שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

29/12/13
כ"ו טבת, תשע"ד
תיק: 03.1596.12.13
מס' מינוי: 17233

לכבוד: **גב' חנה רבינוביץ וגב' תמר ליטן**
באמצעות מר ארז ליטן
<u>שמאי המבקשות</u>
מצפה הבירה 61 א', מבשרת ציון
בדוא"ל: erzezlitan@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מר עופר ניר
<u>שמאי המשיבה</u>
סוקולוב 48, רמת השרון
בדוא"ל: ofernir@gmail.com

פסיקת שמאי מכריע

גוש 6335 חלקה 113

<u>עשהאל 26 , תל אביב</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשות, מר ארז ליטן מיום 30.09.2013, בצרוף פלט מידע מפנקס הזכויות במקרקעין. ביום 01.12.2013 התקבלה תגובתו לפרוטוקול הדיון.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה, מר עופר ניר מיום 13.05.2013. ביום 15.10.2013 התקבלה תגובתו לשומת המבקשות.

1.3 ביום 24.11.2013 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 17.12.2013 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בגין מימוש במכר.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש - 6335

חלקה - 113,

שטח - 587 מ"ר,

כתובת - עשהאל 26, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות החלות בנכס:

תכנית	תאריך קובע
ע	13.12.1985
ג	07.05.1994[1]
2754	13.04.1998
ע/1	02.04.2003
3450	23.11.2006
ג/1	04.09.2007

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

המגרש ממוקם בצפון העיר תל-אביב, בשכונת צהלה היוקרתית, בצדו הדרומי והקיצוני של רחוב עשהאל. רחוב עשהאל הנו רחוב פנימי ושקט, שתחילתו ברח' יהונתן מצפון מזרח וסיומו בקטע ללא מוצא. בקטע הנדון קיים שלט **הקובע שהכניסה לרחוב לדייריו בלבד.**

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע וותיקים לצד בניה חדשה ויוקרתית, שטחים פתוחים, קאנטרי קלאב ומוסדות ציבור. בחזית הצפונית של הרחוב ממוקם בית ספר "צהלה". הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, ביוב, מים, חשמל, ברמת תחזוקה גבוהה. במועד הביקור בנכס בוצעו בחזית הצפונית של הרחוב עבודות להגבהת הקיר התומך הגובל בבית הספר.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 113 בשטח 587 מ"ר, מהווה חלקה אי רגולרית מלבנית, המוגבהת כ-1.8 מ' מהרחוב באמצעות קיר תומך מדורג, הממוקמת בקצה הסובה של הרחוב ללא מוצא.

[1] בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום בעיתון 22.04.1994

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

במרכז החלקה ממוקם בית מגורים ותיק בן קומה אחת עם גג רעפים בשטח של כ-111 מ"ר וחיפוי חיצוני מטיח בהתזה. בחלקה הצפון מערבי של החלקה, מחסן בנוי לוחות בטון וגג קל.
הבית טובל בצמחייה והגישה אליו מתבצעת מגרם מדרגות בחזית הצפון מערבית של החלקה. בחזית החלקה קיימת גדר אבנים בגובה כמטר ומעליה גדר צמחיה.

מצב הבית תואם את גילו ובמצב תחזוקה טוב.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - בית מגורים חדש ויוקרתי צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף פתוחה לרחוב,
ממזרח - בית מגורים צמוד קרקע עם בריכת שחייה בחצר,
מדרום - בית מגורים צמוד קרקע חד- קומתי,
ממערב - רחוב עשהאל הכולל רחבת תנועה, משטח משופע המשמש לגישה לרכב לשער האחורי של בית הספר ושטח פתוח.

6. <u>המצב התכנוני</u>[2]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם			
תגפ/333	תוקף	357	24.06.1954
748	תוקף	969	01.11.1962
958	תוקף	1300	01.09.1966
738	תוקף	1933	12.07.1973
מצב חדש			
ע	תוקף	3275	28.11.1985
2550	תוקף	4096	01.04.1993
ג	תוקף	4208	21.04.1994
2550א	תוקף	4490	11.02.1997
תא/מק/2710	תוקף	4540	03.07.1997
2754	תוקף	4632	29.03.1998

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
ח	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	תוקף	5167	18.03.2003
3450	תוקף	5593	08.11.2006
ג/1	תוקף	5705	20.08.2007

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תגפ/333</u>

מטרת התכנית, ביו היתר, היא הקמת שיכון לאנשי צבא בשירות קבע. בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור **מגורים ג'** עליו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,
אורך חזית מינימאלית - 17 מטר,
מס' הבתים - 1,
מס' יח"ד - 1,
מס' קומות - 2 ,
אחוז הבניה המכסימלי - 20%,
מבנה עזר - לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד,
קווי בנין - קו בנין קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', קו בנין אחורי 8 מ',
שימושים מותרים - מגורים, גרז'ים פרטיים ל- 2 מכוניות, לכל היותר.

6.2 <u>תא/748</u>

התכנית מתירה הקמת סככות קלות לחניה בין קו הבניין לגבול המגרש. כמו כן הוגבל גובה הבנייה במגורים א',ב',ג' לקומה אחת במקום 2 קומות.

6.3 <u>תא/ 958</u>

התכנית מאפשרת בינוי ב-2 חלופות כדלהלן:

<u>בניה בקומה אחת</u>:

אחוז בניה מרבי - 20%,
מבני עזר - 2.5% משטח המגרש.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>בנייה בשתי קומות</u>:

אחוז בניה מרבי - 30% סה"כ,

מבני עזר - 2.5% משטח המגרש.

6.4 <u>תא/ 738</u>

מטרת התכנית היא תיקון תכנית "ל", שטחים הכלולים בתכניות 299, 333, 333א, 347, 748, 757 יצורפו לשטח התכנית הראשית . מתשריט התכנית עולה כי הנכס נכלל באזור מגורים א'.

6.5 <u>תיק בניין</u>

בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה, אלא בקשה להיתר[3] מיום 19.05.1969 בלבד. ממסמך הבקרה המצוי בתיק עולה שהתבקשה הרחבת הבית הקיים בשטח 82.70 מ"ר כדלהלן:
סגירת מרפסות בשטח 12.70 מ"ר, כניסה 3.70 מ"ר, מרפסות 12 מ"ר, מחסן 13.80 מ"ר במגרש בשטח 650 מ"ר.
ממסמך זה עולה ששטח הבית עומד על כ-111 מ"ר ומחסן בשטח 13.80 מ"ר, שטח התואם במקורב את הקיים מחישוב שטחים גרפי מהתצ"א.

<u>מצב חדש:</u>

6.6 <u>תכנית ע – מרתפים</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף לפי היקף הבית לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחקים לילדים.
לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.
גובה קומת מרתף ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיורשו בו.

6.7 <u>תכנית 2550</u>

התכנית מאפשרת הקמת מוסכים לחניה פרטית בשטח של עד 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים) בני קומה אחת או שתיים. התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה למעט מקרים שפורטו בתקנון.

[3] ללא תשריט

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.8 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מאפשרת בקוטג'ים, עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

6.9 <u>תכנית 2550 א</u>

התכנית קובעת שבבתים צמודי קרקע שטח מקום חניה אחד מקורה או בנוי, על קרקעי ותת קרקעי לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקום חניה ייחשב כשטח שירות. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.

6.10 <u>תכנית 2710</u>

התכנית מאפשרת הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית ובחריגה מקו בניין. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, עיצוב מבנה, איכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.11 <u>תכנית 2754</u>

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש ובקו בנין "0". לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכוח תכנית ראשית.

<u>תנאי להיתר בניה (סעיף 10.1 בתכנית)</u>

היתרי בניה לבריכת שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

6.12 <u>תכנית ח'</u>

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.13 <u>תכנית ע/1 – מרתפים</u>

התכנית מאפשרת קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע לפי הוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יתאפשר לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרשו לתפקוד הבית.

גובה המרתף (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'.

התכליות המותרות במרתף בבתים צמודי קרקע הנן לשטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים. בקומה זו יותרו, בבניינים צמודי קרקע, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית ותותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.
כניסות למרתף, הבולטות מעל פני הקרקע, יהיו בתחום קווי הבניין המותרים.
כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקווי הבניין.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת.
בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות תכנית ראשית) .
יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת המימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר בניה.

6.14 <u>תכנית 3450</u>

התכנית מאפשרת המרת שטחים או אחוזי בניה למבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי חלופות:

<u>חלופה א'</u>

כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכנית מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו לשטח הבניה העיקרי.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>חלופה בי</u>

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות.

<u>חלופה אחרת לשטחי שירות</u>

השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>

התכנית לא מבטלת הוראות תכניות ראשיות לעניין זכויות למבנה עזר/נספח ושטחי שירות שלא הוגדרו בתכנית זו .

תכנית זו לא מבטלת את הזכויות המוקנות כשטח שירות בתכניות 2550 ו-2550א "מוסכים למבנים צמודי קרקע וקוטגים באשור עבר הירקון".

6.15 <u>תכנית ג/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה על הגג בקוטגים בשתי חלופות כמפורט להלן:

<u>חדר על גג שטוח</u>

<u>בניה בשלבים</u>

שטח בנייה - עד 40 מ"ר,

תכסית - עד 65% כולל חדרים טכניים ומדרגות,

גובה - גובה החדר על הגג לא יעלה על 3 מ' מפני הגג,

קומה חלקית - לא תותר בניית חדר על הגג מעל קומה ששטחה פחות מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>

תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים). תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין דירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג[4].

<u>עליית גג</u>

שיפוע הגג - לא יקטן מ-40% ולא יעלה על 50%,

גובה - רום הגג לא יעלה על 7 מ' מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה שמתחתיו,

מרפסת גג - בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית אחורית בלבד,

[4] חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מתקנים טכניים - ישולבו בחלל הגג.

<u>הוראות נוספות:</u>

<u>פרגולה</u>

תותר פרגולה בשטח עד 1/3 מהגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.

<u>העברת שטחים</u>

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות.

7. <u>המצב הקנייני</u>

בהתאם לעותק מידע שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט ביום 01.08.2013, עולה כי חלקה 113 בגוש 6335 בשטח 587 מ"ר רשומה בחלקים שווים על שם ליטן תמר ורבינוביץ חנה (כתוצאה מפעולת צוואה מיום 12.09.2012).

קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 11.04.2013 לטובת שפירא טל ושפירא גילי על חלק בנכס על כל הבעלים. בנוסף, קיימת הערת אזהרה נוספת לפי סעיף 126 מיום 11.06.2013 לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ, על כל הבעלים.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 זיהוי הנכס, המצב הקנייני, התכניות החלות במקום והמועדים הקובעים.

8.1.2 העדר השבחה בגין תכניות 2550, 2550 א' תא/מק/2710 ו-ח'.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>השבחה בגין תכנית "ע"</u>

8.2.1.1 <u>שמאי המבקשות</u>

לטענת שמאי המבקשות התכנית איננה משביחה, מאחר ובמועד הקובע שווי הקרקע הקיים גבוה מהשווי החדש (עורך תחשיב לשווי הנכס בשני המצבים ומגיע להשבחה שלילית). לטענתו, תקופת החיים הכלכליים של הנכס הנה עד לשנת 2024 בשל תוספת הבניה (תוספת שטח של 16 מ"ר + 14 מ"ר מחסן) והשיפוץ המקיף שבוצעו בו[5].

[5] מידע אישי, לא הוצגו אסמכתאות

בנוסף, נטען שקיימות הוצאות לשכ"ד לשנתיים והוצאות נוספות אשר בהתחשב בדחייה למימוש מאיינות את ההשבחה. לתמיכה בעמדתו, מפנה שמאי המבקשות לפסיקת השמאי המכריע, מר מנחם מלוכנא, בגו"ח 6337/57 ברח' הפרסה 43 בצהלה.

8.2.1.1.1 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקשות מסכים לשווי של $400 למ"ר מבונה בסביבה שקבע שמאי המשיבה, אולם קובע הפחתה של 15% בגין מיקום הנכס. לטענתו הנכס ממוקם בסמיכות לבי"ס וגן ילדים בהם קיימת פעילות רבה, הגורמת גם לבעיית תנועה כתוצאה ממספר רב של כלי רכב שעוברים וחונים ברחוב. כמו כן קיימת גלישת קרקע לרחוב שנסגרה באמצעות לוח פח מגולוון שאינו מוסיף למראה הרחוב.

8.2.1.1.2 <u>מקדמים</u>

מקדם מיקום -	0.85,
עלות בניה חדשה למ"ר -	540 ₪[6],
עלות בניה ישנה -	378 ₪ (מקדם 0.7 מבניה חדשה),
מקדם מרתף -	0.3,
מקדם חצר -	0.3,
דחייה -	מקדם 0.89[7] בדחייה לשנתיים במועד הקובע, מקדם 0.1[8] בדחייה לתום החיים הכלכליים,
שכ"ד לשנתיים -	16,783 ₪,
שיעור יזמות -	15%.

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף בהיקף קומת קרקע בשטח של 120 מ"ר. במועד הקובע הבית בן 30 ברמת גימור פשוטה. השימוש היעיל והטוב מזה שנים הנו הריסה ובנייה מחדש לבית מודרני עם ניצול מרבי של זכויות הבניה בדומה לנכסים בסביבה. קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון את הזכויות למרתף שניתנות לניצול, לשם הזהירות חושבה דחייה לפי מקדם 0.4.

[6] לפי עלות בניה של 4,550 ₪ להיום ובהתאמה למדד לנובמבר 1985 – 540 ₪
[7] שנתיים בשיעור היוון של 6%
[8] 39 שנים בשיעור היוון של 6%

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.2.1 שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע על 400$ ללא אסמכתאות.

לטענת שמאי המשיבה, השפעת הקרבה לביה"ס שולית היות והיא מתרכזת בתחילת הרחוב. למשפחה עם ילדים הקרבה תורמת. הנכס איננו סמוך לחצר העיקרית של בית הספר.

8.2.1.2.2 מקדמים

מקדם דחייה[9] - 0.40,

מקדם מרתף - 0.3.

8.2.1.3 תחשיב

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	400$	שווי מ"ר מבונה	400$
שטח לבניית מרתף[10]	117.4 מ"ר	שטח לבניית מרתף[11]	120 מ"ר
מקדם מרתף	0.3	מקדם מרתף	0.3
מקדם התאמה בגין מיקום	0.85		
דחייה לשנתיים[12]	0.89		
דחייה לתום חיים כלכליים[13]	0.1	מקדם דחייה	0.40
עלויות בניה למ"ר ישן	378 ₪[14]		
שכ"ד -תשואה של 4.5% לשנה	16,783 ₪		
שיעור יזמות	15%		
חלופת שווי הנכס במצבו			
מצב קודם			
שווי הבית הבנוי			
100 מ"ר X (505 ₪[15] + 378 ₪)=	88,342 ₪		
שווי חצר			
487 מ"ר X 505 ₪ X 0.3=	73,816 ₪		
סה"כ שווי הנכס			
162,157 ₪ X 1.15 =[16]	**186,481** ₪		

[9] ל-18 שנה
[10] 587 מ"ר X 0.2
[11] בניית מרתף בהיקף קומת קרקע
[12] שנתיים בשיעור היוון של 6%
[13] 39 שנים בשיעור היוון של 6%
[14] 540 ₪ למ"ר בניה חדשה X מקדם 0.7
[15] 400$ X 1.486 ₪ X 0.85 התאמה למיקום
[16] יזמות

מצב חדש	
[587 מ"ר X (0.3X0.2+0.2) +117.40 מ"ר[17] (0.3 X 0.89 X [18]505 ₪ =**151,670** ₪	
השבחה	
ההשבחה **34,811** ₪ -[19]	
חלופת מימוש בתום החיים הכלכליים	
השבחה	
505 ₪ X (587 X 0.2 X 0.3) X 0.1 =	$400 X 1.5 X 120 X[20] 0.3 X 0.4 =
1,834 ₪	
14,949 ₪	
בקיזוז שכ"ד לשנתיים -	**8,640** ₪
היטל השבחה **אין**	**היטל השבחה** **4,320** ₪

8.2.2 השבחה בגין תכנית ג'

8.2.2.1 שמאי המבקשות

התכנית מאפשרת בניית עליית גג בשטח של 46.96 מ"ר[21], משטח זה יש להפחית שטח היטל מדרגות של 5.0 מ"ר. הבנייה מחייבת עזיבת הבית לשנה, הוצאות שכ"ד, ודחייה לשנתיים לצורך הוצאת היתר בנייה. לטענתו תקן שמאי 21 לתמ"א 38 מנחה את השמאי לערוך חישוב הוצאות עודפות לשכר דירה וכו'. לתמיכה בעמדתו, מפנה שמאי המבקשות לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מנחם מלוכנא בגו"ח 6335/57.

8.2.2.1.1 מקדמים

מקדם מיקום -	0.85,
מקדם עליית גג -	0.70,
מקדם דחייה לתכנון ולבניה[22] -	0.89,
שכ"ד לשנה[23] -	59,919 ₪,
עלויות התאמה לקומת הקרקע[24] -	11,320 ₪.

[17] חצר
[18] דחייה להיתר
[19] על ההשבחה השלילית יש להוסיף שכ"ד בסך 16,783 ₪ לשנתיים
[20] שער $ למועד קובע
[21] 587 מ"ר מגרש X 0.2 שיעור בניה בק.קרקע X 0.4 שיעור בניה שימושית בעליית גג – גובה 1.80 מ'
[22] שנתיים לפי 6%
[23] לפי 4.5% משווי הנכס הבנוי
[24] 1,929 ₪ עלות בניה למ"ר X 117.4 מ"ר X 5%

8.2.2.1.2 שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשות קובע שווי מ"ר מבונה של 5,500 ₪, בהסתמך על פסיקת שמאי מכריע, מר אמנון ניזרי ושמאי הוועדה בגו"ח 6335/55.

8.2.2.2 שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת עליית גג בשטח אפקטיבי של 45 מ"ר (לפי 40% עד 42% משטח קומת הקרקע).

במועד הקובע ניתן לבנות בנין חדש עם קומת קרקע בשטח של 120 מ"ר עד 130 מ"ר. למרות זאת הובאה בחשבון דחייה ללא הפחתת הוצאות התאמה, ולחילופין בתוספת בניה מקובלת עם הפחתה לעלויות התאמה אך ללא דחייה.

8.2.2.2.1 מקדמים

מקדם עליית גג - 0.7,

מקדם דחייה - 0.8.

8.2.2.2.2 שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע על 6,700 ₪ ללא אסמכתאות.

8.2.2.3 תחשיב

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	5,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	6,700 ₪
שטח עליית גג[25]	46.96 מ"ר	שטח עליית גג	45 מ"ר
שטח מדרגות	5 מ"ר		
מקדם מיקום	0.85		
מקדם עליית גג	0.7	מקדם עליית גג	0.7
מקדם דחייה לתכנון	0.89	מקדם דחייה	0.8
הוצאות עודפות[26]	59,919 ₪		
עלויות התאמה	11,320 ₪		
השבחה			
0.7 X 0.89 X 0.85 X 5,500 ₪ X 41.96 מ"ר= 122,209 ₪ ולאחר הפחתת עלויות 59,919 ₪ + 11,320 ₪		0.7 X 0.80 X 6,700 ₪ X 45 מ"ר =	
50,971 ₪		**היטל השבחה**	**168,840 ₪** **84,420 ₪**

[25] 587 מ"ר X 0.2 X 0.4 שיעור בניה שימושית לעליית גג – גובה מעל 1.80 מ'

[26] שכ"ד והעברות לשנה

8.2.3 השבחה בגין תכנית 2754

8.2.3.1 שמאי המבקשות

תושבי צהלה אינם רואים בתכנית משביחה שכן רק 15 תושבים מתוך 142 בנו בריכה ברחובות עשהאל, בניהו ופרסה.

לחילופין הציג תחשיב השבחה בדחייה לתקופתה של 20 שנה לשטח בריכה של 35 מ"ר.

8.2.3.1.1 מקדמים

מקדם מיקום - 0.85,

מקדם השבחה בריכה - 0.1,

דחייה[27] - 0.31,

8.2.3.1.2 שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשות מסכים לשווי של 7,700 ₪ למ"ר מבונה בסביבה, שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

8.2.3.2 שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת בריכה של 40 מ"ר לפחות. במועד הקובע אין מניעה למימוש בניית בריכה ואין מקום להפעלת מקדם דחייה. בניה בשולי החצר אינה מונעת הקמת בנין חדש.

8.2.3.2.1 מקדמים

מקדם השבחה לבריכה - 0.1.

8.2.3.2.2 שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע על 7,700 ₪ ללא אסמכתאות.

[27] דחייה בגין התנהגות כלכלית של תושבי השכונה- 20 שנה לפי 6%

8.2.3.3 תחשיב

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,700	שווי מ"ר מבונה	₪ 7,700
שטח בריכה	35 מ"ר	שטח בריכה	40 מ"ר
מקדם בריכה	0.1	מקדם בריכה	0.1
מקדם דחייה	0.31		
מקדם מיקום	0.85		
ההשבחה			
35 מ"ר = ₪ 7,700 X 0.1 X 0.31 X 0.85		40 מ"ר = ₪ 7,700 X 0.1	
₪ 7,143		**₪ 30,800**	
		היטל השבחה	**₪ 15,400**

8.2.4 השבחה בגין תכנית ע/1

8.2.4.1 שמאי המבקשות

בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים והחלטת וועדת ערר[28], ההשבחה מהווה שיעור של 0.1 בין מצב קודם מתכנית ע' למצב חדש, ללא תוספת שטח.

8.2.4.1.1 מקדמים

מקדם מיקום - 0.85,

מקדם השבחה למרתף "ע/1" לעומת "ע" - 0.1,

מקדם דחייה[29] - 0.89.

לתמיכה בעמדתו, לדחייה נדרשת, מפנה שמאי המבקשות לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מנחם מלוכנא בגו"ח 6338/125.

8.2.4.1.2 שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשות מסכים לשווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה בסביבה, שנקבע בפסיקת שמאים מכריעים (ללא הפנייה ספציפית) וע"י שמאי המשיבה.

---

[28] תא/85060/11

[29] שנתיים לפי 6%

8.2.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף לכ-165 מ"ר עד לתכסית קומת הקרקע הכוללת ממ"ד, שטחי שירות, מדרגות, מחסן וחניה והגבהתו. ההשבחה נקבעה עפ"י השימוש הטוב והיעיל בניצול מלוא הזכויות עם תכסית גדולה שתאפשר בניית מרתף בשטח גדול.

שטח זה מביא בחשבון החלטת וועדת ערר בעניין "אלמגור", והיתרי בניה שנתנו לבתים חדשים בשכונה.
בתגובה לשומת המבקשות נטען שהשומה נערכה בהתאם להחלטת וועדת ערר בעניין "בגימוב" שאינה קובעת הוראה לעניין היטל השבחה לשטחים החורגים מהתכסית.

בעניין זה הפנה להכרעתי ברח' אבנר 11 בת"א, שם הוצגו הנתונים שלהן לעניין שטח מרתף בסביבה:

כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח תכסית[30] (מ"ר)	שטח מרתף (מ"ר)	יחס שטח מרתף/ תכסית	יחס שטח מרתף/ מגרש
אהוד 17	6332/62	618	159.00	214.60	135%	35%
שושנים 3,5	6335/349	1,504	401.40	672.03	167%	45%
יואב 7	6332/77	1,157	272.82	546.88	200%	47%
קוממיות 36	6628/366	526	133.45	287.87	216%	55%
ממוצע					180%	45%

כיום מתקבלים היתרים למרתפים בשטח העולה על 200 מ"ר. גביית השבחה לשטח לפי תכסית, מונעת גביית השבחה בעתיד לשטח בניה גדול יותר במרתף. כמו כן נטען שמתאפשרת כניסה ישירה למרתף ממפלס הרחוב, מה שחוסך בעלויות הבנייה.

8.2.4.2.1 <u>מקדמים</u>

מקדם השבחה למרתף בתכסית בתכנית ע' - 0.10,

מקדם השבחה לשטח מעבר לתכסית בתכנית ע'- 0.30.

דחייה – אין לקחת מקדם דחייה, השימוש היעיל והטוב מזה מספר שנים, הנו הריסת המבנה ובניית בית חדש תחתיו.

[30] לפי בינוי ב-2 קומות 15% לקומה

8.2.4.2.2 שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע על 10,500 ₪ בהסתמך של נתוני עסקאות שלהלן :

תאריך	גו"ח	רחוב	שווי מוערך	שטח	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'
06.03.2002	6336/16	הרדוף 6	$ 600,000	403	264	$2,269
22.05.2002	6336/108	המצביאים 44	$ 627,955	389	255	$2,459
28.11.2002	6335/125	עשה אל 2	$ 750,000	543	356	$2,105
22.12.2003[31]	6335/110	בניהו 41	$1,056,444	734	480	$2,200
14.03.2003	6336/359	סביון 3	$ 625,000	406	266	$2,349
ממוצע						₪ 10,631 [32]

8.2.4.3 תחשיב

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000	שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
		שטח מרתף תכנית ע'	120 מ"ר
שטח מרתף תכנית ע1'	117.4 מ"ר	שטח מרתף תכנית ע1'	45 מ"ר
מקדם השבחה מתכנית ע'	0.1	מקדם השבחה מתכנית ע'	0.1
		מקדם השבחה לשטח תכנית ע' 1	0.4
מקדם דחייה	0.89		
מקדם מיקום	0.85		
ההשבחה			
117.4 מ"ר X 0.1 X ₪ 10,000 X 0.89 X 0.85 =		(120 מ"ר X 0.1 +45 מ"ר X 0.4) X ₪ 10,000 =	
₪ 88,813		**₪ 300,000**	
		היטל השבחה	**₪ 150,000**

8.2.5 השבחה בגין תכנית 3450

8.2.5.1 שמאי המבקשות

התכנית מאפשרת המרת שימוש בשטח 14.6 מ"ר ממחסן לשטח עיקרי.

8.2.5.1.1 מקדמים

מקדם מיקום - 0.85,

מקדם דחייה[33] - 0.89 ,

מקדם המרה משירות לעיקרי - 0.50.

[31] עסקה מיום 13.12.2003 בתמורה ל-$1,075,520
[32] לפי שער $ של 4.671 ₪/$
[33] שנתיים לפי שיעור של 6% בגין מימוש התכנית

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.5.1.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקשות מסכים לשווי של 12,000 ₪ שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

8.2.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת המרת מבנה עזר בשטח של כ – 14.60 מ"ר לשטח עיקרי.

8.2.5.2.1 <u>מקדמים</u>

מקדם המרה משירות לעיקרי - 0.5.

8.2.5.2.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה נקבע על 12,000 ₪ בהסתמך על העסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שווי מוערך	שטח מגרש	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'
09.05.2006	6336/370	יהונתן 10	$ 920,000	542	366	$2,510
25.06.2006	6335/233	הפרסה 52	$1,092,050	636	429	$2,554
02.07.2006[34]	6335/39	הפרסה 5	$1,375,000	739	498	$2,760
10.07.2006	6335/75	בניהו 38	$1,355,000	612	413	$3,279
14.08.2006	6335/165	יואב 14	$1,297,692	548	370	$3,503
15.08.2006	6336/231	בת יפתח 21	$1,120,000	532	360	$3,113
10.09.2006	6336/185	המצביאים 27	$1,150,000	559	378	$3,044
12.11.2006	6335/58	הפרסה 45	$1,090,000	597	403	$2,703

ניתוח העסקאות מצביע על ממוצע של 12,646 ₪ למ"ר מבונה.

[34] מועד עסקה 03.07.2006- הערה שלי נ.ג.

8.2.5.3 תחשיב

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪	שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
שטח מבנה עזר[35]	14.70 מ"ר	שטח מבנה עזר	14.6 מ"ר
מקדם המרה	0.5	מקדם המרה	0.5
מקדם דחייה	0.89		
מקדם מיקום	0.85		
ההשבחה			
0.85 X 0.89 X 0.5 X 14.7 X 12,000 =		0.5 X 14.6 X 12,000 =	
66,610 ₪		**87,600 ₪**	
		היטל השבחה	**43,800 ₪**

8.2.6 השבחה בגין תכנית ג/1

8.2.6.1 שמאי המבקשות

התכנית מאפשרת בניה בגג בשתי חלופות. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון חלופת חדר על גג בשטח של 40 מ"ר + 78 מ"ר מרפסת.

8.2.6.1.1 מקדמים

מקדם מיקום -	0.85,
מקדם דחייה[36] -	0.89 ,
מקדם מרפסת גג -	0.30,
מקדם חדר על הגג -	1.00,
מקדם עליית גג -	0.70,
עלות בניה למ"ר למועד הקובע -	3,927 ₪[37],
עלות בניה ישנה -	1,963₪[38] ,
שכ"ד לשנה[39] -	134,939 ₪,
שיעור יזמות -	15%,
הוצאת התאמה לק.ק -	23,050 ₪.

[35] 2.5% משטח מגרש 587 מ"ר
[36] שנתיים לפי 6%
[37] לפי עלות בניה של 4,550 ₪ להיום ובהתאמה למדד אוגוסט 2007 – 3,927 ₪
[38] לפי מקדם 0.5 משווי בנייה חדשה
[39] לפי 4.5% משווי הנכס 2,998,649 ₪

8.2.6.1.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה נקבע על 12,500 ₪ בהסתמך על פסיקת שמאי מכריע, מר מנחם מלוכנא, בגו"ח 63357/57 ועל השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

8.2.6.2 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת בניה בגג בשתי חלופות שנבחנו בתחשיב וההשבחה שנקבעה הינה לפי חלופת חדר על גג בשטח של 65 מ"ר + 40 מ"ר מרפסת.

שמאי המשיבה מציג דוגמא של מיצוי זכויות הבניה ברח' שמגר 15 בת"א, ממנו עולה כי שטח הבניה בחלל הגג הנו כ – 116 מ"ר במגרש בשטח של 381 מ"ר.

8.2.6.2.1 <u>מקדמים</u>

מקדם מרפסת - 0.20,

מקדם חדר על הגג - 1.00,

מקדם עליית גג מצב חדש - 0.75,

מקדם עליית גג מתכנית ג' - 0.70[40].

8.2.6.2.2 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה נקבע על 12,500 ₪ בהסתמך על נתוני עסקאות כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שווי מוערך	שטח מגרש	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'
22.01.2007	6335/63	הפרסה 55	$1,100,000	717	491	$2,242
29.01.2007	6336/370	יהונתן 10	$1,300,000	542	372	$3,496
25.02.2007	6336/47	בת חן 4	$ 797,500	392	269	$2,964
19.03.2007	6336/169	ברק 41	$1,375,000	562	385	$3,567
25.04.2007[41]	6335/132	שושנים 2	$2,250,000	893	614	$3,664
17.05.2007	6335/128	יהונתן 34	$1,245,000	530	364	$3,423
03.06.2007	6335/47	פרסה 21	$1,901,867	1,011	694	$2,740
07.06.2007	6335/28	יהונתן	$1,350,000	546	375	$3,604

מניתוח העסקאות מתקבל שווי ממוצע של 13,288 ₪ למ"ר מבונה.

[40] לחלופת בניית גג רעפים בלבד
[41] עסקה לא אותרה-נ.ג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.6.3 תחשיב חלופת גג רעפים

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
		שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
		שטח חלל גג מצב חדש	90 מ"ר
		שטח חלל גג מצב קודם	45 מ"ר
		מקדם חלל גג מצב חדש	0.75
		מקדם חלל גג מצב חדש	0.70
השבחה			
12,500 ₪ X (0.7 X 45 מ"ר – 0.75 X 90 מ"ר)			
450,000 ₪			
לא מתייחס לחלופה זו		**היטל השבחה**	**225,000 ₪**

8.2.6.4 תחשיב חלופת גג שטוח

שמאי המבקשות		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה[42]	12,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪
שטח חדר גג[43] מצב חדש	40 מ"ר	שטח חדר גג מצב חדש	65 מ"ר
שטח מרפסת גג	77 מ"ר	שטח מרפסת גג	40 מ"ר
שטח עליית גג[44]	47 מ"ר	שטח חלל גג מצב קודם	45 מ"ר
מקדם חלל גג מצב קודם	0.70	מקדם חלל גג מצב קודם	0.70
שטח מדרגות	5 מ"ר		
מקדם מיקום	0.85		
מקדם חדר גג	1		
מקדם דחייה לתכנון	0.89		
שכ"ד לשנה	134,939 ₪		
עלויות התאמה לק.קרקע[45]	23,050 ₪		
מצב קודם			
שווי הבית הקיים:			
(10,625 ₪ X + 3,927 ₪) X 1.15 X 100 מ"ר=			
1,447,661 ₪			
שווי חצר:			
487 מ"ר X0.3 X 10,625 ₪ =			
1,552,313 ₪			
סה"כ שווי הבית:	2,998,649 ₪		
שווי עליית גג מצב קודם:			
(47 מ"ר - 5 מ"ר) X 0.7 =	**29 מ"ר אקו'**		
29 מ"ר			

[42] 10,625 ₪ לאחר התאמה לנכס לפי מקדם 0.85
[43] לפי הידוע היום בבניה לא בו זמנית
[44] 587 מ"ר X 0.2 X 0.4 שיעור בניה שימושית לעליית גג – גובה מעל 1.80 מ'
[45] 3,927 ₪ X 117.4 מ"ר X 0.05

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מצב חדש	
(47 מ"ר - 5 מ"ר) +(77 מ"ר X 0.3) = **66.5 מ"ר**	
השבחה	
37 מ"ר X 12,500 ₪ X 0.85 X 0.89 = 350,807 ₪ ולאחר הפחתת עלויות 134,939 ₪ + 23,050 ₪ = **192,818 ₪**	(65 מ"ר + 40 מ"ר X 0.2 - 45 מ"ר) X (0.7 X = 12,500 ₪ **512,500 ₪**
	היטל השבחה **256,250 ₪**

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 העדר השבחה בגין תכניות 2550, 2550 א' תא/מק/2710, "ח"

שמאי הצדדים מסכימים להעדר השבחה בגין תכניות אלו.

חניה- 2550, 2550 א'- בהתחשב בהוראות תכנית 748, המתירה הקמת סככות קלות לחניה בין קו הבניין לגבול המגרש ובנתוני הנכס הכולל היתר למוסד מקורה, קיבלתי הסכמת שמאי הצדדים בעניין זה.

מעלית - תא/מק/2710- בהתחשב בהוראות התכנית ומאפייני הנכס, מצאתי כי ההשבחה בגין הוראות התכנית אפסית, לפיכך קיבלתי עמדת הצדדים בעניין זה.

10.2 ההשבחה בגין תכנית "ע"

שווי

שמאי המבקשות מסכים לשווי של 400$ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה, אולם קובע הפחתה של 15% משווי זה בשל מיקום הנכס, התנועה הנובעת מהסמיכות לבית הספר ולגן ילדים וגלישת קרקע מחצר בית הספר.

הנכס ממוקם בקצה רחוב ללא מוצא המשמש את דיירי הרחוב בלבד. למניעת תנועה מזדמנת, הוצב בכניסה לקטע זה של הרחוב שלט המאפשר כניסה לדייריו בלבד.
במועד הביקור בנכס נמצא שהעירייה מבצעת עבודות להגבהת הקיר התומך בסמיכות לנכס. יש לציין שככל שגלישת החול לתחום הדרך מהווה מטרד, הוא משקף בעיה נקודתית הניתנת לטיפול מול הרשות המקומית ולא מצאתי בו גורם המשפיע לרעה על שווי הנכס.

בפסיקתי ברח' אבנר 11 קבעתי שווי מ"ר מבונה לפי 750 ₪, בהסתמך על נתוני מקרקעין וערכם מדצמבר 1985. מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6335/164	יואב 16	890 ₪
6336/159	ברק 21	768 ₪
6336/25	שמגר 27	690 ₪
6336/284	יהונתן 1	585 ₪
6335/216	שמגר 13	637 ₪

לאחר שבחנתי נתוני השווי בסביבה לרבות פסיקת שמאים מכריעים ובהתחשב בנתוני הנכס, קיבלתי השווי 594 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה. שווי זה משקף שווי מהשווי בסביבה ומגלם את השפעת הסמיכות לבית הספר. לפיכך לא קיבלתי עמדת שמאי המבקשות להפחתה נוספת משווי זה.

<u>מקדם שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.3 לשווי במרתף.

בהתאם להוראות תכנית ע', השימושים המותרים במרתף מהווים שטחי שירות כגון אחסנה חניה ומתקנים תברואתיים, אולם כוללים גם שימושים עיקריים לאולם למשחקי ילדים. לאור זאת, דחיתי הסכמת הצדדים לעניין זה וקבעתי המקדם 0.4, המתאים יותר לתמהיל השימושים במרתף במגבלת הגובה שנקבעה בו.

<u>השימוש המיטבי ואורך החיים הכלכליים של הנכס</u>

שמאי המשיבה מעריך שהנכס הגיע לתום חיו הכלכליים, אולם לשם הזהירות נוקב במקדם דחייה 0.4 למימוש הזכויות.

שמאי המבקש טוען שבמועד הקובע השווי המיטבי משקף את הבית הקיים ומעריך את שוויו בסך 186,481 ₪ לעומת 151,670 ₪ כמגרש ריק ופנוי. לטענתו, המבחן להריסת הבית יהיה כאשר מרכיב שווי הקרקע יעלה על מרכיב המקרקעין, כפי שקבע השמאי המכריע מלוכנא. דה עקא שבתחשיביו, לא הביא בחשבון השווי את שווי זכויות הבנייה, אלא את שווי הזכויות הבנויות בלבד.

להלן תחשיב השווי המיטבי בנכס:

<u>שווי קרקע ריקה ופנויה:</u>

שימוש	%	שטח בנייה	מקדם שווי	מ"ר אקו'
מרתף	20%	117.40	0.40	46.96
מגורים	30%	176.10	1.00	176.10
מבנה עזר	2.5%	14.68	0.40	5.87
חצר		484.28	0.25	121.07
סה"כ				350.00

שווי המגרש: 350 מ"ר אקו' X 594 ₪ = **<u>207,900 ₪</u>**

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שווי הנכס במצבו[46]:

שימוש	%	שטח בנייה	מקדם שווי	מ"ר אקו'
מרתף	20%	117.40	0.16	18.49
מגורים	20%	117.40	1.00	117.40
מבנה עזר	2.5%	14.68	0.40	5.87
חצר		454.93	0.25	113.73
סה"כ				255.49

שווי המגרש: 255.49 מ"ר אקו' X 594 ₪ = 151,761 ₪

שווי הבנייה: 378 ₪[47] X 100 מ"ר 37,800 ₪

סה"כ שווי הנכס: 189,561 ₪

בתוספת יזמות שחוקה 10% **208,517 ₪**

מהנתונים עולה שהפרש השווי בין הנכס במצבו בהשוואה למגרש ריק ופנוי נוטה לטובת שווי הנכס במצבו לפיכך קיבלתי עמדת שמאי המבקשות שבמועד הקובע, השווי המיטבי הנו לנכס הבנוי. בהערכת מימוש הזכויות למרתף הבאתי בחשבון דחייה נדרשת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
מהפרש השווי בשני המצבים ניכר כי הנכס קרוב לתום חייו הכלכליים יחד עם זאת, בהתחשב במאפייני הסביבה ולשם הזהירות קיבלתי מקדם הדחייה שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

תחשיב

587 מ"ר X 20% X $400 X 1.4861 X 0.4 X 0.4= **11,166 ₪**

10.3 ההשבחה בגין תכנית ג'

שטח עליית הגג

שמאי המבקשות טוען ששטח עליית הגג עומד על 41.96 מ"ר נטו לאחר קיזוז שטח חדר מדרגות לעומת 45 מ"ר שקבע שמאי המשיבה.

ככל שמבקשים לבנות עליית הגג כתוספת בנייה, יש להביא בחשבון שטח קומה של 117 מ"ר לפי תכסית של 20%. במקרה זה שטח עליית הגג לפי חישוב על הצד הזהיר עימוד על כ-40% משטח הקומה משמע, 46.96 מ"ר. מאחר ובמבנה הקיים יש 2 קומות, שטח המדרגות ייכלל בשטח עליית הגג, לפיכך דחיתי עמדת שמאי המבקשות בעניין זה וקבעתי שטח עליית הגג על 46.96 מ"ר.

[46] זכויות הבנייה לפי קומה אחת 20%
[47] בהתאם לאומדן שמאי המבקשות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>דחייה למימוש זכויות</u>

שמאי המבקשות מביא בחשבון דחייה של שנתיים למימוש הזכויות בשל הצורך בתכנון ורישוי. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם דחייה 0.8.

זכויות הבנייה המותרות בקומה אחת עומדות על 20% משמע 117 מ"ר לעומת כ-111 מ"ר מותרים. אין מניעה למימוש יתרת הזכויות בנכס, לרבות עליית גג. ככל שקיימת דחייה לתכנון ורישוי היא מגולמת בשווי הנגזר מנתוני ההשוואה בסביבה. לפיכך, לא מצאתי כי יש לקבוע מקדם דחייה למימוש הזכויות.

<u>עלויות התאמה ודמי שכירות</u>

שאלת קיזוז דמי שכירות בגין מגורי חלוף בבית מגורים המורחב על ידי בעליו אינה דומה לפרויקטים לפינוי בינוי או פרויקטים לפי תמ"א 38 בבתים בבנייה רוויה. לאור היקף תוספת הבנייה המותרת ומיקומה, לא מצאתי שיש צורך בפינוי הבית במועד הבנייה.

עלויות התאמה- בהתחשב בגג הקיים וגובהו, נדרשת הריסת הגג הקיים ופריצת התקרה הקיימת. למרות שבנכס קיימות זכויות בלתי ממומשות לקומת הקרקע, בשל היקפן ומיקומן, לא מצאתי שבנייתן מאיינת את עלויות ההתאמה הנדרשות בנכס, לפיכך קיבלתי עלויות ההתאמה שנקבעו ע"י שמאי המבקשות בסך כ-11,000 ₪.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 6,700 ₪ למ"ר מבונה, לעומת 4,675 ₪[48] שקבע שמאי המבקשות.

מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6335/42	הפרסה 11	6,750 ₪
6335/46	הפרסה 19	6,038 ₪
6335/52	הפרסה 31	6,944 ₪
6335/164	יואב 16	6,038 ₪
6335/30,209	שמגר 17	5,100 ₪
6335/216	שמגר 13	6,000 ₪
6335/231	הפרסה 48	6,944 ₪

בהכרעתי בגו"ח 6332/68 ברח' אבנר 11 קבעתי השווי למ"ר מבונה לפי 5,500 ₪ שהיה שווי מקובל על הצדדים שם לרבות שמאי המשיבה בתיק שלפני.

[48] 5,500 ₪ X 0.8 התאמה למיקום

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהערכת שווי הנכס הנדון יש להביא בחשבון התאמה לסמיכות הנכס לבניין ציבורי, לפיכך קבעתי השווי המתואם למ"ר מבונה על 4,950 ₪.

<u>תחשיב</u>

46.96 מ"ר X 0.75 X 4,950 ₪ =	174,339 ₪
בקיזוז עלויות התאמה	11,000 ₪
ההשבחה:	**<u>163,339 ₪</u>**

10.4 <u>השבחה בגין תכנית 2754</u>

לטענת שמאי המבקשות המימוש לבריכות שחייה עומד על כ-10% מהנכסים בסביבה ולחילופין נטען על ידו שיש לקבוע דחייה של 20 שנה למימוש הבריכה. שמאי המשיבה טוען שאין מניעה להקמת בריכת שחייה בחצר הנכס.

מתצלום אויר שבאתר הועדה ניתן להתרשם שבסביבה המיידית של הנכס הוקמו בריכות שחייה ברח' בניהו 35 בשטח כ-40 מ"ר ובבניהו 37 בשטח כ-70 מ"ר. בסביבה בריכות שחייה נוספות.

הקמתה של בריכת שחייה מהווה בחירה סובייקטיבית, כמו כל בחירה אחרת למימוש זכויות, ומבוטאת במקדם ההשבחה. בחינת השווי בגין תוספת בריכה תהיה בעיני רוכש מרצון המושפע מ"סמל הסטטוס" שהבריכה מהווה ועל מיצובו של הנכס כנכס יוקרתי.

כמו כן לא מצאתי מניעה למימוש זכויות הבנייה, בשל התכסית הקיימת, לפיכך דחיתי עמדת שמאי המבקש לדחייה בגין מימוש זכויות לבריכה.

<u>שווי</u>

שמאי המבקשות קובע השווי למ"ר מבונה על 6,375 ₪ בהתאמה לנכס לעומת 7,700 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מעסקה שנערכה ברח' עשהאל 20 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שטח מגרש
25/07/1999	6635/116	₪ 8,006,700	1952	80	5	1,141

מניתוח העסקה עולה ששווי מ"ר מבונה עומד על כ-11,000 ₪. עסקה זו בוצעה מעל שנה לאחר המועד הקובע.

מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6332/72	אבנר 3	₪ 7,400
6335/164	יואב 16	₪ 8,122
6336/159	ברק 21	₪ 8,721
6332/55	אהוד 3	₪ 8,000
6336/284	יהונתן 1	₪ 7,753

בהכרעתי בגו"ח 6332/68 ברח' אבנר 11 קבעתי השווי למ"ר מבונה לפי 8,000 ₪ שנקבע שם ע"י שמאי המשיבה. בהערכת שווי הנכס הנדון יש להביא בחשבון התאמה לסמיכות הנכס לבניין ציבורי, לפיכך קבעתי השווי המתואם למ"ר מבונה על 7,200 ₪.

תחשיב

40 מ"ר X 0.1 X ₪ 7,200 = **₪ 28,880**

10.5 <u>השבחה בגין תכנית ע/1</u>

<u>שטח המרתף</u>

שמאי המבקשות מביא בחשבון שטח מרתף של 117.40 מ"ר לעומת כ-120 מ"ר שקבע שמאי המשיבה לפי תכנית ע'. שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח נוסף של 45 מ"ר שנוספו עקב אישורה של ע/1.

בהחלטת הועדה בערר בגימוב נקבע:

"המונח "תכסית" פירושו – " היטל השטח הבנוי על הקרקע ". ספק בעיני אם ניתן להחיל פרשנות המוצאת ביטוי בהחלטה מאוחרת בא-כוח-7 שנים, על האופן שבו היה מפרש הקונה הסביר את המונח "תכסית" במועד הקובע.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לאור האמור לעיל, הריני לקבוע – בהתאם לסעיף 12 להוראות התכנית, כי לצורך חישוב היטל ההשבחה בעת מימוש ע"י מכר, שטח המרתף לחיוב צ"ל בתכסית קומת הקרקע."

ובסופו של דבר נקבע:

"דעתנו **היא כי הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין."**

בהתאם לכך ולאור והמימוש במכר, קבעתי שטח המרתף בהתאם לשטח התכסית המהווה 117.40 מ"ר.

כאן המקום לציין, שבאזורים יוקרתיים בהם נקבעו אחוזי בנייה נמוכים יחסית, שאינם תואמים רווחת המגורים, שטח המרתפים שהותר לאור אישורה של תכנית ע/1 עולה באופן משמעותי על תכסית המבנה, לעניין זה ראו הסקירה אליה מפנה שמאי המשיבה בהכרעתי בגו"ח 6332/68 ברח' אבנר 11 בצהלה. מהיתר הבנייה משנת 2009, ברח' בניהו 35, עולה ששטח המרתף עומד על 184.58 מ"ר ובבית מס' 37 בהיתר משנת 2008 שטח המרתף עומד על 211.39 מ"ר.
יחד עם זאת, משהתקבלה החלטת ועדת הערר בעניין בגימוב, תחשיבי לשטח המרתף במצב חדש יהיו בהתאם לשטח התכסית, כפי שנקבע שם.

מאחר והזכויות לשטחי שירות כגון מרחב מוגן/ מקלט היו קיימות גם במצב קודם, לא מצאתי שיש לקבוע שטח תכסית שונה עקב אישורה של תכנית ע/1.

מקדמים

מקדם שווי

שמאי המבקשים קובע שהפרש המקדמים בין המרתף בתכנית ע' למרתף בתכנית ע/1 יעמוד על 0.1.
שמאי המשיבה קובע הפרש מקדמים של 0.1 בגין השטח שאושר בתכנית ע', והפרש מקדמים של 0.4 בגין השטח הנוסף שאושר בתכנית ע/1 .

גובה המרתף בתכנית ע' יהיה עפ"י קביעת הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיורשו בו. מאחר והשימושים המותרים במרתף כוללים שימושים עיקריים לאולם למשחקי ילדים המהווה שימוש עיקרי. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) נקבע הגובה המזערי של חדר הנועד למטרה עיקרית לגובה של 2.50 מ'. תכנית ע/1 מאפשרת גובה מרתף של עד 4 מ' בתוספת שימושים נלווים המהווים שטחים עיקריים לרבות משרד לשימוש בעלי הבית עם כניסה נפרדת. יש

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לציין שלא קיבלתי הטענה שהשימוש לבעל מקצוע מותר בנכס לפי תכנית ל', מאחר והיא מהווה תכנית מתאר הכפופה להכנת תכנית מפורטות, שכל עוד לא הוכנה, לא יתאפשר שימוש זה בנכס.

לאור **<u>האמור</u>** לעיל, קיבלתי עמדת שמאי הצדדים להפרש מקדמים 0.1 לשטח המרתף הקיים לפי תכנית ע/1 באופן שהמקדם הממוצע יעמוד על 0.5 לעומת 0.4 במצב קודם.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם דחייה של 0.89, לעומת שמאי המשיבה הקובע **<u>שהזכויות</u>** זמינות למימוש.

בהתאם להכרעתי בעניין אורך החיים הכלכליים של הנכס, השימוש המיטבי בו במועד זה משקף מגרש ריק ופנוי, לפיכך קיבלתי עמדת שמאי המשיבה, שאין להביא בחשבון דחייה למימוש המרתף.

<u>שווי</u>

שמאי המבקשות קובע שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪ לעומת 10,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה המסתמך על נתוני עסקאות בסביבה.

מעסקאות שפורסמו בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מכירה	שטח מגרש	שטח נטו	שווי מ"ר מבונה
13/12/2002	6635/110	בניהו 41	₪ 5,003,319	734	227	₪ 9,715
13/07/2003	6335/34	בניהו 2	₪ 3,708,550	590	133	₪ 8,827
02/03/2004	6335/73	בניהו 42	₪ 5,003,319	824.33	227	₪ 8,399

הנכס ברח' בניהו 41 גובל בבית הספר.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מהערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6332/72	אבנר3	₪ 9,600
6335/164	יואב 16	₪ 11,000
6336/159	ברק 21	₪ 10,500
6332/55	אהוד 3	₪ 10,500
6335/32	יהונתן 26	$2,200
6336/25	שמגר 27	₪ 8,900
6336/174	המצביאים 49	$ 2,200
6336/284	יהונתן 1	₪ 10,000
6335/216	שמגר 13	₪ 8,820
6332/68	אבנר 11	₪ 10,500
6335/116	עשהאל 20	₪ 10,000

לאור מכלול הנתונים ובהתחשב במועד הקובע קבעתי השווי למ"ר מבונה על 9,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

117.40 מ"ר X 9,000 ₪ X 0.1= **<u>105,660 ₪</u>**

10.6 <u>השבחה בגין תכנית 3450</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על מהות ההשבחה המהווה המרה משטח[49] שירות לשטח עיקרי ומקדם ההמרה (0.5), אלא על השווי והדחיה שיש להביא בחשבון.

<u>מקדם דחייה</u>

במועד הקובע תמו החיים הכלכליים של הנכס ואין מקום לדחייה למימוש זכויות. ככל שיש בהליכים הדרושים להיתר כדי להשפיע על השווי, הרי שדחייה זו מגולמת בנתוני השווי בסביבה. הנכס איננו מהווה נכס חריג ואין מקום לצפות לקושי מיוחד בהליכי הרישוי בו.

<u>שווי</u>

שמאי המבקשות קובע השווי לפי 10,200 ₪ לעומת 12,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.
מעסקת מכר שבוצעה ברח' עשהאל 8 לבית בנוי בשטח 118 מ"ר משנות ה-50, עולים הנתונים הבאים:

[49] הפער בשטחים נובע מעיגול הערכים

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח מגרש	שטח בנוי[50]	שווי מ"ר מבונה
06/11/2005	6335/122	₪ 4,432,700	653	118	₪ 10,171

מהערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6335/32	יהונתן 26	₪ 12,508
6335/123	**עשהאל 6**	**₪ 11,800**
6335/116	**עשהאל 20**	**₪ 11,900**
6335/42	הפרסה 11	₪ 12,000
6335/46	הפרסה 19	₪ 10,600
6335/52	הפרסה 31	₪ 9,360
6335/164	יואב 16	₪ 12,500
6335/30,209	שמגר 17	₪ 10,600
6335/216	שמגר 13	₪ 10,800

בהתחשב בנתונים לעיל ולאור נתוני הנכס, קבעתי השווי למ"ר מבונה על 11,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

14.68 מ"ר X 0.5[51] X 11,000 ₪ = **<u>80,740 ₪</u>**

10.7 <u>השבחה בגין תכנית ג/1</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהשווי המיטבי משקף בניית חדר על הגג.
קיבלתי הסכמתם לעניין זה.

<u>שטח החדר על הגג</u>

שמאי המבקשות קובע שטח החדר על הגג לפי 40 מ"ר, משום שלטענתו במועד הקובע לא הייתה בנייה בו זמנית, לעומת שמאי המשיבה הקובע שטח חדר של 65 מ"ר.

במועד הקובע תמו החיים הכלכליים של הנכס, לפיכך יש להביא בחשבון שבבנייה החדשה ימומשו מלוא זכויות הבנייה התואמות את אופי הסביבה ורווחת המגורים המקובלת בחתך המאפיין את האוכלוסייה במקום.

שטח קומה יעמוד על 88.05 מ"ר[52] ושטח החדר על הגג על 57.23 מ"ר.

[50] הובא בחשבון שהשווי הבנוי אינו תורם לשווי הנכס
[51] מקדם השבחה מוסכם

מקדמים

מקדם שווי- אימצתי מקדמי השווי של שמאי המשיבה לפי 0.2 למרפסת גג ו-1 לחדר על הגג.

פרגולה- שמאי הצדדים לא הביאו בתחשיביהם השווי הנגזר מתוספת זכויות לפרגולה. בתחשיבי, הבאתי בחשבון שטח פרגולה של כ-10 מ"ר לפי מקדם 0.3.

דחייה- ראו הכרעתי לעיל.

שווי

שמאי המבקשות קובע השווי לפי 10,625 ₪ לעומת 12,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מעסקה שבוצעה ברח' עשהאל 4 בבית מגורים בנוי בשטח 420 מ"ר משנת 1999 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח מגרש	שווי בנייה ברוטו[53]	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה
23/06/2008	6335/124	₪ 8,720,400	790	₪ 1,449,000	₪ 7,271,400	₪ 12,762

מהערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח
6335/32	יהונתן 26	$ 3,100
6335/123	עשהאל 6	₪ 12,200
6335/42	הפרסה 11	₪ 12,000
6335/46	הפרסה 19	₪ 11,500
6335/52	הפרסה 31	₪ 8,270
6335/164	יואב 16	₪ 13,000
6335/30,209	שמגר 17	₪ 11,000
6335/216	שמגר 13	₪ 11,000

בהתחשב בנתונים לעיל ולאור נתוני הנכס, קבעתי השווי למ"ר מבונה על 12,000 ₪.

---

[52] שטח קומה לפי בינוי בקומות שוות

[53] הובא בחשבון שווי בנייה של 3,000 ₪ למ"ר

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

46.96 מ"ר X 0.75 X 12,000 ₪ =422,640 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

(57.23 מ"ר + 10 מ"ר X 0.3 + 20.82 מ"ר X 0.2) X 12,000 ₪ = 772,728 ₪

<u>ההשבחה</u>

422,640 ₪ - 772,728 ₪ = **<u>350,088 ₪</u>**

11. <u>חוות דעת:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס הנדון כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ע	13.12.1985	11,166 ₪	5,583 ₪
ג	07.05.1994	163,339 ₪	81,670 ₪
2754	13.04.1998	28,880 ₪	14,440 ₪
ע/1	02.04.2003	105,660 ₪	52,830 ₪
3450	23.11.2006	80,740 ₪	40,370 ₪
ג/1	04.09.2007	350,088 ₪	175,044 ₪

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה