משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

21 מרץ 2017
מינוי מספר : **1953-2016**

בעניין: **גנדלמן גילי** **המבקש**
השמאית דנה אשכנזי

הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון **המשיבה**
גב' דנה אידו
השמאית מיכל שימקביץ
השמאי ערן ירקוני

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
האקליפטוס 46, גני עם
גוש 6449 חלקה 131

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 08/12/2016 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 04/10/2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/213/10.

2.2. 04/04/2013 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שד/4/213.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 12/02/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 12/02/2017, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6449
חלקה	131
שטח במ״ר	1,529 מ״ר.
תאור הנכס	מבנה צמוד קרקע בן שתי קומות.
כתובת	רחוב האקליפטוס 46, מושב גני עם.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט היתר הבניה פורטל הגיאוגרפי הלאומי ותשריט תכנית שד/4/213.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מושב גני-עם, הגובל מצפון בהוד השרון ומדרום במושב ירקונה. המושב מאופיין במבני מגורים צמודי קרקע לצד שטחים חקלאיים. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני חלקי.

רחוב האקליפטוס הינו צר ומהווה דרך פנימית דו סטרית, המקשרת בין רחוב ביער לדרך הפקאן, בקטע בו ממוקם הנכס הנדון קיים פיתוח, הכולל מדרכה וכביש סלול ובהמשכו הדרומי של רחוב האקליפטוס לא קיים פיתוח והדרך מהווה שביל כורכר בלבד.

חלקה 131 בגוש 6449, בעלת צורה רגולרית מלבנית, בשטח של 1,529 מ״ר, לה חזית דרום מערבית לרחוב האקליפטוס באורך של כ - 31 מטר ועומקה כ - 52 מטר. בחזית החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי וביתרה חצר מגוננת ובריכת שחייה. לאורכה הצפוני של החלקה קיימת דרך גישה למגרש עורפי הרשומה כזיקת הנאה. בין דרך הגישה ויתרת שטח המגרש בנויה גדר אבן.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 637 מיום 07/06/1964 לתוספת לבניין קיים. שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר, כלהלן:

	שטח במ״ר
קיים	56
תוספת	9.25
סה״כ	65.25
שטח מבנה עזר קיים	304.4

8.2. היתר בניה מספר 2000270 מיום 11/06/2000 לפיו הותרה הקמת בית חד משפחתי, דו קומתי הכולל ממ"ד, בריכת שחיה וגדרות. שטחי המבנה בהתאם לתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד	חדר שירות	בריכת שחיה	סה"כ	שטחים לא מקורים
קרקע	151.48	7.5	4.14	53.1	216.22	
א'	39.41				39.41	58.2
סה"כ	190.89	7.5	4.14	53.1	255.63	58.2

8.3. היתר בניה מספר 20100209 מיום 27/05/2010 לפיו הותרו שינויים ותוספת לבית חד משפחתי קיים הכוללת: הריסה ושינוי בבריכת שחיה קיימת. שטחי המבנה בהתאם לתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי			ממ"ד	שירות			בריכת שחיה	סה"כ	שטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ		קיים	מוצע	סה"כ			
קרקע	151.48	39.41	190.89	7.50	4.14	21.22	25.36	50.00	223.75	
א'	39.41	22.13	61.54						61.54	58.20
סה"כ	190.89	61.54	252.43	7.50	4.14	21.22	25.36	50.00	285.29	58.20

9. <u>מצב משפטי</u>

9.1. <u>פרטי רישום</u>

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות, אשר הופק מהאתר הממשלתי ביום 27/12/2016 עולה, כי הזכויות בגוש 6449 חלקה 131 רשומות, כדלקמן:

שטח החלקה 1,529 מ"ר.

בעלויות קרן קיימת לישראל - בשלמות.

חכירות גנדלמן צבי - 1/2 גנדלמן גילי - 1/2

תאריך סיום חכירה 30/09/2036 (49 שנים).

הערות אזהרה מיום 15/08/2016 לטובת אלדד יצחק אקי ואלדר מוכנדורף דורית. הערות: הסכם מיום 14/08/2016.

9.2. <u>הסכם שיתוף</u>

הוצג בפני הסכם שיתוף מיום 30/12/1999 בין משה שלומזון לצבי וגילי גנדלמן לפיו, הוסכם בין הצדדים, כי במידה ותאושר תכנית שד/4R/213, ייוחדו לגנדלמן זכויות החזקה והשימוש במגרש המסומן A - 45 ולשלומזון ייוחדו זכויות החזקה והשימוש במגרשים המסומנים 573-572 ו - 46.

זכויות הבניה יתחלקו בהתאם לתקנון התכנית המוצעת, כאשר לשלומזון שמורה הזכות לבניית יחידה נוספת על גבי מגרשיו. ובמידה והתכנית תקנה זכויות בניה נוספות למגרש 45, העולות על הזכויות במועד חתימת ההסכם, זכויות בניה אלו שייכות למגרש 45.

עוד הוסכם בין הצדדים, כי השטח לאורך גבולותיהם הצפוניים של מגרש 45 ומגרשי שלומזון הינו דרך, אשר תשמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב לכל המגרשים. ובמידה ותאושר תכנית שד/4R/213 ירשם שטח המעבר בבעלות המושב ו/או המנהל, באם ירשם שטח המעבר כשטח השייך לגנדלמן, תירשם זיקת הנאה לטובת מגרש שלומזון על גבי מגרש 45.

במידה והתכנית לא תאושר, יתחלקו זכויות הבניה בין החלקות בהתאם לתכנית קיימת וזכות המעבר לשלומזון בשטח המעבר תשמר.

9.3. <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 30/01/2000, ממנו עולים כי פרטי החכירה בחלקה 131 בגוש 6449 הינם, כדלקמן:

שטח החלקה	1,529 מ״ר.
חוכרים	מילר שלמה ורודיק נעמי.
תכנית מפורטת	שד/R/213.
חוזה חכירה מקורי	01/10/1987 ועד 30/09/1987.
תקופת חכירה נוספת	01/10/1987 ועד 30/09/2036.
מטרת החכירה	מגורים.
קיבולת בניה	160 מ״ר.

9.4. <u>חוזה רכישה</u>

הוצג בפני הסכם רכישת החלקה מיום 30/12/1999, לפיו רכשו צבי וגילי גנדלמן את מלוא זכויות החכירה המהוונת בנכס הנדון.

9.5. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 14/08/2016 לפיו נמכרו מלוא זכויות צבי וגילי גנדלמן בנכס ליצחק אקי אלדר ודורית אלדר מוכנדורף.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית שד/213</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1651 מתאריך 04/03/1948.

התכנית מסווגת את הנכס ב**אזור פיתוח**, זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ״ר.

אחוזי בנייה - 15%

מספר קומות - 2

מבנה עזר - 25 מ״ר.

קווי בניין - קדמי וצדדי - 5 מטר, אחורי - 10 מטר.

10.2. <u>תכנית שד/1000</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2725 מיום 05/07/1981.

הנכס הנדון מהווה את מגרש 46 בהתאם לתכנית, המסווג באזור **מושב עובדים**, בו תורשה בניה ופיתוח למגורים, לבנייני משק, לדרכים ולחניה, מבני מלכה, לשטחי ציבור, <u>הכל בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב כולו</u>. הועדה המקומית רשאית לאשר כל בניה ופיתוח בישוב לאחר קבלת חוות דעת הועד המקומית, כאמור על פי תכנית מפורטת. בישוב 'גני עם' שני ייעודי קרקע עיקריים:

א. 'אזור מושב עובדים' - המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים התחומים בקו כחול בהיר. אזור זה נמצא במרכז הישוב, בחלק שמשני עברי הכביש הראשי. באזור זה יותרו מגורים בחלקות חקלאיות (15% ועד 450 מ״ר) ובחלקות שאינן חקלאיות (15% ועד 150 מ״ר).

ב. 'אזור חקלאי' המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים בלבד. אזור זה נמצא בחלק ההיקפי של הישוב ובו לא תותר בנייה.

הנכס הנדון משמש למגורים בחלקה שאינה חקלאית ועל כן, הוראות הבניה בו, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי 1,000 מ״ר.

מספר יח״ד 1

זכויות בניה 15% ולא יותר מ - 150 מ״ר, לרבות שטח מרפסת, מבני עזר ומוסך.

מספר קומות 2

בהתאם לס' 4.3.1 לתכנית כל בניה (למגורים, לבנייני ציבור, למבני משק ושירותים לתעשייה ולמלאכה תהיה לפי תכנית מפורטת ליישוב.

10.3. <u>תכנית שד/1000 /3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2855 מיום 07/10/1982.

התכנית משנה את הוראות הבנייה של תכנית שד/1000 בחלקות שאינן חקלאיות ומקנה זכות לבית מגורים אחד בשטח של 20% ועד 200 מ״ר, כולל שטח מרפסות, מבנה עזר ומוסך.

10.4. <u>תכנית שד/1000 ב'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4784 מיום 15/7/1999.

התכנית מתירה הקמת בריכות שחייה פרטיות במגרשים, אשר שטחם המינימאלי הינו 800 מ"ר. נפח הבריכה לא יעלה על 150 סמ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים). התכנית קובעת הוראות לבינוי וקו בניין לבריכה.

10.5. <u>תכנית שד/10/213</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5719 מיום 19/09/2007.

התכנית מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון ומשנה את ייעוד הנכס לייעוד **מגורים**. הוראות הבניה בייעוד זה, כדלקמן:

מספר קומות	2
מספר יח"ד	1
שטח עיקרי	375 מ"ר.
שטח שירות	36 מ"ר.
חניה מקורה	30 מ"ר.
ממ"ד	7.5 מ"ר.
תכסית	220 מ"ר, לא כולל חניות מקורות.
קווי בניין	קדמי - 5 מ', צדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

תינתן זיקת הנאה להולכי רגל, רכבים ותשתיות באזור המסומן בתשריט.

10.6. <u>תכנית שד/4/213</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6566 מיום 20/03/2013.

התכנית מסווגת את **מגרש 46** בייעוד **משק עזר - מגורים**. הוראות הבניה באזור זה, כדלקמן:

תכליות	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים ומגורים.
מספר יח"ד	1
מספר מבני מגורים	1
שטח עיקרי	375 מ"ר.
שירות על קרקעי	חניה - 30 מ"ר, כביסה - 6 מ"ר, הסקה - 6 מ"ר.
	מחסן - 12 מ"ר, חצר משק - 12 מ"ר וממ"ד - 12 מ"ר.
שירות תת קרקעי	מרתף בקונטור הבית.
תכסית	300 מ"ר.
קומות	2
קווי בניין	חזית - 5 מטר, צדדי - 4 מטר, אחורי - 5 מטר.

שימושים מותרים - באזורים הנ"ל יותרו מגורים ומבנים הקשורים בחקלאות ובייעוד מגורים מיוחד יותרו מגורים בלבד.

גובה הבניין - לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבניין יהיה 2 קומות ועליית גג בחלל גג משופע. בניין עם גג רעפים לא יעלה על גובה של 8.5 מטר, שיפוע הגג לא יעלה על 30%. בבניין עם גג שטוח 7.8 מטר עד קצה מעקה הגג העליון, לא כולל מסתורים לדודי שמש.

חדר יציאה לגג - בבניין עם גג שטוח תותר יציאה לגג במבנה ושטחו ייכלל במניין השטחים המותרים.

קומת מרתף - תותר בניית מרתף כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו. לא תאושר חריגה. בקומת המרתף יהיה ניתן למקם חניות, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במניין שטחי השירות המותרים. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

בריכות שחיה - תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם להוראת שד/1000/ב.

זיקת הנאה - קו בניין במגרשים מטיפוס משק עזר מגורים ומשק עזר מיוחד, אשר סמוכים לשטח זיקת הנאה יהיה 2 מ' מגבול זיקת ההנאה.

חצר משק - שטח חצר המשק לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף גובה עד 1.8 מטר. קו בניין צדדי ואחורי יהיה 0 בתנאי הסכמת השכן.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

11.1. הנכס מהווה את חלקה 131 בגוש 6449, ברחוב האקליפטוס 46 במושב גני עם.

11.2. גני עם מהווה מושב עובדים, המאופיין בעיקר במבני מגורים צמודי קרקע ושטחים חקלאיים מעובדים.

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

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

11.5. חוות דעתי זו נערכה להשבחה בגין אישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

12. <u>טענות הצדדים</u>

12.1. <u>תכנית שד/10/213</u>

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בחלקה. <u>זיקת הנאה</u> בהתאם לסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, הסכם שיתוף שלא נרשם בטאבו אינו מהווה מסמך סטטוטורי המחייב כלפי כולי עלמא ויש לחשב את שווי הנכס מכלל שטח החלקה (מגרש 46 בתכנית שד/4/213). <u>פחת פונקציונלי</u> היות ומדובר בבניה לצד או מעל למבנה קיים הובא בחשבון מקדם פחת פונקציונלי לחיבור תוספת הבניה למבנה הקיים. <u>שטח חניה ובריכה</u> היות ושטח חניה ובריכה זהים בשני מצבי התכנון, לא הוצגה תרומתם לשווי הנכס בשני מצבי התכנון. <u>מצב קודם</u> השטחים במצב הקודם הינם בהתאם להיתר בניה מספר 20100209 משנת 2010 למימוש חלקי מתכנית שד/10/213. בהתאם להיתר בניה השטחים במצב הקודם כוללים: שטח עיקרי, שטח שירות, חניה, בריכה ויתרת חצר.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון ומרחיבה את זכויות הבניה בו. <u>זיקת הנאה</u> בהתאם להסכם שיתוף בנכס וכפי שקיים בפועל בתחום החלקה עוברת דרך (205 מ״ר) המשמשת גישה יחידה לחלקה שבעורף. דרך זו מעוגנת בהסכם ומחייבת ונמצאת מחוץ לגדר המקיפה את יתרת החלקה המשמשת למגורים. לפיכך דרך זו אינה חלק מחצר המבנה ואינה תורמת לשווי הנכס. <u>פחת פונקציונלי</u> מאחר ויתרת זכויות הבניה הינן בבנייה על מבנה קיים, הובאו בחשבון מקדמים מופחתים לבניה מסוג זה. <u>שטח חניה ובריכה</u> אין מחלוקת. <u>מצב קודם</u> שטחי הבניה הינם בהתאם להיתר הבניה בנכס, אשר מומשו כמימוש חלקי לתכנית בשנת 2010.

<u>חיוב במימוש קודם לממ"ד</u> בשומת הועדה למימוש קודם בהיתר לא חויב שטח הממ"ד ושטחי הממ"ד נכללים בתחשיב כחלק משטחי שירות קיימים בשני מצבי התכנון ולכן תרומתם מתקזזת בשני מצבי התכנון. <u>מצב חדש</u> הזכויות במצב החדש הנן למלוא זכויות הבניה מתכנית שד/10/213, הכוללות יתרת זכויות בניה אשר לא מומשו במימוש בקודם.	<u>חיוב במימוש קודם לממ"ד</u> בהתאם לערר חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים קיימת זכאות לפטור בבניית ממ"ד בהיתר. ואולם, במימוש הקודם לתכנית זו שומת הועדה כללה את תרומת הממ"ד לשווי וההיטל שולם ללא השגה. היות ואנו עוסקים עדין במימוש לתכנית ראוי להביא בחשבון את החיוב ביתר שנעשה במימוש הקודם. <u>מצב חדש</u> זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית, לרבות מגבלת תכסית של 220 מ"ר לקומה.
<u>ערכי שווי</u> עסקת מכר מיום 11/06/2008 בחלקות 95-97 בגוש 6449, רחוב הבנים בגני עם, בה נמכר מגרש (משק עזר) בשטח של 2,502 מ"ר ועליו קיים בית מגורים צמוד קרקע ישן בשטח 150 מ"ר תמורת סך של 4,050,000 ₪. עסקת מכר מיום 17/09/2006 חלקה 128 בגוש 6449, רחוב ביער בגני עם, בה נמכר מגרש (נחלה) בשטח של 1,526 מ"ר ועליו קיים בית מגורים צמוד קרקע ישן בשטח 100 מ"ר תמורת סך של 3,931,200 ₪. בהתאם לעסקאות לעיל, בהתאם לשומתנו הקודמת לתכנית זו בנכס, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 5,000 ₪. העסקאות המוצגות בשומת ברמן וקביעת ברמן הינה לשווי מ"ר קרקע ולא שווי מ"ר אקו'.	<u>ערכי שווי</u> עסקאות מכר מאתר מס שבח: • ביום 23/12/2005 נמכר נכס בגו"ח 6449/297 במושב ירקונה, הכולל בית מגורים בשטח 192 מ"ר, על מגרש בשטח 500 מ"ר, תמורת 1,175,525 ₪. מעסקה זו מתקבל שווי מ"ר אקו' של 2,200 ₪. • ביום 07/09/2005 נמכר נכס בגו"ח 6449/307 במושב ירקונה, הכולל בית מגורים בשטח 160 מ"ר, על מגרש בשטח 500 מ"ר, תמורת 2,247,500 ₪. מעסקה זו מתקבל שווי מ"ר אקו' של 3,440 ₪. נתוני השוואה כפי שנותחו ע"י השמאי המכריע ברמן בהכרעתו בגו"ח 6585/18,69-71 ברחוב פעמי אביב 1 בגבעת ח"ן שם נקבע שווי מ"ר אקו' של 2,700 ₪:

<u>מקדמים</u>	
עיקרי עד כ - 230 מ״ר	1.00
עיקרי מעל 230 מ״ר ועד 300 מ״ר	0.90
עיקרי העולה על 300 מ״ר	0.80
שטחי שירות	0.40
יתרת חצר	0.20
פחת פונקציונלי	0.80

- ביום 31/08/2006 נמכר נכס בגו״ח 6589/23 ברחוב פעמי אביב 30, הכולל בית מגורים בשטח 230 מ״ר, על מגרש בשטח 1,144 מ״ר, תמורת 4,993,200 ₪. שווי חלקה א׳ 4,303,000 ₪. מעסקה זו מתקבל שווי מ״ר אקו׳ של 3,760 ₪. (הערות: משק עזר עם זכויות של 200 מ״ר).
- ביום 09/01/2007 נמכר נכס בגו״ח 6589/164 ברחוב השמש העולה 5, רמות השבים, הכולל בית מגורים בשטח 300 מ״ר, על מגרש בשטח 1,757 מ״ר, תמורת 5,885,200 ₪. שווי חלקה א׳ 4,985,000 ₪ מעסקה זו מתקבל שווי מ״ר אקו׳ של 2,840 ₪. (הערות: בעלות פרטית עם זכויות ל - 300 מ״ר - לאחר ניצול הקלות).

לאור העסקאות שהוצגו, ועל אף כי הנכסים ברמת חי״ן הינם יוקרתיים מהנכס הנדון, נקבע שווי מ״ר אקו׳ של 2,700 ₪.

<u>מקדמים</u>	
עיקרי בק״ק	1.00
עיקרי בק״א/עד 300 מ״ר	0.90
עיקרי מעל 300 מ״ר	0.80
ממ״ד	1.00
שירות	0.40
חצר עד 500 מ״ר	0.25
חצר מעל 500 מ״ר	0.15
פחת פונקציונאלי עד 300 מ״ר	0.80
פחת פונקציונאלי מעל 300 מ״ר	0.70

<u>תחשיב השבחה - שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
	שטח במ"ר	מקדם	פחת פונקציונלי	
עיקרי קיים	230.3	1.00		230.3
יתרת עיקרי שולי קיים	22.13	0.90		19.917
ש"ש קיים	32.86	0.40		13.14
חניה	30.00		קיים בשני מצבי התכנון	
בריכה	50.00		קיים בשני מצבי התכנון	
חצר	1225.25	0.20		245.05
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				508.41
מצב חדש				
	שטח במ"ר	מקדם	פחת פונקציונלי	סה"כ
עיקרי קיים	230.3	1.00		230.3
יתרת עיקרי שולי קיים	22.13	0.90		19.917
עיקרי לניצול עד 300 מ"ר	47.57	0.90	0.80	34.25
יתרת עיקרי שולי לניצול	75	0.80	0.80	48.00
ש"ש קיים	32.86	0.40		13.14
יתרת ש"ש לניצול	3.14	0.40	0.80	1.00
חניה	30.00		קיים בשני מצבי התכנון	
בריכה	50.00		קיים בשני מצבי התכנון	
חצר	1225.25	0.20		245.05
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				591.67
השבחה במ"ר אקו'				83.26
שווי מ"ר אקו'				₪ 5,000
השבחה (במעוגל)				₪ 416,000

תחשיב השבחה - שמאית המבקש

מצב קודם					
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונקציונלי		
עיקרי ק״ק	190.89	1.00	1.00	190.89	
עיקרי ק״א	61.54	0.90	1.00	55.386	
ממ״ד	7.5	1.00	1.00	7.5	
ש״ש קיים	25.36	0.40	1.00	10.14	
חניה	30.00	קיים בשני מצבי התכנון			
בריכה	50.00	קיים בשני מצבי התכנון			
חצר	1,225.25				
שביל גישה של השכן	205.00			0	
שטח חצר עד 500 מ״ר	500.00	0.25	1.00	125.00	
יתרת שטח חצר	520.25	0.15	1.00	78.04	
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				466.96	
מצב חדש					
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונקציונלי	סה״כ	
עיקרי ק״ק	190.89	1.00	1.00	190.89	
עיקרי ק״א	61.54	0.90	1.00	55.39	
עיקרי לניצול עד 300 מ״ר	47.57	0.90	0.80	34.25	
יתרת עיקרי שולי לניצול	75.00	0.80	0.70	42.00	
ממ״ד	7.50				
ש״ש קיים	25.36	0.40	1.00	10.14	
יתרת ש״ש לניצול	10.64	0.40	0.70	2.9792	
חניה	30.00	קיים בשני מצבי התכנון			
בריכה	50.00	קיים בשני מצבי התכנון			
חצר	1,214.61				
שביל גישה של השכן	205.00				
שטח חצר עד 500 מ״ר	500.00	0.25	1.00	125.00	
יתרת שטח חצר	509.61	0.15	1.00	76.44	
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				537.09	
השבחה במ״ר אקו׳				70.13	
שווי מ״ר אקו׳				2,700	₪
השבחה				189,361	₪

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12.2. <u>תכנית שד/4/213</u>

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה, מגדילה את תכסית קומת הקרקע ומאפשרת בניית מרתף. <u>פחת פונקציונלי</u> היות ומדובר בבניה לצד או מעל למבנה קיים הובא בחשבון מקדם פחת פונקציונלי לחיבור תוספת הבניה למבנה הקיים. <u>שטח חניה ובריכה</u> היות ושטח חניה ובריכה זהים בשני מצבי התכנון, לא הובאו בחשבון תרומתם לשווי הנכס בשני מצבי התכנון <u>מצב קודם</u> המצב הקודם הינו בהתאם לזכויות הבניה בתכנית שד/10/213, אשר כוללות: שטח עיקרי בהתאם להיתר בניה בתוספת יתרת זכויות בניה שלא מומשו, שטח שירות מנוצלים בתוספת יתרת שטחי שירות, חניה, בריכה ויתרת חצר. <u>מצב חדש</u> התכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע. ואולם, היות והשימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים, הובא בחשבון תוספת מרתף אפשרית תחת הקרקע הפנויה, הצמודה למבנה במגבלות תכסית מרבית. יתרת שטחי המרתף, אשר אינם מתאפשרים לניצול, הובאה בחשבון בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס שהינה 30 שנים ממועד היתר הבניה האחרון בנכס. אי ניצול שטח המרתף ע"י המבקש מהווה שיקול סובייקטיבי בלבד ואינו מוכיח אי כדאיות למרתף בגני עם.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע. <u>מצב קודם</u> זכויות הבניה במצב הקודם הינן בהתאם לתכנית שד/10/213 ובהתאם למצב החדש בתכנית קודמת. <u>מצב חדש</u> התכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח תכסית ק"ק של 300 מ"ר. ואולם, היות ועל החלקה בנוי בית מגורים המהווה את השימוש המיטבי, ניצול שטח המרתף הינו תאורטי בלבד ועל כן, יש להביא את כל שטח המרתף בדחייה ל - 40 שנה בשיעור היוון של 6%, בהתאם לעקרונות הקובעים בהכרעת פריאל בגו"ח 5441/123 ברחוב גלעד 22 בראש העין. תכנית שד/10/213 מהווה תכנית נקודתית לנכס, אותה יזמו בעלי הקרקע, הכוללת שטחי בניה עיליים נרחבים, שאינם נוצלו בשלמות ואינה כוללת מרתף בשל חוסר ביקוש לכך. בעלי הקרקע יכלו להוסיף מרתף לתכנית, אך לא עשו זאת בשל עלויות הקמה גבוהות וחוסר ביקוש לכך. יתרה מכך, אין בכוונת הרוכשים להרוס את המבנה הקיים, אלא לשפץ את הקיים ללא בניית מרתף.

ערכי שווי ומקדמים

בהתאם לקביעת שמאים מכריעים וניתוח עסקאות השוואה, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון עולה כי שווי מ״ר אקו׳ הינו 10,000 ₪.

עיקרי עד כ - 230 מ״ר	1.00
עיקרי מעל 230 מ״ר ועד 300 מ״ר	0.90
עיקרי העולה על 300 מ״ר	0.80
שטחי שירות	0.40
יתרת חצר	0.20
מרתף זמין	0.50
מרתף דחוי ועד 150 מ״ר	0.40
מרתף שולי דחוי	0.30
פחת פונקציונלי	0.80
דחייה	0.21

ערכי שווי ומקדמים

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה, הכרעות שמאים בסביבת הנכס, נתוני השוואה משומת ועדת השגות נקבע שווי מ״ר אקו׳ של 7,000 ₪ למ״ר אקו׳.

עיקרי בק״ק	1.00
עיקרי בק״א	0.90
עיקרי שולי	0.80
ממ״ד	1.00
שירות	0.40
מרתף עד 150 מ״ר	0.30
מרתף מעל 150 מ״ר ועד 300 מ״ר	0.20
חצר עד 500 מ״ר	0.25
חצר מעל 500 מ״ר	0.15
פחת פונקציונאלי לשטח עיקרי נוסף	0.70
פחת פונקציונאלי לשטח שירות נוסף	0.50
מקדם דחייה (40 שנה, 6%)	0.12

תחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה

מצב קודם				
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונקציונלי	סה״כ
עיקרי קיים	230.3	1.00		230.3
יתרת עיקרי שולי קיים	22.13	0.90		19.917
עיקרי לניצול עד 300 מ״ר	47.57	0.90	0.80	34.25
יתרת עיקרי שולי לניצול	75	0.80	0.80	48.00
ש״ש קיים	32.86	0.40		13.14
יתרת ש״ש לניצול	3.14	0.40	0.80	1.00
חניה	30	קיים בשני מצבי התכנון		
בריכה	50	קיים בשני מצבי התכנון		
חצר	1225.25	0.2		245.05
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב קודם				591.67
מצב חדש				
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונק׳/דחייה	סה״כ
עיקרי קיים	230.3	1	1	230.3
יתרת עיקרי שולי קיים	22.13	0.9	1	19.917
עיקרי לניצול עד 300 מ״ר	47.57	0.9	0.8	34.2504
יתרת עיקרי שולי לניצול	75	0.8	0.8	48
ש״ש קיים	32.86	0.4	1	13.144
יתרת ש״ש לניצול	3.14	0.4	0.8	1.0048
חניה	30	קיים בשני מצבי התכנון		
בריכה	50	קיים בשני מצבי התכנון		
מרתף זמין לניצול במגבלות תכסית	76.25	0.5	0.8	30.5
מרתף דחוי עד 150 מ״ר	73.75	0.4	0.21	6.195
מרתף שולי דחוי	150	0.3	0.21	9.45
חצר במגבלות תכסית	1149	0.2	1	229.8
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב חדש				622.37
השבחה במונחי מ״ר אקו׳				30.7
שווי מ״ר אקו׳				₪ 10,000
השבחה(במעוגל)				₪ 307,000

תחשיב השבחה - שמאית המבקש

מצב קודם				
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונקציונלי	
עיקרי ק״ק	190.89	1.00	1.00	190.89
עיקרי ק״א	61.54	0.90	1.00	55.386
עיקרי לניצול עד 300 מ״ר	47.57	0.90	0.80	34.25
יתרי עיקרי שולי לניצול	75.00	0.80	0.70	42.00
ממ״ד	7.5			0
ש״ש קיים	25.36	0.40	1.00	10.14
שטחי שירות נוספים	10.64	0.40	0.70	2.98
חניה	30	קיים בשני מצבי התכנון		
בריכה	50	קיים בשני מצבי התכנון		
חצר	1,214.61			
שביל גישה של השכן	205.00			0
שטח חצר עד 500 מ״ר	500.00	0.25	1.00	125.00
יתרת שטח חצר	509.61	0.15	1.00	76.44
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				537.09

מצב חדש				
	שטח במ״ר	מקדם	פחת פונקציונלי	סה״כ
עיקרי ק״ק	252	1.00	1.00	252
עיקרי ק״א	61.54	0.90	1.00	55.39
עיקרי שולי נוסף	61.46	0.80	0.70	34.42
ממ״ד	12.00			
שירות קיים	25.36	0.40	1.00	10.14
שירות נוסף	10.64	0.40	0.50	2.13
חניה	30.00	קיים בשני מצבי התכנון		
בריכה	50.00	קיים בשני מצבי התכנון		
חצר	1,149.00			
שביל גישה של השכן	205.00			
שטח חצר עד 500 מ״ר	500.00	0.25	1.00	125.00
יתרת שטח חצר	444.00	0.15	1.00	66.60
מרתף עד 150 מ״ר	150.00	0.3	0.12	5.21
מרתף עד 300 מ״ר	150.00	0.2	0.12	3.47
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				554.36
השבחה במ״ר אקו׳				17.27
שווי מ״ר אקו׳				₪ 7,000
השבחה				₪ 120,882.92

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה נבחנת בשל אישור תכניות ומימוש זכויות מלא (מכר). הנכס מהווה את חלקה 131 בגוש 6449 ברחוב האקליפטוס 46 במושב גני עם, על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות ובריכת שחיה. בתחום החלקה עוברת דרך גישה למגרש השכן.

13.1. <u>זיקת הנאה</u>

הוצג בפני הסכם שיתוף מיום 30/12/1999 בין משה שלומזון לצבי וגילי גנדלמן לפיו מוסכם בין הצדדים, כי השטח לאורך גבולותיהם הצפוניים של המגרש הינו דרך, אשר תשמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב.

שטח המעבר ממוקם מחוץ לגדר ההיקפית של המבנה והוא משרת בעיקר את המגרש העורפי. בהתאם לתכנית זכויות הבניה קבועות ואינן נגזרת משטח המגרש (אחוזי בניה). לפיכך, תרומת המעבר לשווי נכונה לכלל מצבי התכנון והיא מוערכת במקדם 0.1.

13.2. <u>תרומת הבנוי לשווי</u>

במועד הקובע קיים מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות בהיקף של כ - 285 מ״ר ובריכת שחייה שלו תרומה לשווי ואולם, מאחר ותרומה זו נכונה לכל מצבי התכנון, אין בה משום השפעה על ההשבחה ולכן תרומתה לא הוצגה בתחשיב ההשבחה.

13.3. <u>בנייה על/לצד הקיים</u>

תוספת זכויות הבניה לצד המבנה או מעליו מחייבת עלויות התאמתה למבנה הקיים, בוצעה הפחתה לתוספת השווי (מקדם 0.90) המגלמת את ההתאמות הנדרשות בבינוי מסוג זה.

13.4. <u>ממ״ד</u>

טענת המבקש להביא בחשבון חיוב ביתר לממ״ד הפטור מהיטל במימוש קודם בהיתר, אינה מסמכותי שכן מדובר בהליך אחר אשר הסתיים (ללא השגה). לעצם העניין אציין, כי למרות טענת המבקש, במימוש קודם לתכנית זו שווי הנכס כלל <u>בשני</u> מצבי התכנון את תרומת הממ״ד לשווי כך שממלא ההשבחה לא יוחסה לתוספת שטח הממ״ד.

13.5. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי וממ״ד בק״ק במקדם 1.00. שטח עיקרי מעל 250 מ״ר 0.90. שטחי שירות 0.60. בריכת שחיה 0.30. מרתף שירות בגובה 2.20 מ׳ 0.30. חצר/חניה עד 500 מ״ר 0.25. מעבר דרך בזיקת הנאה (זכויות אינן נגזרות משטח המגרש) 0.1. חצר שולית בשטח שבין 500 מ״ר ועד 3,000 מ״ר 0.15.

14. הכרעה לתכנית שד/10/213

14.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

14.2. מצב קודם

בהתאם לתכניות החלות על הנכס במצב הקודם, זכויות הבניה הינן ל - 200 מ״ר, כאשר 50 מ״ר כפופים לאישור תכנית מפורטת. עם זאת, מאחר ובשנת 2010 מומשו זכויות מתכנית שד/10/213 ואף הוכנה שומת השבחה למימוש חלקי וכן השטחים בהיתר הקודם עולים על זכויות הבניה במצב הקודם, השטחים במצב הקודם הינם בהתאם לשטחים הקבועים בהיתר מספר 20100209. לפיכך, שווי מצב הקודם כולל זכויות למבנה מגורים בן שתי קומות עם שטח עיקרי של כ - 250 מ״ר, ממ״ד, שטחי שירות ובריכה בעורף החלקה בשטח 50 מ״ר.

14.3. מצב חדש

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ומרחיבה את שטחי הבניה בנכס ל - 375 מ״ר עיקרי ו - 36 מ״ר שירות בתכסית מקסימלית של 220 מ״ר. לאור מימוש חלקי בהיתר לתכנית זו בהיתר כאשר מנוצלת מלוא תכסית קומת הקרקע ואף חורגת במקצת, הרי שיתרת שטחי הבניה ניתן לנצל כהשלמה לקומה אי שהינה קומה חלקית.

14.4. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר אקו׳ של 5,000 ₪ על בסיס עסקאות השוואה בגני עם לחלקות עם מבנים ותיקים עליהן ובהתאם לשומה קודמת, אשר יצאה למימוש חלקי ואילו שמאית המבקש קובעת שווי למ״ר אקו׳ של 2,600 ₪.

ב. מניתוח עסקה מיום 05/05/2009 ברחוב יפה נוף בגני עם, בגוש 6449 חלקה 172 ועליה מבנה בשטח של 180 מ״ר, עולים הנתונים, כדלקמן:

שטח במ״ר	3,007			
	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ	
שטח במ״ר	180	1.00	180.00	
ממ״ד	12	1.00	12.00	
חצר וחניה	308	0.25	77.00	
חצר שולית	2,507	0.15	376.05	
סה״כ מ״ר אקו׳			645.05	
מחיר עסקה			5,125,000	₪
בניכוי יזמות		1.08	4,745,370	₪
תרומת הבנוי			-630,000	₪
יתרה לקרקע			4,115,370	₪
התאמה לזמן			0.85	
שווי 1 מ״ר אקו׳			5,423	₪

ג. בהתאם להסכם מכר מיום 11/06/2008, לחלקות 95-97 בגוש 6449, ברחוב הבנים בגני עם, לפיו החלקות נמכרו ב - 4,050,000 ₪. מניתוח נתוני העסקה, עולים הנתונים, כדלקמן:

שטח חלקות 95, 96, 97 במ"ר	2,502	תאריך		11/06/2008	
	שטח במ"ר	מקדם		סה"כ	
עיקרי ק"ק	150.00	1.00		150	
זכויות השלמה ל 200 מ"ר בדחייה	50.00	0.80		40	
ממ"ד	12.00	1.00		12	
בריכת שחייה	100.00	0.30		30	
חצר וחניה עד 500 מ"ר	238.00	0.25		59.5	
חצר שולית	2,002	0.15		300.3	
סה"כ מ"ר אקו'				591.8	
מחיר עסקה				4,050,000	₪
בניכוי רווח יזמי		1.08		3,750,000	₪
תרומת הבנוי והפיתוח לשווי	219	3,500	₪	-766,500	₪
יתרה לקרקע				2,983,500.00	₪
התאמה לזמן				0.95	
שווי למ"ר אקו'				4,789	₪

ד. איתרתי עסקה ברחוב רמב"ם 13 בהוד השרון, בסמוך למושב גני עם, אך באזור זה התכנית המופקדת לא חלה, מניתוחה עולים הנתונים, כדלקמן:

<u>שטח במ"ר</u>	501	<u>מועד העסקה</u>	20/02/2007	
	<u>שטחי בנייה</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקו'</u>	
עיקרי	110.00	1	110.00	
ממ"ד	12.50	1	12.50	
עליית גג	30.00	0.7	21.00	
מרתף	122.50	0.5	61.25	
חצר וחניה	378.50	0.25	94.63	
סה"כ מ"ר אקו'			299.375	
מחיר העסקה			1,380,720	₪
תרומת הבנוי			-	₪
פיתוח			0.90	
התאמה לזמן			1.05	
שווי מ"ר אקו'			**4,358**	₪

ה. מניתוח עסקה בגו"ח 6449/307 במושב ירקונה, אשר הוצגה גם ע"י שמאית המבקש, עולים הנתונים, כדלקמן:

שטח חלקה במ"ר	500	מועד עסקה	07/09/2005
	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק עיקרי	94	1.00	94.00
ק"א עיקרי	106	1.00	106.00
ממ"ד	12	1.00	12.00
שירות	6	0.60	3.60
מרתף	50	0.30	15.00
חצר	388	0.25	97.00
סה"כ מ"ר אקו'			327.6
מחיר עסקה			₪ 2,247,500
בניכוי רווח יזמי		1.08	₪ 2,081,019
תרומת הבנוי והפיתוח לשווי			₪ 640,000
יתרה לקרקע			₪ 1,441,019
התאמה לזמן			1.10
שווי 1 מ"ר אקו'			₪ 4,839

ו. בהכרעות בהוד השרון נקבעו ערכי השווי, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר אקו'
סירקיס	6444	26 (חלק)	הדסים, הוד השרון	17/03/2009	₪ 4,822
מלוכנא	6444	26 (חלק)	הדסים, הוד השרון	26/01/2010	₪ 5,200

לאור כל האמור לעיל ובהתאמות נדרשות, אני סבור, כי שווי למ"ר אקו' הינו 4,800 ₪.

14.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חלקה במ״ר	1,529		
תכסית מותרת במ״ר	220		
תכסית בנויה בהיתר במ״ר	223.75		
מצב קודם - בהתאל לשטחים בהיתר 20100209			
	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
עיקרי ק״ק	191	1.00	191
עיקרי ק״א	62	1.00	62
שוליות שטח עיקרי	2	-0.10	-0.2
ממ״ד	8	1.00	8
שירות	25	0.60	15
בריכת שחייה	50	0.30	15
חצר וחניה עד 500 מ״ר	226	0.25	57
חצר שולית	824	0.15	124
חצר כדרך בזיקת הנאה	205	0.10	21
סה״כ מ״ר אקו׳			491
שווי מ״ר אקו׳			4,800
סה״כ שווי מצב קודם			2,354,714

מצב חדש			
עיקרי ק״ק	191	1.00	191
עיקרי ק״א	184	1.00	184
שוליות שטח עיקרי	125	-0.10	-12.5
ממ״ד	8	1.00	8
שירות	36	0.60	22
בריכת שחייה	50	0.30	15
חצר וחניה עד 500 מ״ר	226	0.25	57
חצר שולית	824	0.15	124
חצר כדרך בזיקת הנאה ()	205	0.10	21
סה״כ מ״ר אקו׳			607
שווי מ״ר אקו׳			4,800
סה״כ שווי מצב חדש			2,914,860

שווי מצב חדש	₪ 2,914,860.00
שווי מצב קודם	₪ 2,354,714
בניה על/לצד קיים	0.9
השבחה	₪ 504,131

15. <u>הכרעה לתכנית שד/4/213</u>

15.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף ומרחיבה את התכסית.

15.2. <u>מצב קודם</u>

זכויות הבניה במצב הקודם תואמות למצב החדש במדרגת התכנון הקודמת, וכוללות זכויות למבנה מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות בשטח של 375 מ״ר, כאשר תכסית הבניה הינה בהתאם לבנוי בפועל כ - 223 מ״ר וזאת על אף שהתכסית המקסימלית הקבועה בתכנית הינה ל - 220 מ״ר.

15.3. <u>מצב חדש</u>

התכנית מרחיבה את תכסית הקומה ל - 300 מ״ר ומאפשרת בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה 2.20 מ׳.

לאור הבנוי נכון לחלק את הזכויות למרתף לשני מרכיבים שונים:

א. <u>שטח המרתף אשר מעליו טרם בנויה קומת קרקע</u>

לשטח התוספת בק״ק לצד המבנה כהרחבת תכסית ל 300 מ״ר כאשר השימוש המיטבי מהווה את הבנוי בנכס ולצדו מתאפשרת הרחבת המבנה ומתחת לתוספת זו אפשר וכדאי מבחינה כלכלית לבנות את המרתף כשטח שירות בגובה 2.20 מ׳.

ב. <u>יתרת שטח המרתף אשר מעליו בנויה קומת קרקע</u>

יתרת זכויות הבניה למרתף, כאשר על הנכס בנוי מבנה חדיש את כדאיות כלכלית בהריסתו על מנת לבנות מרתף. בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש לבחון את השפעת אישורה של התכנית על שווי הנכס במועד הקובע, בשל הזכויות שנוספו על פיה ולכן, אני סבור, כי במידה ואין כדאיות כלכלית בתוספת זכויות בניה במועד הקובע, הרי שאין לחשבן בדחייה. גם אם היה נכון לחשב בדחייה אשר לאור יתרת חייו הכלכליים ההשבחה הדחויה זניחה ואין בה משום השפעה על שווי הנכס נכון למועד הקובע.

למעשה במקרה הנדון מדובר בתרומה בשטחי אקו׳ שולית, שכן מצד אחד התכנית מאפשרת ניוד זכויות מקומה א׳ לקומת קרקע (לגישתי במקדם זהה) ותוספת בשטח זהה במרתף, ומנגד שינוי זה מביא לאבדן שטח החצר.

15.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובעים שווי 1 מ״ר אקו׳ של 10,000 ₪ ואילו שמאית המבקש קובעת שווי מ״ר אקו׳ של 7,000 ₪.

ב. היות והמחירים בעסקאות בתחום המושב גני עם מושפעים מהפקדת התכנית, בחנתי עסקאות השוואה מהמחצית השנייה לשנת 2012 בסמיכות לנכס, ברחוב רמב״ם בתחום הוד השרון, בהן התכנית המופקדת לא חלה, עולים הנתונים, כדלקמן:

		גו״ח 6413/74		**גו״ח 6413/62**	
<u>מקדם אקו׳</u>	<u>תאור</u>	<u>שטחי בנייה</u>	<u>שטח אקו׳</u>	<u>שטחי בנייה</u>	<u>שטח אקו׳</u>
1.00	עיקרי	130.00	130	110.00	110.00
1.00	ממ״ד	12.50	12.5	12.50	12.50
0.70	עליית גג	30.00	21	30.00	21.00
0.50	מרתף	142.50	71.25	122.50	61.25
0.25	חצר וחניה	357.50	89.375	383.50	95.88
	סה״כ מ״ר אקו׳		**324.125**		**300.63**
	מחיר העסקה		₪ 2,750,000		₪ 2,500,000
	תרומת הבנוי		₪ -		₪ -
	פיתוח		<u>0.90</u>		<u>0.90</u>
	שווי המגרש		₪ 2,475,000		₪ 2,250,000
	שווי מ״ר אקו׳		₪ **7,636**		₪ **7,484**

ג. בהכרעתי בגו״ח 6449/172 ברחוב יפה נוף 65 בגני עם קבעתי שווי 1 מ״ר אקו׳ של 7,000 ₪.

ד. בהכרעתי בגוש 6448 חלקות 97 - 99 ו 180, הבנים 15 קבעתי שווי 1 מ״ר אקו׳ של 7,000 ₪.

ה. בהכרעת עאלם בגו״ח 6449/148 ברחוב ביער 35 בגני עם נקבע שווי 1 מ״ר אקו׳ של 7,500 ₪.

ו. בהכרעות בהוד השרון משנת 2010, נקבעו ערכי שווי, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי 1 מ״ר אקו׳
אייל יצחקי	6413/74	רמב״ם 11	02/04/2010	₪ 6,000
אבישי זיו	6442/142	בארי 4	12/11/2010	₪ 6,500
מנחם מלוכנא	6454/535	גורדון 31	17/12/2010	₪ 6,460

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה, כי שווי 1 מ״ר אקו׳ הינו 7,000 ₪.

15.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
שטח חלקה במ״ר	1,529.00		
תכסית מותרת במ״ר	220		
תכסית בנויה בהיתר במ״ר	224		
עיקרי ק״ק	191	1.00	191
עיקרי ק״א	184	1.00	184
שוליות שטח עיקרי	125	-0.10	-12.5
ממ״ד	8	1.00	8
שירות	36	0.60	22
בריכת שחייה	50	0.30	15
חצר וחניה עד 500 מ״ר	226	0.25	57
חצר שולית	824	0.15	124
חצר כדרך בזיקת הנאה	205	0.10	21
סה״כ מ״ר אקו׳			607
שווי מ״ר אקו׳			7,000
סה״כ שווי מצב קודם			4,250,838
מצב חדש			
שטח חלקה במ״ר	1,529		
תכסית מותרת במ״ר	300		
עיקרי ק״ק	267	1.00	267
עיקרי ק״א	108	1.00	108
שוליות שטח עיקרי	125	-0.10	-12.5
ממ״ד	8	1.00	8
שירות	36	0.60	22
מרתף בגובה 2.20 מ׳	76	0.30	23
בריכת שחייה	50	0.30	15
חצר וחניה עד 500 מ״ר	150	0.25	38
חצר שולית	824	0.15	124
חצר כדרך בזיקת הנאה	205	0.10	21
סה״כ מ״ר אקו׳			611
שווי מ״ר אקו׳			7,000
			4,277,525

סה״כ שווי מצב חדש	₪	4,277,525
סה״כ שווי מצב קודם	₪	4,250,838
בניה על/לצד הקיים		0.90
השבחה	₪	24,019

16. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה, כי ההשבחה בגין אישור תכניות בנכס הנדון, המהווה את חלקה 131 בגוש 6449 וזאת בשל מימוש זכויות מלא (מכר) הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל	
שד/10/213	04/10/2007	504,131	₪	252,066	₪
שד/4/213	04/04/2013	24,019	₪	12,009	₪

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע