שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 יוני, 2012
מספר מינוי: 14709
מספרנו: 186.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר צבי פוטשניק ז"ל
באמצעות השמאי
<u>מר בועז קוט</u>
בדוא"ל kotboaz@013.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ
באמצעות השמאי
<u>מר אורי כהן</u>
uric9@walla.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 335 בגוש 3928, הברון הירש 10, ראשל"צ</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 02.05.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
אישור תכניות רצ/1/1/ג, רצ/9/1, רצ/1/1/ו, רצ/1/1/ו/א, רצ/1/1/ו/ב, רצ/1/1/ז, רצ/מק/1/1/ז/1, רצ/מק/25/1/1, רצ/מק/33/1/1, רצ/1/1/30, רצ/1/1/יג, רצ/מק/34/1/1, ר/מק/1/1/ז/2, רצ/106/1 ורצ/מק/1/1/ז/3, בגין מכר.

2. **<u>תאריכים קובעים לשומה:</u>**

25.08.78 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/1/1/ג, בילקוט הפרסומים.
19.06.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' תכנית רצ/9/1, בילקוט הפרסומים.
26.09.86 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/1/1/ו, בילקוט הפרסומים.
23.12.88 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/1/1/ו/א, בילקוט הפרסומים.
28.11.90 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/1/1/ו/ב, בילקוט הפרסומים.
14.05.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/1/1/ז, בילקוט הפרסומים.
03.12.96 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/מק/1/1/ז/1, בילקוט הפרסומים.
09.10.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/מק/25/1/1, בילקוט הפרסומים.
21.05.01 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/מק/33/1/1, בילקוט הפרסומים.
25.12.01 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/1/1/30, בילקוט הפרסומים.
24.03.04 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רצ/1/1/יג, בילקוט הפרסומים.
08.04.04 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/מק/34/1/1, בילקוט הפרסומים.
10.09.08 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/מק/2/1/1/ז, בילקוט הפרסומים.
02.10.08 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/106/1, בילקוט הפרסומים.
22.12.09 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' רצ/מק/3/1/1/ז, בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 06.05.12.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	3928
חלקה	335
שטח קרקע רשום של החלקה	552 מ״ר
שטח מגרש נטו[1]	534 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	הברון הירש 10 , ראשל״צ

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם בשכונת אברמוביץ׳ בראשון לציון, מעברו הצפוני של רחוב הברון הירש.

שכונת אברמוביץ׳ הינה אחת הותיקות בעיר, ב״מרכז ראשון- והמערב הישן״.

רחוב הברון הירש הינו רחוב חד סטרי, מחבר בין רחוב ז׳בוטינסקי במזרח לרחוב יוסף טרומפלדור במערב.

5.2 הסביבה מאופיינת בבניינים ותיקים הבנויים בבנייה רוויה של 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מספר מועט של בתים צמודי קרקע ותיקים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מדרום- רחוב הברון הירש ומעברו שני בנייני מגורים ותיקים בגובה 3 ו-4 קומות ע״ע.
מצפון- מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי ותיק לצד בניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות ע״ע.
ממערב- מבנה מגורים ותיק בגובה 4 קומות ע״ע.
ממזרח- מבנה מגורים ותיק בגובה 4 קומות ע״ע.

6.2 המגרש בעל צורה דמוית טרפז, שטחו 534 מ״ר נטו, פונה בחזית דרומית בת כ-18 מ׳ לרחוב הברון הירש, עומקו הממוצע כ-30 מ׳. הטופוגרפיה מישורית.

6.3 נכון למועד הביקור, על הקרקע שבנדון בנוי בית מגורים חד קומתי, ותיק ובצידו סככת חנייה.

[1] בהתאם למידע תכנוני בוועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' רצ/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1646 מיום 30.07.70.

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור מגורים ג'".

הוראות הבניה:

בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר ניתן לבנות בניין בשיעור 30% לקומה * 3 קומות וכן 15% בקומת עמודים כולל מבני עזר, או בניין בשיעור 27.5% לקומה * 4 קומות.

בנוסף, הותרו מרפסות פתוחות בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.

"מצב חדש"

7.2 תכנית מס' רצ/1/1/ג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2461 מיום 10.08.78.

התכנית מתירה ב"אזור מגורים ג'", במגרש ששטחו בין 450 מ"ר ל-620 מ"ר, בניה בשיעור 34.4% בקומה ב-4 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ 137.5%.

מס' יח"ד מירבי למגרש – 8.

7.3 הודעה לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה אשר פורסמה בי.פ. 2706 מתאריך 30.4.81.

באזור מגורים ג' הצפיפות תהיה לפי 12 יח"ד לדונם.

תוקף התנאים עד ליום 31.12.81 או עד להפקדת שינוי תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי ראשון לציון, או עד לחודש ימים לאחר הכרעת הערר בתכנית רצ/2000, לפי המוקדם. בתאריך 13.9.84 פורסמה תכנית רצ/2000 להפקדה.

7.4 תכנית רצ/9/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2717 מיום 04.06.81.

בהתאם לתכנית, מסומנת רצועה לאורך חזית החלקה להרחבת רחוב הברון הירש.

7.5 תכנית מס' רצ/1/1/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3378 מיום 11.09.86.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות. הועדה רשאית לאשר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות. גובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

המרווח ממעקה הגג לא יפחת מ-2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות.

בשטח הגג תותר בניית פרגולות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.6 תכנית מס' רצ/1/1/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3599 מיום 08.12.88.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם אושרה לאחר מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, הסככות והגגונים בזכויות הבניה המותרות, ואילו בבניינים קיימים או שבנייתם אושרה עד מועד מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה לאשר בנייתם של חדרים על הגג ו/או פרגולות בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

התכנית מתירה בניית פרגולה בגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

7.7 תכנית מס' רצ/1/1/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3814 מיום 13.11.90.

התכנית ביטלה איסור לבניית חדר יציאה לגג לבניין, שנבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד האוסר בניה על הגג.

7.8 תכנית רצ/1/1/ז, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4106 מיום 29.04.93.

התכנית מתירה הקמת מרפסות פתוחות אשר שטחן לא ייכלל באחוזי הבניה, בתנאי ששטח המרפסות לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

חל איסור מוחלט על סגירה ו/או קירוי המרפסת הפתוחה או חלק ממנה בכל חומר שהוא.

הותרה הקמת פרגולה בשטח מרבי של 15 מ"ר ליח"ד.

התכנית מאפשרת ניוד 5% בניה מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכניות המתאר.

7.9 תכנית רצ/מק/1/1/ז/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4454 מיום 18.11.96.

התכנית מאפשרת ניוד 5% בניה מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכניות המתאר בכל האזורים. כמו-כן, בוטלה מגבלת 2 מ' לעומק מרפסת פתוחה.

7.10 תכנית רצ/מק/25/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4571 מיום 24.09.97.

הותרה בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. לא הותר חיבור המחסנים למים ואינסטלציה. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי) ולא תותר כניסה חיצונית. בבניינים בהם קיים מרתף חניה ניתן להוסיף מחסנים בשטח המרתף בתנאים הנ"ל.

7.11 תכנית רצ/מק/33/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4984 מיום 06.05.01.

בהתאם להוראות התכנית, חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', ד', מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח, כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 תכנית רצ/30/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 מיום 10.12.01.

התכנית התירה קירוי מצללה (פרגולה), לפי בחירת המבקש, באמצעות גגון (משטח ומעליו רעפים) בבתים צמודי קרקע, וכן בחצר פרטית של דירות גן ובמרפסת גג בבניינים הבנויים בבנייה רוויה, בהם מותרת בניית מצללה. הגגון נדרש לעמוד בתנאים, הדרישות והמגבלות לעניין. שטח המצללות עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה.
לא הותרה כל סגירת קירות הגגון, מצידיו או חזיתו, בכל צורה שהיא, קשיחה או פריקה.

עפ"י התכנית, שטח הגגון יהיה תוספת לשטח העיקרי המותר, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תכנית זו.

7.13 תכנית רצ/1/1/יג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09.03.04.

התכנית קבעה שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים.

הוראות ל"אזור מגורים ג'", למגרשים בשטח נטו של 450 מ"ר – 620 מ"ר. שטחי שירות לפי שטח מגרש נטו:

מעל הקרקע		**מתחת לפני הקרקע**	
אחוזים	**שימושים**	**אחוזים**	**שימושים**
80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה)	קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין	עד 80% תכסית לקומה	חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת החשמל, מתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד

בניית מחסן – עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.

קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד-ממ"ק, מחסנים לדיירים לפי רצ/מק/25/1/1, חדר אשפה, חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מדרגות ומעלית.

בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

7.14 תכנית מס' רצ/מק/34/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5285 מיום 24.03.04.

התכנית קובעת הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים בגובה 4 קומות ומעלה.

גובה מרבי לקומת מסד 4.4 מ'.

7.15 תכנית מס' רצ/מק/2/1/1/ז, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5843 מיום 26.08.08.

התכנית מאפשרת קירוי מרפסות פתוחות באמצעות סוכך (מרקיזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה, ולא מעבר לגבול החיצוני של מעקה המרפסת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.16 תכנית רצ/106/1,אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5850 מיום 17.09.08.

התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות ס' 23 בתמ"א 38, וזאת לצורך עיבוי וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, עפ"י מס' יח"ד הקבועות בכל מתחם בתכנית.

7.17 תכנית מס' רצ/מק/1/1/ז/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6030 מיום 07.12.09.

התכנית חלה על אזורי מגורים ג' ו-ד'.

מטרת התכנית:

שינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/1/1/ז בדבר בניית מרפסות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה.

מרפסת פתוחה הוגדרה כמרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבניין. מרפסת גג פתוחה הוגדרה כמרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבניין ואשר אין מעליה גג כלשהו.

אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבנייה המותר במגרש או על פי הקבוע בתקנות חישוב שטחים, לפי הגבוה מביניהם.

8. **<u>תיק בניין</u>**

כפי שנמסר ע"י הצדדים, קיים רישיון בנייה מס' 664 מיום 27.12.45 לבית מגורים הכולל 2 חדרים, נוחיות ומחסן, במידות 6.9 מ' * 8.2 מ'.

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 335 בגוש 3928 בשטח רשום של 552 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש פוטשניק צבי בשלמות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>**:

10.1 טענות שמאי המבקש[2]:

10.1.1 תכנית רצ/1/1/ג:

צפיפות הבנייה למגרש הינה 8 יח״ד, לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בגין תוספת השטח שמעבר ל-75.9 מ״ר ליח״ד, ללא מרפסות.

שטח המגרש בשני מצבי התכנון- 552 מ״ר.

התחשיב:

שווי מ״ר מבונה-	0.16 ₪
סה״כ זכויות אקוו׳ ב״מצב קודם״- ((110% + 25% מרפסות פתוחות מהשטח הבנוי * מקדם 0.5) * 552 מ״ר)	683.1 מ״ר
סה״כ זכויות אקוו׳ ב״מצב חדש״- ((110% + 13.8% * 0.9 שוליות + 13.8% * 0.8 שוליות) * 552 מ״ר)	736.23 מ״ר
התוספת בשטח אקוו׳-	53.13 מ״ר
ההשבחה-	8.5 ₪

10.1.2 תכנית רצ/1/1/ו:

בעקבות החלטת הועדה המחוזית משנת 1981 צפיפות הבנייה למגרש פחתה ל-6 יח״ד

הובאה בחשבון תרומת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כ״א לפי מקדם 0.3 ותרומת שתי פרגולות בשטח של 15 מ״ר כ״א לפי מקדם 0.1.

הובא בחשבון כי יש להקצות שטח מתוך חדר יציאה לגג לטובת חדר המדרגות, על חשבון השטח העיקרי. יש לנכות שטח זה במקדם 0.15. כתימוכין, ציין שומה מכרעת. יצוין כי לא הביא זאת בחשבון בתחשיבו.

התחשיב:

תרומת שני חדרי יציאה לגג (46 מ״ר * 0.3)-	13.8 מ״ר אקוו׳
תרומת שתי פרגולות (15 מ״ר * 0.1)-	3 מ״ר אקוו׳
סה״כ תוספת שטח אקוו׳-	16.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	$130
ההשבחה-	$2,184 (₪ 3,251)

[2] ציין מספר נתוני השוואה מביטאון ״מקרקעים וערכם״ ושומות מכריעות בראשל״צ, עליהן ביצע התאמות לנכס נשוא השומה. ציין כי השכונה במיקום בינוני בעיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3 תכנית רצ/1/1/ז:

תוספת מרפסות פתוחות (15% * 137.5% * 534 מ״ר)- 110 מ״ר

התוספת ליח״ד (לפי 6 יח״ד במגרש)- 18.33 מ״ר

שטח מרפסת מקובל בסביבה הינו 12 מ״ר חושב במקדם 0.4. השטח השולי העודף חושב במקדם 0.15.

התחשיב:

תוספת שטח אקוו׳ למרפסות-	34.5 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה-	$320[3]
ההשבחה-	$11,040 (₪ 30,228)

10.1.4 תכנית רצ/מק/25/1/1:

הובא בחשבון כי ב״מצב קודם״ השטח בקומת העמודים הינו במקדם 0.15. מקדם השווי למחסנים הינו 0.25. לפיכך, מקדם תרומת המחסנים הינו 0.1.

התחשיב:

תוספת מחסנים בק״ק / מרתף (6 מ״ר * 6 יח״ד)-	36 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	₪ 2,000
מקדם תרומה למחסנים-	0.1
ההשבחה-	₪ 7,200

10.1.5 תכנית רצ/1/1/30:

ציין שומה מכרעת אחת לפיה קירוי הפרגולות אינו משביח.

התחשיב:

השטח לקירוי פרגולות-	30 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	$400
מקדם תרומת קירוי הפרגולות-	0.1
ההשבחה-	$1,200 (₪ 5,200)

[3] בשומה צוין $200. אולם, בדיון שנערך ציין כי חלה טעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.6 תכנית רצ/מק/1/1//ז/3:

בתקנון התכנית לא נקבעו הנחיות לקירוי מרפסות. לפיכך, במועד הקובע, לא ניתן לדעת את שטח הקירוי שיתבקש בהיתר. מכאן שהתכנית לא משביחה. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

בנוסף, בשומה מכרעת אחרת שציין, הובא בחשבון כי עפ"י התקנות משנת 2008 שטח מרפסת ממוצע הינו 12 מ"ר. שטח זה לא יבוא מבניין השטח המותר לבנייה. כמו כן נטען, כי אין יתרון בקירוי עצמו שכן מרפסות נתפסות כיום כשטח פתוח, שאינו מהווה חלק מהשטח העיקרי הדירה ואינו ניתן לסגירה ע"י חלונות.

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה.

10.2 טענות שמאי המשיבה[4]:

10.2.1 תכנית רצ/1/1/ג:

אין מקום להפחתה בגין שוליות מאחר והעלויות לבניית חדר נוסף נמוכות יותר לעומת בניית השטח הקיים ומקזזות את תרומתו השולית.

שטח מגרש בשני מצבי התכנון- 534 מ"ר.

התחשיב:

שווי מ"ר מבונה אקוו'-	0.36 ₪
סה"כ זכויות אקוו' ב"מצב קודם"-	660.825 מ"ר
((110% + 25% מרפסות פתוחות מהשטח הבנוי * מקדם 0.5) * 534 מ"ר)	
סה"כ זכויות אקוו' ב"מצב חדש"-	734.25 מ"ר
(137.5% * 534 מ"ר)	
התוספת בשטח אקוו'-	73.425 מ"ר
ההשבחה-	26.43 ₪

10.2.2 תכנית רצ/1/1/ו:

הובאה בחשבון תרומת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א לפי מקדם 0.3 ותרומת שתי פרגולות בשטח של 15 מ"ר כ"א לפי מקדם 0.1.

התחשיב:

תרומת שני חדרי היציאה לגג (46 מ"ר * 0.3)-	13.8 מ"ר אקוו'
תרומת שתי פרגולות (15 מ"ר * 0.1)-	3 מ"ר אקוו'
סה"כ תוספת שטח אקוו'-	16.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-	$170
ההשבחה-	$2,856 (₪ 4,237)

[4] ציין מספר נתוני השוואה מביטאון "מקרקעין וערכם", "מערכת נתוני נדל"ן" ומס שבח. ציין כי השכונה במיקום מעולה בעיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 תכנית רצ/1/1/ז:

התחשיב:

תוספת מרפסות פתוחות (15% * 137.5% * 534 מ״ר)-	110 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	$600
מקדם מרפסות פתוחות-	0.4
ההשבחה-	$26,400 (₪ 72,283)

10.2.4 תכנית רצ/מק/25/1/1:

טען כי אפשרויות השימוש בקומת העמודים הפתוחה ב״מצב קודם״ זניחות וערכה אפסי.

התחשיב:

תוספת מחסנים בק״ק / מרתף (6 מ״ר * 6 יח״ד)-	36 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	$600
מקדם תרומת מחסנים-	0.3
ההשבחה-	$6,480 (₪ 22,563)

10.2.5 תכנית רצ/30/1/1:

התחשיב:

השטח לקירוי פרגולות-	30 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	$700
מקדם תרומת קירוי הפרגולות-	0.1
ההשבחה-	$2,100 (₪ 9,103)

10.2.6 תכנית רצ/מק/3/ז/1/1:

טען כי תקנות התכנון והבנייה משנת 1992 והתיקון להן משנת 2008 אינן מקנות זכויות למרפסות וכי אין הן מחליפות הכנת תכנית בניין עיר אלא מבהירות ומגדירות את המונח ״גזוזטראות״. יתרה מכך, הוצאת היתר בנייה לצורך הקמת גזוזטראות מחייבת קיומה של תב״ע לגזוזטראות.
תכנית רצ/מק/3/ז/1/1 מהווה שינוי לתכנית רצ/מק/ז/1/1.
עוד טען כי בתקנות הקודמות נכללה תקנה 4 (ח) שבוטלה בה הופיע ס״ק 1 הקובע כי גזוזטרא בגובה 2 קומות לא יראו כמקורה. לאור ביטול סעיף זה הרי שגם גזוזטרא שגובהה קומה אחת לא יראו כמקורה.

השטח לקירוי מרפסות פתוחות-	110 מ״ר
מקדם תרומת קירוי מרפסות פתוחות-	0.2
שווי מ״ר מבונה-	₪ 4,500
ההשבחה-	₪ 99,000

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית מחלוקות ותחשיבי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
רצ/1/1/ג	שטח מגרש בשני המצבים	552 מ״ר	534 מ״ר
	שווי מ״ר מבונה אקווי	0.16 ₪	0.36 ₪
	מקדם מרפסות פתוחות	0.5	0.5
	מקדם הפחתה לשוליות	0.9 ל-13.8% ראשונים ו-0.8 ל- 13.8% שניים	אין הפחתה לשוליות
	שטח אקווי ״מצב קודם״	683.1 מ״ר	660.825 מ״ר
	שטח אקווי ״מצב חדש״	736.23 מ״ר	734.25 מ״ר
	תוספת בשטח אקווי	53.13 מ״ר	73.425 מ״ר
	ההשבחה	8.5 ₪	26.43 ₪
רצ/1/1/ו	שטח אקווי ח.יציאה	46 מ״ר * 0.3	46 מ״ר * 0.3
	שטח אקווי 2 פרגולות	30 מ״ר * 0.1	30 מ״ר * 0.1
	שווי מ״ר מבונה אקווי	$130	$170
	ההשבחה	3,251 ₪	4,237 ₪
רצ/1/1/ז	תוספת מרפסות פתוחות	110 מ״ר	110 מ״ר
	שווי מ״ר מבונה אקווי	$320	$600
	מקדם מרפסות פתוחות	0.4 ומעל 12 מ״ר 0.15	0.4
	ההשבחה	30,228 ₪	72,283 ₪
רצ/מק/25/1/1	תוספת מחסנים בק״ק	36 מ״ר	36 מ״ר
	מקדם תרומת מחסנים	0.1	0.3
	שווי מ״ר מבונה אקווי	2,000 ₪	$600
	ההשבחה	7,200 ₪	22,563 ₪
רצ/30/1/1	שטח לקירוי פרגולות	30 מ״ר	30 מ״ר
	מקדם תרומה לקירוי	0.1	0.1
	שווי מ״ר מבונה אקווי	$400	$700
	ההשבחה	5,200 ₪	9,103 ₪
רצ/מק/3/ז/1/1	שטח לקירוי מרפסות	התכנית לא משביחה	110 מ״ר
	מקדם תרומה לקירוי		0.2
	שווי מ״ר מבונה אקווי		4,500 ₪
	ההשבחה	0	99,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1 תכנית רצ/1/1/ג:

התכנית הוסיפה זכויות בנייה.

שטח המגרש בשני מצבי התכנון-

תכנית רצ/1/9 אשר ייעדה רצועה לאורך חזית המגרש להרחבת רחוב הברון הירש, אושרה בשנת 1981, לאחר המועד הקובע. לפיכך, שטח המגרש הינו השטח הרשום, דהיינו, 552 מ״ר.

מקובלת הסכמת הצדדים לגביי מקדם 0.5 למרפסות פתוחות.

שוליות לתוספת השטחים-

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בגין השטחים שנוספו וזאת לאור מגבלת צפיפות יח״ד במגרש שנקבעה ל-8 יח״ד.

שטח הבנייה האקוו׳ שהותר ב״מצב הקודם״ הינו:

110% * 552 מ״ר-	607.2 מ״ר
607.2 * 25% * 0.5 מקדם מרפסות פתוחות-	75.9 מ״ר
סה״כ-	683.1 מ״ר
לפיכך, שטח אקוו׳ ממוצע ליח״ד הינו-	85.3875 מ״ר[5]

שטח הבנייה האקוו׳ שהותר ב״מצב חדש״ הינו:

137.5% * 552 מ״ר-	759 מ״ר
לפיכך, שטח ממוצע ליח״ד הינו-	94.875 מ״ר

מסקירה של פרסומים של דירות 3 ו-4 חדרים למכירה, מעיתונות במחצית הראשונה של שנות ה-70׳, בערים פ״ת וראשל״צ, לא נמצא כי קיימת שוליות למ״ר במעבר מדירת 3 ח׳ ל-4 ח׳ ואף נמצאה תרומה שולית עולה למ״ר במעבר מ-3 ל-4 חדרים. לפיכך ולמען הזהירות, לא הובאה בחשבון הפחתה לתרומה שולית פוחתת בשל תוספת השטח האקוו׳ ליח״ד.

11.2 תכנית רצ/1/1/ו:

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד, ואשר יחושבו כחלק מזכויות הבנייה המותרות. בנוסף, בשטח הגג הותרה בניית פרגולות מבלי שהוגדר שטחן. בהתאם לתכנית רצ/1/1/ו/א שאושרה כשנתיים לאחר תכנית זו צוין כי שטח פרגולה לא יעלה על 15 מ״ר.

לאור האמור לעיל, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון 2 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 46 מ״ר ושתי פרגולות בשטח כולל של 30 מ״ר.

[5] שמאי המבקש לא כלל את השטח האקוו׳ בגין המרפסות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג במפלס חדרי היציאה לגג, המחושבת נכון למועד הקובע ובהתאם לגודלה במקדם 0.15.

אין לנכות שטח חדר מדרגות, שכן המדובר בבניה חדשה ולא מעל שטח קיים והתרומה מגולמת בשווי.

לגביי תרומה פרגולה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לגביי תרומתה במקדם 0.1.

11.3 תכנית רצ/1/1/ז:

הצדדים לא נחלקו באשר לשטחי המרפסות.

לעניין מקדם המרפסת שמאי המבקשים טען למקדם 0.4 ובשטח מעל 12 מ״ר מקדם 0.15. שמאי המשיבה חישב מקדם 0.4 לכלל שטחי המרפסות.

לאור חישוביי למרפסות ב״מצב קודם״, בהם נקבע מקדם 0.5 לשטח של 151.8 מ״ר (18.975 מ״ר בממוצע ליח״ד), לא הובאה בחשבון שוליות לתוספת 110 מ״ר מרפסות פתוחות המוצעת בתכנית זו, המהווה 18.33 מ״ר בממוצע ליח״ד.

11.4 תכנית רצ/מק/25/1/1:

לגבי תרומת קומת העמודים ל״מצב קודם״, הרי שהיא מגולמת בשווי הדירה. מקובלת עליי תרומת מחסנים בקומת קרקע לשווי הדירה כפי שחישב שמאי המשיבה במקדם 0.3.

11.5 רצ/30/1/1:

מקובלת הסכמת הצדדים לעניין מקדם תרומת הקירוי ושטחי הפרגולות.

11.6 רצ/מק/3/ז/1/1:

בתיקון תקנה מס׳ 4 שפורסמה ביום 25.3.08 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), נקבעו הוראות אלו לגביי גזוזטראות:

״גזוזטרא ששטחה עד 14 מ״ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחם הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר היחידות״.

״על אף האמור, באם נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית״.

ס׳ 145 לחוק התכנון והבנייה מדבר על עבודות טעונות היתר.
בס׳ 145 (ב) מצוין כי בקשה להיתר כאמור תאושר באם מתאימה ״לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין הנדונים״.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מכאן עולה כי בקשה להיתר יכול שתהיה תואמת לתכנית בנין עיר ויכול שתהיה תואמת לתקנה. אין מדובר בהכרח על תנאי הכולל התאמה גם לתכנית וגם לתקנה, שכן, קיימות תכניות בנין עיר רבות המתייחסות לשטחים שאינם מצויים בתקנות התכנון והבניה.

לא זו אף זו, בס' 151 (ג) לחוק התכנון והבניה צוין כי "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית – לא ייחשבו כסטייה מתכנית". דהיינו, לא נדרשת אף הקלה לצורך הוספת שטחים אלה.

בועדות מקומיות רבות אחרות ניתנים היתרי בניה רבים לגזוזטראות על פי תקנות התכנון והבניה, ללא תכנית תואמת.

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי ניתן לקבל ב"מצב קודם" היתר בנייה לגזוזטראות בכפוף לאמור בתיקון תקנה מס' 4 שפורסמה ביום 25.3.08.

לפיכך, יש להביא בחשבון רק את ההשבחה הנגזרת מקירוי מרפסות מעבר לשטח האמור בתקנות, דהיינו, 38 מ"ר.

מקובל עלי מקדם התרומה שחישב שמאי המשיבה – 0.2.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות, כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכס ברחוב הברון הירש, בשכונת אברמוביץ' בראשון לציון.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש".

12.3.4 מעיון בהוראות תכניות רצ/9/1, רצ/1/1/ו/א, רצ/1/1/ו/ב, רצ/מק/1/1/ז/1, רצ/מק/33/1/1, רצ/1/1/יג, רצ/מק/34/1/1, ר/מק/1/1/ז/2, רצ/106/1, לא מצאתי כי הן משביחות במקרה שבנדון.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית רצ/1/1/ג (מועד קובע- 25.08.78):

<u>שווי שוק</u>

מעיון בחוברת "מקרקעין וערכם" עלו הנתונים כדלקמן:

תאריך	מחיר קרקע לחדר בנייה רוויה
אוגוסט 1978	40,000 ל"י – 100,000 ל"י

שמאי המבקש טען כי מדובר באזור בינוני בעיר ולפיכך חישב שווי מ"ר מבונה לפי הערך הנמוך בטבלה (40,000 ל"י). בנוסף, ציין שתי שומות מכריעות משכונת רמב"ם.

שמאי המשיבה טען כי מדובר באזור מעולה בעיר ולפיכך חישב שווי מ"ר מבונה לפי מחיר הקרוב לערך העליון בטבלה (90,000 ל"י).

מהיכרותי את העיר בכלל ואת השכונה בפרט, אציין כי מדובר בשכונה באזור שנחשב טוב כיום ונחשב אף לטוב יותר בשנות ה-70' וה-80', שכן היווה חלק ממרכז העיר והמערב הישן. אציין כי שכונת רמב"ם, הממוקמת ממזרח לרחוב הרצל מהווה חלק ממזרח ראשון לציון ומיתוגה פחות טוב מהשכונה בה ממוקם הנכס נשוא השומה. עוד אציין כי קיימים אזורים טובים יותר מהאזור שבנדון.

לאור האמור לעיל, הנני לקבוע כי שווי מ"ר קרקע מבונה לפי בסיס של 80,000 ל"י לקרקע לחדר דהיינו, 0.32 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח הבנייה האקוו' שהותר ב"מצב הקודם" הינו:
110% * 552 מ"ר- 607.2 מ"ר
607.2 * 25% * 0.5 מקדם מרפסות פתוחות- 75.9 מ"ר
סה"כ- 683.1 מ"ר

שטח הבנייה האקוו' שהותר ב"מצב חדש" הינו:
137.5% * 552 מ"ר- 759 מ"ר

התוספת בשטח אקוו'- 75.9 מ"ר

ההשבחה (0.32 ₪ * 75.9 מ"ר)- 24.288 ₪

13.2 תכנית רצ/1/1/ו (מועד קובע- 26.09.86):

<u>שווי שוק</u>

מעיון בחוברת "מקרקעין וערכם" עלו הנתונים כדלקמן:

תאריך	מחיר קרקע לחדר בנייה רוויה	
	אזור מעולה	אזור בינוני
דצמבר 1985	$4,000 - $4,500	$3,000 - $3,500
יוני 1986	צוין כי הערכים לא השתנו מ-12/85	
יוני 1987	$7,000 - $8,500	$4,000 - $5,500

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המבקש ציין כי נערכה עסקת מכר בחלקה 43 בגוש 3928 לגביי נכס בשטח בנוי של 85.95 מ״ר ושטח קרקע של 458 מ״ר, תמורת $52,000, המשקפים $128 למ״ר מבונה. אציין, כי לא הוצגה העסקה, לרבות תאריך המכר וכי לא נמצאה התאמה לפרטי המגרש, שכן מעיון במידע תכנוני בוועדה המקומית, מדובר במגרש בעל אופי ציבורי, ברחוב ז׳בוטינסקי, בשטח גדול יותר משנמסר. לפיכך, לא התייחסתי לנתון זה.

לאור האמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל, הנני לקבוע כי שווי מ״ר קרקע מבונה לפי בסיס של $3,600 לקרקע לחדר, דהיינו, $144 למ״ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח הגג (534 מ״ר * 137.5%/4)-	183.5 מ״ר
שטח הגג בניכוי 46 מ״ר חדרי יציאה לגג-	137.5 מ״ר
תרומת מרפסות הגג במפלס חדרי היציאה לגג (לפי מקדם 0.15)-	20.6 מ״ר
תרומת 30 מ״ר פרגולה (לפי מקדם תרומה 0.1)-	3 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוו׳-	23.6 מ״ר
ההשבחה (23.6 מ״ר * $144)-	$3,398.4
ההשבחה ב-₪ (לפי 1.4866 ₪ ל-$1)-	5,052 ₪

13.3 תכנית רצ/1/1/ז (מועד קובע-14.05.93):

<u>שווי שוק</u>

מעיון בחוברת ״מקרקעין וערכם״ עלו הנתונים כדלקמן:

תאריך	מחיר קרקע לחדר בנייה רוויה	
	אזור מעולה	אזור בינוני
יולי 1991	$15,000 - $13,000	$10,000 - $8,000

לאור האמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 13.1 לעיל, שווי מ״ר קרקע מבונה הינו בגבולות של $448.

שמאי המשיבה ציין, בין היתר, מספר נתוני מחירים מבוקשים לדירות ממערכת ״נתוני נדל״ן״:

תאריך	**מהות**	**מחיר מבוקש**	**מחיר למ״ר בנוי**
12.2.92	100 מ״ר, ק׳ 4/2, בברון הירש 7	$140,000	$1,400
14.7.92	90 מ״ר, ק׳ 5/4, בברון הירש 7	$150,000	$1,666
22.3.93	70 מ״ר, בברון הירש 19	$98,000	$1,400
13.7.93	86 מ״ר, ק׳ 4/2, בברון הירש 18	$100,000	$1,162
17.2.94	98 מ״ר, ק׳ 4/1, בברון הירש 16	$135,000	1,377
ממוצע			**$1,400**

מניתוח ממוצע המחירים דלעיל, בהפחתה של 5% למחיר מבוקש, ויתרה של 1/3 לקרקע מתקבל $443 למ״ר קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל, הנני לקבוע כי שווי מ״ר קרקע מבונה $445.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח מרפסות פתוחות-	110 מ״ר
מקדם מרפסות פתוחות-	0.5
תוספת שטח אקוו׳-	55 מ״ר
ההשבחה (55 מ״ר * 445$)-	$24,475
ההשבחה ב-₪ (לפי 2.738 ₪ ל-1$)-	67,012 ₪

13.4 תכנית רצ/מק/25/1/1 (מועד קובע- 09.10.97):

<u>שווי שוק</u>

נתוני שוק:

תאריך	פרטי העסקה	תמורה	מ״ר מבונה	שווי מ״ר קרקע מבונה
24.5.98	59% מחלקה 218 בגוש 3928, בשטח 415 מ״ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג׳ (137.5% בנייה עיקריים)	$329,000[6]	400	$822
28.5.98	55% מחלקה 209 בגוש 3928, בשטח 415 מ״ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג׳ (137.5% בנייה עיקריים)	$345,000[6]	372	$927
28.9.98	91% מחלקה 75 בגוש 3928, בשטח 538 מ״ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג׳ (137.5% בנייה עיקריים)	$634,000	796	$796
ממוצע במעוגל				**$850**

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למועד הקובע, הנני לקבוע כי שווי מ״ר קרקע מבונה 850$.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח למחסנים (6 יח״ד * 6 מ״ר)-	36 מ״ר
מקדם תרומת מחסנים-	0.3
תוספת שטח אקוו׳-	10.8 מ״ר
ההשבחה (10.8 מ״ר *850$)-	$9,180
ההשבחה ב-₪ (לפי 3.482 ₪ ל-1$)-	31,964 ₪

[6] מחיר מוערך ע״י מס שבח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.5 תכנית רצ/30/1/1 (מועד קובע- 25.12.01):

שווי שוק

שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות כדלקמן:

תאריך	פרטי העסקה	תמורה	מ"ר מבונה	שווי מ"ר קרקע מבונה
23.5.00	55% מחלקה 72 בגוש 3928, בשטח 1,025 מ"ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג' (155% בנייה עיקריים)	$750,000[7]	1,020	$735
19.9.00	חלקה 73 בגוש 3928, בשטח 900 מ"ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג' (145% בנייה עיקריים)	$926,145	1,550	$598
ממוצע במעוגל				**$665**

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למועד הקובע, הנני לקבוע כי שווי מ"ר קרקע מבונה $665.

תחשיב ההשבחה

השטח לקירוי פרגולות-	30 מ"ר
מקדם תרומת קירוי פרגולות-	0.1
תוספת שטח אקוו'-	3 מ"ר
ההשבחה (3 מ"ר *$665)-	$1,995
ההשבחה ב-₪ (לפי 4.335 ₪ ל-$)-	₪ 8,648

13.6 תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 (מועד קובע- 22.12.09):

שווי שוק

שמאי המשיבה ציין עסקה מיום 1.4.09 לפיה נמכרו 59% מחלקה 210 בגוש 3928, בשטח 415 מ"ר נטו, בייעוד לאזור מגורים ג' (137.5% בנייה עיקריים), תמורת 1,352,802 ₪. מניתוח העסקה לפי 414 מ"ר אקוו', עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,265 ₪ במעוגל.
בחינת עסקה זו, עם חילוץ מדירות בנויות מעלה שווי מ"ר קרקע מבונה 3,265 ₪.

תחשיב ההשבחה

השטח לקירוי מרפסות מעבר לתקנות-	38 מ"ר
מקדם תרומת קירוי מרפסות-	0.2
תוספת שטח אקוו'-	7.6 מ"ר
ההשבחה (7.6 מ"ר *3,265 ₪)-	24,814 ₪

[7] מחיר מוערך ע"י מס שבח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
רצ/1/1/ג	24.288 ₪	12.144 ₪	25.08.78
רצ/1/9	0	0	19.06.81
רצ/1/1/ו	5,052 ₪	2,526 ₪	26.09.86
רצ/1/1/ו/א	0	0	23.12.88
רצ/1/1/ו/ב	0	0	28.11.90
רצ/1/1/ז	67,012 ₪	33,506 ₪	14.05.93
רצ/מק/1/1/ז/1	0	0	03.12.96
רצ/מק/1/1/25	31,964 ₪	15,982 ₪	09.10.97
רצ/מק/1/1/33	0	0	21.05.01
רצ/1/1/30	8,648 ₪	4,324 ₪	25.12.01
רצ/1/1/יג	0	0	24.03.04
רצ/מק/1/1/34	0	0	08.04.04
רצ/מק/1/1/ז/2	0	0	10.09.08
רצ/1/106	0	0	02.10.08
רצ/מק/1/1/ז/3	24,814 ₪	12,407 ₪	22.12.09

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net