משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה פולק, שמאית מקרקעין

9 אוגוסט 2018
מספר מינוי: 395-2018

בעניין: **שירייב לילית** **המבקש**
השמאי מאור ברקו

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה **המשיבה**
גב' בלה שאשו כדריה
השמאי מיכאל עין דור

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

גוש 6538, חלקה 641, תת חלקה 31
רחוב העצמאות 20, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 07/03/2018, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכנית ובגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לשומה

17/02/2014 - 15 יום ממועד אישורה של תכנית הר/1635/ה'.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 10/06/2018, בנוכחות שמאי הצדדים אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 08/07/2018 ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6538
חלקה	641
שטח החלקה	2,366 מ"ר.
תת חלקה	31
תיאור	דירת מגורים בקומה שמינית + חדר על הגג בקומה התשיעית.
כתובת	רחוב העצמאות 20, הרצליה.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תיאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר הרצליה, המתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ולה חזית צפון מערבית לרחוב העצמאות, המהווה רחוב ראשי במרכז העיר ומחבר בין שכונת נווה עמל לבין שכונת נווה ישראל.

על החלקה בנוי בנין מגורים, אשר נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 04/11/1996. הבניין כולל 8 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת + חדרי יציאה לגג, וסה"כ 32 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה דירת גג בקומה השמינית, אשר שטחה[1] 108.6 מ"ר עם חדר יציאה לגג (בקומה התשיעית) בשטח[2] של 23 מ"ר, וגג צמוד בשטח[3] 78.5 מ"ר. לדירה חזית צפון-מערבית לרחוב העצמאות.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 40 מיום 13/02/1990

להקמת בנין מגורים בן 8 קומות (32 יח"ד) מעל קומה מפולשת, הכוללת מקלט, לובי, כניסה, מבני עזר ו- 4 חדרי גג.

8.2. היתר בניה מספר 98 מיום 24/04/1990

לתוספת מרפסות לא מקורות ל- 28 דירות בבית מגורים משותף מאושר ושינויים בחזיתות.

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10/07/2017 , עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

גוש	6538
חלקה	641
שטח החלקה	2,366 מ"ר.
תקנון	מוסכם.
תתי חלקות	33.

[1] עפ"י תשריט הבית המשותף.
[2] עפ"י היתר הבניה, כאשר שטח חדר היציאה לגג נטו הנו 19.3 מ"ר בהתאם לתשריט הבית המשותף.
[3] עפ"י תשריט הבית המשותף.

להלן פרטי תת חלקה 31:

קומה	שמינית + תשיעית.
שטח	127.9 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף	46/828
הצמדות	14.8 מ״ר חניה, 2.1 מ״ר משטח בטון ו- 78.5 מ״ר גג.
בעלויות	שירייב ליליה, החלק בנכס 1/2.
	שירייב אלכסנדר, החלק בנכס 1/2.
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע״מ ולטובת בנק לאומי לישראל בע״מ.

9.2. חוזה מכר

בהתאם לחוזה מכר מיום 10/07/2017, שירייב ליליה ואלכסנדר מכרו את מלוא זכויותיהם בתת חלקה 31 בגו״ח 6538/641, כאשר היטל השבחה עד לסכום של 15,000 ₪ חל על המוכרים, והקונים ישאו ביתרת ההיטל.

9.3. מסמך עיריית הרצליה

בהתאם למסמך העירייה לרישום הנכס מיום 13/01/2008, עולה כי רכישת הזכויות ע״י שירייב ליליה ואלכסנדר, נעשתה ביום 19/07/2007.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית הר/253/א׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור **מגורים ב׳**, הוראות הבניה, כדלקמן:

מגרש מינימלי	750 מ״ר.
זכויות בניה	20% בקומה רגילה ו - 15% בקומת עמודים.
קומות	2 מעל קומת עמודים.
צפיפות	6 יח״ד למגרש מינימאלי.
מרתף	65%

שטח מרפסות פתוחות/ מקורות אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

10.2. <u>תכנית הר/1312</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2225 מיום 06/06/1976.

תכנית איחוד וחלוקה המאחדת את חלקות 274, 275 ו- 276 לכדי החלקה הנדונה, תוך הפקעת רצועה להרחבת רחוב העצמאות. בנוסף, התכנית משנה את ייעוד הנכס מאזור מגורים ב' **לאזור מגורים מיוחד**, בו זכויות הבניה, כדלקמן:

קומות 8 מעל קומת עמודים מפולשת + 2 דירות גג.

מספר יח"ד 34

זכויות בניה 80% ברוטו.

10.3. <u>תכנית הר/1635</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983.

התכנית מתירה הקמת **חדר יציאה על הגג** בשטח מקסימלי של 23 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח הגג. הכניסה לחדרי היציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר. חדרי היציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף ולא יותר שימושו כיחידת מגורים נפרדת. הנסיגה של כל חלק מחדר יציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ' ולצדדים לפחות 1.5 מ'.

10.4. <u>תכנית הר/2000/מ'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית מתירה הקמת קומת **מרתף** אחת, בבנייה רוויה תותר הקמת מרתף תחתונה נוספת לחניה בלבד. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ' ובקומת מרתף תחתונה לחניה 2.4 מ'.

10.5. <u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת והקמת מעליות בבתי מגורים קיימים ללא תוספת זכויות בניה. שטח המעלית יתווסף למניין שטחי השירות.

10.6. <u>תכנית הר/1635/ה'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6748 מיום 02/02/2014.

מטרת התכנית לשנות את תכנית הר/1635 המאושרת, כך שיהיה ניתן לבנות מכוח תכנית זו תוספת **לחדרי היציאה לגג** של 17 מ"ר, מעבר ל- 23 המ"ר המאושרים ובסך הכל יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר על הגג, במגבלת קווי בניין כפי שנקבע בתכנית הר/1635.

תכנית זו לא חלה על בניינים קיימים, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה תת חלקה 31 בחלקה 641, בגוש 6538 ברחוב העצמאות 20, הרצליה.

11.2. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.5. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, ולאור מימוש זכויות במכר.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>תכנית הר/1635/ה'</u>

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת להרחיב את חדר היציאה לגג על חשבון הפסד שטח מרפסת הגג. <u>מצב קודם</u> זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. <u>מצב חדש</u> הותרו זכויות להוספת 17 מ"ר לחדר יציאה לגג הקיים, על חשבון שטח מרפסת הגג. <u>נסיגות</u> הוצג תשריט המציג אפשרות להרחבת חדר היציאה לגג, בהתחשב בנסיגות הקבועות בתכנית הר/1635 (2 מ' לחזית ו- 1.5 מ' לצדדים).	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת להרחיב את חדר היציאה לגג על חשבון הפסד שטח מרפסת הגג. <u>מצב קודם</u> זכויות לחדר יציאה לגג, כאשר במרפסת הגג הקיימת ישנו גגון מבטון בשטח של 9.75 מ"ר. <u>מצב חדש</u> הותרו זכויות להוספת 17 מ"ר לחדר יציאה לגג הקיים, על חשבון שטח מרפסת הגג. ניצול זכויות אלה יבטל חלק מגגון הבטון הקיים, כך שיותר גג מקורה בשטח של 3.75 מ"ר. <u>נסיגות ופחת תכנוני</u> הוצג תשריט המציג אפשרות להרחבת חדר היציאה לגג, בהתחשב בנסיגות הדרושות, כאשר הרחבת חדר היציאה אפשרית על חשבון השטח האפקטיבי והמרכזי של הגג, כך שנותרת מרפסת גג צרה ולא רגולרית (בשל צורתו האי רגולרית של הגג).

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>בניה על הקיים</u> מאחר וזכויות אלה ניתנות לניצול כתוספת מעל מבנה קיים, בוצעה הפחתה של 10% (מקדם 0.9).	לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 30% בשל פחת תכנוני לשטח מרפסת הגג במצב החדש (מקדם 0.7). <u>עלויות התאמה</u> לשם הרחבת חדר היציאה לגג יש צורך בעלויות התאמה (עלויות הריסה ופינוי, שינוי/ הוספת תשתית כגון חשמל וצנרת, שינוי מיקום חלונות, ביטול גגון חלקי, החלפת ריצוף, תכנון יציאה שונה למרפסת הגג, שינוי מהלך המדרגות וכדי). עלויות אלה נאמדות בסך של כ- 25,000 ₪. <u>שוליות</u> הובא בחשבון כי השטח הנוסף הנו לחדר גג, הכולל חדר רחצה ולכן תוספת זו שולית וניתן לה מקדם 0.9.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לתוצאות מכרזי רמ״י מינואר 2014, בקרקעות קיבוץ גליל ים, ובהתחשב במאפייני הנכס ובמיקומו, נקבע שווי של 9,000 ₪ למ״ר אקו׳. <u>מקדמים</u> חדר יציאה לגג בהתחשב בהפסד מרפסת גג 1 התאמה לבניה על הקיים 0.9	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בנכסים בסביבת הנכס, שומות ועדת הרצליה ועסקאות של דירות, עולה כי שווי מ״ר אקו׳ הנו 7,000 ₪. <u>מקדמים</u> חדר יציאה לגג 1 שוליות לתוספת הזכויות 0.9 גג מקורה 0.5 מרפסת גג 0.2 פחת תכנוני 0.7

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

תחשיב ההשבחה

שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם	23
שטח חדר יציאה לגג במצב החדש	40
הפרש במ״ר	17
מקדם חדר יציאה לגג בהתחשב בהפסד מרפסת הגג	1
התאמה לבניה על הקיים	0.9
שווי מ״ר אקו׳	₪ 9,000
השבחה	₪ 137,700

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	מקדם שוליות / פחת תכנוני	מ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג	23	1	1	23.00
גג מקורה	9.75	0.5	1	4.88
מרפסת גג	68.75	0.2	1	13.75
סה״כ מ״ר אקו׳				41.63
שווי מ״ר אקו׳				₪ 7,000
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 291,375
מצב חדש				
	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	מקדם שוליות / פחת תכנוני	מ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג - קיים	23	1	1	23
תוספת זכויות לחדר יציאה לגג	17	0.9	0.9	13.77
גג מקורה	3.75	0.5	1	1.875
מרפסת גג	57.75	0.2	0.7	8.085
סה״כ מ״ר אקו׳				46.73
שווי מ״ר אקו׳				₪ 7,000
שווי ביניים				₪ 327,110
עלויות התאמה				₪ -25,000
סה״כ שווי מצב חדש				₪ 302,110
השבחה (במעוגל)				₪ 11,000

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13. <u>הכרעה לתכנית הר/1635/ה'</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, הידוע כתת חלקה 31, בגו"ח 6538/641 ומהווה דירת מגורים בקומה השמינית והאחרונה, הכוללת חדר יציאה לגג, וזאת כתוצאה מאישור תכנית הר/1635/ה' ומימוש זכויות מלא בדרך של במכר.

13.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג.

13.2. <u>מצב קודם</u>

הנכס מהווה יח"ד בקומה העליונה אשר שטחה 108.6 מ"ר , הכולל חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ומרפסת גג צמודה אשר שטחה 78.5 מ"ר.

13.3. <u>מצב חדש</u>

תכנית הר/1635/ה' מרחיבה את זכויות הבניה לחדרי גג ב- 17 מ"ר ועד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד, במגבלת הנסיגות הקבועות בתכנית הר/1635, קרי 2 מטר לחזית ו - 1.5 מטר לצד.

<u>מרפסת גג</u>

שמאי המבקש בדעה, כי לאור מגבלת הנסיגות הדרושות לחדרי הגג ולאור צורתו האי רגולרית של הגג, מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו יותיר מרפסת גג צרה ולא רגולרית ולכן ביצע הפחתה של 30% משווי מרפסת הגג במצב החדש.

בחנתי את אפשרויות הבינוי בגג, בכפוף לנסיגות כאמור, ומבדיקתי עולה כי אין מניעה להגדיל את חדר הגג הקיים, עד לשטח של 40 מ"ר, תוך התרת שטח מרפסת גג אפקטיבית. אציין, כי לאחר ניצול זכויות אלו להרחבת חדר היציאה לגג, תותר מרפסת גג בשטח של כ- 60 מ"ר וזו אינה שונה באופן מהותי ממרפסות גג אחרות המקובלות בסביבת הנכס, בעיקר כשמדובר בחדרי גג בשטח של 40 מ"ר.

13.4. <u>מקדמים</u>

שטחים עיקריים ושטח חדר הגג הובאו בחשבון במקדם 1.0 ומרפסת הגג בבנייה רוויה במקדם 0.2.

13.5. <u>שוליות</u>

שמאי המבקש סבור, כי תוספת הזכויות להרחבת חדר יציאה לגג (הכולל חדר רחצה) בעלת תרומה שולית לשווי (מקדם 0.9), ביחס לחדר היציאה לגג הקיים.

לגישתי, קיים ביקוש ער לחדר גג וגם בדירה הנוכחית קיים מזה שנים חדר גג בשטח של 23 מ"ר ותוספת 17 מ"ר, אשר אושרה, מאפשרת שימוש יעיל ופונקציונאלי יותר של חדר זה, ולכן אין בתוספת זו משום שוליות, כפי שקבעתי בשאר הכרעותיי בעיר.

לשטח דירה עיקרי (ללא חדר יציאה לגג) בבניה רוויה העולה על 100 מ"ר (ועד 150 מ"ר) מיוחסת שוליות של 10%.

13.6. <u>תרומת הבנוי</u>

תרומת הבנוי לשווי נכונה לשני מצבי התכנון ואינה משפיעה על ההשבחה, ועל כן מתייתרת הצגתה בתחשיב ההשבחה.

13.7. <u>בנייה על/ לצד הקיים ועלות עודפת</u>

תוספת הבניה של 17 מ״ר הינה לצד חדר הגג הקיים ועל כן, שוויה חושב במקדם בניה מעל הקיים (0.9), המגלם את הצורך בביצוע התאמות ושינויים בבניה מסוג זה.

שמאי המבקש סבור, כי יש להפחית משווי המצב החדש עלויות התאמה הנדרשות לצורך שינוי הבניה הקיימת בגג והרחבתה.

הנני סבור, כי שווי מ״ר אקו׳ מבוסס, בין השאר, על ההבנה כי הוא נגזר מעלות בניה מלאה ואילו בבניה על הגג, חלק מעלויות הבניה נחסכות ומנגד קיימות עלויות מיוחדות כגון: היקף עבודה נמוך ובניה מעל מבנה קיים ומאוכלס, כך שבסופו של יום, הפחתה של 10% משווי מ״ר אקו׳, משקפת את ההתאמות הנדרשות בכל הרחבת בנייה קיימת מסוג זה. על כן, הבאתי בחשבון את כלל תוספת זכויות הבניה, מעבר לבנוי בפועל, במקדם 0.9 כאמור, המגלם בחובו את העלויות הנדרשות לצורך תוספת השטחים והתאמת הבינוי הקיים לתוספת זו.

13.8. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר אקו׳ בסך של 9,000 ₪ ושמאי המבקש קובע שווי של 7,000 ₪ למ״ר אקו׳.

ב. בהכרעות מסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	רחוב	מועד קובע	שווי למ״ר אקו׳
ארז כהן	6538/519	הבנים 23	27/05/15	₪8,200
נורית ג׳רבי	6538/185	מאז״ה 8	22/01/14	₪8,000
אריה אריאל	6532/129	העצמאות 61	12/02/14	₪7,600
נורית ג׳רבי	6539/123	אוסישקין פינת הקרן הקיימת	22/01/14	₪8,000
אריה אריאל	6539/125	אוסישקין 6	24/07/13	₪8,200
ניקי פרימו	6531/201	סירקין 13	07/08/13	₪8,000
מנחם מלוכנא	6533/288-292	סוקולוב 21	25/03/14	₪7,000
שושי שרביט	6533/96	בר אילן פינת רופין	26/06/13	₪7,000

ג. בהכרעתי בגו״ח 6530/269 (רחוב כ״ט בנובמבר) קבעתי שווי של 6,700 ₪, נכון למועד קובע זה, המשקף התאמה של 10% לצפיפות נמוכה של 6 יח״ד. לכן, השווי ללא התאמה זו (מקדם 1) הנו כ- 6,090 ₪.

ד. בבחינת עסקת השוואה ברחוב בר אילן 21 מיום 31/03/2014, לשווי מ״ר אקו׳ בסביבה לו מקדם 1, עולים הנתונים הבאים:

קומה	עיקרי	תמ״א עקרי	ממ״ד	שירות	גזוזטראות	מרפסות גג	אקו׳
	1	1	1	0.8	0.4	0.5	
א׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ב׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ג׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ד׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ה׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ו׳	402.6	52	48	20	40.26		534.70
ז׳	201.3	26	24	20		251.3	392.95
סה״כ	2,616.9		312	140	241.56	251.3	3,601.17
סה״כ שווי							₪ 16,936,806
התאמה למיקום (ממוקם מול בית ספר)							1.10
מע״מ							1.18
שווי מ״ר אקו׳ מתואם							₪ 6,105

ה. מניתוח מכרזי רמ״י, אשר נותחו ע״י שמאי המשיבה, עולים הנתונים הבאים:

מכרז גליל ים - מינואר 14 - תא/2013/260			
מגרש 214 - תכנית הר/1985/א׳			
שטח מגרש במ״ר	2,576	מספר יח״ד	51
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
עיקרי	5,814	1	5,814
שירות על קרקעי	1,989	0.8	1,591
שירות תת קרקעי	4,122	0	-
מרפסות	612	0.4	245
ממ״דים	638	1	638
מרפסות גג	434	0.5	217
חצר דירות גן	300	0.25	75
סה״כ מ״ר אקו׳			8,579
סכום זכיה במכרז			₪ 52,020,180
התאמה למיקום			0.85
סה״כ ביניים			₪ 5,154
מע״מ			1.18
מחיר למ״ר אקו׳			₪ 6,082

מכרז גליל ים - ינואר 14 - תא/2013/260			
מגרש 207 - תכנית הר/1985/א׳			
שטח מגרש במ״ר	1,407	מספר יח״ד	24
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
עיקרי	2,641	1	2,641
שירות על קרקעי	936	0.8	749
שירות תת קרקעי	2,251	0	-
מרפסות	288	0.4	115
ממ״דים	300	1	300
מרפסות גג	199	0.5	99
חצר דירות גן	300	0.25	75
סה״כ מ״ר אקו׳			3,979
סכום זכיה במכרז			₪ 25,777,555
התאמה למיקום			0.85
סה״כ ביניים			₪ 5,506
מע״מ			1.18
מחיר למ״ר אקו׳			₪ 6,497

אני מודע לכך כי השווי למ״ר אקו׳, אשר מתקבל לעיל נמוך לעומת השווי שהוצג ע״י שמאי הצדדים וזאת בשל גישתי לניתוח שווי מ״ר אקו׳, הכוללת את מלוא הזכויות, לרבות שטחי שירות. ככל שנבחן את השווי בחלוקה מחיר העסקה ביחס לשטחים העיקריים ולממ״דים בלבד, הרי שיתקבל שווי מ״ר אקו׳ גבוה יותר.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר אקו׳ נכון למועד הקובע הינו 6,100 ₪.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13.9. <u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי (ללא חדר יציאה לגג)	108.6	1	108.6	108.6	1	108.6
שטח עיקרי שולי (מעל 100 מ"ר ועד 150 מ"ר)	8.6	-0.1	-0.86	8.6	-0.1	-0.86
שטח חדר גג בנוי במ"ר ברוטו	23	1	23	23	1	23
יתרת זכויות לחדר גג לניצול על/ לצד הקיים				17	0.9	15.3
מרפסת גג	78.5	0.2	15.7	61.5	0.2	12.3
סה"כ מ"ר אקו'			146.44			158.34
שווי למ"ר אקו'			₪ 6,100			₪ 6,100
סה"כ שווי			₪ 893,284			₪ 965,874
השבחה						₪ 72,590

14. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 31, בחלקה 641 בגוש 6538, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
הר/1635/ה'	17/02/14	₪ 72,590	₪ 36,295

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע