תאריך: 28 בנובמבר, 2013
מס' תיק: 17108
מספרנו: שמ/13/ 340

לכבוד
גב' ארז אהובה ומר זאב אילון
ע"י מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין (להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רעננה"
עי"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין (להלן: המשיבה)

ג.א.נ,

הנדון: **שומה מכרעת – היטל השבחה**
<u>בגוש 6578 חלקה 95, רחוב בן יהודה 12, רעננה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש במכר.

2. <u>מסמכים</u>

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 7.5.13 שנערכה ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין.
- טבלה עם פירוט עסקאות השוואה.
- חוזה מכר מיום 4.3.13.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 25.8.13 שנערכה ע"י מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין.
- נסח רישום
- היתר בניה מ 1971.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

3. <u>ישיבה</u>

ביום 12.10.13 קיימתי ישיבה בה השתתפו:
מר אחיקם ביתן , שמאי מקרקעין מטעם המשיבה,
מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין מטעם המבקש,
מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. <u>התכניות והמועדים הקובעים</u>

התכנית	המועד הקובע
רע/284/1	18.8.86
רע/284/1א'	31.1.89
רע/2000	23.11.90
רע/292/1 א'	21.1.99
רע/מק/1/ 400	14.8.02
רע/1/ 284 ב'	29.10.02

5. <u>ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס ביום 27.10.13 ע"י אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הינו חלקה בשטח רשום של 638 מ"ר. על החלקה בנוי בית צמוד קרקע, ותיק חד קומתי, בשטח של כ - 147 מ"ר. החלקה מצויה בגוש 6578 חלקה 95, ברחוב בן יהודה 12, בצפון מזרח העיר ברעננה.

6.2 מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו .

6.3 בעת הביקור נמצא כי המבנה איננו מאוכלס והשטח מגודר וסגור.

6.4 רחוב בן יהודה הינו דו סטרי ללא מוצא, תחילתו ברחוב צ'יפמן וכיוונו מדרום לצפון. הנכס מצוי בחלק המרכזי של הרחוב בצידו המזרחי.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

6.5 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, בתים חד קומתי ודו משפחתיים חדשים לצד ותיקים.

6.6 בסביבה פיתוח עירוני מלא.

7. פרטי הנכס והזכויות [1]

7.1 גוש:	6578
חלקה:	95
שטח רשום:	638 מ"ר
בעלות:	זאב (הרשקוביץ) איילון, החלק בנכס: 1/2
	ארז אהובה, החלק בנכס: 1/2.
הערות:	לטובת עו"ד רם יוגב ועו"ד חנה כהן, צו ניהול ע"י כונס נכסים.
	תיק בימ"ש לענייני משפחה כ"ס 8280-07 מיום 19.1.12.
	על כל הבעלים.
	לפי ס' 126 לטובת אזולאי רונית, הסכם מיום 4.3.13.
	על כל הבעלים.
	לפי ס' 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, אזולאי רונית, על כל הבעלים.

7.2 <u>הסכם מכר מיום 4.3.13</u>

בין: אהובה איילון ארז וזאב איילון הרשקוביץ, באמצעות כונסי נכסים עו"ד חנה כהן ועו"ד רם יוגב (להלן: המוכר)

לבין רונית אזולאי, (להלן: הקונה).

הממכר: בית מגורים צמוד קרקע המצוי ברחוב בן יהודה 12 רעננה והידוע כגוש 6578 חלקה 95, הבנוי על מגרש ששטחו 638 מ"ר.

<u>התמורה:</u>

ביום 21.2.13 נערכה התמכרות במשרד של עו"ד חנה כהן כאשר בהתמכרות נכחו כונסי נכסים ובעלי ההצעות הגבוהות ביותר אשר הוגשו. בסופה של ההתמכרות נקבע כי הקונה נתן את ההצעה הגבוהה ביותר בסך 6,150,000 ₪ .

[1] **עפ"י נסח רישום, מידע מפנקס הזכויות מיום 25.8.13 אשר הופק באמצעות האינטרנט, לצפייה בלבד.**

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8. מצב תכנוני

8.1 מצב קודם

8.1.1 **תכנית רע/1/1א'** – שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1482 מיום 31.10.68. החלקה סווגה באזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימאלי:	750 מ"ר
צפיפות :	2 יח"ד למגרש מינימאלי
שטח עיקרי:	25% משטח המגרש
בניה נוספת:	30% משטח עיקרי למרפסות מקורות.
בינוי:	25 מ"ר מבני עזר ליח"ד חד קומתית או קוטג'.

8.2 מצב חדש

8.2.1 **תכנית רע/1/ 284** – שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3368 מיום 3.8.86. באזור מגורים א' ניתן לבנות מרתף בשטח 50 מ"ר. במקרה שהמרתף לא ישמש לחניה יוקטן גודלו ל- 35 מ"ר. גובה המרתף 2.2 מ"ר.

8.2.2 **תכנית רע/1/ 284 א'** – שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3613 ביום 16.1.89. תכנית זו, התירה בניית מרתף בשטח (קונטור) היקף המבנה ובגובה 2.2 מ"ר. בבניינים חדשים לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט חניה פרטית.

8.2.3 **תכנית רע/2000** – שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3813 מיום 8.11.90 .החלקה סווגה באזור מגורים א'. הותרה בניית 2 יח"ד במגרש מינימאלי של 750 מ"ר. הבניה ב - 2 קומות. סה"כ זכויות הבניה 50%, 35% לקומה. (לא כלל מקלטים וחניות מקורות). קווי בניין : קדמי – עפ"י סימון בתשריט, צדדי – 3 מטר, אחורי – 6 מטר. אחוזי הבניה אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות. במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית רע/2000 ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטח המרפסות באחוזי הבניה ובתנאי שהבית נבנה כדין.

8.2.4 **תכנית רע/1/ 292 א'** - שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4719 מיום 6.1.99 התירה בניה בחלל גג רעפים בשיעור של עד 10% משטח המגרש.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8.2.5 **תכנית רע/מק/1/ 400** – שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5098 מיום 30.7.02. התכנית התירה הקמת בריכה שחייה בשטח עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ – 50 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

8.2.6 **תכנית רע/1/ 284 ב'** - שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5119 מיום 14.10.02 התירה בניית מרתף בשטח היקף המבנה בגובה 2.5 מ"ר. הותרה בניית "חצרות אנגליות" סביב החלונות. הותרה התקנת מתקן לסילוק שפכים.

8.3 <u>רישוי והיתרי בניה</u>

8.3.1 <u>היתר בניה מס' 11/71</u>

מיום 22.2.71 להקמת בית מגורים + מקלט.

8.3.2 <u>היתר מס' 134/74</u>

מיום 4.11.74 להוספת 2 חדרי שינה.

9. <u>עמדות הצדדים</u>

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

9.1 <u>הסכמות בין הצדדים</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי התכניות החלות והמועדים הקובעים.

9.2 <u>חילוקי הדעות בין הצדדים</u>

באשר לאורך החיים הכלכלים של הנכס, חבות השבחה בתכנית רע/1/ 284, השווי למועדים הקובעים והמקדמים לחישוב.

9.3 <u>לעניין אורך החיים הכלכלים של הנכס הנדון</u>

שמאי המשיבה - המבנה הבנוי בחלקה הוקם לפי היתר שלא נמצא. תוספת בניה בוצעה בשנת 1974. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים אשר קבעו תקופת חיים כלכליים של 35 שנה למבנה כמו זה שבנדון (בהתחשב בשטח הקיים ואפשרויות הניצול), חישב דחייה עד לשנת 1999.

שמאי המבקש – פירט דוגמאות לאורך חיים כלכליים עפ"י שומות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון וקבע אורך חיים כלכליים של 40 שנים בנכס הנדון, משנת 1971.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

9.4 <u>לתכנית רע/1/ 284</u>

שמאי המשיבה - לא חישב השבחה בגין תכנית זו.

שמאי המבקש - חישב השבחה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס. (ראה פירוט בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.5 <u>לתכנית רע/1/ 284 א'</u>

שני הצדדים מחשבים השבחה לשטח מרתף במצב החדש לאחר הפחתת 35 מ"ר שהותרו בתכנית קודמת (רע/1/ 284).

שני הצדדים מחשבים את ההשבחה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס. שמאי המשיבה בדחייה ל – 10 שנים. שמאי המבקש בדחייה ל - 25 שנים. (ראה בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.6 <u>לתכנית רע/2000</u>

שמאי המשיבה - מחשב השבחה בגין תוספת זכויות בניה במצב החדש לעומת המצב הקודם, ללא כל דחייה למימוש.

שמאי המבקש – מחשב את ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס. שטח החצר מחושב אקוויוולנטי בשני המצבים. (ראה בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.7 <u>לתכנית רע/1 292 א'</u>

שני הצדדים מחשבים השבחה בגין שטח של 63.8 מ"ר בחלל גג הרעפים.

שמאי המשיבה - מחשב את ההשבחה ללא דחייה למימוש.

שמאי המבקש - מחשב את ההשבחה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס תוך מתן מקדם שוליות לשטח עליית הגג.

9.8 <u>לתכנית רע/מק/1/ 400</u>

שמאי המשיבה - קובע שווי לפי 700 ₪ למ"ר מבונה לבריכה בניכוי שטח חצר. לדעתו המקדם לשטח בריכה בניכוי חצר צריך להיות 15% ולא 10%.

שמאי המבקש - קבע מקדם 0.1 לבריכה בניכוי שטח חצר.

9.9 <u>לתכנית רע/1/ 284 ב'</u>

שני הצדדים מחשבים שטח מרתף – 191 מ"ר .

שמאי המשיבה - קובע את ההשבחה לפי שווי של 800 ₪ למ"ר מבונה במפלס המרתף.

שמאי המבקש - מחשב את השבחה לשטח המרתף במקדם תוספת שווי של 10% בגין

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

שיפור רמת הפונקציונאליות של המרתף בשוליות לשטח המרתף. (ראה בפרק "סיכום עמדות הצדדים").

9.10 <u>ערכי שווי</u>

שני הצדדים מפרטים ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון.

9.11 <u>לתכנית רע/1/ 284</u>

שמאי המשיבה - קבע כי התכנית איננה משביחה ולא ציין ערכי שווי למועד הקובע.
שמאי המבקש - פירט ערכים שנקבע בשומות מכריעות בגושים 6578, 6581, 7655, (ראה פירוט בשומתו) וקבע שווי לפי 300 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.12 <u>לתכנית רע/1/ 284 א'</u>

שמאי המשיבה - קבע שווי לפי 300 ₪ למ"ר מבונה במפלס המרתף. להערכת השווי צורף נספח החלטות של שמאים מכריעים.
שמאי המבקש - פירט ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בגושים 6578,6581,7655 (ראה פירוט בשומתו) וקבע שווי לפי 600 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.13 <u>לתכנית רע/2000</u>

שמאי המשיבה - קבע שווי לפי 600 ₪ למ"ר מבונה אקו'. להערכת השווי צורף נספח החלטות של שמאים מכריעים.
שמאי המבקש - פירט ערכי שווי משומות מכריעות בגושים 6578,6581,7655,(ראה פירוט בשומתו) וקבע שווי לפי 650 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.14 <u>לתכנית רע/1/ 292 א'</u>

שמאי המשיבה - קבע שווי של 3,440 ₪ למ"ר מבונה שולי במפלס עליית הגג. להערכת השווי צורף נספח החלטות של שמאים מכריעים.
שמאי המבקש - פירט ערכי שווי משומות מכריעות בגושים 6578, 6581, 7655, ו - 6580 (ראה פירוט בשומתו) וקבע שווי לפי 2,650 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.15 <u>לתכנית רע/מק/1/ 400</u>

שמאי המשיבה - להערכת השווי צורף נספח החלטות של שמאים מכריעים. כמו כן צירף טבלה הכוללת עסקאות השוואה שנאספו במהלך עבודתו השוטפת וציין כי הוא מלווה את שוק הנדל"ן ברעננה החל מ - 1970.

להלן מספר דוגמאות:

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מחיר מכירה ב - $	שטח במ"ר	בעלות	מחיר למ"ר ב -$
7651	167	7/01	קריית גנים	690,000	560	פרטי	1,232
6583	523	1.12.02	סולד 42	1,140,000	940	פרטי	1,213
6582	130	15.6.03	גורדון 39	650,000	450	פרטי	1,444

בהתאם נקבע שווי לפי 700 ₪ למ"ר מבונה לבריכה בניכוי שטח חצר.
שמאי המבקש - מפרט ערכי שווי ומקדמי תוספת שווי לבריכה בניכוי שטח חצר משומות מכריעות בגושים 6578, 6581, 7655, ו – 6580 (ראה פירוט בשומתו) קבע שווי לפי 4,685 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.16 <u>לתכנית רע/1/ 284 ב'</u>

שמאי המשיבה - מסתמך על פירוט עסקאות בטבלה הנ"ל (טבלה כוללת עסקאות נוספות לאלו שפורטו בסעיף הקודם לשנים 2000 – 2005 , חלקם ללא ציון גוש וחלקה וחלקם ללא ציון כתובת). קבע שווי לפי 800 ₪ למ"ר מבונה במפלס המרתף.
שמאי המבקש - פירט ערכי שווי משומות מכריעות בגושים 6578,6581,7655 ו - 6580 (ראה פירוט בשומתו) וקבע שווי לפי 4,685 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

9.17 <u>להלן סיכום עמדות הצדדים</u>

התכנית	הנושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
	אורך החיים הכלכליים של הנכס	40 שנים מ- 1971 עד 2011	35 שנים עד 1999.
רע/1/284	שטח לחיוב מקדם לשטח מרתף: מקדם דחייה למימוש שווי למ"ר מבונה אקו' ההשבחה	35 מ"ר 0.3 (25 שנים, 6%) = 0.233 300 ₪ 35 מ"ר * 0.3 * 300 ₪ * 0.233 = **734 ₪**	**אין השבחה**
רע/1/284א'	שטח לחיוב מקדם למרתף מקדם שוליות מקדם דחייה למימוש שווי למ"ר מבונה	191 מ"ר – 35 מ"ר = 156 מ"ר 0.3 0.7 (22 שנים, 6%) = 0.2775	191 מ"ר – 35 מ"ר = 156 מ"ר (10 שנים, 5%) = 0.614

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

	במרתף ההשבחה	600 ₪ 156 מ"ר * 0.3 * 0.7 * 600 ₪ * 0.2775 = **5,455 ₪**	300 ₪ 156 מ"ר * 300 ₪ * 0.614 = **28,735 ₪** (בשומה רשום 28,810 ₪)
רע/2000		**מצב קודם** שטח עיקרי: 638 מ"ר * 25% = 160.0 מ"ר מרפסות: 160.0 מ"ר * 30% * 0.8 = 38 מ"ר מבני עזר: 25.0 מ"ר * 0.6 (מקדם אקו') = 15.0 מ"ר יתרת חצר: 638 מ"ר – 160 מ"ר – 48 מ"ר – 25 מ"ר =405 מ"ר * 0.25 (מקדם לחצר) = 101 מ"ר סה"כ: 160.0 מ"ר + 38.0 מ"ר + 15.0 מ"ר + 101 מ"ר = 314.0 מ"ר. **מצב חדש** שטח עיקרי ק. קרקע: 638 מ"ר * 35% = 223 מ"ר שטח עיקרי ק. א': 638 מ"ר * 15% = 96 מ"ר יתרת חצר: 638 מ"ר – 223 מ"ר = 415 מ"ר * 0.25 (מקדם לחצר) = 104 מ"ר. סה"כ: 223 מ"ר + 96 מ"ר + 104 מ"ר = 423 מ"ר. ההשבחה במ"ר: 423 מ"ר - 314 מ"ר = 109 מ"ר. מקדם דחייה למימוש (21 שנים, 6%) = 0.2942 שווי למ"ר מבונה אקו' 650 ₪ ההשבחה 109 מ"ר * 650 ₪ * 0.2942 = **20,844 ₪**(בשומה רשום 20,742 ₪)	**מצב קודם** שטח עיקרי: 638 מ"ר * 25% = 159.5 מ"ר מרפסות: 159.5 מ"ר * 30% * 0.7 = 33.49 מ"ר מבני עזר: 25.0 מ"ר * 0.5 (מקדם המרה למגורים) = 12.5 מ"ר סה"כ: 159.5 מ"ר + 33.49 מ"ר + 12.5 מ"ר = 205.50 מ"ר. **מצב חדש** שטח עיקרי: 638 מ"ר * 50% = 319.0 מ"ר ההשבחה במ"ר: 319.0 מ"ר – 205.5 מ"ר = 113.5 מ"ר. 600 ₪ 113.5 מ"ר * 600 ₪ = **68,100 מ"ר**
רע/1/ 292 א'	מקדם דחייה למימוש שווי למ"ר אקו' ההשבחה	שטח לבניה בחלל הגג 63.80 מ"ר מקדם לשטח בחלל הגג: 0.7 מקדם שוליות: 0.8 (12 שנים, 6%) = 0.497 2,650 ₪ 63.80 מ"ר * 0.7 * 0.8 * 2,650 ₪ * 0.497 = **47,055 ₪** (בשומה רשום 47,053 ₪)	שטח לבניה בחלל הגג 63.80 מ"ר השבחה למ"ר מבונה שולי מפלס קומת הגג 3,440₪ /מ"ר 63.80 מ"ר * 3,440 ₪ = **219,470 ₪**
רע/מק/1/ 400		שטח בריכה לבניה 50.0 מ"ר מקדם תוספת שווי למרכיב החצר: 0.1	שטח בריכה לבניה 50.0 מ"ר השבחה למ"ר מבונה בריכה

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

	ההשבחה	שווי למ"ר מבונה אקו': 4,685 ₪ 50.0 מ"ר * 0.1 * 4,685 ₪ = **23,425 ₪**	בניכוי חצר700 ₪ / מ"ר 50.0 מ"ר * 700 ₪ = **35,000 ₪**
רע/1/ 284 ב'	ההשבחה	שטח מרתף לחיוב 191.0 מ"ר מקדם תוספת שווי בגין הגבהה: 0.1 מקדם שוליות: 0.8 מקדם דחייה למימוש: (9 שנים, 6%)= 0.5919 שווי למ"ר מבונה אקו': 4,685 ₪ 191.0 מ"ר * 0.1 * 0.8 * 4,685 ₪ * 0.5919 = **42,372 ₪** (בשומה רשום 42,461 ₪)	שטח מרתף לחיוב 191.0 מ"ר השבחה למ"ר מבונה מרתף: 800 ₪ 191.0 מ"ר * 800 ₪ = **152,800 ₪**

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה /הכרעה</u>

10.1 <u>כללי</u>

הנכס הינו חלקה בשטח רשום של 638 מ"ר. על החלקה בנוי בית צמוד קרקע, חד קומתי ותיק בשטח בנוי של כ – 147 מ"ר המצוי בגוש 6578, חלקה 95, רחוב בן יהודה 12, רעננה.

10.2 <u>לעניין אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון</u>

תקופת החיים הכלכליים של נכס הינה תקופת הזמן שבה תורם המבנה לשווי המקרקעין. יתרת תקופת החיים הכלכליים של הנכס נקבעת ע"י גורמים שונים ביניהם:

- תוספת משמעותית של זכויות בניה.
- שינוי בטעמים כגון, הקמת מרתף ובריכת שחייה בבתים צמודי קרקע.
- עלייה בשווי המקרקעין בסביבה.
- קיומם של הגורמים הנ"ל או חלקם יוצרים פחת תכנוני בבתים הקיימים ועלולים להוביל לקיצור תקופת החיים הכלכליים של הנכס או אף במקרים מסוימים, לתום תקופת החיים הכלכליים.

באשר לנכס הנדון, המבנה נבנה בשנת 1971 והורחב ושופץ בשנת 1974. לפיכך סביר לאמוד את אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון ל - 35 שנים משנת 1971.

10.3 <u>לעניין תכנית רע/1/ 284</u>

דעתי כדעת שמאי המשיבה כי במועד הקובע 3.8.86, הקמת מרתף בשטח מקסימאלי של 50 מ"ר כולל חניה, איננה משביחה את הנכס הנדון.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10.4 <u>לעניין תכנית רע/1/ 284 א</u>

לאור העובדה כי עד שנות ה – 90 מרתפים היו פחות שכיחים בבתים צמודי קרקע, קבעתי מקדם למרתף 0.3, מקדם שוליות 0.8 ומקדם דחייה למימוש בתום החיים הכלכליים של הנכס. (17 שנים, 6%).

10.5 <u>לעניין תכנית רע/2000</u>

הבית הורחב ושופץ 16 שנים לפני המועד הקובע לתכנית זו. לפיכך חישבתי את תוספת הזכויות לתום החיים הכלכליים של הנכס (16 שנים, 6%). הואיל והמבנה הינו צמוד קרקע חישבתי שווי אקו' ליתרת שטח החצר בשני המצבים. קבעתי מקדם למרפסות 0.7 ולמבני עזר – 0.5.

10.6 <u>לעניין תכנית רע/1/ 292 א'</u>

לאור מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין, חשבתי את תוספת הזכויות בעליית גג הרעפים לתום החיים הכלכליים של הנכס (7 שנים, 6%). קבעתי מקדם שוליות לשטח עליית הגג – 0.9 ומקדם לעליית הגג – 0.7.

10.7 <u>לעניין תכנית רע/מק/1/ 400</u>

מקובל עלי השטח לבריכה שקבעו הצדדים והמקדם לבריכה שקבע שמאי המבקש – 0.1 המגלם את אובדן שטח החצר.

10.8 <u>לעניין תכנית רע/1/ 284 ב'</u>

קבעתי מקדם דחייה למימוש בגין הגבהת המרתף ל - 2.5 מטר, הקמת חצרות אנגליות סביב החלונות והתקנת מתקן לסילוק שפכים, לתום החיים הכלכליים של הנכס (4 שנים, 6%). התוספת לשווי המרתף , לעומת המצב הקודם הינה בשיעור 10%.

10.9 <u>ערכי השווי</u>

10.9.1 <u>לתכנית רע/1/ 284 א'</u>

לאור הנתונים מפסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון מקובל עלי השווי שקבע שמאי המבקש לפי 600 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

10.9.2 <u>לתכנית רע/2000</u>

לאור הנתונים מפסיקות שמאים מכריעים בנכסים בסביבת הנכס הנדון שפירט שמאי המבקש, אני מקבל את השווי קבע שמאי המבקש לפי 650 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10.9.3 <u>לתכנית רע/1/ 292 א'</u>

לאור פסיקות בשומות מכריעות בנכסים בסביבת הנכס הנדון כמפורט גם בשומתי המכריעה בגוש 6578, חלקה 120 (בחלק) וכמפורט בשומת שמאי המבקש , קבעתי שווי למ"ר קרקע מבונה לפי 4,000 ₪ .

10.9.4 <u>לתכנית רע/מק/1/ 400</u>

לאור פסיקות שמאים מכריעים בנכסים בסביבת הנכס הנדון, כמפורט גם בשומתי המכריעה בגוש 6578 חלקה 120 (בחלק) וכמפורט בשומת שמאי המבקש, אני מקבל השווי שקבע שמאי המבקש לפי 4,685 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

10.9.5 <u>לתכנית רע/1/ 284 ב'</u>

לאור פסיקות שמאים מכריעים בנכסים בסביבת הנכס הנדון, כמפורט גם בשומתי המכריעה בגוש 6578 חלקה 120 (בחלק) וכמפורט בשומת שמאי המבקש, אני מקבל השווי שקבע שמאי המבקש לפי 4,685 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

11. <u>תחשיבים</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית רע/1/ 284 א'</u> – (מועד קובע 31.1.89)

השטח לחיוב: 191 מ"ר – 35 מ"ר = 156 מ"ר (לפי תכסית שטח עיקרי + מרפסות סה"כ כ - 30% תכסית).

<u>ההשבחה</u>:

156 מ"ר X 600 ₪ X 0.3 X 0.8 X 0.3714 * = 8,343 ₪

* מקדם דחייה למימוש (17 שנים 6%)

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית רע/2000</u> – (מועד קובע 23.11.90)

<u>מצב קודם</u>

מהות	אחוז	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עקרי	25%	159.50	1.0	159.50
מרפסות	30% בינוי	47.85	0.7	33.49
מבני עזר		25.00	0.5	12.50
חצר		405.65	0.25	101.41
			סה"כ	306.90

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

מצב חדש

מהות	אחוז	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק. קרקע	35%	223.30	1.0	223.30
עיקרי ק. א'	15%	95.70	1.0	95.70
יתרת חצר		414.70	0.25	103.67
			סה"כ	422.67

הערה: שטח המרתף מתקזז בשני המצבים.

ההשבחה:

115.77 מ"ר X 650 ₪ X 0.393.6* = 29.619 ₪

*מקדם דחייה למימוש (16 שנים, 6%).

11.3 ההשבחה עקב אישור תכנית רע/1/ 292 א' – (מועד קובע 21.1.99)

השטח לחיוב : 63.80 מ"ר

ההשבחה:

63.80 מ"ר X 0.7 X 0.9 X 4,000 ₪ X 0.6651* = 106,932 ₪

*מקדם דחייה למימוש (7 שנים, 6%).

11.4 ההשבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/ 400 – (מועד קובע 14.8.02)

השטח לחיוב: 50.0 מ"ר

ההשבחה:

50.0 מ"ר X 0.1 X 4,685 ₪ = 23,425 ₪

11.5 ההשבחה עקב אישור תכנית רע/1/ 284 א' – (מועד קובע 29.10.02)

השטח לחיוב: 191.0 מ"ר

ההשבחה:

191.0 מ"ר X 0.1 X 4,685 ₪ X 0.7921* = 70,880 ₪

*מקדם דחייה למימוש (4 שנים, 6%)

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רע/1/ 284	18.8.86	----	----
רע/1/ 284 א'	31.1.89	₪ 8,343	**₪ 4,172**
רע/2000	23.11.90	₪ 29,619	**₪ 14,810**
רע/1/ 292 א'	21.1.99	₪ 106,932	**₪ 53,466**
רע/מק/1/ 400	14.8.02	₪ 23,425	**₪ 11,713**
רע/1/ 284 ב'	29.10.02	₪ 70,880	**₪ 35,440**

הסכומים צמודים בהתאם לתוספת השלשית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ולראיה באתי על החתום,

שאול אשרת, M.A

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע