משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

19 יולי 2012

מספרנו: 14930

בעניין:	**קלינה רפי**	**המבקש**
	עו"ד גבריאל טלמור gabriel@talmorlaw.com	
	השמאית רינת וייס רביב rinatweiss@gmail.com	
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב תל אביב	**המשיבה**
	גב' דנה שיחור hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il	
	השמאי עופר ניר ofernir2@netvision.net.il	

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב השושנים 15, תל אביב
גוש 6335 חלקה 202

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.4.2012 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 כתוצאה ממימוש זכויות מלא במקרקעין בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

א.	23.11.2006	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	3450
ב.	4.9.2007	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית	תכנית ג1

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 21.6.2012.

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ערכתי ביקור בנכס ביום 18.7.2012 בנוכחות המבקש.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	6335
בחלקה	205
שטח החלקה הרשום	650 מ״ר
מהות	בית צמוד קרקע חד משפחתי חדיש.
כתובת	רחוב השושנים 15, שכונת צהלה, תל אביב.
זיהוי הנכס	הנכס זוהה בהתאם לאתר הגיאוגרפי העירוני.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מהווה חלקה מבונה הידועה כחלקה 202 בגוש 6335 ברחוב שושנים 15 בשכונת 'צהלה' בצפון מזרח תל-אביב. השכונה יוקרתית ומבוקשת בצידה המתאפיינת במבני מגורים צמודי קרקע.

רחוב שושנים ממוקם בקצה הצפוני של השכונה, כאשר מעברו שטחים פתוחים. הרחוב קצר ללא מוצא בו תנועת כלי הרכב דלילה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

החלקה מצויה מעברו הצפוני של הרחוב, צורתה מלבנית רגולרית ולה חזית לרחוב באורך כ 21 מ'.

על החלקה בנוי מבנה מגורים חד משפחתי חדיש בן קומה אחת מעל מרתף. גג המבנה מבטון שטוח וחיפוי רעפים חלקי. שטח הבנוי כ 470 מ״ר. פרטי הגמר ברמה גבוהה מאוד. בחצר בריכת שחיה, פיתוח, פרגולות וגינון.

8. רישוי

היתר מספר 2-250608

ניתן ביום 25.8.2005 עבור הריסת בנייה קיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף ובריכת שחיה לא מקורה בחצר. במסגרת היתר הבנייה אושרו הקלות, בין היתר, עבור תוספת אחוזי בנייה והעברת אחוזי בנייה מקומה לקומה. שטחי הבנייה כדלקמן:

	עיקרי	ממ"ד	שרות	סה"כ
מרתף	-	7.50	233.13	240.63
קרקע	207.87	-	25.17	233.04
סה"כ				**473.67**

פרגולה	48.40
בריכה	44.18

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30.8.2011, עולה כי הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6335
חלקה	202
שטח החלקה	650 מ"ר
בעלויות	קלינה רפי וקלינה סברינה - בחלקים שווים.

9.2. הסכם מכר

הזכויות בנכס נמכרו בהתאם להסכם מיום 29.12.2011. מיסים ותשלומים חלים על הצדדים כחוק.

10. המצב התכנוני

10.1. תגפ/ 333 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ 366 מיום 19.7.0953

הנכס הנדון מהווה את מגרש 611 בתכנית והוא מסווג באזור מגורים ג' בו זכויות הבניה כדלקמן:

תכליות -	מגורים, גרז"ים פרטיים ללא יותר מ 2 מכוניות.
שטח חלקה מינימלי -	500 מ"ר
חזית מינימלי של החלקה -	17 מ'
צפיפות יח"ד לחלקה -	1 (מספר בתים לחלקה 1)
מספר קומות -	2
אחוזי בנייה -	20%
מבנה עזר -	25 מ"ר.
קווי בניין -	לצד 3 מ', לאחור 8 מ', לחזית 5 מ'.

10.2. תכנית 748

פורסמה למתן תוקף בי.פ 969 מיום 1.11.1962

התכנית מגבילה את מספר הקומות בכל אזורי המגורים ל 1 ומאפשרת בניית סככות קלות לגרז"ים בקו הבניין.

10.3. תכנית 958

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1300 מיום 1.9.1966

התכנית מאפשרת בניית 30% ב 2 קומות או לחילופין 20% בקומה אחת. בנוסף ניתן לבנות מבנה עזר בשיעור 2.5% משטח המגרש. תותר בניית יח"ד אחת לחלקה ובה מטבח אחד בלבד.

10.4. תכנית 738

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1933 מיום 12.7.1973

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א'. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית יכריעו הוראות תכנית 333א'.

10.5. תכנית ע'

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מטר ובהיקף קומת הקרקע. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות וכדומה. אין בהוראות התכנית הנ"ל לפגוע במרתפים שהוקמו כדין מכוח תכניות קודמות.

10.6. <u>תכנית מס' 2550</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4096 מיום 1.4.1993

התכנית מתירה בניית מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע בשטח של 18 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות ובהתאם להתניות התכנית.

10.7. <u>תכנית ג'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.4.1994

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים, ומתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית. לחילופין, הקמת עליית גג בחלל גג משופע בבתים צמודי קרקע, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה 6 מ' מרצפת הגג העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ', שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%.

10.8. <u>תכנית מס' 2550 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.2.1997

תכנית להסדרת חניה פרטית. בהתאם לתקנון התכנית, ניתן להקים חניות מקורות, בחלופות שונות בשטח של עד 18 מ"ר לחניה אחת ובשטח של 15 מ"ר לחניה נוספת.

10.9. <u>תכנית מס' 2754</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4632 מיום 29.3.1998

התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחומי המגרש, כולל בקו בניין 0.

10.10. <u>תכנית ע'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.3.2003

התכנית מתירה, במבנים צמודי קרקע, קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בתכנית הראשית. היתר לשטח גדול יותר יינתן לאחר שהועדה השתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. גובה קומת המרתף עד 4 מ'. יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית הראשית וכן יותרו שימושים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, כולל כניסה נפרדת לשימוש זה ובתנאי קיום תקן חניה נדרש למשרדים. לא יותרו מגורים במרתף. היטל השבחה יגבה כחוק אולם, מאחר ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

10.11. <u>תכנית מס' 3450</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5593 מיום 8.11.2006. התכנית מתירה בניית שטחי שרות בשתי חלופות:

א. תוספת שטחים: המרת שטחי השירות אשר נקבעו למבני עזר, עפ"י תכניות מאושרות, לשטח עיקרי אשר יוצמדו למבנה העיקרי או לחילופין בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר אשר יחשב כשטח שירות.

ב. ללא תוספת שטחים: הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן נותרות על כנן.

10.12. <u>תכנית ג1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007

חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובגובה עד 3 מ' ובתנאי, שתכסית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליח"ד, הקטן מביניהם. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכסית בניה עד 65% משטח הגג.

עליית גג - בחלל גג משופע תותר הגבהת גובה רום גג הרעפים מ- 6 מ"ר ל- 7 מ"ר מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

חדרי יציאה ועליות גג לא יותרו במקרים המפורטים בתקנון התכנית.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

11.1. הנכס מהווה את חלקה 202 בגוש 6335 ברחוב שושנים 15 בשכונת צהלה בצפון תל אביב.

11.2. סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקר במבנים צמודי קרקע חד ודו קומתיים.

11.3. הנכס מהווה חלקה בשטח 650 מ"ר ועליה מבנה חד משפחתי חדיש הכולל קומת מרתף וקומת קרקע.

11.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

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

11.6. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

	תאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
3450	מהות ההשבחה	המרת מבנה עזר לשטח עיקרי	אין מחלוקת.
	שטח לחיוב	16 מ״ר	אין מחלוקת
	מקדם אקו׳	0.50 X 0.80 עלויות התאמה	0.30[1]
	שווי מ״ר מבונה אקו׳	12,500 ₪. הוצג ניתוח 8 עסקאות. תואם להכרעות בסביבה[2]. מיקום הנכס ברחוב מבוקש בשכונה.	12,100 ₪. הוצג ניתוח 5 עסקאות.
	ההשבחה	80,000 ₪	58,000 ₪
ג1	מהות ההשבחה	שיפור ניצול חלל גג רעפים בשל הגבהת רום הגג מ 6 מ׳ ל 7 מ׳. או לחילופין בנייה על גג שטוח. בנכס הנדון השימוש המיטבי ניצול בנייה בגג שטוח.	תוספת בנייה שולית בעליית הגג בדחייה ל 29 שנים.
	שטח לחיוב	תוספת 130 מ״ר[3] בגג שטוח.	תוספת 81 מ״ר בעליית הגג (45% משטח הקומה במצב קודם לעומת 80% משטח הקומה במצב חדש)
	מקדמים	עליית גג - 0.75/0.70 חדר גג - 1 מרפסת גג - 0.2 עלויות התאמה - 0.85	עליית גג - 0.70 שוליות - 0.80 דחייה - 0.18
	שווי מ״ר אקו׳	13,000 ₪. הוצג ניתוח 8 עסקאות. תואם להכרעות בסביבה[2]. מיקום הנכס ברחוב מבוקש בשכונה.	12,400 ₪. הוצג ניתוח 4 עסקאות.
	ההשבחה	895,000 ש״ח[4]	100,000 ₪[5]
טענות כלליות		אין מניעה פיסית לתוספת בנייה על הגג תוך שמירה על אופיו של המבנה.	בעת אישור התכנית הנכס בן שנה ולכן מדובר בהערכת השבחה לבניין בעל אופי ייחודי (ניתנה הפנייה למאמרו של מר קובי ביר במקרקעין וערכם). תוספת זכויות למבנה הקיים תהווה משום פגיעה באופיו ותחייב התחשבות בעיצוב האדריכל ושינוי בקונספט הבינוי. קיימות זכויות הניתנות לניצול אך הן אינן רלוונטיות לנכס הנדון במועד הקובע.
		הבינוי מהווה מימוש חלקי ולא את השימוש המיטבי. כולל 2 חדרי שינה בלבד. בשכונה קיימות דוגמאות רבות של ניצול חללי הגג. גם מהכרעות שניתנו בשכונה ניתן ללמוד שקיימת השבחה בגין עליות גג.	אי ניצול עליית הגג אף לא עפ״י תכנית ג׳ מצביע על חוסר הכדאיות. עליית גג אינה תואמת אופי המבנה והבנייה בשכונה.
		מחיר התמורה הגבוה מלמד על קיומן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות	מחיר המכירה של הנכס מצביע על היותו ייחודי לשכונה ואינו מושפע מזכויות בלתי מנוצלות.

[1] הפרש בין 0.70 מצב קודם ל 1.0 במצב חדש

[2] סירקיס ברחוב יואב 5 ו 7, ניזרי ברחוב אהוד 3, וירניק ברחוב יואב 16. שרביט ברחוב ברק 21.

[3] אשר חושב על הצד הזהיר היות וניתן לבנות 150 מ"ר.

[4] {([130 מ"ר X 1 + 70 מ"ר X 0.2]) - (90 מ"ר עליית גג X 0.70) } X 0.85 עלויות התאמה X 13,000 ש"ח

[5] 81 מ"ר X 0.7 X 0.8 X 0.18 דחייה X 12,400 ש"ח

13. <u>הכרעה לתכנית 3450</u>

התכנית מאפשרת המרה של מבנה עזר בק״ק לשטח עיקרי. לאור העובדה כי היתר הבנייה ניתן 15 חודשים לפני אישור התכנית, הרי שבמועד אישורה, על הנכס קיים מבנה חדיש המנצל את מלוא אחוזי הבנייה וכן הקלות, במבנה חד קומתי מעל מרתף, ללא עליית הגג. מאחר ושטח השרות אושר כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, הרי שבנכס הנדון, ההשבחה בגין אישור התכנית תיבחן רק בגין ההמרה משטח שרות לשטח עיקרי ומאחר ואין שינוי בקונטור קומת הקרקע, הרי אין השפעה על גודל החצר ו/או על שטחה הפוטנציאלי של עליית הגג, במקרה זה.

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עלויות התאמה לאור הבינוי הקיים בפועל.

אני בדעה, כי במצב קודם ראוי יהיה לייחס מקדם בשיעור 60% למבנה העזר, התואם גם למרבית ההכרעות בסביבה, בהן נעשה שימוש במקדם למבנה עזר הנע בגבולות 0.5 ל 0.6.

כמעט ואין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע. שמאי המשיבה מעריך לפי 12,500 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקש לפי 12,100 ₪.

מניתוח נתוני עסקאות אשר פורסו בהכרעת ניזרי[6] מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	**7.6.2006**	**25.6.2006**	**3.7.2006**	**10.7.2006**	**14.8.2006**	**10.9.2006**
	בניהו 29	**הפרסה 52**	**הפרסה 5**	**בניהו 38**	**יואב 14**	**המצביאים 27**
שטח	630	636	739	612	548	559
שטח אקו	**408.71**	**412.61**	**482.93**	**397.04**	**355.52**	**362.65**
מחיר	$ 1,122,627	$ 1,092,050	$ 1,375,000	$ 1,355,000	$ 1,297,692	$ 1,150,000
למ״ר אקו׳	**$ 2,747**	**$ 2,647**	**$ 2,847**	**$ 3,413**	**$ 3,650**	**$ 3,171**
שער הדולר	₪ 4.477	₪ 4.466	₪ 4.419	₪ 4.391	₪ 4.377	₪ 4.386
שווי מ״ר אקו׳ בש״ח	**₪ 12,297**	**₪ 11,820**	**₪ 12,582**	**₪ 14,986**	**₪ 15,977**	**₪ 13,908**

בהכרעות בסביבה[7], המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 10,000 ₪ -12,500 ₪.

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ לסך 12,500 ₪.

[6] גו"ח 6336/72
[7] 6332/72, 6336/284, 6335/164, 6336/159

תחשיב ההשבחה

מועד קובע	23.11.2006					
מגרש לחישוב זכויות	650					
	מצב קודם - היתר כולל הקלות			**מצב חדש**		
נושא	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	240.63	0.50	120.32	240.63	0.50	120.32
עיקרי ק"ק	207.87	1.00	207.87	224.12	1.00	224.12
עיקרי ק"א	-	1.00	-	-	1.00	-
מבנה עזר	25.17	0.60	15.10	8.92	0.60	5.35
עליית גג (לא מנוצלת)	116.52	0.70	81.56	116.52	0.70	81.56
בריכה (אפקטיבית)	35.00	0.35	12.25	35.00	0.35	12.25
יתרת חצר	381.96	0.25	95.49	381.96	0.25	95.49
סה"כ			**532.59**			**539.09**
שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 12,500			₪ 12,500
סה"כ שווי			**₪ 6,657,388**			**₪ 6,738,638**
ההשבחה			**₪ 81,250**			

14. <u>הכרעה לתכנית ג1</u>

תכנית ג1 מתירה ניצול חלל גג רעפים או לחילופין בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או בשיעור 65% משטח הקומה העליונה בבנייה בו זמנית.

אני סבור, כי על אף שבמועד הקובע מדובר במבנה חדיש, אשר בנייתו נסתיימה לא מכבר, לזכויות בנייה בלתי מנוצלות מעל הקרקע קיימת תרומה לשווי, בשני מצבי התכנון, במיוחד כאשר מדובר באזור יוקרתי, בו השאיפה למיצוי מלוא זכויות הבנייה. הבינוי הקיים וחלוקתו התכנונית של המבנה משקף תכנון של בעלים מסוים ואינו מבטא את השימוש המיטבי והשכיח של זכויות הבנייה בשכונה, הכוללות ניצול חלל הגג.

שמאי המשיבה גורס, כי השימוש המיטבי בנכס הינו בבניית חדר יציאה לגג בשיעור 65% משטח הגג (130 מ"ר לגישתו). אני סבור כי ניצול של עליית גג בשיעור 90% עדיף על ניצול של 65% כחדר גג, במיוחד כאשר מדובר במבנה צמוד קרקע עם חצר גדולה בו תרומתה של מרפסת גג נמוכה, ולדעתי במקדם 0.1, לכל היותר.

משכך, תוספת בנייה בחלל גג רעפים הוא השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון. ההשבחה בגין אישור התכנית נובעת משיפור אפשרויות ניצול זה, הנובע בין היתר מהגבהת רום הגג מ 6 מ' ל 7 מ'.

כאמור, בעת אישור התכנית על הנכס בנוי מבנה מגורים חדיש המנצל את מלוא אחוזי הבנייה בקומה אחת מעל מרתף[8], ללא עליית גג. משכך, <u>בשני מצבי התכנון</u> ניתן להוסיף למבנה הקיים, <u>ללא כל דחייה</u>, עליית גג:

במצב קודם, לפי הוראות תכנית ג', ניתן לנצל כ 50%[9] משטח הקומה שמתחתיה, כ 116.5 מ"ר.
במצב חדש, לפי הוראות תכנית ג1, ניתן לנצל כ 90%[10] <u>משטח הקומה שמתחתיה</u>, כ 209.7 מ"ר.

מכאן שההשבחה מהווה תוספת זכויות בעליית הגג בשטח של כ 93 מ"ר .

<u>עלויות התאמה</u>
מאחר ובמועד הקובע בנוי בנכס מבנה מגורים חדיש, הרי שלצורך בניית עליית גג תידרשנה התאמות במבנה הקיים. עם זאת, מאחר והזכות לבניית עליית גג קיימת בשני מצבי התכנון, הרי שהתאמות אלה קיימות וזהות בשני מצבי התכנון. משכך, מדובר בעלויות המתקזזות משני מצבי התכנון, אינן משפיעות על גובה ההשבחה, ומשכך בחרתי שלא לחשבן.

<u>שוליות</u>
אני בדעה כי סביבת הנכס המהווה שכונת מגורים יוקרתית, הנהנת מביקוש לשטחי בנייה נרחבים בגבולות 300-350 מ"ר. עם זאת, לאור גודלו של המגרש, שטחי הבנייה המותרים, מעל הקרקע, כ 350 מ"ר[11], אני סבור כי לתוספת השטח בעליית הגג קיים מרכיב של שוליות, על כן הוערכה במקדם 0.56 (0.70 X 0.8 שוליות).

<u>ערכי קרקע</u>
כמעט ואין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע הבסיסיים. שמאי המשיבה מעריך שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 13,000 ₪ ואילו שמאית המבקש לסך 12,400 ₪.

אמנם בין מדרגת ההשבחה הקודמת למדרגת ההשבחה הנוכחית קיים פער של פחות משנה, אך מדובר בתקופה של עליית מחירים בשוק הנדל"ן בכלל ובסביבת הנכס בפרט. מניתוח נתוני עסקאות אשר פורטו בהכרעת ניזרי[12] מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

[8] אושר בהליך של הקלה
[9] 233 מ"ר ק"ק בפועל X 50% = 116.5 מ"ר
[10] בניכוי 10% עבור הסדרת מתקנים טכניים.
[11] כולל הזכויות לעליית גג לפי תכנית ג'
[12] גו"ח 6336/72

תאריך	**3.6.2007**	**17.5.2007**	**25.4.2007**	**19.3.2007**	**29.1.2007**
	הפרסה 21	**יהונתן 34**	**יהונתן 49**	**ברק 41**	**יהונתן 10**
שטח	1011	530	893	562	542
שטח אקו	**675.82**	**352.45**	**597.35**	**373.73**	**360.43**
מחיר	7,742,500 ₪	5,104,000 ₪	9,065,250 ₪	5,786,000 ₪	5,526,300 ₪
למ"ר אקו'	**11,457** ₪	**14,481** ₪	**15,176** ₪	**15,482** ₪	**15,333** ₪

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 13,000 ₪.

בהכרעות בסביבה[13], המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 11,000 ₪- 13,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			**מצב חדש**		
נושא	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקו'</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקו'</u>
מרתף	240.63	0.50	120.32	240.63	0.50	120.32
עיקרי ק"ק	224.12	1.00	224.12	224.12	1.00	224.12
עיקרי ק"א	-	1.00	-	-	1.00	-
מבנה עזר	8.92	0.60	5.35	8.92	0.60	5.35
עליית גג (לא מנוצלות)	116.52	0.70	81.56	116.52	0.70	81.56
עליית גג (שולית)	-	0.56	-	93.22	0.56	52.20
בריכה (אפקטיבית)	35.00	0.35	12.25	35.00	0.35	12.25
יתרת חצר	381.96	0.25	95.49	381.96	0.25	95.49
סה"כ			539.09			591.29
שווי למ"ר מבונה אקו'			13,000 ₪			13,000 ₪
סה"כ שווי			**7,008,183** ₪			**7,686,795** ₪
ההשבחה	**678,612** ₪					

[13] 6332/72, 6336/284, 6335/164, 6336/159

15. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 202 בגוש 6335 , בגין אישור תכניות ולמימוש מלא (מכר) כדלקמן:

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>השבחה</u>**	**היטל ההשבחה**
3450	23.11.2006	₪ 81,250	₪ 40,625
תכנית ג1	4.9.2007	₪ 678,612	₪ 339,306

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84.