ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22 ביולי 2010
מספרנו: 10073

לכבוד
גב' מירה ניר
ע"י מר רונן וגנר, שמאי מקרקעין
wagner_r@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
ע"י מר צבי רון, שמאי מקרקעין
zron1@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' ויצמן 16א' בגבעתיים
(חלקה 287 בגוש 6155)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין בעלת הנכס הנדון (להלן – "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (להלן – "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס – עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/385, גב/353/ד', גב/353/ה', גב/1258ו', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו'.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 24.9.2009, שנערכה ע"י השמאי מר צבי רון (להלן – "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 18.2.2010, שנערכה ע"י השמאי מר רונן וגנר (להלן – "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 3.5.2010.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- חוזה המכר והסכם הפינוי של הנכס הנדון מיום 19.10.2010.
- היתר בניה לתוספת מרפסות בנכס הנדון מיום 9.10.1967.
- מחירי קרקע בבניה רוויה מחודש יולי 1982 – עפ"י מקרקעין וערכם.
- מכתב תגובה של שמאי עירית גבעתיים מר אורן אלבז מיום 23.3.2010.

4. המועדים הקובעים

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית מס'	התאריך הקובע
גב/353	9.4.1982
גב/258א'	1.1.1983
גב/385	9.9.1987
גב/353/ד'	12.8.1994
גב/353/ה'	8.12.1998
גב/258ו'	6.11.1998
גב/מק/2002	8.4.2003
גב/353/ו'	2.3.2005

5. פרטי הנכס

גוש: 6155

חלקה: 287

שטח החלקה (הרשום): 389 מ"ר

כתובת הנכס: רח' ויצמן 16א' בגבעתים

תאור הנכס: מגרש בנוי, עליו קיים מבנה בן שתי קומות

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 2.7.2010.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 287 בגוש 6155, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' ויצמן 16א' פינת רח' גוש עציון בגבעתיים.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית עם חזית של כ- 16.5 מ' לרח' ויצמן וחזית דרומית של כ- 23.5 מ' לרח' גוש עציון.

שטח החלקה (הרשום) - בשלמות - הינו 389 מ"ר.

הסביבה היא אזור עם שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים במרכז גבעתיים.

על החלקה הנדונה בנוי מבנה בן שתי קומות ("בית מנדלבלט"), ששמש כבית מפלגת "העבודה" בגבעתיים.

במועד הביקור במקום הבית היה סגור.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות, החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מס' **גב/53**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 761 מיום 6.5.1960, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור מסחרי.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור מסחרי – כמפורט להלן:

מספר קומות	-	3 קומות מעל קומת חנויות
אחוזי בניה	-	35% לקומה
שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
קוי בנין	-	קדמי - עפ"י התשריט, צדדי - 0 או 3 מ', אחורי - 5 מ'
מרפסות	-	עד 25% משטח הבית (בנוסף על אחוזי הבניה המותרים)
קומת מרתף	-	עד 65% מהשטח המותר וגובהו המקסימלי 2.80 מ'
גובה חנות	-	3.50 מ' מינימום ועד 4.80 מ'
הערות	-	בקומת הקרקע אסור השימוש למגורים

בתכנית מס' **גב/59**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 795 מיום 12.10.1960, שונה קו הבנין לחזית רח' גוש עציון ל- 5 מ'.

כמו כן ועפ"י המסומן בתשריט התכנית - קו הבנין לרח' ויצמן הינו 0 מ'.

בתכנית מס' **גב/159**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968, הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

בתכנית מס' **גב/258**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975, הותרה סגירה של שליש משטח המרפסות המותר בקומה, ובלבד שסגירתן לא תחרוג מעבר לקוי הבנין החוקיים.

כמו כן, נאסרה בתכנית הבלטת מרפסות למרווחים הצדדיים.

מצב חדש

בתכנית מס' **גב/353**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982, נקבעו הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים.

עפ"י הוראות התכנית, הותרה הקמת מגדל יציאה[1] בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, ובתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.

בתכנית נקבע, כי מגדל היציאה יהיה בצמוד למגדל המדרגות.

גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.

בתכנית מס' **258א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982, נקבע כי אחוזי הבניה באזור מסחרי יהיו 46% לקומה למגורים ו-35% לקומה המסחרית.

כמו כן נקבע בתכנית, כי שטחי המרפסות יכללו באחוזי הבניה המותרים.

בבנינים קיימים הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות, וזאת בתנאי שאופן הסגירה והעיצוב יהיו באישור מהנדס העיר.

בנוסף נקבע, כי קו הבנין הצדדי לבנין עד 4 קומות יהיה 3 מ'.

בתכנית מס' **385**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4235 מיום 25.8.1987, הותרה תוספת של 5% באחוזי בניה בבנינים בני שלוש קומות ומעלה – לצורך התקנת מעלית.

בתכנית מס' **גב/406**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994, הותרה הקמת קומת מרתף בקונטור הבנין, שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

בבנינים באזור מסחרי ניתן יהיה להגדיל את גובה קומת המרתף בהתאם לקביעת הועדה המקומית - באותם חלקים, שהגובה דרוש לכך ובהתחשב בשימושים שיעשו בבנין.

[1] מגדל היציאה הוגדר בתקנות התכנית כמבנה על גג הבנין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות בקומה העליונה.

השימושים המותרים במרתפים באזור מסחר - הינם: לחניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור, וכן מחסנים עבור המסחר בשטח שלא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.

כל השימושים המפורטים לעיל יותרו רק לאחר מילוי תקני חניה.

בתכנית מס' **גב/353/ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994, הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר – מכל דירה בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

כמו כן, הותרה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג – בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

בתכנית מס' **גב/מק/258/ו'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998, נקבעו הוראות בנושא הכללת ההקלות הכמותיות (תוספת שטח רצפה) המותרות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

להלן פרוט ההקלות הכמותיות:

תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%, תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת, תנתן התוספת בגין כל אחת מהמעליות), תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה ותוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המירבית היא 5% בגין שתי קומות).

עפ"י טבלת זכויות הבניה בתכנית, סה"כ אחוזי הבניה באזור מסחרי הינם 184%.

כמו כן נקבע בתכנית, כי מותרת הבלטת הבנין בקומות שמעל לקומה מפולשת בשיעור של עד 1.20 מ' - במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

בתכנית מס' **גב/מק/353/ה'** – בניה על גגות, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998, נקבעו הוראות ותנאים לבנית חדרי יציאה לגג ופרגולות וכן הוראות בנושא החומרים לקירוי ודיפון הפרגולות - לצורך הצללה.

בתכנית נקבע, כי השטח הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר,

ובניתו תותר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ובלבד שסה"כ שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ' ובמקרים מיוחדים ובכפוף לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית - תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה של עד 2.7 מ'.

כמו כן, הותרה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, או 1/3 משטח הגג - לפי הקטן מביניהם.

לא תותר הקמת קירות לפרגולה, אך תותר הקמת מחיצות שקופות ניידות וכן יותר כיסוי הפרגולה מחומר שקוף וקל משקל.

בתכנית מס' **גב/מק/2002**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003, הותרה בנית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר - לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.

כמו כן, הותרה הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה, או על שליש שטח הגג – לפי הגדול מביניהם.

התכנית ביטלה את ההוראות בדבר גודל מגרש מינימלי.

בתכנית נקבע, כי שטחי השרות מעל הקרקע יהיו בשטח של 35 מ"ר לכל יחידת דיור ושטחי השרות מתחת לקרקע יהיו בשיעור של עד 300%.

הועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות בבנין - לרבות שטח חדר היציאה לגג, וכן לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזאת לא יפחת מ- 50 מ"ר.

בתכנית מס' **גב/353/ו'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005, הותרה הגדלת שטח חדרי יציאה לגג בבנינים חדשים מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר, וכן הרחבת חדרי יציאה לגג בבנינים קיימים .

8.2 <u>היתר הבניה</u>

בתיק הבנין בעיריית גבעתיים נמצא רשיון מס' 3928, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים – "לתוספת מרפסת סגורה" בנכס הנדון.

להלן פרוט שטחי הבניה – עפ"י תכנית ההיתר:

הקומה	שטח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	164.15	---	164.15
א'	188.70	59.03	247.73
סה"כ	**352.85**	**59.03**	**411.88**

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל-אביב-יפו מיום 27.10.2009, רשומה חלקה 287 בגוש 6155 – בלשכת רישום המקרקעין – בבעלות:

ניר מירה - 1/2

מן יהודית - 1/2

9.2 <u>ההסכם לרכישת הנכס</u>

בחוזה מיום 19.10.2009 בין מירה ניר ויהודית מן (להלן – "המוכר" ו/או "הבעלים") לבין לירז רגב ואחרים (להלן – "הקונה"), נקבע – כדלקמן:

המוכר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין הנמצאים ברח' ויצמן 16א' בגבעתיים והידועים כחלקה 287 בגוש 6155 (להלן – המקרקעין").

המקרקעין תפוסים ומוחזקים ע"י מפלגת העבודה הישראלית.

המוכר התחייב למכור לקונה את המקרקעין בכפוף לזכויות החזקה של מפלגת העבודה.

תמורת זכויות המוכר במקרקעין, התחייב הקונה לשלם למוכר סך של 4,400,000 ₪.

9.3 <u>הסכם הפינוי</u>

בהסכם מיום 19.10.2009 בין לירז רגב ואחרים (להלן – "הקונים") לבין מפלגת העבודה הישראלית ובית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן – "המחזיקים"), נקבע – כדלקמן:

הקונים התקשרו בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בנכס ברח' ויצמן 16א' בגבעתיים, הידוע כחלקה 287 בגוש 6155.

הנכס תפוס ומוחזק ע"י המחזיקים.

המחזיקים מסכימים לפנות את הנכס ולוותר על כל זכות בו – בכפוף לקבלת תמורה בסך של 3,600,000 ₪.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

בחישוב ההשבחה עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/385, גב/353ד' ו-גב/258ו', הובא בחשבון הנוהג למתן זכויות בניה - ערב אישורה של תכנית מס' גב/2002 במגרשים ששטחם קטן משטח מגרש מינימלי.

ההשבחה חושבה בגין זכויות מוקנות בלבד, ואינה כוללת זכויות מותנות באישור הועדה המקומית – כגון: תוספת אחוזי בניה בגין מעליות נוספות, תוספת קומת מרתף, ניוד שטחים, הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז וכד'.

להלן פרוט תחשיבי ההשבחה:

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד.

0.78 ^{2} X 1.3 ^{3} X 46 מ"ר X $400 למ"ר X 0.0197 ₪ = **367.52** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/258א'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטחי הבניה המותרים.

מצב קודם

שטח למגורים	3 קומות X 35% X 389 מ"ר	=	408.45 מ"ר
שטח למסחר	2.5 ^{4} X 35% X 389 מ"ר	=	340.45 מ"ר
מרפסות			<u>90.76</u> מ"ר
סה"כ			839.51 מ"ר

[2] מקדם הפחתה בגין שטח מגרש קטן משטח מגרש מינימלי.
[3] מקדם שווי לחדר יציאה לגג
[4] מקדם שווי לשטחי מסחר

מצב חדש

שטח למגורים	3 קומות X 46% X 389 מ"ר	=	536.82 מ"ר
שטח למסחר	2.5 X 35% X 389 מ"ר	=	340.37 מ"ר
סה"כ			877.19 מ"ר
סה"כ תוספת שטח לחיוב			37.88 מ"ר אקוו'

ההשבחה

0.78 X 37.88 מ"ר X $450 למ"ר X 0.0336 ₪ = **483.84** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/385</u>

ההשבחה חושבה עקב תוספת 5% לשטחי הבניה בשל הקמת מעלית.

0.78 X 19.45 מ"ר X $400 למ"ר X 1.5889 ₪ = **9,641.40** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353ד'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג.

0.78 X 46 מ"ר X 0.15[5] X $ 1,200 X 3.237 ₪ = **21,758** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/258ו'</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי בניה בשיעור של 6%.

0.78 X 23.34 מ"ר X $1,250 למ"ר X 4.323 ₪ = **98,348** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353ה'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות קירוי ודיפון הפרגולות.

0.78 X 46 מ"ר X 0.5[6] X $ 1,250 X 4.568 ₪ = **102,437** ₪

[5] מקדם שווי לפרגולה
[6] מקדם שווי

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/מק/2002

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח עיקרי בחדר היציאה לגג ע"י העברת המדרגות לשטח שרות.

32 מ"ר X 1,250 מ"ר X 4.647 ₪ = **185,880** ₪

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ו'

ההשבחה חושבה בגין הגדלת שטח חדרי היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר – לעומת שטח של 23 מ"ר.

34 מ"ר X 1,250 $ X 4.334 ₪ = **184,195** ₪

10.2 שמאי המבקשת

אפשרות מימוש הבניה עקב היות הנכס תפוס

הנכס הנדון הוחזק ע"י מפלגת העבודה ושמש במשך שנים רבות כסניף המפלגה.

עובדה זו מנעה את אפשרות ניצול זכויות הבניה, שאושרו במרוצת השנים – עפ"י תכניות שחלו על הנכס.

שווי שוק של זכויות בנכס תפוס נמוכות משווי נכס פנוי, וזאת מכיוון שזכויות הבניה המוקנות אינן ניתנות לניצול כל עוד הנכס תפוס.

לפיכך, קונה סביר ישלם פחות עבור נכס תפוס.

הפער בין שווי שוק של נכס פנוי לבין נכס תפוס מבטא את תקופת הזמן המשוערת, שבסופה מתאפשר לנצל את זכויות הבניה - עפ"י תכניות מאושרות.

במקרה הנדון, גובה דמי הפינוי המשולמים למחזיק (מפלגת העבודה) נכון ליום המכירה – הינם בשיעור של 45% משווי הנכס, המבטא צפי לפינוי בשנת 2021.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה צפויה בכל אחד מהמועדים הקובעים להערכה – עד מועד הפינוי הצפוי בשנת 2021 (בהנחה של שיעור היוון של 6%).

להלן מקדמי דחיה לכל מועד קובע:

מס' תכנית	גב/353	גב/258א'	גב/385	גב/353ד'	גב/1258ו'	גב/353ה'	גב/מק/2002	גב/1353ו'
שנת מועד קובע	1982	1982	1987	1994	1998	1998	2003	2005
תקופת פינוי חזויה[7]	39	39	34	27	23	23	18	16
מקדם דחיה[8]	0.103	0.103	0.138	0.207	0.262	0.262	0.35	0.394

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד ובצמוד לכל חדר מרפסת בשטח של 43 מ"ר.

שווי קרקע לחדר באזור בינוני עד נחשל בגבעתיים - עפ"י המפורט במקרקעין וערכם מחודש יולי 1982 - היינו בגבולות של 110,000 שקל ישן, ובהתאמה למועד הקובע 106.6$ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי חדרי היציאה לגג (ללא מרכיב מרפסת גג):

106.6$ למ"ר X 2 חדרים X 20[9] מ"ר X 0.9[10] = 3,838$

שווי מרפסות הגג:

106.6$ למ"ר X 2 מרפסות X 43 מ"ר[11] X 0.25[12] = 2,292$

הפסד שטח עיקרי בדירה - בגין הצורך במדרגות לחדר היציאה לגג:

106.6$ למ"ר X 3 מ"ר X 2 דירות = <u>(640)$</u>

סה"כ 5,490$

ההשבחה: 5,490$ X 0.103[13] X 0.0197 ₪ = **11.15** ₪

---

[7] מועד פינוי צפוי בשנת 2021
[8] לפי ריבית שנתית של 6%
[9] לאחר הפחתת פתח גרם מדרגות הפנימי
[10] מקדם הפחתה למיקום חדרי היציאה לגג במפלס מעל לשטח הדירה העיקרי ולתוספת חדר שולי.
[11] שטח מרפסת גג לאחר ניכוי של 25% משטח הגג לצורך רכוש משותף לכל הדיירים
[12] מקדם שווי למרפסת גג
[13] מקדם דחיה בגין נכס תפוס

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/258א'</u>

ההשבחה חושבה עקב הגדלת שטחי הבניה המותרים.

שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע - הינו 95.665$ למ"ר

שטחי בניה במצב קודם

שטח עיקרי (35%):	136.15 מ"ר	
שטח מרפסות:	32.85[14] מ"ר (בניכוי שטח חדר מדרגות)	
שטח חדר מדרגות:	<u>10.00</u> מ"ר	
סה"כ	179.00 מ"ר	

שטח אקוויוולנטי לחישוב:

שטח למגורים	3 קומות X 35% X 389 מ"ר	=	408.45 מ"ר
שטח למסחר	2.5 X 35% X 389 מ"ר	=	340.45 מ"ר
שטח מרפסות	32.85 מ"ר X 3 קומות X 0.9[15]	=	<u>88.70 מ"ר</u>
סה"כ			837.55 מ"ר אקוו'

שטחי בניה במצב חדש

עפ"י הוראות התכנית קיימת חובה לבנות מרפסת שרות בשטח של 2.5 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 5 מ"ר בקומה, הכלול בשטח העיקרי המותר.

שטח עיקרי (46%):	164 מ"ר (בניכוי מרפסת שרות וחדר מדרגות)	
שטח מרפסות שרות:	5 מ"ר	
שטח חדר מדרגות:	<u>10</u> מ"ר	
סה"כ	179 מ"ר	

שטח אקוויוולנטי לחישוב:

שטח למגורים	3 קומות X 164 מ"ר	=	492.00 מ"ר
שטח למסחר	2.5 X 35% X 389 מ"ר	=	340.45 מ"ר
שטח מרפסות	5 מ"ר X 3 קומות X 0.9[16]	=	<u>13.5 מ"ר</u>
סה"כ			845.9 מ"ר אקוו'

[14] קיימת טעות בחישוב והשטח צריך להיות 30.85 מ"ר
[15] מקדם שווי למרפסת סגורה
[16] מקדם שווי למרפסת סגורה

ההשבחה: 8.35 מ"ר X $95.665 X 0.103[17] X 0.0336 ₪ = **2.76** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/385</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת 5% לשטחי הבניה בשל בנית מעלית.

ההשבחה:

19.45 מ"ר X $400 למ"ר X 0.138[18] X 1.5889 ₪ = **1,705.84** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353ד'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולה על 1/3 משטח מרפסת גג.

הובא בחשבון, כי שטח קומת הגג הינו 179 מ"ר.

שטח הגג הצמוד לכל דירה הינו 67 מ"ר ובניכוי 23 מ"ר של חדר היציאה לגג מתקבל שטח של 44 מ"ר למרפסת גג לכל דירה.

שטח הפרגולה המותר לדירה הינו שליש משטח המרפסת, דהיינו 14.5 מ"ר.

ההשבחה:

מ"ר X $1,200 למ"ר X 0.1[19] X 0.207[20] X 3.028 ₪ = **2,180** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/1258ו'</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת 6% לשטחי הבניה.

ההשבחה: 23.34 מ"ר X $1,250 למ"ר X 0.262[21] X 4.323 ₪ = **33,044** ₪

---

[17] מקדם דחיה בגין נכס תפוס
[18] מקדם דחיה בגין נכס תפוס
[19] מקדם שווי לפרגולה ללא מרכיב מרפסת גג
[20] מקדם דחיה בגין נכס תפוס
[21] מקדם דחיה בגין נכס תפוס

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353ה'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות קירוי ודיפון הפרגולות.

ההשבחה: 29 מ"ר X 0.25[22] X $ 1,250 X 0.262[23] X ₪ 4.18 = **₪ 9,920**

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/מק/2002</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת השטח האפקטיבי של כל חדר יציאה לגג ב-3 מ"ר ושטח הפרגולה הצמודה ב-8.5 מ"ר - בניכוי הפסד שטח מרפסת גג ובניכוי שטח מבואת הכניסה הנדרשת עפ"י הוראות התכנית.

תוספת שטח לחדרי יציאה לגג בניכוי הפסד מרפסת גג:

6 מ"ר X 0.9 – 6 מ"ר X 0.25[24] = 3.90 מ"ר אקוו'

תוספת שטח לפרגולה מקורה:

17 מ"ר X 0.35[25] = 5.95 מ"ר אקוו'

בהתחשב בדרישה למבואת כניסה בשטח של 25 מ"ר, התכנית הקטינה את שטח הבניה האקוויוולנטי הכולל.

לפיכך, עקב אישור התכנית – לא חלה השבחה.

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ו'</u>

שטח תכסית הגג הינו כ- 179 מ"ר.

עפ"י הוראות תכנית גב/353ה' שטח הבניה המותר בקומת הגג הינו 40% משטח הגג ובניכוי 15 מ"ר לגרעין המדרגות ופיר המעלית, נותר שטח לבניה של 60 מ"ר, דהיינו 30 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג משטח של 23 מ"ר לשטח של 30 מ"ר.

---

[22] מקדם לתוספת שווי לפרגולה סגורה ומקורה בחומר שקוף
[23] מקדם דחיה בגין נכס תפוס
[24] מקדם שווי למרפסת גג
[25] מקדם לתוספת שווי לפרגולה סגורה ומקורה בחומר שקוף

שווי תוספת שטח לחדרי יציאה לגג:

14 מ״ר X $1,250 למ״ר X 0.9[26] X 0.394[27] = $6,205

בניכוי הפסד שווי מרפסת גג

14 מ״ר X $1,250 למ״ר X 0.25[28] X 0.394 = $(1,725)

ההשבחה **$4,480**

ובשקלים חדשים למועד הקובע $4,480 X 4.334 ₪ = **19,416** ₪

11. הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 הדחיה במימוש עקב היות הנכס תפוס

לטענת שמאי המבקשת, הנכס הנדון הוחזק ע״י מפלגת העבודה ועקב היותו נכס תפוס נמנעה אפשרות ניצול זכויות הבניה, שהותרו עפ״י הוראות תכניות שאושרו במהלך השנים.

בחישוב ההשבחה ובהתבסס על גובה דמי הפינוי המהווים (עפ״י הסכם הפינוי מיום 19.10.2009) 45% משווי הנכס, הובאה ע״י שמאי המבקשת דחיה למימוש עד שנת 2021 – עקב היותו של הנכס תפוס.

מעיון בהסכם למכירת הזכויות בנכס והסכם הפינוי, עולה כי הנכס הנדון היה תפוס והוחזק ע״י מפלגת העבודה, שהסכימה לפנותו תמורת תשלום דמי פינוי.

הנני לציין, כי בתאריכים הקובעים להערכה הנכס הוחזק ע״י מפלגת העבודה במעמד של מעין בר רשות, וכי ניצול זכויות הבניה המותרות עפ״י תכניות בנין-עיר תקפות – חייב את פינוי הנכס.

לפיכך, בחישוב ההשבחה עקב אישור כל אחת מהתכניות החלות על הנכס, הובאה בחשבון הפחתה לדחיה – עד פינוי הנכס ואפשרות ניצול זכויות הבניה המותרות.

---

[26] מקדם שווי לחדר גג ללא מרכיב מרפסת גג

[27] מקדם דחיה בגין נכס תפוס

[28] מקדם שווי למרפסת גג

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שטח חדרי היציאה לגג הניתנים לניצול.

שמאי הועדה חישב את שטח חדר היציאה לגג לפי שטח של 23 מ"ר ברוטו, ואילו שמאי המבקשת חישב את ההשבחה לפי השטח המותר בניכוי שטח המדרגות.

בתכנית מס' גב/353 נקבע, כי שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין שטח של 23 מ"ר, שהינו שטח ברוטו (כולל שטח מהלך המדרגות בין הדירה בקומה העליונה לבין הגג).

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם תוספת שווי לחדר יציאה לגג עם אפשרות יציאה למרפסת הגג.

11.3 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/258א'</u>

בהתבסס על הוראות התכנית, לפיהן הותרה סגירת 1/3 משטח המרפסות המותרות, הובא בחשבון תוספת שטח עיקרי – עקב אפשרות סגירת מרפסות.

בחישוב ההשבחה, הובא בחשבון מקדם שווי מרפסות - לפי מקדם שווי של 0.7 משווי מ"ר מבונה.

11.4 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ד'</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שטח הפרגולה הניתן לבניה, וכן בנושא מקדם השווי הראוי.

שמאי הועדה העריך את ההשבחה בגין האפשרות להקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר ולפי מקדם שווי של 0.15.

לטענת שמאי המבקשת, בהתבסס על ההוראה שנקבעה בתכנית הנדונה, לפיה 25% משטח הגג יהווה שטח משותף, שטח מרפסת הגג הינו 44 מ"ר ולפיכך ניתן לבנות פרגולה בשטח של עד שליש משטח מרפסת הגג, דהיינו פרגולה בשטח של 14.5 מ"ר לכל דירה.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא שטח הפרגולה הניתן לניצול.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון פרגולה בשטח של 14.5 מ"ר לכל דירה ולפי מקדם שווי של 0.1 משווי מ"ר מבונה.

11.5 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ה'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח הפרגולה עד 1/3 משטח מרפסת הגג, וכן בגין התקנת מחיצות שקופות ניידות וכיסוי הפרגולה מחומר שקוף וקל משקל.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לפרגולה מקורה עם מחיצות שקופות ניידות.

הנני לציין, כי אפשרות סגירה וקירוי הפרגולה – עפ"י הוראות תכנית מס' גב/353/ה' – מאפשר שיפור ניצול שטח הגג.

בחישוב ההשבחה, הובא בחשבון מקדם שווי לקירוי קל ודיפון הפרגולה בשיעור של 0.35 משווי מ"ר מבונה.

11.6 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/מק/2002</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא תוספת זכויות הבניה – עפ"י הוראות התכנית.

שמאי הועדה העריך את ההשבחה עקב תוספת שטח של 32 מ"ר לחדרי היציאה לגג, וזאת ע"י העברת המדרגות לשטח שרות.

לטענת שמאי המבקשת, התכנית מאפשרת תוספת שטח של 6 מ"ר לחדרי היציאה לגג ותוספת פרגולות מקורות בשטח של 17 מ"ר.

כמו כן ולטענת שמאי המבקשת, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה של מבואת הכניסה בשטח של 25 מ"ר.

הנני לציין, כי בהוראות התכנית נקבע בנושא שטח חדרי היציאה לגג , כי "שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו".

כמו כן נקבע בתכנית, כי שטח המצללה (פרגולה) לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחידת דיור, או על שליש משטח הגג – לפי הגדול ביותר.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת חדר היציאה לגג ב- 4 מ"ר לכל דירה, וכן בגין אפשרות הגדלת שטח הפרגולה ב- 5.3 מ"ר לכל דירה.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת, לפיה בחישוב ההשבחה יש לנכות מתוספת הזכויות, שהותרו עפ"י הוראות התכנית, את שטח מבואת הכניסה - בשטח של 25 מ"ר[29].

[29] בתכנית נקבע, כי שטח מבואה בבנין שבו עד 6 יחידות דיור - לא יקטן מ-25 מ"ר.
כמו כן נקבע, כי מהנדס העיר רשאי לאשר שטחים קטנים - במידה ושוכנע כי בנסיבות מיוחדות של תכנון הבנין לא ניתן לעמוד בגודל השטח הנ"ל.

שטח מבואת הכניסה הינו שטח שרות לכלל הדיירים – כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.

כמו כן, התכנית התירה שטחי שרות מעל הקרקע בשטח של 35 מ"ר ליחידת דיור.

11.7 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ו'</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא תוספת השטח לחדרי היציאה לגג.

לטענת שמאי הועדה, התכנית בטלה את המגבלה של בניה בשיעור של עד 40% משטח הגג, ולפיכך ההשבחה חושבה בגין שטח חדר היציאה לגג המירבי הניתן לניצול (שטח של 40 מ"ר לכל דירה), דהיינו תוספת של 34 מ"ר לשתי דירות.

לטענת שמאי המבקשת, עפ"י הוראות תכנית מס' גב/353ה' סה"כ שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

לאחר ניכוי שטח מדרגות ופיר מעלית נותר שטח לבניה של 60 מ"ר.

לפיכך, ההשבחה חושבה ע"י שמאי המבקשת בגין תוספת שטח של 7 מ"ר לכל חדר יציאה לגג ובסה"כ 14 מ"ר.

הנני לציין, כי בתכנית מס' גב/353ו', המהווה שינוי לתכניות מס' גב/מק/2002 ו-גב/353ה', נקבע - כדלקמן:

"השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר אשר היו מותרים עפ"י הוראות התכנית הראשית"

לאור האמור לעיל, ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת חדרי היציאה לגג בשטח של 17 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 34 מ"ר.

11.8 <u>שווי קרקע בתאריכים הקובעים להערכה</u>

בהערכת שווי קרקע למ"ר מבונה עקב אישור תכנית מס' גב/353 ו-גב/258א', הובאו בחשבון מחירי קרקע בבניה רוויה – עפ"י המפורט במקרקעין וערכם (גליון מס' 88 מחודש יולי 1982).

שווי קרקע לחדר באזור בינוני בגבעתיים - הינו 135,000 שקל ישן, דהיינו שווי של כ- 5,600$ לחדר.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה - עקב אישור תכניות מס' גב/353/ד',גב/385, גב/1258ו' גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו'.

לאחר בדיקה שערכתי, הנני מקבל את ערכי השווי הנ"ל המוסכמים על שמאי הצדדים - לתאריכים הקובעים עקב אישור התכניות הנ"ל.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון – עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/353/ד', גב/385, גב/1258ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו', התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינה מגרש בנוי הנמצא ברח' ויצמן 16א', פינת רח' גוש עציון, בגבעתיים.

ב. הסביבה היא אזור עם שימושים של מגורים, משרדים ומסחר במרכז גבעתיים.

ג. יעוד החלקה וזכויות הבניה – עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ד. שטח החלקה הנדונה וצורתה.

ה. מאחר ושטח החלקה הנדונה קטן משטח מגרש מינימלי הנדרש עפ"י הוראות תכנית מס' גב/53, בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין אי הודאות והסיכון לאישור בניה בנכס נשוא השומה – לפני מועד אישורה של תכנית מס' גב/מק/2002, שבטלה את המגבלה של גודל מגרש מינימלי.

ו. מאחר ובתאריכים הקובעים להערכה הנכס היה תפוס והוחזק ע"י מפלגת העבודה, בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה לדחיה – עד פינוי הנכס ואפשרות ניצול זכויות הבניה, שהותרו עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ז. עפ"י הפסיקה בנושא (רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים), ההשבחה עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/353/ד',גב/385, גב/1258ו' גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו' – חושבה לתאריך תחילתה של כל אחת מהתכניות הנ"ל.

ח. מחירי נכסי מקרקעין – בתאריכים הקובעים להערכה.

ט. שמאי הצדדים לא התייחסו בחוות דעתם לתכנית מס' גב/406, שמטרתה "לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם..."

הנני לציין, כי בתכנית מס' גב/53 הותרה הקמת מרתף בשטח מירבי של 65%, וכי בתכנית מס' גב/406 הותרה הקמת קומת מרתף בקונטור הבנין - בתנאי שהחניה תמוקם במרתף.

לפיכך, עקב אישור תכנית מס' גב/406 - לא חלה השבחה.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

להלן תחשיב ההשבחה בנכס הנדון – עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/353/ד',גב/385, גב/1258ו' גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו':

13.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כל אחד עם מדרגות פנימיות מתוך שטח הדירה בקומה העליונה.

ההשבחה:

46 מ"ר X 220 $ למ"ר ברוטו[30] X 1.3[31] X 0.8[32] X 0.85[33] X 0.0197 ₪ = **176.24** ₪

13.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/258א'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת השטח העיקרי המותר.

בחישוב ההשבחה לא הובא בחשבון שטח הקומה המסחרית, הקיים בשני מצבי התכנון.

<u>שטח במצב חדש</u>

שטח עיקרי	389 מ"ר X 46% X 3 קומות ובניכוי 15 מ"ר[34]	= 521.82 מ"ר
שטח מרפסות	15 מ"ר X 0.7[35]	= <u>10.50</u> מ"ר
סה"כ		532.32 מ"ר אקוו'

<u>שטח במצב קודם</u>

שטח עיקרי	389 מ"ר X 35% X 1.1[36] X 3 קומות	= 449.29 מ"ר
שטח מרפסות	389 מ"ר X 35% X 3 X 20%[37] X 0.7[38]	= <u>57.18</u> מ"ר
סה"כ		506.47 מ"ר אקוו'

---

[30] השווי הינו למ"ר ברוטו, דהיינו שטח של 23 מ"ר לכל דירה - כולל שטח מהלך המדרגות.
[31] מקדם שווי לחדר יציאה לגג - בהתחשב בשטח מרפסת הגג ובמגבלות שנקבעו בתכנית.
[32] מקדם הפחתה למגרש קטן משטח מגרש מינימלי מותר
[33] מקדם דחיה עד פינוי הנכס
[34] שטח מרפסות המחויב עפ"י הוראות התכנית
[35] מקדם שווי למרפסות
[36] תוספת בגין שטח סגירת מרפסות
[37] לאחר ניכוי 10% בשל סגירת מרפסות
[38] מקדם שווי למרפסות

ההשבחה:

(506.47 מ"ר–532.32 מ"ר) X $250 למ"ר X 0.8 X 0.85 X 0.0336 ₪ = **147.66** ₪

13.3 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/385</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות תוספת בניה בשיעור של 5% להתקנת מעלית.

389 מ"ר X 5% X $400 למ"ר X 0.8 X 0.85 X 1.5889 ₪ = **8,406** ₪

13.4 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ד'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולות בשטח של 29 מ"ר בצמוד לחדרי היציאה לגג.

ההשבחה:

29 מ"ר X $1,200 למ"ר X 0.1[39] X 0.8 X 0.85 X 3.028 ₪ = **7,165** ₪

13.5 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/1258/ו'</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% משטח המגרש.

ההשבחה:

389 מ"ר X 6% X $1,250 למ"ר X 0.8 X 0.85 X 4.323 ₪ = **85,764** ₪

13.6 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/353/ה'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח הפרגולה ובגין אפשרות הקמת מחיצות שקופות וקירוי הפרגולה מחומר שקוף וקל משקל.

עקב אפשרות הגדלת תכסית הקומות העליונות ע"י הבלטת הבנין ב-1.20 מ' במרווח הקדמי והאחורי – עפ"י הוראות תכנית מס' גב/1258/ו', הובא בחשבון כי קו הבנין לרח' ויצמן הינו קו בנין 0 והבלטת המבנה תהיה לכוון רח' גוש עציון בלבד.

תוספת השטח עקב הבלטת הבנין – הינו: 20 מ' X 1.20 מ' = 24 מ"ר

[39] מקדם שווי לפרגולות

עקב הגדלת התכסית הקומה ולאחר ניכוי של 25% משטח הגג לרכוש משותף, נותר שטח מרפסת גג של 53 מ"ר לכל דירה.

שטח פרגולה הניתן לבניה – הינו 17.7 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 35.4 מ"ר.

ההשבחה עקב אפשרות הגדלת שטח הפרגולה:

6.4 מ"ר X $1,250 למ"ר X 0.1X 0.8 X 0.85 X 4.18 ₪ = 2,274 ₪

ההשבחה עקב אפשרות דיפון וקירוי הפרגולה:

35.4 מ"ר X $1,250 למ"ר X 0.35[40] X 0.8 X 0.85 X 4.18 ₪ = 44,022 ₪

סה"כ ההשבחה: 2,274 ₪ + 44,022 ₪ = **46,296** ₪

13.7 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' גב/מק/2002</u>

התכנית ביטלה את מגבלת גודל מגרש מינימלי.

ההשבחה חושבה בגין אפשרות בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר – לא כולל שטח חדר המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו.

לפיכך, התאפשרה הגדלת חדר היציאה לגג בשטח של 4 מ"ר לכל דירה.

ההשבחה בגין הגדלת שטח חדרי יציאה לגג – בהתחשב באובדן שטח מרפסת גג:

8 מ"ר X $1,250 למ"ר X 1.3 X 0.75[41] X 0.85 X 4.646 ₪ = 38,504 ₪

כמו כן, התכנית מאפשרת הגדלת שטח הפרגולה עד לשטח של 23 מ"ר לכל דירה.

ההשבחה בגין תוספת שטח פרגולה עם קירוי קל ודיפון:

10.6 מ"ר X $1,250 למ"ר X 0.45[42] X 0.85X 4.646 ₪ = 23,546 ₪

סה"כ ההשבחה: 38,504 ₪ + 23,546 ₪ = **62,050** ₪

---

[40] מקדם תוספת שווי להקמת מחיצות וקירוי פרגולה

[41] מקדם הפחתה בגין אובדן שטח מרפסת גג

[42] מקדם שווי לפרגולה מקורה עם דיפון

13.8 <u>ההשבחה עקב תכנית מס' גב/353/ו'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג בשטח של 17 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 34 מ"ר - בהתחשב באובדן שטח מרפסת גג.

ההשבחה:

34 מ"ר X $1,250 למ"ר X 1.3 X 0.75 X 0.85 X 4.334 ₪ = **152,652** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 287 בגוש 6155 – עקב אישור תכניות מס' גב/353, גב/258א', גב/385, גב/353/ד', גב/353/ה', גב/258ו', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו' – כדלקמן:

התכנית	התאריך הקובע	ההשבחה המלאה	היטל ההשבחה
גב/353	9.4.1982	**176.24** ₪	**88.12** ₪
גב/258א'	31.12.1982	**147.66** ₪	**73.83** ₪
גב/385	9.9.1987	**8,406** ₪	**4,203** ₪
גב/353/ד'	12.8.1994	**7,165** ₪	**3,582** ₪
גב/258ו'	6.11.1998	**85,764** ₪	**42,882** ₪
גב/353/ה'	8.12.1998	**46,296** ₪	**23,148** ₪
גב/מק/2002	8.4.2003	**62,050** ₪	**31,025** ₪
גב/353/ו'	2.3.2005	**152,652** ₪	**76,326** ₪

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה