1, רמת-השרון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת-השרון (להלן: "המשיבה"), לבין מר יוסף יצחק עציון (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב מימוש תכניות, בדרך של העברת זכויות.
מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר צפריר אנדוולט, שמאי מקרקעין, מיום 23/03/2022.
מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין, מיום 26/05/2022.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
רש/521	01/03/1980
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/900	09/07/2003
רש/2/900	26/02/2018

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס : בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים בחלק הדרום מזרחי של החלקה.

גוש : 6416

חלקה : 126

שטח חלקה רשום : 3,392 מ"ר

שטח מגרש מיוחס : 321 מ"ר

תת חלקה : 11

שטח רשום : 81.34 מ"ר

הצמדות : 225.42 מ"ר, שטח מסומן בתשריט יא

בעלות : עציון יוסף יצחק ובריל עציון טליה טובה, 1/2 חלקים כ"א

כתובת : רחוב קישון 1, רמת-השרון

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בחזית הבנין נערך ביום 23/12/2022 ע"י החי"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 26/05/2022 התקבלה שומתו של מר אורי סלינג'ר, שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים :

- שומתו של מר צפריר אנדוולט, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 08/10/2021.
- שובר תשלום מאת הועדה המקומית מיום 04/04/2022.
- חוזה מכר מיום 26/11/2021 על נספחיו.
- צו רישום בית משותף.
- תשריט בית משותף.

ביום 03/07/2022 התקבלה תגובתו של מר צפריר אנדוולט, לשומת המבקש.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, שמאי הצדדים הסכימו שלא לקיים דיון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- בית מגורים חד קומתי ותיק צמוד קרקע, עם גג רעפים, חד משפחתי, מגרש דרום מזרחי בחלקה, בשטח של 319.7 מ"ר, ברחוב הקישון 1, בשכונת "אלון" בצפון העיר רמת-השרון.
המבנה הנדון ממוקם בקרן הרחובות הקישון ויבוק, מעברו הצפוני של רחוב יבוק.
רחוב יבוק דו סיטרי, ללא מוצא בקצהו המזרחי המסתיים ברחבת סיבוב וחניה ובסמיכות לנכס הנדון, מחבר בין רחוב ירמוך ורחוב צבי בנימיני ממערב, מצפון רחוב ירדן ושדרות ביאליק מדרום.

6.2. הסביבה- מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד ודו משפחתית, וותיקה לצד בניה חדשה ומספר מתחמים בבניה רוויה ומבני ציבור. בחלקו המזרחי של רחוב יבוק ובסמיכות לנכס הנדון, מגרש חניה ציבורי וגינה ציבורית, סמטת קישון מהווה שביל גישה להולכי רגל המחבר בין רחוב ירדן בצפון לשדרות ביאליק בדרום.

6.3. חלקה 126 בגוש 6416, צורתה רגולרית דמוית מלבן, צלע מערבית מדורגת, עם חזית דרומית הפונה לרחוב יבוק באורך של כ-39 מ', צלע צפונית באורך של כ-42 מ', חזית מזרחית באורך של כ-79 מ' הפונה לסמטת הקישון ושטחה הרשום 3,392 מ"ר.

6.4. על החלקה בנויים אחד עשר מבנים חד משפחתיים (2 מבנים חוברו) צמודי קרקע, הנכס הנדון מהווה את המבנה הדרום מזרחי בחלקה, מבנה מגורים חד משפחתי, נבנה בשנות ה-60 של המאה הקודמת, בן קומה אחת, בנוי בניה קונבנציונלית עם גג רעפים, מצבו הפיזי משופר ביחס לגילו לאחר שבוצעו בו שיפוצים, בהתאם להיתר הבניה שטחו הבנוי כ-105מ"ר.
בית המגורים כולל:
חדר מגורים, מטבח, יחידת הורים, 3 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים.
בחצר, בחזית לרחוב יבוק בנויה חניה מקורה בבניה קלה, ללא היתר ובעורף החצר מחסן, גם הוא ללא היתר בניה. חצר מטופחת ומגוננת וכוללת דשא סינטטי, משטחים מרוצפים ועצי נוי.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית רש/210 א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971, מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים ב'.
זכויות הבניה באזור זה כדלקמן:

מס' יח"ד למגרש	4
מס' קומות	2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים
זכויות בניה	20% בקומה ובסה"כ 40%
שטח מגרש מינימלי	750 מ"ר
קווי בנין:	צידי – 3.0 מ', אחורי – 6 מ', קדמי כמסומן בתשריט
מרפסות:	תותר הקמת מרפסות פתוחות בהיקף של 25% משטח הכללי של הבניה. המרפסת הפתוחה תהיה סגורה משלושה צדדים ועומקה לא יעלה על 1.5 מ'. ניתן להבליט מרפסות לתוך קווי הבניין, בתנאים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.2. תכנית רש/521, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2604 מיום 01/02/1980, קובעת תקנות לבנית יציאות לגג מדירות בקומות עליונות מאזורי מגורים בתנאים.
שטח כל יציאה לגג יהיה עד 15 מ"ר. שטח הגג המשותף יהיה לפחות 25% משטח הגג, פרט לבתים באזור מגורים ב' ו-ב1 בהם יש לכל יחידה שטח גג צמוד.

7.3. תכנית רש/443, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2606, מיום 21/02/1980, קובעת כי שטח המרפסות יהיה עד 30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת 3 מרפסות בהתאם לקווי הבניין. לא תהיה הגדלת צפיפות.

7.4. תכנית רש/541, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 2713, מיום 21/05/1981, מסווגת את החלקה באזור מגורים ב', בו זכויות הבניה, כדלקמן:
25% בקומה, סה"כ 50% משטח כולל שטח המרפסות.
התכנית מאפשרת הקמת ומת מרתף הכולל מקלט.

מצב חדש:

7.5. תכנית רש/521/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3431, מיום 26/02/1987, קובעת הוראות לבניה על גגות, עד 23 מ"ר. באזור מגורים א' תותר יציאה מתחת לגג הרעפים בתנאים גיאומטריים של גובה ושיפועים.

7.6. תכנית רש/679, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4186, מיום 27/01/1994, קובעת הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה של:

1. בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, גודל מירבי לבריכה 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי, שגודלו לא יעלה על 5 מ"ר. אם הבריכות מקורות, ייחשבו בזכויות הבניה המותרות.
2. מחסנים דירתיים כשטחי שירות בבתים צמודי קרקע ובבתים שאינם צמודי קרקע- 13 מ"ר לכל יח"ד.
3. פרגולות- לא יעלה על 10% משטח המגרש, או לא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד, תלוי מיקום הפרגולה.
4. מרתפים- גובה מירבי של 2.2 מ'.

במבנה בו הותרה קומת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

7.7. תכנית רש/900, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5196, מיום 24/06/2003, משנה הוראות לאזור מגורים ב', כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 750 מ"ר.
אחוזי בניה	: 80% כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.
תכסית	: 35%
ניוד	: בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד של 3% בין הקומות.
מרתף	: 35% או עפ"י קונטור הבניין, הנמוך מבניהם.
גובה מרתף	: 2.4 מ'.
מחסן	: 6 מ"ר לכל יח"ד.
שטח שירות על קרקעי	: 15 מ"ר ליח"ד.
קו בניין צדדי	: 3 מ'.
קו בניין אחורי	: 5 מ'.
שימושים במרתף	: שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים כגון משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים או חדר כושר
הערה	: במידה ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה עקב מגבלת תכסית, זכויות הבניה יהיו ע"פ הזכויות שניתן לנצלן במגבלות התכסית

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.8. תכנית רש/2/900, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7695, מיום 11/02/2018, משנה הוראות לאזור מגורים ב' בנושאים הבאים: זכויות בניה, מרתפים, מרחק בין מבנים במגרש, חדרי יציאה לגג, חניה, גובה בנייה , פיתוח המגרש ותכסית. הוראות ביחס לאזור מגורים ב' כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 750 מ"ר.
אחוזי בניה	: 80% כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.
שטחי שירות מעל הקרקע	: 20 מ"ר +ממ"ד לכל יח"ד, שטח הממ"ד לא יעלה על 13 מ"ר
צפיפות	: 4 יח"ד
תכסית	: 45% משטח המגרש (בבקשה עד 2 קומות 50% תכסית), הועדה המקומית רשאית להגדיל את התכסית ב-5% נוספים
ניוד	: בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד של 3% בין הקומות.
מרתף	: 45% עיקרי+40% שירות (תוספת התכסית מעל קונטור הבנין תשמש לשטחי חניה בלבד)
גובה מרתף	: 3 מ'.
שימושים במרתף	: שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים כגון משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים או חדר כושר
מחסן	: 6 מ"ר לכל יח"ד.
קו בניין צדדי	: 3 מ'.
קו בניין אחורי	: 5 מ'.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית רמת השרון, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית רמת-השרון ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה בחלקה כמפורט כדלהלן:

8.1. היתר בניה מס' 1544 מיום 03/12/1964, לבנין המכיל 3.5 חדרים, הול, מטבח, נוחיות, בשטח של 91.90 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 2.13 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' 13220 מיום 19/03/2000, לתוספת ושינויים בבית מגורים קיים. שטח המגרש עפ"י תכנית ההיתר 319.70 מ"ר.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 26/11/2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6416
חלקה	: 126
שטח רשום	: 3,392 מ"ר
תת חלקה	: 11
שטח רשום	: 81.34 מ"ר
הצמדות	: 225.42 מ"ר, שטח המסומן בתשריט- יא
בעלות	: עציון יוסף יצחק, 1/2 חלקים בריל עציון טליה טובה, 1/2 חלקים
חלק ברכוש המשותף	: 77/813 חלקים
הערות	: כפוף לתנאים בצואה

9.2.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9.3. <u>חוזה מכר</u>:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 26/11/2021, שנחתם בין מר יוסף יצחק עציון ("המוכר"), לבין גב' טליה טובה בריל עציון ("הרוכשת"), לפיו נמכרו מחצית הזכויות בנכס נשוא השומה, חלק מבית דו משפחתי שנבנה על חלקה 126 בגוש 6416, במבנה הדרום מזרחי בחלקה, תמורת 2,700,000 ₪.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
רש/521	01/03/1980	6.43 ₪	0.99 ₪
רש/443	07/03/1980	13.29 ₪	0.63 ₪
רש/541	05/06/1981	13.29 ₪	לא חלה השבחה
רש/521א'	13/03/1987	2,362 ₪	393,26 ₪
רש/679	11/02/1994	10,593 ₪	4,800 ₪
רש/900	09/07/2003	408,210 ₪	92,215 ₪
רש/2/900	26/02/2018	217,718 ₪	46,487 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר צפריר אנדוולט, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

- ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני".
- מיקום הנכס הנדון, מבנה בחלק המזרחי בחלקה 126 בגוש 6416.
- אורך חיים כלכליים של המבנה בשים לב לקביעת שמאים מכריעים.
- הובא בחשבון מימוש מלא, בדרך של העברת זכויות.
- הובאו בחשבון רק השטחים שנבנו בהיתר.

<u>מצב קודם</u>:

תכנית רש/210א' והיתרי הבניה.

<u>מצב חדש</u>:

כל התכניות, כמפורט בסעיף 10 לעיל.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>נתוני שווי לתכניות רש/521 ו-רש/443</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע 0.9 ₪, לביסוס קביעתו הובאו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
ארז כהן	6416/79	אז"ר 32/הפלמ"ח 2	0.90 ₪
ג'קי פז	6416/167	ירדן 23	0.84 ₪
רינת וייס רביב	6416/165	ירדן 45	0.90 ₪
שושי שרביט	6416/314	השומרון 7	1.11 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	0.90 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/521</u> :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
חדר גג	15.00	1.0	15.00 מ"ר
מרפסות גג	49.20	0.25	12.30 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי			27.30 מ"ר
מקדם דחיה			0.26
שווי מ"ר מבונה			0.90 ₪
השבחה			6.43 ₪
היטל השבחה			3.22 ₪
מימוש הנדון 50%			1.61 ₪

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/443</u> :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
מרפסת 25%	32.10	0.5	16.05 מ"ר
מצב חדש			
מרפסות סגורות 30%	38.52	0.8	30.82 מ"ר
תוספת שטח אקוויולנטי			14.77 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.90 ₪
השבחה			13.29 ₪
היטל השבחה			6.64 ₪
מימוש הנדון 50%			3.32 ₪

<u>נתוני שווי לתכניות רש/541</u> :

שווי מ"ר מבונה נקבע 2.30 ₪, לביסוס קביעתו הובאו שומות מכרעות כדלהלן :

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6416/316	אלי כהן 33	2.40 ₪
שאול אושרת	6416/252	אלי כהן 14	2.40 ₪
מוטי דיאמנט	6416/302	ההגנה 19	2.30 ₪
עאטף עאלם	6416/442	תירוש 4	2.50 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/541</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה/ דחיה	שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
זכויות בניה 40%	128.40	1.0	1.0	128.40 מ"ר
זכויות למרפסות סגורות 30%	38.52	0.8	1.0	38.52 מ"ר
נספח	20.00	0.5	1.0	20.00 מ"ר
יתרת חצר	217.54	0.25	1.0	54.39 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				223.60 מ"ר
מצב חדש				
זכויות בניה 40%	128.40	1.0	1.0	128.40 מ"ר
יתרת זכויות, השלמה ל-50%	32.10	1.0	0.9	28.89 מ"ר
מרפסת שירותים	4.00	0.8	0.9	2.88 מ"ר
מרתף 25%	80.25	0.45	0.28	10.02 מ"ר
יתרת חצר	236.75	0.25	1.0	59.19 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				229.38 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				5.78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				2.30 ₪
השבחה				12.29 ₪
היטל השבחה				6.64 ₪
מימוש הנדון 50%				3.32 ₪

<u>השבחה מתכנית רש/521א'</u>:

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע 1,000 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתוני שומות מכרעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
ארז כהן	6416/79	אז"ר 32/הפלמ"ח 2	1,000 ₪
ג'קי פז	6416/167	ירדן 23	1,000 ₪
רינת וייס רביב	6416/165	ירדן 45	1,000 ₪
שושי שרביט	6416/314	השומרון 7	1,000 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	1,000 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
חדר גג	8.00	1.0	8.00 מ"ר
מרפסות גג	-8.00	0.25	-2.00 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			6.00 מ"ר
מקדם דחיה			0.39
שווי מ"ר מבונה			1,000 ₪
השבחה			2,362 ₪
היטל השבחה			1,181 ₪
מימוש הנדון 50%			590.00 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

השבחה מתכנית רש/679:

נתוני שווי- שווי מ"ר מבונה נקבע 3,300 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתוני שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
אמנון נזרי	6416/341	איילון 11	3,400 ₪
ארז כהן	6416/79	אז"ר 32/הפלמ"ח 2	3,100 ₪
ג'קי פז	6416/167	ירדן 23	3,500 ₪
בצלאל קציר	6416/434	המחתרת 35	4,000 ₪
שושי שרביט	6416/314	השומרון 7	3,000 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	3,200 ₪

תחשיב השבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
פרגולה 10%	32.10 מ"ר	0.1	3.21 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי			3.21 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			10,593 ₪
היטל השבחה			5,297 ₪
מימוש הנדון 50%			2,648 ₪

השבחה מתכנית רש/900:

זכויות הבניה -80%

שטח מגרש מיוחס לחישוב זכויות הבניה-321 מ"ר

נתוני שווי- שווי מ"ר מבונה נקבע 4,400 ₪, לביסוס קביעתו הובאו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
אמנון נזרי	6416/341	איילון 11	4,500 ₪
בצלאל קציר	6416/434	המחתרת 35	4,600.₪
רינת וייס רביב	6416/165	ירדן 45	4,200 ₪
ניקי פרימו	6415/395	המתנחלים 17	4,250 ₪
מנחם מלוכנא	6415/395	הגבעה 2	4,600 ₪
יצחק ברמן	6415/456	הדרור 13	4,500 ₪
מוטי דיאמנט	6415/302	ההגנה 19	4,500 ₪
יעקב פז	6416/167	ירדן 23	4,500 ₪
יצחק ברמן	6415/661	הטבק 6	4,700 ₪
אבישי זיו	6416/132	קישון 4	4,200 ₪
יצחק ברמן	6416/111	ביאליק 51	4,300 ₪
יצחק ברמן	6416/111	בנימיני 2	4,300 ₪
משה נדם	6416/257	בן שלום 23	4,500 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב חדש			
קומת קרקע 35%	112.35	1.0	112.35 מ"ר
קומה א'	121.45	1.0	121.45 מ"ר
חדרי גג	23.00	1.0	23.00 מ"ר
מרפסת גג	98.45	0.25	24.61 מ"ר
מרתף (35%)	112.35	0.5	56.18 מ"ר
ש"ש שלא ניתנים לניצול	15.00	0.0	00.00 מ"ר
פרגולה	32.10	0.35	11.24 מ"ר
יתרת חצר	176.55	0.25	44.14 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			392.96 מ"ר
מצב קודם			
קומת קרקע 25%	80.25	1.0	80.25 מ"ר
קומה א'-25%	80.25	1.0	80.25 מ"ר
חדרי גג	23.00	1.0	23.00 מ"ר
מרפסת גג	57.25	0.3	17.18 מ"ר
מרתף (25%)	80.25	0.45	36.11 מ"ר
פרגולה	32.10	0.35	11.24 מ"ר
יתרת חצר	208.65	0.25	52.16 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			300.19 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי			92.78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,400 ₪
השבחה			408,210 ₪
היטל השבחה			204,105 ₪
מימוש הנדון 50%			102,053 ₪

<u>השבחה מתכנית רש/2/900</u>:

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע 10,500 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתוני שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
רמה מאור	6416/153	ירדן 3	10,800 ₪
יעקב פז	6416/167	ירדן 23	10,800 ₪
אבישי זיו	6415/302	ההגנה 19	10,000 ₪
דורית פריאל	6598/48	הבנים 23	11,000 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי'
מצב קודם				
שטח מרתף 35%	112.35	0.5	1.0	56.18 מ"ר
מצב חדש				
מרתף 35% בגילום תוספת גובה	112.35	0.6	1.0	67.41 מ"ר
תוספת ש"ש מתכנית רש/900	15.00	0.5	1.0	7.50 מ"ר
תוספת ש"ש	5.00	0.5	0.8	2.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				20.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				10,500 ₪
השבחה				217,718 ₪
היטל השבחה				108,859 ₪
מימוש הנדון 50%				54,429 ₪

10.2. <u>שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס</u>:

מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכניות, כמפורט להלן:

התחשיבים מבוססים על שטח מגרש של 320 מ"ר בהתאם להיתר הבניה.

- לטענת השמאי, משך חייו הכלכליים של נכס כ-50 שנה. בהתאם להיתר בניה מיום 19/03/2000, הנכס עבר שיפוץ מקיף, בהתחשב בביצוע השיפוץ ותוספת הבניה, הובא בחשבון תוספת של 10 שנים למשך החיים הכלכליים של הנכס, דהיינו עד שנת 2025. לחיזוק טענה זו צויינו שומות מכרעות של מר ג'קי פז בגו"ח 6416/167 ושל גב' רמה מאור בגו"ח 6416/153.

<u>ההשבחה מתכנית רש/521</u>:

- התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר.
- במועד הקובע לא ניתן לבנות זכויות אלו על גג רעפים ולכן הובאה בחשבון דחיה עד לסיום החיים הכלכליים של הנכס, עד שנת 2025, תקופה של 45 שנים בריבית של 6%, נקבע מקדם של 0.07.
- לאור אופי הנכס, בית צמוד קרקע עם חצר, נקבע מקדם שוליות למרפסת גג 0.15.
- משטח מרפסת גג הופחת 9 מ"ר בגין ח"מ.
- אין מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה 0.9 ₪ , כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/521</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מצב חדש			
חדר גג	15.00	1.0	15.00 מ"ר
מרפסת גג בניכוי ח"מ	41.00	0.15	6.15 מ"ר
הפסד שטח חלל מדרגות בקומה עליונה	6.00	1.0	6.00. מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			15.15 מ"ר
מקדם דחיה			0.07
שווי מ"ר מבונה			0.90
השבחה			0.99 ₪
היטל השבחה			0.50 ₪
שיעור זכויות נמכרות 50%			0.25 ₪

<u>השבחה מתכנית רש/443</u>:

- התכנית מתירה סגירת מרפסות בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר, מוסכם עם שמאי הועדה כי המקדם הראוי 0.8.
- במצב קודם הותרו מרפסות פתוחות או מקורות עד לסגירה של 3 צדדים ובכך מגדילה את התועלת מהן, בשטח של עד 25%, לפיכך הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.65, גבוה ממקדם 0.5 התואם מרפסות פתוחות.
- הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור 30% בגין בינוי חדש על ישן, המגלם הפסד חצר.
- מוסכם עם שמאי הועדה שווי מ"ר מבונה של 0.90 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מצב קודם			
שטח מרפסת	32.00[1]	0.65	20.80 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			20.80 מ"ר
מצב חדש			
שטח מרפסת	38.40	0.8	30.72 מ"ר
עלויות התאמה		0.7	21.50 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי			0.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.90 ₪
השבחה			0.63 ₪
היטל השבחה			0.32 ₪
שיעור הזכויות הנמכרות 50%			0.16 ₪

[1] 320 מ"ר*40%*25%=32 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>השבחה לתכנית רש/541</u>:

- התכנית קובעת זכויות בניה בשיעור של 50% ב-2 קומות, תוספת 10% מהמצב הקודם.
- תוספת הזכויות כוללות את שטחי המרפסות הסגורות המהוות 12% משטח המגרש.
- התכנית אפשרה הקמת מרתף בגובה של 2.2 מ' אך שללה זכויות למבנה עזר שהוקנו במצב הקודם.
- הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור 30% בגין בינוי חדש על ישן.
- אין מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה, כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה, בסל של 2.30 ₪.
- הובאה דחיה למימוש הזכויות, לתקופה של 44 שנים בריבית של 6%.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
זכויות בניה 320 מ"ר*40%	128.00	1.0	128.00 מ"ר
מרפסות 128 מ"ר*30%	38.40	0.8	30.72 מ"ר
נספח 20 מ"ר*50%	10.00	1.0	10.00 מ"ר
חצר	217.00	0.25	54.20 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			222.92 מ"ר
מצב חדש			
זכויות בניה	128.00	1.0	128.00 מ"ר
יתרת זכויות ל-50%	32.00	0.7	22.40 מ"ר
מרפסת שרות 4 מ"ר*50%	2.00	0.7	1.40 מ"ר
מרתף 80 מ"ר*40%	32.00	0.08	2.46 מ"ר
חצר	236.00	0.25	59.00 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש			213.26 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי			-9.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2.30 ₪
השבחה			אין השבחה

<u>השבחה לתכנית רש/521א'</u>:

- מהות ההשבחה-הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר
- במועד הקובע לא ניתן לבנות חדר על גג רעפים ולכן יש להביא בחשבון דחיה במימוש לתקופה של 38 שנים בריבית 6%.
- לאור מאפייני הנכס, תוספת הזכויות בגג שוליות, נקבע מקדם שווי 0.6. לחיזוק קביעתו צויינה שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, בגו"ח 6416/127.
- מקדם שוליות נקבע 0.15.
- אין מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך 1,000 ₪ , כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
חדר גג	8.00	0.6	4.80 מ"ר
הפסד מרפסת גג	8.00	0.15	1.20- מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי מצב קודם			3.60 מ"ר
מקדם דחיה			0.11
שווי מ"ר מבונה			1,000 ₪
השבחה			393.26 ₪
היטל השבחה			196.63 ₪
שיעור הזכויות הנמכרות 50%			98.31 ₪

<u>השבחה לתכנית רש/679</u>:

- התכנית התירה הקמת פרגולה בשטח של 10% משטח המגרש ובריכת שחיה.
- במועד הקובע לא חלה השבחה בגין בריכת שחיה.
- הובא בחשבון מקדם תועלת של 0.05 לשטח הפרגולה בהיקף של 32 מ"ר, המבטא את תוספת התועלת לשטח החצר.
- שווי מ"ר מבונה נקבע ל-3,000 ₪, בהתאם לנתוני שומות מכרעות כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מ"ר מבונה
ארז כהן	6416/79	3,100 ₪
שושי שרביט	6416/314	3,000 ₪
שמואל רוזנברג	6415/402	2,600 ₪
מנחם מלוכנא	6415/395	3,000 ₪
רמה מאור	6416/153	3,200 ₪
עאטף עאלם	6415/442	3,000 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	3,200 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
פרגולה	32.00	0.05	1.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,000 ₪
השבחה			4,800 ₪
היטל השבחה			2,400 ₪
שיעור הזכויות הנמכרות 50%			1,200 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>השבחה לתכנית רש/900</u>:

- התכנית הוסיפה זכויות בניה, 80% כולל חדר על הגג.
- הובא בחשבון כי שטח 2 הקומות 116.5 מ"ר כ"א וחדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
- גובה המרתף במצב החדש 2.4 מ' לעומת המצב הקודם 2.2 מ', בנוסף להרחבת שימושים במרתף.
- מקדם שווי מרתף במצב קודם נקבע 0.4 ובמצב חדש 0.45.
- הובאה בחשבון דחיה עד למימוש לתקופה של 22 שנים בשיעור היוון של 6%, נקבע מקדם 0.28.
- לאור מגבלת תכסית, לא ניתן לנצל שטחי שירות נוספים.
- שווי מ"ר מבונה נקבע בסך של 4,000 ₪, בהתאם לשומות מכריעות, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	6416/217	3,800 ₪
ארז כהן	6416/79	4,000 ₪
רינת וייס רביב	6416/165	4,200 ₪
רמה מאור	6416/153	4,100 ₪
ניקי פרימו	6415/648	4,250 ₪
אבישי זיו	6416/134	4,200 ₪
יצחק ברמן	6416/111	4,300 ₪
ג'קי פז	6416/332	4,200 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
זכויות בניה 320 מ"ר*50%	160.00	1.0	160.00 מ"ר
מרתף 320*25%	80.00	0.4	32.00 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00	1.0	23.00 מ"ר
מרפסת גג	57.00	0.15	8.55 מ"ר
פרגולה	32.00	0.05	1.60 מ"ר
חצר	240.00	0.25	60.00 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי מצב קודם			285.15 מ"ר
מצב חדש			
זכויות בניה 80%	256.00	1.0	256.00 מ"ר
מרתף 320 מ"ר*35%	112.00	0.45	50.40 מ"ר
מרפסת גג	94.00	0.1	9.35 מ"ר
פרגולה	32.00	0.05	1.60 מ"ר
חצר	204.00	0.25	50.88 מ"ר
תוספת שטח אקוויולנטי במצב חדש			368.23 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויולנטי			83.08 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,000 ₪
מקדם דחיה			0.28
השבחה			92,215 ₪
היטל השבחה			46,106 ₪
שיעור הזכויות הנמכרות 50%			23,054 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>השבחה לתכנית רש/2/900</u>:

- גובה המרתף במצב חדש 3.0 מ' לעומת מצב קודם 2.4 מ'.
- מקדם שווי מרתף במצב קודם נקבע 0.45 ובמצב חדש 0.495, המגלם תוספת בשיעור 10%.
- תכסית קומת הקרקע וקומת המרתף ובניית שטח עיקרי תת קרקעי הינה 45% משטח המגרש, לאור מגבלת תכסית, הובא בחשבון כי ניתן לנצל 35% משטח המגרש.
- הובאה בחשבון דחיה עד למימוש לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, נקבע מקדם 0.67.
- לאור ניוד 17 מ"ר לקומת הגג והקמת שטחי שרות, הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג והפסד שטח חצר.
- שווי מ"ר מבונה נקבע בסך של 10,000 ₪, בהתאם לשומות מכריעות, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מ"ר מבונה
אבישי זיו	6415/302	10,000 ₪
ארז כהן	6416/79	8,900 ₪
ג'קי פז	6416/332	10,000 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
מרתף 320 מ"ר*35%	112.00	0.45	50.40 מ"ר
מצב חדש			
מרתף 320 מ"ר*35%	112.00	0.495	55.44 מ"ר
ש"ש מתכנית רש/900	15.00	0.5	7.50 מ"ר
תוספת ש"ש 5 מ"ר*80%	2.00	0.5	2.00 מ"ר
הפסד חצר	-20.00	0.25	-5.00 מ"ר
הפסד מרפסת גג	-17.00	0.15	-2.55 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי במצב חדש			57.39 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויולנטי			6.99 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
מקדם דחיה			0.67
השבחה			46,487 ₪
היטל השבחה			23,244 ₪
שיעור הזכויות הנמכרות 50%			11,622 ₪

10.3. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>:

<u>בהתייחס לאורך החיים הכלכליים ודחיה למימוש הזכויות</u>:

- במועד עריכת השומה לא אותר ההיתר המקורי לבית הנדון, הדחיה בוצעה לתקופה של 38 שנים, משנת 1965 ועד לשנת 2003, מועד אישור תכנית רש/900.
- אורך החיים הכלכליים של בתים צמודי קרקע ברמת השרון עפ"י החלטת שמאים מכריעים נע בין 30 ל-45 שנים. החלטה שלא להרוס בית מסויים הינה סובייקטיבית ולא בהכרח כלכלית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- זכויות הבניה במיקום מבוקש כמו רמת השרון בכלל ובמערב רמת השרון[2] בפרט הינם מוצר נדרש ומבוקש. טעמי השוק לענין גודל הבית ועיצובו משתנים לאורך השנים ולכן הבתים נהרסים אחרי 30/40 שנה ונבנים בתים חדשים. לחיזוק עמדתו, מציין שמאי המשיבה שומה מכרעת של מר אייל יצחקי לנכס ברחוב ירמוך 4 ברמת השרון.
- הוצגה רשימה של שומות מכרעות בגוש 6599, בשכונה מערבית של העיר רמת השרון, בהן אורך החיים הכלכליים נקבע בין 30 ל-45 שנים.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון סביר.

<u>בהתייחס לתכנית רש/521</u> :

התחשיב בגין תכנית זו נערך בהתאם לפסיקות מכריעות בנושא, בין השאר, שומה מכרעת של מר אייל יצחקי בנכס ברחוב הירמוך 4, רמת השרון.

<u>בהתייחס לתכנית רש/443</u> :

- המקדמים שנקבעו תואמים שומות ועדה ושומות מכריעות בסביבה.
- לגבי הפסד חצר, יש לתת לכך ביטוי מסויים בתחשיב.

<u>בהתייחס לתכנית רש/541</u> :

עיקר המחלוקת לגבי מקדם הדחיה, לגביו פורט בהרחבה בסעיף 1 בתגובה, כרשום לעיל.

<u>בהתייחס לתכנית רש/679</u> :

שמאי המבקש טוען למקדם שווי מעבר לשטח חצר של 5%. לטענת שמאי המשיבה, שומת הועדה נערכה על הצד הזהיר ואינה מחייבת בהיטל השבחה בגין בריכת שחיה, למרות השומה המכרעת של מר אייל יצחקי המוזכר לעיל, שמביא בחישוב ההשבחה את הזכויות להקמת בריכה.

מקדם הפרגולה שנקבע, תואם למספר רב של הכרעות בסביבה. לענין זה, הוצגה רשימה של החלטות מכרעות.

<u>בהתייחס לתכנית רש/900</u> :

- מקדמי שווי שנקבעו בשומת המשיבה תואמים לשומות ועדה ופסיקות שמאים מכריעים בסביבה.
- שווי מ"ר מבונה נקבע בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים בסביבה.
- מקדם הדחיה שננקט בשומה הינו סביר, כמפורט בסעיף 1 בתגובה.

<u>בהתייחס לתכנית רש/2/900</u> :

היטל ההשבחה חושב בגין הגבהת שטח המרתף ותוספת שטחי שרות מתכנית רש/900 ו-רש/2/900. את שטחי השירות ניתן לנצל בקומות הקיימות בעזרת ניוד שטח לקומת הגג או האפשרות להגדלת תכסית ק"ק עד ל-45%, ולכן, לא ניתן להביא בחשבון גם הפסד מרפסת גג של 17 מ"ר וגם הפסד חצר של 20 מ"ר, אלא הפסד כולל של 20 מ"ר (חצר ו/או מרפסת גג).

לענין מקדם שווי מרתף במצב חדש, הוצגה רשימה ארוכה של שומות מכרעות בהן נקבע מקדם תוספת בשיעור של 10% ביחס למצב קודם.

[2] הטעות במקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- אורך חיים כלכליים של הנכס הנדון.
- ערכי שווי .
- התכנות השבחה מתכנית רש/541.
- מקדמים.
- שוליות.

11.1. <u>בהתייחס לתכנית רש/521 למועד קובע 01/03/1980</u>:

<u>שטחים לחיוב</u>:

שמאי המשיבה קבע סה"כ שטח אקוויוולנטי של 27.3 מ"ר כאשר שטח מרפסת גג שהובא בחשבון הינו 49.2 מ"ר ואילו שמאי המבקש קבע סה"כ שטח אקוויוולנטי של 15.15 מ"ר, הובא בחשבון מרפסת גג בהיקף של 41 מ"ר.

<u>מקדמי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם שווי מרפסת גג 0.25 ומקדם שווי להפסד מרפסת גג 1.0, בהתבסס על פסיקות שמאיות, בין השאר פסיקת השמאי מר אייל יצחקי בנכס ברחוב הירמוך 4 ברמת השרון. לעומת זאת, שמאי המבקש טוען למקדם שווי מרפסת גג 0.15.

<u>מקדם דחיה</u>:

שמאי המשיבה קובע מקדם דחיה של 0.26 המשקפת דחיה לתקופה של 38 שנים בריבית של 6% ואילו שמאי המבקש טוען לדחיה לתקופה של 45 שנים וקובע מקדם שווי 0.07.

<u>ערכי שווי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך 0.90 ₪.

11.2. <u>בהתייחס לתכנית רש/443 למועד קובע 07/03/1980</u>:

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים הינה בנושא מקדמי שווי.

שמאי המשיבה קבע מקדם שווי מרתף במצב קודם 0.5 ובמצב חדש 0.8 ומקדם עלויות התאמה 0.9. לטענתו המקדמים שנקבעו תואמים את הפסיקות המכריעות בסביבה. שמאי המשיבה, בתגובתו מיום 03/07/2022, מציין כי יש לתת ביטוי מסויים בתחשיב ההשבחה להפסד חצר.

מאידך, שמאי המבקש קובע מקדם שווי 0.65 במצב קודם ומקדם 0.8 במצב חדש, מקדם עלויות התאמה 0.7 המגלם בחלקו הפסד חצר.

<u>ערכי שווי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לערכי שווי, נקבע 0.90 ₪ /מ"ר.

11.3. <u>היתכנות השבחה מתכנית רש/541</u>:

שמאי המשיבה הציג תחשיב השבחה כמפורט בשומתו בסעיף 7.2, לפיו סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי 229.38 מ"ר ובהתאם לכך קבע כי התכנית השביחה ואילו שמאי המבקש הציג נתונים כמפורט בסעיף 9.5 בשומתו, לפיהם לא נוצרה השבחה, הפער בין הצדדים נובע ממקדמי שווי שנקבעו בגין תוספת הזכויות במצב החדש.

<u>מקדמי שווי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס למקדמי שווי במצב קודם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן מקדמי שווי במצב חדש כפי שנקבעו בשומות הצדדים:

תיאור	משיבה	מבקש
תוספת זכויות עיקריות	0.9	0.7
מרפסת שרותים	0.8 ומקדם התאמה 0.9	0.7
מרתף	0.45 ומקדם התאמה 0.28	0.08

11.4. <u>בהתייחס לתכנית רש/521א' למועד קובע 13/03/1987</u>:

התכנית מאפשרת בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, במקרה הנדון, למבנה גג רעפים ולכן תוספת הזכויות ע"י שני שמאי הצדדים חושבה לשטח של 8 מ"ר בלבד.

<u>מקדמי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם שווי לחדר גג 1.0 ולהפסד מרפסת גג מקדם 0.25 ואילו שמאי המבקש קובע מקדם 0.6 לחדר גג ומקדם 0.15 להפסד מרפסת גג.

<u>מקדם דחיה</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.39 המשקף דחיה לתקופה של 16 שנים בריבית של 6% לשנה ושמאי המבקש קובע מקדם דחיה 0.11, המשקף דחיה לתקופה של 38 שנים.

<u>ערכי שווי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 1,000 ₪.

11.5. <u>בהתייחס לתכנית רש/679 למועד קובע 11/12/1994</u>:

<u>מקדם שווי</u>:

התכנית אפשרה הקמת פרגולה בשטח של 10% משטח המגרש ובריכת שחיה. שמאי המשיבה קבע מקדם שווי לפרגולה 0.1 וזאת בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ובין השאר השומה של מר אייל יצחקי כמוזכר לעיל. לטענתו השומה נערכה על הצד הזהיר ואינה כוללת השבחה בגין בריכה.

מאידך, שמאי המבקש קובע מקדם שווי 0.05, המבטא את תוספת התועלת לשטח החצר. בנוסף, מציין את הפסיקה של מר אייל יצחקי ברחוב הירמוך 4, בה קבע מקדם 0.05 לתועלת מפרגולה.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע 3,300 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על מספר רב של שומות מכריעות בסביבה ואילו שמאי המבקש קובע 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לחיזוק עמדתו הוצגו שומות מכריעות כמפורט בסעיף 9.7 בשומתו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.6. <u>בהתייחס לתכנית רש/900 למועד קובע 09/07/2003</u>:

<u>מקדמי שווי</u>:

להלן מקדמי שווי כפי שנקבעו עי שמאי הצדדים:

תיאור	משיבה	מבקש
מצב קודם		
מרתף	0.45	0.4
מרפסת גג	0.3	0.15
פרגולה	0.35	0.05
מצב חדש		
מרתף	0.5	0.45
מרפסת גג	0.25	0.1
פרגולה	0.35	0.05

<u>מקדם דחיה</u>:

שמאי המשיבה אינו נוקט במקדם דחיה. בהתאם לסעיף 1 בתגובתו מיום 03/07/2022, אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון נקבע ל-38 שנים, משנת 1965 ועד לשנת 2003, מועד אישור התכנית רש/900. מאידך, שמאי המבקש קובע מקדם דחיה 0.28, המשקף דחיה לתקופה של 22 שנים.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע 4,400 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכרעות בסביבה ואילו שמאי המבקש קובע 4,000 ₪ למ"ר מבונה, לחיזוק קביעתו מציג שומות מכריעות כמפורט בסעיף 9.8 בשומה.

11.7. <u>בהתייחס לתכנית רש/2/900 למועד קובע 26/02/2018</u>:

<u>מקדמי שווי</u>:

להלן מקדמי שווי כפי שנקבעו עי שמאי הצדדים:

תיאור	משיבה	מבקש
מצב קודם		
מרתף	0.5	0.45
מצב חדש		
מרתף	0.6	0.495
הפסד מרפסת גג 17 מ"ר		0.15
הפסד חצר 20 מ"ר		0.25

<u>הפסד שטח חצר</u>:

לטענת שמאי המבקש, מוסכם עם שמאי הועדה כי לאור מגבלת תכסית ניתן לנצל 35% משטח המגרש. לאור ניוד 17 מ"ר לקומת הגג והקמת שטחי שרות, הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג 17 מ"ר והפסד שטח חצר 20 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, את שטחי השירות ניתן לנצל בקומות הקיימות בעזרת ניוד שטח לקומת הגג או האפשרות להגדלת תכסית ק"ק עד ל-45%, לכן, לא ניתן להביא בחשבון גם הפסד מרפסת גג של 17 מ"ר וגם הפסד חצר של 20 מ"ר, אלא הפסד כולל של 20 מ"ר (חצר ו/או מרפסת גג).

<u>מקדם דחיה</u>:

שמאי המשיבה אינו נוקט במקדם דחיה. בהתאם לסעיף 1 בתגובתו מיום 03/07/2022, אורך החים

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הכלכליים של הנכס הנדון נקבע ל-38 שנים, משנת 1965 ועד לשנת 2003, מועד אישור התכנית רש/900.
מאידך, שמאי המבקש קובע מקדם דחיה 0.67, המשקף דחיה לתקופה של 7 שנים.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע 10,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכרעות בסביבה ואילו שמאי המבקש קובע 10,000 ₪ למ"ר מבונה, לחיזוק קביעתו מציג שומות מכריעות כמפורט בסעיף 9.9 בשומה.

12. הכרעה:

12.1. מתודולוגיה:

כללי:

היחידה הנדונה מהווה יחידה 1 מתוך 11 יחידות דיור חד משפחתיות שהוקמו על חלקה 126 בגוש 6416 ששטחה הרשום 3,392 מ"ר. הבניה בוצעה בשנות השישים של המאה הקודמת, עוד לפני אישור תכנית המתאר רש/210/א'. תכנית המתאר רש/210/א' סווגה את החלקה באזור מגורים ב', בו מותרת בניה של 4 יח"ד על מגרש מינימלי של 750 מ"ר.

תכניות מאוחרות רש/900 ותכנית רש/2/900 אפשרו גם הן בניה של 4 יח"ד על מגרש מינימלי של 750 מ"ר, משמעות עובדה זו היא כי ניצול זכויות הבניה כרוך באיחוד מגרשים קיימים לצורך בניה חדשה. יחד עם זאת, החלקה נרחבת, בצידה המזרחי סמטה צרה ובצידה המערבי רחוב צר שאינם יכולים להכיל את היקף הבניה שהתכנית מאפשרת.

אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה, כי לאחר אישור תכנית רש/900 ניצול הזכויות הוא כלכלי, אך עם אישור התכנית נדרש להסדיר את איחוד וחלוקת השטח, תוך הפרשת שטחים לצרכי ציבור. מכאן שעם אישורה של תכנית רש/900 נדרשת דחיה נוספת עד לאפשרות מימוש הזכויות בחלקה.

אנו רואים שעד היום, לא בוצע מימוש זכויות באזור לפי הזכויות של תכנית רש/900.

לפיכך, אני סבור כי המועד המוקדם ביותר שבו ניתן היה לממש זכויות בניה בחלקה הוא בשנת 2009.

הוראות תכניות רש/521, רש/541 ורש/521 אינן מאפשרות את ניצול הזכויות ללא הסדרת מגרשים לפי הוראות תכנית רש/210א' ובמועד אישורן לא היתה כדאיות לביצוע ההתאמות שיאפשרו את מימוש הזכויות, בשנות השמונים לא היה ידוע מתי תאושר תכנית שתאפשר את מימוש הזכויות.

בנסיבות אלו אני סבור כי לא ניתן היה לממש את הזכויות מתכניות אלו שנים רבות ולכן ההשבחה בגינן זניחה.

תכנית רש/900 ורש/2/900:

התכניות מאפשרות על מגרש מינימלי בשטח של 750 מ"ר בניה בהיקף של 80%, דהיינו: 600 מ"ר, יחד עם זאת לזכויות בתכנית רש/900 קיימת מגבלת תכסית של 35%, המונעת את ניצול מלוא הזכויות, מגבלה שהוסרה לאחר אישור תכנית רש/2/900 שהגדילה את התכסית.

אף אם החלקה תחולק למגרשים של 750 מ"ר המוגדרים בתכנית, זכויות הבניה כולל חדרי הגג ושטחי השירות מסתכמים ב-600 מ"ר. בהפחתת שטח של 2 חדרי הגג של הדירות העליונות, יתרת הזכויות 554 מ"ר ובהפחתת שטחי השירות יתרת הזכויות לניצול הינם כ-500 מ"ר, בדומה לשטח במגבלת התכסית שהוא 262.5 מ"ר.

כאמור, על מנת ליצור מגרשי בניה, נדרשת הפרשה לשטחי ציבור. ההנחה היא שתידרש הפרשה של לפחות 15% משטח המגרש לצורכי ציבור (בעיקר להרחבת דרכים) שתאפשר את מימוש הבניה בהתאם להוראות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תכנית רש/900 יוצרת דחיה עד להשלמת האיחוד והחלוקה בין בעלי הזכויות, דחיה זו מוערכת על ידי ב-6 שנים, לכן בחישוב היטל ההשבחה לתכנית רש/900 יש להביא בחשבון בנוסף להפחתה בגין הפרשה לצרכי ציבור, דחיה של 6 שנים שמשמעותה מקדם 0.6.

בנוסף לדחיה, בשל ההפרשה לצרכי ציבור הזכויות הצפויות להתקבל אינן יחידות שלימות, ולכן קיים מרכיב של מושעא (שיתוף בזכויות) המכומת במקדם של 0.9.

המקדם המשוקלל לדחיה ושיתוף 0.63.

<u>השבחה מתכנית רש/2/900</u>:

התכנית מאפשרת את מימוש מלוא הזכויות המוקנות בתכנית רש/900 לצד הגבהת גובה המרתף, הגדלת שטחי השירות והגדלת שטח המרתף.

מקדמי ההפחתה לדחיה ושיתוף קיימים גם בתכנית זו.

12.2. <u>ערכי שווי</u>:

לתכנית רש/443 קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ואיני מתערב בהסכמה זו.

לתכנית רש/679 קיימת מחלוקת בין 3,300 ₪/מ"ר שקבע שמאי המשיבה לבין 3,000 ₪/מ"ר שקבע שמאי המבקש.

בהחלטתי במנוי 1100-2022 אימצתי את הסכמת הצדדים לערך של 3,000 ₪/מ"ר. לדעתי, הערכים מתאימים גם לנכס נשוא החלטה זו.

הערך הראוי לתכנית רש/900 שאושרה בשנת 2003 שבה שוק המקרקעין היה שוק דולרי והושפע מהשער הגבוה של הדולר שהיה במועד הקובע 4.35 ₪/דולר, הוא בגבולות 4,200 ₪ /מ"ר.

קיימת מחלוקת קטנה לערכי השווי לתכנית רש/2/900, שמאי המשיבה קבע 10,500 ₪/מ"ר בעוד שמאי המבקש קבע 10,000 ₪/מ"ר, אני סבור כי הערך הראוי לתכנית רש/2/900 הוא 10,000 ₪/מ"ר

12.3. מקדמים:

מקדם מרפסות:

בבנייה צמודת קרקע, הביקוש למרפסות פתוחות וסגורות נמוך יחסית בשל אי ניצולן המלא בקומת הקרקע, לכן קבעתי מקדם 0.45 למרפסות פתוחות ומקדם 0.7 למרפסות סגורות.

מקדם פרגולה:

שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.1 לפרגולה בחצר, שמאי המבקש קבע מקדם 0.05, שמאי משיבה אחרים כדוגמת ה"ה טל נייר ואומיד סולימני נוהגים לקבוע מקדם 0.05, שאומץ על ידי, בנסיבות אלה המקדם הראוי הוא -0.05.

לפרגולה למרפסת גג ע"פ הוראות תכנית רש/900 ששטחה 10% משטח הגג הצמוד קבעתי מקדם 0.1.

מקדם מרתף:

מקדם למרתף לאזור מגורים ב' נקבע 0.45, למרתף בגובה 3.0 מ' ראוי מקדם 0.55, אולם בהתחשב בשוליות הקיימת בשל היקף השטח הנרחב של היחידות בקומות הקרקע, קבעתי למרתף מקדם של 0.52.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13.<u>תחשיב</u>:

13.1. השבחה מתכנית רש/443 לתאריך הקובע 07/03/1980:

שטח מגרש לצורך התחשיב: 321 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/443</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
מרפסת 25%	32.10	0.45	14.44 מ"ר
מצב חדש			
מרפסות סגורות 30%	38.52	0.7	26.96 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי			12.52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.90 ₪
השבחה			11.26 ₪
היטל השבחה			5.63 ₪
מימוש הנדון 50%			2.81 ₪

13.2. <u>השבחה לתכנית רש/679 לתאריך הקובע 11/02/1994</u>:

שטח מגרש לצורך התחשיב: 321 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/679</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
פרגולה	32.00 מ"ר	0.05	1.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,000 ₪
השבחה			4,800 ₪
היטל השבחה			2,400 ₪
היל למימוש הנדון			1,200 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13.3. <u>השבחה לתכנית רש/900 לתאריך הקובע 09/07/2003</u>:

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח מגרש 321 מ"ר, שטח לחישוב, לאחר הפרשה לצרכי ציבור 273 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו"י
מצב חדש			
קומת קרקע 35%	90.00[3]	1.0	90.00 מ"ר
קומה א'	90.00	1.0	90.00 מ"ר
חדרי גג	17.00[4]	1.0	17.00 מ"ר
מרפסת גג	73.00	0.25	18.25 מ"ר
מרתף (35%)	90.00	0.45	40.50 מ"ר
פרגולה	7.30	0.10	0.73 מ"ר
יתרת חצר	120.00[5]	0.25	30.00 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי מצב חדש			286.48 מ"ר
מקדם דחיה ומושעא	0.63		180.48 מ"ר
מצב קודם			
קומת קרקע 25%	68.25	1.0	68.25 מ"ר
קומה א'-25%	68.25	1.0	68.25 מ"ר
חדרי גג	17.00	1.0	17.00 מ"ר
מרפסת גג	51.25	0.3	15.37 מ"ר
מרתף (25%)	68.25	0.45	30.71 מ"ר
פרגולה	5.12	0.1	0.51 מ"ר
יתרת חצר	142.00[5]	0.25	35.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי מצב קודם			235.59 מ"ר
מקדם דחיה ומושעא 0.63			148.42 מ"ר
תוספת שטח אקוויולנטי			32.06 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,200 ₪
השבחה			134,652 ₪
היטל השבחה			67,326 ₪
מימוש הנדון 50%			33,663 ₪

[3] לאחר הפחתת שטחי שרות.
[4] חלק יחסי מתוך 23 מ"ר זכויות.
[5] לאחר הפחתת שטח לחניה, תכסית ושביל גישה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>השבחה מתכנית רש/2/900</u> :

<u>תחשיב השבחה</u> :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב חדש			
קומת קרקע 40%+ממ"ד	118	1.0	118 מ"ר
קומה א' 40% + ממ"ד	118	1.0	118 מ"ר
חדרי גג	[6]17	1.0	17 מ"ר
מרפסת גג	101	0.25	25.2 מ"ר
מרתף (עד 45%)	120	0.52	62.4 מ"ר
פרגולה	10	0.10	1.0 מ"ר
יתרת חצר	[7]90	0.25	22.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			363.9 מ"ר
מקדם דחיה	0.63		229.3 מ"ר
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם			
קומת קרקע 35%	[8]90.00	1.0	90.00 מ"ר
קומה א'	90.00	1.0	90.00 מ"ר
חדרי גג	[9]17.00	1.0	17.00 מ"ר
מרפסת גג	73.00	0.25	18.25 מ"ר
מרתף (35%)	90.00	0.45	40.50 מ"ר
פרגולה	7.30	0.10	0.73 מ"ר
יתרת חצר	[10]120.00	0.25	30.00 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			286.48 מ"ר
מקדם דחיה	0.63		180.48 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			48.78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
השבחה			487,800 ₪
היטל השבחה			243,900 ₪
מימוש הנדון 50%			121,950 ₪

[6] חלק יחסי מתוך 23 מ"ר זכויות.
[7] לאחר הפחתת שטח לחניה, תכסית ושביל גישה.
[8] לאחר הפחתת שטחי שרות.
[9] חלק יחסי מתוך 23 מ"ר זכויות.
[10] לאחר הפחתת שטח לחניה, תכסית ושביל גישה.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14.<u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל למימוש
רש/521	01/03/1980	-	-	-
רש/443	07/03/1980	₪ 11.26	₪ 5.63	₪ 2.81
רש/541	05/06/1981	-	-	-
רש/521א'	13/03/1987	-	-	-
רש/679	11/02/1994	₪ 4,800	₪ 2,400	₪ 1,200
רש/900	09/07/2003	₪ 134,652	₪ 67,326	₪ 33,663
רש/2/900	26/02/2018	₪ 487,800	₪ 243,900	₪ 121,950

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

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין