

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 16/03/2022
תאריך עברי י"ג אדר ב תשפ"ב
מספר תיק 1945-2021

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6335 חלקות 263 ו-54

רחוב הפרסה 35

שכונת צהלה

תל אביב - יפו

הצדדים:

המבקש : מר איתן פורת.

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן	MBA – מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק	– כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב	– שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן	– MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
תאריך לועזי	16/03/2022
תאריך עברי	י"ג אדר ב תשפ"ב
מספר תיק	1945-2021

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י מר רם סויצקי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: rami@363.co.il

לכבוד,
מר איתן פורת- המבקש
ע"י מר ניר עזרה- שמאי מקרקעין
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6335 חלקות 263 ו-54

רחוב הפרסה 35, שכונת צהלה, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר איתן פורת (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש, בדרך של מכר. מטעם המשיבה הוגשה שומתו מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מיום 02/07/2021. מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 01/10/2021.

2. המועדים הקובעים:

<u>מועד קובע</u>	<u>תכנית</u>
13/12/1985	ע'
16/04/1993	2550
06/05/1994	ג'
26/02/1996	א'2550
13/04/1998	2754
02/04/2003	ע"1
23/11/2006	3450
04/09/2007	ג"1

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: בית צמוד קרקע, חד קומתי מבניה וותיקה
גוש	: 6335
חלקה	: 54
שטח חלקה רשום	: 576 מ"ר
כתובת	: רחוב הפרסה 35, שכונת צהלה, תל אביב-יפו
	: 36 מ"ר

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/03/2022, ע"י הח"מ בליווי משפ' ינאי המתגוררת בנכס, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

- הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:
- ביום 01/10/2021 התקבלה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מטעם המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:
- שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי המשיבה.
 - דרישת תשלום היטל השבחה, מיום 13/07/2021.
 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6335/270, הופק ביום 11/02/2021.
 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6335/269, הופק ביום 11/02/2021.
 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6335/364, הופק ביום 11/02/2021.
 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6335/54, הופק ביום 14/05/2020.
 - העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6335/263, הופק ביום 14/05/2021.
 - הסכם מכר הנכס הנדון מיום 12/05/2021.
 - מידע תכנוני על זכויות בניה מאתר הועדה המקומית ת"א-יפו, הופק ביום 09/02/2021.
 - בקשה להיתר החלקה הנדונה מיום 12/03/1973.
 - שובר הודעת תשלום מיום 20/04/1973.
 - פרוטוקול ביקורת בגמר הבנין מיום 06/05/1973.
 - החלטת ועדת ערר תא/85129/17 מיום 02/04/2019.
 - החלטת ועדת ערר תא/85171/17 מיום 19/02/2019.
 - החלטת הח"מ במינוי 2019-2087, רחוב בת יפתח 24, שכונת צהלה ת"א יפו.
 - החלטת הח"מ במינוי 2016-654, רחוב יהונתן 51, שכונת צהלה ת"א יפו.
 - החלטת הח"מ במינוי 2018-493, רחוב הפרסה 62, שכונת צהלה ת"א יפו.
- ביום 31/10/2021 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר רמי סויצקי, לשומת המבקש.
- ביום 08/12/2021 נערך דיון אינטרנטי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1. הנכס- בית צמוד קרקע, חד קומתי, ותיק, בנוי על מגרש בתחום חלקות 263 ו-54 בגוש 6335, ברחוב הפרסה 35, שכונת צהלה, בצפון העיר תל אביב-יפו.
הבית מעברו הצפוני של רחוב הפרסה, כ-80 מ' מזרחה מפינת רחוב נהריים.
רחוב הפרסה, רחוב מעגלי, חד סטרי בחלקו וצר, נמשך מרחוב יהונתן בצפון, לכיוון דרום מזרח עד לסופו.
- 6.2. הסביבה מהווה את החלק הדרום מזרחי של שכונת צהלה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע יוקרתית למגורים, הכוללת בניה מתקופות שונות, לצד בנייני שיכון בני ארבע קומות מדרום (שכונת נווה שרת).
באזור מוסדות ציבור כגון בית ספר קהילתי צהלה, בית כנסת ושטחים מגוונים.
- 6.3. חלקה 263 בגוש 6335, צורתה אי רגולרית, כוללת פאה צפונית מערבית קטומה, פונה בחזית דרומית באורך של כ-20 מ' לרחוב הפרסה, עומקה הממוצע כ-30 מ' ושטחה הרשום 576 מ"ר.
חלקה 54 בגוש 6335, צורתה אי רגולרית מעין משולש, משלימה את הפאה הצפונית מערבית של חלקה 263 בעורפה ושטחה הרשום 36 מ"ר.
מפלס הקרקע במגרש גבוה בכ-1.2 מ' ממפלס המדרכה בחזית הבנין.
בתחום החלקה בית מגורים חד קומתי מבניה וותיקה וגינה בעורף.
- 6.4. בית המגורים חד קומתי, בנוי בניה קונבנציונלית עם גג שטוח, ממוקם בחזית החלקה ושטחו הבנוי כ-100 מ"ר.
הבית כולל סלון עם יציאה לחצר, פינת אוכל, מטבח, שניים וחצי חדרים, חדר רחצה, תא שרותים ופרוזדור בחלק המערבי של הבית. הבית למעט חדר הרחצה ברמת גימור מקורית כפי שנבנה לפני למעלה מ-60 שנה, עם ריצוף טרצו 20/20 במטבח ובחדרים, ריצוף טרצו 30/30 בסלון ובפינת האוכל, חיפוי חרסינה בקירות מטבח ותא שרותים, ארונות מטבח ישנים מצופים פורמאיקה עם לוח אבן, נגרות עץ ישנה.
בחזית החלקה, במפלס הרחוב, חניה מקורה, עורף החלקה פנוי, משמש כחצר בית המגורים וגובל עם בית המגורים מצפון. לבית המגורים הנדון לא אותרו מסמכי רישוי.
- 6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. מצב תכנוני:

להלן תכניות רלוונטיות:

- 7.1. תגפ/333 (שכון צבא קבע), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 357 מיום 24/06/1954, מתווה דרכים חדשות, קובעת אזורים לבנינים ציבוריים, אזורי מגורים ומסחר וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון (מסומנת במס' 441 בתכנית), מסווגת בייעוד אזור מגורים ג', פונה ב-3 חזיתות לשביל הולכי רגל (צפון, מערב, דרום) ולה הוראות בניה, כדלקמן:
מגרש מינימלי : 500 מ"ר.
סוגי שימוש : מגורים, גרזים פרטיים לא יותר מ-2 מכוניות.
מס' בתים : 1 בחלקה.
מס' יח"ד : 1.
מס' קומות : 2.
אחוזי בניה מקסימליים : 20%.
בנין עזר : לא יותר מ-25 מ"ר.
קווי בנין : צידי – 3 מ', אחורי – 8 מ'.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- 7.2. תכנית תא/748, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 969 מיום 01/11/1962, קובעת ומסווגת רצועת שטח כדרך מוצעת מדרום וממערב לחלקה הנדונה (רחוב הפרסה).
התכנית מגבילה את גובה הבניינים באזורי במגורים א', ב' ו-ג' לקומה אחת ומתירה הקמת סככות קלות לגרמים, בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין כמפורט.
- 7.3. תכנית תא/958, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966, מתירה בנית בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית, בתנאי שסמ' יחיד לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחיד אחת על כל מגרש. אחוזי בניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלו על 2.5% משטח המגרש.
- 7.4. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, מטרתה לקבוע הוראות לבניית מרתפים.
בהתאם להוראות התכנית, מותרת בניית קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ', התכליות המותרות במרתף הינן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי שירות כלליים, כגון אולם התעמלות ספורט, משחקי ילדים וכו'.
כמו כן, נקבע כי לא יורשו מגורים בקומת המרתף.
- 7.5. תכנית 2550, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993, מתירה הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר.
- 7.6. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, תכנית בניה על גגות בתים.
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג, כתוספת לדירות בקומה העליונה. תוספת אחת בלבד לכל דירה.
בגגות שטוחים שטח חדרי הגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית. בגגות שטוחים, השטח הבנוי¹ לא יעלה על 50% משטח הגג. תותר הקמת פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי. בגגות משופעים, יהיה ניתן לבנות בחלל הגג עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות. רום הגג לא יעלה מעל 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות תו"ב.
- 7.7. תכנית 2550 א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מאפשרת הקמת מקום חניה על קרקעי ותת קרקעי ששטחו לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מס' מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- 7.8. תכנית 2754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998, מתירה הקמת בריכת שחיה ובריכות נוי בבתים צמודי קרקע.
תנאי להיתר בניה:
- היתרי בניה לבריכות שחיה וגי'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותנתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.
- 7.9. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/09/2003, קובעת הוראות לבניית מרתפים, ומאפשרת בין היתר, בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

¹ שטח חדרי הגג, מתקנים הנדסיים וכו'.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן	MBA – מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק	– כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב	– שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן	– MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.

התכליות המותרות: בבתים צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י תכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים, לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

7.10. תכנית תא/3450, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006, מטרת התכנית היא הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע, זאת ע"י:

1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב-2 אופציות.

2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.

התכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ב-2 אופציות:

א - כל שטחי השירות למבני עזר ע"פ תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.

ב - תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

2. מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

הוראות בניה נוספות:

שטחים עיקריים חדשים- השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.

מבנה עזר/מחסן בחצר- בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה ע"פ המותר בתכניות הראשיות, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

7.11. תכנית ג'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007, מהווה שינוי לתכנית "ג" לבניה על גגות בתי מגורים.

מטרות התכנית: הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה, הגדלת תכנית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים, קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה, עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג וכו'.

7.12. תכנית תא/2533, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6052 מיום 21/01/2010, מביאה לידי ניצול יעיל יותר של הקרקע ולהסדרת שטחים ציבוריים, זה ע"י קביעת דרכים חדשות, שטחים להשלמה, שינוי ייעודי קרקע, קביעת הוראות וכו'.

בהתאם לתשריט התכנית, רצועת קרקע סמוכה לפאה צפונית של החלקה הנדונה, היתה במצב קודם בייעוד שצ"פ, מסווגת במצב חדש בייעוד מגורים ג' ורצועת קרקע אשר סמוכה לפאה מערבית של החלקה הנדונה, שהיתה במצב קודם מסווגת בייעוד דרך מוצעת, מסווגת במצב חדש בייעוד מגורים ג', כדרך לביטול וכשטח להשלמה.

בהתאם להוראות התכנית, שטחים להשלמה יצורפו לחלקות הסמוכות להם כפי שסומן בתשריט. בעליהן של כל חלקה שיש להשלמה, ירכוש כדין את שטח ההשלמה המיועד לו וירשום בספרי מקרקעין את המגרש הבניה החדש כתוצאה מההשלמה.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

זכויות הבניה למגורים יחושבו משטחי המגרשים החדשים. באזור מגורים ג', זכויות הבניה, קווי בנין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים, יהיו ע"פ התכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה.

7.13. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, תכנית מתאר מקומית לתל

אביב, בסמכות הועדה המחוזית, אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

מטרות התכנית: שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של תל אביב, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכו'.

החלקות שבנדון, נכללות בתחום אזור תכנון מס' 207, המסווג ביעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.

הוראות התכנית:

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת ביחידות דיור מעל למותר, עפ"י תכנית קודמות.

במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו. בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד

3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם

למותר, עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. הועדה תוכל לאשר

שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא

זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על

חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים. לא ניתן לנייד בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית

עתידית שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו

ובהתאם לשומות הצדדים, לא אותרו מסמכי רישוי להקמת הנכס הנדון.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, הופקו ביום 13/05/2021, עולים הפרטים הבאים²:

גוש : 6335

חלקה : 263 : 54

שטח חלקה רשום : 576 מ"ר : 36 מ"ר

בעלויות : גולדשטיין נורית (1/2) ופורת איתן (1/2)

הערות : ביום 13/05/2021 נרשמו בחלקות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת מוקוטוב איתי והילה

9.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 12/05/2021, לפיו, הנכס נשוא ההחלטה, מלוא הזכויות בחלקות 263 ו-54 בגוש

6335, כוללות בתחומן בית מגורים בשטח של כ-111 מ"ר + חניה מקורה בשטח של כ-18 מ"ר + מחסן בשטח

של כ-9 מ"ר, הנמצא ברחוב הפרסה 35, בשכונת צהלה בצפון מזרח תל אביב, נמכרו תמורת 7,900,000 ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
ע'י	13/12/1985	ש"ח 31,968	ש"ח 5,670
2550	16/04/1993	ש"ח 53,402	ש"ח 12,470
ג'י	06/05/1994	ש"ח 188,496	ש"ח 127,200
2550א'י	26/02/1996	ש"ח 61,586	ש"ח 18,160
2754	13/04/1998	ש"ח 36,020	אין השבחה
ע'י 1	02/04/2003	ש"ח 163,170	ש"ח 90,000
3450	23/11/2006	ש"ח 210,376	ש"ח 158,000
ג'י 1	04/09/2007	ש"ח 668,304	ש"ח 330,000

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית תל אביב-יפו, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור התכנית, כדלקמן:
השמאי מצייין, כי השימוש המיטבי בנכס, הינו הריסתו לפני עשרות שנים.
חלק מזכויות הבניה המוקנות בתב"ע, נוצלו במהלך השנים במבנה הקיים, אך לא נמצאו בגיבן היתרי בניה.

10.1.1. תכנית ע'י:

שמאי המשיבה, ערך את תחשיבו בגין תוספת זכויות בקומת המרתף, בדחיה של 6 שנים בשיעור ריבית 5.0%, זאת בשל הבינוי הקיים.

זכויות המרתף הובאו לפי מקדם שווי אקוויוולנטי של 0.5.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית ע'י, כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
משה נדם	6335/127	יהונתן 36	ש"ח 700
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	ש"ח 743
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	ש"ח 700
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	ש"ח 700
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	ש"ח 700
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	ש"ח 743
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	ש"ח 750
שלומי יפה	6336/46	המצביאים 61	ש"ח 630
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	ש"ח 750
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	ש"ח 700
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	ש"ח 720
שלומי יפה	6336/65	אהוד 23	ש"ח 715
אמנון נזרי	6332/55	אהוד 3	ש"ח 800
משה נדם	6332/32	אהוד 2	ש"ח 700

בהתאם לאמור, קבע שמאי המשיבה שווי של \$ 471 /מ"ר מבונה (700 ש"ח/מ"ר לפי שעי"ח 1.4861 \$/ש"ח).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח מגרש לחישוב זכויות	612 מ"ר
שטח קומת מרתף 20% (כשטח קומה)	122.4 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי	61.2 מ"ר
מקדם דחיה (6 שנים, 5%)	0.75
שווי מ"ר מבונה	471 \$ (שע"ח 1.4861 ₪)
השבחה	31,968 ₪
היטל השבחה (50%)	15,984 ₪

10.1.2. תכנית 2550:

ההשבחה בגין תוספת זכויות לשטחי חניה של 18 מ"ר ובהתאם הגדלת שטח המרתף תחת שטחי החניה.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית 2550, כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	5,219 ₪
נורית גירבי	6336/43	צה"ל 81	3,900 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	5,000 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	4,100 ₪
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	5,000 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	5,000 ₪
נורית גירבי	6336/28	שמגר 21	4,100 ₪

בהתאם, קבע שמאי המשיבה בנכס הנדון שווי של \$1,800 /מ"ר מבונה (כ-4,945 ₪/מ"ר לפי שע"ח 2.747 \$).

תחשיב השבחה:

שטח חניה	18.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לחניה	0.1
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחניה	1.8 מ"ר (א)
תוספת שטח מרתף מתחת לחניה	18.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף	9.0 מ"ר (ב)
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	10.8 מ"ר (א + ב)
שווי מ"ר מבונה	1,800 \$ (שע"ח 2.747 ₪)
השבחה	53,402 ₪
היטל השבחה (50%)	26,701 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.1.3. תכנית ג':

ההשבחה הינה בגין תוספת זכויות לשטח בחלל גג רעפים, לפי מקדם שווי האקוויוולנטי 0.7.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית ג', כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	6,038 ₪
משה נדם	6335/283	אדירים 37	5,500 ₪
משה נדם	6335/127	יהונתן 36	5,500 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	5,500 ₪
נורית גרבי	6336/43	צה"ל 81	5,500 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	5,500 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	5,500 ₪
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	5,500 ₪
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	5,500 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	5,500 ₪
שלומי יפה	6336/46	המצביאים 61	5,500 ₪
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	5,500 ₪
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	5,500 ₪
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	5,500 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	
אמנון נזרי	6332/55	אהוד 3	
משה נדם	6332/32	אהוד 2	5,500 ₪

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל, שווי מ"ר מבונה שקבע השמאי הינו \$ 1,826 (כ-5,500 ₪/מ"ר לפי שע"ח 3.012 \$/₪).

תחשיב השבחה:

שטח מגרש לחישוב זכויות	612 מ"ר
שטח קומת קרקע 20%	122.4 מ"ר
שטח חלל גג (40%)	48.96 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לחלל גג	0.7
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	34.27 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$ 1,826 (שע"ח 3.012 ₪)
השבחה	188,496 ₪
היטל השבחה (50%)	94,248 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.1.4. תכנית 2550 א':

ההשבחה בגין תוספת זכויות לשטחי חניה של 15 מ"ר ובהתאם הגדלת שטח המרתף תחת שטחי החניה.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית 2550 א', כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	7,344 ₪
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	7,344 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	7,500 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	6,300 ₪
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	6,000 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	7,500 ₪
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	6,300 ₪

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל, שווי מ"ר מבונה שקבע השמאי הינו 2,050 \$ (כ-6,843 ₪/מ"ר לפי שעי"ח 3.338 ₪/מ"ר).

תחשיב השבחה:

שטח חניה	15.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לחניה	0.1
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחניה	1.5 מ"ר (א)
תוספת שטח מרתף מתחת לחניה	15.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף	7.5 מ"ר (ב)
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	9.0 מ"ר (א + ב)
שווי מ"ר מבונה	2,050 \$ (שעי"ח 3.338 ₪)
השבחה	61,586 ₪
היטל השבחה (50%)	30,793 ₪

10.1.5. תכנית 2754:

ההשבחה בגין תוספת זכויות לבריכת שחיה, בריכות נוי וגיקווי בבתיים צמודי קרקע. מקדם שווי

האקוויוולנטי שנקט השמאי עבור שטח הבריכה הינו 0.1.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית 2754, כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	8,122 ₪
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	8,122 ₪
משה נדם	6335/283	אדירים 37	8,000 ₪
משה נדם	6335/127	יהונתן 36	8,000 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	8,269 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	8,000 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	8,000 ₪
נורית גרבי	6336/43	צה"ל 81	8,122 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שמו	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	8,000 ₪
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	8,100 ₪
שלומי יפה	6336/46	המצביאים 61	7,700 ₪
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	7,750 ₪
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	7,700 ₪
שלומי יפה	6336/65	אהוד 23	8,000 ₪
אמנון נזרי	6332/55	אהוד 3	8,000 ₪
משה נדס	6332/32	אהוד 2	8,000 ₪

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל, שווי מ"ר מבונה שקבע השמאי הינו \$ 2,130 (כ-8,000 ₪/מ"ר לפי שעי"ח 3.758 \$/₪).

תחשיב השבחה:

שטח בריכה	50.0 מ"ר
מקדם בריכה	0.1
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	5.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$ 2,130 (שעי"ח 3.758 ₪)
השבחה	36,020 ₪
היטל השבחה (50%)	18,010 ₪

10.1.6. תכנית ע"1:

ההשבחה בגין תוספת שימושים והגדלת גובה קומת המרתף, לפי מקדם אקוויוולנטי עבור התוספת 0.1 ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית ע"1, כמפורט:

שמו	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	10,500 ₪
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	11,000 ₪
משה נדס	6335/283	אדירים 37	10,500 ₪
משה נדס	6335/127	יהונתן 36	10,500 ₪
שושי שרביט	6335/318	יואב 15	10,500 ₪
שושי שרביט	6335/222	בת יפתח 3	10,500 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	9,800 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	9,500 ₪
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	9,800 ₪
אבישי זיו	6336/167	ברק 37	10,500 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	11,000 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	10,000 ₪
שלומי יפה	6336/46	המצביאים 61	10,000 ₪
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	12,000 ₪
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	10,500 ₪
שלומי יפה	6336/65	אהוד 23	10,500 ₪
אמנון נזרי	6332/55	אהוד 3	10,500 ₪
משה נדס	6332/32	אהוד 2	10,500 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל, שווי מ"ר מבונה שקבע השמאי הינו 10,500 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לפי קונטור 20%	122.4 מ"ר
שטח מרתף מתחת לשטחי חניה	33.0 מ"ר
סה"כ שטח מרתף	155.4 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לתוספת	0.10
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	15.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪
השבחה	163,170 ₪
היטל השבחה (50%)	81,585 ₪

10.1.7. תכנית תא/3450:

ההשבחה בגין המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים, לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.5 למבנה העזר ו-0.6 לתוספת מרתף תחת מבנה עזר.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית 3450, כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	12,000 ₪
משה נדם	6335/127	יהונתן 36	12,500 ₪
שושי שרביט	6335/318	יואב 15	12,500 ₪
שושי שרביט	6335/222	בת יפתח 3	12,500 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	12,000 ₪
אבישי זיו	6336/167	ברק 37	12,500 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	12,000 ₪
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	12,000 ₪
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	12,300 ₪
אמנון נזרי	6332/55	אהוד 3	12,500 ₪
משה נדם	6332/32	אהוד 2	12,500 ₪
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	12,500 ₪

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל, שווי מ"ר מבונה שקבע השמאי הינו 12,500 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

מבנה עזר	15.3 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למבנה עזר	0.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי למבנה עזר	7.65 מ"ר
שטח מרתף מתחת	15.3 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.60
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף	9.18 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	16.83 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪
השבחה	210,376 ₪
היטל השבחה (50%)	105,188 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.1.8. תכנית ג'1:

ההשבחה בגין תוספת זכויות לעליית גג עד לתכסית הקומה שמתחת, לפי מקדם שווי של 0.7.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה, טבלת קביעות שמאים מכריעים לתכנית ג'1, כמפורט:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דוד טיגרמן	6335/2808	הפרסה 62	13,023 ₪
אריה אריאל	6336/171	המצביאים 55	12,000 ₪
משה נדם	6335/127	יהונתן 36	13,000 ₪
משה נדם	6335/283	אדירים 37	13,000 ₪
דורית פריאל	6335/165	יואב 14	12,600 ₪
שושי שרביט	6335/318	יואב 15	13,000 ₪
שושי שרביט	6335/222	בת יפתח 3	13,000 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	12,000 ₪
אבישי זיו	6336/167	ברק 37	13,000 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	12,000 ₪
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22	13,000 ₪
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	12,500 ₪
אמנון נורי	6332/55	אהוד 3	13,000 ₪
משה נדם	6332/32	אהוד 2	13,000 ₪
נורית גרבי	6336/28	שמגר 21	11,500 ₪

בהתאם, קבע שמאי המשיבה בנכס הנדון שווי של 13,000 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם	
שטח קומת גג	48.96 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב קודם	34.27 מ"ר
מצב חדש	
שטח קומת גג	122.4 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב חדש	85.68 מ"ר
השבחה במ"ר במעוגל	51.41 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪
השבחה	668,304 ₪
היטל השבחה	334,152 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2. שומת המבקש- מר איתן פורת :

מר ניר עזרה, שמאי המבקש, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן :
שמאי המבקש חולק על שמאי המשיבה, בענין אופן חישוב השימוש המיטבי של זכויות הבניה בחלקה הנדונה. לשיטתו, האופן המיטבי הינו בינוי של 30% ב-2 קומות זהות ולא תכסית קומת קרקע של 20% וקומה עילית 10% ובכך נוצר חלל כפול.

עוד מוסיף השמאי, כי לא יתכן, ששומת המשיבה התבססה על סקר מחירים וניתוח אקוויוולנטי ממקרים בהם בינוי בהיקף נמוך (זכויות אקוויוולנטיות נמוכות יותר, מגדיל את השווי למ"ר), אך תחשיביו יתבססו על ניתוח שטח גדול יותר, שאינו תואם את אופן חישוב השווי האקוויוולנטי.
לשיטתו, זכויות הבניה הבסיסיות שיובאו בחשבון בחוות הדעת, יתבססו על בינוי מיטבי של 15% בכל קומה (קרקע + א') + 2 מקומות חניה + מבנה עזר בשיעור 2.5% משטח מגרש.

10.2.1. תכנית ע' :

מקדם שווי :

שמאי המבקש חולק על מקדם השווי שבשומת המשיבה.

לטענתו, המקדם הראוי למרתף, למועד התכנית, על מאפייניו, 0.4 ולא 0.5.

דחיה לתום החיים הכלכליים :

באומדן ההשבחה למועד התכנית בשומת המשיבה, הובאה דחיה של 6 שנים בלבד, כלומר עד שנת 1991. שמאי המבקש מציין, כי בנכס (בהתאם למסמכים שאותרו) בוצעה תוספת בניה בשנים 1973-1975 ושטח הנכס לאחר התוספות כ-113 מ"ר.

כאשר מבוצעת תוספת בניה, הדבר מלווה בשיפוץ המבנה הקיים וחיידוש תשתיות.

מכאן, תוספת הבניה הפחיתה את גילו הפיזי של המבנה והאריכה את חייו הכלכליים. לדעת שמאי המבקש, הדחיה הראויה לאורך חייו הכלכליים של המבנה, לאחר השיפוץ, הינה של 24 שנים לתכנית ע' (עד לשנת 2009), בריבית שנתית של 6% ובהתאמה עבור יתרת התכניות.

תכסית מבנה לחישוב :

בהתאם לאמור לעיל, בשומת המבקש הובאה בחשבון בניה מיטבית של בינוי אחיד בקומות (קרקע + א'), של 15% תכסית בכל קומה.

ערכי שווי :

רחוב הפרסה הינו אחד מהרחובות הנחותים בשכונה.

שמאי המשיבה נקט בשומתו בשווי של 700 ₪/מ"ר מבונה, הראוי לרחובות פנימיים בשכונת צהלה,

העדיפים על רחוב הפרסה. שמאי המבקש מאמץ את ערך השווי שנקבע בשומת הח"מ, בגו"ח 6335/280,

רחוב הפרסה 62, שווי של 625 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב השבחה :

שטח קומת מרתף 15% (כשטח קומה)	91.80 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.4
סה"כ שטח אקוויוולנטי	36.72 מ"ר
מקדם דחיה למימוש (24 שנים, 6%)	0.25
שווי מ"ר מבונה	625 ₪
השבחה	5,670 ₪
היטל השבחה (50%)	2,835 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2.2. תכנית 2550:

שמאי המבקש מצוין, כי בשומת המשיבה חלה טעות עובדתית.

מבדיקה תכנונית למצב הקודם עולה, כי תכנית תא/748, מאפשרת בנית גראגים לרכבים בשטח המגרש.

בשומת המשיבה, זכויות אלו כלל לא הובאו בחשבון בשווי המצב התכנוני הקודם.

מכאן, בשומת המבקש קיימת התייחסות, רק להרחבת שטחי המרתף תחת לשטחי החניות.

זכויות הבניה המיוחסות לנכס הנדון:

זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש.

הנכס הנדון הינו מגרש בשטח של 612 מ"ר, מהווה חלק ממגרש תכנוני כולל בשטח של 687.54 מ"ר

(כ-89% מהמגרש התכנוני הכולל).

שמאי המבקש מדגיש, כי תנאי למתן היתרי בניה, הינו רכישת יתרת שטח המגרש מהוועדה המקומית

לתו"ב, בהתאם לשווי שוק מלא של שטח ההשלמה (מגלם זכויות בניה ולא כשטח חצר).

מכאן, בחישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון חלק יחסי מאותן זכויות בניה (כ-89%) ולא את מלא הזכויות,

כבשומת המשיבה.

מאימוץ שומת המשיבה, הרי שבעלי הזכויות ישלמו תשלום כפול עבור זכויות בניה אלה, כאשר יירכשו

מאת העירייה שטחי ההשלמה.

דחיה לתום החיים הכלכליים:

כאמור בתכנית ע' לעיל, דחיית ניצול הזכויות הינה עד לשנת 2009, 16 שנים ממועד אישור תכנית 2550.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מאמץ את ערך השווי שנקט שמאי המשיבה לתכנית הנדונה.

תחשיב השבחה:

תוספת שטח מלא למרתף מתחת לחניה	18.0 מ"ר
זכויות יחסיות למגרש נישום	89%
שטח מרתף יחסי נישום	16.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.40
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף לחיוב	6.4 מ"ר
מקדם דחייה למימוש (16 שנים, 6%)	0.39
שווי מ"ר מבונה	\$ 1,800 (שע"ח 2.747 ₪)
השבחה	₪ 12,470
היטל השבחה (50%)	₪ 6,235

10.2.3. תכנית ג':

שמאי המבקש מאמץ את מקדם השווי 0.7 שבשומת המשיבה ואת חישוב השטח האפקטיבי לפי ניצול של

40% משטח הקומה.

ערכי שווי:

השמאי מקבל את השווי למ"ר שבשומת המשיבה.

שוליות:

בדומה להכרעת הח"מ, ברחוב הפרסה 62, טובא בחשבון שוליות לשטחי הבניה בקומת הגג, בשיעור של

90%.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח קומה 15%	91.8 מ"ר
שטח חלל גג (40%)	37.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לחלל גג	0.7
שוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה	\$ 1,826 (שע"ח 3.012 ₪)
השבחה	127,200 ₪
היטל השבחה (50%)	63,600 ₪

10.2.4 תכנית 2550 א':

תחשיב המבקש הינו בהתאם לטעמים שפורטו לעיל בסעיף 10.2.2.

תחשיב השבחה:

תוספת שטח מלא למרתף מתחת לחניה	15.0 מ"ר
זכויות יחסיות למגרש נישום	89%
שטח מרתף יחסי נישום	13.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.40
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף לחיוב	5.34 מ"ר
מקדם דחייה למימוש (12 שנים, 6%)	0.5
שווי מ"ר מבונה	\$ 2,050 (שע"ח 3.338 ₪)
השבחה	18,160 ₪
היטל השבחה (50%)	9,080 ₪

10.2.5 תכנית 2754:

השמאי טוען, כי התכנית אינה מגדירה מהו שטח בריכת השחיה המותר למימוש, אלא הגדרת קווי בנין. בנוסף, בסעיף 10.1 בתכנית נקבע, כי היתרי בניה לבריכות שחיה יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיראים של הבתים הסמוכים ותנתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש, כמקובל בהליך של הקלה.

שמאי המבקש מציין ומאמץ החלטת ועדת ערר 85171/17, ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' מיכל הורוביץ ואח', מיום 19/02/2019, לפיה לא חלה כל השבחה עקב אישור התכנית.

10.2.6 תכנית ע'1:

שמאי המבקש מאמץ בשומתו את מקדם השווי וערך השווי שבשומת המשיבה.

דחיה לתום החיים הכלכליים:

כאמור, דחיית ניצול הזכויות הינה עד לשנת 2009, 6 שנים ממועד אישור תכנית ע'1.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לפי קונטור 15%	91.8 מ"ר
שטח מרתף מתחת לשטחי חניה	29.4 מ"ר
סה"כ שטח מרתף	121.17 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לתוספת	0.10
מקדם דחייה למימוש (6 שנים, 6%)	0.7
שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪
השבחה	90,000 ₪
היטל השבחה (50%)	45,000 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2.7. תכנית 3450:

שמאי המבקש מאמץ בשומתו את מקדמי השווי וערך השווי שבשומת המשיבה.

אי ודאות:

בדומה להכרעת הח"מ, ברחוב הפרסה 62, יובא בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור 0.75.

תחשיב השבחה:

מבנה עזר	15.3 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למבנה עזר	0.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי למבנה עזר	7.65 מ"ר
שטח מרתף מתחת	15.3 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.60
סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף	9.18 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	16.83 מ"ר
מקדם אי וודאות	0.75
שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪
השבחה	158,000 ₪
היטל השבחה (50%)	79,000 ₪

10.2.8. תכנית ג'1:

שמאי המבקש מאמץ בשומתו את מקדמי השווי וערך השווי שבשומת המשיבה.

בשונה משומת המשיבה, שטח במצב החדש לחישוב ההשבחה, איננו 100% מתכסית הקומה וזה בהתאם להוראות התכנית, כי כל המתקנים הטכניים צריכים להיות ממוקמים בתוך חלל הגג הרעפים. ע"פ סקירת שומות מכריעות³ בסביבה עולה, כי השטח הנהוג לחישוב ההשבחה, נע בטווח שבין 80%-ל-90% מתכסית הקומה, לאור האמור, שמאי המבקש מביא בחשבון שטח של 82.6 מ"ר, מהווה 90% מתכסית קומה א' (על הצד הגבוה) ובנוסף שוליות השטחים במקדם 0.8.

תחשיב השבחה:

מצב קודם	
שטח קומת גג (תכנית ג')	36.72 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב קודם	25.70 מ"ר
מצב חדש	
שטח קומה (15%)	91.8 מ"ר
שטח ניצול יחסי בגג (90%)	82.6 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב חדש	57.8 מ"ר
השבחה במ"ר במעוגל	32.1 מ"ר
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪
השבחה	330,000 ₪
היטל השבחה	165,000 ₪

³ שומת מר משה נדס בגו"ח 6336/106 שקבע 90%, שומת מר תמיר שדה בגו"ח 6336/52 שקבע 80%, שומת מר עאטף עאלם בגו"ח 6336/20 שקבע 90%, שומת גבע בלטר בגו"ח 6336/16 שקבעה 90%, שומת אמנון נזרי בגו"ח 6336/36 שקבע 90%, שומת בועז קוט בגו"ח 6336/55 שקבע 90% ושומת הח"מ בגו"ח 6335/131 שבה נקבע שיעור של 78%.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- ערכי שווי.

- אורך חיים כלכליים של המבנה ושיעור ריבית לדחיה.

- שימוש וניצול מיטבי של זכויות הבניה.

- השבחה וניצול יחסי בחלקה.

- שוליות שטחים בתכניות גגות.

- תכניות 2550 ו-2550א'.

- חיוב לתכנית תא/2754.

- אי וודאות בתכנית 3450.

11.1. ערכי שווי:

שמאי המבקש מאמץ את ערכי השווי שבשומת המשיבה, מלבד הערך לתכנית ע' למועד קובע 13/12/1985, שבה שמאי המשיבה נוקט בערך של 700 ש"ח/מ"ר (\$ 471), לפי ש"ח 1.4861 ש"ח/ש, לעומת שמאי המבקש שנוקט בערך של 625 ש"ח/מ"ר (\$ 420) כבשומת הח"מ במינוי 493-2018, רחוב הפרסה 62.

11.2. אורך חיים כלכליים של המבנה ושיעור ריבית לדחיה:

למבנה לא אותרו מסמכי רישוי.

שומת המשיבה נערכה בהתאם לגישה, כי המגרש הינו ריק ופנוי לניצול מלא זכויות הבניה החל משנת 1991, כלומר, להשבחה מתכנית ע' שאושרה במועד 1985, ניתנה דחיה של 6 שנים, להשבחה מיתרת התכניות לא חושבה דחיה.

הדחיה בשומת המשיבה חושבה לפי שיעור ריבית שנתי של 5%.

שמאי המבקש לעומת זאת סובר, כי לאור תוספת הבניה והשיפוץ שהמבנה עבר בתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, בהתאם למסמכים שאותרו (אשר לא מהווים היתר בניה), אורך החיים של המבנה הוא לפחות עד שנת 2009, שיעור הריבית שנתי הראוי לדעת שמאי המבקש הוא 6%.

11.3. שימוש וניצול מיטבי של זכויות הבניה:

שומת המשיבה נערכה בהתאם לניצול מיטבי של זכויות הבניה, לפי בינוי של 20% בקומת קרקע ו-10% בניה בקומה א' (סה"כ 30% בחלקה), כאשר הבניה כוללת חלל כפול בשיעור של 10% בקומת קרקע. שמאי המבקש טוען, כי הניצול המיטבי הינו בבינוי של קומות זהות בקונטור של 15% בניה משטח המגרש. תחשיבי שמאי הצדדים לתכניות, נערכו בהתאם לבינוי וניצול כמפורט לעיל.

11.4. השבחה וניצול יחסי בחלקה:

שמאי המבקש טוען בשומתו, כי לחלקה הנדונה קיימים שטחי השלמה בחלקות סמוכות, המסתכמים בכ-76 מ"ר, אותם בעל הזכויות נדרש לרכוש מאת הרשות המקומית, ע"פ הוראות תכנית 2533א', שטחים אלה נושאים זכויות שאינן פטורות מחיוב השבחה, החיוב הנדון מהווה רק כ-89% מסך שטחי המגרש הפוטנציאליים.

לכן, בשל אי חיוב עתידי כפול, שומת המבקש נערכה עבור חיוב זכויות של 89% משטח המגרש בטרם תוספת שטחי ההשלמה.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.5. שוליות שטחים בתכניות גגות:

בתחשיבי שומת המבקש לתכניות ג' ו-ג'1, קיימת הפחתה לשוליות השטחים.
בתחשיב לתכנית ג', ניתנה הפחתה לשוליות של 10%, לפי מקדם 0.9 ובתחשיב לתכנית ג'1, ניתנה הפחתה של 20%, לפי מקדם 0.8.
בשומת המשיבה לא הובאה הפחתה מסוג זה.

11.6. תכניות 2550 ו-2550א':

שומת המשיבה נערכה כאמור, בגין תוספת שטחי חניה ובהתאם תוספת שטחי מרתף תחת שטחי החניה.
שמאי המבקש לעומת זאת, מחייב בגין תוספת שטחי המרתף תחת שטחי החניה, אך לא מחייב בגין תוספת זכויות החניה. לדעתו, ניתן היה לממשן עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם במסגרת תכנית תא/748.

11.7. חיוב לתכנית תא/2754:

בשומת המשיבה חיוב לתכנית, בגין האפשרות לניצול בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר.
שמאי המבקש לעומת זאת טוען, כי בהוראות התכנית לא נקבע שיעור זכויות הבניה לבריכות, אלא קווי הגדרת קווי בנין. כמו כן, התכנית קובעת, כי כתנאי לניצול בריכות שחיה, על מבקשי הזכויות, חובת ההודעה לבעלים ו/או דיירים סמוכים, בכדי לאפשר להם להתנגד כמקובל בהליך של הקלה. בנוסף מציין השמאי החלטת ועדת ערר אשר קובעת כי לא מתקיימת השבחה מהתכנית. בהתאם לכך, לא מתקיימת השבחה מאישורה של התכנית, לדעת שמאי המבקש.

11.8. אי וודאות בתכנית 3450:

בתחשיב המבקש לתכנית, הובאה הפחתה בשל אי וודאות תכנונית, זאת בהתאם לשומת הח"מ, ברחוב הפרסה כאמור.

12. הכרעה:

12.1. אורך חיים כלכליים של המבנה ושיעור ריבית לדחיה:

שמאי המשיבה קובע כי בשנת 1991 (6 שנים ממועד אישורה של תכנית ע'), הסתיימו החיים הכלכליים של המבנה. שמאי המבקש קובע כי לאור תוספת הבניה שבוצעה בנכס בשנת 1973 ושיפוץ המבנה אותה עת, הוארכו החיים הכלכליים של המבנה עד לשנת 2009, לכן מעריך השמאי את ההשבחה לכל תכנית בהתאם. שמאי המשיבה טוען כי לא הוכח כי בוצע שיפוץ במבנה המקורי.
אורך חייו הכלכליים של מבנה אינו קבוע ומושפע רבות מטעמים אישיים או סובייקטיביים, המחלוקת בין השמאים, ביחס לאורך החיים הכלכלי של המבנה, משמעותית.
אני סבור, כי את אורך החיים הכלכלי, יש לבחון לאור השימוש הטוב והיעיל בכל תכנית.
אציין כי מביקורי במקום עולה כי רמת הבניה של הנכס נמוכה יחסית, לא בוצעו שיפוצים מהותיים שיאריכו את משך החיים הכלכליים.
לצורך בדיקת השימוש הטוב והיעיל בנכס, אערוך בדיקה של שווי הנכס כמגרש ריק בתאריך הקובע לאישור התכנית, לצד שווי הנכס הקיים כבית מגורים, כמפורט להלן:

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שווי זכויות הבניה והחצר:

מהות	זכויות	מקדם	אקוויוולנטי
עיקרי	30%	1.0	183.6 מ"ר
מרתף	15%	0.4	36.72 מ"ר
חצר	500 מ"ר	0.25	125 מ"ר
מבנה עזר/חניה	25.0 מ"ר	0.1	2.5 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטי			347.8 מ"ר
שווי מגרש לפי 625 ש"ח/מ"ר ⁴ במעוגל			217,375 ₪

שווי כבית מגורים קיים:

מהות	שטח	שווי/מ"ר	שווי
בני	100 מ"ר	1,150 ₪	115,000 ₪
חצר	500 מ"ר	160 ₪	80,000 ₪
מבנה עזר	9.0 מ"ר	200 ₪	1,800 ₪
זכויות לחניה ומ. עזר	25.0 מ"ר	62.5 ₪	1,562 ₪
סה"כ שווי מגרש במעוגל			200,000 ₪

המסקנה מבדיקה זו היא, שכבר במועד אישורה של תכנית ע"י השימוש הטוב והיעיל היה מימוש מלוא זכויות הבניה של המגרש.

יחד עם זאת, לאור הפער הקטן שבין הערכים, אין מובהקות לכך, שחלופה אחת עדיפה על פני השניה, מכאן המסקנה של שמאי המשיבה, כי יש לדחות את ההשבחה בגין המרתף ב-6 שנים, סבירה ואני מאמץ אותה. שמאי המשיבה קבע לתקופת הדחיה שער ריבית של 5%, שער זה אינו מתאים לשנת 1985, בה היה שיעור הריבית לדחיה 6%, לכן אני מאמץ את שער הריבית בשומת המבקש.

12.2. שימוש וניצול מיטבי של זכויות הבניה:

בחנתי את טענות הצדדים לענין אפשרויות הבינוי, המהוות את הניצול המיטבי. אני סבור, כי סוג/אופי הבינוי הינו סובייקטיבי, תלוי זמן. יש המעדיפים בינוי אחיד של 15% בכל קומה, לעומת אחרים המעדיפים בניה בחללים. לדעתי, במועד אישורן של תכניות ע"י ו-ג', הבינוי השכיח הינו בינוי אחיד ובתכניות מאוחרות יותר, הבינוי כלל חללים עוברים/כפולים, כשהיקף שטח החלל הוא כ-5% משטח המגרש, דהיינו 17.5% בקומת קרקע ו-12.5% בקומה א', המאפשרת בנית קומה א' בשטח של כ-75 מ"ר, בחלוקה של יחידת הורים + 2 חדרי ילדים + חדר רחצה ומרפסת שירות ומבואות.

12.3. תכניות 2550 ו-2550א':

ככלל, תכניות אלו מאפשרות התקנת מקומות חניה, 18 מ"ר בתכנית 2550 ו-15 מ"ר נוספים בתכנית 2550א'. כמו כן, ניתן לנצל את החלל שמתחת לחניה לצורך הרחבת שטח המרתף, ככל שמקום החניה ממוקם מעל המרתף, בצמוד למבנה העיקרי. בהתאם לתכנון קודם, תכנית תא/748, ניתן היה לבנות גר' לרכב, לכן אפשרות התקנת מקום חניה מתכנית 2550 אינה משביחה. מקום החניה הנוסף שנוצר במסגרת תכנית 2550א', משביח את הנכס, כמפורט בתחשיב להלן.

4 לפי הערכים שיוצגו בסעיף 12.9 להלן.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

לענין הרחבת שטח מרתף תחת שטחי החניה, לאור הפרשי המפלסים שבין הרחוב והחצר, מפלס החניה מונמד ממפלס קומת הקרקע, לכן תקרת המרתף שתיווצר מתחת לשטח החניה, נמוכה משמעותית מתקרת המרתף של היחידה. מכאן, ספק אם בתכנון עתידי ינוצל השטח שמתחת לחניה, לכן במקרה הנדון, איני סבור כי יש מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת זו.

12.4. חיוב לתכנית תא/2754:

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה.

אני סבור, כי במועד אישור התכנית השטח הנורמטיבי לבריכת שחיה היה בגבולות 40 מ"ר, לכן החיוב יבוצע בהתאם. בנוסף, בשל הוראת התכנית בענין תנאי להיתר, הובא בחשבון מקדם 0.9 לאי וודאות.

12.5. אי וודאות בתכנית 3450:

התכנית מאפשרת הצמדת מבנה עזר והגדלת שטח המרתף בהתאם.

יחד עם זאת, לאור אי הוודאות במימוש זכויות אלו, הובא בחשבון מקדם אי וודאות 0.75.

12.6. תכנית תא/2533/א':

תכנית זו קובעת מגרשי השלמה לחלקות נשוא החלטה זו ומשפיעה על תחשיבי המגרש המאוחד לאחר ההשלמה. התכנית אינה משפיעה על ההשבחה מתכניות שקדמו לה, זכויות הבניה הנוספות שהתכנית מקנה יחושבו רק לאחר רכישת שטחי ההשלמה.

13. תחשיב:

13.1. תכנית ע':

שטח מגרש לחישוב זכויות	612 מ"ר
שטח קומת מרתף 15% (כשטח קומה)	91.8 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי למרתף	0.4
סה"כ שטח אקוויוולנטי	36.72 מ"ר
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)	0.70
שווי מ"ר מבונה	\$ 440 (שע"ח 1.4861 ₪)
השבחה	₪ 16,926
היטל השבחה (50%)	₪ 8,463

13.2. תכנית 2550:

בשל טופוגרפית המגרש, במקרה זה, התכנית אינה משביחה.

13.3. תכנית ג':

שטח קומה 15%	91.8 מ"ר
שטח חלל גג (כ-40%)	37.0 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי לחלל גג	0.7
שווי מ"ר מבונה	\$ 1,826 (שע"ח 3.012 ₪)
השבחה	₪ 141,370
היטל השבחה (50%)	₪ 70,685

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13.4. תכנית 2550 א':

15.0 מ"ר	תוספת שטח לחניה
0.1	מקדם אקוויוולנטי לתוספת חניה
1.5 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף לחיוב
\$ 2,050 (שע"ח 3.338 ₪)	שווי מ"ר מבונה
10,264 ₪	השבחה
5,132 ₪	היטל השבחה (50%)

13.5. תכנית 2754 :

40.0 מ"ר	שטח בריכה
0.1	מקדם בריכה
0.9	מקדם אי ודאות
3.6 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב
\$ 2,130 (שע"ח 3.758 ₪)	שווי מ"ר מבונה
28,816 ₪	השבחה
14,408 ₪	היטל השבחה (50%)

13.6. תכנית ע'1 :

107.1 מ"ר	שטח מרתף לפי קונטור 17.5%
0.2	מקדם אקוויוולנטי לתוספת
21.42 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב
10,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
224,910 ₪	השבחה
112,455 ₪	היטל השבחה (50%)

13.7. תכנית 3450 :

15.3 מ"ר	מבנה עזר
0.50	מקדם אקוויוולנטי למבנה עזר
7.65 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי למבנה עזר
15.3 מ"ר	שטח מרתף מתחת
0.60	מקדם אקוויוולנטי למרתף
9.18 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי למרתף
16.83 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי
0.75	אי וודאות
12,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
157,781 ₪	השבחה
78,890 ₪	היטל השבחה (50%)

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13.8. תכנית ג'1:

מצב קודם	
שטח קומת גג (17.5% X 40%)	42.84 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב קודם	30.0 מ"ר
מצב חדש	
שטח קומת גג (17.5%)	107.1 מ"ר
מקדם	0.7
סה"כ שטח במצב חדש	75.00 מ"ר
השבחה במ"ר במעוגל	40.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪
השבחה	520,000 ₪
היטל השבחה	260,000 ₪

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכנון, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'1	13/12/1985	16,926 ₪	8,463 ₪
2550	16/04/1993	אין השבחה	
ג'1	06/05/1994	141,370 ₪	70,685 ₪
א'2550	26/02/1997	10,264 ₪	5,132 ₪
2754	13/04/1998	28,816 ₪	14,408 ₪
ע'1	02/04/2003	224,910 ₪	112,455 ₪
3450	23/11/2006	157,781 ₪	78,890 ₪
ג'1	04/09/2007	520,000 ₪	260,000 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין