ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	21/12/2017
תאריך עברי	ג' טבת תשע"ח
מספר תיק	990-2017

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3925 חלקה 204

רחוב עולי הגרדום 3/3,

ר א ש ו ן - ל צ י ו ן

הצדדים:

המבקש : מר ערן קלמנוביץ

ע"י מר רם ליבנה, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון,

ע"י גב' אסתר כהן, שמאית מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	21/12/2017
תאריך עברי	ג' טבת תשע"ח
מספר תיק	990-2017

לכבוד,

מר ערן קלמנוביץ- המבקש
ע"י מר רם ליבנה- שמאי מקרקעין
דוא"ל: ramilivne.100gmail.com

לכבוד,

הועדה המקומית ראשון-לציון- המשיבה
ע"י גב' אסתר כהן- שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@danco.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3925 חלקה 204 רחוב עולי הגרדום 3, ראשון-לציון.

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 ראשון לציון (להלן: "המשיבה"), לבין מר ערן קלמנוביץ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתן של הגב' אסתר כהן והגב' ליאת פרידמן עוקב, שמאיות מקרקעין, מיום 07/03/2017.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר רם ליבנה, שמאי מקרקעין, מיום 24/07/2017.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ג'	09/09/1978
רצ/1/1/ו'	11/10/1987
רצ/1/1/ז'	29/05/1993
רצ/מק/25/1/1	24/10/1997
רצ/30/1/1	09/01/2002
רצ/1/1/יג'	08/04/2004
רצ/מק/3/ז'/1/1	07/01/2010
רצ/6/ו'/1/1	28/07/2012

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס : דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן שתי קומות הכולל 4 דירות.
גוש : 3925
חלקה : 204
תת חלקה : 3
שטח החלקה : 751 מ"ר.
שטח הדירה : 58.06 מ"ר
כתובת : רחוב עולי הגרדום 3/3, ראשון-לציון.

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13/08/2017 ע"י החת"מ ומר יעקב מטרי, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 24/07/2017 התקבלה שומתו של מר רם ליבנה, בצרוף המסמכים הבאים :

- העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין מיום 02/07/2017.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 23/03/2017.
- שומתן של גב' אסתר כהן וגב' ליאת פרידמן עוקב מיום 07/03/2017.
- היתר מחסנים מיום 19/04/1957.
- תשריט בית משותף מיום 13/11/1956.
- היתר מקורי מיום 19/01/1956.

ב-24/08/2017 התקבלה תגובתן של גב' אסתר כהן וגב' ליאת פרידמן עוקב, תגובה לשומה הנגדית.
ביום 13/09/2017 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

6. תאור הנכס והסביבה:

6.1. הנכס- הדירה נשוא השומה הינה דירת מגורים בשטח של 58.06 מ״ר בצד המזרחי של הקומה השניה בבניין בן שתי קומות הכולל 4 דירות, ברחוב עולי הגרדום 3, פינת רחוב האלמוני 1. רחוב עולי הגרדום הינו רחוב קצר המחבר בין רחוב הרצל ורחוב ז׳בוטינסקי. הדירה הנדונה הינה דירה מספר 3 בבנין.

6.2. המגרש רשום כחלקה 204 בגוש 3925, לחלקה צורה טרפזית המעוגל בפינה הצפון מערבית של החלקה . לחלקה חזית מערבית באורך של כ-18 מ׳ לרחוב החייל האלמוני וחזית צפונית של כ-37 מ׳ לרחוב עולי הגרדום, שטחה הרשום 751 מ״ר.

6.3. הדירה בצד המזרחי של הבניין בעלת 3 כווני אויר, צפון לרחוב עולי הגרדום, מזרח ודרום. בהתאם לתשריט הבית המשותף, הדירה כוללת: הול כניסה, 2 חדרים, מטבח, חדר רחצה ותא שירותים ושתי מרפסות.
שטח הדירה כ-73 מ״ר ברוטו, כולל המרפסות.

6.4. הסביבה- אזור מרכז העיר ראשון-לציון, בסמוך למתחם בניין העירייה ומדרום לקניון ״לב ראשון״. מאופיינת בבניה רוויה חדשה וותיקה, מעורבת עם שטחי מסחר.
רחוב עולי הגרדום הינו רחוב דו סטרי המתחיל ברחוב הרצל, חוצה את רחוב ז׳בוטינסקי ומסתיים ברחוב דרובין יואל.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. מצב תכנוני:

7.1. תכנית רצ/40, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1649, מיום 26/02/1948, מסווגת את החלקה באזור דירות ב׳ ולדרך קיימת. רוחב הרחובות עולי הגרדום והחייל האלמוני 10 מ׳ וקו בניין 5 מ׳.

7.2. תכנית רצ/1/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1646, מיום 30/07/1970, מסווגת את החלקה באזור מגורים ג׳ עם זכויות בניה, כדלקמן:

מס׳ קומות	: 4.
אחוזי בניה	: 27.5% בקומה.
מרפסות	: 25% מהשטח המבונה, כתוספת לאחוזי הבניה.

7.3. תכנית רצ/1/1/ג׳, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2461, מיום 10/08/1978, ובין הוראותיה:

יעוד	: אזור מגורים ג׳ בשטח מגרש בין 621 מ״ר ל-800 מ״ר.
מס׳ קומות	: 4 על עמודים.
אחוזי בניה	: 36.25% לקומה כולל מרפסות ובסה״כ 145%.
מס׳ יח״ד	: 12.
קו בניין חזית	: 5 מ׳.
קו בניין צדדי	: 4 מ׳.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.4. תכנית רצ/1/1/ו', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3378, מיום 11/09/1986, מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בכל אזורי המגורים, בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומות העליונות.
בבניינים חדשים נקבע כי שטח חדרי היציאה לגג ייכלל בזכויות הבניה המותרות.
ובבניינים קיימים- שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
כמו כן, הותרה בתכניות הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15 מ"ר.

7.5. תכנית רצ/1/1/ו'/א', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 3599, מיום 08/12/1988, קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים. בבניין קיים חדר היציאה לגג הינו בנוסף לשטחים המותרים.
התכנית מתירה הקמת פרגולה על שטח הגג בשטח מירבי של 15 מ"ר.

7.6. תכנית רצ/1/1/ו'/ב', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3814, מיום 13/11/1990, מאשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה, כאשר בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות על-פי תקנות תכנית המתאר. התכנית מתירה הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15 מ"ר.

7.7. תכנית רצ/1/1/ז', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4106, מיום 29/04/1993, מתירה בניית גזוזטראות, מרפסות פתוחות בשיעור של 15% מהשטח המבונה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית.
הותרה הבלטת מרפסת ב-1.5 מ' מקו הבניין לחזית הרחוב.
ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה והותרה בניה מדורגת- אלו בהתאם למגבלות הניתנות בתכנית.

7.8. תכנית רצ/מק/1/1/18, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4427, מיום 14/07/1996, קובעת הוראות בדבר מגרש פינתי לשני רחובות- יהיו קווי הבניין הגובלים בחלקות שכנות קווי בניין צדדיים.

7.9. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4454, מיום 18/11/1996, מטרתה שינויי בינוי מתכנית רצ/1/1/ז'.

7.10. תכנית רצ/מק/1/1/25, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4571, מיום 24/09/1997, מתירה בניית מחסנים עד 6 מ"ר לדירה, בהתאם למגבלות הניתנות בתכנית.

7.11. תכנית רצ/מק/1/1/25/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4717, מיום 21/12/1998, מתירה הקמת מחסן לדירת קרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בניין צדדי 0, כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה.

7.12. תכנית מק/1/1/33, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4984, מיום 06/05/2001, קובעת הוראות בינוי על ציפוי המבנים בחומר קשיח.

7.13. תכנית רצ/1/1/30, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5038, מיום 10/12/1981, קובעת הוראות לבניית גגונים ומתירה תוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.14. תכנית רצ/1/1/יג', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5280, מיום 09/03/2004, מתירה שטחי שירות במגרשים המיועדים לאזור מגורים ג', ששטח המגרש נטו הוא בין 621 מ"ר ל-1,000 מ"ר.

שטחי שירות מעל פני הקרקע הינם 80%, כדלקמן:

לקומת עמודים: 40%

כל קומה: עד 15% לקומה.

שטחי שרות תת קרקעיים: עד 80% תכסית לקומה לחניה.

תותר העברת שטחים מקומה לקומה באישור הועדה המקומית עד 5% משטח מגרש נטו של שטחי שירות מעל פני הקרקע.

7.15. תכנית רצ/מק/34/1/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5285, מיום 24/03/2004, קובעת הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים, בגובה 4 קומות ומעלה, וקובעת גובה מרבי לקומת מסד בבניה רוויה.

7.16. תכנית רצ/מק/1/1/ח'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5622, מיום 31/01/2007, קובעת הוראות בניה למבני תשתיות והעמדת תחנות טרנספורמציה זעירות.

7.17. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/2, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5843, מיום 26/08/2008, מוסיפה הנחיות לקירוי מרפסות פתוחות במרקיזות.

7.18. תכנית רצ/1/1/ז'/3, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6030, מיום 07/12/2009, משנה הוראות בינוי גזוזטראות, לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה.

7.19. תכנית רצ/מק/1/1/ג'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6361, מיום 16/01/2012, משנה הוראות קווי בניין של תכנית רצ/1/1/ג'.

7.20. תכנית רצ/1/1/ו'/6, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6439, מיום 28/06/2012, מתירה הרחבת השטח המותר לחדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

8. רישוי:

8.1. בהתאם להיתר בניה מספר 2653 מיום 19/01/1956, הותרה הקמת בית בן 2 קומות.
בכל קומה 2 דירות:
אחת בעלת 2 חדרים ונוחיות, והדירה השנייה בעלת שלושה חדרים ונוחיות.

8.2. בהתאם להיתר בניה מספר 2790 מיום 24/04/1957, הותרה הקמת 2 מחסנים, כל אחד בעל שני תאים.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/07/2017, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	3925
חלקה	:	204
תת חלקה	:	3
שטח רשום	:	751 מ"ר
שטח דירה	:	58.06 מ"ר
בעלויות	:	ערן קלמנוביץ, בשלמות
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שמר ניצן, עופר וגיא

9.2. בהתאם לצו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים, אשר הוצג בפני עולה כי הדירה הרשומה כחלקת משנה מספר 3 בשטח רצפה של 58.06 מ"ר, ממוקמת בקומה ב' ובעלת 2 חדרים.
בנוסף, לחלקת משנה זו צמודים 58/261 מהרכוש המשותף.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10. שומות הצדדים:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

הגב' אסתר כהן והגב' ליאת פרידמן עוקב, שמאיות מקרקעין מטעם המשיבה, העריכו את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכניות, המימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלקה הוא הריסת המבנה הקיים משנת 1956, הכולל 4 יח"ד והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 12 יח"ד. הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא בשיעור של 20%, בשל העובדה כי קיימות 4 יח"ד בבניין הרשום כבית משותף.

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ג' לתאריך הקובע 25/08/1978:

מצב תכנוני קודם-

751 מ"ר X 110% X 1.0	= 826.1	מ"ר אקו'
826.1 מ"ר X 0.25 (מרפסות פתוחות) X 0.5	= 103.26	מ"ר אקו'
סה"כ	929.36	מ"ר אקו'

בהתאם להיתר הבניה, בנויים כ-300 מ"ר.

מצב תכנוני חדש-

751 מ"ר X 145% X 1.0	= 1,088.95	מ"ר אקו'

הפרש השטחים האקוויוולנטיים הוא 159.56 מ"ר

ההשבחה לפי 0.15 ₪ קרקע למ"ר מבונה

סה"כ	23.93 ₪
לאחר הפחתה למושעא (20%)	19.14 ₪
היטל ההשבחה	9.57 ₪
חלק יחסי (58/261)	2.13 ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו' לתאריך 26/09/1986:

בהתאם לתכנית, הותרו 23 מ"ר חדר יציאה לגג ליח"ד בקומה העליונה, במסגרת אחוזי בניה בבניין חדש.

הובא בחשבון כי מאחר והזכויות לחדרי יציאה לגג הם במסגרת אחוזי הבניה, ההשבחה מתבטאת במרפסות הגג בלבד.

הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 לשטח של 50 מ"ר מרפסת הראשונים ליח"ד ויתרת שטח המרפסת לפי מקדם שווי של 0.1.

קונטור קומה טיפוסית לפי כ-290 מ"ר (ללא שטח חדר המדרגות), בניכוי 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א, סה"כ שטחי מרפסות הגג 221 מ"ר מרפסות בקומת הגג.

150 מ"ר X 0.3 = 45 מ"ר אקו'

71 מ"ר X 0.1 = 7.1 מ"ר אקו'

סה"כ 52 מ"ר אקו'

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לפי 220 ₪ ול-52 מ״ר אקוויוולנטיים

סך של	11,440 ₪
לאחר הפחתה למושעא	9,150 ₪
היטל השבחה	4,575 ₪
חלק יחסי	1,017 ₪

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ז׳ לתאריך הקובע 14/05/1993</u>:

ההשבחה בגין תכנית זו היא בגין זכות לבניית מרפסות, גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור 15% מהשטח המבונה מעבר לאחוזי הבניה. 751 מ״ר קרקע X 1.45 X 0.15 = 163 מ״ר.

בתאריך הקובע תכסית הקרקע, בתחום קווי הבניין, חושבה גרפית לכ-320 מ״ר. זכויות הבניה של כ-1,088 מ״ר בחלוקה ל-4 קומות יצרו קומה בשטח של כ-315 מ״ר ובתוספת חדרי מדרגות וממ״דים (3 ממ״דים בקומה בשטח של 7.5 מ״ר כ״א). על כן, בתאריך הקובע הסבירות היא שניצול המרפסות יהיה מעבר לקווי הבניין.

בהתאם לקווי הבניין, ניתן לנצל כ-120 מ״ר מרפסות בעומק של 1.5 מ׳, המובלטות מעבר לקו בניין קדמי לשתי החזיתות.

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לפי 1,370 ₪ למ״ר.

שווי קרקע למ״ר מבונה מרפסות מוערך לפי 340 ₪ למ״ר.

120 מ״ר מרפסות פתוחות X 340 ₪/מ״ר =	40,800 ₪
לאחר הפחתה למושעא	32,640 ₪
היטל השבחה	16,320 ₪
חלק יחסי	3,627 ₪

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/25/1/1 לתאריך הקובע 09/10/1997</u>:

התכנית אפשרה 6 מ״ר מחסן ליח״ד.

בהתאם לתכנית המתאר רצ/1/1/ג׳ ניתן לממש בחלקה 12 יח״ד. מכאן, שניתן לנצל 72 מ״ר מחסנים.

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לפי 1,400 ₪ למ״ר X 0.25 מקדם שווי סה״כ ל-72 מ״ר אחסנה.

	25,200 ₪
לאחר הפחתה למושעא	20,160 ₪
היטל השבחה	10,080 ₪
חלק יחסי	2,240 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

היטל השבחה לתכנית רצ/30/1/1 לתאריך הקובע 25/12/2001:

בהתאם לתכנית זו ניתן לבנות מצללות מקורות כתוספת לשטח העיקרי. הובאה בחשבון אפשרות למימוש 3 פרגולות מקורות בצמוד ל-3 חדרי היציאה לגג.

הובאה בחשבון השבחה בגין קירוי בשיעור של 10% משווי קרקע למ״ר מבונה, מאחר והאפשרות לפרגולה הותרה בתכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה.

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לפי 2,080 ₪ למ״ר.

45 מ״ר מצללה X 0.1 X 2,080 ₪	9,360 ₪
לאחר הפחתה למושעא	7,488 ₪
היטל השבחה	3,744 ₪
חלק יחסי	832 ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/יג' לתאריך הקובע 24/03/2004:

התכנית הנדונה אפשרה 80% שטחי שירות עיליים. הובא בחשבון כי אין סבירות למימוש שטחי שירות נוספים בקומות המגורים מעבר לשטחי הממ״ד ולשטח המדרגות והמעלית.

הובא בחשבון כי שטחים אלה ינוצלו בחדר המדרגות בקומת הקרקע כחדר עגלות ו/או חדרי אירועים וכו'.

ההשבחה תחושב לשטח של כ-50 מ״ר בתחום הלובי של המבנה.

הובא בחשבון שווי של כ-2,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה ולשטחי השירות, לפי מקדם של 0.15, כ-330 ₪.

50 מ״ר X 330 ₪	16,500 ₪
לאחר הפחתה למושעא	13,200 ₪
היטל השבחה	6,600 ₪
חלק יחסי	1,467 ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ז'/3 לתאריך הקובע 22/12/2009:

הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז', זכויות בניה של 1,088 מ״ר למגורים X 15% = כ-163 מ״ר מרפסות.

בתאריך הקובע תכסית הקרקע, בתחום קווי הבניין חושבה גרפית לכ-320 מ״ר. זכויות בניה של כ-1,088 מ״ר בחלוקה ל-4 קומות יצרו קומה בשטח של כ-320 מ״ר ובתוספת חדרי מדרגות וממ״דים.

בתאריך הקובע, הסבירות היא שניצול המרפסות יהיה בתחום ההבלטה של 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים.

מאחר וניתן לממש מרפסות האחת מעל השנייה, הובא בחשבון כי ניתן לממש את מלוא הזכויות למרפסות, כפי שמאפשרת התכנית.

ההשבחה בגין קירוי מרפסת מוערך לשיעור של 15% למ״ר מבונה למגורים.

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לפי 3,500 ₪.

163 מ״ר X 3,500 ₪ X 0.15 =	85,575 ₪
לאחר הפחתה בגין מושעא	68,460 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

היטל השבחה	₪ 34,230
חלק יחסי	₪ 7,607

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ג'/1</u>:

התכנית הנדונה מקנה בניה בקווי בניין צדדיים ללא צורך בנסיגה, בכל הבניין, עם בקשה לתוספת שתי קומות בהקלה.

לאור פס"ד הילה גוזלן ופס"ד יצחק כהן, ההשבחה בגין התכנית הנדונה תחושב בעת אישור ההקלה, ולא בעת המימוש בדרך של מכר.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו'/6 לתאריך הקובע 13/07/2012</u>:

הובא בחשבון כי התכנית הנדונה אפשרה 40 מ"ר חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה כתוספת לאחוזי הבניה, זאת בהשוואה למצב תכנוני קודם בו התאפשרו 23 מ"ר ליח"ד במסגרת אחוזי הבניה. הובאו בחשבון 3 יח"ד בקומה העליונה. מרפסת גג חושבה לפי מקדם 0.2.

מצב חדש-

(40 מ"ר X 3 יח"ד) X 4,000 ₪ למ"ר	=	₪ 480,000
200 מ"ר X 0.2 X 4,000 ₪	=	<u>₪ 160,000</u>
סה"כ מצב חדש		₪ 640,000

מצב קודם-

(320 מ"ר - 69 מ"ר) X 0.2 X 4,000 ₪	=	<u>₪ 200,800</u>
ההשבחה		₪ 439,200
לאחר הפחתה למושעא		₪ 351,360
היטל השבחה		₪ 175,680
חלק יחסי		₪ 39,040

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס:

מר רם ליבנה, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכניות, המימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ג' ליום 25/08/1978:

מציג את תחשיב הועדה ומציין כי גם אם יקבל את השווי למ"ר אשר קבעה המשיבה, מדובר בבניין חדש בן כ-20 שנה ולא סביר כי יהרסו בניין כזה. מציג בתחשיב שלהלן, כי שווי הנכס בתאריך הקובע כבנוי עולה בהרבה על שווי החלקה כזמינה.
השמאי מדגיש כי לא נלקחה בחשבון דחיה, מושעא, הפסד שכ"ד, עלות הריסה, מע"מ הכלול בעלויות הבניה ולא נלקח בחשבון יתרון 2 דירות הגן לעומת המצב החדש.
לדעתו, תכנית זו אינה משביחה, אך לחליפין מציע כי יש לבצע הפחתה בגין דחיה של 40 שנה.
לדעתו, גם היום, 40 שנה אחרי התאריך הקובע ולאחר שהנכס צבר פחת ניכר ולאחר שמחירי המקרקעין נסקו פעמיים באופן בלתי צפוי, טרם הבשילה הריסתו של הנכס.

עלות בניה למ"ר להיום	3,500 ₪
מקדם קישור לתאריך הקובע[1]	9,098.55
עלות בניה מתואמת למ"ר בתאריך הקובע	0.385 ₪
שטח בנוי	356 מ"ר
שווי הבניה הקיימת כחדשה בתאריך הקובע[2]	136.86 ₪
שווי קרקע למ"ר לתאריך הקובע[3]	0.15 ₪
שווי זכויות הבניה המנוצלות	53.37 ₪
סה"כ שווי הבנוי ללא זכויות נוספות במצב הקודם	190.23 ₪
שטח אקוויוולנטי במצב החדש לפי שומת הועדה	1,089 מ"ר
שווי החלקה במצב החדש כזמינה[4]	163.34 ₪

תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו' ליום 26/09/1986:

לדעת שמאי המבקש, בתאריך הקובע אין כל כדאיות כלכלית בהריסת הבית הבנוי על החלקה.

עלות בניה למ"ר להיום	3,500 ₪
מקדם קישור לתאריך הקובע[5]	7.35
עלות בניה מתואמת למ"ר בתאריך הקובע	476.190 ₪
שטח בנוי	356 מ"ר
שווי הבניה הקיימת כחדשה בתאריך הקובע[6]	169,418 ₪
שווי קרקע למ"ר לתאריך הקובע[7]	220 ₪
שווי זכויות הבניה המנוצלות	78,271 ₪

1 לפי מדד תשומות הבניה למגורים.
2 ללא מקדם יזמות ומע"מ.
3 לפי שומת הועדה.
4 לפי שומת הועדה, ללא מושיע, ללא דחיה.
5 לפי מדד תשומות הבניה למגורים.
6 ללא מקדם יזמות ומע"מ.
7 לפי שומת הועדה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

סה"כ שווי הבנוי ללא זכויות נוספות במצב הקודם	247,689 ₪
שטח אקוויוולנטי במצב החדש לפי שומת הועדה	1,089 מ"ר
שווי החלקה במצב החדש כזמינה[8]	239,569 ₪

לדעת שמאי המבקש, לאור הדברים לעיל, יש להתייחס לבנוי בלבד. השמאי מדגיש כי לחלקה זכויות בניה ניכרות ל-2 קומות נוספות וכן לשטחי בניה רבים במצב הקודם. ניתן להפוך את הדירות העליונות לדופלקסים, לבנות חדרי יציאה לגג מכוח התכניות הקיימות, ומכאן, שהתכנית לא משביחה את החלקה.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ז' ליום 14/05/1993</u>:
להלן תחשיב ההשבחה המתבסס על שומת הועדה, עם הפעלת מקדם דחיה ל-30 שנים של 0.2, ומתקבל היטל השבחה יחסי לחלק הנישום של 725 ₪.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/25 ליום 09/10/1997</u>, בהתבסס על שומת הועדה בניכוי מחסנים בנויים (14 מ"ר) עם הפעלת מקדם דחיה:

ההשבחה הגולמית	58 מ"ר	350 ₪	20,300 ₪
הפחתה למושעא לפי שומת הועדה			0.8
דחיה ל-20 שנים			0.311
ההשבחה			5,051 ₪
היטל ההשבחה			2,525 ₪
החלק היחסי הנישום			0.22
היטל ההשבחה לחלק הנישום			561 ₪

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/30 ליום 25/12/2001</u>:
שמאי המבקש סבור כי תכנית זו אינה משביחה וטוען כי ישנן דרכים שונות להצללה, זולות ויעילות יותר מפרגולה הבנויה עפ"י הוראות התכנית.
לחילופין, מבקש להפעיל מקדם הפחתה לתקופה של כ-15 שנה בריבית של 6%.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/יג' ליום 24/03/2004</u>, בהתבסס על שומת הועדה עם הפעלת מקדם דחיה של 0.7 ל-5 שנים, ומתקבל היטל השבחה יחסי לחלק הנישום של 1,027 ₪.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ז/3 ליום 22/12/2009</u>, בהתבסס על שומת הועדה עם הפחתה של 20% בגין מיקום ביחס לעסקאות אותן הציגה דורית פריאל, ועם הפחתה בגין דחיה של 10 שנים במקדם 0.55, ומתקבל היטל השבחה יחסי לחלק הנישום של 3,347 ₪.

<u>תחשיב היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ו/6 ליום 13/07/2012</u>, בהתבסס על שומת הועדה עם הפחתה בגין עלויות הריסה, ועם הפחתה בגין דחיה של 5 שנים במקדם 0.7 והפחתת הוצאות הריסה בהיקף של 150,000 ₪, ומתקבל היטל השבחה יחסי לחלק הנישום של 10,661 ₪.

[8] לפי שומת הועדה, ללא מושיע, ללא דחיה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- השימוש הטוב והיעיל.
- מקדמי דחיה, הפחתה ועלויות התאמה.

11.1. השימוש הטוב והיעיל:

שמאי המבקש- לדעת שמאי המבקש, במועד הקובע לתכנית רצ/1/1/ג', מדובר בבניין חדש בן כ-20 שנה, ולכן, לא סביר כי יהרסו את הבניין. השמאי מוסיף כי עפ"י התחשיב בשומתו, שווי הנכס בתאריך הקובע כבנוי עולה בהרבה על שווי החלקה כזמינה. על כן, התכנית אינה משביחה.
לחילופין, יש לבצע הפחתה בגין דחיה של 40 שנה. לדעת השמאי, גם היום, 40 שנה אחרי התאריך הקובע, ולאחר שהנכס צבר פחת ניכר, ולאחר שמחירי המקרקעין נסקו פעמיים באופן בלתי צפוי, טרם הבשילה הריסתו של הנכס.
במועד הקובע לתכנית רצ/1/1/ו', אין לדעת השמאי כל כדאיות כלכלית בהריסת הבנוי על החלקה.
בתחשיביו לתכניות הבאות מתבסס על תחשיבי הועדה, מלבד הפעלת מקדמי דחיה שלדעתו מתאימים למועד הקובע לכל תכנית.
שמאיות המשיבה- בתגובתן מציינות כי שמאי המבקש גורס לחוסר כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים וקובע דחיה ביחס לכל אחת מהתכניות. השמאיות רואות לנכון לציין כי במקרה המסוים של המבנה הנדון לא נוצלו מלוא זכויות הבניה לפי תכנית רצ/1/1 ולא ניתן לממש את יתרת הזכויות ללא הריסת המבנה. זאת, מאחר וניצול הזכויות לפי תכנית רצ/1/1/ג' מחייב בניית קומת עמודים.
השמאיות טוענות כי מדובר בשומת היטל השבחה כאשר המועד בו חלה החבות הוא עם המכר. גם במידה ואין כדאיות כלכלית להריסת המבנה, עדיין יש לחייב בגין הזכויות, גם אם בדרך של דחיה מאחר ולא תהיה אפשרות נוספת של הועדה לחייב בגין זכויות אלו, המשביחות את הנכס.
השמאיות מציינות בתגובתן שומה מכרעת להשוואה וטוענות כי בתחשיב שערך שמאי המבקש למבנה נשוא השומה המכרעת, התקבל כי שווי הבנוי עולה על שווי הקרקע. שימוש באותם הערכים לנכס נשוא שומתנו, הביא את השמאיות לתוצאה הבאה:
שווי הנכס במצבו-
356 מ"ר בנוי X 5,050 ₪ X 0.9 (מקדם יד שניה ובניה סמי רוויה) = 1,618,020 ₪
שווי הקרקע כריקה-
1,089 מ"ר X 1,900 ₪ = 2,069,100 ₪

מתקבלת התוצאה כי השימוש המיטבי בנכס הנדון הוא קרקע ריקה ופנויה.
בהמשך השומה, קובעת הגב' בלטר שווי של 2,000 ל"י קרקע למ"ר מבונה. נתון זה מעלה את התוצאה שהתקבלה לעיל כקרקע ריקה ויוצר מרווח גדול עוד יותר לטובת הקרקע הריקה.
השמאיות מציינות כי הגב' בלטר קבעה השבחה לנכס, למרות שדעתה הייתה כדעתן בעניין אי הכדאיות בהריסת המבנה בשנת 1978. במקרה שלנו, לפי הנתונים שבשומת שמאי המבקש, יש כדאיות כלכלית בהריסת המבנה ועל כן, אין מקום לדחיה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11.2. מקדמי דחיה, הפחתה ועלויות התאמה:

שמאי המבקש- להלן טבלה המציינת את מספר שנות הדחיה או הפחתה לכל תכנית, לפי דעתו של השמאי:

תכנית	דחיה או הפחתה
רצ/1/1/ג'	40/- שנים
רצ/1/1/ו'	-
רצ/1/1/ז'	30 שנים
רצ/מק/25/1/1	20 שנים
רצ/מק/30/1/1	15 שנים
רצ/מק/1/1/יג'	5 שנים
רצ/מק/3/ז/1/1	10 שנים
רצ/מק/6/ו'/1/1	5 שנים

תכנית רצ/מק/30/1/1- סבור כי התכנית אינה משביחה וכי ישנן דרכים שונות להצללה, זולות יותר ויעילות יותר מפרגולה בנויה עפ"י הוראות התכנית. לחילופין, מפעיל מקדם הפחתה לתקופה של כ-15 שנה בריבית של 6%.

תכנית רצ/מק/6/ו'/1/1-תחשיב המתבסס על שומת הועדה, עם הפחתה בגין עלויות הריסה של כ-150,000 ₪.

שמאיות המשיבה- בתגובתן מציינות כי בשומתן לא הביאו בחשבון דחיה למימוש הזכויות. יחד עם זאת, הביאו בחשבון הפחתה בגין מושעא בשיעור של 20% מההשבחה. הפחתה זו מבטאת דחיה של 4 שנים ב-6%. לדעתן, יש לבצע דחיה אחת וכי דחיה נוספת תהא בבחינת הפחתה כפולה.

שמאי המבקש קבע דחיה שונה לכל תכנית. לתכנית רצ/1/1/ז' דחיה עד לשנת 2023, לתכנית רצ/מ'/25/1/1 דחיה עד לשנת 2017, לתכנית רצ/30/1/1 עד לתאריך 2016, לתכנית רצ/1/1/יג' עד לתאריך 2009 וכן הלאה. השמאיות מציינות בשומתן כי למיטב הבנתן, יש לקבוע תאריך בו הזכויות כלכליות ואליו לדחות את הזכויות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

12. הכרעה:

12.1. השימוש המיטבי במועד אישור רצ/1/1/ג' ו-רצ/1/1/ו':

שמאיות המשיבה מניחות כי במועד אישור התכנית בשנת 1978 השימוש המיטבי בנכס היה הריסתו ומימוש זכויות הבניה המוקנות.

שמאי המבקש טוען כי לאור האפשרויות לשימוש בחצר, לדירות הממוקמות בקומת הקרקע, ואפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בדירות העליונות במבנה, אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה ויש לדחות את הזכויות.

בבדיקה שערכתי עולה כי שווי זכויות הבניה לחלקה הינו בגבולות של כ-2,000,000 ל"י בעוד שווי הנכס הבנוי, 4 יח"ד, הינו בגבולות של כ- 1,500,000 ל"י[9].

לכן אני מסכים עם שמאיות המשיבה כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה.

יחד עם זאת, למועד אישור התכנית ולאור ההפרש הקטן יחסית בשווי בין מצבי התכנון, מורכבות מימוש הזכויות הכרוכות במיסוי, התאגדות בעלי הזכויות וכדומה, אני קובע, במקרה זה, מקדם המשקלל את הדחיה והמושעא בשיעור של 60%.

בנוסף יש להביא בחשבון, לאור הבניה הקיימת, את הוצאות ההריסה הכרוכות במימוש התכנית.

12.2. הפעלת מקדמי דחיה וכדאיות כלכלית:

עיקר המחלוקת בין הצדדים בנכס הנדון הוא לעניין הדחיה שיש להביא בחשבון למימוש הזכויות בתכניות המשביחות.

שמאי המבקש מפעיל מקדם דחיה לכל התכניות שאושרו בנכס עד למועד המימוש.

משקבעתי את הדחיה לתקופה של 5 שנים מיום אישור תכנית רצ/1/1/ג', תחת הנחה כי ההתכנות הכלכלית במימוש הזכויות הינה גבולית, אין מקום לבצע דחיות נוספות בתכניות שאושרו לאחר תכנית זו, שכן במועד אישורן השימוש הטוב והיעיל היה הריסת המבנה ומימוש זכויות הבניה.

12.3. שטחי מחסנים:

איני מוצא הצדקה שמאית בניכוי שטחי המחסנים הקיימים, שכן בהתאם לאמור לעיל, השימוש הטוב והיעיל כרוך בהריסת המבנה טרם אישור תכנית רצ/מק/1/1/25.

12.4. מקדמי השבחה:

כל הערכים והמקדמים מפורטים בפרק 14 להכרעתי זו.

[9] כ-5,000 ל"י למ"ר, המורכבים מעלות בניה מופחתת בסך של כ-2,200 ל"י/מ"ר, קרקע 2,000 ל"י/למ"ר ויזמות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

13. גורמים ושיקולים:

13.1. ערכי השווי למועד הקובע לתכניות:

ככלל, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין ערכי השווי במועד אישור התכניות. מבדיקה שערכתי, מצאתי מקום לקבוע ערכים שונים וזאת כמפורט להלן:

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם יולי 1978- ספטמבר 1979, עמ' 22 מפורטים ערכי קרקע למבני מגורים.

בעיר ראשון לציון, במיקום מרכזי, בחודשים יולי- אוקטובר מחיר ממוצע לחדר עמד על סך של 50,000 ל"י.

13.2. מקדמים:

בהכרעתי נקבעו המקדמים הבאים:

מקדם אקוויוולנטי למחסן: 0.3

מקדם השבחה למצללות: 0.1

מקדם אקוויוולנטי למרפסת גג: 0.3

מקדם השבחה לקירוי מרפסות: 0.15

13.3. שטחי המרפסות הניתנים לניצול במסגרת מגבלת קווי הבניין בנכס הינם 80 מ"ר, חושבו על ידי מדידה גרפית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. תחשיב:

14.1. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ג' לתאריך הקובע 25/08/1978:

מצב קודם:

זכויות בניה	
שטח החלקה במ"ר	751
עיקרי	110%
מרפסות פתוחות	25%

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	826.1	1	826.1
מרפסות פתוחות	206.53	0.8	165.22
סה"כ			991.32

מצב חדש:

זכויות בניה		
שטח החלקה במ"ר		751
עיקרי		145%
שטח אקו'		1,088.95
שווי מ"ר מבונה		₪ 0.20
הפרש השטחים לחיוב במ"ר		97.63
סה"כ שווי		₪ 19.53
ניכוי הוצאות הריסה	₪ 6.00	₪ 13.53
הפחתה למושעא ודחיה	60%	₪ 8.12
ההשבחה		8.12
היטל השבחה		₪ 4.06
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	₪ **0.90**

14.2. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו' לתאריך הקובע 26/09/1986:

קונטור קומה טיפוסית במ"ר	290
מספר חדרי יציאה לגג	3
שטח חדר יציאה לגג	23

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרפסת גג	150	0.3	45
מרפסת גג שולית	71	0.1	7.10
סה"כ			52

שווי מ"ר מבונה		₪ 220
השטחים לחיוב במ"ר		52
סה"כ שווי		₪ 11,462
הפחתה למושעא	80%	₪ 9,170
ההשבחה		₪ 9,170
היטל השבחה		₪ 4,585
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	₪ **1,019**

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14.3. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ז' לתאריך הקובע 14/05/1993:

זכויות בניה			
שטח החלקה במ"ר		751	
עיקרי		145%	
מרפסות פתוחות		15%	
שטח מרפסות במסגרת מגבלת קווי בניין במ"ר		80	
שווי מ"ר מבונה		1,100	₪
שווי למ"ר מבונה מרפסות	0.3	330	₪
סה"כ שווי		26,400	₪
הפחתה למושעא	80%	21,120	₪
ההשבחה		21,120	₪
היטל השבחה		10,560	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**2,347**	₪

14.4. היטל השבחה לתכנית רצ/מק/25/1/1 לתאריך הקובע 09/01/1997:

מספר מחסנים לחלקה		12	
שטח מחסן במ"ר		6	
סה"כ שטח מחסנים לחלקה במ"ר		72	
שטח אקו' למחסנים	0.3	22	
שווי מ"ר מחסנים		1,250	₪
סה"כ שווי		27,000	₪
הפחתה למושעא	80%	21,600	₪
ההשבחה		21,600	₪
היטל השבחה		10,800	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**2,400**	₪

14.5. היטל השבחה לתכנית רצ/30/1/1 לתאריך הקובע 25/12/2001:

מספר פרגולות צמודות לחדרי גג		3	
שטח המצללות במ"ר		45	
שווי מ"ר מבונה		1,734	₪
מקדם ההשבחה	10%	7,803	₪
הפחתה למושעא	80%	6,242	₪
ההשבחה		6,242	₪
היטל השבחה		3,121	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**694**	₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14.6. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/יג לתאריך הקובע 24/03/2004:

שטחי השרות שהובאו בחשבון		50	
מקדם שטח שרות		0.15	
שווי מ״ר מבונה		1,800	₪
הפחתה למושעא	80%	10,800	₪
ההשבחה		10,800	₪
היטל השבחה		5,400	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**1,200**	₪

14.7. היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ז׳/3 לתאריך הקובע 22/12/2010:

שטח מרפסות במ״ר		163	
מקדם ההשבחה		0.15	
שווי למ״ר מבונה		3,000	₪
הפחתה למושאע	80%	58,680	₪
ההשבחה		58,680	₪
היטל השבחה		29,340	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**6,520**	**₪**

14.8. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו׳/6 לתאריך הקובע 13/07/2012:

מצב חדש:			
מספר יחידות בקומה עליונה		3.00	
שטח חדר יציאה לגג במ״ר		40.00	
שטח מרפסת גג במ״ר		200.00	
מקדם מרפסת גג		0.30	
שווי למ״ר מבונה		4,000	₪
שווי חדרי יציאה לגג		480,000	₪
שווי מרפסת גג		240,000	₪
שווי מצב חדש		720,000	₪
מצב קודם:			
שטח חדר יציאה לגג במ״ר		23.00	
שטח מרפסת גג במ״ר		251.00	
מקדם מרפסת גג		0.30	
שווי מרפסת גג		301,200	₪
סה״כ		418,800	₪
הפחתה למושעא	80%	335,040	₪
ההשבחה		335,040	₪
היטל השבחה		167,520	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**58/261**	**37,227**	₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות, המימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהיטל השבחה
רצ/1/1/ג'	25/08/1978	₪ 8.12	₪ 4.06	₪ 0.90
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	₪ 9,170	₪ 4,585	₪ 1,019
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	₪ 21,120	₪ 10,560	₪ 2,347
רצ/מק/25/1/1	09/01/1997	₪ 21,600	₪ 10,800	₪ 2,400
רצ/30/1/1	25/12/2001	₪ 6,242	₪ 3,121	₪ 694
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪ 10,800	₪ 5,400	₪ 1,200
רצ/מק/3/ז'/1/1	22/12/2010	₪ 58,680	₪ 29,340	₪ 6,520
רצ/6/ו'/1/1	13/07/2012	₪ 335,040	₪ 167,520	₪ 37,227

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