

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מספר : 140417א
גוש : 6336
חלקה : 53

תאריך : 4.12.2014

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו
לכבוד
ברכה לביא – הבעלים
על ידי עופר ניר – שמאי הועדה
על ידי ניר עזרה – שמאי הבעלים

שומה מכרעת היטל השבחה
בגין אישור תכניות ע', ג', 2754, ע'1, 3450 ו- ג'1
חלקה 53 גוש 6336 רחוב שמגר 10 תל אביב

- 1. מטרת השומה**
- 1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 23.4.2014, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בתיק שבנדון, בנוגע לחלקה 53 בגוש 6336 (להלן – "החלקה"), ובית המגורים הישן הבנוי עליה שכתובתו רחוב שמגר 10 תל אביב (להלן – "הבית").
- 1.2 בגין מימוש זכויות בדרך של מכירת הזכויות, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת הועדה של השמאי עופר ניר מיום 31.12.2013.
שומת הבעלים של השמאי ניר עזרה מיום 18.5.2014.
- 1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** (מוסכמים על שמאי הצדדים) – 15 יום ממועד הפרסום למתן תוקף :
תכנית ע' – 28.12.1985
תכנית ג' – 4.5.1994
תכנית 2754 – 13.4.1998
תכנית ע'1 – 2.4.2003
תכנית 3450 – 23.11.2006
תכנית ג'1 – 4.9.2007
- 2. מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו**
- 2.1 **מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)**
ע"י שמאי הועדה עופר ניר :
א. שומת הועדה.
ב. תגובתו מיום 1.6.2014 לשומת הבעלים.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

- ע"י שמאי הבעלים ניר עזרה :
א. שומתו הבעלים על נספחיה.
ב. תגובה מיום 10.7.2014 לפרוטוקול הישיבה.
- 2.2 ישיבת שמאות מכרעת**
א. נערכה במשרדי ביום 1.7.2014.
השתתפו :
השמאי עופר ניר – שמאי הועדה
השמאי ניר עזרה – שמאי הבעלים
ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).
ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.
ד. השמאי עזרה שלח תגובה לפרוטוקול הישיבה.
- 2.3 ביקור בחלקה, בבית ובסביבתם**
א. הביקור נערך על ידי ביום 3.12.2014.
בהסכמת שמאי הצדדים, הביקור בוצע בלעדיהם.
ב. נסקרו החלקה וסביבתה, ובית המגורים מבפנים ומבחוץ.
- 3 פרטי הרישום והזכויות**
3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 2.12.2014 (נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח), ועל חוזה המכר.
3.2 גוש 6336 חלקה 53, תל אביב.
שטח החלקה – 551 מ"ר.
החלקה בבעלות לביא ברכה בשלמות. ברכה לביא היא הנישומה בשומה זו.
על החלקה רשומות שתי הערות אזהרה; לטובת ניר ירושלמי מיום 9.12.2013, ולטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מיום 11.2.2014.
3.3 על פי חוזה המכר מיום 5.12.2013 הועברו הזכויות בנכס מ- ברכה לביא לניר ירושלמי.
בחוזה הנ"ל מצוין כי קיים חוזה שכירות של הנכס מיום 23.4.2013 (תקופת השכירות לפי חוזה השכירות שגם הוא נמסר לי היא לשנה אחת + אופציה לשנה נוספת).
3.4 נושא הזכויות אינו במחלוקת ואין לו השפעה על נושא ההשבחה.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

4. **מיקום ותאור המגרש והבית**
- 4.1 חלקה 53 הנדונה, ממוקמת ברחוב שמגר בחלק הדרום-מזרחי של שכונת "צהלה". שכונת צהלה ממוקמת בקצה הצפון-מזרחי של תל-אביב. השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע. חלקם ישנים, חלקם משופצים, וחלקם חדשים ומפוארים. השכונה יוקרתית ומבוקשת ביותר, ומחירי המקרקעין שבה – גבוהים ביותר (במועדים הקובעים, ועד היום).
- 4.2 רחוב שמגר הינו רחוב טבעתי חד סטרי שקט, מתחיל ברחוב המצביאים ומסתיים ברחוב צה"ל שהינו כביש הכניסה הראשי לשכונה (מכוון מערב).
- 4.3 לחלקה שצורתה אי רגולרית דמוית צורת טרפז, חזית צפון-מזרחית לרחוב שמגר.
- 4.4 על החלקה בית מגורים חד משפחתי ישן, חד קומתי בשטח של כ- 108 מ"ר. לפי היתר הבניה ראה סעיף 5.4, בשנת 1957 ניתן היתר להרחבה, כך שהבית נבנה לפני כן.

5. **תכנון ורישוי**
- 5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקה פורטו בשומות שמאי הצדדים. יוזכרו להלן בתמצית רק התכניות הרלוונטיות לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הועדה ושמאי הבעלים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה. אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל. המחלוקת הינה בנושא משמעות התכניות ופרשנותן לגבי ההשבחה הנטענת על ידי השמאי ניר.

- 5.2 **תכניות במצב קודם**

תג"פ/333 י.פ. 357 מיום 24.6.1954

- סיווגה את החלקה כאזור מגורים ג'.
בטבלת "לוח האזורים" שבתקנון התכנית נקבעו באזור זה הוראות כדלקמן:
שטח מינימלי של חלקה – 500 מ"ר
מס' הבתים המותר בחלקה – 1
מס' יח"ד מותר – 1
מס' קומות – 2
אחוז בניה מקסימלי – 20%
בנייני עזר – לא יותר מ- 25 מ"ר.
קווי בניין – חזית – כמסומן בתשריט. צדדי – 3.0 מטר, אחורי – 8.0 מטר.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

תכנית 748 י.פ. 969 מיום 1.11.1962

אפשרה הקמת מוסכים למכוניות בתנאי שהבניה תהיה קלה.

תכנית 958 י.פ. 1300 מיום 1.9.1966

אפשרה בניה בהיקף של % 30 ב- 2 קומות, או לחילופין % 20 בקומה אחת. בנוסף הותרה בנית מבנה עזר בהיקף % 2.5 משטח המגרש.

תכניות במצב חדש

5.3

תכנית ע' י.פ. 5861 מיום 28.11.1985

הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעל המרתף, בגובה של 2.2 מטר (בבנייני מגורים).

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף.

תכנית 2550 י.פ. 4096 מיום 1.4.1993

אפשרה בניית חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר.

שמאי הועדה לא הביא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

תכנית ג' י.פ. 4208 מיום 21.4.1994

הותרה בניית עליית גג בגג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים. רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין % 40 ל- % 50.

תכנית 2550 א' י.פ. 4490 מיום 11.2.1997

אפשרה הקמת מקום חניה מקורה נוסף בשטח של 15 מ"ר.

שמאי הועדה לא לקח בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

תכנית 2754 י.פ. 4632 מיום 29.3.1998

אפשרה בניית בריכות שחייה ובריכות נוי בבתים צמודי קרקע.

תכנית ע'1 (מרתפים) י.פ. 5167 מיום 18.3.2003

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת בתכנית קומת הקרקע. קווי בנין – היתר בניה על פי תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

- היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שתשתכנע הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
גובה הקומה עד 4 מטר.
- השימושים – שטחי שרות כללים, שטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
- תותר כניסה נפרדת בנוסף לכניסה מתוך הבית (על פי החלטה מיום 6.7.2009 בערר תא/5106/09, כניסה נפרדת מותרת רק למשרדים או "ליציאת חרום" למגורים).
- תכנית 3450 (הגדלת שטחי בניה בבתיים צמודי קרקע) י.פ. 5593 מיום 8.11.2006**
- התכנית מגדילה שטחי בניה בבתיים צמודי קרקע כדלקמן :
- א. תותר תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים.
- השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי ויבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי), בשטח של עד 5 מ"ר, שיחושב כשטח שירות.
- ג. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מטר, ותותר בנייתו מחוץ לקווי הבניין ובהתאם למותר בתכנית הראשית.
- תכנית ג'1 (גגות) י.פ. 5705 מיום 20.8.2007**
- להלן הוראות רלוונטיות למגרש הנדון :
- הותרה בניית עליית גג בחלל משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתנאים הבאים :
- א. רום הגג לא יעלה על 7 מטר מדוד מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- ב. שיפוע הגג יהיה בין 40 % ל- 50 %.
- הותרה בניית חדרי יציאה לגג. גודל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, ובנייה בו זמנית 65 % משטח הגג (תנאי להיתר בבניה בו זמנית הוא התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע כל הבניה ברצף אחד). לא תותר כל בניה על קומה חלקית.
- התכנית כוללת נספח "הנחיות בניה ועיצוב", בו שרטוטים של חלופות שונות למפורט בתכנית.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

5.4 רישוי

12.9.1957 תכנית הגשה חתומה להיתר מס' 343 מיום

השטחים לפי תכנית ההגשה :

שטח קיים – 60.54 מ"ר

שטח נוסף – 30.52 מ"ר

סה"כ – 91.06 מ"ר

25.3.1960 תכנית הגשה חתומה להיתר מס' 881 מיום

השטחים לפי תכנית ההגשה :

שטח קיים – 91.06 מ"ר

שטח בנין עזר מוצע – 13.50 מ"ר

27.10.1964 תכנית הגשה חתומה להיתר מס' 692 מיום

השטחים לפי תכנית ההגשה :

שטח קיים – 91.06 מ"ר

שטח נוסף – 16.35 מ"ר

סה"כ – 107.41 מ"ר

6. ההשבחה והיטל ההשבחה לפי שומות הצדדים

| שמאי הבעלים השבחה ש | שמאי הועדה השבחה ש | מועד קובע | תכנית |
|------------------------|-----------------------|------------|-------|
| 5,800 | 12,120 | 28.12.1985 | ע' |
| 73,000 | 147,420 | 6.5.1994 | ג' |
| 23,000 | 30,800 | 13.4.1998 | 2754 |
| 85,800 | 189,000 | 2.4.2003 | ע'1 |
| 49,000 | 86,250 | 23.11.2006 | 3450 |
| ² 444,600 | ¹ 539,500 | 4.9.2007 | ג'1 |

¹ ההשבחה היא לבניה בגג שטוח. השבחה לבניה בחלל גג רעפים – 468,000 ש.ה.
² ההשבחה היא לבניה בגג שטוח. לא חישב השבחה לבניה בחלל גג רעפים.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

7. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כ- נספח א' בסוף השומה המכרעת.

| שמאי הבעלים | שמאי הועדה |
|--|---|
| תכנית ע' | |
| <p>התכנית לא משביחה. הועדה המקומית נהגה לאשר הקמת שטחי מרתף עוד לפני אישורה של תכנית ע'. הציג היתרי בניה בהם אושרו מרתפים עוד בטרם אושרה תכנית ע'. לנושא זה הציג פסקי דין שקבעו כי יש להביא בחשבון את העובדה כי הועדה המקומית נהגה לאשר שטחי מרתף על אף העובדה שלא הייתה קיימת הוראה מפורשת למרתפים. מאחר ולא הייתה הנחיה מהו שטח המרתף המקסימלי שהיה מאושר לבניה ע"י הועדה המקומית בטרם אושרה תכנית ע', יש לבחון את השטח לפי ההיתרים בפועל. בשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב שמגר 27 נקבעו כללים עליהם יש לענות על מנת להוכיח את נושא הנוהג. במקרה הנדון ניתן לענות על תנאים אלו ולהוכיח את נושא הנוהג. מציג תחשיב חלופי, שטח מרתף (לפי תכנית קומת קרקע של 20%) - 98 מ"ר בהפחתת 12 מ"ר ממ"ד. הממ"ד ימוקם במרתף, כפי שמבוצע בפועל באזור [לא הציג דוגמאות - ש.ר.] ולכן יש להפחיתו (נכון גם לגבי תכנית ע'1). מקדם מרתף - 0.3. כפי שנקבע בשומות מכריעות. מקדם דחיה - 0.33. בנכס בוצעו מספר תוספות בניה, כאשר את הדחיה יש לחשב ממועד התוספת האחרונה. מציין מספר שומות מכריעות בהן נקבע דחייה גדולה יותר מזו שבשומת הועדה. שווי ל-מ"ר מבונה - 630 ₪. מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש - 0.95</p> | <p>התכנית משביחה. שטח מרתף - 110 מ"ר (קומת קרקע בשטח 20% משטח המגרש 551 מ"ר) מקדם מרתף - 0.35 מקדם דחיה - 0.45. במועד התכנית הבית בן 35 שנה עם ניצול חלקי של זכויות הבניה. שווי ל-מ"ר מבונה - 700 ₪ תגובה: הטענה לגבי הנוהג הועלתה פעמים רבות אצל שמאים מכריעים, ונדחתה. מציין פסיקה של ועדת ערר רה/85036 בענין שנפלד שקבעה כי אם מדובר בנוהג מוטעה שנוצר בטעות אין להביאו בחשבון בעריכת שומת השבחה. החלטת ועדת הערר מסתמכת על פס"ד קלקא של ביהמ"ש העליון שם נקבע לגבי נושא מרתפים ברמה"ש כי לצורך מתן היתרים יש צורך בתכנית הקובעת את שטחם ויעודם. תכנית ע' הסדירה את נושא המרתפים.</p> |

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

| שמאי הבעלים | שמאי הועדה |
|---|---|
| תכנית ג' | |
| <p>תוספת בניה בחלל גג (40% משטח קומה א') – 38 מ"ר (בהפחתת 6 מ"ר חדר מדרגות). מקדם שווי – 0.7</p> <p>דחיה ל- 10 שנים לפי 6% – 0.56. לנושא הדחיה ראה טיעוניו לעיל לגבי תכנית ע'.</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 5,200 ₪ מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש – 0.95</p> | <p>תוספת בניה בחלל גג – 45 מ"ר (40% משטח קומה א') מקדם שווי – 0.7</p> <p>דחיה – 0.9</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 5,200 ₪</p> |
| תכנית 2754 | |
| <p>שטח בריכה – 32 מ"ר (5.8% משטח המגרש). השטח מתבסס על פסיקות שמאים מכריעים באזור. מקדם שווי – 0.1</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 7,700 ₪ מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש – 0.95</p> | <p>שטח בריכה – 40 מ"ר. השטח מתבסס על פסיקות שמאים מכריעים באזור. מקדם שווי – 0.1</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 7,700 ₪</p> |
| תכנית ע'1 | |
| <p>שטח מרתף – 98 מ"ר (לא כולל 12 מ"ר ממ"ד) – ראה טיעוניו לעיל לגבי תכנית ע'. לפי היתר הבניה משנת 1964 שטח הבניה המותר הינו 107.41 מ"ר בלבד.</p> <p>מקדם השבחה – 0.1</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 9,200 ₪ מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש – 0.95</p> | <p>שטח מרתף שהותר במצב קודם – 110 מ"ר (20% משטח המגרש 551 מ"ר) במקדם השבחה של 0.1 + תוספת 20 מ"ר לשטח המרתף במקדם השבחה של 0.35.</p> <p>בהחלטת ועדת ערר בנושא בגימוב, התייחסו להגדרה במילון לפיה תכנית פרושה השטח שמתחת לקומת קרקע. הדבר סותר את סעיף 12 בתכנית ע'1 לפיו ניתן לבנות עד 80% משטח המגרש. המצב בפועל באזור הוא שב- 95% מהיתרי הבניה, שטח המרתף חורג משמעותית מתכנית קומת הקרקע.</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 10,500 ₪</p> |
| תכנית 3450 | |
| <p>מהות ההשבחה – הסבת שטח שירות לעיקרי 13.8 מ"ר מקדם שווי – 0.3. לפני אישור התכנית הועדה נהגה לאשר את בניית שטחי העזר/שטחי השירות בצמוד למבני המגורים, עם כניסה נפרדת (לנושא זה מציין שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב שמגר 27). שטח השירות במצב קודם אינו מהווה שטח שירות "טיפוסי" אלא שטח שרות בעל יתרון.</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 12,500 ₪ מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש – 0.95</p> | <p>מהות ההשבחה – המרת שטח מבנה עזר של 13.8 מ"ר (2.5% משטח המגרש) לשטח עיקרי והגדלת החצר הפנויה. מקדם שווי – 0.5</p> <p>תגובה: הועדה לא נהגה לאשר הצמדת מבני עזר למבנה הראשי, אלא רק בדרך של הקלה ובכפוף לתשלום היטל השבחה.</p> <p>שווי ל-מ"ר מבונה – 12,500 ₪</p> |

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

| שמאי הבעלים | שמאי הועדה |
|--|--|
| תכנית ג'1 | |
| <p><u>חלופת בניה בחלל גג רעפים</u> מצב קודם – 38 מ"ר במקדם 0.7 מצב חדש – 73 מ"ר במקדם 0.7. לפי שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב שמגר 27, השטח האפקטיבי לחלל הגג הוא 80% משטח קומה א' (110 מ"ר). זאת בהפחתת 6 מ"ר מדרגות והפחתה של 10% בגין מתקנים טכניים – לנושא זה מציין שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי ברחוב בת יפתח 28.</p> <p style="text-align: center;">תגובה :</p> <p>ההיתר ברחוב שמגר 15 כולל הקלות בקו בניין כמותית של 6%. ההיתר מתייחס לחלופה הפחות עדיפה של בניה בחלל גג. לאור זאת לא ניתן ללמוד ממנו על שטחי הבניה המותרים בגג שטוח.</p> <p><u>חלופת בנית חדר יציאה לגג</u> מצב קודם – 38 מ"ר עליית גג במקדם 0.7. מצב חדש – 58 מ"ר (בהפחתת חדר מדרגות ומתקנים טכניים – ראה לעיל) חדר גג במקדם 1.0 + 38 מ"ר מרפסת במקדם 0.2.</p> <p style="text-align: right;">שווי ל-מ"ר מבונה – 12,000 ₪ מקדם אי התאמה בגין אי רגולריות המגרש – 0.95</p> | <p><u>חלופת בניה בחלל גג רעפים</u> מצב קודם – 45 מ"ר במקדם 0.7 מצב חדש – 90 מ"ר במקדם 0.75. השטח חושב על הצד הזהיר למרות שניתן לבנות עליית גג בשטח גדול יותר. לנושא זה מציג היתר בניה ברחוב שמגר 15 שם נוצל שטח של 116 מ"ר בחלל הגג כאשר שטח המגרש היה 381 מ"ר.</p> <p><u>חלופת בנית חדר יציאה לגג</u> מצב קודם – 45 מ"ר עליית גג במקדם 0.7 מצב חדש – 65 מ"ר חדר גג במקדם 1.0 + 40 מ"ר מרפסת במקדם 0.2</p> <p style="text-align: right;">שווי ל-מ"ר מבונה – 13,000 ₪</p> |

8. הכרעותי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית ע'

לגבי תכנית זו ולגבי שאר התכניות, נושא השווי יפורט בפרק 14.

8.1 מהות ההשבחה (האם ניתן היה לבנות מרתף לפני תכנית ע')

- א. שמאי הבעלים טען שבאזור הנדון היה נוהג לתת היתרים למרתפים עוד לפני תכנית ע'. הוא הציג 23 דוגמאות בצמודי קרקע בשכונות הצפוניות של תל אביב. לדעתו מדובר ב-"נוהג" שיש להביאו בחשבון בתחשיב "המצב הקודם". שמאי הועדה דוחה את טענות שמאי הבעלים בנושא זה.
- ב. אין מחלוקת כי היתרים שניתנו למרתפים לפני תכנית ע', אינם "מעוגנים" בתכניות בנין עיר. נושא זה של השפעת "נוהג" על שומות השבחה (וספציפית על הגדלת השווי ב"מצב קודם") עלה מספר פעמים בעבר, לא רק בתל אביב, בשומות שונות ובמחלוקות משפטיות. קיימת כאמור מחלוקת בין גורמים משפטיים ובין שמאים בשאלה זו.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

- ג. הכרעותי בעבר (לפני החלטת ועדת ערר רה/85036 בענין שנפלד, לגביה ראה להלן) דעתי זו, שפורטה במספר שומות מכריעות, היתה כדלהלן :
- על פי הסתמכות על פסקי דין, אין להתעלם מ"נוהג" בעת קביעת שווי נכס ב"מצב קודם" לצורך תחשיב היטל ההשבחה.
- כמובן שלא מדובר בכל תנאי, אלא בכמה תנאים מצטברים (חלקם מפורט בפסקי דין) :**
1. **לא מדובר בנוהג חד פעמי, אלא מתמשך.**
דהינו שאכן בפועל ניתנו מספר היתרי בניה באזור הנדון על פי הנוהג הנדון. זאת עד סמוך למועד הקובע של התכנית שקיבעה את זכויות הבניה.
 2. **קיים תיעוד של עמדת הועדה בנושא החלת "הנוהג".**
דהיינו לא מדובר ב"גחמה" של עובד מחלקת רישוי בוועדה, מבלי שקיימת עמדה במסמך רשמי של הועדה בנושא זה.
 3. **הייתה קיימת בעבר התייחסות והסכמה של שמאים (כולל שמאי ועדה ושמאים מכריעים) לקיומו של נוהג זה.**
דהיינו לא מדובר בהתייחסות חד פעמית של שמאי אחד או שניים לנושא זה.
 4. **הנוהג אכן גרם להגדלת השווי של נכסים שנמכרו לפני מתן תוקף לתכנית ע'.**
דהיינו לא מדובר בנוהג שאין לו משמעות כספית.
 5. **לא הייתה כל פעילות של הועדה, עד למועד הקובע, לסיכול הנוהג.**
דהיינו לא מדובר בנוהג אשר היה קיים בעבר ואשר הועדה החליטה להפסיקו, זאת הואיל ולטענתה לא היה "חוקי".
- נבחן האם מתקיימים, במקרה שלנו, התנאים המצטברים לכך שיש להביא "נוהג" בחשבון בחישוב השווי במצב קודם.
- נמצא כי לא מתקיימים במפורש 4 התנאים כדלהלן :**
- תנאי מס' 1 :
- שמאי הבעלים הציג 23 דוגמאות להיתרי בניה למרתפים.
- היתרים אלו מהשנים 1961 – 1984.
- מהשנים 1985 (שנת אישור תכנית ע') ו- 1984 (שנה לפני כן) נמצאו רק 4 היתרים.
- מתוך אלו, רק 3 היתרים בצהלה.
- מסקנה : מספר כה קטן של היתרים בשכונה כה גדולה, אינו יכול להוות אינדיקציה לנוהג.
- תנאי מס' 2 :
- לא נמסר לי מסמך על עמדת הועדה בנושא החלת "הנוהג בשכונת צהלה וסביבתה".

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

תנאי מס' 3 :

מבין עשרות רבות (ייתכן שמאות) שומות מכריעות ומוסכמות בצהלה ומסביב לה, לא נמסרה לי ולא ידועה לי, כל שומה מוסכמת או מכרעת המכירה בקיום נוהג זה.

תנאי מס' 4 :

לא נמסרה לי כל הוכחה (כולל שומה מוסכמת ומכרעת), לפיה הנוהג הנטען אכן גרם להגדלת השווי של נכסים שנמכרו לפני מתן תוקף לתכנית ע'.

מסקנה (גם בהתעלם מההחלטה בנושא שנפלד) :

לא היה קיים "נוהג" (על פי התנאים שקבעתי לעיל) בנושא המרתפים.

אין להביא את הנוהג הנטען בתחשיב המצב הקודם.

לנושא זה של "נוהג", התייחסתי במפורט גם בשומה מכרעת שלי מיום 27.9.2009 לגבי גו"ח 228/7109 רחוב ישראל ב"ק 62 תל אביב, ובשומה מכרעת שלי מיום 19.7.2010 לגבי גו"ח 6336/25 רחוב שמגר 27 תל אביב (השומות התפרסמו באתר משרד המשפטים).

ד. החלטת ועדת ערר רה/85036 בענין שנפלד

בהחלטה זו לגבי מרתפים בבנייה צמודת קרקע ברמת השרון, נקבע כי היה מדובר שם בנוהג מוטעה ואין להביאו בחשבון בעריכת שומת השבחה.

לדעתי, זו החלטה המחייבת שמאי מכריעים, לא רק לגבי רמת השרון.

ה. סיכום

אין להביא בחשבון את נושא הנוהג למרתפים לפני תכנית ע'.

8.2 שטח המרתף לתחשיב השבחה

שמאי הבעלים טען כי משטח המרתף יש להפחית את שטח הממ"ד, אשר ימוקם לדעתו בקומת המרתף.

נושא זה הוכרע לדעתי בהחלטת ועדת ערר מיום 13.3.2012 (י-מ) 417/11 חשדר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

בהחלטה נקבע : הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן.

ביום 9.7.2013 פורסמה החלטת ועדת ערר (ימ) 8-186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

בהחלטה זו מוזכר גם ערר חשדר.

בהחלטה נקבע כי הפטור חל גם על בניה חדשה ולא רק על בניה קיימת.

החלטה זו לא שינתה את האמור בהחלטת חשדר, בכל האמור בכך שהפטור חל רק בעת מימוש בדרך של בניה ולא בעת מימוש בדרך של מכר.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

לאור זאת, אין להפחית את שטח הממ"ד, אשר אין בגינו פטור מהיטל השבחה. אולם הנימוק העיקרי הוא שלדעתי יותר סביר ויותר כלכלי שהממ"ד ייבנה בקומת הקרקע (הוא יהווה למעשה שטח עיקרי).

התכנון האופטימלי לקומת הקרקע הוא 20%. בתכנון כזה, עם חלל כפול בקומת הקרקע, ניתן להגיע למקסימום שטחי מרתף ועליית גג (שווי התוספת לשטחים אלו בגין הגדלת קומת הקרקע, גדול משווי "הפסד החצר" הנגרם מהגדלת התכנית).

שטח המרתף (לפי תכנית קומת הקרקע) – $551 \text{ מ"ר} \times 20\% = 110 \text{ מ"ר}$.

8.3 מקדמי שווי

סביר להניח שהקוטג' הקיים נבנה במחצית שנות החמישים (הנחה שלי המתבססת על היכרותי את האזור מספר רב של שנים), דהיינו שנת 1955.

על פי מצבו כיום, אורך חייו מיום בנייתו מוערך על ידי ב- 45 שנים (עד שנת 2000).

דהיינו מועד הריסתו – 15 שנים לאחר המועד הקובע של תכנית ע'.

מקדם הדחייה לפי 6% לשנה – 0.42.

מקדם שווי למרתף בגובה ובשימושים לפי תכנית ע', ובדרישה למרתפים כבר במועד הקובע – 0.4.

9. הכרעותי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית ג'

9.1 שטח עליית גג לתחשיב השבחה

מניסיון שלי בתחשיבים קודמים באזור (שנעשו לגבי בתים קיימים ובקשות להיתרים), שטח עליית הגג

לפי תכנית ג' (בגובה שמעל 1.8 מטר המותרים על פי התקנות) הוא 40% משטח קומה א', דהיינו

$110 \text{ מ"ר} \times 40\% = 44 \text{ מ"ר}$.

הערה: בנושא זה קיימת מחלוקת זעירה בין שמאי הצדדים – שמאי הועדה קבע שטח של 45 מ"ר,

שמאי הבעלים קבע שטח של 44 מ"ר.

לדעתי, שטח המדרגות מהווה חלק משטח עליית הגג, מה עוד שניתן להשתמש בחלק גדול מהשטח

שתחת המדרגות לארון.

9.2 מקדמי שווי

כפי שפרטתי בסעיף 8.3 לעיל, על פי מצב הקוטג' כיום, אורך חייו מיום בנייתו מוערך על ידי

ב- 45 שנים (עד שנת 2000).

דהיינו מועד הריסתו המשקף כדאיות לשיוני הנ"ל, – 6 שנים לאחר המועד הקובע של תכנית ג'.

מקדם הדחייה לפי 6% לשנה – 0.71.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 13 -

מקדם שווי לעליית הגג (כמוסכם שמאי הצדדים) – 0.7 (בהתחשב בכך שמדובר בגג משופע, ובכך שחלק משטח עליית הגג הוא בגובה נמוך מ- 2.5 מטר).

10. הכרעותי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית 2754

10.1 המחלוקת היא רק לנושא שטח הבריכה.

שמאי הועדה קבע – 40 מ"ר

שמאי הבעלים קבע – 32 מ"ר

שטח המגרש – 551 מ"ר

לדעתי אין מניעה לשטח שקבע שמאי הועדה. תכנית קומת הקרקע במועד הקובע היא רק 110 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד (כפי שקבענו קודם לגבי תכנית ע') + 15 מ"ר חניה, ובסה"כ 137 מ"ר. הצורה האי רגולרית של המגרש אינה מגבילה את שטח הבריכה, שיכולה להיות עצמה אי רגולרית.

10.2 מהות ההשבחה ומקדם השווי

ועדת הערר (ערר רג/5107/08) קבעה: " בריכת שחיה הינה היום חלק אינטגרלי ממגורים

צמודי קרקע ולפיכך שימוש זה אינו חורג לשימוש זה, אין לדעתנו בהכרח צורך כי תכנית מתאר תקבע

באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחיה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה

להקמתה ביעוד של מגורים ... "

דהיינו ניתן היה לקבל היתר לבריכת שחייה, ובוודאי לג'קוזי או בריכת נוי, גם אילו לא היתה תכנית ספציפית כגון הנדונה.

אולם לדעתי, יש להביא בחשבון שללא תכנית ספציפית, זכויות הבניה של הבריכה (כגון שטח, חדר טכני, מרחקים מגבולות החלקה, וכו') לא היו מוגדרות.

זכויות לא מוגדרות אלו היו יכולות להפוך בפועל לנושא של מו"מ עם רשויות הרישוי של הועדה ולמקור

להתנגדות של שכנים גובלים. יש לציין שנושא זה של התנגדות שכנים לבריכות שחיה, בטענה של

מטרד, נפוץ ביותר בבתי צמודי קרקע באזורים יוקרתיים ויקרים. זו היתה גם הסיבה לפניית השכנים הגובלים לועדת הערר הנ"ל.

תכנית ספציפית לבריכות שחיה, דוגמת תכנית 2754 הנדונה, "יעיגנה" סופית את נושא הזכויות ובזה הביאה להשבחה.

במועד הקבוע ועד היום, מקדם שווי מרכיב קרקע לבריכה בבית צמוד קרקע באזור יקר כמו הנדון

(תוספת למקדם שווי חצר) – 0.10.

מקדם שווי מרכיב קרקע לבריכה הנדונה בגלל האפשרות התיאורטית להקמה לפני התכנית

(כמפורט לעיל) הינו מחצית ממקדם שווי בריכה – 0.05.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 14 -

11. **הכרעותי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית ע'1**
- 11.1 **שטח המרתף לתחשיב ההשבחה**
שטח המרתף (לפי שטח תכנית קומת הקרקע) – 110 מ"ר (שטח קומת הקרקע 20% + 15 מ"ר חניה סגורה ומקורה הצמודה פיסית לבית + 12 מ"ר ממ"ד) = 137 מ"ר.
הערה : במצב קודם עוד לא הותקנו התקנות לממ"דים.
- 11.2 **מקדמי שווי**
ההשבחה מתבטאת בשלושה נושאים :
הגדלת השטח כמפורט לעיל.
הגבהת הגובה נטו מ- 2.2 מטר ל- 4.0 מטר (אם כי מעשית, גובה סביר של מרתף בבתי יוקרה הוא כגובה מקובל בקומה טיפוסית בבתי יוקרה – 2.8 מטר).
הרחבת שימושים, כולל משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בבית, וכניסה נפרדת המותרת למשרדים.
מקדם השווי של מרתף – 0.45 (עבור השטח החדש).
12. **הכרעותי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית 3450**
- 12.1 **מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים שהשטח המושבח (שטח שרות שהופך לשטח עיקרי)**
– **13.8 מ"ר**.
- 12.2 **מקדמי שווי**
התכנית מתירה להמיר שטחי שרות המיועדים לבניית מבנה עזר, לשטחים עיקריים. ע"י כך יש באופן כללי שיפור בתכנון והשבחה של המגרש.
מניסיון שלי בשכונת צהלה, פרשנות הועדה לנושא "מבנה עזר" לפני תכנית 3450 (מצב קודם) אפשרה בנייתו בצמוד לקוטג', אבל עם כניסה נפרדת (יכולה להיות בקרבת הכניסה לקוטג').
ציטטות משומות מכריעות שלי בצהלה (היתרים ב-"מצב קודם" שניתנו ללא הקלות) :
גו"ח 6335/32 רחוב יהונתן 26 :
מצב קודם על פי תכנית ההגשה של "ההיתר השני" (סעיף 5.4 לעיל), בקומת הקרקע מסומן "מבנה עזר" בצמוד לכניסה לקוטג', כאשר למבנה העזר רק כניסה מבחוץ, ואין פתח לכוון חלל הקוטג' עצמו. השטח – 12 מ"ר.
מצב חדש
בפועל, הכניסה ל"מבנה העזר" היא מתוך חלל הקוטג' כך ש"מבנה העזר" משמש חלק בלתי נפרד מהקוטג'.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 15 -

גו"ח 6336/174 רחוב המצביאים 49 :

מצב קודם על פי תכנית ההגשה, בקומת הקרקע מסומן "מבנה עזר" בפינה הדרום-מזרחית של קומת הכניסה, כאשר אליו רק כניסה מבחוץ, ואין פתח לכוון חלל הקוטג' עצמו.
מצב חדש הכניסה ל"מבנה העזר" היא מתוך חלל הקוטג' כך ש"מבנה העזר" משמש חלק בלתי נפרד מהקוטג' (חלק מהמטבח).
השטח על פי תכנית ההגשה – 12.7 מ"ר.

בהסתמך על המפורט לעיל, מקדמי השווי הם כדלהלן :

מצב חדש (מהווה חלק מהשטח העיקרי של הקוטג' בקומת הקרקע) – 1.0
מצב קודם ("מבנה עזר משופר") – 0.7
מקדם השבחה – 0.3

13. הכרעותיי במחלוקות בין הצדדים בנושא תכנית ג'1

13.1 חלופות התכנון

פרשנותי לתכנית ג'1 הינה שהחלופה של חדרי יציאה לגג מאפשרת בניה של 40 מ"ר חדר יציאה לגג, ולא יותר מ- 65% משטח הגג למספר חדרי יציאה לגג (במקרה שמדובר ביותר מדירה אחת בקומה עליונה).

במקרה הנדון מדובר בדירה אחת ולכן שטח חדר היציאה לגג הינו 40 מ"ר בלבד.

השטחים האקו' בכל אחת מחלופות הבניה :

חדר יציאה לגג – 40.0 מ"ר X 1.0 + 70.0 מ"ר מרפסת גג 0.2 X = 54.0 מ"ר אקו'

עליית גג – 88.0 מ"ר (ראה תחשיב בסעיף 13.2) X 0.7 = 61.6 מ"ר אקו'

מסקנה :

החלופה העדיפה היא בניה בחלל גג רעפים.

13.2 בהמשך למפורט בסעיף 13.1, במקרה הנדון מדובר על עליית גג בקוטג' שאינו מתוכנן (הקוטג' הקיים מיועד להריסה).

כך שלא ניתן לחשב בדיוק מה שטחה.

מניסיון שלי בתחשיבים קודמים באזור (שנעשו לגבי בתים קיימים), שטח עליית הגג לפי תכנית ג'1

(בגובה שמעל 1.8 מטר המותרים על פי התקנות) הוא 85% משטח קומה א', דהיינו :

110 מ"ר X 85% – 88 מ"ר.

תוספת השטח לעומת תכנית ג' (סעיף 9.1 לעיל) – 44 מ"ר

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 16 -

הערה : אכן בשנים האחרונות נבנות (בהיתר) עליות גג בשטח (בגובה גדול מ- 1.8 מטר) הקרוב מאד לשטח הגג. אולם זאת נובע מ-"יצירתיות" של השנים האחרונות, שלא היתה ידועה ומקובלת בתקופה שמיד לאחר אישור תכנית ג'1 (לפני 7 שנים).

13.3 מקדמי שווי

מקדם שווי עליית הגג (זהה למקדם לפי תכנית ג', סעיף 9.2 לעיל) – **0.70**.

14. שווים למועדים הקובעים השונים

14.1 שמאי הועדה הסתמך על מספר שומות מכריעות בסביבה.

בנוסף הציג עסקאות למועדים הקובעים של תכניות ע'1, 3450 ו-ג'1.

שמאי הבעלים הסתמך על שומות מכריעות לגבי השוויים בכל המועדים הקובעים.

14.2 הפחתה בגין אי רגולריות

על פי שרטוט גראפי שערכתי על החלקה בהתחשב בקווי הבניין המותרים, ניתן להקים בית מגורים רגולרי מלבני, בתכנית של עד כ- 180 מ"ר.

דהיינו צורת המגרש האי רגולרית אינה מהווה מגבלה.

הערה :

כפי שקבעתי בסעיף 10.1 לעיל צורת המגרש אינה מגבילה גם את שטח הבריכה, שיכולה להיות עצמה אי רגולרית.

על כן איני רואה סיבה לבצע הפחתה בגין מגרש אי רגולארי.

14.3 בשומתי המכרעת מיום 19.7.2010 בגו"ח 6336/25 רחוב שמגר 27, תל אביב, ניתחתי עסקאות מכר רבות (חלק מהעסקאות פורטו גם בשומת הועדה בשומה הנוכחית) לגבי רוב המועדים הקובעים (פרט לתכנית 2754).

כמו כן ניתחתי נתונים מחוברת "מקרקעין וערכם" ושומה מכרעת שלי בחלק היוקרתי ביותר של שכונת תל ברוך.

מצ"ב כ- **נספח ב'**.

בשומתי ברחוב שמגר 27 ביצעתי הפחתות בגין בית דו משפחתי ובניה גבוהה גובלת בשכונת נווה שרת (הפחתתי שם של 15% בכל התכניות, פרט להפחתה של 5% בתכנית ג').

על סמך הנתונים בשומתי המכרעת ברחוב שמגר 27, ובהתאמה לחלקה הנדונה, הנני קובע שוויים כדלהלן :

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 17 -

| תכנית | שווי ל-מ"ר מבונה ב- ש"ח |
|-------|-------------------------|
| ע | 790 |
| ג | 6,100 |
| 2754 | 7,700 |
| ע'1 | 10,400 |
| 3450 | 12,500 |
| ג'1 | 12,750 |

15. עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה, בגין התכניות השונות

- 15.1 העקרונות פורטו בהכרעותי במחלוקות שבין השמאים (פרקים 8 - 13 לעיל).
- 15.2 ערכי השווי האקו' למועדים השונים פורטו בפרק 14 לעיל.
- 15.3 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו. בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.
- בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (כמו בשומה המכרעת הנדונה), דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שווי של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
- טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
- בהליך הפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
- טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר. גם שמאי הצדדים נקטו שיטת חישוב זו בשומותיהם.

16. תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה לתוכניות השונות

- 16.1 **תחשיב ההשבחה לתכנית ע' מועד קובע 28.12.1985**
- שטח המרתף – 110.0 מ"ר
- השבחה – 0.4 X 110.0 (מקדם שווי) X 0.42 (מקדם דחייה) X 790 ש"ח – **14,600 ש"ח**
- היטל השבחה – 7,300 ש"ח**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 18 -

| | |
|-------------|---|
| 16.2 | <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג' מועד קובע 4.5.1994</u> |
| | שטח עליית הגג – 44.0 מ"ר |
| | השבחה – 44.0 X 0.7 (מקדם שווי) X 0.71 (מקדם דחייה) X 6,100 ₪ – 133,400 ₪ (במעוגל) |
| | היטל השבחה – 66,700 ₪ |
| 16.3 | <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 2754 מועד קובע 13.4.1998</u> |
| | שטח הבריכה – 40.0 מ"ר |
| | השבחה – 40.0 X 0.05 (מקדם שווי) X 7,700 ₪ |
| | היטל השבחה – 7,700 ₪ |
| 16.4 | <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ע'1 מועד קובע 2.4.2003</u> |
| | <u>מצב קודם</u> |
| | שטח אקו' של המרתף – 110.0 X 0.4 (מקדם שווי) = 44.0 מ"ר |
| | <u>מצב חדש</u> |
| | שטח אקו' של המרתף – 137.0 X 0.45 (מקדם שווי) = 61.7 מ"ר |
| | תוספת שטח אקו' – 17.7 מ"ר |
| | השבחה – 17.7 X 10,400 ₪ |
| | היטל השבחה – 184,080 ₪ |
| | – 92,040 ₪ |
| 16.5 | <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 3450 מועד קובע 23.11.2006</u> |
| | שטח מבנה העזר – 13.8 מ"ר |
| | השבחה – 13.8 X 0.3 (תוספת מקדם שווי) X 12,500 ₪ |
| | היטל השבחה – 25,875 ₪ |
| 16.6 | <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג'1 מועד קובע 4.9.2007</u> |
| | תוספת שטח בעליית הגג – 44.0 מ"ר |
| | השבחה – 44.0 X 0.7 (מקדם שווי) X 12,750 ₪ |
| | היטל השבחה – 392,700 ₪ |
| | – 196,350 ₪ |

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 19 -

סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכניות השונות

.17

| היטל השבחה ש | השבחה ש | מועד קובע | תכנית |
|--------------|---------|------------|-------|
| 7,300 | 14,600 | 28.12.1985 | ע' |
| 66,700 | 133,400 | 4.5.1994 | ג' |
| 7,700 | 15,400 | 13.4.1998 | 2754 |
| 92,040 | 184,080 | 2.4.2003 | ע'1 |
| 25,875 | 51,750 | 23.11.2006 | 3450 |
| 196,350 | 392,700 | 4.9.2007 | ג'1 |

הצמדה

על היטלי ההשבחה למועדים הקובעים המפורטים לעיל, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

נספחים

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 21 -

נספח א' – התחשיבים בשומות הצדדים

OFER NIR – REAL ESTATE APPRAISER
טלפון: 03-6093142 פקס: 03-6093144
Ofernir2@gmail.com

עופר ניר – שמאי מקרקעין MBA
רמת השרון 47235

8. החישוב
להלן פרוט חישוב היטל ההשבחה לפי סדר אישור למתן תוקף של התכניות המשבחות:
- 8.1 תכנית "ע" – מאפשרת תוספת בית מרתף בשטח 110 מ"ר.
ההשבחה: $110 \text{ מ"ר} * 700 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.35 * 0.45$ דחיה = 12,120 ש"ח
היטל בשעור 50%: = 6,060 ש"ח
ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 28.12.1985.
- 8.2 תכנית "ג" – תוספת בניה בחלל הגג בשטח כ- 45 מ"ר.
ההשבחה: $45 \text{ מ"ר} * 5,200 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.7 * 0.9^2$ דחיה = 147,420 ש"ח
היטל השבחה בשעור 50%: = 73,710 ש"ח
היטל ההשבחה יוצמד עפ"י החוק. התאריך הקובע – 6.5.1994.
- 8.3 תכנית 2754 – מאפשרת בריכה בשטח 40 מ"ר לפחות.
ההשבחה: $40 \text{ מ"ר} * 7,700 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.1$ דחיה = 30,800 ש"ח
היטל בשעור 50%: = 15,400 ש"ח
ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 13.4.1998.
- 8.4 תכנית ע/1 – מרתף בשטח 130 מ"ר לפחות.
השבחה: $(110 \text{ מ"ר} * 0.1 + 20 \text{ מ"ר} * 0.35^3) * 10,500 \text{ ש"ח/מ"ר}$ דחיה = 189,000 ש"ח
היטל בשעור 50%: = 94,500 ש"ח
ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע : 2.4.2003.

¹ מקדם שווי לבניה בחלל הגג.
² דחיה עד מימוש.
³ שטח נוסף עקב הגדלת תכנית.

- 5 -

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 22 -

OFER NIR – REAL ESTATE APPRAISER
טלפון: 03-6093142 פקס: 03-6093144
Ofernir2@gmail.com

עופר ניר – שמאי מקרקעין MBA
רמת השרון 47235

8.5 תכנית 3450 - מאפשרת המרת שטחי מבנה עזר בשטח כ- 13.8 מ"ר לשטח עקרי וכן הגדלת חצר פניה.

ההשבחה: 13.8 מ"ר * 12,500 ש"ח/מ"ר * 0.5 = 86,250 ש"ח
היטל בשעור 50%: 43,125 ש"ח
היטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע: 23.11.2006.

8.6 תכנית "1/ג" - מאפשרת בניה בשתי חלופות:

א. הגדלת שטח אפקטיבי בחלל גג רעפים עד 90 מ"ר (לפחות).
תוספת שטח: 90 מ"ר * 0.75 (1/ג) - 45 מ"ר * 0.7 (ג) = 36.0 מ"ר אקוו'
השבחה: 36 מ"ר * 13,000 ש"ח/מ"ר = 468,000 ש"ח
היטל בשעור 50%: 234,000 ש"ח
ב. לחילופין - בניה של כ- 60 מ"ר על גג שטוח + 40 מ"ר מרפסת גג:
תוספת שטח: 65 מ"ר + 40 מ"ר * 0.2 - 45 מ"ר * 0.7 (ג) = 41.5 מ"ר אקוו'
השבחה: 41.5 מ"ר * 13,000 ש"ח/מ"ר = 539,500 ש"ח
היטל בשעור 50%: 269,750 ש"ח
במקרה הנדון יתרון קל לבניה על גג שטוח.
היטל ההשבחה יוצמד עפ"י החוק, התאריך הקובע - 4.9.2007.

על החתום,

עופר ניר

שמאי מקרקעין



- 6 -

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 23 -

ביר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

nir ezra - real estate appraisal

תחשיבי השומה - רח' שמגר 10, שכונת צהלה, תל אביב - יפו

מדרגה 1: תחשיב היטל השבחה לחלופה מספר 2 - תכנית תא/ע':

| סה"כ אקווי' | השטח במ"ר | מקדם אקווי' | מהות השטח |
|-------------|-----------|-------------|---|
| 29.46 | 98.2 | 0.3 | מרתף |
| 0.33 | | | מקדם דחיה בזמן |
| 630 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | | | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 598.5 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השומה) |
| 5,828 | | | השבחה |
| 5,800 | | | במעוגל |
| 2,900 | | | היטל השבחה |

מדרגה 2: תחשיב היטל השבחה לתכנית תא/א':

| סה"כ אקווי' | השטח במ"ר | מקדם אקווי' | מהות השטח |
|-------------|-----------|-------------|---|
| 26.6 | 38 | 0.7 | חלל גג |
| 0.56 | | | מקדם דחיה בזמן |
| 5,200 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | | | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 4,940 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השומה) |
| 73,375 | | | השבחה |
| 73,000 | | | במעוגל |
| 36,500 | | | היטל השבחה |

מדרגה 3: תחשיב היטל השבחה לתכנית תא/מק/2754:

| סה"כ אקווי' | השטח במ"ר | מקדם השבחה | מהות השטח |
|-------------|-----------|------------|---|
| 3.2 | 32 | 0.1 | ברכת שחייה |
| 7,700 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | | | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 7,315 | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השומה) |
| 23,408 | | | השבחה |
| 23,000 | | | השבחה במעוגל |
| 11,500 | | | היטל השבחה |



סימוכין: 20140003

עמוד 24 מתוך 26



ביר עזרה - שמאות מקרקעין
נייד: 054 - 2287833
אימייל: nir.shamaut@gmail.com

E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 24 -

ניר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

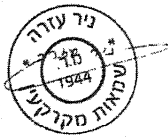
nir ezra - real estate appraisal

מדרגה 4 : תחשיב היטל השבחה לתכנית תא/ע/1:

| סה"כ אקווי' | השטח במ"ר (ללא חמ"ד) | מקדם השבחה אקווי' | מהות השטח |
|-------------|----------------------|-------------------|---|
| 9.82 | 98.2 | 0.1 | מרתף |
| 9,200 ₪ | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | | | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 8,740 ₪ | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השומה) |
| 85,827 ₪ | | | השבחה |
| 85,800 ₪ | | | במעוגל |
| 42,900 ₪ | | | היטל השבחה |

מדרגה 5 : תחשיב היטל השבחה לתכנית תא/3450:

| סה"כ אקווי' | השטח במ"ר | מקדם השבחה אקווי' | מהות השטח |
|-------------|-----------|-------------------|---|
| 4.1325 | 13.775 | 0.3 | הסבת שטח שירות לעיקרי |
| 12,500 ₪ | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | | | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 11,875 ₪ | | | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השומה) |
| 49,073 ₪ | | | השבחה |
| 49,000 ₪ | | | במעוגל |
| 24,500 ₪ | | | היטל השבחה |



סימוכין: 201-40063

עמוד 25 מתוך 26



ניר עזרה - שמאות מקרקעין

נייד: 054 - 2287833

אימייל: nir.shamant@gmail.com

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 25 -

ביר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

nir ezra - real estate appraisal

מדרגה 6 : תחשיב היטל השבחה לתכנית תא/ג/1:

"מצב קודם" (לפי תכנית תא/ג) :

| מהות השטח | מקדם אקווי' | השטח במ"ר | סה"כ אקווי' |
|-----------|-------------|-----------|-------------|
| חלל גג | 0.7 | 38 | 26.6 |

"מצב חדש" :

| חלופה 1 - הקמת חלל גג | |
|-----------------------|--|
| השטח במ"ר | מהות השטח |
| 88 | חלל גג "ברוטו" |
| 0.9 | הפחתה בגין התקנת מתקנים טכניים בשטח זה |
| 79 | שטח חלל הגג ללא מתקנים טכניים |
| 73 | הפחתת היטל מדרגות |
| 0.7 | מקדם אקווי' |
| 51.1 | סה"כ אקווי' |

| חלופה 2 - הקמת מרתף ציפה לגג | |
|------------------------------|--|
| השטח במ"ר | מהות השטח |
| 72 | תכסית כוללת |
| 0.9 | הפחתה בגין התקנת מתקנים טכניים בשטח זה |
| 64 | שטח תכסית לניצול ללא מתקנים טכניים |
| 58 | הפחתת היטל מדרגות |
| 1.0 | מקדם אקווי' |
| 58 | סה"כ אקווי' יחידה |
| 38 | שטח מרפסת גג |
| 0.2 | מקדם אקווי' |
| 7.6 | סה"כ אקווי' למרפסת |
| 65.6 | סה"כ אקווי' לחלופה 2 |

| | |
|-----------|--|
| 26.6 | סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב קודם" |
| 65.6 | סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב חדש" |
| 39 | ההשבחה במבנה מ"ר מבונה אקווי' |
| 12,000 ₪ | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
| 0.95 | מקדם התאמה בגין אי רגולאריות |
| 11,400 ₪ | שווי מ"ר מבונה אקווי' (מתואם לנשוא השמה) |
| 444,600 ₪ | השבחה |
| 222,300 ₪ | היטל השבחה |



סימוכין: 20140063

עמוד 26 מתוך 26



ביר עזרה - שמאות מקרקעין
נייד: 054 - 2287833
nir.shamaut@gmail.com אימייל

נספח ב' – אסמכתאות משומתי המכרעת ברחוב שמגר 27 (ציטטות מהשומה הנ"ל המתייחסות לנתוני החלקה שם)

תכנית ע'

על פי חוברת "מקרקעין וערכם" (94) דצמבר 1985, מחיר מגרש בשטח של 500 מ"ר במקום טוב – \$ 140,000.

על פי ניתוח שלי במגרש של 500 מ"ר, השטח האקו' על פי התכניות דאז – 259 מ"ר. מתקבל שווי לגבי מגרש במקום טוב בצהלה ממוצע בצהלה של \$ 540 ל-מ"ר אקו'. הפחתה למגרש הנדון :

בגין דו משפחתי – 10 %

בגין בניה גבוהה בנוה שרת (די רחוקה מהמגרש ומוסותרת ע"י

עצים עבותים) – 5 %

סה"כ שווי לאחר הפחתה (במעוגל) – \$ 460 ל-מ"ר אקו'.

– 690 ש"ל-מ"ר אקו'.

שווי זה תואם את השווי בשומותי המכריעות לפי תיקון 84 בגו"ח 6627/251/1 - בית חורון 3 א' ובגו"ח 6627/242 - עמרי 8 א' באזור הטוב של שכונת תל ברוך שם הוערך שווי למ"ר אקו' בבית דו משפחתי, לא בקרבת בניה גבוהה, ב- \$ 500 (כ-747 ש"ל) ל-מ"ר אקו'.

תכנית ג'

השווי יתבסס על שומותי המכריעות לפי תיקון 84 בתל ברוך (ראה לעיל) שם הוערך שווי למ"ר אקו' בבית דו משפחתי לא בקרבת בניה גבוהה ב- \$ 1,800 ל-מ"ר אקו'.

לאחר הפחתה 5 % בגין בניה גבוהה בנוה שרת (די רחוקה מהמגרש ומוסותרת ע"י עצים עבותים, סעיף 13.1 ב' לעיל) מתקבל (במעוגל) – \$ 1,700 ל-מ"ר אקו'.

– 5,100 ש"ל-מ"ר אקו'.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 27 -

תכנית ע'1

| כתובת | שמגר 24 | יהונתן 31 | יהונתן 30 | שמגר 16 | יהונתן 25 | אבישי 18 |
|-----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| תאריך מכירה | 2.6.03 | 30.7.03 | 14.8.03 | 3.12.03 | 15.2.04 | 16.5.03 |
| מחיר מכירה ב-\$ | 845,000 | 1,200,000 | 936,000 | 800,000 | 942,857 | 1,200,000 |
| שער יציג | 4.409 | 4.421 | 4.446 | 4.423 | 4.485 | 4.437 |
| מחיר מכירה ב-ש | 3,725,605 | 5,305,200 | 4,161,456 | 3,538,400 | 4,228,714 | 5,324,400 |
| שטח מגרש במ"ר | 588 | 662 | 590 | 513 | 513 | 546 |
| שטח עיקרי במ"ר | 176.4 | 198.6 | 177.0 | 153.9 | 153.9 | 163.8 |
| שטח עיקרי ק. קרקע במ"ר | 88.2 | 99.3 | 88.5 | 77.0 | 77.0 | 81.9 |
| שטח עיקרי קומה א' במ"ר | 88.2 | 99.3 | 88.5 | 77.0 | 77.0 | 81.9 |
| שטח אקו' לעיקרי במ"ר מק' = 1.0 | 176.4 | 198.6 | 177.0 | 153.9 | 153.9 | 163.8 |
| שטח חניה במ"ר | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 |
| שטח אקו' לחניה במ"ר מק' = 0.4 | 13.2 | 13.2 | 13.2 | 13.2 | 13.2 | 13.2 |
| שטח מרתף במ"ר | 205.8 | 231.7 | 206.5 | 179.6 | 179.6 | 191.1 |
| שטח אקו' למרתף במ"ר מק' = 0.45 | 92.6 | 104.3 | 92.9 | 80.8 | 80.8 | 86.0 |
| שטח מבנה עזר במ"ר | 14.7 | 16.6 | 14.8 | 12.8 | 12.8 | 13.7 |
| שטח אקו' למבנה עזר במ"ר מק' = 0.6 | 8.8 | 9.9 | 8.9 | 7.7 | 7.7 | 8.2 |
| שטח בריכה במ"ר | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 |
| שטח אקו' לבריכה במ"ר מק' = 0.35 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 |
| שטח עליית גג במ"ר | 35.3 | 39.7 | 35.4 | 30.8 | 30.8 | 32.8 |
| שטח אקו' לעליית גג במ"ר מק' = 0.8 | 28.2 | 31.8 | 28.3 | 24.6 | 24.6 | 26.2 |
| שטח תכסית במ"ר | 165.9 | 178.9 | 166.3 | 152.8 | 152.8 | 158.6 |
| שטח חצר במ"ר | 422.1 | 483.2 | 423.8 | 360.2 | 360.2 | 387.5 |
| שטח אקו' לחצר במ"ר מק' = 0.25 | 105.5 | 120.8 | 105.9 | 90.1 | 90.1 | 96.9 |
| סה"כ שטח אקו' במ"ר | 435.3 | 489.1 | 436.7 | 380.8 | 380.8 | 404.8 |
| שווי ל-מ"ר אקו' ב-ש | 8,559 | 10,848 | 9,529 | 9,293 | 11,106 | 13,101 |
| שווי ממוצע ל-מ"ר אקו' | 10,400 | | | | | |

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 28 -

תכנית 3450

| כתובת | בניהו 29 | הפרסה 52 | הפרסה 5 | בניהו 38 | יואב 14 | המצביאים 27 | יואב 7 | יהונתן 10 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|-----------|
| תאריך מכירה מחיר מכירה ב - \$ | 7.6.06 | 25.6.06 | 3.7.06 | 10.7.06 | 14.8.06 | 10.9.06 | 16.5.06 | 29.1.07 |
| | 1,122,627 | 1,092,050 | 1,375,000 | 1,355,000 | 1,297,692 | 1,150,000 | 2,250,000 | 1,300,000 |
| שער יציג מחיר מכירה בש"ח | 4.477 | 4.466 | 4.419 | 4.391 | 4.377 | 4.386 | 4.452 | 4.251 |
| | 5,026,001 | 4,877,095 | 6,076,125 | 5,949,805 | 5,679,998 | 5,043,900 | 10,017,000 | 5,526,300 |
| שטח מגרש במ"ר | 630.0 | 636.0 | 739.0 | 612.0 | 548.0 | 559.0 | 1157.0 | 542.0 |
| שטח עיקרי במ"ר | 189.0 | 190.8 | 221.7 | 183.6 | 164.4 | 167.7 | 347.1 | 162.6 |
| שטח עיקרי ק. קרקע במ"ר | 94.5 | 95.4 | 110.9 | 91.8 | 82.2 | 83.9 | 173.6 | 81.3 |
| שטח עיקרי קומה א' במ"ר | 94.5 | 95.4 | 110.9 | 91.8 | 82.2 | 83.9 | 173.6 | 81.3 |
| שטח אקו' לעיקרי במ"ר מק' = 1.0 | 189.0 | 190.8 | 221.7 | 183.6 | 164.4 | 167.7 | 347.1 | 162.6 |
| שטח חניה במ"ר שטח אקו' לחניה במ"ר מק' = 0.4 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 |
| שטח מרתף במ"ר | 220.5 | 222.6 | 258.7 | 214.2 | 191.8 | 195.7 | 220.0 | 189.7 |
| שטח אקו' למרתף במ"ר מק' = 0.45 | 88.2 | 89.0 | 103.5 | 85.7 | 76.7 | 78.3 | 88.0 | 75.9 |
| שטח מבנה עזר במ"ר | 15.8 | 15.9 | 18.5 | 15.3 | 13.7 | 14.0 | 28.9 | 13.6 |
| שטח אקו' למבנה עזר במ"ר מק' = 0.6 | 9.5 | 9.5 | 11.1 | 9.2 | 8.2 | 8.4 | 17.4 | 8.1 |
| שטח בריכה במ"ר | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 30.0 |
| שטח אקו' לבריכה במ"ר מק' = 0.35 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 |
| שטח עליונית גג במ"ר | 37.8 | 38.2 | 44.3 | 36.7 | 32.9 | 33.5 | 69.4 | 32.5 |
| שטח אקו' לעליונית גג במ"ר מק' = 0.8 | 30.2 | 30.5 | 35.5 | 29.4 | 26.3 | 26.8 | 55.5 | 26.0 |
| שטח תכסית במ"ר | 173.3 | 174.3 | 192.3 | 170.1 | 158.9 | 160.8 | 265.5 | 157.9 |
| שטח חצר במ"ר שטח אקו' לחצר במ"ר מק' = 0.25 | 456.8 | 461.7 | 546.7 | 441.9 | 389.1 | 398.2 | 891.5 | 384.2 |
| סה"כ שטח אקו' במ"ר | 454.8 | 459.0 | 532.1 | 442.0 | 396.6 | 404.4 | 754.6 | 392.4 |
| שווי ל-מ"ר אקו' ב- ש | 11,052 | 10,625 | 11,419 | 13,461 | 14,321 | 12,472 | 13,275 | 14,085 |
| שווי ממוצע ל-מ"ר אקו' | 12,589 | | | | | | | |

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 29 -

תכנית ג'1

| כתובת | צה"ל 48 | סביון 8 | שמגר 23 | יהונתן 10 | יואב 7 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| תאריך מכירה | 10.9.07 | 25.3.08 | 25.6.08 | 29.1.07 | 23.12.08 |
| מחיר מכירה ב-\$ | 1,100,000 | 950,000 | 944,510 | 1,300,000 | 2,282,738 |
| שער יציג | 4.132 | 3.513 | 3.388 | 4.251 | 4.452 |
| מחיר מכירה בש"ח | 4,545,200 | 3,337,350 | 3,200,000 | 5,526,300 | 10,162,750 |
| שטח מגרש במ"ר | 395.0 | 401.0 | 382.0 | 542.0 | 1,157.0 |
| שטח עיקרי במ"ר | 118.5 | 120.3 | 114.6 | 162.6 | 347.1 |
| שטח עיקרי ק. קרקע במ"ר | 59.3 | 60.2 | 57.3 | 81.3 | 173.6 |
| שטח עיקרי קומה א' במ"ר | 59.3 | 60.2 | 57.3 | 81.3 | 173.6 |
| שטח אקו' לעיקרי במ"ר מק' = 1.0 | 118.5 | 120.3 | 114.6 | 162.6 | 347.1 |
| שטח חניה במ"ר | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 | 33.0 |
| שטח אקו' לחניה במ"ר מק' = 0.4 | 13.2 | 13.2 | 13.2 | 13.2 | 13.2 |
| שטח מרתף במ"ר | 138.3 | 140.4 | 133.7 | 189.7 | 220.0 |
| שטח אקו' למרתף במ"ר מק' = 0.45 | 55.3 | 56.1 | 53.5 | 75.9 | 99.0 |
| שטח מבנה עזר במ"ר | 9.9 | 10.0 | 9.6 | 13.6 | 28.9 |
| שטח אקו' למבנה עזר במ"ר מק' = 0.6 | 5.9 | 6.0 | 5.7 | 8.1 | 17.4 |
| שטח בריכה במ"ר | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| שטח אקו' לבריכה במ"ר מק' = 0.35 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 |
| שטח עליית גג במ"ר | 47.4 | 48.1 | 45.8 | 65.0 | 138.8 |
| שטח אקו' לעליית גג במ"ר מק' = 0.6 | 28.4 | 28.9 | 27.5 | 39.0 | 83.3 |
| שטח תכסית במ"ר | 132.1 | 133.2 | 129.9 | 157.9 | 265.5 |
| שטח חצר במ"ר | 262.9 | 267.8 | 252.2 | 384.2 | 891.5 |
| שטח אקו' לחצר במ"ר מק' = 0.25 | 65.7 | 67.0 | 63.0 | 96.0 | 222.9 |
| סה"כ שטח אקו' במ"ר | 297.6 | 302.0 | 288.1 | 405.4 | 793.3 |
| שווי ל-מ"ר אקו' ב-ש | 15,274 | 11,051 | 11,109 | 13,633 | 12,810 |
| שווי ממוצע ל-מ"ר אקו' | | | | | 12,775 |