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

11/01/2011
ו' שבט, תשע"א
תיק: 34.1323.03.11
מס' מינוי: 12414

לכבוד: גורפין סוניה ויעקוב
ע"י השמאי מר ג'ימי פנחסי
בדוא"ל: penhasi@hotmail.com

לכבוד: הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
ע"י השמאי מר אברהם כץ
בדוא"ל: akataz@actcom.net.il

פסיקת שמאי מכריע

גוש 6667 חלקה 587 תת חלקה 5

רחוב שבט מנשה 44, הרצליה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש זכויות במכר. במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר ג'ימי פנחסי מיום 11.01.2011 בצרוף עותק מידע מפנקס הזכויות, צילום חלקים מתשריט רישיון 147 מיום 18.07.1968, צילום חלקים מתשריט היתר 20000259 מיום 07.01.2001, צילום קטע מתשריט היתר 20040060, עותק תשריט מדידה מיום 02.03.2000. ושרטוט חלל גג הרעפים.

1.2 חוות דעת שמאי הועדה מר אברהם כץ מיום 07.07.2010, התייחסות מיום 10.02.2011 לשומת שמאי המבקשים בצרוף נתוני מקרקעין ממקרקעין וערכם יולי 1991, תרשים לאפשרות מימוש בריכה בחצר בנכס, תשריט מימוש בחלל הגג במסגרת היתרים בגוש 6527 חלקה 72, בגוש 6669 חלקה 244, בגוש 6666 חלקה 446 ובחלקה 301, בגוש 6518 חלקה 146 וגוש 6517 חלקה 390.

ביום 13.02.2011 התקיים דיון בפני.

ביום 17.01.2011 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב 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	-	,6667
חלקה	-	,587
שטח רשום	-	5,852 מ"ר
תת חלקה	-	5
שטח רשום	-	110.51 מ"ר[1] בצרוף הצמדת חצר בשטח 320 מ"ר ו-1/16 חלקים ברכוש המשותף
כתובת:	-	רח' שבט מנשה 44, הרצליה.

4. התאריך הקובע

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

תכנית	מועד קובע
הר/2000 מ'	09.11.1990
הר/2000 ב'	01.12.1997
הר/1635 א'	06.03.2000

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

רחוב שבט מנשה מהווה ציר תנועה מקומי המתפצל מזרחה מרחוב וינגייט לכיוון רחוב דוד המלך. בקטע נשוא חוות הדעת הרחוב מהווה רחוב חד סטרי ממזרח למערב.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע. המתחם, בתחום חלקה 587, מהווה מקבץ של 16 קוטג'ים ותיקים שנבנו בשלהי שנות ה-60 ע"י חברת רסקו. במרכז המתחם דרך גישה פרטית ללא מוצא.

הפיתוח בסביבה מלא ורמת תחזוקתו טובה.

מצב תחזוקת דרך הגישה במתחם – ירוד.

5.2 תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את היחידה בפינה הצפון מערבית של הדרך הגישה.

הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות וגג שטוח הצמוד בקיר משותף דרומי לבית מגורים צמוד קרקע. בחזית המערבית מרפסת עץ פתוחה. ניכר כי הנכס עבר שיפוץ הכולל חיפוי טיח אקרילי וחלונות חדשים. חצר הנכס מהווה חצר ותיקה מוגבהת מפני הרחוב כ-1 מ' ומוקפת ברובה גדר בנויה בגובה כ-2.50 מ'. בכניסה מהדרך הפרטית דלת פלדה גבוהה ובסמיכות לה, בחצר, סככה המשמשת, ככל הנראה, לאחסון.

[1] שטח הנכס הבנוי עפ"י היתר 173.98 מ"ר

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון- ברחוב שבט מנשה ומעבר לו בית מגורים צמוד קרקע 2 קומות + עליית גג.

ממזרח- דרך הגישה בתוך החלקה ומעבר לה בית מגורים ותיק צמוד קרקע 2 קומות עם גג שטוח.

מדרום- בית מגורים ותיק צמוד קרקע 2 קומות עם גג שטוח.

ממערב- בית מגורים ותיק צמוד קרקע 2 קומות עם גג שטוח.

6. <u>מצב תכנוני</u>[2]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[3]:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
הר/253 א'	תוקף	852	08.06.1961
הר/707 א'	תוקף	1674	19.11.1970
הר/1744	תוקף	3778	01.07.1990
<u>מצב חדש</u>			
הר/2000 מ'	תוקף	3807	25.10.1990
הר/2000 ב'	תוקף	4587	16.11.1997
הר/1635 א'	תוקף	4856	20.02.2000

להלן פירוט עיקרי התכניות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>הר/253 א'</u>

יעוד: אזור מגורים א' מוגבל.

תכליות: בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוט"ג, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסד למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

שטח בניה וגובה מירבי:

בנין ראשי – 20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.

בנייני עזר – 25 מ"ר בגובה 2.4 מטר.

צפיפות מספר יח"ד למגרש מינימאלי: 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר.

---

[2] תיאור המצב התכנוני חלקי בהתאם לשומת הועדה המקומית להשבחה בגין תכניות הר/2000מ', הר/2000 ב', הר/1635א'.

[3] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו.

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

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
מוסך: בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.
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. בהתאם להגדרת פרק ד' גובה בניינים ס. 42 נקבע כי גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.80 מ'.

6.2 **<u>הר/707 א'</u>**

התכנית מהווה שינוי מס' 9 לתכנית המתאר 253 א' והיא כפופה להגבלות שבתכנית 253 א' למעט ההגבלות הנוגדות את הוראותיה.
בהתאם להוראות התכנית אוחדו 3 חלקות למגרש בנייה אחד בייעוד אזור מגורים מיוחד.
במגרש זה תותר הקמת 16 יח"ד בשטח רצפה כולל של 2,160 מ"ר בהתאם לתכנית בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמו כן נקבע חלק מהקרקע לדרך ולהפקעה.

6.3 **<u>הר/1744</u>**

התכנית קובעת בינוי רעיוני למגורים ב-2 קומות באופן שכל יחידת דיור תהייה בשטח של עד 160 מ"ר סה"כ. כמו כן נקבעו התניות להוצאת היתרי בנייה.
ביחס לתכניות אחרות נקבע כי על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר 253 א' למעט הוראות שיש בהן כדי לסתור הוראות התכנית. במקרה זה יחולו הוראות התכנית.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **<u>הר/2000 מ'</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבתי מגורים וילות – קוטג'ים:
שטח המרתף: עד 100% היטל הבניין.
תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף.
גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מטר.
השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד.
כמו כן נקבע כי ההיתר לבניית מרתף לפי תכנית זו יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.
שטח מחסן 6 מ"ר לדירה.

6.5 **<u>הר/2000 ב'</u>**

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים כדלהלן:

בריכות השחייה הנן לשימוש פרטי ולא לשימוש מסחרי או ציבורי. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה מינימאלי של מבנה העזר יהיה 2 מטר.

קווי בניין לבריכה: לגבול חלקה קדמי – 4 מטר, קו בניה צדדי – 4 מטר, קו בניה אחורי – 4 מטר.

6.6 **<u>הר/1635 א'</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה צמודת קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים להלן:

גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.

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

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

חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים ולא יהווה יח"ד נוספת.

שטח מרבי מותר לבניה: לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

6.7 **<u>היתרי בנייה:</u>**

6.7.1 **<u>היתר מס' 147</u>**

ביום 18.07.1968 ניתן היתר בנייה לבניית 15 קוטג'ים בחלקה[4]. הנכס נשוא חוות הדעת נכלל בבניין מס' 2. שטחי הבנייה בנכס:

קומת קרקע: 67.03 מ"ר,קומה א': 62.34 מ"ר וסה"כ 129.37 מ"ר.

6.7.2 **<u>היתר מס' 2000259</u>**

ביום 07.01.2001 ניתן היתר לתוספת בנייה ושינוי חזיתות בבית דו משפחתי[5]. בהתאם לתשריט ההיתר סה"כ שטח הבנייה 160.02 מ"ר בתוספת פרגולות 22.24 מ"ר.

[4] בפועל קיימות 16 יח"ד. בתיקי בניין אחרים נמצאו היתרי בנייה הכוללים 16 יח"ד.
[5] ההיתר הוצא לתת חלקה 2. על התשריט תיקון מס' 5 למס' 2.

6.7.3 היתר מס' 20040060

ביום 26.04.2004 ניתן היתר בנייה לתוספת מרפסת מקורה (במקום פרגולה מאושרת) + מחסן בקומת קרקע ומרפסת לא מקורה במגרש בשטח 320 מ"ר.

סה"כ שטח הבנייה:

בקומת קרקע: 106.66 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 92.98 מ"ר.

בקומה א': 67.32 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ שטח הבנייה: 173.98 מ"ר מתוכם עיקרי 160 מ"ר בתוספת שטחים בלתי מקורים של 13.93 מ"ר.

7. המצב הקנייני:

בהתאם לעותק מידע ללא תאריך שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות שבלשכת רישום המקרקעין עולה כי תת חלקה 5 בחלקה 587 בגוש 6667 בשטח 5,852 מ"ר רשומה כדלהלן:

תת חלקה 5 – קומת קרקע + קומה ראשונה			
שטח רצפה	הצמדה	שטח הצמדה	החלק ברכוש המשותף
110.51	קרקע	320.00	1/16

הבעלות:

תאריך	מהות	בעלות	חלק בבעלות
17.11.2002	צוואה	גרייר ויליאם	1/6
		גרשנזון רוזלי	1/6
17.11.2002	תיקון טעות סופר	גרייר ויליאם	1/3
		גרשנזון רוזלי	1/3

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 שטח הבית הקיים כ-160 מ"ר.

8.1.2 ההשבחה מהר/2000 מ'- שווי מ"ר מבונה - 300$. קיימת הסכמה למקדם בגין מרכיב הגובה 0.6 למרתף במצב קודם ו-0.5 במצב חדש.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שטח המגרש

לטענת שמאי המבקשים, שטח המגרש בנכס הנו 320 מ"ר בהתאם לשטח ההצמדה.

שמאי המשיבה טוען כי שטח המגרש מהווה כ-359 מ"ר בהתאם לתכנית הבינוי שבתכנית הר/1744.

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

8.2.2 <u>השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 מ'</u>

8.2.2.1 <u>שמאי המבקשים</u>:

8.2.2.1.1 שטח - בהתאם להיתר משנת 1968 ניתן להקים מרתף בשטח 43.56 מ"ר. סך תוספת הזכויות במרתף עפ"י התכנית 23.47 מ"ר, השטח המשלים לתכסית קומת קרקע בשטח 67.03 מ"ר. יש לאבחן בין חלקות גדולות בהן זכויות בנייה בלתי מנוצלות עם מרווחי בנייה גדולים למגרשים קטנים עם זכויות בנייה מעטות. הכדאיות כלכלית היא להרחבה ושיפוץ בלבד.

8.2.2.1.2 גובה ושימושים מותרים - התכנית הפחיתה גובה המרתף מ-2.80 מ' ל-2.20 מ'. בהתאם לכך נפגעו השימושים שהיו אפשריים במצב קודם כגון משרד לשימוש עצמי.

8.2.2.1.3 מקדמים:

גובה- יש לקבוע מקדם 0.6 למרתף במצב קודם ו-0.5 במצב חדש.[6]

דחייה- יש להעריך חיי המבנה ב-50 שנה[7] ולתת דחייה בהתאמה.

מקדם הדחייה שחושב 0.174 משקף דחייה ב-30 שנים לפי 6% ריבית.

8.2.2.1.4 אורך חיים כלכליים:

מדובר במגרש קיים ומתחם הכולל בינוי של 160 מ"ר ליח"ד (בפועל בנוי כ- 150 מ"ר). כשאין הרבה זכויות הגמישות התכנוניות קטנה והמוטיבציה היא לשפץ ולדחות את הריסת המבנה ובנייתו מחדש. הראייה היא המצב הקיים, בחלקה 16 הקוטג'ים ואף אחד מהם לא נהרס, אלא כולם שופצו. במגרשים גדולים פוטנציאל בניה משמעותי מהווה תמריץ להריסה.

<u>מהטבלה שהמציא שמאי המשיבה עולה כי כשמדובר במגרשים</u> קטנים אורך החיים הכלכלי של המבנה עולה. שם אורך חיים הכלכליים של מבנה במגרש הקטן ביותר עומד על כ- 37 שנים.

---

[6] מקדמים תואמים פסיקת שמאי מכריע גו"ח 66678513. בפסיקה בגו"ח 6667/57 נקבעה הפחתה לפי 0.15 בגין המעבר מגובה 2.60 מ' ל- 2.20 מ'

[7] בדומה לשומה מכריעה בגו"ח 6667/549

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

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה נגזרת משני מרכיבים:

8.2.2.2.1 תוספת שטח- התכנית התירה הקמת קומת מרתף בשטח 100% מהיטל הבנייה במקום 65% במצב קודם. תוספת 35% לזכויות איננה כוללת שטח חדר מדרגות כ-6 מ"ר לפחות. סה"כ שטח קומת קרקע 80 מ"ר (לפי 160 מ"ר ב-2 קומות). 80 מ"ר X 0.35= 28 מ"ר.

8.2.2.2.2 חסכון בעלויות בנייה:

8.2.2.2.3 שווי מ"ר למרתף בגובה זהה במצב חדש:

80 מ"ר[8] X $300 / 74 מ"ר[9]=$324 למ"ר מבונה

שווי מ"ר מרתף במצב קודם:

46 מ"ר[10] X $324 / 52 מ"ר[11]= $287 ברוטו

<u>ההשבחה בגין מרכיב זה בעלויות $13 למ"ר.</u>

8.2.2.2.4 השינוי התכנוני יוצר חסכון בעלויות בנייה (מרתף חלקי לעומת מרתף מלא).

סך שטח הקירות ביחס לשטח הרצפה משקף במצב חדש 1.9 לעומת 2.11 במצב קודם. מכאן כי המצב החדש יעיל יותר בהפרש של 0.21 יחס למ"ר.

<u>החיסכון בעלות למ"ר רצפה מהווה $42:</u>

0.21 X $200 = $42 למ"ר. הפרש זה מיוחס כולו לקרקע.

8.2.2.2.5 בנוסף קיים חסכון בעלות בנייה למ"ר לביצוע (הובא בחשבון מקדם 2 לעלות בנייה ח"מ).

סך עלות בנייה במצב חדש:

$300 X (2 Xמ"ר 6 + מ"ר 74) = $25,800

סך עלות בנייה במצב קודם:

$300 X (2 Xמ"ר 6 + מ"ר 46) = $17,400

<u>הפרש העלות למ"ר במצב קודם משקף $12 למ"ר</u>

המיוחסים לקרקע:

$17,400/ 52 מ"ר = $335 למ"ר לעומת $323.

[8] שטח מרתף עם חדר מדרגות
[9] שטח מרתף ללא חדר מדרגות
[10] שטח מרתף ללא חדר מדרגות
[11] שטח מרתף עם חדר מדרגות

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

8.2.2.2.6 סך הפרש השווי למ"ר מהווה:

$13 + $42 + $12 = $67 למ"ר.

8.2.2.2.7 <u>מקדמים</u>

8.2.2.2.7.1 מקדם דחייה:

משך חייו הכלכליים של נכס הם פונקציה של פחת פונקציונאלי ופחת כלכלי. הנכס מצוי בשכונת יוקרה עם מחירי קרקע גבוהים, המשפיעים על אורך חיים כלכלי קצר יחסית של הבתים בשכונה.

8.2.2.2.7.2 מקדם גובה:

קיימת הסכמה למקדם גובה במצב קודם 0.6, אולם יש להוסיף למקדם זה מקדם בגין עלויות בנייה שנחסכו במצב החדש.

8.2.2.2.8 <u>אורך חיים כלכליים</u>:

אורך החיים הכלכליים בנכס נקבע לפי 42 שנים מיום ההקמה. בסקירת נכסים בהרצליה פיתוח עולה כי אורך החיים הכלכליים בסביבה נמוך מהמוערך אצלנו.

מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי לפני הריסה	גיל בשנים ממועד ההיתר
שז"ר 3	393	217	37
המרגנית 36	506	235	27
גלי תכלת 5	500	120	37
וינגייט 9	581	202	28
אשל 14	731	205	23
הנשיא 3	777	234	34
מודיעין 37	799	337	33
וינגייט 72	1000	342	19
הנשיא 98	1065	253	39
הנשיא 112	1041	415	25
הנשיא 114	1041	510	28

8.2.2.3 תחשיב:

שמאי המבקש[12]	שמאי הועדה[13]
שווי מצב קודם:	**שווי מצב קודם:**
80 מ"ר X 65% X $600 X 0.6[14] X 0.174[15] =	50 מ"ר X $600 X 0.6[16] X 0.8[17]
$3,257	= 0.31[18] X $4,643
שווי מצב חדש:	**שווי מצב חדש:**
80 מ"ר X 100% X 0.5 X 0.174[20] =	80 מ"ר X $600 X 0.5 X 0.31[21] =
$4,176	$7,440
ההשבחה: $919 X 2.009 ש"ח =	ההשבחה: $7,440 - $4,643 =
₪ 1,846	$ 2,797 שהם
היטל ההשבחה: ₪ 923	היטל ההשבחה: ₪ 5,620
	₪ 2,810

8.2.2.4 השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 ב'

8.2.2.4.1 שמאי המבקשים:

8.2.2.4.1.1 לא ניתן להקים בנכס בריכת שחייה במגבלות קווי הבניין והתנאים הקיימים בנכס. הקמת בריכת שחייה תפגע קשות ברציפות החצר, השימוש וההנאה בה. הסרת מגבלת קווי בניין לבריכה כרוכה בהקלה והתנגדויות וממילא ישולם בגין כך היטל השבחה. ההקלה איננה זכות מוקנית וייתכן כי לא תאושר. בהתאם לסקירה שנערכה בשומה מכריעה בגוש 6667 חלקה 549 וביחס גם לנתונים שהציג שמאי הועדה עולה כי שטח מגרש ממוצע במגרשים קטנים בהם הוקמו בריכות שחייה הנו 447 מ"ר והמגרש קטן ביותר היה בשטח 309 מ"ר לעומת 320 מ"ר בנכס נשוא חוות הדעת.

---

[12] בהתאם לתחשיב מתוקן שהוגש במועד הדיון בהסכמת שמאי המשיבה.

[13] התחשיב בהתאם לתגובת שמאי הועדה מיום 10.02.2011. היטל ההשבחה בשומה 2,600 ₪. הפרש בסכום ההשבחה נובע מעיגול המקדמים 0.6 X 0.8 = 0.48 ל- 0.50

[14] מקדם מרתף בגובה 2.80 מ'.

[15] מקדם דחייה 30 שנה.

[16] מקדם למרתף בהתחשב בגובה

[17] מקדם בגין עלויות בנייה

[18] מקדם דחייה

[19] מקדם מרתף בגובה 2.20 מ'.

[20] מקדם דחייה 30 שנה.

[21] מקדם דחייה- בית המגורים נבנה ב-1968. הובאה בחשבון דחייה של 20 שנה מהמועד הקובע- סה"כ אורך החיים הכלכלי של המבנה 42 שנים.

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

השמאי המכריע סקר שומת מכריעות בהן נקבע כי קיימת השבחה בגין בריכות שחייה. בהתאם לשומות אלו עולה כי שטח מגרש ממוצע לבריכת שחייה הנו דונם למעט שני מגרשים קטנים, שם הונח כי תאושר קלה.

8.2.2.4.1.2 שווי הגינה בשטח חצר 320 מ"ר גבוה משווי קרקע לבריכת שחייה. בשומה בגו"ח 6667/571 נקבע כי במגרש בשט 401 מ"ר אין כדאיות כלכלית בבניית בריכת שחיה בחצר עורפית קטנה.

8.2.2.4.2 <u>שמאי המשיבה:</u>

8.2.2.4.2.1 שטח בריכה במגבלת קווי בניין בנכס עומד על כ-33 מ"ר. בשומה הובא בחשבון שטח של 20 מ"ר בלבד. הובא בחשבון כי ניצול אופטימאלי של בריכה יהיה שימוש בהקלה בקווי בניין. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה של 40% (מקדם 0.60), בהתחשב במיקום הבריכה, מגבלות קווי בניין והצורך בהקלה לניצול אופטימאלי.

8.2.2.4.2.2 תוספת זכויות לבריכה משביחה את שווי הנכס, במיוחד בנכסי יוקרה. לראייה מספר הבקשות הרב לבריכות שחייה בהרצליה פיתוח.

8.2.2.4.2.3 שווי מ"ר מבונה עיקרי בסביבה עומד על כ-$1,740 למ"ר מבונה וההשבחה לבריכה בסביבות 10% כ-$174 למ"ר.

8.2.2.4.2.4 בהתייחס לשומות מכריעות שצויינו יש להביא בחשבון כי בנכס ניתן להקים בריכת שחייה במגבלות קווי בניין. כמו כן יש להביא בחשבון הפוטנציאל להקמת בריכת שחייה במגרשים קטנים כמפורט בהחלטת שמאי מכריע בגוש 6667/513.

8.2.2.5 תחשיב ההשבחה:

שמאי המבקש	שמאי הועדה	
אין השבחה.	השבחה:	
	20 מ"ר X $150[22] X 0.6[23] =	$1,800
	בשקלים: $1,800 X 3.532 =	6,360 ש"ח
	היטל ההשבחה:	3,180 ש"ח

8.2.3 תוספת שטחי בנייה מעבר לזכויות הבנייה לפי הר/1635 א'

8.2.3.1 שמאי המבקשים:

8.2.3.1.1 שטח הבנייה בעליית הגג:

יש לחשב שטח הבנייה משטח קומה א' בהיתר מס' 147, הוא ההיתר הרלוונטי במועד הקובע העומד על 62.34 מ"ר. שטח הבנייה בגג בשיעור 60% מקומה עליונה הוא תיאורטי ומשקף 37.40 מ"ר. לפי תחשיבי ובהתאם לסקיצה שהוכנה שטח הגג האפקטיבי עומד על 26.32 מ"ר בקיזוז 5.50 מ"ר שטח חדר מדרגות = 20.82 מ"ר.

אם נביא בחשבון הגבהה מותרת בשולי הגג תהא תוספת של כ-5 מ"ר למימוש בחלל הגג.

8.2.3.1.2 מקדמי שווי:

מצב קודם - יש לקבוע מקדם 0.15 שווי לגג שטוח במצב קיים (ללא גישה) בגין שימושים טכניים שניתן לבצע בו גם אם אין גישה לגג.

מצב חדש- יש לקבוע מקדם שווי 0.8 לעליית גג בתוספת מקדם 0.9 בגין שוליות, סה"כ מקדם משוקלל 0.72.

8.2.3.1.3 שווי מ"ר:

בהתאם לשומות מכריעות בסביבה נקבע שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ , 4,800 ₪ , 5,900 ₪. בהתאמה לנתוני הנכס נקבע שווי מ"ר מבונה 4,800 ₪ בתוספת מקדם 0.8 בגין מאפייני הנכס.

[22] תוספת שווי לחצר בהתחשב במיקום הנכס.
[23] בהתחשב בפוטנציאל

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

8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה:</u>

8.2.3.2.1 <u>שטח הבנייה בעליית הגג:</u>

שטח עליית הגג נגזר משטח זכויות הבנייה. בתחשיבי לא הבאתי בחשבון השטח על פי מימוש של 80 מ"ר לקומה, אלא לפי היתר הבנייה. שטח לבנייה על הגג בשיעור 60% משטח קומת הגג 67 מ"ר משקף 40 מ"ר. שטח זה הוא בר מימוש תכנוני, כפי שניתן לראות בהיתרים שצורפו לנכסים דומים בסביבה.

השטח שניבחן ע"י שמאי המבקשים איננו מתאים מאחר ולא הובא בחשבון גובה נכון ממפלס תחילת גג הרעפים, לא הובאה בחשבון האפשרות לבנות ביותר מ-2 שיפועים, לא הובאו בחשבון "קוקיות".

אין להפחית משטח קומה א' את שטח חדר המדרגות, משום שעל פי התקנות יש לחשבו פעם אחת בלבד. המשך חלל המדרגות לעליית הגג לא מפחית משטח קומה א'.

במפלס עליית הגג ניתן להקים גם מרפסת גג- מחמת הזהירות לא הובאה בחשבון ההשבחה.

שמאי המשיבה הביא דוגמאות להיתרי בנייה לעליית גג בסביבה כמפורט להלן:

מיקום	שטח עיקרי ק. עליונה	שטח עליית הגג	שיעור הניצול
יעבץ 9	115.02	68.81	60%
וינגייט 9	123.64	73.91	60%
שלווה 67	69.97	57.53	82%
דוד המלך 23	83.76	50.17	60%
שלונסקי 6	109.86	65.75	60%
יהושוע בן נון 21	85.19	51.08	60%

8.2.3.2.2 <u>מקדמי שווי</u>

אין מקום למקדם שווי לגג שטוח ללא גישה. ככל שיחושב מקדם כזה, יש להביאו בחשבון גם במצב חדש לשטח הנותר לאחר בניית עליית הגג ולשטח הגג החדש שנוצר. בהתאם לכל השומות המכריעות בהרצליה לא ניתן שווי לחלל הגג (ללא גישה) במצב קודם.

מקדם שווי לעליית גג- 0.80.

אין מקום למקדם הפחתה לשווי בגין שוליות – כל מ"ר תורם לשווי. שטח הנכס וזכויות הבנייה קטנים יחסית להרצליה פיתוח והביקוש הוא לשטחי בנייה גדולים. שטח הנכס מהווה 160 מ"ר לעומת 245 מ"ר בשומה המכרעת ולא ניתן לגזור המקדם מאח"י דקר.

רוכש מרצון איננו נותן הפחתה לשווי לגג במיוחד בסביבה יוקרתית, בגין היתרונות התכנוניים והפונקציונאליים של הבנייה במפלס זה.

8.2.3.2.3 שווי מ"ר:

משווי עסקאות בסביבה עולה כי שווי מ"ר מבונה מהווה $1,800 למ"ר.

שווי מ"ר מבונה ברח' שלמה המלך נקבע בשומה מכריעה לפי $1,200 למ"ר.

8.2.3.3 תחשיב ההשבחה:

שמאי המבקש	**שמאי הועדה**
ההשבחה:	ההשבחה:
(20.82 מ"ר– 9.35 מ"ר אקו'[24]) X	40 מ"ר X $1,800X 0.8[26]X 4.00
0.72[25] X 4,800 ₪ = 39,640 ₪	= ₪ 230,400
היטל ההשבחה: 19,820 ₪	היטל ההשבחה: 115,200 ₪
למחצית הזכויות: 9,910 ₪	

[24] שטח מ"ר אקו' גג טכני ללא גישה
[25] מקדם משוקלל 0.8 X 0.9
[26] מקדם עליית גג

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. (10.1.2.3).

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

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחיר מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 שטח המגרש

אין מחלוקת כי שטח ההצמדה המהווה קרקע הנו 320 מ"ר. שמאי המשיבה טוען כי שטח המגרש במועד אישור התכנית הנו על פי השטח בתכנית הבינוי בה צוין שטח המגרש 359 מ"ר.

תכנית הבינוי איננה מהווה תכנית חלוקה ושטח המגרשים המצוין בה הוא שטח מוערך. מאחר ושטח הקרקע מהווה הצמדה רשומה במסגרת רישום הבית המשותף ומאחר ושטח זה היווה בסיס לאישור היתרי הבנייה בנכס, הנני קובעת כי שטח המגרש שיש להביא בחשבון הוא 320 מ"ר.

10.2 השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 מ'

10.2.1.1 שטח המרתף

שטח המרתף שהותר מהווה במצב קודם 65% משטח תכסית הקומה ובמצב חדש 100% משטח תכסית הקומה.

זכויות הבנייה בנכס מהוות 160 מ"ר בשתי קומות, משמע, 80 מ"ר לקומה.

סך שטח הבנייה למרתף במצב קודם: 52 מ"ר

סך שטח הבנייה למרתף במצב חדש: 80 מ"ר

סך תוספת הבנייה: 28 מ"ר

סך שטח הקיים בהיתר בנייה בקומת הקרקע במועד הקובע: 67.03 מ"ר

בגין שטח הבנייה המותר למרתף מתחת למבנה הקיים יש לקבוע דחייה. מימוש תוספת זכויות הבנייה בסך 12.97 מ"ר מעבר לשטח הבנוי מתאפשרת במימוש מיידי. יחד עם זאת, אין זה סביר כי יבוצע מימוש חלקי בשטח זה. בהתאם לכך, בוצעה דחייה למימוש למלוא הזכויות.

10.2.1.2 גובה ושימושים מותרים:

10.2.1.3 מקדמים

10.2.1.3.1 גובה

השינוי בגובה המרתף מגובה 2.80 מ' במצב קודם לגובה 2.20 משפיע גם על השימושים המותרים. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) בגובה 2.20 מ' יותרו שימושים למטרות שירות בלבד (מרתף למטרת שירות, פרוזדור פנימי, מקלט[27]) ו-2.50 מ' למטרות עיקריות.

המקדם בגין ההפרש בגובה צריך שישקף השינוי בשימושים המותרים לרבות השפעתו על המרחב הבנוי. להלן סקירת מקדמים שנקבעו בסביבה על ידי שמאים מכריעים:

גוש וחלקה		גובה	מקדם	גובה	מקדם	ההפרש
6669/301	הקידמה 29					0.15
6667/57	המרגנית 36	2.2		2.6		0.15
	משה שרת 7			2.6	0.5	
	קלאוזנר 15			2.575	0.5	
6667/447		2.2	0.5	2.8	0.7	0.2
6668/314		2.2	0.5	2.8	0.6	
6667/447	שלמה המלך 12	2.2	0.5	2.58	0.6	0.1
6667/395	שלווה 12		0.5		0.5	
6668/590	חבצלת השרון 28	2.2		2.5		0.1
6517/237/1	יהודה המכבי 12	2.2	0.4	2.6	0.58	0.18
6669/635	נווה עובד 41	2.2	0.5	2.8	0.6	0.1
6335/32	ת"א צהלה	2.2		2.4		0.1

[27] הגובה המינימאלי שנקבע בתקנות 2.05 מ'

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

בהתאם לכל האמור לעייל, מצאתי כי הפרש מקדמים בשיעור 0.15 משקף הפרש מתאים לשינוי המבוקש בגובה המרתף.

10.2.1.3.2 <u>דחייה ואורך חיים כלכלי</u>

אורך חייו הכלכליים של בית המגורים מושפע, בין היתר, ממיקומו, שטחו הבנוי, זכויות הבנייה בו, איכות הבנייה בו וכד'.
אין במצב הקיים במתחם, לכשעצמו כדי להעיד על אורך החיים הכלכליים של הנכסים.
שמאי המשיבה סקר מבנים בהיתר שנהרסו כמדד לקביעת אורך החיים הכלכליים של נכס בסביבה, כמפורט להלן:

מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי לפני הריסה	גיל בשנים ממועד ההיתר
שז"ר 3	393	217	37
המרגנית 36	506	235	27
גלי תכלת 5	500	120	37
וינגייט 9	581	202	28
אשל 14	731	205	23
הנשיא 3	777	234	34
מודיעין 37	799	337	33
וינגייט 72	1000	342	19
הנשיא 98	1065	253	39
הנשיא 112	1041	415	25
הנשיא 114	1041	510	28

מסקירת שומות מכריעות בסביבה לעניין אורך החיים הכלכליים עולים הנתונים הבאים:

גוש	חלקה	כתובת	שנת היתר	שטח מגרש	דחייה שניתנה
6667	509	המגינים 49	1966	413	15
6667	395	השלווה 12	1957	390	15
6667	447	שלמה המלך 35	אין	46	15
6667	513	המגינים 57	1966	403	16
6667	571	אח"י דקר 4	1986	407	36

ההיתר בנכס הופק בשנת 1968. במתחם ניכר פחת גדול ורמת תחזוקה נמוכה יחסית בהשוואה לבתים אחרים בסביבה.

בהתחשב ברווחת הדיור, מיקום הנכס בשכונה יוקרתית ושטח הבנייה המצומצם יחסית, לצד מצבם הפיזי של המבנים, אני קובעת כי יהא זה סביר לקבוע את מקדם הדחייה ל-15 שנים מיום אישור התכנית לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

10.2.1.4 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הצדדים מסכימים לשווי למ"ר מבונה לפי 300$ למ"ר מבונה מרתף.
בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 וניתוח שווי מ"ר מבונה בסביבה ולאחר התאמות לנכס נשוא חוות הדעת, הגעתי למסקנה כי הסכמת השמאים מקובלת עלי.

10.2.1.5 <u>תחשיב</u>

השבחה בגין תוספת שטח מרתף:

28 מ"ר X 300$ = 8,400$

קיזוז מההשבחה עקב הפחתת גובה המרתף:

80 מ"ר X 300$ X 0.15 =3,600$

סה"כ ההשבחה: 4,800$ בדחייה ל-15 שנים לפי 6% מהווה במעוגל כ-2,000$ שהם כ-4,000 ש"ח[28] לתאריך הקובע והיטל ההשבחה כ-2,000 ₪.

10.3 <u>השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 ב'</u>

10.3.1.1 <u>שטח הבריכה ואפשרות מימוש</u>

סך השטח הכלוא בחצר המערבית של הנכס בין קווי הבניין ובצמוד למבנה מהווה כ-30 מ"ר. סביר לקבוע כי הבריכה לא תמומש בצמידות למבנה, בהתאם לכך קבעתי מימוש לבריכה לפי 20 מ"ר.
במרבית השטח קיימת מרפסת פתוחה שהוקמה בהתאם להיתר בשנת 2004. במועד הקובע לחישוב ההשבחה לא הייתה מרפסת בהיתר במקום זה. יחד עם זאת, ניתן היה להקימה כמרפסת פתוחה במסגרת קווי הבניין.
בהתאם לכך, ובהתחשב בשטח המגרש, הבאתי בחשבון שווי מצב קודם כמרפסת פתוחה מול שווי במצב חדש כבריכת שחייה.

10.3.1.2 <u>כדאיות כלכלית בהקמת בריכה</u>

שמאי המבקשים לא הוכיח טענתו להעדר כדאיות כלכלית להקמת בריכת שחייה. מגרש בשטח 320 מ"ר מהווה מגרש קטן יחסית בסביבה, אולם בהתחשב בבינוי בקיר משותף, ניתן להשוות מגרש זה למגרשי בנייה צמודי

[28] שע"ח ליום הקובע 2.011

קרקע באזורים אחרים בעיר בהם גודל מגרש יהיה בסביבות 250 מ"ר. בהשוואה לאזורים אלו שטח המגרש "גדול".

דווקא בשל נחיתותו של הנכס ביחס לסביבתו וייחוס "סמל סטטוס" לבריכה, אני בדעה כי הסבירות להקמת בריכת שחייה גוברת.

10.3.1.3 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

נתוני עסקאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע
10.03.1997	6667/297	שלווה 30	910	$ 975,000	$ 1,071
08.10.1997	6667/407	שלמה המלך 62	749	$ 800,000	$ 1,068
06.07.1998	6668/455	קפלן 57	985	₪ 4,659,630	₪ 4,731
25.05.1998	6668/1264	אצ"ל 38	403	₪ 1,493,220	₪ 3,705
20.03.1998	6668/908	חבצלת השרון 68	962	₪ 3,055,750	₪ 3,176

<u>פסיקת שמאים מכריעים בסביבה:</u>

גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה
6667	509	המגינים 49	413	₪ 5,400
6667	395	השלווה 12	390	₪ 5,814
6667	479	המגינים 36	403	₪ 400 [29]
6667	513	המגינים 57	433	₪ 5,400

מניתוח הנתונים ולאחר התאמה לנכס קבעתי כי שווי מ"ר מבונה בסביבה הנו כ- 4,900 ש"ח למ"ר מבונה.

10.3.1.4 <u>תחשיב</u>

20 מ"ר X 0.05[30] X ₪ 4,900 = ₪ 4,900 והיטל ההשבחה ע"ס ₪ 2,450.

10.4 <u>תוספת שטחי בנייה מעבר לזכויות הבנייה לפי הר/1635 א'</u>

10.4.1.1 <u>שטח הבנייה בעליית הגג:</u>

במועד הקובע עמדו זכויות הבנייה בנכס על סך 80 מ"ר בנייה בקומה א'. בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת עליית גג בשטח עד 60% משטח הקומה.

[29] שווי מ"ר מבונה לבריכה
[30] הפרש מקדמים בין מרפסת פתוחה לבריכה

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

במועד הקובע היה שטח קומה א' 62.34 מ"ר בלבד. בשנת 2001 נוספה בנייה בנכס באופן ששטח קומה א' היווה 67.32 מ"ר לאחר ההרחבה.

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון השטח הבנוי במועד הקובע.

פרק הזמן שחלף ממועד אישור התכנית למועד מתן ההיתר מהווה כ-10 חודשים. פרק זמן זה זניח. בנוסף, זכויות הבניה הבלתי ממומשות באותה עת היו זמינות לבנייה, כך גם תוספת הבנייה בעליית הגג. בהתאם לכך חישבתי שטח עליית הגג משטח קומה א' לפי 67.32 מ"ר.
שטח עליית הגג חושב בהתאמה להגבהה המותרת בקצות הגג ומגבלת גובה מירבי של 9 מ' בשיא הגג. בהתאם לכך, סך שטח הבניה הכלוא מהווה 57.30 מ"ר. בהתחשב בהוראות התכנית למגבלת ניצול של 60% משטח קומה א', יעמוד שטח עליית הגג על כ- 40 מ"ר. בהפחתת שטח חדר מדרגות 5.44 מ"ר, יתקבל שטח חלל הגג 34.95 מ"ר.

10.4.1.2 <u>שוליות:</u>

בהתחשב בזכויות הבנייה המהוות 160 מ"ר עיקרי + מרתף+ עליית גג, במיקום הנכס והסביבה היוקרתית, לא מצאתי כי יש מקום למקדם הפחתה לשוליות בגין תוספת זכויות הבנייה לעליית גג.

10.4.1.3 <u>מקדמי שווי:</u>

גג הנכס בנוי בטון, בהתאם לכך, ניצול שטח חלל הגג רעפים יחייב פריצת התקרה. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם 0.75 לעליית הגג.
מקדמים לעליית גג בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים בסביבה:

גוש	חלקה	כתובת	עליית גג
6667	509	המגינים 49	0.75
6667	395	השלווה 12	0.8
6667	447	שלמה המלך 35	
6667	479	המגינים 36	0.75
6667	549	אח"י דקר 20	0.72

<u>מקדם שווי לגג שטוח</u>

לא מצאתי כי יש מקום להביא בחשבון שווי לגג שטוח ללא גישה בבית המגורים הקיים, מנימוקי שמאי המשיבה. יצוין כי שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם זה במצב קודם בלבד והתעלם ממנו במצב חדש.

10.4.1.4 שווי מ"ר מבונה:

נתוני עסקאות בסביבה:

תאריך	כתובת	שטח מגרש	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע	שווי מ"ר מבונה
13.03.2000	דוד המלך 38	319	$ 500,000	$ 1,567	$ 1,295
04.09.2000	בזל 13	519	$ 672,500	$ 1,296	$ 1,389
12.05.1999	שז"ר 8	400	$ 532,000	$ 1,330	$ 1,249
13.10.1999	המעפילים 9	1013	$ 1,380,000	$ 1,362	$ 1,898
2000	קפלן 59	1000	$ 1,400,000	$ 1,400	$ 1,942
15.02.2000	נילי"י 40	405	₪ 1,656,4000	$ 1,022	$ 967
04.10.2000	יצחק הנשיא 123	700	₪ 3,027,750	$ 1,081	$ 1,321
04.09.2000	דוד המלך 28	847	₪ 2,703,790	$ 798	$ 1,046
07.09.2000	וינגייט 100	417	₪ 2,077,550	$ 1,245	$ 1,196
18.07.2000	שלמה המלך 3	847	₪ 4,296,600	$ 1,268	$ 1,662

פסיקות שמאים מכריעים בסביבה

גוש	חלקה	שטח מגרש	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6667	509	413	המגינים 49	₪ 5,900
6667	395	390	השלווה 12	₪ 5,440
6667	447	461	שלמה המלך 35	₪ 4,800
6667	479	403	המגינים 36	₪ 6,770
6667	513	433	המגינים 57	₪ 5,900
6667	549	407	אח"י דקר 20	₪ 7,000
6667	571	401	אח"י דקר 4	₪ 6,470

עסקה בנכס בנוי במתחם:

תאריך	גו"ח	שטח בנוי	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
14.02.2000	6667/587/4	124	₪ 2,207,795	₪ 17,805

מניתוח הנתונים והתאמה לנכס נשוא חוות הדעת, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בסביבה הנו כ-6,000 ₪ למ"ר.

10.4.1.5 תחשיב

34.95 מ"ר X 0.75 X 6,000 ₪ =	₪ 157,275
עלויות התאמה לפי 200 ₪ למ"ר	₪ 6,904
ההשבחה בקיזוז עלויות התאמה (מעוגל):	₪ 150,000
היטל ההשבחה:	₪ 75,000

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

11. חוות דעת:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה כי היטל ההשבחה בנכס הנדון הנו כדלהלן (בסכומים מעוגלים):

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000 מ	09.11.1990	4,000	2,000
הר/2000 ב'	01.12.1997	4,900	2,450
הר/1635 א'	06.03.2000	150,000	75,000

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

12. הצהרה:

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 936

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה