שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 אוגוסט, 2015
מספר מינוי: 356-2015
מספרנו: 478.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, גב' קרין נהרי
באמצעות השמאי
מר אריה בנג'נו
בדוא"ל aryeb1@walla.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי
מר אברהם כץ
akatz@actcom.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– תת חלקה 659/5 בגוש 6536, רחוב ש"י עגנון 14, הרצליה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 21.06.15 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: אישור הקלות בדרך של היתר בניה.

2. **<u>תאריך קובע לשומה:</u>**

19.11.14 – מועד אישור ההקלות בועדת המשנה.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 06.07.15.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	יח"ד צמודת קרקע
גוש	6536
חלקה	659
שטח רשום של החלקה	1,852 מ"ר
תת חלקה	5
שטח תת חלקה	148 מ"ר (+ הצמדות)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	ש"י עגנון 14, הרצליה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב ש״י עגנון ומעברה המערבי של דרך ירושלים, בצפון מזרח העיר הרצליה.

רחוב ש״י עגנון הינו חד סטרי, פנימי בשכונה, יוצא מרחוב אליהו גולומב מצפון ומסתיים ברחוב י.ל. ברוך מדרום.

דרך ירושלים מהווה ציר תנועה ראשי במזרח העיר, דו סטרית, מקשרת בין הרחובות הדרומיים של הרצליה ומסתיימת ברעננה.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע, מבנייה וותיקה ברובה, דו קומתית, בבנייה דו משפחתית וטורית (בצורת H). מצפון לנכס, על דרך ירושלים ממוקמת תחנת דלק.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות החלקה כדלקמן:

ממערב- רחוב ש״י עגנון ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע, דו משפחתיים, דו קומתיים.

ממזרח- דרך ירושלים ומעברה במרחק של כ-100 מ׳ תחנת תדלוק.

מצפון - מבנה מגורים צמוד קרקע, טורי, דו קומתי בצורת H.

מדרום- מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 1,852 מ״ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-64 מ׳ לרחוב ש״י עגנון ובחזית מערבית בת כ-68 מ׳ לדרך ירושלים, עומקה הממוצע כ-28 מ׳.

6.3 בחלקה ממוקמים שני מבנים טוריים בצורת H (צפוני ודרומי) הכוללים 4 יח״ד צמודות קרקע כל אחד. המבנים הוקמו באמצע שנות ה-70׳ בבניה דו קומתית. הנכס נשוא השומה מהווה את היחידה הדרום-מערבית במבנה הצפוני. היחידה בנויה בקיר משותף עם יחידה נוספת ממזרח ובקיר משותף עם יחידה נוספת מצפון.

6.4 הנכס הנדון הינו בשטח של כ-138 מ״ר + עליית גג בשטח של כ-35 מ״ר, מקלט בשטח 8.67 מ״ר וסככת חניה בשטח 11.21 מ״ר. הנכס הנדון שופץ וכולל בקומת הקרקע סלון, מטבח, חדר מגורים, חדר שירותים ומקלט. בקומה א׳ 2 חדרי שינה + 4 חצאי חדרי שינה, ושני חדרי רחצה. בעליית הגג חדר שינה ומרפסת שמש. גג המבנה חצי מעגלי ובעורפו גג שטוח עליו ממוקמים מתקנים. פנים הדירה משופץ ובמצב תחזוקתי טוב. בחזית במפלס גבוה מהרחוב חצר הכוללת דק עץ ומקורה חלקית בפרגולה.

6.5 הגישה לנכס באמצעות שביל כניסה היוצא מרחוב ש״י עגנון והגישה למפלס קומת הכניסה דרך מדרגות לרחבת כניסה. בחזית הפונה לרחוב חניה מקורה בפרגולת עץ ברוחב 4.6 מ׳ המשותפת עם יחידה צמודה מצפון (רוחב 2.3 מ׳ מיוחס לנשוא השומה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1 תכנית הר/253/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 ביום 8.6.61.

הנכס שבנדון מסווג כ"אזור מגורים א'". הוראות הבנייה כדלקמן:

הוראות הבנייה באזור מגורים א':	
שטח מגרש מינימאלי -	1,000 מ"ר
מספר קומות -	2
שטח בנייה מקסימאלי -	20% או עד 200 מ"ר, לפי הקטן
מס' יח"ד למגרש מינימאלי -	6
נספח -	עד 50 מ"ר

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

נספח – מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת וכל בניין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית. גובה מקסימאלי של הנספח לא יעלה על 2.4 מ', כולל עובי התקרה.

על מגרש יותר לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יכול להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

7.2 תכנית הר/1266, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2127 מתאריך 17.07.75.

באזור מגורים א' תותר הקמת בנינים בגובה מקסימאלי של 2 קומות על קומת עמודים מפולשת לחניה. גובה עמודים 2.2 מ'.

7.3 תכנית הר/1224/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2203 מתאריך 11.03.76.

הנכס שבנדון כלול במתחם לאיחוד וחלוקה המסווג ביעוד למגורים א'.

7.4 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 5.7.76 הוחלט, בין היתר, כי זכויות הבנייה ב"אזור מגורים א'" יהיו 50% (25% * 2 קומות). מרפסות יכללו בשטחי הבנייה.

7.5 תכנית הר/1635, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2956 מתאריך 01.09.83.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח בגודל 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.6 תכנית מס׳ הר/2000/מ, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.90.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בשיעור של עד 100% מהיטל הבניין.

גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳.

ההיתר לבניית מרתף עפ״י תכנית זו יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ״ל מחוץ למרתף.
הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.

7.7 תכנית הר/2000/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4587 מתאריך 16.11.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה.

7.8 תכנית הר/1635/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4856 מתאריך 20.2.00.

התכנית קובעת הוראות בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ׳ מעל מפלס 0.00+.

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים. שטח זה יתווסף לזכויות הבנייה המותרות.

7.9 תכנית הר/מק/1635/ב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5022 מתאריך 14.10.01.

התכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תכנית הר/1635/א בדבר עיצוב אדריכלי .

7.10 תכנית מס׳ הר/מק/2000/מע, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 4.12.01.

התכנית מאפשרת להקים מעליות בבניינים קיימים, בתנאים.

7.11 תכנית מס׳ הר/2000/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.02.

זכויות הבנייה המרביות בבנייה בשתי קומות יהיו בשיעור 50% (25% *2 ק׳).

שטח הבניה המקסימאלי הינו שטח עיקרי. במקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6 יעוגל מס׳ היח״ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל כלפי מטה.

מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, רשאית הוועדה המקומית לאשר אחוזי בנייה :
6% לשיפור התכנון ; 5% בגין התקנת מעלית ; 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בנייה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

7.12 תכנית מס׳ הר/2000/מב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.08.

בבנייה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה וייחשב כשטח שירות בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין</u>:**

8.1 ניתן היתר מס׳ 358 מיום 22.10.76 להקמת 4 בתי מגורים קוטג׳ים צמודים. 24 חדרים בשטח של 460.4 מ״ר + 37.12 מ״ר מקלטים + 93.48 מ״ר חניות.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן:

קומת קרקע - 476.88 מ״ר
קומה א׳ - 443.04 מ״ר
מקלטים - 69.36 מ״ר
השטחים אינם כוללים חדרי מדרגות ומבואות כניסה.

8.2 בתאריך 19.11.14 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר מס׳ 20140851 שמהותה:

תוספת בניה ושינויים פנימיים וחיצוניים בכל הקומות.
תוספת בניית גג משופע וניצול חלל הגג + מרפסת הגג.
הגבהת גובה חלל מבנה עזר (בהקלה) בקומה א׳.
תוספת חניה מקורה והגבהת גדרות מחומר קל.
הבקשה הוגשה לאחר ביצוע חלקי.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

- תוספת 6% בניה.
- הגבהת מבנה עזר מ-2.4 מ׳ ל-2.9 מ׳.
- הקטנת קו בנין קדמי לרחוב למבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי ל-0 במקום 2 מ׳.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ״ר			שטחי שירות במ״ר			מרפסת גג במ״ר	פרגולה במ״ר
	שטח קיים	שטח מוצע	סה״כ	מקלט קיים	סככת חניה מוצעת	מבנה עזר קיים		
קרקע	59.61	3.9	63.51	29.82	11.21	9.94		11.94
א׳	55.38	8.79	64.17					
גג	--	35.09	35.09				24.42	
סה״כ (ללא הגג)	**114.99**	**12.69**	**127.68**	**29.82**	**11.21**	**9.94**	**24.42**	**11.94**

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 5, חלקה 659 בגוש 6536 מהווה דירה בקומת קרקע + ראשונה בשטח 148 מ״ר במבנה 2.

החלק ברכוש המשותף 7/58. שטח החלקה 1,852 מ״ר.

רשומה הצמדה של קירות המבנה החיצוניים, קרקע כולל מתחת לדירה בשטח 197 מ״ר וגג רעפים בשטח 78 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם חן איריס וחן פאול אלון בחלקים שווים. רשומה הערת אזהרה על שם המבקשת. הנכס נרכש ע״י המבקשת ביום 25.02.14.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשת:

<u>טענה מקדמית לאי חבות בהיטל השבחה</u>-

המבקשת רכשה את הנכס בפברואר 2014 וביקשה לבצע תוספת בניה בעליית הגג. היטל ההשבחה בגין תוספת בניה על הגג שולם ע"י המוכרים.

במסגרת הבקשה לתוספת בניה בעליית הגג וכתנאי לאישורה, התבקשה המבקשת לבצע התאמות בנכס לרבות הקלה כמותית בשטח. המשיבה ידעה על קיומם של שטחים אלה אשר נבנו יחד עם המבנה המקורי, גבתה היטלי פיתוח, אגרות וארנונה בגינם ובהתאם לכך קיבל המבנה טופס 4. שטח הנכס הרשום הינו 148 מ"ר הכולל את השטחים הכלולים בהקלה.

לפיכך, אין מקום להשית היטל השבחה בגין שטחים אלה כתנאי לאישור תוספת בנייה בעליית הגג, שכן מדובר בשטחים בנויים שנרכשו AS IS. שמאי המבקשת הפנה לערר "רוזנגרטן"[1] בו צוין, בין היתר, כי במקרה בו ניתן היה לבצע את הבניה המבוקשת אף ללא הקלה, והאזרח ביקש הקלה, ואף אם הבקשה נדונה ואושרה כבקשה להיתר הכוללת הקלה, הרי לצורך היטל השבחה לא נוצרה השבחה.

ככל שקיימת עילה להשבחה, היה על המשיבה לדרוש זאת מהמוכרים.

בנוסף, מאחר שהתוספת הוקמה לפני 7 שנים, עומדת לזכות המבקשת טענת התיישנות.

<u>טענה חלופית</u>-

לאור היות הנכס גובל בדרך ירושלים המהווה דרך בין עירונית וציר תנועה ראשי סואן ולתחנת דלק, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין מיקומו. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לסקר אגף שומת מקרקעין בנוגע להשפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים וכן לשומה מכרעת בנוגע להשפעת מימד פסיכולוגי על השווי.

לאור היות הנכס הנדון יח"ד במבנה טורי כחלק ממבנה הכולל 4 יח"ד, כל תוספת בניה תתקל בהתנגדות שכנים, עקב פגיעה בפרטיות והצורך במציאת פתרונות הנדסיים.

יש להביא בחשבון את היות המגרש צר וארוך.

יש להביא בחשבון היקף בניה קטן המגדיל את ההוצאה הממוצעת של עלות הבניה.

בחישוב ההקלה לתוספת בניה הובא בחשבון כי תוספת השטח בקומת הקרקע באה על חשבון מרפסת קיימת. כמו כן, התוספת בעליית הגג אינה רלוונטית הואיל וכל השטח הנבנה הינו חלק מהזכויות המוקנות מכוח תכנית הר/1635/א, אשר בגינה שולם היטל השבחה. לחילופין, תוספת השטח הינה על חשבון מרפסת הגג.

בחישוב ההקלה בגובה מבנה העזר הובא בחשבון כי מדובר בשטח שירות וההקלה מתייחסת רק למימד אחד מתוך שלושה (אורך, רוחב, גובה).

[1] ערר (ים) 136/10, **רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה מחוז י"ם**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בחישוב ההקלה בקו בניין הובא בחשבון כי אין שוני בין שימוש לחניה לבין שימוש לחצר. מדובר בהחלפת שטחים ומשכך ההקלה לא משביחה. בנוסף, מביקור במקום עולה כי גודל החניה המשותפת הקיימת אינה מאפשרת כניסה לשני רכבים (עבור שני שכנים) כך שהמבקשת חונה ברחוב. משכך, החניה אינה תקנית, לא ניתן ליהנות ממנה ואין תועלת להקלה בקו הבניין. לחילופין, הובא בחשבון מקדם תרומה בשיעור 5% לחצר בשטח 4.3 מ״ר במקדם 0.3.

יש להביא בחשבון עלות התאמה עודפת בגין בנייה חדשה על ישן. עלות זו מוערכת בכ-1,000 ₪ למ״ר. כתימוכין, שמאי המבקשת הפנה לשתי שומות מכריעות (ברחוב הגבורה וברחוב אוסישקין בהרצליה). כמו כן, תוספת הבניה דורשת חיזוק המבנה הקיים לפני ביצוע וכחלק מביצוע תוספת הבניה, בהתחשב בגילו.

קיים הבדל בין שוויין של זכויות הנובעות מתכניות והינן לצמיתות לבין שוויין של זכויות שניתנו בדרך של הקלה והינן ״זמניות״ ובעת הריסת המבנה מתפוגגות ואישורן מחדש יהיה כרוך בהיטל השבחה. כתימוכין, הפנה לשבע שומות מכריעות ולפס״ד ״גדעון החזקות בע״מ״[2]. לפיכך, הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 40 שנים בשיעור היוון של 5%, דהיינו, מקדם של 0.89.

<u>תחשיב בטענה חלופית</u>-

ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה-	
תוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א׳ -	12.69 מ״ר
ניכוי שטח התוספת כמרפסת סגורה ב״מצב קודם״ במקדם 0.7 -	(8.88 מ״ר)
סה״כ לחיוב -	3.81 מ״ר
ההשבחה בגין הקלה בגובה מבנה עזר-	
9.94 מ״ר * מקדם 0.6 למבנה עזר * 0.02 מקדם תרומת ההקלה -	0.11 מ״ר
ההשבחה הגולמית בגין שתי ההקלות דלעיל-	
3.92 מ״ר אק׳ * 0.9 מקדם לשוליות * 0.85 מקדם לבינוי טורי * 0.89 מקדם לזמניות הקלה * 5,900 ₪ -	15,746 ₪
בניכוי עלויות התאמה (12.69 מ״ר * 1,000 ₪) -	(12,690 ₪)
ההשבחה נטו מאישור שתי ההקלות דלעיל -	3,056 ₪
ההשבחה בגין הקלה בקו בנין לסככת רכב (4.3 מ״ר * 0.015 * 5,900 ₪)-	380 ₪
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות -	**3,486** ₪

בנוגע לשומה מכרעת לנכס ברחוב דגניה 2 אליה הפנה שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי העסקה שבוצעה בנכס בשנת 2012 מגלמת שווי של 5,200 ₪ למ״ר והנכס ממוקם במיקום עדיף (לרבות חזית לשצ״פ) ובבינוי דו משפחתי.

בנוגע לשומה מכרעת לנכס בדרך ירושלים 84 אליה הפנה שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי נקבע שווי לפי 5,800 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2011. הנכס הינו ביעוד למגורים א׳ על אף שנבנה כבניין מגורים ל-3 יח״ד.

לאור השונות בין שני נכסי ההשוואה דלעיל, אין לשקלל את השווי לפי הממוצע ביניהם. השווי מנתוני ההשוואה בהתאמה למיקום נכס הנדון, לבינוי, לצורת המגרש ולמועד הקובע הינו 5,900 ₪.

[2] ת״א 914/00, **גדעון החזקות בע״מ נ׳ עיריית חיפה ואח׳.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, הנכס הנדון נמכר בפברואר 2014 תמורת 2,825,000 ₪. בניכוי כ-12% רווח יזמי (בהתאם לשומה מכרעת לנכס ברחוב ש"י עגנון), עלות בניה לפי כ- 5,000 ₪ למ"ר * 189 מ"ר שבנויים בפועל מתקבל כי שווי המגרש בגישת החילוץ הינו 1,500,000 ₪ והשווי למ"ר מבונה בחלוקה ל-252.97 מ"ר[3] הינו 5,900 ₪ במעוגל. הסכם המכר מגלם את מלוא השטח הקיים AS IS והפוטנציאלי. כתימוכין, הפנה לשתי שומות מכריעות ברחובות יהדות הדממה ודב גרונר בהרצליה.

10.2 טענות שמאי המשיבה:

<u>מענה לטענה מקדמית לאי חבות בהיטל השבחה</u>

שומת ההשבחה הנדונה הינה בגין הכשרת שטחי בניה להם אין היתר בניה. כתימוכין, הפנה לדו"ח מפקח בניה מיום 22.07.14, בו צוין כי "המוצע קיים בפועל למעט קומת חלל הגג".

הטענה לפיה המשיבה ידעה על קיומם של שטחים אלו לא הוכחה, אינה נכונה והמשיבה לא אישרה שטחים אלו. לבניין אין טופס 4 כיוון שבשנת 1976 לא היה קיים טופס זה.

לשטח המצוין בנסח הרישום ובארנונה אין רלוונטיות למצב התכנוני המאושר.

הסמכות לדון בטענות המקדמיות הינה של ועדת הערר ולא של שמאי מכריע.

<u>טענות שמאיות</u>

מיקום הנכס אינו מושפע מדרך ירושלים, שכן חזיתי לרחוב ש"י עגנון, ומרוחק כ-35 מ' מדרך ירושלים. בנוסף, בסביבת הנכס לא קיימת תחנת דלק.

במענה להפחתה שביצע שמאי המבקשת בגין שוליות ובניה טורית, השיב שמאי המשיבה, כי אין לבצע הפחתה בגין נכס טורי, שכן הנכס הנדון איננו טורי וכי אין שוליות בגודל המבנה המבוקש. בנוסף, מדובר בכפל מקדמים, שכן השווי שהובא בחשבון מגלם את הבינוי הנכס הנדון.

בחישוב ההקלה לתוספת בניה הובא בחשבון כי השטח בקומת הקרקע מנוצל על חשבון חצר. בנוסף, הובא בחשבון כי תוספת השטח בקומה א' מאפשרת את הגדלת השטח בעליית הגג אשר ניתן היה לבנות ב"במצב קודם" בכפוף לבינוי שאושר. הגידול בשטח לניצול בעליית הגג הינו פועל יוצא מאישור ההקלות ויש לגבות בגינו היטל השבחה.

ככל שניתן היה לממש שטח זה "מצב קודם", לא הייתה נדרשת הקלה. כתימוכין לשטח שניתן לנצל במסגרת הבינוי הקיים, הפנה לשומה מכרעת לנכס ברחוב ש"י עגנון. כתימוכין לחיוב בגין השטח שנוצר במסגרת ההקלות, הפנה לפס"ד "גוזלן"[4].

בנוגע למרפסת ב"במצב קודם" לה טען שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי אינה מאושרת בהתאם להיתר בניה ואין להביאה בחשבון.

בחישוב ההקלה בגובה מבנה העזר הובא בחשבון כי ההקלה מאפשרת ניצול טוב יותר של מבנה העזר ומהווה שיפור בתנאי הדיור. יש להביא בחשבון את מיקום המבנה בקומה א' וצמידותו לחדר.

[3] 252.97 מ"ר = 115.6 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד + 57.8 מ"ר מרתף במקדם 0.5 + 34.68 מ"ר בעליית גג במקדם 0.8 + 24 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.3 + 11% הקלה בשטחי בניה במקדם 0.5 + 39 מ"ר חניה במקדם 0.3 + 122 מ"ר חצר במקדם 0.3.

[4] בר"מ 2866/14, **גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בחישוב ההקלה בקו בניין הובא בחשבון כי ההקלה מאפשרת שימוש טוב יותר בחניה ושימוש יעיל יותר בחצר הבית. הובא בחשבון מקדם תרומה בשיעור 10% לחצר בשטח 4.6 מ״ר.

כיוון שמדובר בהכשרת שטחי בניה קיימים (בניה ותיקה) ולא בתוספת בנייה, אין רלוונטיות לעלויות התאמה. כמו כן, לא נדרש חיזוק המבנה הקיים בבקשה להיתר שכללה בניה על גג המבנה הקיים.

במענה לטענת שמאי המבקשת על ״זמניות״ שווי זכויות בהקלה, השיב שמאי המשיבה, כי אין לבצע הפחתה, שכן ההקלה שניתנה בעלת משמעות שווי בעת אישורה ויש לשום את ערכה בשוק החופשי ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעל הזכויות. ההקלה הינה לצמיתות, בשונה משימוש חורג מתכנית. חלק מהנכסים משופצים תוך ניצול מלוא הזכויות הקיימות וקיים יתרון לשטחים שאושרו בהקלות. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחובות קפלן וניל״י בהרצליה. בנוסף, הנכס אינו ממוקם באזור יוקרתי ובהתחשב בבינוי המבוקש, לא סביר כי ייהרס בטווח הנראה לעין. מיקום המבנה במבנן טורי אינו מאפשר את הריסתו. לחילופין, יש להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 60 שנה בשיעור היוון של 6%, דהיינו, מקדם גבוה מ-0.97.

<u>תחשיב</u>-

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על שתי שומות מכריעות ברחובות דגניה ודרך ירושלים למועדים קובעים בשנים 2011-2012. בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לעסקת מכר מאפריל 2014 לנכס ברחוב ש״י עגנון המעידה על שווי גבוה יותר וכן הפנה לשומה מכרעת לנכס בבנייה רוויה ברחוב חובת הלבבות אשר לגביו נקבע שווי גבוה יותר.

שווי מ״ר מבונה -	7,500 ₪
ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה-	
שטח בקומת קרקע -	3.9 מ״ר
שטח בקומה א׳ -	8.8 מ״ר
שטח בעליית גג (5 מ״ר * מקדם 0.8) -	4 מ״ר
הפסד חצר (3.9 מ״ר * מקדם 0.3) -	(1.2 מ״ר)
סה״כ שטח אקוויוולנטי שנוסף -	15.5 מ״ר
ההשבחה (15.5 מ״ר * 7,500 ₪) -	116,250 ₪
ההשבחה בגין הקלה בגובה מבנה עזר-	
9.94 מ״ר * 0.05 מקדם תרומת ההקלה -	0.5 מ״ר
ההשבחה (0.5 מ״ר * 7,500 ₪) -	3,750 ₪
ההשבחה בגין הקלה בקו בנין לסככת רכב-	
השטח הכלול בהקלה -	4.6 מ״ר
מקדם תרומת ההקלה -	0.1
ההשבחה (4.6 מ״ר * 7,500 * 0.1) -	3,450 ₪
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות -	**123,000** ₪

בתגובה לשומת המבקשת טען כי לאור היות השטחים בנויים בפועל, יש להביא בחשבון את שווי השטחים כבנויים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לניתוח עסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון, שווי המגרש בגישת החילוץ הינו 2,330,000 ₪, שכן לאור גילו של המבנה הרווח היזמי הינו זניח ועלות הבנייה לנכס בן 38 שנים לפני שעבר שיפוץ מקיף הינה כ-4,000 ₪ למ״ר * כ-124 מ״ר. השווי למ״ר מבונה בחלוקה ל-216 מ״ר[5] הינו 10,787 ₪ (אף בחלוקה לפי שטח אקוויוולנטי שקבע שמאי המבקשת מתקבל שווי של 9,210 ₪ למ״ר מבונה).

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי מבקשת[6]	שמאי משיבה
תוספת שטח בקומות	12.69 מ״ר	
הפסד מרפסת / חצר ב״מצב קודם	0.7 מקדם מרפסת לזיכוי בק״ק ובק״א	0.3 מקדם חצר לזיכוי בק״ק
תוספת שטח בעליית הגג	אין להביא בחשבון	5 מ״ר במקדם 0.8
סה״כ שטח אק׳ לחיוב בקומות	3.81 מ״ר	15.5 מ״ר
תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הגבהת מבנה עזר	9.94 מ״ר * מקדם 0.6 * 0.02 מקדם תרומה = 0.11 מ״ר	9.94 מ״ר * 0.05 מקדם תרומה = 0.497 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה	5,900 ₪	7,500 ₪
מקדם שוליות להקלה כמותית וגובה	0.9	אין להביא בחשבון
מקדם לבינוי טורי להקלה כמותית וגובה	0.85	מגולם בשווי
מקדם לזמניות הקלה כמותית וגובה	0.89	ההקלה לצמיתות
עלות התאמה להקלה כמותית וגובה	1,000 ₪ * 12.69 מ״ר = (15,746 ₪)	אין להביא בחשבון
הקלה בקו בנין לסככת רכב	4.3 מ״ר * 0.015 מקדם תרומה	4.6 מ״ר * 0.1 מקדם תרומה
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות	**3,486** ₪	**123,000** ₪

11. **<u>הכרעה</u>**:

11.1 טענה מקדמית לאי חבות בהיטל השבחה-

בתכנית הר/1635/א נקבע כי השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח עיקרי של קומת המגורים העליונה (בה מותרת בניה בשיעור של 25% משטח המגרש) וכי שטח זה יתווסף לזכויות הבנייה המותרות. בעת אישור תכנית הר/1635/א ניתן לחייב בהיטל השבחה רק בגין זכויות המוקנות מהתכנית. ככל שגדל השטח בקומה א׳ כתוצאה מאישור הקלה, גדל השטח הניתן למימוש בעליית הגג כפועל יוצא מכך. הגדלת השטח נובעת באופן ישיר מן ההקלה שאושרה וניתן לחייב בגינה בעת אישור ההקלה, שכן לא הייתה מוקנית דאז. עניין דומה, בקשר למרתפים נפסק אף בעניין ״גוזלן״[7].

משכך, איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי היטל ההשבחה בגין תוספת בניה על הגג נובע מתכנית הר/1635/א עליה שולם היטל השבחה. מקור היטל זה באישור הקלה שמועדה לאחר ביצוע הסכם המכר, עת המבקשת היא בעלת הזכויות ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

לפיכך, ככל שקיימת מחלוקת לעניין החבות בהיטל (ואחת מטענות שמאי המבקשת היא כי ככל שקיימת השבחה עליה לחול על הבעלים הקודמים), הרי זו מחלוקת הקשורה ליחסים החוזיים בין הצדדים לחוזה שאינם מעניינה של המשיבה.

[5] 216 מ״ר = 115.75 מ״ר עיקרי + 57.9 מ״ר מרתף במקדם 0.5 + 34.7 מ״ר בעליית גג במקדם 0.8 + 173.7 מ״ר חצר במקדם 0.25.

[6] טענה חלופית לטענה מקדמית בנוגע לאי חובת בהיטל השבחה.

[7] בר״מ 2866/14, **גוזלן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המבקשת טען כי המשיבה ידעה על קיומם של השטחים החורגים ללא היתר אשר נבנו עת הוקם הנכס הנדון ואף גבתה בגינם היטלי פיתוח, אגרות וארנונה וכן כי התקבל טופס 4. לא הוכח בגין אילו שטחים שולמו אגרות והיטלים ולא הוצג טופס 4. השטח המצוין בארנונה אינו מעיד על השטח בהיתר. בהתאם לעיקרון שנקבע בעניין "מחמוד טבעוני"[8] יידוע הוועדה אודות מכר צריך להיות מפורש ולא מספיק שהוועדה יודעת זאת ממסמכים אחרים. ניתן להשליך עקרון זה אף לגבי יידוע אודות שטחים חורגים מהיתר.

שמאי המבקשת טען כי בנסח רישום המקרקעין מצוין הנכס בשטח של 148 מ"ר. לעניין זה אציין כי אין בשטח הרשום בנסח (ואף במהות הנכס המצוינת) בכדי להעיד על המצב התכנוני התקף ו/או השטח שהותר לבניה. בעת רישום הבית המשותף טרם שונה הדין ורישום הבית לא חייב אישור הועדה המקומית, כפי שכיום חל.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי מאחר שתוספת הבנייה הוקמה לפני יותר מ-7 שנים, עומדת לזכות המבקשת טענת התיישנות, אציין כי אין התיישנות להיטל השבחה בנוגע לבנייה שבוצעה ללא היתר, וזאת בהתאם לעקרון נפסק בהלכת "טבעוני"[9], לפיו אף מכר שהיה ידוע לועדה המקומית, אך לא התבקשה בקשה מפורשת לטאבו אין עליו התיישנות להיטל השבחה, כך אף אין התיישנות לשטחים חורגים אשר לא התבקשה בקשה מפורשת לאשררם. יצויין כי על המבקשת היה לפנות לועדת הערר לענייני רישוי ככל שחלקה על הצורך במתן הקלה ולעניין זה ר' ערר "מוסד מרכזי לרכב יפני"[10]. עת נבחר ההליך הנדון של שומה מכרעת, עליי לדון לגופן של טענות שמאיות.

בנוגע לערר "רוזנגרטן"[11] שצוין ע"י שמאי המבקשת, אין הוא רלוונטי, שכן במקרה הנדון מדובר בשטחים שלא ניתן לאשרם אילולא אושרו ההקלות הנדונות.

לאור האמור לעיל, טענת שמאי המבקשת נדחית.

11.2 בחינת ההשבחה בגין הקלות בניה-

הצדדים חלוקים בנוגע להפחתות שיש להביא בחשבון ביחס לשווי הבסיסי למגורים (קרבה לדרך ירושלים, לתחנת דלק, להיות המבנה טורי הבנוי בצורת H). מביקור שערכתי במקום, לא מצאתי כי תחנת הדלק הממוקמת על דרך ירושלים מהווה מטרד לנכס הנדון, הממוקם עם חזית לרחוב ש"י עגנון, מופרד ע"י יחידה עורפית ודרך ירושלים ובמרחק של כ-110 מ' מתחנת הדלק. בנוגע ליתר הגורמים, מקובל עליי, כי ככל שההפחתות אינן מגולמות בנתוני השוק יש להביאן בחשבון. התייחסות להפחתות תוצג בפרק 13 להלן בהתאם לנתוני השוק.

בהתחשב בגודל בית המגורים, בסך זכויות הבנייה המותרות ובביקוש לבניה בחלל הגג, לא מצאתי כי קיימת שוליות.

אין מחלוקת כי מדובר בבנייה קיימת (למעט בחלל הגג) ומטרת הבקשה להיתר בניה שבנדון, לרבות ההקלות, הינה אישור בדיעבד. משכך, אין להביא בחשבון עלות בנייה עודפת ו/או עלות חיזוק המבנה (לא הוכח כי נדרש), שכן מדובר בשטחים קיימים המותאמים לשימוש המבוקש. בנוגע לתוספת שטח בחלל הגג, מרבית השטח מוקנית ב"מצב קודם" ועל כן עלות ההתאמה נדרשת ב"מצב הקודם" וכמפורט להלן מדובר בתוספת מועטה של כ-1.8 מ"ר בלבד.

[8] עמנ (נצ') 36445-11-13, **עזבון המנוח מחמוד טבעוני נ' ועדת תכנון בניה נצרת.**
[9] ברמ 4891/14, **עזבון המנוח מחמוד טבעוני נ' ועדת תכנון בניה נצרת.**
[10] ערר חל/85053/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' מוסד מרכזי לרכב יפני.
[11] ערר (ים) 136/10, **רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז י"ם.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ס' 1 (א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה מגדיר "השבחה" – "עליית שוויים של מקרקעין...". בענייננו המקרקעין מהווים ברובם שטח בנוי, אולם יש לנכות את עלות הבנייה (הזהה בשני מצבי התכנון, שכן ב"מצב הקודם" שווי הנכס הינו שווי הזכויות בהיתר בתוספת שווי המבנה הקיים בפועל). לפיכך בוצע חישוב באמצעות ערכי קרקע כפי שחישבו שמאי הצדדים בשומותיהם.

שמאי המבקשת טען כי ההקלה לתוספת בניה בקומות הינה על חשבון מרפסת קיימת. מעיון בהיתר הבניה משנת 1976, המהווה את "המצב התכנוני הקודם", עולה כי תוספת הבניה בקומת הקרקע הינה על חשבון מבואת הכניסה וכי המרפסת שצוינה נרשמה כמרפסת שירות בהיתר וחושבה במסגרת שטחי הבניה בהתאם לחישוב השטחים בתכנית הבקשה להיתר. משכך, הובא בחשבון הפסד שטח חצר (0.3). בנוגע לתוספת הבנייה בקומה א', מעיון בהיתר הבנייה עולה כי זו היוותה מגרעת לא בנויה בהיתר.

לאור מיקום מבנה העזר כחלק ממבנה המגורים, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי ההקלה מאפשרת ניצול טוב יותר של מבנה העזר ומהווה שיפור בתנאי הדיור. בגין הגבהת מבנה העזר (שחושב במקדם 0.6) הובאה בחשבון תרומה בשיעור 20% (= 2.4 מ' / 2.9 מ').

בנוגע להקלה בקו בניין לחניה, מביקור במקום עולה כי מדובר בחניה משותפת צרה אשר התועלת ממנה פחותה. החצר "שהשתחררה" בעורף החניה כתוצאה מחילופי השטח הינה שולית ממוקמת במפלס גבוה מהרחוב בכניסה לבית ואינה מהווה חלק מעיקר החצר המצויה בחלק הדרומי, משכך הנני סבורה כי תרומת ההקלה זניחה ולא מצאתיה כמשפיעה על שווי השוק הכולל של המקרקעין.

בעניין השטח שנוסף בעליית הגג כתוצאה מאישור ההקלה - מעיון בשומה להיטל השבחה שנערכה מטעם המשיבה בנכס הנדון בגין מכר, עולה כי חושבה השבחה בגין שטח עליית גג של 30 מ"ר. עם זאת, בהתאם להוראות תכנית הר/1635/א, השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח עיקרי של קומת המגורים העליונה שהינו 55.38 מ"ר (בהתאם להיתר הבניה). לפיכך, השטח לניצול בחלל הגג ב"מצב קודם" הינו 33.228 מ"ר (55.38 מ"ר * 60%) והתוספת מסתכמת ב-1.862 מ"ר בלבד (33.228 מ"ר ב"מצב קודם" - 35.09 מ"ר מבוקש). הובא בחשבון מקדם 0.8 לשטח בעליית הגג.

אין להביא בחשבון הפסד מרפסת גג, שכן הינו על חשבון שטח שהתווסף בהקלה בקומה א'.

לאור מיקום הנכס בשכונה ממוצעת בהרצליה (בניגוד להרצליה פיתוח, בה הוכח בהיתרים כי ממוצע החיים הכלכליים של מבני מגורים נמוך), היות המבנה טורי (תלות בשכנים בבנייה ובהריסה והיעדר גמישות בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה המקטינה את התועלת מהריסת המבנה) וניצול מלוא זכויות הבנייה ב"מצב קודם", אין להביא בחשבון זמניות להקלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:**

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות הנדונות, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב ש"י עגנון בצפון מזרח העיר הרצליה.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 שטח המבנה בהיתר, מצבו הפיזי ומיקום היחידה שבנדון במבנה.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב קודם" וב"מצב חדש".

12.3.5 היתר הבנייה הקיים והבנייה המבוקשת בכפוף הקלות הבנייה שאושרו.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע להקלות.

13. **<u>תחשיב</u>:**

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

לאור השונות הגבוהה במחירים ברחובות שונים בשכונה שבנדון, הנובעת מבינוי שונה ומרחק משתנה מדרך ירושלים החלטתי לבחון עסקאות שנערכו בגוש ובסביבה שבנדון, בסמוך למועד הקובע או בהתאמה לו.

בניתוח השווי למ"ר מבונה הובא בחשבון פוטנציאל לאישור הקלות בשיעור 6%, שכן פוטנציאל זה הינו חלק משיקולי הקונים בשוק החופשי.

הובאו בחשבון נתוני שוק כדלקמן:

תאריך	פרטי מקרקעין	שטח קרקע במ"ר	מהות	שווי מכירה	מ"ר קרקע מבונה אקוו'[12]	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'[13]
25.02.14	תת חלקה 659/5 **(נשוא השומה)**	231.5 מ"ר קרקע כ-128 מ"ר חצר לרבות חניה	בנוי כ-167 מ"ר (כולל ש"ש)	₪ 2,825,000	כ-230 מ"ר	₪ 7,535
10.04.14	תת חלקה 659/8	231.5 מ"ר קרקע 151.5 מ"ר חצר (לרבות חניה)	בנוי כ-140 מ"ר (כולל מרפסת שירות ומקלט)	₪ 3,440,000	כ-230 מ"ר	₪ 10,553
09.04.13	חלקה 6637/258 דרך ירושלים	420 מ"ר קרקע	בית מגורים ותיק משנת 1956	₪ 3,393,000	כ-405 מ"ר	₪ 7,917

[12] בחישוב מ"ר מבונה אקוו' הובאו בחשבון השטחים והמקדמים כדלקמן:
מרתף בשיעור של 25% משטח המגרש במקדם 0.4; קומת קרקע וראשונה בשיעור של 25% משטח המגרש כל אחת; עליית גג בשיעור 60% מקומה ראשונה במקדם 0.8; חנייה וחצר במקדם 0.3, תרומת 6% הקלה במקדם 0.4.

[13] בחישוב היתרה לקרקע נוכה משווי הבנוי 10% בגין יזמות מופחתת ומבנה לפי 5,000 ₪ למ"ר. בחלקה 6638/258 הובאה בחשבון הפחתה של 10% עבור בית המגורים לאור גילו וללא יזמות, וכן תוספת של 5% למיקום ולמועד קובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

משכך, ומטעמי זהירות הובא בחשבון שווי קרקע מבונה כבשומת המשיבה של 7,500 ₪/מ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הקלה בשטחי בניה:

תוספת שטח בקומת קרקע (3.9 מ״ר * 0.7 הפסד חצר) -	2.73 מ״ר
תוספת שטח בקומה א׳ -	8.79 מ״ר
תוספת שטח בעליית גג (1.862 מ״ר * מקדם 0.8) -	1.49 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי שנוסף -	13.01 מ״ר

תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הקלה בגובה מבנה עזר:

9.94 מ״ר * מקדם 0.6 למבנה עזר * 0.2 מקדם תרומת ההקלה -	1.19 מ״ר
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות (14.2 מ״ר * 7,500 ₪) -	**106,500 ₪**

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הקלות	106,500 ₪	53,250 ₪	19.11.14

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net