אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **3.05.2012**
מספר תיק: **13990**
מספרנו: **511414.4**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30195, חלקה 217, תת-חלקה 1
רחוב גדעון האוזנר 9,
שכונת הולילנד, ירושלים

תאריך: **3.05.2012**
מספר תיק: **13990**
מספרנו: **511414.4**

לכבוד:

ה"ה מעין ותמיר גרינברג
המבקשים
ע"י מר אריק לב, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
המשיבה
ע"י גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30195, חלקה 217, תת-חלקה 1
רחוב גדעון האוזנר 9,
שכונת הולילנד, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 12922 וכן עקב אישור הקלה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (המשיבה), מיום 9.06.2011.
חוות דעתו של מר אריק לב, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 13.09.2011.

בתאריך 1.12.2011 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות גב' רמה מאור, שמאית המשיבה, מר ארז שפירא, עו"ד, ב"כ המשיבה, מר אריק לב, שמאי המבקשים, מר תמיר גרינברג, המבקש, והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' 12922 וכן עקב אישור הקלה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 2.12.2011.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**
מועד תחילת תכנית מס' 12922 ומועד אישור ההקלה, כדלקמן:

תכנית מס' 12922	-	21.07.2009
אישור ההקלה	-	22.11.2010

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	יח"ד חזיתית בבית דו-משפחתי מדורג	
גוש:	30195	
חלקה:	217	
שטח חלקה רשום[1]:	512 מ"ר	
תת-חלקה:	1	
שטח תת-חלקה רשום[1]:	159.32 מ"ר (שטח בנוי)	
החלק ברכוש המשותף:	188/609	
תיאור הצמדות:	חניה	בשטח 32.47 מ"ר
	גינה	בשטח 13.20 מ"ר
	מחסן	בשטח 11.29 מ"ר
	שטח מילוי	בשטח 59.27 מ"ר
	מרפסת פתוחה	בשטח 72.42 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב גדעון האוזנר 9, ירושלים	

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 24.04.2012.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בחלקו ובעברו הצפון-מערבי של רחוב גדעון האוזנר, בשכונת הולילנד, בחלק הדרום-מערבי של ירושלים.
רחוב גדעון האוזנר הינו רחוב דו-סיטרי, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.
הרחוב בעל מדרון יורד לכיוון צפון-מזרח (באזור הנכס).

5.2 הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים דו-משפחתיים לצד בנייני מגורים מדורגים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים באספלט, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 217, בגוש 30195 הינה בעלת צורה הקרובה לטרפז, עם חזית דרום-מזרחית הפונה לרחוב גדעון האוזנר באורך של כ-12.5 מ', עומק ממוצע של כ-41 מ' ושטח רשום של 512 מ"ר.

5.5 על החלקה בנוי בנין מגורים מדורג דו-משפחתי בן 4 קומות מעל קומת מסד/מרתף, בקיר משותף עם בנין דומה מדרום-מערב (רחוב האוזנר 7).
הבנין בנוי עם שלד בטון, קירות חוץ מחופים אבן ירושלמית וגג שטוח מבטון.

5.6 הנכס שבנדון מהווה את היחידה החזיתית בבנין, בשטח רשום של 159 מ"ר וכולל את קומת המסד/מרתף, קרקע ו-א'.
לנכס שבנדון צמודים חניות ומחסן בקומת המרתף. חלק משטח החניה במרתף הוסב לשימוש בית כנסת.
במועד הביקור בנכס נמצאה כי חלק מקומת המסד משמשת כיחידת דיור נפרדת.

5.7 סטנדרט הבניה והגימור בדירה גבוה וכולל בין היתר, דלתות יוקרתיות, חלונות במסגרות אלומיניום, סורגי פלדה, תריסי גלילה חשמליים, מטבח יוקרתי, כלים סניטריים יוקרתיים, ריצוף באריחי שיש, פרקט טבעי בחדרי השינה ומיזוג אויר מרכזי.

מפרט יחידת הדיור הנפרדת בקומת המסד כולל בין היתר דלת כניסה מעוצבת מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות, תריסים ורשתות במסגרות אלומיניום, סורגי פלדה, ריצוף פרקט למינציה, מטבח מעץ מצופה פורמאיקה.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות מצב קודם

על הנכס שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

תכנית	פורסמה בילקוט פרסומים מס'	תאריך הפרסום
תכנית בנין עיר 62	687	16.07.1959
2675	3184	4.04.1985
2675 א'	3843	7.02.1991

להלן עיקרי זכויות הבניה במצב הקודם:

יעוד החלקה: אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה
שטח חלקה: 512 מ"ר
אחוזי בניה מירביים: 56% משטח מגרש נטו
מספר קומות: 2 קומות

בהתאם לתכנית 2675 א' במגרשים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה ב-2 קומות תותר חפיפה של חלק מהבנין ב-3 קומות בתנאי שתשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3.0 מ' לפחות לכיוון הנוף, הכל באישור מהנדס העיר.

תותר קומת מרתף מתחת לשתי קומות המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. שטח קומת המרתף וגובהה יהיה כפוף להוראות תכנית המתאר[2].
תותר כניסת שירות נוספת לבנין דרך קומת מרתף, ובתנאי שגובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. לא תורשה כל בניה על עמודים.

יותרו גגות שטוחים בלבד. הגגות יטופלו בסיוד, רצוף או כיסוי חצץ.

[2] בהתאם לתכנית המתאר גובה המרתף לא יעלה 2.25 מ' עד התקרה ושטחו הכולל של מחסן שנבנה בקומת המרתף לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

6.2 <u>תכנית מצב חדש</u>

תכנית מס' 12922, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5973 מיום 6.07.2009.

התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לירושלים 62, תכנית מס' 2675 ותכנית מס' 2675 א' ממשיכות לחול.

התכנית חלה על החלקה שבנדון בלבד, ומטרתה להרחיב 2 יח"ד קיימות ע"י תוספת שטחים בקומות הקיימות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי בניה בשטח, וקביעתם ל-611 מ"ר (מתוכם 460 מ"ר שטחים עיקריים, ו-151 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה/ פתיחה בקיר בכניסה לחניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

להלן נתונים כמותיים עיקריים בתכנית, כמפורט בתכנית:

נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב מאושר	סה"כ מוצע בתכנית
שטח התכנית	512 מ"ר	-	-
שטח עיקרי	284 מ"ר	176 מ"ר	460 מ"ר
מס' יח"ד	2 יח"ד	-	2 יח"ד

בהתאם להוראות התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד.

6.3 רישוי בניה

6.3.1 בתאריך 16.08.1993 החליטה ועדת המשנה לאשר בקשה להיתר בניה בתיק מס' 1992/0595.00, להקמת בנין חדש דו משפחתי מדורג חלקית מעל קומת מרתף חלקית.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה:

קומה/מפלס	סה"כ שטח עיקרי		סה"כ שטחי שירות במ"ר
	שטח במ"ר	% משטח המגרש	
מרתף/-3.12	--	--	22.35
קרקע/±0.00	79.66	15.61%	--
שינה/3.38	61.43	12.04%	--
קרקע/6.50	76.60	15.01%	--
שינה/9.88	66.67	13.07%	--
סה"כ	284.36	55.73%	22.35

6.3.2 בתאריך 27.10.1993 החליטה ועדת המשנה לאשר בקשה להיתר בניה בתיק מס' 1992/0595.01, לבניית חדרי הסקה על חשבון שטח בלתי חפור בקומת מסד בשטח כולל של 10.20 מ"ר (לא ניתן היתר).

6.3.3 בתאריך 2.01.2003 החליטה רשות הרישוי לאשר בקשה להיתר בניה בתיק מס' 1992/0595.02, לשינויים בבנין קיים, כדלקמן:

1. בניית קירות המפרידים בין מרפסות שירות לשטח עיקרי בכל המפלסים, בתנאי שהקיר ייבנה מאבן ותבוטל סגירת המרפסות העגולות בזכוכית.
2. שינויים פנימיים במחיצות פנים ותזוזה של חדר המדרגות.
3. בניית מחסנים בשטח כולל של עד 22.15 מ"ר.

6.3.4 בתאריך 22.11.2010 החליטה ועדת המשנה לאשר בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2010/0170.00, להרחבת יחידת דיור ופרגולה, כדלקמן:

<u>במפלס 3.12 -</u>: תוספת שטח עיקרי של 69.80 מ"ר, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים.
<u>במפלס ±0.00</u>: תוספת שטח עיקרי של 19.09 מ"ר, שטח שירות של 7.82 מ"ר, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים, בנוסף מוצעת פרגולת עץ על מרפסת גג.
<u>במפלס 3.38</u>: תוספת שטח עיקרי של 7.60 מ"ר.

הועדה החליטה לאשר את הבקשה כהקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, וכן התנתה את מתן היתר הבניה בתנאים המפורטים בהחלטה.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה:

הקומה ומפלס בבנין	שטח עיקרי (מוצע)	שטחי שירות (מוצע)	
		מבואות וח.מ	פרגולה
-3.12	69.80 מ"ר	--	--
±0.00	19.09 מ"ר	7.82 מ"ר	17.60 מ"ר
3.38	7.60 מ"ר	--	--
סה"כ	96.49 מ"ר	25.42 מ"ר	

6.3.5 בתאריך 18.01.2012 החליטה ועדת המשנה לאשר בקשה להארכת תוקף ההחלטה מתאריך 22.11.2010 לשנה נוספת עד לתאריך 22.11.2012 בתנאי ההחלטה המקורית.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י העתק מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 24.04.2012, רשומה חלקת משנה 1 בחלקה 217 בגוש 30195 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

שטח חלקה רשום:	512 מ"ר	
חלקת משנה:	1	
קומה:	קרקע וראשונה	
שטח תת-חלקה רשום:	159.32 מ"ר (שטח בנוי)	
החלק ברכוש המשותף:	188/609	
תיאור הצמדות:	חניה	בשטח 32.47 מ"ר
	גינה	בשטח 13.20 מ"ר
	מחסן	בשטח 11.29 מ"ר
	שטח מילוי	בשטח 59.27 מ"ר
	מרפסת פתוחה	בשטח 72.42 מ"ר
הבעלים:	גרינברג מעין ותמיר (בחלקים שווים)	

על חלקת המשנה רשומה הערה לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 9.06.2011, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית מס' 12922 וכן עקב אישור הקלה, כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 12922:</u>

מהות ההשבחה:	תוספת שטח עיקרי, עפ"י הבקשה להיתר.
תוספת שטח במפלס 3.12-:	69.80 מ"ר
מקדם הפחתה[3]:	0.9
תוספת שטח במפלס 0.00±:	19.09 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
תוספת שטח במפלס 3.38:	7.6 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
ניכוי שטח מחסן במפלס 3.12-:	(2.5 מ"ר)
מקדם מחסן:	0.4
ניכוי יתרת זכויות בניה:	(2.4 מ"ר)
סה"כ שטח אק':	62 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי:	₪ 8,500
מקדם שוליות:	0.95
מקדם דחיה:	0.93 (עד למועד מימוש הזכויות בהיתר)
השבחה גולמית:	₪ 465,604
הפסד שטח מגורים[5]:	(₪ 30,000)
ההשבחה:	**435,604** ₪ לתאריך 21.07.2009.

<u>השבחה עקב אישור הקלה (בניה שלא בהינף אחד):</u>

מהות ההשבחה:	ביטול הדחיה ומימוש ללא תלות בשכן.
סה"כ שטח אק':	62 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי:	₪ 10,000
מקדם שוליות:	0.95
מקדם זמינות:	0.07 (בגין בניה שלא בהינף אחד)
השבחה גולמית:	₪ 41,230
הפסד שטח מגורים[6]:	(₪ 2,268)
ההשבחה:	**38,962** ₪ לתאריך 22.11.2010.

[3] בגין פונקציונאליות תוספת השטח למגורים במפלס 3.12-, הכולל חזית אחת עם פתחי אוורור.
[4] בגין תוספת שטח עיקרי ע"ח מרפסות שירות מקורות.
[5] בגין הקמת מדרגות; 0.93 (מקדם דחיה) * 17,500 ₪ (שווי למ"ר בנוי) * 0.5 (מקדם שווי למדרגות) * 3.7 מ"ר (שטח מדרגות).
[6] בגין הקמת מדרגות; 0.07 (מקדם זמינות) * 17,500 ₪ (שווי למ"ר בנוי) * 0.5 (מקדם שווי למדרגות) * 3.7 מ"ר (שטח מדרגות).

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)

מר אריק לב, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 13.09.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית מס' 12922 וכן עקב אישור הקלה, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית מס' 12922:

מהות ההשבחה:	תוספת שטח עיקרי, עפ"י הבקשה להיתר בניה.
תוספת שטח במפלס 3.12-:	69.80 מ"ר
מקדם שווי מעל שווי מצב קודם[7]:	0.75
מקדם בינוי חדש על ישן:	0.9
מקדם הפחתה:	0.9 (פחת בגין יצירת מפלס שלישי)
מקדם הפחתה לדירת מרתף:	0.8 (בעלת כיוון אויר אחד)
תוספת שטח במפלס 0.00±:	19.09 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
תוספת שטח במפלס 3.38:	7.6 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
ניכוי שטח מחסן במפלס 3.12-:	(2.5 מ"ר)
מקדם מחסן:	0.4
סה"כ שטח אק':	35.66 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	₪ 6,000
מקדם שוליות:	0.95
מקדם דחיה:	0.93 (עד למועד מימוש הזכויות בהיתר)
השבחה גולמית:	₪ 189,034
הפסד שטח מגורים[5]:	(₪ 30,000)
ההשבחה:	**₪ 159,034** לתאריך 21.07.2009.

השבחה עקב אישור הקלה (בניה שלא בהינף אחד):

מהות ההשבחה:	ביטול הדחיה ומימוש ללא תלות בשכן.
סה"כ שטח אק':	35.66 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	₪ 7,500
מקדם שוליות:	0.95
מקדם זמינות:	0.07 (בגין בניה שלא בהינף אחד)
השבחה גולמית:	₪ 17,785
הפסד שטח מגורים[6]:	(₪ 2,268)
ההשבחה:	**₪ 15,517** לתאריך 22.11.2010.

[7] לגישת שמאי המבקשים לשטח במפלס 3.12- קיים שווי בשימוש במצב הקודם (שימוש כחניה מקורה או כשטח חלל בין עמודי בנין) ולקח בחשבון מקדם שווי מצב קודם בשיעור של 0.25.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:
- תרומת השטח הבלתי חפור (שטח מילוי) לשווי הנכס במצב הקודם.
- תרומת תכנית מס' 12922 לשווי הנכס.
- ערכי שווי במועדים הקובעים

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>תרומת השטח הבלתי חפור (שטח מילוי) לשווי הנכס במצב הקודם</u>:

טיעוני המשיבה:
שמאית המשיבה מציינת כי חלק מתוספת השטח העיקרי הינו על חשבון שטח בלתי חפור (במפלס 3.12-), ולראיה הציגה צילומים מהיתרי בניה שניתנו לנכס שבנדון משנת 1993 ומשנת 2003, לפיהם קיים שטח במפלס 3.12- המוגדר כ"שטח בלתי חפור או מילוי באדמה".

שמאית המשיבה קבעה כי השטח הבלתי חפור אינו תורם לשווי הנכס במצב הקודם, ולתמיכת קביעתה הפנתה לשומתו המכרעת של מר אבישי זיו[8] בה נקבע כי אין לייחס שווי לשטח בלתי חפור המצוי מתחת לאדמה במצב הקודם, ועצם שימוש בשטח זה ללא היתר אינו יוצר זכויות בעלות שווי לזיכוי למצב הקודם.

שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם להערה הרשומה לנכס שבנדון, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל – 1969, מדובר בשטח אשר אסור בו כל שימוש מבחינה תכנונית.

שמאית המשיבה טוענת בנוסף כי כשם שלא מביאים בחשבון שטחים מעין אלו במצב החדש אין להביא בחשבון שטחים אלו במצב הקודם.

עו"ד ארז שפירא, ב"כ המשיבה, מציין כי ה"שטח" הבלתי חפור הוא בעצם מילוי עפר בהתאם להיתר הבניה ולכן אין מדובר כלל בשטח. מבחינה מהותית אין הבדל בין השטח שמוגדר בהיתר הבניה כשטח בלתי חפור לבין השטח שנמצא מתחת לפני הקרקע של החצר.

מר שפירא מציין כי זהו אחד מהשטחים שקיימת אפשרות לבצע במסגרתם בניה בלתי חוקית באופן קל יחסית ולכן הם מוצמדים לדירות, וסבור כי אין כל שווי לשטח הנ"ל במצב הקודם.

[8] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 1.02.2011, בגוש 30147, חלקה 38, תת-חלקה 3, רחוב השחר 24 בירושלים.

לענין זה טוען עו"ד שפירא כי נקודת המוצא כשבוחנים את היטל ההשבחה במקרה שבנדון היא שמדובר בתכנית המיועדת להכשיר **מצב קיים**. אין ספק שלבניה בחריגה מהיתר יש שווי בשוק אך השאלה היא האם במסגרת חישוב היטל השבחה ראוי להביא את השווי הזה בחשבון.
לענין זה מציין עו"ד שפירא כי בתי המשפט, בשורה ארוכה של פסקי דין, קבעו משיקולים אחרים כי לא ראוי להביא זאת בחשבון ולביסוס טענתו הציג את פס"ד ו"מ פתח תקווה נגד יורם כהן (עש"א 16103-02-10 שלום פ"ת).

טיעוני המבקשים:
לגישת שמאי המבקשים לשטח הבלתי חפור קיים שווי במצב הקודם, כשימוש כחניה מקורה או כשטח חלל בין עמודי בנין, והעריך את תרומת השטח במצב הקודם במקדם שווי של 0.25.

לטענת שמאי המבקשים מדובר בשטח בקומת מסד אשר לא לחינם הוצמד לדירה. ההצמדה נועדה לכך שברבות הימים ייעשה בשטח הזה, שהוא מעל פני הקרקע, שימוש כלשהוא.

שמאי המבקשים חולק על קביעתו של מר אבישי זיו בשומתו המכרעת אליה הפנתה שמאית המשיבה[8]. לטענת שמאי שמבקשים כל קונה סביר אשר יעמדו בפניו שתי אפשרויות יעדיף דירה אשר צמוד לה בטאבו שטח בלתי חפור על דירה דומה ללא הצמדת שטח כזה, ומכאן שיש לשטח הנ"ל שווי.

שמאי המבקשים מציין כי אין מחלוקת כי מדובר בשטח חפור ובנוי שלא בהיתר (קיים היתר על חלק מהשטח למחסנים).

לענין זה סבור שמאי המבקשים כי לא ניתן לתפוס את החבל בשני קצותיו ולקבוע כי לחלל הבלתי חפור אין שווי במצב הקודם ומאידך לא לקחת בחשבון עלויות חפירה מכיוון שהשטח חפור ובנוי.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני המשיבה כי השטח הבלתי חפור הצמוד לדירת המבקשים אינו תורם לשווי הנכס במצב הקודם.
לענין זה מקובלת עלי טענתו של עו"ד ארז שפירא, על-פיה אין הבדל מהותי בין השטח שמוגדר בהיתר הבניה כשטח בלתי חפור לבין השטח שנמצא מתחת לפני הקרקע של החצר.

למעלה מן הצורך אציין כי קביעתו של מר זיו בשומתו המכרעת, אליה הפנתה שמאית המשיבה, מקובלת עלי.

לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים כי יש לקחת בחשבון עלויות חפירה, במידה ושווי השטח הבלתי חפור במצב הקודם הינו אפס.
מדובר בהיתר בניה להכשרת מצב קיים וסביר להניח כי השטח "הבלתי חפור" הוכשר עוד במהלך הבניה. בכל מקרה המבקשים לא נדרשו להשקיע את עלויות החפירה.

9.2.2 <u>תרומת תכנית מס' 12922 לשווי הנכס</u>:

טיעוני המבקשים:
לגישת שמאי המבקשים יש התייחס לשטח במפלס 3.12- כחלל בין עמודים ולא כבנוי, ומשכך יש להפחית מההשבחה עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן.
מאידך, טוען שמאי המבקשים כי במידה ומתייחסים אל השטח הנ"ל כבנוי יש לקחת זאת בחשבון בחישוב שווי הנכס במצב הקודם.
שמאי המבקשים סבור כי אי התחשבות בעלויות התאמה מהווה צעד ענישה (בידי שופט בלבד) ולא ענין שמאי.

שמאי המבקשים טוען כי רוב יח"ד בשכונה הינן בנות שתי קומות, אשר תואמות את עסקאות ההשוואה, ובתוספת מפלס שלישי יש לקחת בחשבון פחת פונקציונאלי עקב קשיי השימוש וריבוי המדרגות.
שמאי המבקשים מציין כי נכון שהוראות התב"ע מאפשרות בניית דירות ב-3 קומות. עם זאת, דירה בת 3 קומות שווה פחות מדירה בת 2 קומות, כששתיהן באותו שטח.
שמאי המבקשים סבור כי מקדם ההפחתה בה נקטה שמאית המשיבה לדירה בקומת מרתף (בשיעור של 10%) משקף את תוספת השימוש במפלס השלישי בלבד, ונוכח העובדה כי מדובר בדירת מרתף בעלת כיוון אוויר אחד בלבד יש לקחת בחשבון בנוסף מקדם שווי של 0.8.

לענין הפסד שטח המגורים בגין הקמת מדרגות פנימיות טוען לחילופין שמאי המבקשים כי יש לקזז את כל שטח המדרגות וקיזוז חלקי של שטח המדרגות אינו נכון.
שמאי המבקשים מציין כי שטח המדרגות שלא נספר לצורך השטח העיקרי הוא בקומת המסד והפסד השטח בפועל הוא בקומת הקרקע.
לענין זה טוען שמאי המבקשים כי שווי השטח בקומת הקרקע שווה הרבה יותר מאשר בקומת המסד, וכן יש לקחת בחשבון בנוסף כי לצורך הקמת המדרגות המבקשים מפסידים שטח **בנוי** בפועל ולא שטח מבונה.

טיעוני המשיבה:
שמאית המשיבה מבקשת להסתייג מההפחתה שביצעה בשומתה לגבי יתרת זכויות הבניה, ומציינת כי יש לייחס למבקשים מחצית בלבד מיתרת הזכויות, היות וקיימות שתי דירות בבנין.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש להפחית מההשבחה עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, טוענת שמאית המשיבה כי אין להפחית עלויות אלה, היות ובמועד הקובע השטח היה בנוי בפועל.
לענין זה מציינת שמאית המשיבה כי דרישה זו מהווה ניסיון לתפוס את החבל משני קצותיו ואין זה סביר כי המבקשים יתעשרו מהמצב בו הם השתמשו לאורך שנים בעבירת הבניה וגם ישלמו היטל השבחה מופחת.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתה בגין יצירת מפלס שלישי, סבורה שמאית המשיבה כי אין הצדקה בהפחתה זו ומעלה את הטיעונים הבאים:

-תכנית מס' 2675 א' מאפשרת לבנות ב-3 קומות בתנאים ועל כן קיימים מבנים בני 3 קומות באזור.
-בשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר[9], עליה נסמכת שומת המשיבה בקביעת השווי, מדובר ביחידה בת 3 קומות והערך הבסיסי שנקבע הינו 8,500 ₪ ללא הפחתה.
-במקרה שבנדון מדובר בקומה נוספת שיורדת מהקומה המרכזית של הבית ולא בקומה שלישית חדשה מעל שתי קומות קיימות.

בהתייחס לקביעת שמאי המבקשים כי מקדם השווי לדירת מרתף הינו 0.8, הציגה שמאית המשיבה צילום מתכנית הבקשה להיתר משנת 2010 לקומת החניה (במפלס 3.12-), לפיה שטחי חדרי השינה והמגורים עם חלונות וחלק קטן מהקומה (שירותים ומסדרון) ללא איורור. מכאן סבורה שמאית המשיבה כי הפחתה בשיעור של 10% עבור קומת מרתף מספיקה וכל הפחתה נוספת מוגזמת ומיותרת.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש לקזז את כל שטח המדרגות בגין הפסד שטח המגורים, מציינת שמאית המשיבה כי לקחה בחשבון את שטח המדרגות (3.7 מ"ר **בנוי**) במקדם של 0.5 לפי שווי בנוי. המקדם נלקח בהתחשב בעובדה כי השטח שמתחת למדרגות משמש לאחסנה, פינת ישיבה וכיו"ב ועל-כן לא מדובר באובדן מוחלט של השטח.

[9] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 7.05.2010, בגוש 30195, חלקה 228, רחוב האוזנר 31 בירושלים.

הכרעה:
קיבלתי את טענת שמאית המשיבה כי אין לקחת בחשבון מקדם הפחתה בגין בניית חדש על ישן, מאחר ובמועד הקובע שטחי הבניה היו כבר בנויים בפועל. עם זאת, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשים היות והנני סבור כי מימוש היתר הבניה המבוקש כרוך בעלויות התאמה לצורך ביצוע שינויים במצב הקיים, אשר הכרחיים למימוש ההיתר שבנדון.

קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים כי שוויו של המפלס הנוסף לדירה נמוך יותר מזה שקבעה שמאית המשיבה, הן עקב מיקומו בקומת המסד והן נוכח מיעוט הפתחים אל החוץ.

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי ראוי לייחס מחצית מיתרת זכויות הבניה למבקשים, היות וקיימות שתי דירות בבנין.

לענין הפסד שטח המגורים בגין הקמת מדרגות פנימיות קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי ראוי לקחת בחשבון דחיה בגין בניה בהינף אחד.

9.2.3 <u>ערכי שווי במועדים הקובעים</u>:

טיעוני המשיבה:
שמאית המשיבה הציגה נתוני שווי כדלקמן:

1. בתאריך 3.06.2010 נמכר מגרש בגוש 30192 חלקה 197 בשטח של 531 מ"ר תמורת סך של 5,000,000 ₪.

   שמאית המשיבה הגיעה לשווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

זכויות הבניה ל-3 יח"ד:	56% (לפי תכנית 2022 ג').
אפשרויות הבניה:	כ-297 מ"ר מבונה עיקרי.
שווי למ"ר עיקרי:	16,815 ₪
התאמה למיקום/נוף:	0.9
התאמה לזמן:	0.9
שווי למ"ר מבונה לנכס שבנדון:	13,620 ₪

2. בתאריך 7.12.2010 נמכר מחצית ממגרש בגוש 30195 חלקה 245 בשטח של 504 מ"ר תמורת סך של 1,660,000 ₪. שמאית המשיבה מציינת כי מדובר במגרש הסמוך לכביש מס' 4 (שדרות מנחם בגין) היוצר הפחתה משמעותית לשוויו.

שמאית המשיבה הגיעה לשווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

זכויות הבניה:	56% (לפי תכנית 2657 א').
אפשרויות הבניה:	141 מ"ר (מחצית מהזכויות).
שווי למ"ר עיקרי:	11,773 ₪
התאמה למיקום/נוף:	1.15
התאמה לזמן:	0.85
שווי למ"ר מבונה לנכס שבנדון:	11,500 ₪

3. בתאריך 17.04.2011 נמכרה דירה בגוש 30195 חלקה 242 בשטח רשום של 176 מ"ר תמורת סך של 3,635,000 ₪.

שמאית המשיבה הגיעה לשווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ, כדלקמן:

שווי למ"ר בנוי ברוטו:	18,450 ₪
לאחר התאמה לזמן (0.85):	15,683 ₪
בניכוי יזמות (10%):	14,257 ₪
עלויות בניה:	(5,000 ₪)
שווי למ"ר מבונה לנכס שבנדון:	9,257 ₪ למ"ר ברוטו

בהתאם לנתוני שווי של נכסים הדומים לנכס שבנדון ובסמוך למועד הקובע וכן בהתאם לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר[9], קבעה שמאית המשיבה שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי במועד הקובע לתכנית מס' 12922 בסך של 8,500 ₪.

בהתאם לנתוני שווי של נכסים הדומים לנכס שבנדון ובסמוך למועד הקובע, קבעה שמאית המשיבה שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי במועד אישור ההקלה בסך של 10,000 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי ערכי השווי של הנכס שבנדון נמוכים יותר מסביבתו היות ובקומת החניה של המבנה שבנדון (במפלס 3.12-) שוכן בית הכנסת, מעלה שמאית המשיבה את הטיעונים הבאים:

- המבנה שבנדון נבנה בהתאם להיתרים בתיק בנין מס' 92/595, לפיהם המבנה בן 4 קומות הכולל 2 יח"ד מעל **קומת חניה**.
שכן המבקשים, הגר בקומות העליונות במבנה שבנדון, בשיתוף עם תושבי השכונה סגרו את קומת החניה לבית כנסת, בשל הצורך הקיומי למרות "הקושי ההילכתי" (כפי שטען שמאי המבקשים), ללא היתר כדין.

תושבי השכונה כולל המבקשים הנמנים כחלק מהאוכלוסייה החרדית נהנים מקיומו של בית כנסת קרוב לביתם, ובמגזר זה הסמיכות למבנה דת כזה או אחר לא מהווה הפחתה אלא יתרון.

- מאחר ובית הכנסת פועל ללא היתר כדין, נעשה ניסיון להכשירו בדרך של שימוש חורג אך הבקשה נדחתה בועדה המקומית.
בשל החלטת הועדה הוגש ערר לועדת הערר ומטענות שהעלה שכן המבקשים עולה כי יש צורך קיומי בשכונה לבית כנסת וכי מדובר **בשימוש זמני** היות ומול המבנה שבנדון קיים מגרש המיועד למבנה ציבור המתוכנן לבית כנסת.
גם כאן החליטה ועדת הערר לדחות את הבקשה לשימוש חורג וקבעה ביום 9.11.2010, כדלקמן:

"על אף שאנו סבורים כי לאור המצוקה מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את השימוש החורג, הרי כי מבחינה משפטית הדבר אינו אפשרי.
מרתף החניה מוגדר בתכנית 2675א' כשטח שירות ואף במסגרת היתר הבניה נספר כשטח שירות.
אשר על כן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר אף לא בהליך של הקלה או שימוש חורג בשטח השירות כשטח עיקרי.
כמובן היה ולעורר שטחים עיקריים מיותרים, הוא יכול להשתמש בהם לצורך זה. אלא, שלא הראו בפנינו קיומם של שטחים שכאלה.
אשר על כן אין לנו אלא לדחות את הערר ולאשר את החלטת הועדה המקומית."

- לאור העובדה כי מלכתחילה השימוש לבית הכנסת היה שימוש זמני, ולנוכח העובדה כי הן הועדה המקומית והן ועדת הערר סירבו לבקשה לשימוש החורג לבית הכנסת, אזי לקיומו הזמני והחולף של בית הכנסת אין השפעה על השווי המקרקעין שבנדון.

- קביעתו של שמאי המבקשים כי קיימת הפחתה של 30% בשווי הקרקע, לא מבוססת על עסקאות או תחשיב רלוונטי.
שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה, כפי שקבע שמאי המבקשים, מהווה שווי בנוי של כ-13,200 ₪ למ"ר (בתוספת עלויות בניה ויזמות) השווה ערך לשווי בנוי בשכונת פסגת זאב בירושלים.
ערכים כאלו קשה למצוא אלא באזורים הפחות טובים בירושלים.
שכונת הולילנד נמנית עם השכונות היקרות בירושלים.

- אין מחלוקת כי השימוש הנעשה בחניה לצורך בית כנסת הוא לא כדין וללא היתר. בהנחה כי טענת שמאי המבקשים תתקבל, אזי משיקולים ציבוריים רחבים אין להביא בחשבון השפעה זו בחישוב היטל ההשבחה, שכן הדבר יהווה פיצוי מקופת הציבור בגין מטרד שנגרם ע"י גורם פרטי. יצויין כי למבקשים קיימים מסלולי תביעה אחרים כגון הגשת תביעה אזרחית לפינוי בית הכנסת וכן תביעה כספית לפיצוי בגין מטרדים שנגרמים להם, ככל שנגרמים.

- לחילופין, בשומת המשיבה נקבע הערך הבסיסי בהתאם לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר ובהתאם לעסקאות השוואה באזור. בשומתו של מר קציר נקבע השווי לנכס הממוקם **מצפון למבנה ציבור** – מכללת ירושלים לבנות.

עו"ד ארז שפירא, ב"כ המשיבה, סבור כי אין להביא בחשבון את השפעת בית כנסת השוכן במבנה שבנדון, מהסיבות הבאות:

- השימוש בבית הכנסת מהווה שימוש לא חוקי ואין להביאו בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה, כמפורט בפס"ד ו"מ פתח תקווה נגד יורם כהן שהוזכר לעיל.

- השימוש בבית הכנסת הינו שימוש זמני. בהוראות תכנית מס' 12922 נקבעו תנאים המחייבים את פתיחת הקיר בכניסה לחניה כתנאי להיתר הבניה (ראה סעיפים 2.2 ו-4.1.2 ח' לתקנון התכנית).

- בהחלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית נקבע כי התנאי לאישור התכנית יהיה להשיב את החניה לשימושה המקורי.

- טיעוני שמאית המשיבה לענין זה, אשר הוזכרו לעיל.

טיעוני המבקשים:

שמאי המבקשים סבור כי השווי למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה למועד הקובע בסך של 8,500 ₪ מתאים לנכסים בסביבת הנכס שבנדון, אך השווי בנכס שבנדון הינו נמוך יותר.

לטענת שמאי המבקשים הגורמים לכך הינם כי בחמש שנים האחרונות שוכן בית כנסת בקומת החניה של המבנה שבנדון, השייך לדייר הגר בקומות העליונות במבנה, ואף בשנתיים האחרונות פועלת ישיבה בביתו.

שמאי המבקשים טוען כי גורמים אלה מונעים מהמבקשים למכור את הנכס שבנדון במחיר התואם את שווי הנכסים בסביבתם וקונים פוטנציאלים דתיים לא מעוניינים לגור מעל בית כנסת מסיבה הילכתית.

לטענת שמאי המבקשים המחיר המוצע למבקשים תמורת הנכס שבנדון נמוך בלמעלה מ-20% מנכסים בסביבה, ומשכך הפחת אף גדול יותר במחיר קרקע מבונה.

מהאמור לעיל ולאחר התאמות לנכס שבנדון, קבע שמאי המבקשים שווי למ״ר מבונה במועד הקובע לתכנית מס׳ 12922 בסך של 6,000 ₪, ושווי למ״ר מבונה במועד אישור ההקלה בסך של 7,500 ₪.

בהתייחס להפניית שמאית המשיבה להחלטת ועדת הערר בענין בית הכנסת השוכן במבנה שבנדון, מציין שמאי המבקשים כי גם ועדת הערר לא פסלה על הסף את האפשרות שיהיה בבנין בית כנסת.

שמאי המבקשים סבור כי ההשוואה של שמאית המשיבה בין הנכס שבנדון לבין הנכס הסמוך למכללה, נשוא שומתו המכרעת של מר קציר[9], אינה במקומה. שמאי המבקשים מציין כי המכללה מהווה מקום שקט ופסטורלי לעומת בית כנסת המהווה מטרד. כמו כן בית הכנסת והישיבה קיימים **בפועל** בבנין שבנדון.

בהתייחס לטענת ב״כ המשיבה, על פיה התכנית מתלה את היתר הבניה בהריסת הקיר החזיתי של החניה המשמשת כבית כנסת, משיב שמאי המבקשים כי אין לכך השפעה על המבקשים בהליך שבנדון. מדובר בחניה המוצמדת לשכן המבקשים **והוא** לא יוכל לממש את הבניה הנוספת ביחידת הדיור שלו כל עוד לא יהרוס את הקיר.

הכרעה:
הנני מסכים עם עמדת המשיבה כי ככל שקיימת השפעה על שווי הנכס בגין שימוש קומת החניה לבית כנסת, הרי ששימוש זה אינו חוקי ולמבקשים עמדה הזכות לתבוע את הפסקת שימוש זה בהליכים המתאימים.
למעלה מן הצורך אציין כי לזכות המבקשים עמדה הזכות להתנגד לבקשת ההיתר לשימוש חורג בחניה לבית כנסת, והמבקשים בחרו שלא להשתמש בזכות זו ואף חתמו על הסכמה כי אין להם התנגדות לכך.
בכל מקרה, השימוש לבית כנסת הותר באופן זמני בלבד ואין לו השפעה של קבע על הנכס.

לצורך קביעת השווי בכל אחד מהמועדים הקובעים בחנתי בנוסף את עסקאות השוואה הבאות:

תאריך	גוש	חלקה	שטח בנוי/קרקע	חלק נמכר	תמורה ב-₪
29.12.2009	30195	230	161 מ"ר בנוי	1.0	2,936,000
31.12.2009	30195	207	100 מ"ר בנוי	1.0	1,950,000
30.08.2010	30195	188	75 מ"ר בנוי	1.0	1,520,000
22.03.2011	30195	245	504 מ"ר קרקע	0.5	1,800,000

להלן הכרעתי לענין ערכי השווי במועדים הקובעים:

<u>שווי למועד הקובע של תכנית מס' 12922 (21.07.2009):</u>
לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי, לאחר ניתוח העסקאות תוך מתן משקל גבוה יותר לנכסים סמוכים לנכס שבנדון, ולאחר ביצוע התאמה למיקום ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי שקבעה שמאית המשיבה במועד הקובע לתכנית מס' 12922 בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, לאחר שמצאתיו סביר.

<u>שווי למועד הקובע של אישור ההקלה (22.11.2010)</u>
לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי, לאחר ניתוח העסקאות תוך מתן משקל גבוה יותר לנכסים סמוכים לנכס שבנדון, ולאחר ביצוע התאמה למיקום ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי שקבעה שמאית המשיבה במועד הקובע למועד אישור ההקלה בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה, לאחר שמצאתיו סביר.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' 12922 וכן עקב אישור הקלה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כדלקמן:

- מועד תחילת תכנית מס' 12922 - 21.07.2009
- מועד אישור ההקלה - 22.11.2010

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.4 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע להערכה.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב גדעון האוזנר בירושלים.

10.7 הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו וכן את הבנוי עליו.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

11. **<u>תחשיב</u>**

<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 12922:</u>

מהות ההשבחה:	תוספת שטח עיקרי, עפ"י הבקשה להיתר.
תוספת שטח במפלס 3.12-:	69.80 מ"ר
מקדם שווי לקומת מרתף:	0.8
תוספת שטח במפלס 0.00±:	19.09 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
תוספת שטח במפלס 3.38:	7.6 מ"ר
מקדם הפחתה[4]:	0.1
ניכוי שטח מחסן במפלס 3.12-:	(2.5 מ"ר)
מקדם מחסן:	0.4
ניכוי מחצית מיתרת זכויות בניה:	(1.2 מ"ר)
סה"כ שטח אק':	כ-56 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	₪ 8,500
מקדם שוליות:	0.95
מקדם דחיה:	0.93 (בגין בניה בהינף אחד)
השבחה גולמית:	₪ 420,546
הפסד שטח מגורים[5]:	(₪ 30,000)
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה:	0.95 (ראה הכרעה בסעיף 9.2.2)
ההשבחה:	**371,018** ₪ לתאריך 21.07.2009.

<u>השבחה עקב אישור הקלה (בניה שלא בהינף אחד):</u>

מהות ההשבחה:	ביטול הדחיה ומימוש ללא תלות בשכן.
סה"כ שטח אק':	56 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	₪ 10,000
מקדם שוליות:	0.95
מקדם זמינות:	0.07 (בגין בניה שלא בהינף אחד)
השבחה גולמית:	₪ 37,240
הפסד שטח מגורים[6]:	(₪ 2,268)
ההשבחה:	**34,972** ₪ לתאריך 22.11.2010.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכנית מס׳ 12922 וכן עקב אישור הקלה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
12922	21.07.2009	₪ 371,018	₪ 185,509
הקלה	22.11.2010	₪ 34,972	₪ 17,486

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

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין