גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3 במאי 2018

תיק מס': 2080-2017

לכבוד

מוסדות ביאלא

ע"י יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין

gayaniv9@walla.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י יוני טוביאן - שמאי מקרקעין

tubian7@gmail.com

בענין מוסדות ביאלא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' יוסף בן מתתיהו 10, ירושלים

<u>חלקה 26/6 בגוש 30070</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 14.2.2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23.01.2018

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי יניב גוב ארי מיום 3.1.2018.
- נסח רישום מקרקעין.
- בקשה להיתר בניה.
- תקנון תכנית 12023.
- חוו"ד שמאית לשווי זכויות חוזיות בפרויקט עתידי של השמאי רוני אפיק מיום 13.8.2012.
- החלטות ועדת השגות.
- שומות מכרעות שונות.
- שומות ועדה שונות.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יוני טוביאן מיום 13.8.2017.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 30.1.2018.
- היתרי בניה.
- נסחי רישום מקרקעין שונים.
- שומות מכרעות שונות.
- שומות אחרות של השמאי יניב גוב ארי.
- מסמך בקשה לתיקון שומה של השמאי יניב גוב ארי.
- מסמך בקשת תעודת חובות לעיריה.
- הסכמי מכר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 30070

חלקה: 26

תת חלקה : 6

שטח: 51 מ"ר רשום

שטח החלקה: 227 מ"ר

כתובת: רח' יוסף בן מתתיהו 10, ירושלים

סוג הנכס: גג הכולל זכויות בניה

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מבנה ציבור ומסחר הכולל מגורים, הנמצא ברחוב יוסף בן מתתיהו 10 פינת יום טוב אלגזי, בשכונת זיכרון משה ירושלים.

הנכס ידוע גם כתת חלקה 26/6 בגוש 30070, המהווה יחידה בקומה 2 ששטחה הרשום הינו 51 מ"ר והגג הצמוד אליה בשטח 71 מ"ר (עליו מתוכננת הקמת שתי קומות למגורים).

שכונת זיכרון משה הממוקמת ממזרח לשכונת מקור ברוך הינה שכונת מגורים ותיקה לאוכלוסייה חרדית, בסביבה שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומבני ציבור (בתי מדרש, בתי כנסת וכיוצ"ב).

רחוב יוסף בן מתתיהו מסתעף צפונה מרחוב דוד ילין ומתחבר בקצהו הצפוני לרחוב מלכי ישראל.

על הבנין קיים מבנה ותיק הכולל 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית. המבנה מחופה אבן, קומת הגג החלקית מקורה בגג רעפים.

קומת המרתף החלקית משמשת למסחר ולמגורים, קומות קרקע, 1 וקומת הגג החלקית משמשות כישיבה של חסידות ביאלא.

מצבו של הנכס תואם את גילו.

בסביבת הנכס קיים פיתוח מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' **62**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.1959, כלולה החלקה הנדונה **באזור מגורים 3**.

מגרש מינימלי –	500 מ"ר
אחוזי בניה-	30%
מס' קומות –	3
אחוזי בניה בכל הקומות –	90% עד 93%
גובה מקסימלי –	12.5 מ'
קווי בנין –	חזית 3 מ', צדדי 2 עד 3 מ'

בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ.

השימושים המותרים באזור מגורים:

בתי מגורים, מגרשי משחקים ושעשועים, בניני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך וכו', בתי הבראה, חנויות בתנאי ששימושן הוא כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה לכל אזור ואזור (בתכנית מפורטת רשימת החנויות).

- עפ"י תכנית **5424**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4599 מיום 21.12.1997, שונה ייעוד החלקה מאזור למגורים **לאזור למוסד**.

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתכנית מס' 5424.

בשטח זה קיים "מוסד ביאלא" הכולל בית כנסת, חדרי לימוד, הנחלה, מזכירות, חדרים לפנימיה ומטבח בהתאם לנספח התכנית.

תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת המוסד בהתאם למפורט בנספח התכנית ובהתאם למפורט כדלהלן:

- תותר תוספת בקומות ב' ו -ג' בחזיתותיהן הצפונית והמזרחית.
- תותר השלמת קומה ד'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- תותר תוספת קומת מובלעת בחלל גג הרעפים.

להלן פירוט זכויות הבניה:

סווג	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
שטח מעל מפלס 0.00	618 מ"ר	23 מ"ר	641 מ"ר
שטחים מתחת למפלס 0.00	98 מ"ר		98 מ"ר
סה"כ	716 מ"ר	23מ"ר	739 מ"ר

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מס' הקומות המרבי יהיה 5 קומות ולא יעלה על 14.45 מ' גובה.

מתקנים משותפים המצויים על גג הבניין הקיים יועתקו לגג תוספת הבניה ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. בשטח זה קיימת חנות בשטח של 21 מ"ר.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה בשטח.

לתכנית מצורף נספח בינוי.

להלן פרוט השטחים והשימושים בקומות הנוספות הכלולים בנספח הבינוי:

קומה	שטח נוסף	שימוש
ד'	139.22 מ"ר	פנימייה
ה – עליית גג	97.46 מ"ר	פנמייה.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **5424א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6505 מיום 26.11.2012, שונה ייעוד החלקה מאזור למוסד לאזור **מגורים ומוסד ציבורי.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לבניין אין היתר בניה, התכניות מתבססות על תשריט בית משותף שיש לבניין ועל התכנית.
קביעת תוספת 2 יח"ד חדשות בקומות 2 ו- 3 במקום חדרי פנימיה מאושרים ללא תוספת זכויות בניה המאושרות בתב"ע 5424.

להלן פירוט זכויות הבניה:

סווג	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
שטח מעל מפלס 0.00	618 מ"ר	23 מ"ר	641 מ"ר
שטחים מתחת למפלס 0.00	98 מ"ר		98 מ"ר
סה"כ	716 מ"ר	23מ"ר	739 מ"ר

<u>חזית מסחרית:</u>

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית בקומת המרתף בלבד עבור חנות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

המבנים וסגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

<u>הוראות שימור</u>[1]

- לא תותר הריסת הבניין לשימור.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים גדרות ושערים.
- תותר תוספת בניה לשימור ובתנאי שתיעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

חניה: מספר החניות ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום מעת לעת אישור הבקשה להיתר.

לתכנית מצורף נספח בינוי, נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, גובה בינוי ומס' יח"ד.

בנספח הבינוי אין שינוי ביחס לקומות הקיימות מרתף, קרקע וראשונה.

קומות 2 ו – 3 מיועדות בנספח הבינוי למגורים להקמת 2 יח"ד.

[1] הנכס מהווה חלק משכונת זכרון משה המוגדרת כמתחם לשימור ובהליך הרישוי נדרש תאום עם מחלקת השימור בעירית ירושלים.(מס' תיק שימור 1563 שכונת זכרון משה עדכון לכרטסת השימור)

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י נספח הבינוי חלק מקומה 2 הקיימת מיועדת להריסה חלקית ובינוי מחדש למטרת יחידת דיור + תוספת קומה ליח"ד.

להלן פרוט השטחים בנספח הבינוי:

קומה	שטח	שימושים	מאפייני בינוי
2	139.22	מגורים	קומה רגילה
3 – עליית גג	94.46	מגורים	קומה רגילה

בקשה להיתר

- ביום 10.10.2016 אושרה בקשה מס' 2008/0851.02 לתוספת בנייה בהתאם לתב"ע, המהווה תוספת 2 יח"ד.

הבקשה כוללת:

- הריסת מרפסות סגורות קיימות בקומות קרקע וראשונה,
- הרחבת הקומה השניה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, והפיכתה ליח"ד נוספת במקום חדרי פנימיה.
- תוספת קומה שלישית חדשה, המהווה יח"ד חדשה.

טבלת שטחים (מעודכנת):

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות		סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	סה"כ שטחי שירות		
שניה	36.82	124.27	161.09	11.5	11.5	172.59	
שלישית		97.47	97.47	11.5	11.5	108.97	37.57
סה"כ	36.82	221.74	258.56	23	23	281.56	37.57

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י מידע מפנקס בתים משותפים מיום 12.11.2017 רשום הנכס הנדון כתת חלקה 6 בחלקה 26 בגוש 30070, ששטחה הינו 51.00 מ"ר

בבעלות:

מוסדות ביאלא חלקת יהושע. – בשלמות.

קיימת הצמדה של 71 מ"ר בשטח הגג.

שטח החלקה בשלמות הינו 227.25 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 122/427

<u>הסכם מיוחד</u>

עפ"י הסכם מיוחד לפי הוראות חוק הבתים המשותפים נקבע בין היתר, כי בעלי יחידה 26/6 רשאי בכפוף לקבלת רשיונות מהרשויות המוסמכות לבנות על גבי הגג ללא כל הגבלה.

בעלי הדירות והיחידות בבית מסכימים בזה מראש לאפשרות בניה על הגג ומתחייבים להמנע מכל פעולה העשויה להפריע את הבניה על הגג.

הערה: אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יתרת זכויות הבניה משוייכת ליחידה 26/6 בגוש 30070.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- ההשבחה מחושבת בגין אישור תכנית 5424א' למועד קובע 11.12.2012.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
5424א'	₪ 1,447,048	₪ 212,620

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 5424א' (11.12.2012)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במצב הקודם קיימות זכויות בניה לפנימייה המיועדת למגורים לתלמידי המוסד. הייעוד אינו מאפשר שימוש לאכסניה.

במצב החדש שונה ייעוד החלקה לאזור מגורים ומוסדות ציבור.

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכנית לשינוי הייעוד משטח מוסד לשטח בשימוש למגורים, הגדלת הפונקציונאליות השימוש בקומה העליונה כקומה בגובה אחיד של 2.7 מ' הכוללת מרפסת גג רחבה וגג שטוח לעומת שטח כלוא תחת שיפוע גג רעפים במצב הקודם.

<u>הפחתות</u>

- עלויות התאמה - מאחר ומהות ההשבחה הינה שינוי ייעוד ללא תוספת שטחים כלשהם, ומאחר ותחשיב ההשבחה נערך לשווי קרקע מבונה, הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה, הסבה, חיזוקים, אילוצים, בנייה חדשה על מבנה ישן קיים ושווי מחוברים (עלויות בנייה קיימות) זהות בשני מצבי התכנון.
- הפחתה בגין קומה גבוהה - הובאה בחשבון הפחתה לקומה (במגזר החרדי) במקדם 0.95.
- תמהיל השימושים במבנה - קיומו של בית כנסת/ישיבה בבניין בשכונה המאופיינת באוכלוסייה חרדית אדוקה מהווה יתרון ולא חסרון. לעניין זה ציין שמאי המשיבה את שומתו המכריעה של השמאי שאול אושרת בגוש 30068 חלקה 132 הממוקם בקרבת נשוא השומה.
באשר לחנות בקומת הקרקע התחתונה לא קיימת כל פגיעה בשווי הדירות שתבנינה בגג המבנה. מאידך עפ"י שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל יש להפחית 5% בשווי מגורים בגין העדר מסחר בחלקה 216 גוש 30235.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

מצב קודם – מוסד (פנימיה)

הובאה בחשבון שומה מכרעת בצמידות מHרבית לנכס כדלקמן:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
ג'קי פז	30068	111	יוסף בן מתיתיהו 18	12,000 ₪ למגורים	נקבע שווי למוסד (פנימייה) 6,600 ₪ למ"ר מבונה.

עסקאות מכר:

- ביום 11.03.2012 נמכרו 3 קומות עליונות בנכס המיועד לשמש לישיבה/ פנימייה ברחוב רבנו גרשום 36 /אביתר הכהן 8 בשכונת הבוכרים תמורת 15,000,000 ₪ פלוס מע"מ.
  בהתאם להיתר הבניה שטח הממכר הינו 2,278 מ"ר הסכם המכר משקף שווי של 6,585 ₪ למ"ר בנוי. הנכס מסווג למוסד עפ"י תכנית 4276 +א+ ב.

- ביום 27.09.2013 נמכר נכס הממוקם ברחוב רש"י 79 המיועד לבית ספר תיכון מקצועי עיוני (פנימייה) לבנות תמורת סך של 20,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. עפ"י היתר הבניה שבנכס שטחו העיקרי הינו 1,786.5 מ"ר. הסכם המכר משקף שווי של 11,195 ₪ למ"ר בנוי בתוספת מע"מ.

לאור נתונים אלו הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 6,600 ₪ למ"ר במצב הקודם.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי קיים מחסור במוסדות דת ולכן השווי במצב הקודם גבוה לא קיים מחסור במוסדות דת באזור הנדון וכן נתוני השווי אינם משקפים זאת.

מצב חדש - מגורים

שומות מכריעות:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ג'קי פז	30068	111	יוסף בן מתיתיהו 18	12,000 ₪ למגורים
נורית ג'רבי	30071	29	יוסף בן מתיתיהו 21	12,000 ₪ למגורים

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השומות המכריעות ונתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקש אינן תואמות למיקום הנכס הנדון ואינן בעלות אותם מאפיינים ולכן אינן רלוונטיות לשומה.

שמאי המשיבה התייחס לעסקאות המופיעות בשומה המכריעה של הח"מ ברחוב דון יוסף נשיא וציין כי מרבית הנכסים אינם מדווחים כיאות לרשויות המסים וכן השטחים המופיעים בדיווחי המס אינם תואמים את רישום פנקס הבתים המשותפים.

שמאי המשיבה קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי קומה רביעית	135.74	1	135.74
שטח עיקרי עליית גג	97.47	0.8	77.976
סה"כ			213.716
שווי מ"ר מבונה לפנימייה			₪ 6,600
מקדם קומה עליונה			0.95
שווי מצב קודם			**₪ 1,340,024**

<u>מצב חדש</u>

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי קומה רביעית	135.74	1	135.74
שטח עיקרי קומה חמישית	97.47	1	97.47
שטח מרפסת גג	37.57	0.3	11.271
סה"כ			244.481
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 12,000
מקדם קומה עליונה			0.95
שווי מצב חדש			**₪ 2,787,072**
השבחה			**₪ 1,447,048**

עמדת שמאי המבקש

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי קיימת השבחה במקרקעין בגין שינוי הייעוד ללא תוספת הזכויות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם ייעוד הנכס הינו למוסד פרטי פנימייה, הצבוע בצבע כתום – בשונה ממוסד ציבורי הצבוע בחום.

בקביעת השווי במצב הקודם, עפ"י הקווים המנחים – הערכת מבני ציבור, שומת הקרקע תיגזר משווי מבונה בייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה ככל האפשר. לפיכך יש להביא בחשבון את רמת הביקוש הכלכלית למקרקעין בסביבה ואת הבניה השכיחה בה.

עפ"י הקווים המנחים פרק ב' – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור ספטמבר 2009, יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה כנגזרת של הייעוד האלטרנטיבי. במקרה הנדון יש לשום את הנכס כנגזרת קרקע בסיסי למגורים, בשל השימושים המותרים לרבות פנימייה הנושקים לשימושי מגורים.

שיעור ההפחתה לשווי למ"ר מבונה יכול להיות בין 5% - 50%, במקרה הנדון לאור מאפייני הנכס, מוביל למסקנה ששיעור ההפחתה צריך להיות מינורי.

במקרה הנדון, מגוון השימושים האפשרי לשימוש בנכס הינו רחב כאשר חלק מהשימושים מקבילים למגורים, כמו כן אינטנסיביות השימוש במגוון השימושים האפשרי גבוהה מאוד לפיכך שיעור ההפחתה במקרה הנדון ביחס למגורים נמוך.

בשכונת זיכרון משה ככלל ובסביבת הנכס בפרט קיים מחסור חמור של מבני ציבור לצד ביקוש ער למגורי אברכים וכתוצאה מכך אנשים משכירים חדרים בדירות לאברכים.

במקרה הנדון קיימת פנימייה/ אכסנייה בה ניתן להשכיר באופן חוקי בשוק חופשי, חדרים לאברכים ואף השכרה לפי מיטות כמקובל במגורי אברכים בישיבות. עפ"י התכנית במצב הקודם לא קיימת כל הגבלה לשימוש ספציפי של הישיבה לפנימייה.

לפיכך **שווי מבנה הציבור באזור זה כמעט זהה לשווי מגורים.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן פירוט מקדמי התאמה למבני ציבור עפ"י החלטות וועדת השגות לשומות רמ"י, שומות וועדה ושומות מכריעות:

תאריך	שומה	כתובת	סוג נכס	מקדם התאמה	הערות
10.03.2013	וועדת השגות	רחוב ליפתא שכונת קטמון	פנימייה	0.8	השוואה עקיפה לייעוד מגורים תוך הפעלת מקדם הפחתה של 0.8 המגלם מגבלת אינטנסיביות שימוש ומגבלת סחירות ככל שקיימת.
24.08.2015	וועדת השגות	מכון הסיבים עמק רפאים / דרך בית לחם המושבה הגרמנית	מעבדות מכון הסיבים וספרייה	0.85	גישת השוואה עקיפה לקרקע בייעוד משרדים בכפוף למקדם, המגלם מגבלת אינטנסיביות השימוש והסחירות.
25.06.2015	וועדת השגות	"ישיבה יוניברסיטי" ברחוב דובדבני, בית וגן.	פנימייה, מגורי סגל, כיתות לימוד, אודיטוריום, מטבח וחדר אוכל של הישיבה	0.8	גישת השוואה עקיפה לקרקע בייעוד מגורים עם מקדם הפחתה 0.8 המגלם הגבלת סחירות בהתאם לקווים המנחים.
23.11.2016	שומת וועדה להשבחה	דוד ילין 35 מחנה יהודה לב העיר. חלקה 63 גוש 30071	מוסד חינוכי תורני ותלמוד תורה "סוכת דוד"	0.72 מקדם הפחתה משוקלל	גישת השוואה עקיפה לקרקע בייעוד מגורים תוך הפעלת מקדם המגלם מגבלת אינטנסיביות שימוש ומקדם 0.9 המגלם סחירות.
13.08.2012	שומת וועדה להשבחה	מתחם בת ויטנברג	מוסד	0.85	
01.11.2016	שומה מכרעת ג'ק פז	יוסף בן מתיתיהו 18 חלקה 111 גוש 30068	ישיבה ובית כנסת עפ"י תכנית 12023.	0.6	שווי למגורים של 12,000 ₪, לפי מקדם התאמה של 0.6 המגלם מגבלת אינטנסיביות השימוש בהתאם לקווים המנחים, דהיינו שווי למ"ר מוסדות ציבור של 7,200 ₪.

בהתאם לאמור לעיל קבע שמאי המבקש מקדם התאמה לשווי לנכס הנדון במצב הקודם לפי מקדם 0.85 ביחס לשווי קרקע למגורים.

<u>מצב חדש</u>

הקומות העליונות מיועדות למגורים אך יש להביא בחשבון הפחתות הנובעות מהשימושים החדשים ואילוצי הבנייה.

א. הפחתה בגין שילוב בין שימושי ציבור ומגורים מעל מסחר

בנכס הנדון מדובר בבניין מגורים כאשר בקומות התחתונות מתחת ובהמשך לדירות המגורים קיימים מבני ציבור (בית מדרש ובית כנסת) אשר יפגעו בפרטיות דירות המגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מסקירת שומות מכריעות וסקרים שנערכו ע"י שמאי מקרקעין עולה כי שוויין של דירות מגורים הממוקמות בצמידות למוסדות ציבור ומסחר נמוך מדירות שאינן צמודות.

סוגיית השפעת מיקום מגורים מעל קומות מסחר על שווי המגורים נסקר במסגרת סקר דלפי. עפ"י המחקר יש להביא בחשבון הפחתה בין 12% ל 21%.

- סקר מקיף מיום 01.11.2000, לשומה מכרעת לחלקת מגורים בשכונת גבעת שאול ירושלים, הובא בחשבון הפחתה של 17%.
- שומה מכרעת של אמנון נזרי מיום 28.02.2013 ברחוב פנינה 6 שכונת תל ארזה, בשכונה חרדית במהותה בוצעה הפחתה של 20% בגין צמידות למוסד דת.
- שומת וועדה ברחובות רבי ישראל נג'ארה ועקיבא אזולאי, פרויקט לב הגבעה, הבוא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מעונות יום בשטח 125 מ"ר.
- שומה מכרעת מיום 21.02.2017 של השמאי משה נדם (למועד קובע 15.06.2016) ברחוב יפו 212, חלקה 190 בגוש 30076 הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95.

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לשווי למגורים בגין שילוב שימושי ציבור ומגורים מעל מסחר.

ב. הפחתה בגין קומות גבוהות במגזר החרדי

במגזר החרדי נהוג שווי נמוך יותר בקומות הגבוהות לעומת קומות נמוכות בשל מגבלת שיווק. לעניין זה ציין שמאי המבקש שומות וועדה ושומה מכרעת המביאות בחשבון הפחתה. כמו כן הציג שמאי המבקש פסק הלכה של הרב יוסף שלום אלישיב זצ"ל האוסר שימוש במעלית שבת. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

ג. אילוצי תכנון והתאמות לקיים

מאחר והנכס הנדון מיועד לשימור יש להביא בחשבון התאמות רבות, הובאה בחשבון הפחתה לעלויות התאמה של 0.8 זאת בהתאם לשומות מכרעות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

פרויקט אדיסון - מפגש הרחובות סימה בליליוס וישעיהו

כתובת	גו"ח	תת חלקה	תאריך	שטח ברוטו	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
בליליוס 1 - ישעיהו 16	30065/81	50	19.04.2012	92	0	₪2,169,831	₪ 23,585
		33	19.02.2012	91	1	₪2,100,782	₪ 23,086
		37	20.02.2012	91	0	₪2,023,900	₪ 22,241
		56	22.05.2012	91	0	₪1,977,164	₪ 21,727
		55	05.06.2012	91	4	₪1,882,276	₪ 20,684
		48	19.02.2012	99	0	₪1,867,344	₪ 18,862
		40	01.05.2012	91	0	₪1,821,580	₪ 20,017
		53	20.02.2012	91	3	₪1,771,000	₪ 19,462

שומות מכריעות

שמאי מכריע	כתובת	ג"ח	מועד קובע	שווי מ"ק מבונה
נאוה סירקיס	עמוס 3	30082/46	16.08.2011	₪ 10,000
נורית ג'רבי	מלכי ישראל 59	30912/2	10.02.2012	₪ 10,400
אמנון נזרי	החי"דא 17	30166/121	06.06.2012	₪ 10,000
גבע בלטר	דון יוסף נשיא	30069/20	08.08.2013	₪ 11,000
יעקב פז	יוסף בן מתיתיהו	30068/11	05.02.2014	₪ 12,000
שושי שרביט שפירא	דובר שלום	30299/26	24.11.2012	₪ 9,200

נתוני שווי למגורים בהתאם לשומות וועדה

כתובת	גו"ח	מועד קובע	צפיפות	סה"כ שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה
חגי 21, כרם אברהם	30081/25	26.07.2013	90%		₪ 9,900
בתי ויטנברג, מאה שערים	30064/69	25.01.2014	לדונם 1/8	7,556	₪ 11,000
חפץ חיים 16, מקור ברוך	3006/81	24.06.2014	8 בבניין	317	₪ 10,500
פרידמן 5 בית ישראל	30086/227	03.12.2014	6 בבניין	224	₪ 10,000
יונה 31, כרם אברהם	30081/134	04.02.2016		795	₪ 12,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מכרזי רמ"י:</u>

א. מכרז מנהל "מתחם שנלר" מיום 24.11.2013:

מגרש מס' 1 בשטח של כ- 7.4 דונם לבינוי של 182 יח"ד ובינוי של כ- 21,000 מ"ר (עיקרי וממ"ד). ההצעה הזוכה הינה 155,660,000 ₪ המשקפת 7,300 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

מגרש מס' 2 בשטח 8.5 דונם לבינוי של 222 יח"ד ובינוי של 25,600 מ"ר (עיקרי וממ"ד) סכום ההצעה הזוכה 188,770,000 ₪ המשקף כ- 7,350 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

עפ"י הוראות המכרז קיימת דחייה במועד המסירה ועיכוב בפרוייקט למשך כ- 3 שנים.

ב. מכרז מנהל "מתחם משרד החוץ" מיום 06.03.2013

מגרש בשטח של 11.1 דונם לבינוי 180 יח"ד בשטח של כ- 20,350 מ"ר (עיקרי וממ"ד) למגורים ובנוסף 750 מ"ר עיקרי למסחר.

ההצעה הזוכה הינה 170,180,190 ₪ המשקף כ- 8,050 ₪ למ"ר מבונה למגורים בהנחת שווי זהה למסחר ומגורים.

לאור האמור לעיל שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים הינו כ -10,000 ₪ המגלם שוליות בשטחים ל -2 דירות במצב החדש בשטחים 120 מ"ר ו- 140 מ"ר.

שווי במצב הקודם למוסד לפי מקדם 0.85 – 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:</u>

<u>מצב חדש</u>

סווג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
עיקרי קומה 4	124.27	1	124.27
עיקרי קומה 5	97.47	1	97.47
מרפסת גג	37.57	0.25	9.3925
סה"כ			231.1
הפחתת שילוב שימושים			0.95
הפחתת אילוצי בנייה ושימור			0.8
הפחתת קומה גבוהה בציבור חרדי			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,000
שווי מצב חדש			**₪ 1,667,820**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב קודם

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח עיקרי קומה 4	135.4	1	135
עליית גג	97.47	0.8	78
סה"כ שטח			213
מקדם בגין התאמה ואילוצי תכנון			0.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
שווי מצב קודם			**₪ 1,455,200**

השבחה **₪ 212,620**

הכרעה

הנכס מהווה בניין בן 2.5 קומות מעל קומת קרקע תחתונה המשמש למוסד, מגורים ומסחר. קיימת יתרת זכויות לבניה בקומות 2 ו – 3.

במצב הקודם – עפ"י תכנית 5424, מיועד הנכס לאזור למוסד כאשר השימושים המותרים בו הינם: בית כנסת, חדרי לימוד, הנהלה, מזכירות, חדרים לפנימיה ומטבח.

התכנית קובעת הרחבת קומה 2 ותוספת קומה 3 למטרת פנימיה.

במצב החדש - עפ"י תכנית 5424א' שונה ייעוד החלקה לאזור מגורים משולב עם מסחר וישיבה.

להלן השוואה של השטחים והשימושים בקומות 2 ו – 3 בשני המצבים התכנוניים עפ"י נספחי הבינוי המצורפים לתכניות.

קומה	נתונים	מצב קודם – תכנית 5424	מצב חדש – תכנית 5242א'	הפרש
קומה 2	זכויות בניה	139.22 מ"ר	139.22 מ"ר	ללא שינוי
	שימושים	פנימייה	מגורים	שינוי שימוש
	גובה	3.1	3.1	ללא שינוי
קומה 3	זכויות בניה	94.46 מ"ר	94.46 מ"ר	ללא שינוי
	שימושים	פנימייה	מגורים	שינוי שימוש
	גובה	3.75 מ' (רום הגג)	3.3 מ'	שינוי מעליית גג לקומה עם גג שטוח.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אין שינוי בקומות התחתונות והן אינן מהוות חלק מנשוא ההשבחה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי ההשבחה חלה בעקבות הבקשה להיתר בגין שינוי הייעוד מאזור למוסד לאזור למגורים בקומות העליונות המיועדות לבנייה.

אין מחלוקת כי זכויות בניה אלה משויכות לחלקת משנה 6.

<u>שווי הזכויות במצב הקודם</u>

עפ"י נספח הבינוי קומות 2 ו – 3 מיועדות לשימוש כפנימייה ולחדרי שינה לאברכים (תלמידים).

בהתחשב ביעוד הקרקע למוסד והשמוש המוגדר בקרקע כפנימיה אני סבורה כי יש לבחון את הנכס לפי שתי חלופות וזאת עפ"י פרק ב' לקווים המנחים.

חלופה א' – השוואה ישירה לפנימייה וישיבה עפ"י נתוני שווי של נכסים דומים הממוקמים בסביבת הנכס הנדון וככל האפשר בשכונה עצמה.

יודגש כי גישה זו עדיפה על כל גישה אחרת אך רמת וודאותה נמוכה וזאת משום שקיים שוני רב במאפיינים של כל אחד מהנכסים.

חלופה ב' – גישת השוואה העקיפה – שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה.

השימוש בזכויות במצב הקודם מוגדר למטרת פנימיה, לפיכך אני סבורה כי היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר הינו למטרת מגורים.

מקדמי התאמה:

- מקדם לאינטנסיביות השימוש – לפי הקווים המנחים נע בין 0% - 30% - אינטנסיביות השימוש בפנימיה גבוהה ממגורים לפיכך יש להביא בחשבון תוספת בשיעור של 5%.
- מקדם בגין מגבלת סחירות וגמישות מועטה של שימושים – למרות הביקוש הקיים בסביבה למבני ציבור ומבני דת, אני סבורה כי שימוש לפנימיה איננו שכיח והינו בעל סחירות נמוכה, לפיכך אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 25%.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

חלופה א' - עסקאות ונתוני שווי למוסד / פנימיות / ישיבה.

הוצגו בפני הסכמי מכר למכירת מבנים למטרת פנימיה:

1. ביום 03.03.2013 נחתם הסכם מכירה למכירת 33/47 חלקים מתוך פנימיית הישיבה לחסידי גור ברחוב רבי גרשום פינת אביתר הכהן בירושלים עבור 15,000,000 ₪. עפ"י תב"ע 4276 ועפ"י היתר הנכס משמש למגורי תלמידים הכולל חדרי אוכל מטבחים חדרי שינה ומקלחות ושירותים בשטח של 2,278 מ"ר עיקרי. משקף שווי של 6,584 ₪ למ"ר בנוי.
2. ביום 27.09.2013 נמכר בית ספר של עמותת חזון ישעיהו ברחוב רש"י בירושלים בחלקה 69 בגוש 30076 עבור 20,000,000 ₪ כחלק מצו פירוק שהוצא לעמותה. הנכס עפ"י תב"ע 2970 מיועד למבנה ציבור. עפ"י היתר מס' 20140 משנת 1977 עולה כי הייעוד הינו עבור חדרי אוכל חדרי שינה מטבחים ועוד, הכל עבור לינת תלמידים. עפ"י טבלת השטחים בהיתר שטח המבנה הינו 1,786 מ"ר. העסקה משקפת שווי של 11,120 ₪ למ"ר.

העסקאות הנ"ל הינן עסקאות מיוחדות, אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי לא ניתן להתבסס על העסקאות לקביעת השווי בנכס שבנדון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חלופה ב': גישת ההשוואה העקיפה - בהתאמה לשווי למגורים בסביבת הנכס:

להלן עסקאות מכירה לדירות חדשות בסביבת הנכס, בשכונת זכרון משה ומקור ברוך ממערכת מידע נדלן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
22.04.2013	30070	9	פרי חדש 41	75	4	2009	₪ 1,800,000	₪ 24,000
30.01.2012	30076	194	שרי ישראל 1	70	2	2014	₪ 1,311,380	₪ 18,734
20.02.2013	30076	195	שרי ישראל 9	105	4	2008	₪ 2,200,000	₪ 20,952
25.12.2012	30066	33	ילין דוד 10	62	3	2008	₪ 1,300,000	₪ 20,968
21.03.2012	30072	13	נבון 6	50	3	2011	₪ 1,250,000	₪ 25,000
30.05.2012	30069	277	מירון 6	85	4	2012	₪ 2,000,000	₪ 23,529
17.10.2012	30069	277	מירון 6	100	4	2012	₪ 1,990,000	₪ 19,900
09.01.2013	30070	90	פרי חדש 41	66	3	2011	₪ 1,270,000	₪ 19,242
05.02.2013	30069	13	הטורים 18	67	3	2011	₪ 1,680,000	₪ 25,075
07.02.2012	30076	194	שרי ישראל 1	122	4	2014	₪ 2,141,652	₪ 17,555
07.02.2012	30076	194	שרי ישראל 1	137	5	2014	₪ 2,348,710	₪ 17,144
13.01.2013	30078	308	ברנדייס	139	6	2012	₪ 3,190,000	₪ 22,950
						שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 21,254
						מעמ	0.17	₪ 18,166
						יזמות	0.12	₪ 16,220
						עלות בניה		₪ 5,000
						שווי מ"ר מבונה		₪ 11,220

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות:

שמאי מכריע	כתובת	ג"ח	מועד קובע	שווי מ"ק מבונה
גבע בלטר	דון יוסף נשיא	30069/20	08.08.2013	₪ 11,000
יעקב פז	יוסף בן מתיתיהו	30068/11	05.02.2014	₪ 12,000
אייל יצחקי	פרי חדש 72	30070/18	04.12.2013	₪ 9,500

בהתחשב בנתונים אלה שווי מ"ר מבונה למגורים 11,200 ₪.

התאמה לשווי לפנימיה:

שווי מ"ר מבונה למגורים	11,200	₪
מקדם אינטנסיביות שימוש	1.05	
מקדם סחירות	0.75	
שווי לשמוש לפנימיה	8,820	₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בכדי לבחון את סבירות התוצאה להלן פרוט הכרעות שווי של וועדת השגות ושומה מכרעת של זכויות להקמת נכסים בעלי מאפיינים דומים:

שומה	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	הערות
וועדת השגות	30196	10	דובדבני 40 שכונת בית וגן	מעונות סטודנטים ומגורי סגל	₪ 7,000	10.02.2013	
וועדת השגות	30005	141	חלפתא 7-9 שכונת קטמון	פנימיה	₪ 10,624	30.06.2011	השווי נגזר משווי למגורים לפי מקדם התאמה למוסד 0.8
שומה מכרעת - יעקב פז	30068	111	יוסף בן מתיתיהו	מבנה למטרת ישיבה	₪ 6,600	07.05.2012	השווי נגזר משווי מ"ר מבונה למגורים

לאור הנתונים לעיל אני סבורה כי שווי זכויות הבניה למטרת פנימיה הינן בסביבות **8,000 ₪** למ"ר מבונה.

<u>שווי מצב חדש</u>

עפ"י תכנית 5424א' שונה ייעוד החלקה לאזור מגורים משולב עם מסחר וישיבה. זכויות הבנייה לא שונו.

שווי הנכס במצב החדש הינו עפ"י זכויות בניה למגורים בקומות 2 ו – 3.

כאמור שווי מ"ר מבונה למגורים 11,200 ₪.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתות בגין מאפייני הנכס, להלן התייחסות לטענות:

א. הפחתה בגין ערוב שימושים –

לצדדים מחלוקת האם קיום מסחר בקומת המרתף/קרקע משפיע על שווי הדירות בקומות הגבוהות במצב החדש. בהתחשב במאפייני הסביבה הכוללים שימושים מעורבים של מסחר, מגורים ושטחי ציבור אני סבורה כי שווי הנכסים בסביבה מגלם את ההשפעה של ערוב השימושים ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה נוספת. יתרה מכך, היקף המסחר במקרה הנדון מצומצם והשפעתו אינה ניכרת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ב. עירוב שימושים למבני ציבור –

הקומות התחתונות בבנין משמשות לישיבה ובית כנסת, אני סבורה כי שימושים אלו מהווים מטרד כאשר הם ממוקמים בחלק מקומות הבניין, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי בגין ערוב השימושים של מגורים ומבני ציבור יש להביא בחשבון הפחתה של 5% בשווי הזכויות למגורים במצב החדש.

ג. קומות גבוהות במגזר חרדי -

יחידות הדיור ממוקמות בקומות 2 ו – 3 מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית, בהתחשב במאפייני הסביבה אני סבורה כי המיקום בקומות אלה איננו פוגע בשווי.

יתרה מכך, נתוני ההשוואה מתבססים על נתונים מדירות בקומות שונות ולפיכך מגלמות את השפעת הקומות. לפיכך אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

ד. אילוצי תכנון והתאמות לשימור –

הנכס מהווה חלק ממתחם לשימור זכרון משה במסגרת עדכון לכרטסת השימור מיולי 2011. בתכנית 5424א' נקבעו הנחיות לשימור, עם זאת, ההנחיות חלו עוד במועד עדכון כרטיסית השימור טרם המועד הקובע, ומכאן שההתאמות חלות בשני המצבים התכנוניים.

עלויות ההתאמה בביצוע תוספת לבנין קיים, אף הן חלות בשני המצבים התכנוניים, ומתקזזות ביניהן, לפיכך אין להביא בחשבון הפחתות בגין גורמים אלה.

פרוט השטחים:

במצב הקודם הובאו בחשבון השטחים הקיימים והמוצעים ביעוד לפנימיה עפ"י נספח הבינוי ובקיזוז שטח ממ"ד של 11.50 מ"ר.

במצב החדש – הובאו השטחים העיקריים הקיימים והמוצעים שאינם כוללים ממ"דים ושטח מרפסת הגג.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש

סווג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי קומה 2	161.09	1	161.09
שטח עיקרי קומה 3	97.47	1	97.47
מרפסת	37.57	0.3	11.271
סה"כ			269.8
הפחתת שילוב שימושים			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,200
שווי מצב חדש			**₪ 2,871,002**

מצב קודם

סווג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי קומה 2	149.1	1	149
עליית גג	97.46	0.7	68
סה"כ שטח			217
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
שווי מצב קודם			**₪ 1,738,576**
השבחה מלאה			**₪ 1,132,426**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
5424 א'	11.12.2012	₪ 1,132,426	₪ 566,213

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com