א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

המבקשת	**המשיבה**
גלים בניה חיזוק והשבחת מבנים בע"מ	הועדה המקומית תל אביב
שמאי מקרקעין - דרור כהן	שמאי מקרקעין - אברהם כץ ז"ל

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 174 בגוש 6214

רחוב ארלוזורוב 65, תל אביב

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 10.01.2019, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בעקבות מימוש בדרך של היתר.

זיהוי הנכס

גוש:	6214
חלקה:	174
שטח החלקה:	492 מ"ר רשום
בינוי:	בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית
כתובת:	רחוב ארלוזורוב 65, תל אביב

דיון מקצועי

מועד:	05.05.2019
נוכחים:	דרור כהן, שגיא כץ, נירית בן אקון (שמאית ממשרד כץ), רותי בן ארי, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	05.04.2019
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומה אחרת של השמאי דרור כהן מיום 28.01.2019
- נסח רישום מיום 29.01.2019
- החלטת רשות הרישוי מיום 25.01.2017

מטעם המשיבה

- שומת השבחה של השמאי אברהם כץ ז"ל מיום 31.10.2018
- תגובת השמאי שגיא כץ מיום 25.04.2019

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הסביבה הינה החלק הצפוני של מרכז תל אביב. בסביבה מבני מגורים, וותיקים בעיקר, בני 3 עד 5 קומות. השימושים ברחוב למסחר, משרדים ומגורים. רחוב ארלוזורוב הינו ציר מרכזי וארוך, המקשר בין רחוב הירקון וגן העצמאות במערב לבין דרך נמיר ותחנת רכבת ת"א מרכז במזרח. הנכס הנדון ממוקם בחלקו המרכזי של הרחוב, בקטע שבין שד' עמנואל הרומי לבין רחוב יהושע בן נון, מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו ל"עיר הלבנה". הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 174 בגוש 6214 ממוקמת בצדו הצפוני של הרחוב. החלקה בשטח רשום של 492 מ"ר, בעלת צורה רגולרית הכוללת חזית ברוחב של כ- 17 מ' לרחוב ארלוזורוב ועומק של כ- 29 מ'.

המבנה
על החלקה ממוקם מבנה וותיק מתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת. המבנה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית. במבנה 14 יח"ד.

מבוקש
תוספות וחיזוקים לפי תמ"א 38. המבנה החדש יכיל 17 יח"ד.

זכויות קנין

נסח רישום
בהתאם לנסח, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 29.01.2019, הבעלות בחלקה 174 הינה של "בית ברחוב ארלוזורוב 63 בע"מ" בשלמות.
רשומות 14 חכירות ראשיות לחוכרים שונים.
ביום 17.10.2013 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים לטובת "גלים רחוב ארלוזורוב 65 תל אביב בע"מ", בגין תמ"א 38.
ביום 18.01.2018 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.

מצב תכנוני קודם[1]

תכנית 58 ("גדס")
התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 מיום **04.01.1940**.
התכנית קובעת:
יעוד: "אזור דירות 1"
מגרש: 500 מ"ר במגרש מינימאלי
בניה: 35% לקומה

[1] מפורטים תכניות ותנאים רלוונטיים לשומה זו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
צפיפות: 3 יח"ד לקומה, 9 יח"ד לחצי דונם
מרווחים: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות), צדדי – 3 מ'

תכנית 1680, בניה על גגות בתים
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2770 מיום **10.12.1981**.
התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

תכנית מתאר מ', שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2829 מיום **24.06.1982**.
תכנית הקובעת, בין היתר, כי לבניה בהיקף של עד 38% לקומה ניתן להוסיף 7% לכל קומה.
במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר לא יעלו אחוזי הבניה על 40% לקומה, וסה"כ בבנין 146%.

תכנית מתאר מקומית ע'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3275 מיום **28.11.1985**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה ולשימוש במרתפים.
התכנית מאפשרת בנית מרתף בשטח תכסית הבנין ובגובה של 2.2 מ'. יותרו מחסנים דירתיים בני 6 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף.

תכנית ס'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3672 מיום **25.06.1989**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת דירות גג בבניינים קיימים.
התכנית חלה, בין היתר ולפי סעיף 7.א.3) על "בנין מגורים שגובהו 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:
- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967.
- הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
- הבנין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד".

בבנין עליו חל סעיף 7.א.3) כמפורט לעיל מותר להוסיף בניה להגדלת דירות הגג הקיימות. שטח הדירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחת.
הבניה מותנית בביצוע שיפוץ חיצוני של הבנין ע"י בעל דירת הגג.
התכנית מבטלת תכניות קודמות לבניית דירות גג (74, 76, 636, 637) ואינה מאפשרת לממש חדרי גג לפי תכנית 1680.

תכנית מתאר מקומית ג' - "בניה על גגות בתים"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום **21.04.1994**.
התכנית קובעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות) ומחליפה את תכנית 1680. הותרה פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
אסורה בניה מעל קומה ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת וכן בבניינים צמודי קרקע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

תכנית 2710
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4540 מיום **03.07.1997**.
התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבנין לצורך כך.

תכנית מתאר מקומית ע'1 - מרתפים
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5167 מיום **18.03.2003**.
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מבטלת את תכנית ע'.

לגבי בנייני מגורים נקבע:
קומות: שתי קומות. תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאי שאלו דרושים לתפקוד הבניין ואינם משמשים לחניה מעל לתקן התקף.
שטח: עד 80% משטח המגרש.
גובה: עד 4 מ' נטו (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) ב- 2 הקומות העליונות. עד 3.5 מ' בקומות התחתונות.
תכליות: בשתי קומות עליונות שטחי שרות כלליים; שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע); שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות תחתונות שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים.
מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו).
ביחידות מגורים צמודות קרקע ניתן בתנאים להצמיד את חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

בסעיף 12 לתכנית נקבע כי בעת מכירה ישולם היטל השבחה לפי הידוע באותה עת. לגבי בתים שאינם צמודי קרקע יחושבו 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. "יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה".

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה לפי החלטת ממשלה מספר 3537 מיום **18.05.2005**.
התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

תוספת יחידות דיור למבנה יכולה להתבצע ע"י <u>אחת</u> מהאפשרויות הבאות: הקמת קומה נוספת, סגירה של קומת עמודים, בניית אגף נוסף. ייתכן שילוב האפשרויות ובלבד שסה"כ התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית. תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת.
מותרת הרחבת יחידות דיור קיימות ב- 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.

תכנית 3440
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5526 מיום **10.05.2006**.
התכנית מסדירה שטחי בניה בעת איחוד דירות.
בקומה עליונה ניתן לאחד את הזכות לחדרי יציאה לגג.

תמ"א 2/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6069 מיום **10.03.2010**.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק, ומבהירה הוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מוסיפה אפשרות לסגירת קומה המפולשת, ככל שקיימת.

תמ"א 3/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6430 מיום **11.06.2012**.
תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות נוספות, מקנה תמריצים להריסה (לרבות חריגה מקווי בנין ושילוב זכויות בניה קיימות שטרם מומשו), קובע נוהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת בניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת 2 קומות נוספות למבנה <u>או</u> הקמת אגף נוסף עבור יחידות דיור חדשות בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות.
- הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד מחצית הקומה שמתחתיה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות ב- 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.

הנ"ל כפוף לשיקול דעת של הועדה המקומית.

הועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות בניה לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.

תמ"א 3/38א - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7400 מיום **13.12.2016**.
במקרה של חיזוק ועיבוי הקיים אין שינוי בזכויות שהוקנו טרם אישורה של תכנית זו.
במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, השטח המרבי יחושב כמפורט:
- תוספת 13 מ"ר עיקרי בעד כל יח"ד בהיתר
- תוספת עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיימות כדין, כמפורט:

בבנין בן 1 קומה קיימת:	1.5 קומות מורחבות
בבנין בן 2 קומות:	2.5 קומות מורחבות
בבנין בן 3 קומות:	3.0 קומות מורחבות
בבנין בן 4 קומות או יותר:	3.5 קומות מורחבות

מניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק לא יכלול קומות בתת הקרקע, קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% מקומה טיפוסית, וקומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה הוא פחות מ- 50% מקומה טיפוסית.
- שטח קומה טיפוסית יכלול את שטח המרפסות המקורות
- תוספת ממ"ד לכל יח"ד
- תוספת בניה בתת הקרקע למטרות שירות, חניה וכו', בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

מדיניות מיום 22.11.2017
באזור רובעים 3 ו- 4 מפנה המדיניות לתכנית הרובעים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

תכנית מתאר 5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7407 מיום **22.12.2016**.

מטרות התכנית:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים להתחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפיתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכבה על אפנים והליכה רגלית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

חלקה 174 ממוקמת בתחום מתחם 301 (אזור מגורים בבניה עירונית, מרקם בנוי לשימור), בו גוברות הוראות תכנית תא/3616א' (רובע 3) על הוראות תכנית תא/5000. עד מתן תוקף לתכנית רובע 3 לא תחשב תכנית 5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

תתל 70 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7716 מיום **18.07.2017**.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). תוואי הרכבת עובר בין היתר ברחוב ארלוזורוב.

היתרי בניה

1. היתר מס' 618 משנת 1950 ניתן לבניית בית בן 3 קומות, קומת עמודים וקומה ד' חלקית.
2. היתר מס' 516 משנת 1955 ניתן להוספת גגון בקומה ד'.

בקשה 15-0466

הבקשה הינה לתוספות ושינויים בבנין קיים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת קרקע וקומת מרתף, הכוללת:

א. תוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, מרפסות גזוזטרא קדמיות ומסתורי כביסה בהתאם לתקנות התו"ב.

ב. לרבות בניה מכוח תמ"א 38 הכוללת:

- אישור בדיעבד לדירה נוספת בקומת הקרקע מעבר ל- 2 דירות שאושרו בהיתר
- תוספת ממ"ד ל- 2 מהדירות הקיימות בקומת הקרקע
- השלמת הקומה הרביעית וחלוקת השטח מחדש עבור 2 יח"ד
- תוספת קומה חמישית ובניה חלקית על הגג עבור 3 יח"ד חדשות

סה"כ יתקבל בנין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומרתף המשמש כמקלט ואחסנה, עבור 17 יח"ד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

בהחלטה מס' 2-15-0025 מיום 28.10.2015 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

להלן תקציר נתוני השטחים במבנה, הקיימים והמבוקשים (לא כולל מרפסות מקורות):

טבלה 1: שטחים בנויים ומבוקשים בנכס

קומה	מ"ר עיקרי		מ"ר שירות		סה"כ בקומה
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
מרתף			52.65		52.65
קרקע	157.10		18.30	37.72	213.12
א'	227.07		11.02	(1.58)	236.51
ב'	227.07		11.02	(1.58)	236.51
ג'	227.07		11.02	(1.58)	236.51
ד'	58.14	115.66		74.25	248.05
ה'		212.95		36.54	249.49
ו'		97.92		24.30	122.22
גג טכני				12.69	12.69
סה"כ	896.45	426.53	51.36	180.76	1,555.10
סה"כ	1,322.98		232.12		1,555.10
סה"כ	1,555.10				1,555.10

מצב תכנוני חדש

תכנית תא/3616 א' ("תכנית רובע 3")
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7668 מיום **09.01.2018**.
התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד כולל בניינים ברחובות מסחריים. התכנית אינה חלה על בניינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב' או בתכניות אחרות.

מטרות התכנית:
1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
2. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.
3. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ', ס', ג' וכד'.

התכנית מבחינה בין מבנים שהיתר לבנייתם הוצא עד יום 01.01.1980 לבין מבנים שהיתר לבנייתם הוצא לאחר מועד זה, וקובעת זכויות והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים וכן סל זכויות לבניינים חדשים.
תוספת הבניה לבניינים הקיימים מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות לשומה זו (תוספת לבנין קיים שהיתר לבנייתו הוצא עד יום 01.01.1980, והוא ממוקם מחוץ לאזור ההכרזה וברחוב שאינו מסחרי):

יעוד:	על פי תכנית מאושרת, בתחום רצועת מתע"ן, מחוץ לתחום אזור ההכרזה
תוספת קומות:	במבנים בעלי היתר שהוצא קודם ליום 01.01.1980 בני 6-2 קומות (כולל עמודים וקומת ביניים) תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית (סעיף 4.1.3.ג סעיף קטן 2.א.1.).
בניה קיימת בגג:	דירת גג או חדר גג שנבנו בהיתר מכוח תכנית לבניה על גגות (ג', ס', 74, 76, תכנית נקודתית או אחרת) שניתן לפני מועד הפקדת התכנית (27.06.2011), תותר השלמה לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית (סעיף 4.1.3.ב סעיף קטן 5.ב.).
שטח:	שטח קומת התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים (ללא מרפסות ובליטות), ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מבניהם, ולפי המבנה המורחב. במקרה בו בהיתר הבניה המקורי קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן. שטחי הבניה הנוספים הינם כוללים (עיקרי, שירות וממ"ד). מרפסות יותרו בנוסף.
קומת הגג:	תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
גובה:	קומת התוספת כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'. הבניה על הגג בגובה שלא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד וכולל מעקה הגג העליון.
בריכת שחיה:	במרפסת הגג תותר בריכת שחיה.
צפיפות:	בקומות החדשות הצפיפות עד מס' יח"ד בקומה טיפוסית. בקומת הגג לפי חלוקת השטח ב- 70 מ"ר ולא יותר מהצפיפות בקומה טיפוסית. בקומת עמודים שנסגרה שטח הדירה לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד בתוספת שטחים בתת הקרקע לפי ע'1.
הרחבות:	במבנים בעלי היתר שהוצא קודם ליום 01.01.1980 תותר הרחבת הדירות הקיימות, כולל דירות בקומת המרתף, ברצף אנכי למלוא גובה הבנין, במסגרת קווי בנין מותרים (למעט ממ"ד לגביו תותר חריגה עד 2 מ' מגבול צדדי ו- 3 מ' מגבול אחורי), ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, כולל ממ"ד.
קווי בנין:	לפי תכניות ראשיות, למעט במקרים של תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, ממ"ד בחריגה, ח"מ, מעלית ומרפסות. בכפוף לחוו"ד מהנדס העיר תתכן הארכת קיר משותף בחזית אחורית בלבד.
סגירת ק. עמודים:	תותר בתנאים סגירה, למעט רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין. ניתן להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים.
תוספת מרפסות:	תתכן הבלטה מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בולטות בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות בדוגמת הקיימות. במקרים של מרפסות סגורות בקומות הקיימות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות. יותר שילוב מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל לשניה.

תכנית בהכנה 507-0507764 (תא/מק/4474), לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב
הודעה לפי סעיף 77 ו- 78 פורסמה בילקוט פרסומים 7471 מיום 23.03.2017, ולפיה לא יוצאו היתרים לבניה או לשימוש בקרקע למשך שנה.
התכנית חלה על רחוב ארלוזורוב משני צדיו, בין דרך נמיר במזרח לגן העצמאות כולל במערב.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

מטרת התכנית: התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, ופיתוח מרחב ציבורי ראוי בעבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך הרחבת זכות הדרך, ויצירת סל זכויות לבנייה חדשה בהתאם לכך.

הסכמות

מהות ההשבחה

הצדדים מסכימים כי שטח הבניה המבוקש אינו חורג מזכויות תמ"א 38.

השטח המבוקש:	426.53 מ"ר עיקרי + 180.76 מ"ר שירות	= 607.29 מ"ר
להוציא שטח מבוקש בקומת הקרקע		= (37.72 מ"ר)
סה"כ מבוקש בקומות עליונות חדשות:		= 569.57 מ"ר

זכויות תמ"א 38, מבלי להביא בחשבון הרחבה קומתית, ב- 2.5 קומות חדשות מחושבות כמפורט:

סה"כ שטח קומה קיים:	227.07 מ"ר עיקרי + 11.02 מ"ר שירות	= 238.09 מ"ר בקומה
2.5 קומות:		= 595.22 מ"ר כולל

הפטור למימוש בהיתר של תמ"א 38 מוקנה ל- 2.5 קומות מורחבות, שהינם בנכס הנדון כ- 595 מ"ר. השטח המבוקש מתוקף תכנית 3616 א' הינו כ- 570 מ"ר בלבד. לפיכך, מקובל עלי כי לא יחול חיוב בגין זכויות תכנית 3616 א'.

שומת הצדדים עוסקת בגובה קומת הגג של 2.95 מ'.

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תכנית 3616 א': 24.01.2018

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

השבחה לתכנית 3616 א'

עמדת שמאי המבקשת

השמאי טוען כי תכנית 3616 א' לא השביחה את גובה קומת הגג בשל הגורמים הבאים:

1. אין קשר בין גובה קומת הגג המבוקש לבין תכנית 3616 א'. הגובה זהה לגובה בבקשה קודמת משנת 2015, אשר הוגשה על בסיס תמ"א 38 והוקפאה זמנית עקב פרסום סעיפים 77 ו- 78 לתכנית העוסקת בהתחדשות רחוב ארלוזורוב. גובה הקומות על פי הבקשה המקורית הינו: 2.95 מ' נטו בקומת הגג ו- 3.20 מ' נטו בקומות הטיפוסיות. בבקשות שהוגשו, הן משנת 2015 והן משנת 2018, לא מוזכרות הקלות בגין גובה הקומה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

2. מבקשה מחודשת משנת 2018 עולה כי התאמת קומת הגג לקומות הקיימות בהתאם למגבלת התכנית המופקדת ברובע 3 הינה דרישה של הועדה המקומית.

3. יש לבחון מגבלת גובה בתכנית המצב הקודם שהיא תמ"א 38. סעיף 18 לתמ"א מתייחס לגובה הבניה בגג ולפיו: אם תכנית מפורטת קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג יחולו הוראות אלו על גג הקומה הנוספת, ואם אין הוראה מפורשת כזו תבנה הקומה הנוספת בהתאמה לבניינים קיימים ברחוב או בסביבה. בהתאם להיתר 618 משנת 1950 גובה כל קומה קיימת הינו 3.2 מ'.

4. בהתייחס לתכנית ג' כמצב קודם, שמאים מכריעים שדנו בסוגיית גובה קומת הגג במסגרת השבחה לתכנית 3616 א' לא התייחסו להשבחה הנובעת בגין תוספת הגובה לקומת הגג. תכנית ג' אינה התכנית המפורטת לענין עיצוב גגות אליה מכוונת תמ"א 38. הגובה הסביר בבניה מתוקף תמ"א 38 הינו אותו גובה שימשיך את רצף הגובה הקיים גם לקומות החדשות. תכנית ג' אינה רלוונטית לקביעת מגבלת הגובה לפי תמ"א 38.

בהעדר מגבלה תכנונית מפורשת בתכנית או בחוק יש לבסס גובה שאינו חריג לסביבה או לתקופה. לפי תקנות התו"ב, הגובה המינימלי לשטח עיקרי עילי הינו 2.5 מ', ללא הגבלת מקסימום. ככל שמדובר בבנין קיים, המגבלה הינה הבנין הקיים.

לסיכום, גובה קומת הגג אינו תלוי בתכנית 3616 א', אשר קבעה מגבלה ולא פתחה פתח להקלה. אם יקבע כי גובה הקומה תלוי בתכנית 3616 א', הרי שאין תכנית מפורטת אשר הגבילה את הגובה לפי תמ"א 38, גם לא תכנית ג'. תוספת הגובה אינה חריגה לבנין, לסביבה או לרוח התקופה, ולכן לא חלה השבחה לתוספת גובה.

בדיון המקצועי הוסיף השמאי כי שמאים מכריעים שדנו בתכנית 3616 א' נקטו במקדם שווי לקומת הגג, שהנו זהה למקדם השווי בתמ"א 38, מבלי לקבוע השבחה לענין זה.

<u>ערכי שווי</u>
השמאי קובע שווי בסך 22,000 ₪ מ"ר מבונה לאחר הפחתת 10% בגין בניה חדשה על גבי ישנה.
השומה מבוססת על ערכים משומות מכריעות בסביבה:

- השמאית המכריעה רינת וויס קבעה לגבי נכס ברחוב אבן גבירול 107 (6214/57) ליום 06.11.2017 שווי בסך 21,000 ₪ מ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה לגבי נכס ברחוב אבן גבירול 97 (6214/266) ליום 06.11.2017 שווי בסך 21,000 ₪ מ"ר מבונה.
- השמאי המכריע אמנון נזרי קבע לגבי נכס ברחוב אבן גבירול מתחם סומייל שווי לבניה חדשה במגדלים בסך 20,000 ₪ מ"ר מבונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

עמדת שמאי המשיבה

שומת המשיבה נערכה עבור הגבהת קומת הגג מגובה של 2.5 מ' במצב קודם לגובה של 2.95 מ' כמבוקש בתכנית ההיתר. השטח כולל גם ממ"ד שהוגבה בתכנית הבקשה. הפטור לממ"ד מוענק בשל בנייתו על פי הנדרש אך לא בשל הגבהתו.

חושבה השבחה כמפורט:

סה"כ שטח עיקרי וממ"ד:	110.48 מ"ר
תוספת שווי בגין גובה:	12.5%
מקדם קומה:	1.1

110.48 מ"ר x 1.1 מקדם שווי x 0.125 מקדם השבחה x 24,000 ₪ מ"ר מבונה = 364,600 ₪.

בתגובה מיום 25.04.2019 מוסיף שמאי המשיבה:

בסעיף 18 לתמ"א 38 תיקון 3 א' נקבע כי הבניה בקומת הגג כפופה לתכנית מפורטת לגגות ככל ויש כזו. במקרה הנדון יש תכנית מפורטת לבניה על גגות והיא תכנית ג', הקובעת גובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

טרם אישור תכנית 3616 א' הותרה הגבהת קומת הגג בהליך של הקלה בלבד. הקלות לענין זה אושרו לנכסים ברחובות ברגסון 7, הירקון 58, הירקון 180, שיינקין 16, שיינקין 22. לפיכך, במצב קודם לתכנית הרובע הוגבלה הבניה ל- 2.5 מ'.

תוספת של 45 ס"מ (מ- 2.5 מ' ל- 2.95 מ') תורמת לתחושת הרווחה בנכס.

השמאי מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בשל הגבהת חדרי יציאה לגג:

- השמאי יעקב פז קבע לגבי נכס ברחוב ברגסון 7 השבחה של 10% בשל הגבהה מ- 2.5 מ' ל- 3.0 מ'.
- השמאי מנחם מלוכנא קבע לנכס ברחוב הירקון 64 השבחה של 10% בשל הגבהה מ- 2.5 מ' ל- 2.8 מ'.
- השמאי יצחק ברמן קבע לנכס ברחוב שיינקין 22 השבחה של 10% בשל הגבהה מ- 2.5 מ' ל- 2.7 מ'.
- השמאי תמיר שדה קבע לנכס ברחוב דיזנגוף 204 השבחה של 15% בשל הגבהה מ- 2.5 מ' ל- 2.7 מ'.

הגבהת קומת גג הכוללת יח"ד עצמאית תורמת אף יותר לשווי מאשר הגבהת חדרי יציאה לגג.

<u>ערכי שווי</u>

השווי למועד הקובע הוערך לפי 24,000 ₪ מ"ר מבונה.

השווי חושב בגישת החילוץ מתוך עסקאות השוואה בבניה חדשה בסביבת הנכס:

טבלה 2: עסקאות

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	מ"ר	₪ תמורה	₪ מ"ר בנוי
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4/5	55	2,900,000	52,727
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	4/5	78	4,150,000	53,205
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	4/15	75	4,200,000	56,000

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	קומה	מ"ר	₪ תמורה	₪ מ"ר בנוי
09.08.2017	6214/256	יהושע בן נון 10	4/5	110	5,170,000	47,000
11.05.2017	6214/520	שד' עמנואל 23	1/4	90	4,550,000	50,556
05.09.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	1/5	46	2,467,000	53,630
30.08.2017	6903/54	כהן הרמן 6	3/4	65	4,350,000	66,923
17.08.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	2/5	46	2,450,000	53,261
21.02.2017	6902/158	דיזנגוף 183	4/5	74	3,350,000	45,270
29.01.2017	6903/68	המלכה אסתר 13	3/4	100	5,403,000	54,030
22.03.2018	6954/18	חולדה 1	3/6	75	3,700,000	49,333
17.07.2017	6952/119	רייך 15	1/10	70	3,642,000	52,029
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	4/6	62	3,600,000	58,065
12.06.2017	6954/18	חולדה 1	4/6	65	3,600,000	55,385
13.09.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2/5	60	3,079,998	51,333
16.07.2017	7078/160	הירשנברג 9	4/5	100	4,102,564	41,026
09.07.2017	7078/120	דיזנגוף 165	2/5	56	3,000,000	53,571
19.11.2017	7113/80	דיזנגוף 126	5/7	51	2,249,999	44,118

בתגובה מיום 25.04.2019 מוסיף שמאי המשיבה:

שומות מכריעות שצוינו על ידי שמאי המבקשת ברחוב אבן גבירול נערכו לתכנית 5000 ולמועד מוקדם מהנדון. שומת נזרי במתחם "סומייל" שונה מהנדון מבחינת המועד הקובע ואופי הנכס.

השמאי שגיא כץ שלח ביום 08.05.2019 בדיקה לסבירות ערכי השווי, כמפורט:

שווי בנוי, מגלם מיקום ברחוב ארלוזורוב על גבי בנין קיים:	49,000 ₪
לאחר ניכוי מע"מ, 17%:	41,880 ₪
לאחר ניכוי יזמות, 15%:	36,418 ₪
עלות בניה (מגלם שטחים ציבוריים, חניות/מתקני חניה, עלויות עקיפות):	10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה, במעוגל:	26,500 ₪

<u>הכרעה</u>

הצדדים מסכימים כי תכנית הבקשה אינה חורגת מזכויות תמ"א 38 ולפיכך אינה חייבת בהשבחה.

שומות הצדדים מתייחסות לגובה קומת הגג. בהתאם לתכנית הבקשה המאושרת גובה קומת הגג הינו 2.95 מ' נטו ו- 3.20 מ' ברוטו (מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה). הבניה הכוללת על הגג, ממפלס הרצפה של קומת הגג ועד גובה מעקה הגג העליון הינה 4.50 מ'. גובה הקומות הקיימות הינו 3.20 מ' ברוטו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

שומת המשיבה קובעת השבחה לתכנית 3616 א', המתירה גובה בקומת הגג לפי קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ', בעוד שלפני אישורה הוגבלה קומת הגג ל- 2.5 מ' בלבד לפי תמ"א 38. שמאי המשיבה מפנה לרישא של סעיף 18.2 לתמ"א, בו נקבע כי קומת הגג הנוספת תעוצב בהתאם לתכנית מפורטת החלה על המבנה והקובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג. לטענת המשיבה תכנית ג' היא התכנית המפורטת הקובעת הוראות מפורשות לעיצוב הגג לרבות גובה מרבי של 2.5 מ'. שומת המשיבה מגלמת מקדם השבחה של 12.5% המבוסס על שומות מכריעות שנערכו להגבהת חדרי יציאה לגג.

שמאי המבקשת מפנה לסיפא של סעיף 18.2 לתמ"א 38, בו נקבע כי באין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג בתכנית מפורטת החלה על המבנה, תותאם הקומה הנוספת לבניינים הקיימים ברחוב או בסביבה הקרובה. תכנית ג' אינה התכנית המפורטת אליה מכוונת תמ"א 38 ולכן יש לקבוע את גובה קומת הגג לפי רצף הגובה של הבנין הקיים (3.2 מ' בקומה טיפוסית), שאף תואם את הסביבה, את הבניה המקובלת בתקופה זו, את החוק ותקנות התכנון והבניה שאינן קובעות גובה מירבי לקומה. כמו כן, מדובר בדרישה של הועדה המקומית ליצור התאמה בין הקומות הקיימות וקומת הגג החדשה.

שאלת המפתח לשומה זו היא האם מגבלת גובה של 2.5 מ' שנקבעה בתכנית ג' חלה על קומת הגג בתכנית המצב הקודם. ככל שחלה הרי שאישור תכנית 3616 א' הסיר מגבלה זו ביחס למבנה הנדון, בו מבוקשת קומת גג בגובה התואם לקומה טיפוסית של 3.2 מ'.

קומת הגג של הבנין הקיים כוללת 2 יח"ד, והינה קומה חלקית. הגובה של 3.1 מ' נטו (פנימי) לפי היתר מס' 516 ו- 3.0 מ' נטו (פנימי) לפי המתואר בתכנית הבקשה. קומה זו נבנתה בהינף אחד עם המבנה כולו, בהתאם להיתר בניה 618 משנת 1950. נוסחו של סעיף 18.2 לתמ"א אליו מפנים הצדדים הינו: "...אם תכנית מפורטת **החלה על המבנה** קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת..." (ההדגשה אינה במקור), ולפיו יש לפעול לפי תכנית מפורטת החלה על **המבנה**. קיומה של קומה חלקית על הגג מוציא את האפשרות ליישם את תכנית ג' על גבי המבנה הנדון. מאחר ונוסחו של סעיף 18.2 מפנה לתכנית החלה על המבנה, אני מגיע למסקנה כי תכנית ג' אינה מהווה מצב קודם של המבנה הנדון. לפיכך, שומות מכריעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ובהן נקבעה השבחה להקלה בגובה חדרי יציאה לגג מעל ל- 2.5 מ' אינן רלוונטיות לשאלה נשוא שומה זו.

התכנית המפורטת החלה על המבנה היא תכנית ס', המאפשרת הרחבה של דירות הגג הקיימות. תכנית ס' אינה כוללת הוראה מפורשת לגבי גובה הקומה. לפיכך, חל הסיפא של סעיף 18.2 לתמ"א הקובע כי קומת הגג תתאים לבניינים ברחוב או בסביבה הקרובה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי במצב זה מתבקשת התאמה לגובה הקומות במבנה הנדון.

קומת הגג המבוקשת הינה בגובה של 3.2 מ', ותואמת לגובה של 3.2 מ' בקומה טיפוסית ומכאן שלא חלה השבחה בשל תכנית הבקשה.

<u>ערכי שווי</u>
לאור הכרעתי שלעיל מתייתר הדיון בערכי השווי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

03.07.2019
מס' מינוי: 43-2019
סימוכין: 966/1901

ההשבחה

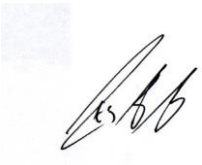
לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, **חלקה 174 בגוש 6214**, הינה:

טבלה 3: ההשבחה

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 3616 א'	27.01.2018	לא חלה השבחה	לא חל היטל

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com