בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ' סיוון תשפ"ו
תאריך לועזי : 05/06/2026
מס' מינוי : 616-2026

לכבוד,
הועדה המקומית צפת
ע"י מר יוחאי אהרונוב - שמאי מקרקעין. דוא"ל : y.a.shamaut@gmail.com
להלן "המשיבה"

לכבוד,
חב' ע.י. מרדכי יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ
ע"י מר דרור ביתן - שמאי מקרקעין. דוא"ל : dror@bnshamaim.co.il
להלן "המבקש"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 13532, חלקה 135

רח' נוף הירדן

צפת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית צפת (להלן: "המשיבה"), לבין חברת ע. י מרדכי יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 01/02/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוחאי אהרונוב, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 05/04/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>:**

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
216-1027432	29/08/2024

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>:**

מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מגורים
גוש	:	13532
חלק מחלקה	:	135
שטח חלקה רשום	:	618 מ"ר (על פי נסח רישום)
מס' מגרש	:	135
כתובת	:	רחוב נוף הירדן, צפת

5. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור חיצוני נערך ע"י הח"מ בתאריך 17/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **<u>דיון מקצוע</u>:**

בתאריך 20/05/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

צפת היא עיר בצפון ישראל, השוכנת בהרי הגליל העליון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הנכס נשוא השומה ממוקם בקצהו המערבי של רחוב נוף הירדן, בשכונת נוף הכינרת בחלק הדרום מזרחי של העיר צפת, מערבית לאליפלט, דרומית לראש הנקרה וצפונית לעמיעד.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, ותיקים לצד חדישים ומגרשים ריקים למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:
חלקה 135 בגוש שומה 13532 בעלת צורה אי רגולרית, שטחה הרשום 618 מ"ר.
החלקה בעלת חזית מזרחית לרחוב נוף הירדן וחזית נוספת לרחוב נוף הגליל.

8. <u>זכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. בהתאם לנסח רישום מפנקס השטרות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/03/2026, עולה בין היתר כדלקמן:

גוש שומה	:	13532
חלקה	:	135
שטח רשום של החלקה	:	618 מ"ר
גבולות החלקה	:	לפי תשריט
בעלות	:	ע.י. מרדכי יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ, בשלמות.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

9.1. <u>תכנית ג/4285</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3190 מיום 26/04/1985, מטרת התכנית הינה שינוי יעוד משטחים חקלאיים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה הכוללת - מגורים, מסחר, מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים.
החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מספר 444 ביעוד אזור מרכז קניות משנה.
זכויות בניה ביעוד מרכז קניות משנה:
שטח מגרש מינימאלי- כמסומן בתשריט.
אחוזי בניה - 50%.
מס' קומות - 2 מעל פני הקרקע.
קווי בניין - לפי תכנית בינוי, מינ' 3 מ' לכיוון חלקות המגורים.
תכלית- השטחים המסחריים להקמת מרכזי קניות משניים מיועדים לשירות היום - יומי, מכולות, ירקות, מלאכות זעירות וכו'.

9.2. <u>תכנית ג/14573</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6745 מיום 28/01/2014, לתכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות ה- 2000, אוכלוסיית יעד של 60,000 איש. מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צורכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף, הנופש,

---

1. **פרטי התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני חתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הרווחה, איכות הסביבה, לרבות סילוק אשפה ומפגעים. התכנית כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת. התכנית חלה על שטח של כ- 13,440 דונם, בחלוקה ל-18 מתחמי תכנון. הנכס הנדון מסווג ביעוד "מגורים" ובמתחם תכנון ח'.

בין היתר קובעת התכנית כי לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה.

השימושים המותרים במתחם ח', כדלקמן:

- השימושים המותרים באזור מגורים.
- השימושים המותרים באזור מבני ציבור.
- השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש.
- השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר.
- בנוסף, שימוש בית עלמין תכנית מס' ג'/2168 בלבד וקווים ומתקני תשתית.

הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

עפ"י קביעת והחלטת הועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתיות.

שטחי השירות המותרים להוספה באזור מסחרי עומדים על 35%.

9.3. <u>החלטת ועדה מקומית</u> בישיבה מס' 201701, מיום 29/01/2017, אישרה תוספת שטחי שירות של 35% ביעוד מסחר בתכנית ג/4285.

9.4. <u>תכנית 216-0399345</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8016 ביום 29/11/2018, להסבת מגרש ביעוד מסחר ליעוד משולב למסחר, תעסוקה ומגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ממרכז קניות לשימוש משולב למסחר ותעסוקה ומגורים.
- קביעת זכויות למגורים עבור יחידת דיור.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.

השימושים המותרים, בקומת הקרקע של המבנה יותרו שימושים למסחר שכונתי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. בקומה העליונה של המבנה יותר שימוש למגורים.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה</u>:

שימוש	בנין/מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה המבנה מעל כניסה קובעת (מ')	מס' קומות מעל כניסה קובעת
			מעל כניסה קובעת							
			עיקרי	שירות						
מגורים	קומה עליונה	618	260	40	48.54%	50%	2	3.24	9	2
מסחר ותעסוקה	קומת קרקע	618	260	40	48.54%	50%			9	2

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.5. תכנית 216-1027432, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 12652 ביום 14/08/2024, לשינוי יעוד ממסחר תעסוקה ומגורים למגורים בלבד ברח' הירדן, שכונת נוף כנרת, צפת.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ממסחר תעסוקה ומגורים למגורים.
- זכויות למגורים ויחידות דיור.
- תוספת גובה מבנה.
- שינוי קווי בנין.
- הוספת קומה.

שימושים המותרים: מגורים, משרד בלע עסק חופשי המתגוררים ביחידה, בריכת שחיה.

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכסית	מס' יח"ד	גובה המבנה מעל כניסה קובעת (מ')	מס' קומות מעל כניסה קובעת	קווי בנין (מ')			
				מעל כניסה קובעת							צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות									
מגורים א'	מגורים	135	618	520	80	600	50%	4	12	3	3	3	2.3	5
הערות:														
א. תותר המרת זכויות ממגורים לשימוש של משרד עבור בעל עסק חופשי המתגורר ביחידה, עד 60 מ"ר סה"כ מכלל הזכויות למגורים במגרש ולא יותר מ-40 מ"ר ליחידה.														
ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.														
ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.														
ד. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת כולל גובה מתקנים טכניים.														

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב צפת לא נמצא היתר בניה ומהאמור בשומות הצדדים, הוגשה בקשה להיתר מס' 10000519688 שאושרה בהחלטת רשות הרישוי בישיבה מס' 202603 מיום 20/01/2026, הכוללת הקמת בית מגורים הכולל 4 יח"ד.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	עיקרי			שירות					
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וח"מ	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שירות
קרקע	207.86	3.28	211.14	18	5.85		3.74	5.46	33.05
א'	209.97	3.28	213.25	18	5.9	9.11			33.01
ב'	93.13		93.13					16.57	16.57
סה"כ	510.96	6.56	517.52	36	11.75	9.11	3.74	22.03	82.63

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
216-1027432	29/08/2024	111,934 ₪	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוחאי אהרונוב:

במצב הקודם קיימת תכנית נקודתית על החלקה המאפשרת זכויות בניה עד להיקף של 260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות למגורים בקומה א' (2 יח"ד) ו- 260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות למסחר בקומת הקרקע.

בהתאם לתכנית 216-1027432 במצב החדש, ניתן לממש 520 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות למגורים ב- 3 קומות.

הובא בחשבון כי במצב החדש אפשרות המימוש הינה רק למגורים וכן לתוספת יח"ד.

עסקאות השוואה למסחר:

עסקאות השוואה לחנויות מהסביבה									
ת"ח	חלקה	גוש	תאריך	כתובת	מחיר מוערך	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
0	15	13063	12/05/2022	ירושלים 111	340,000 ₪	25	1/1	1940	13,600 ₪
0	19	13052	12/06/2022	ירושלים 19	1,100,000 ₪	90	1/1	1985	12,222 ₪
0	12	13063	17/06/2022	ירושלים 116	180,000 ₪	8	1/1	1950	22,500 ₪
4	101	13074	12/12/2022	הרצל 24	870,000 ₪	69	1/1	1970	12,609 ₪
2	5	14617	22/06/2023	ירושלים 51	770,000 ₪	60	1/1	1800	12,833 ₪
2	90	13075	03/07/2023	לוחמי הגטאות 34	215,266 ₪	18	1/2	1950	11,959 ₪
3	83	13068	22/04/2024	עליה ב' 6	100,000 ₪	5	1/4	1970	20,000 ₪

מניתוח העסקאות לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר בממוצע בסך 15,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר נאמד בגבולות של 5,100 ₪, בגישה זו.

עסקאות השוואה ממכרז רמ"י צפ/290/2023:

מגרש 8001 עפ"י תב"ע 216-0293597	
מועד זכיה	24/01/2024
זכיה	426,018 ₪
הוצאות פיתוח	1,075,359 ₪
זכיה כולל פיתוח	1,501,377 ₪
שטח מגרש במ"ר	398
זכויות בניה עיקרי	200

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

זכויות בניה שירות סחיר	85
סה"כ שטח סחיר	285
שטח אקווי' למסחר	318.83
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	4,709 ₪

מגרש 11001 עפ"י תב"ע ג/18181	
מועד זכיה	24/01/2024
זכיה	418,189 ₪
הוצאות פיתוח	1,098,815 ₪
זכיה כולל פיתוח	1,517,004 ₪
שטח מגרש במ"ר	401
זכויות בניה עיקרי	200
זכויות בניה שירות סחיר	85
סה"כ שטח סחיר	285
שטח אקווי' למסחר	319.085
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	4,754 ₪

מגרש 4002 עפ"י תב"ע ג/19374	
מועד זכיה	24/01/2024
זכיה	279,999 ₪
הוצאות פיתוח	276,851 ₪
זכיה כולל פיתוח	556,850 ₪
שטח מגרש במ"ר	109
זכויות בניה עיקרי	75
זכויות בניה שירות סחיר	25
סה"כ שטח סחיר	100
שטח אקווי' למסחר	112.5
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	4,950 ₪

מהאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות 4,900 ₪, בהתאמה למכס הנישום, קבע השמאי מקדם התאמה של 0.9 ובס"ה שווי מ"ר למסחר בגבולות 4,410 ₪.

<u>עסקאות השוואה למגורים משכונת נוף כנרת ביעוד מגורים ב'</u>:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	שטח אקווי'	שווי מ"ר מתואם אקווי'
11/09/2024	13533/61	נוף הבשן 61	1/3	4	100	2021	1,500,000 ₪	109	13,761 ₪
11/09/2024	13533/61	נוף הבשן 61	1/3	3	79	2021	1,330,000 ₪	88.25	13,564 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81	1/2	4	90	2023	1,600,000 ₪	102.5	15,610 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81	1/2	4	90	2023	1,600,000 ₪	102.5	15,610 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81	1/2	4	90	2023	1,500,000 ₪	102.5	14,634 ₪
שווי מ"ר בנוי באזור מגורים ב' בממוצע במעוגל									14,600 ₪

לאור הנתונים לעיל, קובע השמאי שווי מ"ר למגורים בגבולות 4,700 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב המשיבה:

מצב קודם- מגורים ומסחר					
יעוד	מגורים ומסחר			שטח במ"ר	618
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מסחרי ברוטו בקומת הקרקע	300	1	1	₪ 4,410	₪ 1,323,000
חצר מיוחסת למסחר (גלום)	100	0	0		------
מגורים עיקרי	260	0.9	0.95	₪ 4,700	₪ 1,099,800
ממ"ד	24	0.9	0.95	₪ 4,700	פטור
שטחי שירות שוליים בקומה א'	16	0.5	0.95	₪ 4,700	₪ 37,600
חצר מיוחסת למגורים	218	0.25	0.95	₪ 4,700	₪ 256,150
שווי מצב קודם					₪ 2,716,550

מצב חדש- מגורים					
יעוד	מגורים			שטח במ"ר	618
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	511.7	1	1	₪ 4,700	₪ 2,405,037
ממ"דים- בקשה להיתר	54.31	1	1	₪ 4,700	פטור
יתרת שטחי שירות	25.69	0.5	1	₪ 4,700	₪ 60,372
חצר למגורים (50%)	309	0.25	1	₪ 4,700	₪ 363,075
שווי מצב חדש					₪ 2,828,484
סה"כ השבחה					₪ 111,934
היטל השבחה (50%)					₪ **55,967**

12.2. **עמדת המבקש:**

להלן עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דרור ביתן:

במצב הקודם קיימת תכנית נק' מס' 216-0399345 ביעוד משולב למסחר, תעסוקה ומגורים בהיקף בניה של 260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות בקומת הקרקע ו-260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות למגורים בקומה הראשונה ושתי יח"ד, בגין תכנית זו שולם היטל השבחה. במצב החדש, קיימת תכנית 216-0399345 ביעוד מגורים בהיקף בניה של 520 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות, בשלוש קומות ו-4 יח"ד.

תכנית ההגשה להיתר אושרה אך טרם הופק היתר בניה.

השומה נערכה בגישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות נדרשות.

להלן עסקאות השוואה לשטחי מסחר בנויים במרכז העיר צפת:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	שווי מוערך	שווי למ"ר
11/04/2024	13529/6-41	נוף כנרת	2/2	1997	22	22	₪ 269,100	₪ 12,232
12/06/2022	13052/19	ירושלים 19	1/1	1985	90	90	₪ 1,100,000	₪ 12,222

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

19/10/2022	13068/4	ירושלים 92	1/5	1960	44	35	₪ 650,000	₪ 18,571
22/06/2023	14617/5-2	ירושלים 51	1/1	1800	60	60	₪ 770,000	₪ 12,833
12/02/2023	13064/183	כ"ה 1	1/1	1970	42	36	₪ 500,000	₪ 13,889
12/12/2022	13074/101-4	הרצל 24	1/1	1970	69	69	₪ 870,000	₪ 12,609
28/11/2022	14620/1-1	ירושלים 81		1940	61	61	₪ 1,250,000	₪ 20,492
28/07/2024	13219/14-4	דוד אלעזר 814	1/2	1970	76	76	₪ 950,000	₪ 12,500
07/05/2024	13058/29	בית יוסף 18	1/1	1986	13	13	₪ 300,000	₪ 23,077
25/09/2025	14620/1	ירושלים 83	1/1	1920	61	61	₪ 1,250,000	₪ 20,492
24/07/2025	13074/93-19	הרצל 20	1/1	1984	17	17	₪ 480,000	₪ 28,235
31/12/2025	13073/1-1	הפלמ"ח 93	1/1	1960	87	87	₪ 1,356,000	₪ 15,586
ממוצע שווי מ"ר								₪ 16,895
תוספת בגין ישן מול חדש היעדר אלטרנטיביות								1.05
שווי מ"ר בנוי במעוגל								₪ 17,700

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר:

שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 17,700
רווח יזמי	15%
עלות בניה	₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 8,391
התאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 7,552

ניתוח תוצאות זוכות במכרז רמ"י מס' צפ/290/2023:

מגרש 8001 עפ"י תב"ע 216-0293597	
גוש	13388
חלקה	124
רחוב	שדרות מרן
מועד זכיה	24/01/2024
זכיה	₪ 426,018
הוצאות פיתוח	₪ 1,075,359
זכיה כולל פיתוח	₪ 1,501,377
שטח מגרש במ"ר	398
זכויות בניה עיקרי	200
זכויות בניה שירות סחיר (מתוך 215 מ"ר)	85
סטיו	130
שטח אקוי למסחר	285
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	₪ 5,268

מגרש 11001 עפ"י תב"ע ג/18181	
גוש	13391
חלקה	104
רחוב	נחל כזיב
מועד זכיה	24/01/2024

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

זכיה	418,189 ₪
הוצאות פיתוח	1,098,815 ₪
זכיה כולל פיתוח	1,517,004 ₪
שטח מגרש במ"ר	401
זכויות בניה עיקרי	200
זכויות בניה שירות סחיר (מתוך 230 מ"ר)	85
סטיו	145
שטח אקווי' למסחר	285
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	5,323 ₪

מגרש 4002 עפ"י תב"ע ג/19374	
גוש	13392
חלקה	24
רחוב	נחל דליות
מועד זכיה	24/01/2024
זכיה	279,999 ₪
הוצאות פיתוח	276,851 ₪
זכיה כולל פיתוח	556,850 ₪
שטח מגרש במ"ר	109
זכויות בניה עיקרי	75
זכויות בניה שירות סחיר	25
סה"כ שטח סחיר	100
התאמה לבניה בשתי קומות- ניתן מקדם 0.9 ל- 35 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה	71.5
התאמה לבניה בשתי קומות- ניתן מקדם 0.9 ל- 15 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה	23.5
שטח אקווי' למסחר	95
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	5,862 ₪

שווי ממוצע מניתוח מכרז רמ"י :

מגרש 8001	5,268 ₪
מגרש 11001	5,323 ₪
מגרש 4002	5,862 ₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע	5,484 ₪
התאמה לאזור מפותח ושכונה קיימת	1.1
התאמה למיקום	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם	5,731 ₪

שקלול נתוני ההשוואה למסחר :

גישה	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
עסקאות חילוץ	7,552 ₪	0.4	3,021 ₪
מכרזי קרקע בהשוואה ישירה	5,731 ₪	0.6	3,439 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל			6,500 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות השוואה למגורים:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	הצמדת חצר במ"ר	שווי מדווח	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקוי'
11/09/2024	13533/61	נוף הבשן 61	2021	3	1/3	79	37	₪ 1,330,000	88.25	₪ 15,071
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/4	2023	4	1/2	90	50	₪ 1,500,000	102.5	₪ 14,634
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/3	2023	4	1/2	90	50	₪ 1,300,000	102.5	₪ 12,683
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/1	2023	4	1/2	90	50	₪ 1,600,000	102.5	₪ 15,610
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/2	2023	4	1/2	90	50	₪ 1,600,000	102.5	₪ 15,610
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל										₪ 14,700

חילוץ שווי מ"ר למגורים:

שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 14,700
מע"מ	1.17
רווח יזמי	1.15
עלויות בניה למ"ר	₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה למגורים במעוגל	₪ 3,900

תחשיב המבקש:

מצב קודם- מגורים, מסחר ותעסוקה

יעוד	מגורים ומסחר			שטח במ"ר	618
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם עירוב שימושים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח מסחרי ברוטו בקומת הקרקע	300	1	1	₪ 6,500	₪ 1,950,000
חצר מיוחסת למסחר (גלום)	100				
מגורים עיקרי	260	1	0.95	₪ 3,900	₪ 963,300
ממ"ד	24	1	0.95	₪ 3,900	פטור
שטחי שירות שוליים בקומה א'	16	0.5	0.95	₪ 3,900	₪ 29,640
חצר מיוחסת למגורים	209	0.25	0.95	₪ 3,900	₪ 193,586
שווי מצב קודם					₪ 3,136,526

מצב חדש- מגורים

יעוד	מגורים			שטח במ"ר	618
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם עירוב שימושים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	510.96	1	1	₪ 3,900	₪ 1,992,744
ממ"דים- בקשה להיתר	54.31	1	1	₪ 3,900	פטור
יתרת שטחי שירות	25.69	0.5	1	₪ 3,900	₪ 50,096
חצר למגורים (50%)	309	0.25	1	₪ 3,900	₪ 301,275
שווי מצב חדש					₪ 2,344,115

לאור האמור לעיל, קובע שמאי המבקש כי לא מתקיימת השבחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

התייחסות שמאי המבקש לשומת המשיבה:

- שמאי המשיבה אינו מסביר כיצד ניתח את השווים הבנויים למגורים ומסחר, כמה יזמות הופחתה, עלויות בניה וכו'.
- בניתוח מכרזי רמ"י למגרשים 8001 ו-11001, לא הוסבר מדוע השטח האקוי' למסחר 318.83 מ"ר ו- 319.085 בהתאמה ולא 285 מ"ר (האם ניתן שווי אקווי' לסטיו (שדרת עמודים?).
- לא הוסבר מדוע במצב הקודם למגורים, ניתן מקדם 0.9 ובנוסף מקדם 0.95 בגין עירוב שימושים.

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**:

<u>תכנית 216-1027432</u>:

לגבי המצב הקודם, חזקה על המבקש שקידם תכנית נקודתית לשינוי ייעוד ממסחר ומגורים למגורים בלבד, עשה זאת על מנת להשביח את הנכס.

אם לא די בחזקה זו, צוין בהוראות התכנית כי המניע לאישור התכנית הינו חוסר כדאיות כלכלית לשימושי מסחר. עורך התכנית מר יצחק שפירא אף ציין זאת בועדת המשנה לאישור התכנית בישיבה מס' 2023012 בתאריך 16/08/2023.

בנוסף, בגוש 13532 חלקה 112 אושרה תכנית נקודתית בעלת מאפיינים זהים, עפ"י פרוטוקול דיון הועדה המחוזית לאישור התכנית מיום 16/08/2023, מעלה עורכת התכנית מטעם המבקש טענה, כי אין כדאיות כלכלית לבניית שטחי מסחר שכונתי בשכונה ולכן מבוקשת הסבת יעוד המקרקעין למגורים.

<u>עסקאות השוואה למסחר</u>:

לאחר עיון מעמיק בפרטי עסקאות ההשוואה, נראה שהיה צורך ליתן מקדם הפחתה גבוה יותר לערכי השווי למסחר, מכפי שניתן בשומת המשיבה, כפי שמשתקף מהוראות התכנית והתכניות הרלוונטיות בסביבה.

העסקאות בשומת המבקש, מקורן באזורי מרכז העיר בלבד. מדובר בנכסים במוקדי מסחר פעילים, חלקם עם יחידות פרנסה, בעלי נגישות, חשיפה ותנועת קונים מבוססת לאורך שנים ובמאפיינים כלכליים שונים בתכלית מאזור נשוא השומה.

ממוצע הנתונים נערך לא הבחנה ו/אן התאמה למיקום כלל.

תשומת לב לשתי עסקאות במוצגות בשומת המבקש ובעלות מאפיינים דומים מבחינת מיקום, העסקה ברח' נוף כנרת (13529/41/6, המשקפת שווי מ"ר בנוי של 12,232 ₪ לחנות בשטח של 22 מ"ר והעסקה ברח' הרצל 24 (13074/101/4), המשקפת שווי "ר בנוי של 12,609 ₪, אם נשתמש בניכוי היזמות ועלויות הבניה שבשומת המבקש, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 3,700 ₪.

<u>הבהרה לתחשיב המשיבה</u>:

בשומת המשיבה נפלה טעות סופר לגבי מקדם עירוב שימושים, נקבע מקדם של 0.95 שבפועל לא הובא בחשבון, המקדם שנלקח בחשבון הינו מקדם התאמה של 0.9, למעשה מדובר במקדם התאמה לעירוב שימושים, אך המקדם לא הוכפל כראוי ולא נלקח בחשבון על שטחי החצר והשירות למגורים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב השבחה מתוקן - משיבה:

מצב קודם- מגורים ומסחר					
יעוד	מגורים ומסחר			שטח במ"ר	618
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מסחרי ברוטו בקומת הקרקע	300	1	1	₪ 4,410	₪ 1,323,000
חצר מיוחסת למסחר (גלום)	100	0	0		-----
מגורים עיקרי	260	1	0.9	₪ 4,700	₪ 1,099,800
ממ"ד	24	1	0.9	₪ 4,700	פטור
שטחי שירות שוליים בקומה א'	16	0.5	0.9	₪ 4,700	₪ 33,840
חצר מיוחסת למגורים	218	0.25	0.9	₪ 4,700	₪ 230,535
שווי מצב קודם					₪ 2,687,175

מצב חדש- מגורים					
יעוד	מגורים			שטח במ"ר	618
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	511.71	1	1	₪ 4,700	₪ 2,405,037
ממ"דים- בקשה להיתר	54.31	1	1	₪ 4,700	פטור
יתרת שטחי שירות	25.69	0.5	1	₪ 4,700	₪ 60,372
חצר למגורים (50%)	309	0.25	1	₪ 4,700	₪ 363,075
שווי מצב חדש					₪ 2,828,484
סה"כ השבחה					₪ 141,309
היטל השבחה (50%)					₪ 70,654

ניתוח מכרז רמ"י:

מכרזי רמ"י נערכו לשטחי מסחר טהורים ללא עירוב שימושים למגורים, לכן הובא בחשבון 100 מ"ר בקומת הקרקע לשטחי מעבר לא סחירים, שטחים אלו מגולמים בשווי ולפיכך לא ניתן בעבורם מקדם אקווי'.

13. עיקרי הנושאים והשנויים במחלוקת:

- כדאיות כלכלית למסחר בשכונה.
- ערכי שווי.
- מקדם עירוב שימושים.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1 כדאיות כלכלית למסחר בשכונה:

שמאי המשיבה טוען כי לפי האמור בישיבת המשנה לאישור תכנית 216-1027432 והוראות התכנית, אין היתכנות לפעילות מסחרית ולהקמת שטח מסחרי ולכן מתקיימת השבחה, לעומתו שמאי המבקש טוען כי טענות שעולות בישיבות תכנון אינן רלוונטיות ולא מצביעות על אמיתות הטענה.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בישיבות ועדה לאישור תכניות נערך דיון ונטענות טענות שונות לכאן ולכאן, אף דברי ההסבר לתכנית כי אין התכנות לפעילות כלכלית, אל להן להעיד כי בהכרח אין היתכנות כלכלית למימוש הזכויות.
אני סבור כי יש לערוך תחשיב שווי במצב החדש לעומת שווי במצב הקודם בהתאם לספקאות השוואה ולהעריך על בסיס זה האם מתקיימת השבחה.
בנוסף, במקרה שלנו מגיש התכנית לשינוי היעוד הינו בעלי המקרקעין ויכול ומדובר בהעדפה סובייקטיבית לשינוי היעוד ולא בהכרח בהעדפה אובייקטיבית.

14.2. ערכי שווי:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי למגורים ולמסחר.

להלן ערכי השווי בשומות הצדדים:

מהות	המשיבה	המבקש
מסחר	4,410 ₪	6,500 ₪
מגורים	4,700 ₪	3,900 ₪

החלטה:

שווי מ"ר למסחר:

מעיון בנתוני ההשוואה עולה כי קיים מחסור בנתוני השוואה למסחר בשכונת נוף כנרת, לכן אביא בחשבון עסקאות השוואה ממרכז העיר ואת תוצאות מכרז רמ"י מס' צפ/290/2023.
בניתוח עסקאות ההשוואה ממרכז העיר הובאו בחשבון עלויות בניה של 7,000 ₪, רווח יזמי 15%.

להלן עסקאות השוואה למסחר:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	שווי מוערך	שווי למ"ר
12/06/2022	13052/19	ירושלים 19	1/1	1985	90	90	1,100,000 ₪	12,222 ₪
19/10/2022	13068/4	ירושלים 92	1/5	1960	44	35	650,000 ₪	18,571 ₪
22/06/2023	14617/5-2	ירושלים 51	1/1	-----	60	60	770,000 ₪	12,833 ₪
12/02/2023	13064/183	כ"ה 1	1/1	1970	42	36	500,000 ₪	13,889 ₪
12/12/2022	13074/101-4	הרצל 24	1/1	1970	69	69	870,000 ₪	12,609 ₪
28/07/2024	13219/14-4	דוד אלעזר 814	1/2	1970	76	76	950,000 ₪	12,500 ₪
31/12/2025	13073/1-1	הפלמ"ח 93	1/1	1960	87	87	1,356,000 ₪	15,586 ₪
ממוצע שווי מ"ר								14,030 ₪
תוספת בגין ישן מול חדש								1.1
התאמה למיקום של שכונת וילות הכולל 3 מגרשים למסחר לעומת מרכז העיר								0.8
שווי מ"ר בנוי במעוגל								12,346 ₪

הערות לתחשיב: שווי למ"ר בנוי מעל ל 20,000 ₪ ומתחת ל 10,000 ₪ נוטרלו.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר	
שווי ממוצע למ"ר בנוי	12,346 ₪
רווח יזמי	15%
עלות בניה	7,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	3,736 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	3,740 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ניתוח מכרזי רמ"י:

מעיון בתוצאות מכרז צפ/290/2023, עולה כי ההצעות הזוכות במגרשים 8001 ו-11001 גבוהות מעל פי 2 ומעל פי שלושה בהתאמה מההצעה השנייה בגבוהה ואילו התוצאה הזוכה במגרש 4002 גבוה בכ-20% בלבד מההצעה השניה בגובהה, אולם, היות ומדובר בשלוש הצעות זוכות הן מהוות מדד לשווי אובייקטיבי לשטחי מסחר. למכרז מגרש 8001 נתתי משקל מעט גבוה יותר בגלל המיקום והגודל.

אני מאמץ את דרך ניתוח המכרזים של שמאי המבקש המפורטים בסעיף 12.2 לעיל, אך סבור כי יש ליתן מקדם התאמה למיקום בהתאם לכל עסקת השוואה.

חישוב ממוצע משוקלל למכרז רמ"י צפ/109/2023:

מכרז רמ"י צפ/290/2023				
מגרש 8001 עפ"י תב"ע 216-0293597				
גוש				13388
חלקה				124
רחוב				שדרות מרן
מועד זכיה				24/01/2024
זכיה				426,018 ₪
הוצאות פיתוח				1,075,359 ₪
זכיה כולל פיתוח				1,501,377 ₪
שטח מגרש במ"ר				398
זכויות בניה עיקרי				200
זכויות בניה שירות סחיר (מתוך 215 מ"ר)				85
סטיו				130
שטח אקוי' למסחר				285
התאמה לפיתוח השכונה ומיקום	3 שנים	6%		0.84
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח				4,423 ₪

מכרז רמ"י צפ/290/2023				
מגרש 11001 עפ"י תב"ע ג/18181				
גוש				13391
חלקה				104
רחוב				נחל כזיב
מועד זכיה				24/01/2024
זכיה				418,189 ₪
הוצאות פיתוח				1,098,815 ₪
זכיה כולל פיתוח				1,517,004 ₪
שטח מגרש במ"ר				401
זכויות בניה עיקרי				200
זכויות בניה שירות סחיר (מתוך 230 מ"ר)				85
סטיו				145
שטח אקוי' למסחר				285
התאמה לפיתוח השכונה ומיקום	5 שנים	6%		0.75
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח				3,978 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מגרש 4002 עפ"י תב"ע ג/19374				
גוש				13392
חלקה				24
רחוב				נחל דליות
מועד זכיה				24/01/2024
זכיה				279,999 ₪
הוצאות פיתוח				276,851 ₪
זכיה כולל פיתוח				556,850 ₪
שטח מגרש במ"ר				109
זכויות בניה עיקרי				75
זכויות בניה שירות סחיר				25
סה"כ שטח סחיר				100
התאמה לבניה בשתי קומות- ניתן מקדם 0.9 ל- 35 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה				71.5
התאמה לבניה בשתי קומות- ניתן מקדם 0.9 ל- 15 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה				23.5
שטח אקווי' למסחר				95
התאמה לפיתוח השכונה (מגלם מיקום)		5 שנים	6%	0.75
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח				4,380 ₪

מגרש 8001	4,423 ₪	0.4	1,769 ₪
מגרש 11001	3,978 ₪	0.3	1,193 ₪
מגרש 4002	4,380 ₪	0.3	1,314 ₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע			4,277 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			4,280 ₪

<u>ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה למסחר</u>:

גישה	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
עסקאות חילוץ	3,740 ₪	0.4	1,496 ₪
מכרזי קרקע בהשוואה ישירה	4,280 ₪	0.6	2,568 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל			4,060 ₪

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון בגבולות 4,060 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>:

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר בנוי למגורים בגבולות 14,700 ₪, המחלוקת נוגעת לדרך ניתוח השווי, שמאי המשיבה לא הציג כיצד הגיע לשווי מ"ר מבונה לעומת שמאי המבקש שהציג תחשיב ניתוח למ"ר מבונה, המפורט לעיל.

בניתוח שווי מ"ר למגורים אני סבור כי אין להפחית מע"מ מכיוון שמדובר בשוק של פרטיים, לכן לא אפחית מע"מ.

אני מקבל את הרווח היזמי בו נקט המבקש.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לענין עלויות הבניה, בהתאם לאומדן עלויות דקל דצמבר 2023, עלות בניה לצמודי קרקע, 2-1 קומות לשטח עיקרי + ממ"ד + ח"מ + מחסן בסך של 5,980 ₪. לעלות זו יש להוסיף עלויות עקיפות ומע"מ לכן אני סבור כי יש להפחית עלויות בניה של 8,500 ₪.

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	הצמדת חצר במ"ר	שווי מדווח	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקוי'
11/09/2024	13533/61	נוף הבשן 61	79	37	1,330,000 ₪	88.25	15,071 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/4	90	50	1,500,000 ₪	102.5	14,634 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/3	90	50	1,300,000 ₪	102.5	12,683 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/1	90	50	1,600,000 ₪	102.5	15,610 ₪
12/01/2023	13533/59	נוף הבשן 81/2	90	50	1,600,000 ₪	102.5	15,610 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל							**14,700** ₪

שווי ממוצע למ"ר בנוי	14,700 ₪
רווח יזמי	1.15
עלות בניה למ"ר	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים במעוגל	4,285 ₪

14.3. <u>מקדם עירוב שימושים</u>:

שמאי המשיבה טען למקדם התאמה לעירוב שימושים של 0.9 לעומת שמאי המבקש שטען למקדם של 0.95.

החלטה:

מדובר במבנה הכולל 2 חזיתות, עובדה זו מקטינה את השפעת שטח מסחרי על שטחי המגורים. אולם אני סבור שיש לעשות התאמה של 5% לשטחי המגורים במצב קודם.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם- מגורים ומסחר</u>					
יעוד	**מגורים ומסחר**			**שטח במ"ר**	**618**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם עירוב שימושים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח מסחרי ברוטו בקומת הקרקע	300	1	1	4,060 ₪	1,218,000 ₪
חצר מיוחסת למסחר (גלום)	100				
מגורים עיקרי	260	1	0.95	4,285 ₪	1,058,298 ₪
ממ"ד	24	1	0.95	4,285 ₪	פטור
שטחי שירות שוליים בקומה א'	16	0.5	0.95	4,285 ₪	32,563 ₪
חצר מיוחסת למגורים	209	0.25	0.95	4,285 ₪	212,677 ₪
שווי מצב קודם					2,521,539 ₪
<u>מצב חדש- מגורים</u>					
יעוד	**מגורים**			**שטח במ"ר**	**618**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מקדם עירוב שימושים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	510.96	1	1	4,285 ₪	2,189,264 ₪
ממ"דים- בקשה להיתר	54.31	1	1	4,285 ₪	פטור

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יתרת שטחי שירות	25.69	0.5	1	₪ 4,285	₪ 55,036
חצר למגורים (50%)	309	0.25	1	₪ 4,285	₪ 330,986
שווי מצב חדש					₪ 2,575,285
השבחה					₪ **53,746**
היטל השבחה					₪ **26,873**

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש שומה 13532 חלקה 135, מגרש 135, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
216-1027432	29/08/2024	₪ 53,746	₪ 26,873

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים .

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com