תאריך: 25 באפריל, 2012
מס' תיק: 14458
מספרנו: הע/12/ 209

לכבוד
גב' מיניקוב גילת גלוריה
ע"י מר יריב סיקרון, שמאי מקרקעין (להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ירושלים"
ע"י גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין (להלן: המשיבה)

ג.א.נ,

הנדון: **שומה מכרעת – היטל השבחה**
<u>גוש 30436, חלקה 4, תת חלקה 16, רח' מקסיקו 4, קריית מנחם, ירושלים</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 ההשבחה לנכס הנדון בגין מימוש זכויות במכר.

2. <u>מסמכים</u>

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 10.10.11 שנערכה ע"י גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין.
- תגובה "לשומה אחרת" מיום 11.3.12.
- דף פירוט החלטות הועדה המקומית בבקשה להיתר מס' 1980/1005.08 לפיה הוצא היתר בניה ביום 5.9.06.
- החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ירושלים. מס' ים – 8-417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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

- מכתב הממונה על רישוי ובניה בעיריית ירושלים גב' רות ביקסון, מיום 6.3.06.
- פרוטוקול הדיון בוועדה לבקשה להיתר 80-1005.6 מיום 22.11.05
- תצהיר אדריכל לתיק רישוי מס' 80-1005.3.
- נסחי רישום של הדירות שפורטו בעסקאות ההשוואה.
- תשריט תכנית הבינוי לתכנית מס' 12406.
- היתר בניה מס' 50423, לבקשה מס' 80-1005.4 מיום 20.1.03.
- בקשה להיתר מס' 80-1005.6 מיום 16.10.05.
- היתר בניה מס' 56728 לבקשה מס' 80-1005.8, מיום 23.8.06.
- תכנית בינוי (נספח מס' 1), לתכנית מס' 3560 המתייחסת לעסקאות השוואה של שמאי המבקש.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 20.2.12.

3. ישיבה

ביום 21.3.12 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה.

עו"ד ארז שפירא – מטעם המשיבה.

מר יריב סיקרון, שמאי מקרקעין מטעם המבקש.

מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרד שאול אשרת.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. התכנית והמועד הקובע

התכנית	המועד הקובע
12406	13.10.08

5. ביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ובסביבה ביום 4.4.12 ביחד עם אלי לוסטיג ,שמאי מקרקעין ממשרדי. לא התאפשר ביקור בתוך הדירה עצמה.

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. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה א' (העליונה), דירה מס' 16 ,בכניסה ד' (דירה אמצעית), בבניין ברח' מקסיקו 4, בשכונת קריית מנחם בירושלים. בגוש 30436 חלקה 4 תת חלקה 16.

6.2 הדירה בת 2 חדרים בשטח כ - 50 מ"ר עפ"י חישוב שטחים בתכנית 12406. הדירה מחולקת[1] לחדר מגורים, מטבח, הול, שני חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים ומרפסת סגורה המשמשת כחלק מהמטבח. בהמשך למפלס הדירה ישנו גג שנוצר לאחר הרחבת הדירה בקומת הקרקע בשטח של כ – 40 מ"ר.

6.3 מצבה התחזוקתי של הדירה טוב.

6.4 המבנה הינו בניין טורי בן 2 קומות אשר נבנה בשנות ה – 50 . המבנה כולל 5 כניסות ו - 20 יח"ד. בכל כניסה 4 יח"ד . הקירות החיצוניים מחופים אבן והגג שטוח.

6.5 במבנה נבנו תוספות בניה בין היתר בניה חלקית של קומה שלישית וקומת מסד. חלק מהדיירים עושים שימוש בשטחי החצר.

6.6 מפלס קומת הכניסה לבניין גבוה ממפלס הרחוב והגישה לכניסות הבניין הינה באמצעות מעבר חיצוני ומדורג המקשר מהמדרכה לשביל גישה חיצוני, הסלול בצידו העורפי של הבית וממנו לחדרי הכניסה.

6.7 רח' מקסיקו הינו רח' דו סטרי המסתעף מצומת הכניסה לשכונה (רח' הנריטה סולד) ובהמשכו מקשר למרכז השכונה ולרחובותיה לפנימיים.

6.8 שכונת קריית מנחם ממוקמת במערב העיר, מצפון לשכונת עיר גנים ודרום מזרחית לציר הנריטה סולד.

6.9 השכונה מאופיינת בבניה רוויה למגורים, בבנייני שיכון רב משפחתיים בני 3-5 קומות.

6.10 באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

[1] **עפ"י תיאור בשומות הצדדים.בעת הביקור בנכס לא נתאפשרה כניסה לתוך הדירה.**

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

7. פרטי הנכס והזכויות

בהתאם לנסח רישום זכויות מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 15.12.11 לצפייה בלבד.

7.1

גוש:	30436
חלקה:	4
שטח רשום:	2,404 מ"ר
תת חלקה:	16 - דירה בקומה שנייה, כניסה ד' בשטח רשום 40.60 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 1/20 חלקים.
בעלות:	רשות הפיתוח
חוכרים:	מינקוב גילת גלוריה – בשלמות.
הערות:	מיום 16.7.11 בדבר העברה לזרים סעיף 4 יז' (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך – 1960. מיום 14.7.11 לפי סעיף 126 בגין הסכם לחתשואל רונן חיים.

7.2 הסכם מכר

מיום 13.7.11 בין מינקוב גילת גלוריה (להלן: "המוכרת") לבין חתשואל רונן חיים (להלן: "הקונה"), לפיו רכש הקונה את כל זכויות המוכרת בנכס הנדון בתמורה לסך של 815,000 ₪ . עפ"י תנאי ההסכם היטל ההשבחה יחול על הקונה ועל חשבונו.

8. המצב התכנוני

8.1 מצב קודם

8.1.1 **תכנית 1035** – שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1109 מיום 20.8.64 . התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 1 ותחולנה על שטחים אלו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1.

להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים 1 עפ"י תכנית המתאר 62.

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר

אחוזי בניה משטח המגרש נטו – 25%.

שטח הרצפה בכל הקומות ב - %. – 75%.

הוספת % לשטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש – 0.9

שטח מקסימאלי של רצפה בכל הקומות ב - %. – 84% עד 87%.

הוספת % לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת גג – עד 5%.

מס' קומות מקסימאלי – 3 קומות.

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

גובה מקסימאלי של בית – 12 מ"ר.
קווי בניין – חזית 6 מ"ר, צדדים 5 מ"ר עד 4 מ"ר, אחור 7 מ"ר עד 6 מ"ר.

8.1.2 **תכנית שיכון ציבורי 5.9.02** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 10.8.73 התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים 2 קומות.

8.2 <u>מצב חדש</u>

8.2.1 **תכנית 12406** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5847 מיום 9.9.08. מטרת התכנית הינה הוספת שטחים ליח"ד עד 120 מ"ר. שינוי היעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
עיקרי התכנית:
הוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת, בהתאם לנספח בינוי.
קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח בינוי.
הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 2,463.0 מ"ר (מתוכם 2,197 מ"ר שטחים עיקריים ו - 266.0 מ"ר שטחי שירות).
הגדלת מספר הקומות מ – 3 ל – 4.
נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:
מס' יח"ד מרבי, גבוה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים.
עפ"י נספח הבינוי לדירה שבנדון המסומנת מס' 13 ,הוצעו שטחים עיקריים כדלקמן:

במפלס 2.8 + -	40 מ"ר
במפלס 5.5 + -	<u>27 מ"ר</u>
סה"כ	67 מ"ר

8.3 <u>רישוי והיתרים</u>

8.3.1 <u>היתר בניה מס' 8523</u> מיום 3.6.81 בקשה להיתר מס' 80/1005. לתוספת בניה עבור 4 יח"ד במבנה. שטח התוספת לכל יחידה 30.40 מ"ר ובסה"כ 121.6 מ"ר.

8.3.2 <u>היתר בניה מס' 9201</u> מיום 15.11.81, בקשה להיתר מס' 80/1005.1 לבניית מרפסות.

8.3.3 <u>היתר בניה מס' 25461</u> מיום 6.6.86 בקשה להיתר בניה מס' 80/1005.2 לתוספת בניה להרחבת 2 יח"ד בשטח כולל של כ – 85 מ"ר + תוספת מחסנים בשטח של כ – 51.5 מ"ר.

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

8.3.4 היתר בניה מס' 50177 מיום 7.11.02, בקשה להיתר בניה מס' 80/1005.3 לתוספת בניה להרחבת 10 יח"ד בקומת מרתף ובקומה שלישית חדשה. בפרוטוקול הועדה מצוין כי שטחי הממ"ד חושבו בשטחיים העיקריים של הבניין.

שטח קיים	1,259.52 מ"ר
תוספת	611.05 מ"ר
סה"כ	1870.57 מ"ר
שטח עזר	76.70 מ"ר (ממ"ד)

8.3.5 היתר בניה מס' 50423 מיום 20.1.03 בקשה להיתר מס' 80/1005.4 לתוספת בניה מעל גג דירה קיימת, להרחבת הדירה. להלן השטחים הקיימים והמבוקשים עפ"י טבלת השטחים שבתשריט הבקשה להיתר.

שטח עיקרי קיים	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטחים עיקריים (כולל ממ"ד)
ק. תחתונה 115.64 מ"ר		115.64 מ"ר
ק. קרקע 833.54 מ"ר		833.54 מ"ר
ק. א' 792.64 מ"ר		792.64 מ"ר
ק. ב' 128.75 מ"ר	25.62	154.37 מ"ר
1,870.57 מ"ר	סה"כ	1,896.19 מ"ר

בנוסף מצוין שטח מחסנים קיים 243.30 מ"ר.

8.3.6 בקשה להיתר 80/1005.5 לסגירת מרפסת, תהליך הרישוי הסתיים בפתיחת התיק.

8.3.7 בקשה להיתר 80/1005.6 מיום 16.10.05 לתוספת בניה עבור 2 יח"ד. בפרוטוקול החלטת הועדה מ - 22.11.05 מחושבות זכויות הבניה בבניין כדלקמן:

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

לפי תכנית הבניה			
	קיים	תוספת	סה"כ
אחוזי הבניה	82.13%	4.39%	86.52%
שטח רצפה במ"ר	1,974.61	105,72	2080.33
מס' קומות	3		3
מס' יח"ד		20	20

הועדה החליטה לדחות את הבקשה עקב סטייה ניכרת מקו בניין ובאחוזי הבניה המותרים. לפי פרוטוקול הועדה נותרו 44.75 מ"ר בעוד שמבקשים להוסיף 105.72 מ"ר.

8.3.8 היתר בניה מס' 55449 מיום 19.1.06 ,בקשה להיתר מס' 80/1005.7 חידוש היתר לדירה אחת מתוך עשר שנכללו בבקשה מס' 80/1005.3, (דירה המסומנת במספר 19 בנספח הבינוי לתכנית 12406).

8.3.9 היתר בניה מס' 56728 מיום 23.8.06 בקשה להיתר מס' 80/1005.8 להרחבת דירה בחלקו הצפוני של המבנה. להלן פירוט השטחים הקיימים והמבוקשים עפ"י טבלת חישוב שטחים בתשריט הבקשה להיתר:

שטחים עיקריים			
קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
תחתונה	121.53	25.4	146.93
קרקע	793.42	32.9	826.32
א'	696.96		696.96
ב'	109.96		109.96
סה"כ	1,721.60	58.30	1779.90

בפרוטוקול הועדה שדנה בבקשה הנ"ל מציינת הועדה בין היתר :
"התקבל חישוב שטחים מפורט חדש, המראה את כל השטחים + שטחי האחסנה הקיימים במפלס קומת המסד כחלק משטח עיקרי כך שנוצלו סה"כ 1,961.01 מ"ר כולל שטחי אחסנה עפ"י היתר שהוסבו למגורים שלא עפ"י ההיתר, נותרו לזכות 58.35 מ"ר." שטח זה אושר לבניה בהיתר הנ"ל.

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

8.3.10 היתר בניה מס' 60176 מיום 7.10.08 ,בקשה להיתר מס' 80/1005.9 להגבהת גרם מדרגות משותף ללא תוספת שטחים.

9. עמדות הצדדים

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולים מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

9.1 ההסכמות בין הצדדים - התכניות החלות במצב קודם ובמצב החדש והמועד הקובע. חלק מהמקדמים בתחשיב ההשבחה.

9.2 עיקרי המחלוקות – הצדדים חלוקים בעניין יתרת השטחים לניצול במצב קודם, השטח לחישוב במצב החדש וערכי השווי.

9.3 שמאי המבקש - מחשב אחוזי בניה בחלקה במצב קודם עפ"י תכנית 1035 – 84% משטח החלקה, בתוספת 28 מ"ר ממד"ים לפי התקנה הרלוונטית לשנת 2008, בסה"כ שטח 2047.36 מ"ר. בהתאם לזכויות ליחידה שבנדון 1/20 מקבל שטח של 102.368 מ"ר. בחישובו לשטח היחידה בדרך נוספת, לפי אחוזי בנייה בהתאם לסה"כ זכויות מוקנות בחלקה במצב קודם עפ"י המפורט בבקשה להיתר מס' 80/1005.3 מ - 7.11.02, (לפי 84% משטח החלקה + 2.5% בגין תוספת קומה) ומקבל סה"כ שטח של 2,079,46 מ"ר. בהתאם לזכויות ליחידה שבנדון 1/20 מקבל שטח של 103,973 מ"ר. מציין כי ניתן לבנות שטחי שירות נוספים כדוגמת מחסנים 8%, מרפסות זיז וחדר הסקה.

בבקשה להיתר 80/1005.3 (היתר בניה מס' 50177) מ - 3.11.02 לדירות בקומה א' כדוגמת הדירה שבנדון, אושרה תוספת הרחבה הן בהמשך למפלס קיים והן של קומה שנייה מעל גג הדירה הקיימת עם מדרגות פנימיות. בתשריט ההיתר סומנה מרפסת בהמשך למפלס הקיים ללא קומה שנייה. לדירות בקומה א' ששטחן זהה לדירה שבנדון, אושרה תוספת הרחבה בהיקף זהה כמעט כפי שמוצע בתכנית 12406. לפי דעתו אפשריות הבינוי המוצעות בתכנית 12406 אינן מהוות גורם השבחה שכן גם במצב הקודם ובהתאם להוראותיה של תכנית 1035 כמופרט בבקשות להיתרים שנדונו ואושרו בתיקים 80/1005.3-4 ניתנו היתרים לבניית תוספת הרחבה בדירות עליונות הזהות לדירה שבנדון, בהיקף זהה ואף גדול יותר מכפי המוצע בנספח הבינוי של התכנית.

היקף הזכויות בנכס במצב חדש בהתאם למוצע בתכנית 12406 הינו כדלקמן:

שטח דירה קיימת	50 מ"ר
שטח תוספת מוצעת בהמשך למפלס קיים	40 מ"ר

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

שטח תוספת מוצעת מעל גג דירה קיימת	27 מ"ר + מרפסת 40 מ"ר
סה"כ	117 מ"ר + מרפסת 40 מ"ר.

שטח התוספת כולל שטח ממ"ד אשר עפ"י החוק פטור מתשלום היטל השבחה. שטח התוספת כמפורט לעיל, כולל גם שטח מדרגות פנימיות שיגרע משטח דירה קיימת.
מחשב שטח מוצע לדירה שבנדון במצב החדש:
117 מ"ר פחות ממ"ד 7.5 מ"ר, מקבל 109.5 מ"ר
סה"כ זכויות במצב החדש.

שטח	מקדם	שטח אקו'
109.5 מ"ר	1.0	109.5 מ"ר
מרפסת גג 40 מ"ר	0.15	6 מ"ר
		115.5 מ"ר

סה"כ זכויות במצב קודם:

שטח	מקדם	שטח אקו'
103.973 מ"ר	1.0	103.973 מ"ר
מרפסת גג 40 מ"ר	0.15	6 מ"ר
		109.973
יתרת שטח לחישוב ההשבחה		X 5.527
הפחתה לבינוי חדש על ישן		X0.8
הפחתה בגין פונקציונאליות פחותה		X0.8
שווי למ"ר מבונה למועד הקובע		₪ 3,000
סה"כ השבחה		₪ 10,611.84
הפחתה בגין הפסד שטח מדרגות		
שטחי גרם מדרגות	5.6 מ"ר	
מקדם אקו' לשטח מדרגות		
ולכולל שנותר	0.5	
שווי מ"ר בנוי	₪ 7,250	
סה"כ		₪ -20,300
סה"כ היטל השבחה		שלילי

9.4 שמאית המשיבה – לבניין הנדון הופקו היתרי בניה במסגרת תכנית 1035. בהתאם להיתרים שהופקו מוצו כל זכויות הבניה בחלקה. מחשבת השבחה עבור הזכויות שהוצעו בתכנית 12406 במפלס הדירה 2.8 + - 40 מ"ר

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

במפלס חדש 5.5 + -	27 מ"ר
סה"כ	67 מ"ר
תוספת שטח מרפסת גג במפלס 5.5 + -	40 מ"ר

שווי למ"ר קרקע מבונה נקבע על ידה ליום הקובע לפי 3,500 ₪. מקדמים: למרפסת גג 0.15, לבינוי חדש על ישן 0.8, לפונקציונאליות התוספת במפלס הדירה 0.8, עבור הפסד שטח מגורים בדירה קיימת בגין מדרגות פנימיות 0.5 משווי כבנוי. תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח במפלס הדירה: 40 מ"ר X 0.8 X 3,500 ₪ =	89,600 ₪
תוספת שטח במפלס החדש: 27 מ"ר X 0.8 X 3,500 ₪ =	75,600 ₪
סה"כ	165,200 ₪
בניכוי הפסד שטח מדרגות: 5.6 מ"ר X 0.5 X 8,000 ₪ =	– 22,400 ₪
סה"כ שווי הזכויות נטו -	142,800 ₪
בתוספת שווי מרפסת גג : 40 מ"ר X 0.15 מ"ר 3,500 ₪ =	21,000 ₪
סה"כ ההשבחה	163,800 ₪

בהיתר מס' 50177 מיום 7.11.02, בפרוטוקול הועדה מצוין כי שטחי הממ"ד חושבו בשטחים עיקריים של הבניין. במערכת הממוחשבת באתר העירייה מופיעים נתונים כמותיים כדלקמן:

שטח קיים :	1,259,52 מ"ר
תוספת :	611.05 מ"ר
סה"כ:	1,870,57 מ"ר
ממד"ים:	76.70 מ"ר

בהיתרי בניה מס' 50423 מיום 20.1.03 אושרו 25.62 מ"ר לתוספת בניה מעל גג דירה קיימת להרחבת הדירה. סה"כ שטח רצפה במ"ר : 1870.57 מ"ר + 25.62 מ"ר = 1896.19 מ"ר.

בבקשה להיתר מס' 80/1005.6 מיום 10.10.05 מצוין בפרוטוקול הועדה, כי שטחי הבניה שנוצלו הם 82.13% ונותרו 44.75 מ"ר. מעיון בתשריט הבקשה הנ"ל עולה כי בשטח הקיים נכללו שטחים שנבנו ללא היתר. שטחים אלו הן הרחבות של יח"ד 11 ו – 12 בקומה א' ותוספת קומה (תוספת המסומנת בתכנית 12406). כמו כן קיים שטח ללא היתר בדירה מס' 2 (פישמן) שהוכשר במסגרת היתר 56728 מיום 23.8.06 (בבקשה להיתר מס' 80/1005.8). מציינת את מכתבה של גב' רות ביקסון, הממונה על רישוי ובניה מ - 6.3.06 בו היא מודה כי במהלך השנים נתנו היתרים להרחבות לחלק מהדירות מבלי לדאוג שחלוקת הזכויות תהייה שווה לכל הדירות. מציינת כי "*עד עתה נוצלו 82% מתוך 84% ועדיין דירות רבות טרם הורחבו.*" מציעה למגישי הבקשה להכין

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

תב"ע להרחבות דיור שתאפשר לכל הדירות להתרחב במידה שווה ואשר תקבע קווי בניין מיוחדים המתאימים לתכנית ההרחבה.

בהיתר בניה מס' 56728 מיום 23.8.06, בבקשה להיתר מס' 80/1005.8 ,מצויין בפרוטוקול הועדה מיום 25.7.06 כי חישוב השטחים הכולל שטחי אחסנה קיימים עפ"י היתר שהוסבו לשטחי מגורים. סה"כ שטח עיקרי שנוצל 1961.01 מ"ר. יתרת זכויות בניה 58.35 מ"ר.

בטבלת השטחים בתשריט הבקשה להיתר חושבו השטחים כדלקמן:

שטח קיים 1,721.16 מ"ר

שטח מוצע 58.30 מ"ר.

הבקשה אינה כוללת שטחיים שנבנו ללא היתר. מסקנתה כי בהתאם להיתרי הבניה ובעיקר עפ"י הבקשה להיתר מס' 80/1005.8 וחישוב השטחים פרוטוקול הועדה, נמצא כי מוצו כל זכויות הבניה בחלקה. לטענתה, יש לחשב את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כהפרש בין השטח שנבנה בפועל בהיתר לבין הזכויות שהוקנו בתכנית במצב קודם. לכן עורכת תחשיב לחילופין, לפי גישה מקילה, בהתעלם לחלוטין מחריגות הבניה בבניין וייחוס יתרת הזכויות הבניה ל – 7 יח"ד עפ"י תכנית 12406 ,(שמטרתה הרחבת 7 יח"ד מתוך 20), שלא הורחבו ולא מימשו זכויות בניה, כדלקמן:

שטח עיקרי קיים לפי בקשות להיתר 80/1005.3+4	1,870.57 מ"ר
תוספת שטח עיקרי לפי 80/1005.4	25.62 מ"ר
תוספת שטח עיקרי לפי 80/1005.8	58.35 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי שנוצל	1,954.54 מ"ר
יתרת זכויות בניה: 1,954.54 מ"ר - (2,404 מ"ר x 84%)	64.82 מ"ר
החלק היחסי המיוחס לדירה 7/64.82 =	9.26 מ"ר.

<u>לענין קיום מרפסת במצב הקודם</u> - שמאית המשיבה מציינת כי בתשריט הבקשה להיתר 80/1005.8 מדובר בגג של התוספת לבניה בקומת הקרקע, בעוד שבתשריט הבקשה להיתר 80/1005.4 הגג מסומן כמרפסת גג.

גג התוספת נוצר בבקשה להיתר 80/1005.3. תשריט זה לא נמצא במשרדי הועדה. בתצהיר האדריכל שהוגש למחלקה להיטלי השבחה לא מצויין שטח למרפסת גג בדירה הנדונה. במידה והופק היתר בניה על הבעלים הרשומים דאז היה לשלם אגרת בניה. באם יוכח כי שולמה אגרת בניה על מרפסת הגג או יימצא תשריט היתר הבניה בבקשה 80/1005.3 המוכיח כי הותרה מרפסת גג לרווחת הדירה שבנדון, יש להכיר בכך במצב הקודם. לדעתה, היות ומדובר בבניין בו עבירות הבניה שכיחות, קיימת סבירות גבוהה כי לא ניתן היתר למרפסת גג ולכן אין להכיר במרפסת זו במצב קודם.

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

<u>לעניין אפשרות הקלה בקומה</u> - לגישתה של הועדה המקומית, בקביעת שווי במצב תכנוני קודם, אין להביא בחשבון הקלות וזאת מאחר שאין כל וודאות שניתן לקבלן והן מכיוון שאישור הקלות מקים חבות בהיטל השבחה. מפנה לשומה מייעצת שערך השמאי המכריע מר רן וירניק בחלקה 6 בגוש 30001, ברח' יהודה 11 לפיה אין להביא בחשבון הקלות בקביעת השווי במצב הקודם. מצטטת החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מס' 038/10 ווי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית ירושלים, שם קבעה ועדת ערר כי תנאי לכך שניתן יהיה להביא בחשבון הקלות כמותיות בחישוב השווי במצב הקודם הוא, כי יש להראות שמדובר "*באפשרות ממשית הנסמכת על עובדות*" וכי בכל מקרה יש להביא בחשבון כי קבלת הקלות כמותיות מותנית בתשלום היטל השבחה. הועדה מצטטת את החלטת ועדת ערר מחוז צפון בתיק ד"ר קסיס: " *חשוב לציין כי אין די בציפייה תיאורטית בלבד לקבלת הקלות, אלא יש צורך לבסס את הציפייה בראיות ממשיות.... אנו סבורים כי בחינת היקף הציפיות במקרקעי התכנית וסבירות הסיכוי כי יאושרו בהם הקלות הינה שאלה עובדתית – שמאית, שעל השמאי המכריע לבחון*". במקרה הנדון תכנית 1035 מאפשרת בינוי בהתאם לתכנית 62 לגבי אזור מגורים 1. באזור מגורים 1 מותרת בניה של 2 קומות, המשמעות להקלה לתוספת קומה הינה תוספת מעל הרחבות הבניה בקומה העליונה המהווה קומה רביעית. הקלה כזו אינה ישימה ליחידות שלא מימשו את זכויות הבניה. ניתן להיווכח כי בפרוטוקול הועדה בבקשות ההיתר המוזכרות לעיל לא קיים איזכור להקלה לתוספת קומה.

<u>אין פטור לממ"ד במכר</u> - שמאית המשיבה מציינת את החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מס' 8-417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שם קבעה הועדה כי לא יינתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד בעת מכר אלא רק בעת בנייה. מצטטת את סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה " *לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:... (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסע' 158 ז' (א1) (1)*". מכאן מסיקה כי במקרה בו מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר, והחייב בהיטל אינו מקים ממ"ד, כי אז אין מקום לנכות מהשטח המחושב להשבחה שטחים לממד"ים.

9.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מפרטת עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון מנתונים במערכת שע"ם :

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

כתובת	תאריך	גוש	חלקה/ ת"ח	שטח רשום במ"ר	שטח לפי שע"מ במ"ר	שטח לפי ארנונה במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח	יעוד
מקסיקו 8	18.9.08	30436	,21/10	44	88	75	90	₪840,000	9,300	תכנית 1035, מגורים 1
איסלנד 18	3.7.08	30436	,5/1	35	100	5+62 מחסן	5+74 מחסן	₪777,000	10,000	הורחבה עפ"י תכנית 4281
מקסיקו 20	19.7.09	30436	,14/10	58.1	80	81	97	₪880,000	*8400	הורחבה עפ"י תכנית 2817

מנתחת את העיסקה בדירה שבנדון מיום 13.7.11 ומקבלת שווי בסך 4,123 ₪ למ"ר קרקע מבונה לאחר התאמה לזמן.

מנתחת את העסקאות שפירט שמאי המבקש ברח' מקסיקו 19 ומקסיקו 23 ומקבלת 9,250 ₪ ו – 9,000 ₪ למ"ר בנוי בהתאמה לעומת שמאי המבקש אשר קבל שווי ממוצע בסך 7,250 ₪ למ"ר בנוי.

מציינת שומה מכרעת של השמאי מר תמיר שדה בגוש 30438 חלקה 3, ברח' הרקפת 19 ,שם קבע שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 4,800 ₪ למועד 6/2010. לאחר התאמה לזמן ולמיקום (1.25) מקבלת שווי של כ – 3,840 ₪ למ"ר קרקע מבונה. קובעת שווי למ"ר קרקע מבונה בנכס הנדון בסך 3,500 ₪ .

שמאי המבקש – מפרט עסקאות מכר של דירות בסמוך למועד הקובע ממערכת שע"מ כדלקמן:

כתובת	תאריך	גוש	חלקה/ ת"ח	שטח לפי שע"מ במ"ר	תמורה בש"ח	קומה	מס' חדרים	שווי למ"ר בנוי בש"ח	פרטים
איסלנד 18	3.7.08	30436	,5/1	100	₪777,000	1	4	7,770	בניין בן 3 קומות משנת 1960 בו תכנית להרחבת דיור . בדירה זו מומשו כל הזכויות.
מקסיקו 19/4,	30.8.08	30436	45/38	68	₪748,000	1	3	11,000	בניין בן 7 קומות משנת 1969 בו 2 תכניות להרחבת דיור 3560 ו - 3560א'

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

מקסיקו 23	29.8.08	30436	45/12	65	₪710,000	3	3	10,923	בניין בן 4 קומות משנת 1973 בו 2 תכניות להרחבת דיור 3560 ו - 3560א'
איסלנד 5	15.9.08	30436	,9/12	77	₪672,500	3	3	8,734	בניין בן 3 קומות משנת 1950

קובע שווי ממוצע למגורים בדירות 4-5 חדרים ללא פוטנציאל להרחבת דיור בסך 7,250 ₪ למ"ר בנוי. לאחר הפחתת יזמות מופחתת (5%) ועלות בניה למועד קובע לפי מחירון דקל בסך 3,870 ₪ מקבל שווי למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע בסך 3,018 ₪ . קובע שווי במעגל בסך 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהציגה שמאית המשיבה טוען, כי יש להציג תחשיב המעקר את מרכיב שווי יתרת הזכויות ולחלץ שווי מערכים בנויים ללא זכויות בלתי מנוצלות ו/או פוטנציאל לזכויות כנ"ל. מקדמים : ראה טבלת סיכום עמדות הצדדים.

9.5 <u>סיכום עמדות הצדדים</u>

תכנית	נושא	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
מצב קודם			
1035	השטח לחישוב	מוצו כל זכויות הבניה	2,404 מ"ר X 84% X 2.5% תוספת קומה= 2,079.46 מ"ר X חלק יחסי לדירה שבנדון 1/20 = 103.973 מ"ר. מרפסת גג 40 מ"ר.
	שטח אקו'		103.973 + (40מ"ר X 0.15) = 109.973 מ"ר
מצב חדש			
12406	השטח לחישוב	במפלס קיים 40 מ"ר במפלס חדש <u>27 מ"ר</u> סה"כ שטח עיקרי 67 מ"ר מרפסת גג 40 מ"ר גרם מדרגות 5.6 מ"ר	במפלס קיים 40 מ"ר במפלס חדש 27 מ"ר בניכוי ממ"ד <u>7.5-מ"ר</u> סה"כ שטח עיקרי 59.5מ"ר שטח דירה קיימת <u>50 מ"ר</u> סה"כ 109.5 מ"ר מרפסת גג 40 מ"ר גרם מדרגות 5.6 מ"ר
	מקדמים	מרפסת גג 0.15	מרפסת גג 0.15
	שטח אקו'		109.5 + (40 מ"ר X0.15)= 115.5 מ"ר

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

	הפרש שטח אקו' לחישוב ההשבחה		115.5– 109.973 = 5.527 מ"ר.
	מקדמים	בינוי חדש על ישן 0.8 פונקציונליות התוספת 0.8 שטח מדרגות 0.5	בינוי חדש על ישן 0.8 פונקציונליות פחותה 0.8 שטח מדרגות 0.5
	שווי למ"ר	קרקע מבונה 3,500 ₪ בנוי 8,000 ₪	קרקע מבונה 3,000 ₪ בנוי 7,250 ₪
	ההשבחה	3,500 ₪ X 40 מ"ר X 0.8 X 0.8 = 89,600 ₪ 3,500 ₪ X 27 X 0.8 = 75,600 ₪ בניכוי שטח מדרגות 5.6 מ"ר X0.5 X 8,000 ₪ = 22,400 – ₪ סה"כ 142,800 ₪ שווי מרפסת גג 3,500 ₪ X40X0.15 = 21,000 ₪ סה"כ 163,800 ₪	3,000 ₪ X 5.527 מ"ר X 0.8X 0.8 = 10,611.84 ₪ בניכוי שטח מדרגות 5.6 מ"ר X 0.5 X 7,250 ₪ = - 20,300 ₪ השבחה שלילית - 9,688.16 ₪

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

לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בשומות ובמסמכים להלן הכרעתי:

10.1 <u>כללי</u>

הנכס הינו דירת מגורים בקומה א' (העליונה) דירה מס' 16, בכניסה ד', בבניין ברח' מקסיקו 4, בשכונת קריית מנחם בירושלים. בגוש 30436 חלקה 4, תת חלקה 16.

10.2 <u>לעניין יתרת שטחים לניצול במצב קודם</u> - אין חולק על כך כי הועדה המקומית אישרה במהלך השנים הרחבת חלק מהדירות בבניין מבלי להקפיד שחלוקת הזכויות תהיה שווה בין כל בעלי הזכויות בבניין. חישוב השטחים בחלק מהבקשות להיתר בניה כולל ממד"ים ומחסנים שחלקם הפכו לשימוש למגורים. בהיתר בניה מס' 50177 מיום 7.11.02 לפי בקשה להיתר מס' 80/1005.3 ,מצוין בפרוטוקול הועדה המקומית כי שטחי הממ"ד חושבו כשטחים עיקריים של הבניין. פירוט השטחים במערכת הממוחשבת באתר העירייה הינו כדלקמן:

שטח קיים:	1,259.52 מ"ר
תוספת:	<u>611.05 מ"ר</u>
סה"כ	1,870.57 מ"ר

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

שטח עזר: 76.70 מ"ר (שטח ממ"ד)

בנוסף, אושרו תוספות בניה בהיתרים הבאים כדלקמן:
בקשה להיתר 80/1005.4, היתר בניה מס' 50423 מיום 20.1.03 - 25.62 מ"ר
בקשה להיתר 80/1005.8, היתר בניה מס' 56728 מיום 23.8.06 - 58.35 מ"ר
בפרוטוקול הועדה המקומית בהיתר בניה מס' 56728 מיום 23.8.06 מציין כי מהות הבקשה הינה תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע מעל מרתף ומחסן. במסגרת הבקשה מוצעת בניית תוספת בחזית דרום מזרחית של הבניין ומתחת לתוספת המבוקשת מוצעים גם ממ"ד, מחסן ותוספת לדירה שתקושר ע"י מדרגות פנימיות. ניתן להסיק מכך כי השטחים שאושרו לבניה כוללים שטחי ממ"ד.
סה"כ שטחים עיקריים בבניין לאור הנ"ל לאחר הפחתת שטחי ממ"ד:

עפ"י בקשה להיתר 80/1005.3 -	1,870.57 מ"ר
עפ"י בקשה להיתר 80/1005.4 -	
25.62 מ"ר בניכוי ממ"ד 7.5 מ"ר -	18.12 מ"ר
עפ"י בקשה להיתר 80/1005.8 -	
58.35 מ"ר בניכוי ממ"ד 8.5 מ"ר[2] -	49.85 מ"ר
	1,938.54 מ"ר

שטח עיקרי עפ"י תכנית 1035
2,404 מ"ר X 84% 2,019.36 מ"ר
הפרש שטחים עיקריים לניצול 80.82

החלק המיוחס לדירה שבנדון מתוך 7 יח"ד שנותרו להרחבה עפ"י תכנית 12406, 7/80.82 = 11.54 מ"ר. לא יופחתו שטחי מחסנים מאחר ובפרוטוקול הועדה מיום 25.7.06 בדיון בבקשה להיתר 80/1005.8 צויין כי שטחי אחסנה קיימים עפ"י היתר הוסבו לשטחי מגורים.

10.3 לעניין קיום מרפסת גג במצב קודם

לטענת שמאית המשיבה הגג של קומת הקרקע, שיכול לשמש כמרפסת גג לדירה הנדונה נוצר בבקשה להיתר מס' 80/1005.3 - היתר בניה מס' 50177 מיום 7.11.02. תשריט הבקשה לא נמצא במשרדי הועדה. בתצהיר האדריכל אמנם לא צויינה מרפסת גג לדירה הנדונה אולם, כפי שציינה זאת גם שמאית המשיבה, בבקשה להיתר 80/1005.4 - בהיתר בניה מס' 50423 מיום 20.1.03 ,מסומן הגג כמרפסת גג לדירה

[2] **עפ"י חישוב שטחים בתכנית הבקשה להיתר.**

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

הנדונה. גם בביקור במקום ניתן להיווכח כי הגג משמש כמרפסת גג לדירה הנדונה. לפיכך, עמדתי היא כי מרפסת הגג בדירה הנדונה קיימת במצב קודם ובמצב החדש.

10.4 <u>לעניין הקלה לתוספת קומה</u>

כאמור, שמאי המבקש מציין בחישוביו אפשרות להקלה בשיעור 2.5% במצב הקודם, בגין תוספת קומה. שמאית המשיבה מסתמכת על החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים בערר מס' 038/10 ווי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית ירושלים וטוענת כי יש להוכיח סבירות גבוה לקבלת הקלות כמותיות בחישוב השווי במצב קודם. לטענתה שמאי הבעלים לא הוכיח כי במצב קודם היתה רמת סבירות גבוהה לקבלת הקלה כמותית.

מעיון בפרוטוקול הועדה בדיון הבקשה להיתר מס' 80/1005.8 - בהיתר בניה מס' 56728 שהופק ביום 5.9.05 , ובהחלטות שקבלה בישיבותיה השונות שדנו בבקשה הנ"ל התברר בין היתר כי בישיבתה מיום 23.4.06 הוחלט כי יש לפרסם הקלה מזכויות הבניה בשיעור 59.06 מ"ר שהם 2.45% מתוך 6% המותרים. בישיבתה מיום 4.5.06 החליטה הועדה כי על מנת לאפשר פרסום ההקלה הנ"ל יש לקבל דוח פיקוח לגבי כל מה בנוי בשטח. ביום 25.7.06 לאחר קבלת חישוב שטחים מפורט, קבעה הועדה כי נותרו זכויות של 58.35 מ"ר בעוד שמבוקשים 60.04 מ"ר, לפיכך קבעה כי יש להקטין את השטח המבוקש ל – 58.35 מ"ר. מהחלטות הועדה עפ"י פרוטוקול זה ולפי חישוב השטחים בבקשות קודמות להיתרי בניה, התברר כי הועדה נהגה לחשב יתרת זכויות בניה בנכס הנדון, עפ"י ההפרש בין שיעור הזכויות עפ"י תכנית 1035 לבין השטחים שנוצלו בפועל ללא תוספת שטחים בגין הקלות. גם במכתבה של הממונה על רישוי ובניה מיום 6.3.06 ,מציינת גב' רות ביקסון כי בקשה להיתר מס' 80/1005.6 נדחתה בעיקר עקב סטייה ניכרת בקווי הבניין וכן עקב ניצול לא שיוויוני של זכויות הבניה. היא הציעה להכין תב"ע שתאפשר לכל הדירות להתרחב במידה שווה ואשר תקבע קווי בניין מיוחדים המתאימים לתכנית ההרחבה.

לאור הנ"ל ניתן להיווכח כי הועדה לא אישרה הקלות בבניין הנדון בעיקר מהסיבות אשר פרטו במכתבה הנ"ל של גב' רות ביקסון. לפיכך ובהסתמך על החלטת ועדת ערר שהוזכרה לעיל ,מאחר והסבירות לאישור הקלה לתוספת 2.5% זכויות בגין קומה נוספת לא הוכחה והתממשותה הייתה בסבירות נמוכה, לא אתייחס להקלה זו בתחשיב.

10.5 <u>לעניין פטור לממ"ד במכר</u>

בהסתמך על החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מס' ים - 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לא חל פטור בגין שטח הממ"ד בחישוב היטל ההשבחה במימוש בדרך של מכר אלא רק כאשר נבנה בפועל. לפיכך, לא יופחת שטח הממ"ד בעת חישוב ההשבחה בדירה שבנדון.

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

10.6 <u>נתוני שווי</u>

שני הצדדים מפרטים עסקאות בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון ממערכת שע"ם. מנתוני שמאית המשיבה מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע של כ – 9,650 ₪ , מנתוני שמאי המבקש מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך 9,607 ₪ . אולם שמאי המבקש קובע שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל להרחבת דיור בסך 7,250 ₪, מבלי להסביר כיצד הגיע לשווי זה משווי ממוצע כאמור, בסך 9,607 ₪ וקובע שווי בגישת השווי השיעורי (גישת החילוץ), בסך 3,000 ש"ח למ"ר מבונה קרקע.
לאור הנתונים שפורטו לעיל, השווי כפי שהוערך על ידי שמאית המשיבה לפי 8,000 ₪ למ"ר בנוי ולפי 3,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה נראה סביר ומקובל עלי.

10.7 <u>מקדמים</u>

קבעתי מקדמים כדלקמן:
0.8 – בגין בינוי חדש על ישן, כפי שקבעו גם שמאי הצדדים.
0.8 – בגין שוליות התוספת במפלס הדירה, כפי שקבעו הצדדים אשר קראו למקדם זה פונקציונאליות התוספת במפלס הדירה (שמאית המשיבה) ופונקציונאליות פחותה (שמאי המבקש).
0.5 – מקדם אקו' לשטח מדרגות.

11. <u>תחשיבים</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית 12406</u> - (מועד קובע 13.10.08)

תוספת שטח במפלס הדירה 40 מ"ר - בניכוי 11.54 מ"ר יתרת זכויות לניצול ממצב קודם = 28.46 מ"ר.

28.46 מ"ר X 0.8 X 0.8 X 3,500 ₪ =	63.750 ₪
תוספת שטח במפלס חדש.	
27 מ"ר X 0.8 X 3,500 ₪ =	<u>75,600 ₪</u>
סה"כ	139,350 ₪
בניכוי הפסד שטח מדרגות	
5.6 מ"ר X 0.5 X 8,000 ₪ =	<u>-22,400 ₪</u>
<u>ההשבחה</u>	116,950 ₪

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:

מס' תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
12406	13.10.08	₪ 116,950	**₪ 58,475**

התשלום צמוד בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ולראיה באתי על החתום,

שאול אשרת M.A

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע

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