רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים
לירן לב, מהנדס אזרחי

תאריך: 11.04.11
מס' תיק: 12634
מספרנו: 4211-11

בעניין: ימיני קרן
השמאי יעקב לפיד lapid227@bezeqint.net

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב חולון tamid@holon.muni.il
השמאית רחל פרנקו rafranco@walla.com

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

תת חלקה 227/57 בגוש 7167
רחוב שנקר 5 א', חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של מכירה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין, מתאריך 22.11.10.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין, מתאריך 02.01.11 ובסימוכין 2313.11.

בתאריך 16.03.11 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1 הנכס מהווה דירת מגורים, ידוע כתת חלקה 227/57 בגוש 7167, כתובתו שנקר 5 א', חולון.

2. רחוב שנקר מסתעף מרחוב מקווה ישראל בצפון, חוצה (בין היתר) את רחוב סוקולוב ומסתיים ברחוב ההסתדרות בדרום. מיקום הנכס בעברו המזרחי של רחוב שנקר, בסמיכות מדרום למפגש הרחוב עם רחוב מקווה ישראל. בקטע הנכס הרחוב חד סטרי לכיוון דרום והתנועה בו דלילה יחסית.

3. הסביבה מאופיינת בבניני שיכון הכוללים 2-3 קומות מעל קומת קרקע לצד בניני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. על החלקה הנדונה בנוים 5 מבנים, 3 בנוים בניצב לרחוב ו-2 מבנים נוספים בעורף. המבנה בו ממוקם הנכס הינו בעורף החלקה, מכיל 4 יחידות צמודות קרקע טוריות ובנויות בקיר משותף. להלן גבולות המבנה:

מצפון - מבנה צמוד קרקע דו קומתי ובנין שיכון בן 3 קומות, מעברו רחוב מקווה ישראל.
ממערב - שטח לא מבונה (מהווה שבילי כניסה מגוננים למבנים) כשבצידיו 2 בניני מגורים טוריים בני 3 קומות, מעברם רחוב שנקר.
מדרום - גינה ציבורית.
ממערב - שביל להולכי רגל, מעברו בנין שיכון בן 3 קומות.

5. הנכס מהווה יחידת דיור אמצעית בבנין (יחידה שניה מצפון), כולל 3 מפלסים: קומת קרקע, א' וקומת גג. שטחה הכולל של הדירה (על פי תכנית הגשה מאושרת) הינו כ-103 מ"ר (כולל מרפסות מקורות שצורפו בפועל לדירה וחדר על הגג) ובנוסף 2 מרפסות גג (לחזית ולעורף) בשטח כולל של כ-30 מ"ר ו-2 חצרות (בחזית ובעורף קומת הקרקע) בשטח כולל של כ-40 מ"ר.

החלוקה הפנימית בקומת הקרקע (כ-45.5 מ"ר) לחדר מגורים, פינת אוכל, מטבח וחדר שירותים. החלוקה בקומה א' (כ-45.5 מ"ר) ל-2 חדרי שינה וחדר רחצה ושירותים. החלוקה בקומת הגג (כ-12 מ"ר וכ-30 מ"ר מרפסות) לחדר שינה, חדר רחצה ושירותים ו-2 מרפסות גג. יצוין כי נכון למועד הסיור בוצעה הרחבה נוספת של קומת הגג בכ-11 מ"ר. תחזוקה הבית ברמה טובה (כפי שנמסר לי בוצעו שיפוצים לאחר המכירה). פרטי הגמר כוללים, בין היתר, ריצוף שיש וקרמיקה, מיזוג אויר עילי, ומרפסות וחצרות מרוצפות.

6. סיור בנכס נערך בתאריך 10.04.11 על ידי יפעת חכמי.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה המבוקשת:

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית ח/1 (תכנית המתאר) פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.04.58 (י.פ. 596).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ד', בו מותרת בניה בשיעור של 30% בקומה ב-3 קומות בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר. בקומת העמודים תותר בניה בשיעור של 60% משטח שהותר לבניה.

2. תכנית (תיקון) ח/1/4 פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.82 (י.פ. 2829).

התכנית מתירה בנית יציאות לגג לדירות בקומה עליונה, בשטח מקסימלי של 12 מ"ר ברוטו.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

מצב חדש

1. תכנית (תיקון) ח/4/1 ד' פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.07.86 (י.פ. 3358).

התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, בין היתר, בתנאי שסך השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

חדרי יציאה כאמור לא יותרו בבנינים צמודי קרקע (קומה אחת וקוטגים בעלי גג שטוח), דהיינו כל אזורי מגורים א' והמיוחדים, בהם תותר בניה בחלל גג רעפים.

2. תכנית (תיקון) ח/10/1 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.10.94 (י.פ. 4252).

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ששטחה עד שליש משטח הגג הפנוי.

3. תכנית (תיקון) ח/23/1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.06.08 (י.פ. 5824).

התכנית מתירה את הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר לדירה וכן הקמת פרגולות בשטח של 30 מ"ר (בדירות קטנות מ-120 מ"ר) / 40 מ"ר (בדירות גדולות מ-120 מ"ר) או בשיעור של 1/3 משטח הגג הפנוי, לפי הקטן מביניהם. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

ג. תיק בנין

1. בתאריך 18.12.83 ניתן לנכס היתר מס' 860 לתוספת בניה, כדלקמן:

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	מרפסות מקורות במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	35.59	-	9.98	45.57
א'	-	35.51	10.06	45.57
גג	-	12.00	-	12.00
סה"כ	**35.59**	**47.51**	**20.04**	**103.14**

2. הוצגה בפניי תכנית הגשה (לא מאושרת) לתוספת שטח של 11.09 מ"ר על הגג, סה"כ שטח גג של 23.09 מ"ר לאחר התוספת.

ד. מצב משפטי

על פי נסח רישום שהופק לצפיה באינטרנט, הנכס בשטח רשום של 41.40 מ"ר. קיימת הצמדה של גג בשטח של 41.40 מ"ר. החלק ברכוש המשותף הינו 1/62.

זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, זכויות חכירה המסתיימות בתאריך 31.03.07 רשומות על שם כהן שלמה. בתאריכים 04.06.08 ו-11.10.09 נרשמו צווי ניהול על ידי אפוטרופוס לטובת לוי חנה / כהן אילן ולטובת שי אפוטרופסות בהתאמה על כל החוכרים.

על פי הסכם מכר (כפוף לאישור בית המשפט לעניני משפחה) הנכס נמכר בתאריך 05.05.10 לקרן (סעידה) ימיני יצחק ולאברהם ימיני.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ה. <u>ההשבחה</u>

ההשבחה מבוקשת כדלקמן:

1. בגין תכנית ח/4/1 ד' המגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל-23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 30.07.86.

2. בגין תכנית ח/10/1 א' המתירה בנית פרגולה ששטחה 7.5 מ"ר (בהתחשב בשטח הגג). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 28.10.94.

3. בגין תכנית ח/23/1 המתירה הרחבת חדרי יציאה לגג ל-32 מ"ר לדירה (בהתחשב בשטח הגג). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 11.07.08.

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות ומהישיבה שנערכה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר מבונה	ח/4/1 ד' (שנת 86): $400 ח/10/1 א' (שנת 94): $750 ח/23/1 (שנת 08): 4,000 ₪	לא צוין
פטור לפי ס' 19 ג' 1	הפטור צריך להיבדק על ידי המשיבה וזה לא מענינו של השמאי המכריע. בנוסף, על תכנית ח/23/1 אין זכאות לפטור כי לא חלפו 4 שנים ממועד אישורה.	קיים פטור מהיטל השבחה עד ל-140 מ"ר בשל בניה עצמית ועל כן לא קיימת השבחה. גם אם חלה השבחה, קיימות מגבלות שיפורטו להלן לגבי כל תכנית.
שטח לחישוב בתכניות ח/4/1 ד' ו-ח/23/1	תוספת 11 מ"ר בתכנית ח/4/1 ד' (סה"כ 23 מ"ר) במקדם 1.2 (בהתחשב בהפסד מרפסת) ותוספת 9 מ"ר בתכנית ח/23/1 (סה"כ 32 מ"ר) במקדם 1.4 בניכוי מרפסת במקדם 0.2. החישוב בוצע במגבלות קווי הבנין ושטח הגג. מאחר ומדובר ביחידה עצמאית ובהתחשב במידות קומה של 5 מ' רוחב * 9.3 מ' אורך ובקווי הבנין שהינם רק לצדדים (1.4 מ') ניתן לבנות 32 מ"ר על הגג.	על פי מדידה גרפית, שטח תכסית קומה מלאה הינו 44.64 מ"ר (4.8 מ' רוחב, 9.3 מ' אורך). לאחר הפחתת נסיגות נדרשות על פי התכניות (גריעה של 16 מ"ר), לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות בהתאם לתכניות אלא 28 מ"ר בלבד. כן צוין כי בהתאם לתכנית ח/4/1 ד' סך השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג. על כן, החישוב שנעשה על ידי המשיבה אינו ישים.
ח/10/1 א'	תוספת 7.5 מ"ר במקדם 0.13 לפרגולה. ההוכחה שהפרגולה כדאית היא עשרות ומאות היתרי הבניה שניתנים. לענין הפרגולה לא קיימים מגבלת קווי בנין.	בתכנית ח/8/1 (שאושרה בתאריך 10.07.89, טרם אישור תכנית ח/10/1 א') הותרה בנית פרגולה בדירות בנות קומה אחת ובדירות גג (בניה חלקית/ פנטהאוז) בשטח של עד 10 מ"ר. בנוסף, קונטור הגג והבינוי האפשרי בקווי הבנין לא מאפשרים יתרה לפרגולה וגם אם כן, רוב השמאים מאיינים חבות לפרגולות בשל הערך השולי היותר.
עלויות התאמה	מאחר וההתאמה הינה פתיחת פתח בלבד ומאחר והבנין נמצא בהליכי שיפוץ, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.	עלויות ההתאמה בשטחים קטנים כאלה גדולות מאוד ולא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.
היטל ההשבחה	**ח/4/1 ד': 3,933 ₪ לתאריך 30.07.86 ח/10/1 א': 1,097 ₪ לתאריך 28.10.94 ח/23/1: 21,600 ₪ לתאריך 10.07.08**	**לא קיימת השבחה**

טענה נוספת של שמאי המבקשת (בשומה) לפיה קיים צורך בהסכמת שכנים לבניה לא תידון בהכרעה שלהלן נוכח הסכמת המבקשת (בישיבה שנערכה) להיעדר הצורך בהסכמת שכנים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

פטור לפי ס' 19 ג' 1

לטענת שמאי המבקשת קיים לנכס פטור מהיטל השבחה עד ל-140 מ"ר ומאחר ושטח הנכס (כולל זכויות הבניה לניצול) נופל מ-140 מ"ר אין לחייב בהיטל השבחה. לחיזוק טענתו צירף שמאי המבקשת אישור עו"ד לפיו בטרם המכירה התגוררו בנכס מאז שנת 1979.

הקריטריונים למתן הפטור קבועים בחוק התכנון והבניה ובדיקת התמלאותם נתונה בידי המשיבה[1]. בנסיבות אלה, אין בידי להכריע באשר למתן הפטור בנכס הנדון ולפיכך יחושב היטל השבחה בגין כל אחת מהתכנית לגביהן מבוקשת השבחה.

שטח לחישוב ההשבחה בגין אפשרות הקמת חדר על הגג

1. תכנית ח/4/1 ד' (מתירה הקמת חדר בשטח של 23 מ"ר)

על פי תכנית ההגשה, שטח הגג הקיים הינו בשטח של כ-45 מ"ר (9.3 מ' אורך ו-4.8 מ' רוחב).

כאמור, סעיף 7.7 ב' לתקנון התכנית קובע כי השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. על כן, לצורך חישוב ההשבחה מתוקף תכנית זו תובא בחשבון תוספת שטח של כ-6 מ"ר לבניה על הגג (סה"כ כ-18 מ"ר לבניה).

לענין סעיף 7.7 ח' לתקנון התכנית האוסר בנית חדרים על הגג בצמודי קרקע ("אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים" כלשון התכנית), מאחר והנכס מסווג כאזור מגורים ד' לא מצאתי כי יש למגבלה זו תחולה, הגם שהבינוי בנכס דומה במהותו לבניה צמודת קרקע.

2. תכנית ח/23/1 (מתירה הקמת חדר בשטח של 40 מ"ר)

תכנית זו קובעת, בין היתר, קווי נסיגה לחדר על הגג ביחס לחזיתות המבנה של 2 מ' (קדמי או פינתי) ו-1.4 מ' (צידי או אחורי). מאחר והנכס בנוי בקיר משותף בצידו הצפוני והדרומי, הונח שקוי הבנין לצד אינם רלוונטים ויש לבצע נסיגה בחזית ולאחור בלבד. האמור תואם גם את אופן הבניה על הגג שאושרה בהיתר בניה שניתן לתוספת חדר על הגג בשנת 1983 וכן את צורת הבינוי המבוקש בתכנית ההגשה שטרם אושרה (כפי שפורט בפרק ג' לעיל).

לאור האמור, ובהתחשב בשטח הגג בנכס, במידותיו ובנסיגה כאמור, הרי שהשטח המקסימלי שניתן לנצל בבניה על הגג הינו כ-28 מ"ר בלבד, ועל כן השבחה תחושב בגין תוספת שטח של 10 מ"ר ביחס לשטח שהותר בתכנית ח/4/1 ד' לעיל.

עלויות התאמה

טענת שמאית המשיבה לפיה הבנין בלאו הכי דורש שיפוץ אינה רלוונטית לטעמי לעניין העלויות העודפות הכרוכות בהרחבת חדרי היציאה.

עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון לקזז מההשבחה הינן הינן עלויות עודפות לביצוע התוספת. מאחר וההתאמה הנדרשת הינה חיבור לקיים (הרמת ריצוף, איטום ושבירת קירות), יובאו בחשבון עלויות עודפות בסך של כ-1,000 ₪ למ"ר למועד תכנית ח/23/1 ועלויות עודפות בסך של כ-100$ למ"ר למועד תכנית ח/4/1 ד' (על פי מדד תשומות הבניה).

[1] יצוין כי קיימים תנאים נוספים למתן פטור מלבד התגוררות מעל 4 שנים בדירה, כגון (על פי הפסיקה) שבעת המכר יחלפו 4 שנים ממועד התכנית המשביחה, תנאי שנראה שאינו מתקיים בנכס לגבי תכנית ח/23/1.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>הקמת פרגולה על פי תכנית ח/10/1 א'</u>

לענין טענת שמאי המבקשת לפיה האפשרות לבנית פרגולה הותרה כבר בתכנית ח/8/1, הרי שמעיון בתקנון תכנית זו עולה כי הפרגולה הותרה בבתי מגורים צמודי קרקע וקוטג'ים באזור מגורים א' ו/או בדירות גג. היות והנכס אינו משתייך לסיווגים שבהם הותרה בנית פרגולה כאמור וכן מאחר ובכל מקרה האפשרות להקמת פרגולה בתכנית זו חייבת כשלעצמה בהיטל השבחה, ההשבחה תחושב למועד תכנית ח/10/1 א'.

בתיקים קודמים שנדונו בפני סברתי שההשבחה בגין אפשרות הקמת פרגולה במרפסת גג של בית משותף זניחה. עמדתי זו היתה על רקע מיקום ושווי הנכסים המוערכים, יחדיו עם העובדה שאין כל מניעה לביצוע קירוי קל של מרפסת הגג (כדוגמת צלון) באופן שלצידו תוספת שווי דומה לזו של פרגולה ובגינו אין צורך בתשלום היטל השבחה.

עם זאת, לאחר מחשבה נוספת בנושא זה ובהתחשב בכך שהנכס הנדון מהווה בית צמוד קרקע טורי מצאתי לנכון להביא בחשבון השבחה בגין תוספת פרגולה (במקדם 0.1 כתוספת למרפסת).

בהתחשב בשטח הגג הפנוי על פי הבניה בתכנית ח/4/1 ד' לעיל (כ-27 מ"ר) תילקח בחשבון השבחה בגין האפשרות להקמת פרגולה בשטח של כ-9 מ"ר.

<u>מחירים במועדים הקובעים</u>

1. <u>תכנית ח/4/1 ד' (30.07.86)</u>

הערך שנקבע בשומת המשיבה למועד זה הינו 400$ למ"ר.

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו כ-5,500$ בממוצע וכ-220$ למ"ר ובאזור בינוני כ-4,000$ בממוצע וכ-160$ למ"ר. בחוברת מחודש יוני 1986 פורסם כי לא חלו שינויים במחירי המקרקעין ביחס לאמור בחוברת מחודש דצמבר 1985.

לאור האמור, נראה כי הערך שנקבע על ידי המשיבה גבוה מהערכים הממוצעים[2] ועל כן שווי מ"ר מבונה למועד תכנית ח/4/1 ד' יוערך בכ-350$ למ"ר (כולל תוספת לצמוד קרקע טורי).

2. <u>תכנית ח/10/1 א' (28.10.94)</u>

הערך שנקבע בשומת המשיבה למועד זה הינו 750$, ללא פירוט נתוני שוק רלוונטים. שמאי המבקשת לא הציג ערכים לתאריך זה. להלן נתונים למכירת מגרשים בחולון שאותרו על ידי[3]:

א) בחודש מאי 95, ברחוב גרינברג פינת אהרונוביץ', נמכר מגרש ל-92 יח"ד, תמורת 5 מיליון דולר וכ-550$ למ"ר מבונה.

ב) בחודש ספטמבר 94, ברחוב דוב הוז פינת סעדיה גאון, נמכר מגרש לבנית 8 דירות קטנות (22 חדרים) תמורת 275,000$, כ-12,500$ לחדר וכ-500$ למ"ר מבונה.

בהתחשב בתוספת לבית צמוד קרקע טורי, אני בדיעה כי הערך שנלקח בשומת המשיבה מייצג את שווי השוק.

[2] ייתכן ששמאית המשיבה התבססה על הערכים באזור טוב בחולון במועד יוני 87 (שם הערכים הינם כ-400$ למ"ר) על אף שקיימים נתונים לתקופה סמוכה יותר למועד הקובע (כפי שפורט לעיל).

[3] לאור ריחוק המועד הקובע ממועד עריכת שומה זו, לא עלה בידי למצוא נתוני מכירה של מגרשים ו/או דירות מגורים בסמיכות מיידית לנכס שניתן להקיש מהם לגבי שווי הקרקע. על כן השומה תתבסס על נתוני מכירה של מגרשים בכלל העיר.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

3. <u>תכנית ח/23/1 (10.07.08)</u>

הערך שנקבע בשומת המשיבה למועד זה הינו 4,000 ₪, ללא פירוט נתוני שוק רלוונטים. שמאי המבקשת לא הציג ערכים לתאריך זה.

מאחר וקיים שוני מהותי בין הבניה בנכס ובמבנה הנדון (בניה הקרובה במהותה לבניה צמודת קרקע) לבין הבנינים הסמוכים אליו (בניני שיכון) ומאחר ולא נמצאו על ידי עסקאות השוואה במבנים ו/או מגרשים דומים למבנה הנדון ובגוש הנדון מלבד העסקה בנכס, המאוחרת בכשנתיים מהמועד הקובע, בחרתי להסתמך על העסקה בנכס ולהביא בחשבון התאמה רלוונטית לזמן.

הנכס הנדון נמכר בתאריך 13.06.10 תמורת 1,265,000 ₪. היטל ההשבחה ישולם על ידי הרוכש.

מחיר כולל היטל השבחה (על פי שומה המשיבה)	1,315,000 ₪
בניכוי מע"מ ויזמות שחוקים (20%)	1,095,000 ₪
שווי פיזי (לפי 2,500 ₪ למ"ר)	(כ-300,000 ₪)

<u>שטח אקו' לבניה בנכס</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו' במ"ר
בנוי	91	1	91
חדר על הגג	28	1	28
פרגולה	9	0.4	4
מרפסת גג	9	0.3	3
חצר	40	0.3	12
סה"כ	**-**	**-**	**138**

שווי מ"ר מבונה בנכס במועד העסקה 5,750 ₪

<u>שיעור ההתאמה לזמן</u>

בתאריך 07.12.08 נמכרה דירת שיכון בחלקה הנדונה תמורת 650,000 ₪. בתאריך 15.09.10, נמכרה דירת שיכון בחלקה הנדונה תמורת 775,0000 ₪. שטחן הרשום של כל אחת מהדירות זהה (כ-64 מ"ר). מהאמור ניתן להסיק כי בתקופה הרלוונטית חלה עלית מחירים בשיעור של כ-20% לבנוי המהווה עלית מחירים של כ-27% לקרקע.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון למועד הקובע יוערך בכ-4,500 ₪.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית ח/4/1 ד' (30.07.86)</u>

יצוין כי לטעמי שווי חדר היציאה לגג דומה לשווי יתר חדרי הדירה, ולשווי זה יש להוסיף את ערך המרפסת.

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$350
שטח תוספת חדר יציאה (ר' לעיל)	6 מ"ר
הפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	(2 מ"ר אקו')
עלויות עודפות	($600)
ההשבחה	$800
ההיטל	$400
ההיטל במעוגל לתאריך 30.07.86 ($1 = ₪ 1.49)	**₪ 600**

<u>תכנית ח/10/1 א' (28.10.94)</u>

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$750
שטח אקו' לפרגולה (במקדם 0.1, כתוספת למרפסת)	1 מ"ר אקו'
ההשבחה	$750
ההיטל	$375
ההיטל במעוגל לתאריך 28.10.94 ($1 = ₪ 3)	**₪ 1,100**

<u>תכנית ח/23/1 (10.07.08)</u>

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	₪ 4,500
שטח תוספת חדר יציאה (ר' לעיל)	10 מ"ר
הפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	(3 מ"ר קו')
עלויות עודפות	(₪ 10,000)
ההשבחה במעוגל	₪ 22,000
ההיטל במעוגל לתאריך 10.07.08	**₪ 11,000**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות שלהלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1 (תיקון 4 ד')	30.07.86	₪ 1,200	**600** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 10 א')	28.10.94	₪ 2,200	**1,100** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 23)	11.07.08	₪ 22,000	**11,000** ₪

ניתנה היום, 11.04.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il