גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886 | טל': 03-7510787 | פקס: 153-50-8349596 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 25/10/2017
מס' תיק-פניה 278-85-2017

לכבוד,

גב' כרמלה כרמלה - המבקשת
באמצעות שאול דבי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: irnamel@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב אור יהודה - המשיבה
באמצעות ארז ליטן - שמאי מקרקעין
דוא"ל: erezlitan@gmail.com

שומה מכרעת
גוש 7212 חלקה 51
רחוב עזרא הסופר 4
אור יהודה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 04/09/2017.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
מאא/159 במ/5	08/10/1993
מאא/מק/1075	24/01/2006

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 18/05/2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת של השמאי שאול דבי מיום 6/2/2017.
- מסמך טיעונים לעניין השווי במועדים הקובעים מאת השמאי שאול דבי מיום 23/05/2017.
- הערות לסיכום דיון מיום 21/05/2017.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאי ארז ליטן מיום 15/11/2016.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 22/02/2017.
- מכתב טיעונים לעניין השווי במועדים הקובעים מיום 23/05/2017.
- הערות לסיכום דיון מיום 19/05/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7212.
חלקה:	51.
שטח החלקה בשלמות[1]:	731 מ״ר.
המגרש הנדון:	51 ב׳[2] (המערבי מבין שני המגרשים בחלקה).
שטח המגרש הנדון:	כ - 391 מ״ר[2].
כתובת:	עזרא הסופר 4 , אור יהודה.
סוג הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק הבנוי כיח״ד דו משפחתית בקיר משותף.

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 14/11/2016.
[2] עפ"י תשריט המצורף לחוזה החכירה.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע (יח״ד אחת במבנה דו משפחתי) הממוקם ברחוב עזרא הסופר 4 , במערב העיר אור יהודה וידוע כחלק מחלקה 51 בגוש 7212.

בחלקה שני מגרשי מגורים המסומנים[2] כמגרשים 51א׳[3] (מזרחי) ו- 51ב׳ (מערבי – המגרש הנדון) ששטחו כ- 391 מ״ר.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ומידותיה במקורב הינם כ- 23 מ׳ חזית צפונית לרחוב עזרא הסופר ועומק ממוצע כ- 34 מ׳.

צורת המגרש מושא השומה רגולרית דמוית מלבן ומידותיו במקורב כ- 12 מ׳ חזית צפונית לרחוב עזרא הסופר ועומק כ- 34 מ׳.

על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, ותיק, בקיר משותף עם המגרש המזרחי ושטחו הבנוי כ- 130 מ״ר[4].

הסביבה:

רח׳ עזרא הסופר הינו רח׳ פנימי, חד סטרי, המתחיל ברח׳ שלום עליכם ומסתיים ברח׳ תפארת ישראל.

הסביבה מאופיינת בעיקר במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד משופצים וחדשים בני 1-2 קומות.

בחלקה הגובלת לנכס ממערב קיים מבנה ציבורי המשמש כבית כנסת/לימודי תלמוד תורה.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית תג״פ/509</u>

תכנית מתאר אור יהודה שאושרה למתן תוקף ע״י הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 03/09/1962.

התכנית מסווגת את אזור הנכס הנדון כאזור מגורים א׳ בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי: 450 מ״ר.

אחוזי בניה כוללים: 25%.

צפיפות למגרש: 2 יח״ד.

מס׳ קומות: 1.

מרפסות פתוחות או מקורות: 30% משטח הבית.

נספחים: 8 מ״ר וגובהו המקסימלי לא יעלה על 2.4 מ׳ (כולל עובי תקרה).

רוחב מינימלי של חזית המגרש: 18 מ׳ ובמקרים מיוחדים 16 מ׳.

קווי בניין: קדמי - 5 מ׳ לפחות[5] , צדדי - 3 מ׳ , אחורי - 5 מ׳.

בסעיף 35 ד׳ להוראות התכנית ניתנו הוראות בינוי לעניין מרתפים /קומת עמודים אולם להבנתי מדובר בזכויות הכלולות באחוזי הבניה.

[3] שטחו כ- 340 מ"ר – אינו מהווה חלק מהנכס הנדון.

[4] בהתאם לשומות הצדדים.

[5] או כפי שיקבע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה , או בתכנית בינוי מיוחדת שתאשר הוועדה המחוזית.

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית מאא/100

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2977 מתאריך 3/11/1983.

תכנית כלל עירונית המחלקת את שטח העיר למתחמי תכנון וקובעת זכויות בניה בכפוף להכנת תכניות מפורטות לכל מתחם.

הנכס הנדון נכלל במתחם מ' 6 ומסווג כחלק מאזור מגורים א' בו זכויות הבניה הינן 140 מ"ר לקומה אחת או 180 מ"ר בקוטג'.

כאמור הזכויות מותנות בהכנת תכניות מפורטת ותכניות בינוי, שמאי הצדדים לא התייחסו לתכנית זו.

לאור מטרת התכנית, רמת הפירוט והוראותיה לעניין הכנת תכנון מפורט ותכניות בינוי , ובהתחשב בזכויות הבניה שאושרו בנכס והיעדר דרישת היטל מצד המשיבה , לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון באומדן ההשבחה במקרה הנדון.

7.2.2. תכנית מאא/159 במ/5

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4146 מתאריך 23/09/1993.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים א' עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר ל-2 יח"ד בקיר משותף או 250 מ"ר ליח"ד אחת.

שטח עיקרי: 160 מ"ר + 23 מ"ר עליית גג (שיפוע מינימלי 30 מעלות, גובה שיא מהמדרכה – 8.5 מ').

שטחים נלווים: 15 מ"ר חניה, 5 מ"ר ממ"ד , 50 מ"ר מרתף.

מס' קומות: 2.

קווי בניין: קדמי – כמסומן בתשריט ולפחות 3 מ' [6], צדדי - 3 מ' , אחורי - 5 מ'.

7.2.3. תכנית מאא/מק/1075

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5479 מתאריך 09/01/2006.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מאא/159 במ/5.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

לבנייני מגורים באזור מגורים א' ו- ב' שטח גג הרעפים לא יפחת מ - 60% משטח הקומה העליונה.

גגות וגובה הבניין:

- גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.
- גג הרעפים: גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (0.00+).
- תבוטל הוראה בעניין שיפוע מינימלי של 30 מעלות לגג הרעפים.

[6] בתשריט לא סומן קו בניין לנכס הנדון

7.3. <u>רישוי</u>[7]

7.4. <u>היתר בניה מס' 184</u>

כפי שנמסר מאת שמאי המשיבה, בית המגורים הנדון הוקם עפ"י היתר מס' 184 מיום 26/6/1958.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 14/11/2016 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7212.

חלקה: 51.

הבעלים: קרן קיימת לישראל.

שטח רשום: 731 מ"ר.

חכירות:

- זכות חכירה מהוונת רשומה לטובת חוכרים שונים.

החלק בנכס: חלק במקרקעין. סימון בתשריט: 51א'. הערות: 340/731 חלקים.

תאריך סיום: 30/10/2063.

- זכות חכירה מהוונת רשומה לטובת חוכרים שונים.

החלק בנכס: חלק במקרקעין. סימון בתשריט: 51ב'. הערות: "בשטח של 391".

תאריך סיום: 31/3/2056.

8.2. <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 11/01/2002 בין: מנהל מקרקעי ישראל בשם קק"ל (המחכיר) לבין חוכרים שונים[8].

בהתאם להוראות החוזה, הוחכרו הזכויות במגרש 51ב' בשטח 391 מ"ר (בהתאם לתשריט מצורף – הנכס הנדון) בגו"ח 7212/51 (חלק) למטרת בניית בית מגורים דו משפחתי. תקופת החכירה עד ליום 31/03/2056.

[7] לא אותרו מסמכים בנוגע להיתרים ותכניות בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתו"ב אור יהודה.

[8] 9 חוכרים כאשר לחוכר אחד 24/32 חלקים יחסיים בזכויות ול- 8 חוכרים חלק יחסי של 1/32 בזכויות כ"א.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקשת	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
מאא/159 במ/5	08/10/1993	אין השבחה	98,859 ₪
מאא/מק/1075	24/01/2006	אין השבחה	42,753 ₪

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

10.1. תכנית מאא/159 במ/5 (מועד קובע – 8/10/1993)

10.1.1. תחשיבי הצדדים

משיבה

מצב קודם

רכיב שווי	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח המגרש	391 מ"ר			
שטח מבונה	25%	98 מ"ר	1.0	97.8
מרפסות	30% מהשטח המבונה	29 מ"ר	0.7	20.5
נספח		8 מ"ר	0.7	5.6
חצר		265 מ"ר	0.2	53.0
סה"כ (חישוב ביניים)				**176.8**
הפחתה בגין סמיכות למגרש ציבורי				0.9
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב קודם				**159.1**

מצב חדש

רכיב שווי	זכויות בניה	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח עד 140 מ"ר	140 מ"ר	1.0	140.0
שטח מעל 140 מ"ר	20 מ"ר	0.8	16.0
ממ"ד	5 מ"ר	-	-
עליית גג	23 מ"ר	0.6	13.8
מרתף כולל דחיה/בניה על קיים	50 מ"ר	0.5	25.0
חצר	311 מ"ר	0.2	62.2
סה"כ (חישוב ביניים)			**257**
הפחתה בגין סמיכות למגרש ציבורי			0.9
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב חדש			**231**

סיכום

שטח מבונה אקווי' - מצב חדש	231
שטח מבונה אקווי' - מצב קודם	159
תוספת שטח אקווי'	72
שווי מ"ר מבונה	1370 ₪
השבחה בגין תכנית מאא/159 - שמאי המשיבה	**98,859 ₪**

מבקשת

מצב קודם

רכיב שווי	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח המגרש	391 מ"ר			
שטח מבונה	25%	98 מ"ר	1.0	98
מרפסות	30% מהשטח המבונה	29 מ"ר	0.7	21
נספח		8 מ"ר	0.7	6
חצר		265 מ"ר	0.25	66
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב קודם				**190**

מצב חדש

רכיב שווי	זכויות בניה	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח עד 140 מ"ר	140 מ"ר	1.0	140.0
שטח מעל 140 מ"ר	20 מ"ר	0.8	16.0
עליית גג	23 מ"ר	0.6	13.8
מרתף	50 מ"ר	בלתי כלכלי	
חצר	311 מ"ר	0.25	77.75
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב חדש			**247.55**

סיכום

שטח מבונה אקווי' - מצב חדש	247.55
שטח מבונה אקווי' - מצב קודם	190.13
תוספת שטח אקווי'	57
הפחתה לבעלות משותפת	0.6
הפחתה בגין בניה חדשה על מבנה קיים	0.8
שווי מ"ר מבונה	383 ₪
השבחה גולמית	10,557 ₪
עלויות התאמה	10,000 ₪
השבחה בגין תכנית מאא/159 - שמאי המבקשת	**557 ₪ (אין השבחה)**

10.1.2. <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

10.1.2.1. <u>כללי</u>

התכנית משנה את זכויות הבניה בנכס וההשבחה חושבה עפ"י השטח האקווי' בשני המצבים התכנוניים כמפורט בתחשיבו.

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש כך שאין מקום להפחתה בגין המבנה הקיים.

כמו כן, לטענתו, השווי הנקוב בשומתו מבוסס על השווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים אשר התבססו על עסקאות השוואה, המגלמות את כל ההפחתות לנכסים בסביבה להם טוען שמאי המבקשת, לרבות מרכיב השיתוף במגרשים דו משפחתיים, אשר מקורו ביורשים אשר מוכרים את נכסי הוריהם ולרבות גורם רעש המטוסים המשפיע על כל הנכסים באור יהודה, כך שאין להביא בחשבון הפחתות אלו.

10.1.2.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,370 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות והתאמה לזמן, כדלקמן:

- בשומה מכרעת מאת א. זיו בגו"ח 8016/87[9] (אבן יהודה) נקבע שווי מ"ר מבונה בגבולות $268-305$ שהם 455 ₪ לחודש יוני 1988. משווי זה בוצעה הצמדה למדד לתקופה של שנה אחת כהתאמה למועד.
- בשומה מכרעת מאת נ. סירקיס בגו"ח 6223/121[10], נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 480 ₪ לתכנית תממ/177 למועד קובע 22/3/1989.

לצורך קביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על שומת סירקיס הר"מ בסך 480 ₪ למועד קובע 22/3/1989 ובהתאמה למדד "המחירים הממוצעים של דירות בבעלות הדיירים" (186%=מקדם 2.86)[11], מתקבל לשיטתו השווי בו נקב בסך 1,370 ₪ למ"ר מבונה.

לחיזוק קביעתו זו, טען כי מדד המחירים לצרכן עלה באותה תקופה ב- 103% ומדד מחירי הדירות עלה ב- 330% וגם מחירי הקרקעות באור יהודה אינם מנותקים מעליות אלו.

בתגובתו לשומת המבקשת[12], הגיש שמאי המשיבה מסמך נוסף בו ציין כי בשומות השבחה מאוחרות מטעם הועדה המקומית, מחושב השווי בהצמדה למדד מחירי הדירות בבעלות פרטית לדירות בגוש דן (ולא למדד הארצי כפי שנערך בשומתו שבענייננו) וכי השווי המתקבל לפי גישה זו הינו 1,195 ₪/מ"ר מבונה.

---

[9] רח' תל צור 6 , אבן יהודה.

[10] רח' בן איש חי 19, רמת פנקס אור יהודה.

[11] עפ"י נתוני הלמ"ס סדרה 020000.

[12] לאחר הדיון המקצועי.

10.1.3. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>

10.1.3.1. <u>השימוש המיטבי</u>

לטענת שמאי המבקשת, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הרחבת המבנה הקיים ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין תוספת בניה חדשה על מבנה קיים.

לחילופין, במידה והשימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה בגין הריסה ופינוי.

10.1.3.2. <u>הפחתה בגין בעלות משותפת</u>

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע (ועד שנת 2002) הנכס היה שייך למדינת ישראל בניהולו של רמ"י ללא חוזה חכירה לטובת המחזיקים וללא הסכם שיתוף ביניהם.

לפיכך, במועד הקובע, הנכס מהווה חלק מזכויות משותפות בחלקה בשלמותה, יחד עם בעלי זכויות שכיום מחזיקים בחלק המזרחי של החלקה ובמצב משפטי כזה לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה.

לאור האמור, טוען שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה לבעלות משותפת ולחיזוק טענה זו מציין שאכן זכויות הבניה בחלקה לא נוצלו בפועל.

10.1.3.3. <u>התייחסות לזכויות הבניה במרתף</u>

לעניין זכויות הבניה במרתף, טוען שמאי המבקשת כי במועד הקובע הזכויות אינן כלכליות ואף נכון להיום לא נוצלו בפועל.

10.1.3.4. <u>הפחתות נוספות</u>

שמאי המבקשת הפנה לפרק 30 בתכנית הנדונה, שם נקבעו מגבלות אקוסטיות לרבות חובה בהגשת חוו"ד של אקוסטיקאי מומחה ומשכך קיימת הפחתה בשווי הנכס.

כמו כן טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הקרבה למבנה הציבורי הסמוך.

10.1.3.5. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 383 ₪ בהתבסס על השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה (ראה לעיל[13]) אשר לטענתו הסתמכו על מסד נתונים של ביטאון "מקרקעין וערכם". הערכים שנקבעו בשומות המכריעות הר"מ נכונים לדעתו גם לשנות ה- 90 אשר אופיינו במיתון והעדר ביקושים.

לטענתו, במועד הקובע, שווי בית צמוד קרקע בשטח 100 מ"ר באור יהודה הינו כ- 45,000 $.

[13] עפ"י שומת המבקש: שוו מ"ר מבונה בשומת סירקיס נקבע ל- 480 ₪ ובשומת זיו נקבע ל- 286 ₪ ובממוצע 383 ₪.

10.1.4. <u>הכרעה</u>

10.1.4.1. <u>זכויות הבניה והשימוש המיטבי</u>

<u>זכויות הבניה במצב הקודם</u>

במצב הקודם, זכויות הבניה מוקנות עפ"י תכנית תג"פ/509 המאפשרת בניה בשיעור 25% משטח המגרש + 30% משטח הבית (מרפסות) שהם כ- 127 מ"ר במגרש הנדון (שטחו כ- 391 מ"ר[2]) ובתוספת נספח בשטח 8 מ"ר.

כמו כן, במועד הקובע תקנות ההתגוננות האזרחית[14] היו בתוקף ואפשרו הקמת ממ"ד בשטח 5 מ"ר.

<u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>

על המגרש הנדון קיים בית מגורים ששטחו כ- 130 מ"ר עם גג שטוח.

לפיכך, במצב הקודם נוצלו מלוא זכויות הבניה לשטח הבית (עיקרי + מרפסות) המסתכמות כאמור בכ- 127 מ"ר ונותרו זכויות בניה לממ"ד[14] בשטח 5 מ"ר ונספח בשטח 8 מ"ר.

במועד הקובע (8/10/1993), גילו הכרונולוגי של בית המגורים הינו כ- 35 שנה[15]. בהתחשב בשטחו הבנוי ובהיקף זכויות הבניה שנותרו לניצול, הגעתי למסקנה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו ניצול מלוא זכויות הבניה כזמינות, ללא צורך בהריסת המבנה.

<u>זכויות הבניה והשימוש המיטבי במצב החדש</u>

במצב החדש, זכויות הבניה מוקנות עפ"י תכנית מאא/159 הנדונה, המאפשרת בניה בשטח 160 מ"ר + 5 מ"ר ממ"ד + 23 מ"ר ע.גג + 50 מ"ר מרתף.

לאור האמור, במצב החדש קיימות זכויות בניה לא מנוצלות בסך 38 מ"ר (עיקרי + ממ"ד[16]) + 23 מ"ר ע. גג + 50 מ"ר מרתף.

כאמור, במועד הקובע גילו הכרונולוגי של בית המגורים הינו כ- 35 שנה כך שסביר כי קיימת עדיפות להרחבתו על פני הריסה ובניה מחדש, אך זאת בכפוף לאפשרות ניצול הזכויות בחלופת ההרחבה.

מבדיקתי עולה כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי + ממ"ד (165 מ"ר) בקומה אחת במגבלת קווי הבניין אך יש לבחון את אפשרות ניצול המרתף.

הקמת המרתף מתחת למבנה הקיים, ללא הריסתו, כרוכה בהוצאות התאמה גבוהות העשויה לאיין את הכדאיות הכלכלית בהקמתו. יחד עם זאת, מאחר וקיימות זכויות בניה לא מנוצלות, ניתן לממש את זכויות הבניה למרתף מתחת לשטח ההרחבה ובכך לנצל חלק מהן בסך 38 מ"ר (מתוך 50 מ"ר) ללא צורך בהריסת המבנה.

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו הרחבת המבנה לניצול מלוא זכויות הבניה העיקריות + ממ"ד + עליית גג + מרתף חלקי בשטח 38 מ"ר.

---

[14] תקנות חוק ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (תיקון), התשנ"ב 1992, אפשרו במועד הקובע ממ"ד בשטח 5 מ"ר.

[15] הוקם עפ"י היתר משנת 1958.

[16] 33 מ"ר עיקרי (127 מ"ר בנוי – 160 מ"ר עיקרי) + 5 מ"ר ממ"ד.

10.1.4.2. <u>הפחתות נדרשות לניצול הזכויות</u>

10.1.4.2.1. <u>שוליות</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי קיימת שוליות לשטח העיקרי העולה על 140 מ״ר.

בהתחשב במאפייני הסביבה במועד הקובע, אשר לא התאפיינו בביקושים לשטחים נרחבים, ניתן לקבל הסכמתם העקרונית בנקודה זו.

כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות גם בשטח המרתף.

10.1.4.2.2. <u>סמיכות למגרש ציבורי</u>

הנכס הנדון ממוקם בסמוך למבני ציבור המשמשים כבית כנסת / מוסד לימודי.

מקדם ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 0.9 הינו בטווח הסביר ומצאתי לנכון לקבלו.

10.1.4.2.3. <u>בעלות משותפת</u>

לא הוצג בפניי חוזה חכירה ו/או מסמך קנייני אחר ממנו ניתן ללמוד על הבעלות המשותפת בחלקה, במועד הקובע, כפי שטען לה שמאי המבקש.

בהתאם לחוזה חכירה משנת 2002, הוחכר המגרש החל מיום 1/4/1958 ועד 31/3/2007 לטובת 9 חוכרים שונים אשר לטענת שמאי המשיבה הם היורשים של בעלי הזכויות המקוריים אשר החזיקו בנכס במועד הקובע.

כמו כן, במועד הקובע, על החלקה בשלמות קיים בית מגורים דו משפחתי כך שכל יחידה מוחזקת על ידי בעלי זכויות שונים וקיימת לכל הפחות חלוקה בעין של הזכויות.

לסיכום, מהעובדות שבפניי לא מצאתי כי קיימת הפחתה בשווי הנכס עקב מצב הבעלות כפי שמשתקף במועד הקובע.

10.1.4.2.4. <u>התאמה למבנה קיים</u>

בהתאם להכרעתי לעיל כי השימוש המיטבי הינו הרחבת המבנה הקיים, מתקבלת טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה קיים.

בהתחשב כי מדובר בבית מגורים צמוד קרקע חד קומתי אשר הרחבתו כוללת תוספת עליית גג, מקדם ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המבקשת בסך 0.8 הינו בתחום הסביר ומצאתי לנכון לקבלו אך יצוין כי הפחתה זו מגלמת גם את עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך מימוש הזכויות.

10.1.4.2.5. <u>מגבלות אקוסטיות</u>

רעש המטוסים והמגבלות האקוסטיות הינם מאפיינים סביבתיים כלליים המגולמים בנתוני ההשוואה ביישוב ולפיכך מתקבלת טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה זו.

10.1.4.3. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

כפי שציינו שמאי הצדדים, ישנו מחסור בנתוני השוואה של עסקאות בסמוך למועד הקובע.

בהעדר נתוני עסקאות השוואה, בחרתי להיעזר בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, בהם נקבעו ערכי שווי לשנת 1989 (טרם המועד הקובע) ולשנת 1996 (לאחר המועד הקובע) אותם ניתן לראות כ״גבולות קצה״ של השווי בעניינו לשנת 1993.

כמו כן, מחירי שוק הנדל״ן בשנים אלו השתנו בהתאם לשער הדולר ולפיכך יש לבצע התאמה לזמן תוך התחשבות בשינויי שער הדולר.

<u>ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות למועד קובע 22/3/1989</u>:

שמאי/ת	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
ע. עאלם	22/03/1989	6223/55	כמוס עגיב 4	$280
ש. אשרת	23/03/1989	6223/141	כמוס עגיב 11	$275
נ. סירקיס	22/03/1989	6223/121/1	בן איש חי 19	$264

ערכים אלו משקפים שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך כ- 273$.

השמאים המכריעים הר״מ הסתמכו, בין השאר, על נתוני ההשוואה הבאים:

- השמאי המכריע ע. עאלם ציין בשומתו מספר עסקאות הניתנות להשוואה גם למקרה שבענייננו ולהלן מסקנותיו בכל אחד מעסקאות אלו[17]:
  - עסקת מכר משנת 1991 למגרש בשטח 750 מ״ר ברח׳ טרומפלדור, ממנה התקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 220$.
  - עסקת מכר מיום 31/7/1991 למגרש בשטח 257 מ״ר בגו״ח 6694/86, ממנה התקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 330$.
  - עסקת מכר מיום 30/10/1989 בגו״ח 6692/2 , 6694/117, ממנה התקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 234$.

מהעסקאות הר״מ ובהתאמה למיקום בשכונת רמת פנקס נקבעה השומה לסך של 280$ למ״ר מבונה למועד קובע 22/3/1989.

[17] צוינו ערכי השווי למ"ר מבונה המתקבלים מניתוח העסקאות , ללא פירוט התמורה בעסקה.

- בשומת אושרת, נתקבלה הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה בסיסי וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מאת שמואל רוזנברג (גו״ח 6223/63) בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך $575 ליום 31/1/1996.

- בשומת סירקיס, הסתמכה השמאית המכריעה בין השאר, על שומות אושרת ועאלם הר״מ וכמו כן, לצורך השוואה, בחנה את השווי בעיר יהוד הסמוכה בהתבסס על שומות מכריעות לתאריך קובע 9/1/1990 וכן על בטאון ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1988.

ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות למועד קובע 31/1/1996 :

שמאי/ת	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
נ. סירקיס	31/01/1996	6223/121/1	בן איש חי 19	$575
ע. עאלם	31/01/1996	6223/55	כמוס עגיב 4	$575
ש. אשרת	31/01/1996	6223/141	כמוס עגיב 11	$575
ש. רוזנברג	31/01/1996	6223/63	לנדאו 24	$575

כאמור לעיל, כל השומות המכריעות לשנת 1996 קבעו שווי מ״ר מבונה בסך כ- $575.

השמאים המכריעים התבססו על עסקת מכר שצוינה בשומת רוזנברג הר״מ ונותחה על ידו כלהלן :

עסקה משנת	גו״ח	כתובת
1996	6223/63	לנדאו 24

התמורה	$140,000	
נטרול יחסים מיוחדים (קרבה משפחתית)	1.1	
נטרול מרכיב חכירה ביחס לבעלות	1.05	
שווי לאחר התאמות	$161,700	
שווי מבנה קיים (77.38 מ״ר עיקרי + 9.6 מ״ר מחסן)	$30,443	
שווי זכויות הבניה		$131,257
שטח מבונה אקווי׳ במגרש	250.69	
דמי היתר צפויים (הפחתה במ״ר מבונה אקווי׳)	22.88	
שטח מבונה לחישוב	228	
שווי מ״ר מבונה בהתאם לניתוח העסקה על ידי השמאי המכריע רוזנברג		**$575**

ניתוח העסקה נמצא על ידי השמאים המכריעים הר״מ כסביר והשווי שנקבע בשומת רוזנברג על סמך עסקה זו אומץ על ידם (תאריך קובע 31/1/1996).

ערכי השווי שנקבעו בשומות השבחה מטעם הועדה המקומית בעבר

כפי שנמסר על ידי שמאי הצדדים, בשומות השבחה שנערכו בעבר מטעם הועדה המקומית, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למועד קובע הנדון בסך 180 $.

סיכום ומסקנה

מסקירת הערכים שנקבעו בשומות המכריעות הר״מ, עולה המסקנה כי חלה עליית מחירים במונחים דולריים בין השנים 1989 ל- 1996 (כאשר התאריך הקובע בענייננו הינו בשנת 1993).

כמו כן, מתקבל כי בשומות השבחה מטעם הועדה המקומית נקבעו ערכים נמוכים לתכנית הנדונה ביחס לשומות המכריעות.

בהעדר עסקאות השוואה, קיים קושי בקביעת השווי למועד הקובע שבענייננו ויש צורך להתבסס על הנתונים הקיימים.

שקלול הערכים שנקבעו בשומות מכריעות על פי מועדיהם:

מועד	שווי מ״ר מבונה	ימים מהמועד הקובע	משקל
22/03/1989	$273	1,661	34%
31/01/1996	$575	845	66%
שווי מ״ר מבונה לפי שקלול שומות מכריעות			**$473**

בנוסף לתוצאה הר״מ יש מקום להביא בחשבון בשקלול הסופי גם את ערכי השווי שנקבעו בשומות קודמות מטעם המשיבה ובשקלול סופי מתקבלת מסקנה לפיה השווי הראוי למועד זה הינו בסך 385 $.

10.1.4.4. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית מאא/159 :

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח המגרש	391 מ"ר			
עיקרי	25%	98 מ"ר	1.00	97.8
מרפסות	30% מ"שטח הבית"	29 מ"ר	0.70	20.5
ממ"ד (עפ"י התקנות)		5 מ"ר	מתקזז בין שני מצבי התכנון	
נספח		8 מ"ר	0.60	4.8
חצר		251 מ"ר	0.25	62.7
סה"כ (חישוב ביניים)				**185.8**
הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור				0.9
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב קודם				**167.2**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	זכויות בניה	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח "גרעין"	140 מ"ר	1.0	140.0
שטח שולי	20 מ"ר	0.80	16.0
ממ"ד	5 מ"ר	מתקזז בין שני מצבי התכנון	
עליית גג	23 מ"ר	0.70	16.1
מרתף הניתן לניצול ללא הריסת המבנה	38 מ"ר	0.32	12.1
חצר	226 מ"ר	0.25	56.5
סה"כ (חישוב ביניים)			**241**
הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור			0.9
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב חדש			**216.7**

<u>סיכום</u>

שטח מבונה אקווי' - מצב חדש	216.66
שטח מבונה אקווי' - מצב קודם	167.23
תוספת שטח אקווי'	49
הפחתה בגין בניה חדשה על מבנה קיים	0.8
שווי מ"ר מבונה	$385
שער הדולר	2.865
השבחה בגין תכנית מאא/159	**43,622** ₪

10.2. תכנית מאא/מק/1075 (מועד קובע – 24/1/2006)

10.2.1. תחשיבי הצדדים

משיבה			מבקשת		
מצב קודם				מצב קודם	מצב חדש
שטח עליית גג - מצב קודם	23 מ״ר		שטח עליית גג	23 מ״ר	23 מ״ר
מקדם שווי ע.גג	0.6		מקדם שווי	0.6	0.8
הפחתה בגין סמיכות לשצ״ב	0.9		שטח אקווי׳	13.8	18.4
שטח אקווי׳ במצב קודם		**12.4**	הפחתה בגין בעלות משותפת	0.6	0.6
מצב חדש			הפחתה בגין בניה חדשה על קיים	0.8	0.8
שטח ע. גג	23 מ״ר		שטח אקווי׳ מתואם	6.6	8.8
מקדם שווי (העלאת רום הגג ב- 1.5 מ׳)	1.3		תוספת שטח אקווי׳		2.21
שטח אקווי׳ - עליית גג	29.9		שווי מ״ר מבונה		656 ₪
שטח מרפסת גג	15 מ״ר		השבחה גולמית		1,448 ₪
מקדם שווי למרפסת גג	0.3		עלויות התאמה		10,000 ₪
שטח אקווי׳ - מרפסת גג	4.5		**השבחה בגין תכנית מאא/159 עפ״י שמאי המבקשת**		**אין השבחה**
סה״כ (חישוב ביניים)	34.4				
הפחתה בגין סמיכות למגרש ציבורי	0.9				
שטח אקווי׳ במצב חדש		**31.0**			
תוספת שטח אקווי׳		18.5			
שווי מ״ר מבונה		2306 ₪			
השבחה בגין תכנית מאא/מק/1075 עפ״י שמאי המשיבה		**42,753** ₪			

10.2.2. טיעוני שמאי המשיבה

התכנית הוסיפה את האפשרות לבנית חדר יציאה לגג כך שנוסף רכיב בינוי הדומה לפנטהאוז ומקדם השווי הראוי במצב החדש לשטח זה הינו בסך 1.3.

כמו כן, השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש ולפיכך אין מקום להתאמות.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 2,306 ₪ בהתבסס על שומת ועדה מקומית לגו״ח 7211/20, רח׳ סמטת הגן 1 – אור יהודה, שם נקבע לטענתו, שווי בסך 2,306 ₪ למ״ר מבונה ליחידה צמודת קרקע בתכנית הנדונה.

כמו כן, ציין שמאי המשיבה את נתוני השוואה הבאים ומסקנותיו על פיהם, כדלקמן:

- בשומה מכרעת מאת א. זיו בגו״ח 6228/43[18], נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,060 ₪ למועד קובע לתכנית עם זכויות בניה דומות לנדון[19] ובהתאמה לפי מדד מחירי דירות בבעלות מטעם הלמ״ס מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,029 ₪.
- מניתוח מכרז ממ״י מס׳ תא/2006/148, רח׳ הרצל – אורי יהודה מיום 26/7/2006, למגרש צמוד קרקע בתכנית מאא/1075, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,550 ₪ ובהתאמה למועד הקובע (1%-) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,524 ₪.

[18] שד' יגאל אלון – אור יהודה.
[19] מאא/518 (9ב).

10.2.3. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>

התכנית אינה מגדילה את השטח המותר לבניה על הגג אלא את גובה רום הגג בלבד.

במועד הקובע אומנם היה כבר קיים חוזה חכירה, אך מדובר ב- 9 חוכרים ומשכך יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית לבעלות משותפת.

כמו כן, יש להביא בחשבון גם במועד קובע זה, הפחתות בגין בניה חדשה על מבנה קיים והפחתה בגין קרבה למבנה ציבור.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 656 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרזי ממ״י כמפורט להלן:

<u>מכרז תא/2006/148 לחלקה בשטח 335 מ״ר</u>

<u>רכיב שווי</u>	**<u>שטח</u>**	**<u>מקדם שווי</u>**	**<u>שטח אקווי׳</u>**	
שטח עיקרי	160.0 מ״ר	1.0	160	
עליית גג	23.0 מ״ר	0.8	18	
ממ״ד	12.5 מ״ר	0.8	10	
מרתף	50.0 מ״ר	0.8	40	
חניה	15.0 מ״ר	0.5	8	
חצר	255.0 מ״ר	0.3	77	
סה״כ שטח אקווי׳ לחלקה				312
ממוצע הצעות				270,315 ₪
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ עפ״י מכרז תא/2006/148				**865** ₪

<u>מכרז תא/2005/259 לחלקה בשטח 601 מ״ר</u>

<u>רכיב שווי</u>	**<u>שטח</u>**	**<u>מקדם שווי</u>**	**<u>שטח אקווי׳</u>**	
שטח עיקרי	320.0 מ״ר	1.0	320	
עליית גג	46.0 מ״ר	0.8	37	
ממ״ד	25.0 מ״ר	0.8	20	
מרתף	100.0 מ״ר	0.8	80	
חניה	30.0 מ״ר	0.5	15	
חצר	441.0 מ״ר	0.3	132	
סה״כ שטח אקווי׳ לחלקה				604
ממוצע הצעות				270,315 ₪
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ עפ״י מכרז תא/2005/259				**447** ₪

שווי מ״ר מבונה עפ״י ממוצע המכרזים:	**656** ₪

10.2.4. <u>הכרעה</u>

10.2.4.1 <u>השימוש המיטבי במועד הקובע</u>

כאמור, במגרש הנדון נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך 38 מ״ר (עיקרי + ממ״ד) + 23 מ״ר ע. גג + 50 מ״ר מרתף.

במועד הקובע (24/1/2006), מדובר בבית מגורים ותיק, גילו הכרונולוגי כ- 48 שנה[15] ולפיכך להערכתי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש.

לאור האמור, לא תובא בחשבון, במועד הקובע לתכנית זו, הפחתה בגין התאמה למבנה הקיים.

10.2.4.2 <u>מהות ההשבחה בגין תכנית מאא/מק/1075</u>

התכנית משנה את הוראות הבניה בעליית הגג ובין השאר מבטלת את מגבלת השיפוע, מגדילה את גובה רום הגג המקסימלי ומאפשרת ניצול חלק משטח הגג כמרפסת גג אך אינה משנה את היקף זכויות הבניה בעליית הגג כפי שנקבעו בתכנית מאא/159 לסך 23 מ״ר.

השינויים שקבעה התכנית, מאפשרים גמישות בתכנון עליית הגג לרבות בגובה תקרת השטח המנוצל ובכך מביאה להשבחה בשטח עליית הגג המוערכת על ידי במצב החדש במקדם שווי 0.9 וזאת בהתחשב כי מדובר בקומה עליונה (שלישית) מתחת לגג רעפים בבית מגורים צמוד קרקע.

שטח מרפסת הגג שיש להביא בחשבון הינו כ- 40%[20] משטח הקומה העליונה ומסתכם בכ- 33 מ״ר[21].

10.2.4.3. <u>הפחתות נדרשות</u>

10.2.4.3.1. <u>סמיכות למגרש ציבורי</u>

כאמור בסעיף 10.1.4.2.2 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה למגרש ציבורי.

10.2.4.3.2. <u>בעלות משותפת</u>

הוצג בפניי חוזה חכירה משנת 2002 לפיו, במועד הקובע, הנכס מוחכר ל- 9 חוכרים כאשר לחוכר אחד 24/32 חלקים יחסיים בזכויות ול- 8 החוכרים הנוספים חלק יחסי של 1/32 בזכויות כ״א.

בהתחשב במצב הקנייני במועד הקובע בו מחד קיימים 9 בעלי זכויות אך מנגד, כפי שנמסר על ידי שמאי המשיבה, מדובר על יורשים אשר חתמו על הסכם חכירה משותף ובו לאחד מהחוכרים 75% מהזכויות כך שסביר כי מתקיימת ביניהם הסכמה בסיסית, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה מסוימת בגין הבעלות המשותפת במקדם 0.9.

[20] עפ"י הוראות התכנית, שטח גג הרעפים לא יפחת מ - 60% משטח הקומה העליונה.

[21] 33 מ"ר מרפסת גג = 40% X 82.5 מ"ר תכסית קומה א' (165 מ"ר עיקרי + ממ"ד ב- 2 קומות)

10.2.4.4. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי הצדדים התבססו על שומות מכריעות ומכרזי ממ״י לנכסים בסביבת הנכס.

<u>להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הרלוונטיות לנדון:</u>

שמאי/ת	מועד קובע	כתובת	גו״ח	מס׳ מגרש בתכנית מאא/9א	שווי מ״ר מבונה
ב. קציר	30/04/2006	הראשונים 53	7210/2	44	₪ 2,000
א. זיו	25/05/2006	שד׳ יגאל אלון	6228/11,34,43	59	₪ 2,060
מ. נדם	25/05/2006	הפלמ״ח 42	7210/3	191א , 191	₪ 2,000

השומות המכריעות הר״מ מבוססות על מכרזי ממ״י אשר צוינו גם על ידי שמאי הצדדים בעניינו.

<u>להלן ניתוח המכרזים כפי שנערך על ידי:</u>

- מכרז מס׳ תא/324/2004, מיום 12/1/2005, למגרש מס׳ 140 לפי תכנית מאא/9א בשטח 404 מ״ר:

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	
עיקרי	200 מ״ר	1.00	
ממ״ד	7.5 מ״ר	0.90	
חצר	300 מ״ר	0.25	
סה״כ שטח אקווי׳			282 מ״ר אקווי׳
תמורה		₪ 457,575	
מעמ		1.17	
התאמה לבעלות		1.05	
תמורה מתואמת			₪ 562,131
שווי מ״ר מבונה לפי מכרז מס׳ 324		**1,995** ₪	**12/01/2005**

- מכרז מס׳ תא/259/2005, מיום 28/12/2005, למגרש מס׳ 117א לפי תכנית מאא/9א בשטח 601 מ״ר:

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	
עיקרי	200 מ״ר	1.00	
ממ״ד	7.5 מ״ר	0.90	
חצר	497 מ״ר	0.25	
סה״כ שטח אקווי׳			331 מ״ר אקווי׳
תמורה		₪ 601,200	
מעמ		1.165	
התאמה לבעלות		1.05	
התאמה למיקום (גובל בשטח פתוח)		0.9	
תמורה מתואמת			₪ 661,876
שווי מ״ר מבונה לפי מכרז מס׳ 259		**1,999** ₪	**28/12/2005**

- מכרז מס' תא/148/2006, מיום 26/7/2006, למגרש מס' 23א לפי תכנית מאא/159 בשטח 335 מ"ר:

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	
עיקרי	160 מ"ר	1.0	
ממ"ד	7.5 מ"ר	0.9	
עליית גג	23 מ"ר	0.90	
מרפסת גג	34 מ"ר	0.20	
מרתף	50 מ"ר	0.32	
חצר	251 מ"ר	0.25	
סה"כ שטח אקווי'			273 מ"ר אקווי'
תמורה		₪ 511,511	
מעמ		1.155	
התאמה לבעלות		1.05	
תמורה מתואמת			₪ 620,335
שווי מ"ר מבונה לפי מכרז מס' 148			₪ **2,273** **26/07/2006**

<u>סיכום ומסקנה</u>

משקלול הנתונים שבפניי , הגעתי לכלל דעה כי השווי למ"ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע הינו בגבולות 2,100 ₪.

10.2.4.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית מאא/מק/1075:

<u>מצב קודם</u>			
שטח עליית גג	23 מ"ר		
מקדם שווי עליית גג מצב קודם	0.7		
שטח אקווי' במצב קודם			**16.1**
<u>מצב חדש</u>			
שטח ע. גג	23 מ"ר		
מקדם שווי עליית גג מצב חדש	0.90		
שטח אקווי' - עליית גג		20.7	
שטח מרפסת גג	33 מ"ר		
מקדם שווי למרפסת גג	0.2		
שטח אקווי' - מרפסת גג		6.6	
שטח אקווי' במצב חדש			**27.3**
תוספת שטח אקווי'			11.2
הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור			0.9
הפחתה בגין בעלות משותפת			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
השבחה בגין תכנית מאא/מק/1075			₪ **19,051**

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מאא/159 במ/5	08/10/1993	₪ 43,622	₪ 21,811
מאא/מק/1075	24/01/2006	₪ 19,051	₪ 9,526

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע