

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדס, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

5 ינואר 2017
מספר מינוי: 1023-2016

המבקש

בעניין: מזרחי אבינועם ויהודית
השמאי ניר עזרה

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב חולון
גב' חנה בדר
השמאי רם סויצקי

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב יהושע טהון 33, חולון
גוש 6799, חלקה 14 (חלק)

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27/06/2016 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

- 2.1. 09/07/1982 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 4 לתכנית ח/1.
- 2.2. 09/08/1986 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 4 ד' לתכנית ח/1.
- 2.3. 14/08/1989 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 8 לתכנית ח/1.
- 2.4. 03/09/1990 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 7 לתכנית ח/1.
- 2.5. 28/10/1994 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 10 א' לתכנית ח/1.
- 2.6. 01/06/1998 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 15 לתכנית ח/1.
- 2.7. 10/07/2008 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 23 לתכנית ח/1.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 21/08/2016, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 20/11/2016 ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6799
חלקה	14
שטח המגרש	350 מ"ר.
תאור הנכס	מגרש ועליו יח"ד כחלק מבית מגורים מדו משפחתי.
כתובת	רחוב יהושע טהון 33, חולון.
זיהוי הנכס	בהתאם להיתר בניה ולפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים ותיקה "מפדה אזרחי" בצפון העיר חולון, המאופיינת בבניה צמודת קרקע. השכונה גובלת מצפון בשטחים חקלאיים, ממזרח באזור תעשייה, מדרום בשכונת נווה ארזים וממערב בשכונת רסקו א'. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

לנכס חזית לרחוב יהושע טהון, המהווה דרך חד סטרית, בעלת תנועת כלי רכב דלילה. לחלקה טופוגרפיה מישורית וצורתה רגולרית כמלבן.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 14 (מגרש צפוני), עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע אשר לו קיר משותף עם מבנה שכן. המבנה כולל קומת קרקע ומעליה קומת גג. הבניה הינה קשיחה, גג המבנה משופע ומחופה רעפים ורצפת עליית הגג בעובי 20 ס"מ (עפ"י תשריט ההיתר).

8. רישוי

8.1 היתר בניה מספר 441 מיום 30/10/1995

היתר לתוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת קומה א' חלקית כהשלמה לדירת קוטג'.
16/07/1996

8.2 היתר בניה מספר 156 מיום 16/07/1996

היתר לשינויים במיקום הממ"ד ותוספת בניה בקומה א' ובגג. בהתאם להיתר קיים מבנה בשטח כולל של 148.99 מ"ר (קומה א' 125.71 מ"ר וקומת גג 23.28 מ"ר).

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. מצב משפטי

9.1. רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 03/02/2015, עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6799
חלקה	14
שטח החלקה	705 מ"ר.
החלק בנכס	חלק במקרקעין.
סימון בתשריט	14/1
בעלות	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות	מזרחי אבינועם 1/2 חלקים. מזרחי יהודית 1/2 חלקים.
משכנתאות	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה על כל החוכרים.

9.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מתאריך 27/09/1995, מזרחי אבינועם ומזרחי יהודית חוכרים מהמנהל מגרש בשטח של כ- 352.5 מ"ר מחלקה 14 בגוש 6799.

9.3. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 17/04/2016, נמכרו מלוא זכויותיהם של מזרחי אבינועם ומזרחי יהודית בבית מגורים בן 4 חדרים, המצוי בחלקת קרקע בשטח של ¹352.5 מ"ר שהינה חלק מחלקה 14 בגוש 6799 ומסומנת בתשריט 14/1.

9.4. מפה מצבית

בהתאם למפה מצבית של חלוקה פנימית לצרכי רשות מקרקעי ישראל מיום 11/08/2015, עולה כי שטח החלק הצפוני בחלקה (עליו מצוי הנכס) הינו 350 מ"ר.

¹ בהתאם לתשריט החלוקה המצורף להסכם, שטח חלקת הקרקע המסומנת כ- 14/1 הינו 354 מ"ר.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. מצב תכנוני

10.1. תכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 ביום 23/04/1958.
התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א'. הוראות הבניה, כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר.
אחוז בניה 20% (עד 150 מ"ר).
גובה קומה אחת (5 מ').
קווי בנין צידי 3 מ', אחורי 6 מ' וקדמי 5 מ'.
רוחב מינימלי של חזית 18 מ'.
צפיפות בלתי מוגבלת.
מספר בניינים למגרש 1.
מרתפים 25% משטח המבנה (עד 100 מ"ר).
נספח עד 2 נספחים (שטח 9 מ"ר לנספח הכולל מרפסות מקורות).
כאשר יבנה מרתף לא יותר נספח במגרש.

10.2. תכנית 2/1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1252 ביום 06/01/1966.
התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א' וקובעת הוראות, כדלקמן:
אחוז בניה 25% (במקרים מיוחדים עד 30%).
צפיפות יחיד 1 ל-300 מ"ר.
גובה קומה אחת או קוטג'.
התכנית מתירה הקמת מרתפים באזורי מגורים לצרכי מקלט, מחסן בשטח של עד 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך וכל אלה לצרכי דיירי הבית בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. אם יורשה המרתף הנ"ל, לא תותר הקמת מבנה נספח נפרד. במגרשים בהם מותרת בנייה למבנה דו משפחתי תותר הקמת מוסך (חניה) פרטי לשתי מכוניות לפי הוראות מיוחדות.

10.3. תיקון מספר 4 לתכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24/06/1982.
התכנית מתירה הקמת יציאה לגג לכל דירה עליונה, בשטח מקסימלי של 12 מ"ר. יציאה לגג תותר גם בקוטגיים הבנויים על מפלס הקרקע, יציאה אחת לכל דירה/קוטג'.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4. תיקון מספר 4 ד' לתכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15/07/1986.

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בגובה 2.5 מ' מקסימום. סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק מהמבנה לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבנין ו-1.4 מ' מצד הבנין. לא תורשה בניית חדר יציאה לגג בבתים צמודי קרקע, קוטגיים בעלי גג שטוח (כל אזורי מגורים א' והמיוחדים). בגגות רעפים יותר ניצול חלל הגג ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס היציאה לגג.

10.5. תיקון מספר 8 לתכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

התכנית מתירה בניית מרתף בשטח 50 מ"ר באזור מגורים א'. בבתים בני קומה אחת, קוטג' ודירות גג (פנטהאוז) תותר פרגולה בשטח 10 מ"ר. בניית הפרגולה תותר בקווי הבנין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק של 1 מ' ממעקה הגג. בבתים בני קומה אחת וקוטג' תותר בניית מקלט בתחום קווי הבנין, במידה ויש מרתף המקלט יכלל בשטח ובמפלס המרתף.

10.6. תיקון מספר 7 לתכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19/08/1990.

הותרה תוספת של 30% מהשטח המותר באזורי מגורים למעט באזורים בהן אושרו לאחר אישור תכנית 1/ח תכניות המתירות תוספת אחוזי בנייה למרפסות ו/או תכניות אשר קבעו שטחי בנייה במקום אחוזי בנייה ו/או בבניינים קיימים בהיתר הכוללים תוספת שכזו בפועל.

10.7. תיקון מספר 10 א' לתכנית 1/ח

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה באזור מגורים א' (קוטג') גם בקומה ב', במרפסות גג או בצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח הפרגולה יהווה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. הפרגולה בגבולות קווי הבנין ובמרחק שלא יפחת מ 1.2 מ' ממעקה הגג.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.8. תיקון מספר 15 לתכנית ח/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף אחת בהתאם לשטח המותר בקומת הקרקע ע"פ תכנית החלה במקום ובלבד שלא תעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף, בגובה שלא יעלה על 2.40 מ' נטו. בבתים צמודי קרקע, כאשר יינתן היתר למרתף לא תותר הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

10.9. תיקון מספר 23 לתכנית ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

התכנית מאפשרת בנייה על גגות בשתי חלופות:

חלופה א'- גג שטוח עם חדר יציאה לגג. שטח החדר הוגדל מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר.

חלופה ב'- ניצול חלל גג רעפים במגבלת רום גג 7 מ' ושיפוע של 30%-40%.

שטחי הפרגולה, הינם בהתאם לסוג הדירות: בדירות עד 120 מ"ר 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, הקטן מביניהם. בדירות מדורגות 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר הקטן מביניהם.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס הינו חלק מחלקה 14 בגוש 6799 ועלי יח"ד כחלק מדו משפחתי, הממוקם ברחוב יהושע טהון 33 בחולון.

11.2. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

11.5. חוות דעתי זו נערכה להשבחה בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. טענות הצדדים

12.1. שטח המגרש

שמאי המשיבה

שטח המגרש הינו 352.5 מ"ר, בהתאם לחוזה החכירה.

שמאי המבקש

שטח המגרש הינו 350 מ"ר, כעולה מהמפה המצבית אשר הוכנה עבור רמ"י.

12.2. תיקון מספר 4 לתכנית ח/1

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<p><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.</p> <p>הובא בחשבון שטח המדרגות והפסד מרפסת גג כתוצאה מהוספת חדר יציאה לגג.</p> <p><u>דחיה</u> השימוש המיטבי הינו בניית עליית גג הזמינה לבניה ולכן אין דחיה בגין המימוש.</p>	<p><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג.</p> <p><u>מצב קודם</u> מרפסת גג בשטח של 12 מ"ר.</p> <p><u>מצב חדש</u> התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. הובא בחשבון הפסד שטח היטל המדרגות.</p> <p><u>דחיה</u> הגג הקיים בפועל הינו גג רעפים משופע. לצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית יש צורך בבנית גג חדש הכולל פירוק הגג הקיים ויציאת גג מבטון. בהתחשב בהוצאות הכרוכות ובזכויות הבניה הזניחות שהותרו, אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות ולכן הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה של 30 שנים בשיעור היוון של 6%.</p> <p><u>חדר יציאה לגג</u> חדר היציאה לגג הינו חדר קטן בשטח של 12 מ"ר, ללא כלים סניטריים וללא פתחים מלבד הדלת. לפיכך, מקדם חדר יציאה לגג הינו קטן לעומת יתרת השטחים העיקריים בנכס.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<p align="center"><u>ערכי שווי</u> אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr> <td>0.15</td> <td>מרפסת גג</td> </tr> <tr> <td>0.75</td> <td>חדר יציאה לגג</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>היטל המדרגות</td> </tr> <tr> <td>0.174</td> <td>דחיה</td> </tr> <tr> <td>0.0251</td> <td>שע"ח</td> </tr> </table>	0.15	מרפסת גג	0.75	חדר יציאה לגג	0	היטל המדרגות	0.174	דחיה	0.0251	שע"ח	<p align="center"><u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$200.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr> <td>0.1</td> <td>מרפסת גג</td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td>היטל המדרגות</td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td>בניה בגג</td> </tr> <tr> <td>0.0251</td> <td>שע"ח</td> </tr> </table>	0.1	מרפסת גג	1.5	היטל המדרגות	1.5	בניה בגג	0.0251	שע"ח																		
0.15	מרפסת גג																																				
0.75	חדר יציאה לגג																																				
0	היטל המדרגות																																				
0.174	דחיה																																				
0.0251	שע"ח																																				
0.1	מרפסת גג																																				
1.5	היטל המדרגות																																				
1.5	בניה בגג																																				
0.0251	שע"ח																																				
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <p align="center">מצב קודם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> <th>מקדם</th> <th>שטח במ"ר</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.8</td> <td>0.15</td> <td>12</td> <td>מרפסת גג</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">מצב חדש</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> <th>מקדם</th> <th>שטח במ"ר</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>0.75</td> <td>8</td> <td>חדר יציאה לגג</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>מדרגות פנים</td> </tr> </tbody> </table> <p> השבחה במ"ר אקו' 4.2 מ"ר דחיה (30 שנים, 6%) 0.174 השבחה במ"ר אקו' לאחר דחיה 0.731 שווי מ"ר אקו' \$ 200 שע"ח 0.0251 סה"כ השבחה בש"ח 3.67 ₪ </p>	סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר		1.8	0.15	12	מרפסת גג	סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר		6	0.75	8	חדר יציאה לגג	0	0	4	מדרגות פנים	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> <th>מקדם</th> <th>שטח במ"ר</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18</td> <td>1.5</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-6</td> <td>1.5</td> <td>-4</td> <td>היטל המדרגות</td> </tr> <tr> <td>-1.2</td> <td>0.1</td> <td>-12</td> <td>הפסד מרפסת גג</td> </tr> </tbody> </table> <p> השבחה במ"ר אקו' 10.8 מ"ר שווי מ"ר אקו' \$ 200 סה"כ השבחה \$ 2,160 שע"ח 0.0251 סה"כ השבחה בש"ח 54.22 ₪ </p>	סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר		18	1.5	12		-6	1.5	-4	היטל המדרגות	-1.2	0.1	-12	הפסד מרפסת גג
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר																																			
1.8	0.15	12	מרפסת גג																																		
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר																																			
6	0.75	8	חדר יציאה לגג																																		
0	0	4	מדרגות פנים																																		
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר																																			
18	1.5	12																																			
-6	1.5	-4	היטל המדרגות																																		
-1.2	0.1	-12	הפסד מרפסת גג																																		

12.3. תיקון מספר 4 ד' לתכנית 1/ח

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u> חדר יציאה לגג בשטח 8 מ"ר (לאחר הפסד שטח המדרגות) ומרפסת גג בשטח 23 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u> הרחבת חדר יציאה לגג מ- 12 מ"ר ל- 23 מ"ר, בהתחשב בהפסד שטח מרפסת הגג.</p> <p align="center"><u>דחיה</u> בניית עליית גג זמינה בהתאם לתכנית 1/ח-4 ובהתאם לבנוי ולכן אין מקום לדחיה בגין זכויות אלו.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה עולה כי שטח עליית הגג הינו בין 35-40 מ"ר, כ-40% משטח הקומה שמתחת. לכן הובא בחשבון שטח עליית גג של 35 מ"ר.</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>הגג הקיים בפועל הינו גג רעפים משופע, אשר אינו מאפשר ניצול זכויות הבניה מכוח התכנית. לצורך מימוש הזכויות יש צורך בפירוק הגג ויציקת תקרת בטון בקומה שמתחת ובנוסף התקנת גג רעפים חדש בהתאם למגבלת הגובה והשיפוע לפי התכנית. בהתחשב בהוצאות הכרוכות ובזכויות הבניה שהותרו, אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות ולכן הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס ל- 26 שנים בשיעור היוון של 6%.</p>																																																																																									
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$250.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr><td>0.25</td><td>מרפסת גג</td></tr> <tr><td>0.75</td><td>חדר יציאה לגג</td></tr> <tr><td>0</td><td>היטל המדרגות</td></tr> <tr><td>0.7</td><td>חלל גג רעפים</td></tr> <tr><td>0.22</td><td>דחיה</td></tr> <tr><td>1.490</td><td>שע"ח</td></tr> </table>	0.25	מרפסת גג	0.75	חדר יציאה לגג	0	היטל המדרגות	0.7	חלל גג רעפים	0.22	דחיה	1.490	שע"ח	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$300.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr><td>0.2</td><td>הפסד מרפסת גג</td></tr> <tr><td>1.5</td><td>בניה בגג</td></tr> <tr><td>1.49</td><td>שע"ח</td></tr> </table>	0.2	הפסד מרפסת גג	1.5	בניה בגג	1.49	שע"ח																																																																						
0.25	מרפסת גג																																																																																								
0.75	חדר יציאה לגג																																																																																								
0	היטל המדרגות																																																																																								
0.7	חלל גג רעפים																																																																																								
0.22	דחיה																																																																																								
1.490	שע"ח																																																																																								
0.2	הפסד מרפסת גג																																																																																								
1.5	בניה בגג																																																																																								
1.49	שע"ח																																																																																								
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <p align="center">מצב קודם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות השטח</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>חדר יציאה לגג</td><td>8</td><td>0.75</td><td>6</td></tr> <tr><td>היטל המדרגות</td><td>4</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>מרפסת גג</td><td>23</td><td>0.25</td><td>5.75</td></tr> <tr><td>סה"כ מצב קודם</td><td></td><td></td><td>11.75</td></tr> </tbody> </table> <p align="center">מצב חדש</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות השטח</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>חלל גג רעפים</td><td>35</td><td>0.7</td><td>24.5</td></tr> <tr><td>השבחה במ"ר אקו'</td><td>12.75</td><td></td><td>12.75</td></tr> <tr><td>דחיה (26 שנים, 6%)</td><td></td><td>0.22</td><td>0.22</td></tr> <tr><td>השבחה במ"ר אקו' לאחר דחיה</td><td>2.803</td><td></td><td>2.803</td></tr> <tr><td>שווי מ"ר אקו'</td><td></td><td></td><td>\$ 250</td></tr> <tr><td>שע"ח</td><td></td><td></td><td>1.490</td></tr> <tr><td>סה"כ השבחה בש"ח</td><td></td><td></td><td>1,044</td></tr> </tbody> </table>	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'	חדר יציאה לגג	8	0.75	6	היטל המדרגות	4	0	0	מרפסת גג	23	0.25	5.75	סה"כ מצב קודם			11.75	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'	חלל גג רעפים	35	0.7	24.5	השבחה במ"ר אקו'	12.75		12.75	דחיה (26 שנים, 6%)		0.22	0.22	השבחה במ"ר אקו' לאחר דחיה	2.803		2.803	שווי מ"ר אקו'			\$ 250	שע"ח			1.490	סה"כ השבחה בש"ח			1,044	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <p align="center">מצב קודם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות השטח</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>שטח מתכנית ח/4/1</td><td>12</td><td>1.5</td><td>18</td></tr> </tbody> </table> <p align="center">מצב חדש</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות השטח</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>הפסד מרפסת גג</td><td>-11</td><td>0.2</td><td>-2.2</td></tr> <tr><td>השבחה במ"ר אקו'</td><td>14.3</td><td></td><td>14.3</td></tr> <tr><td>שווי מ"ר אקו'</td><td></td><td></td><td>\$ 300</td></tr> <tr><td>סה"כ השבחה</td><td></td><td></td><td>\$ 4,290</td></tr> <tr><td>שע"ח</td><td></td><td></td><td>1.49</td></tr> <tr><td>סה"כ השבחה בש"ח</td><td></td><td></td><td>6,392</td></tr> </tbody> </table>	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'	שטח מתכנית ח/4/1	12	1.5	18	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'	הפסד מרפסת גג	-11	0.2	-2.2	השבחה במ"ר אקו'	14.3		14.3	שווי מ"ר אקו'			\$ 300	סה"כ השבחה			\$ 4,290	שע"ח			1.49	סה"כ השבחה בש"ח			6,392
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'																																																																																						
חדר יציאה לגג	8	0.75	6																																																																																						
היטל המדרגות	4	0	0																																																																																						
מרפסת גג	23	0.25	5.75																																																																																						
סה"כ מצב קודם			11.75																																																																																						
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'																																																																																						
חלל גג רעפים	35	0.7	24.5																																																																																						
השבחה במ"ר אקו'	12.75		12.75																																																																																						
דחיה (26 שנים, 6%)		0.22	0.22																																																																																						
השבחה במ"ר אקו' לאחר דחיה	2.803		2.803																																																																																						
שווי מ"ר אקו'			\$ 250																																																																																						
שע"ח			1.490																																																																																						
סה"כ השבחה בש"ח			1,044																																																																																						
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'																																																																																						
שטח מתכנית ח/4/1	12	1.5	18																																																																																						
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'																																																																																						
הפסד מרפסת גג	-11	0.2	-2.2																																																																																						
השבחה במ"ר אקו'	14.3		14.3																																																																																						
שווי מ"ר אקו'			\$ 300																																																																																						
סה"כ השבחה			\$ 4,290																																																																																						
שע"ח			1.49																																																																																						
סה"כ השבחה בש"ח			6,392																																																																																						

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.4. תיקון מספר 8 לתכנית ח/1

שמאי המבקש	שמאי המשיבה																																																
<p>אין השבחה. מרתף: המבנה הקיים במועד הקובע, תורם לשווי ואילו בניית המרתף מחייבת הריסת המבנה ואין כדאיות כלכלית בהריסתו, לא במועד הקובע ולא בעתיד. ניתן למצוא חיזוק לטענה זו בהכרעות של אשרת, בלטר ומלוכנא.</p> <p>לחילופין, במצב הקודם בהתאם לתכנית ח/1/2 ניתן לבנות מרתף בשטח 50% מהקומה שמעל, סה"כ 12.5% משטח המגרש. קרי מרתף בשטח 43.75 מ"ר (כאשר שמאים מכריעים קבעו כי שטח מרתף נע בין 25-45 מ"ר). לפיכך, במידה והתכנית משביחה את הנכס, ההשבחה הינה זניחה ביותר (השלמה ל-50 מ"ר).</p> <p>פרגולה: מהוראות התכנית עולה, כי בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שלא יפחת ממרחק של 1 מ' ממעקה הגג. מאחר ולא ניתן לממש את הזכויות לבניית חדר יציאה לגג, נכון למועד הקובע, הרי שלא קיימת השבחה לזכויות הבניה לפרגולה.</p>	<p>מהות ההשבחה התכנית מאפשרת הרחבת המרתף לשטח 50 מ"ר ופרגולה בשטח 10 מ"ר. אין התייחסות לשטח המרתף במצב הקודם מאחר וזה נכון לשני מצבי התכנון.</p> <p>דחיה הובא בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה במרתף. הפרגולה זמינה לבניה ביום אישור התכנית ולכן אין דחיה למימושה.</p> <p>תיקון בדיון הוצגה חלופה ולפיה במועד אישור התכנית הבנוי חלקי ומשכך אינו תורם לשווי, והשימוש המיטבי הינו הריסת הבנוי.</p> <p>ערכי שווי בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$375.</p> <p>מקדמים</p> <table border="0"> <tr> <td align="right">0.4</td> <td align="right">מרתף</td> </tr> <tr> <td align="right">0.13</td> <td align="right">פרגולה</td> </tr> <tr> <td align="right">0.0972</td> <td align="right">דחיה²</td> </tr> <tr> <td align="right">2 שח/דולר.</td> <td align="right">שע"ח</td> </tr> </table> <p>תחשיב ההשבחה</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סה"כ מ"ר אקו'</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">20</td> <td align="center">50</td> <td align="center">0.4</td> <td align="right">מרתף</td> </tr> <tr> <td align="center">1.3</td> <td align="center">10</td> <td align="center">0.13</td> <td align="right">פרגולה</td> </tr> <tr> <td align="right">21.3 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td align="right">סה"כ מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td align="right">0.0972</td> <td></td> <td></td> <td align="right">דחיה</td> </tr> <tr> <td align="right">3.24 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td align="right">השבחה במ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td align="right">\$ 375</td> <td></td> <td></td> <td align="right">שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td align="right">\$ 1,215</td> <td></td> <td></td> <td align="right">סה"כ השבחה</td> </tr> <tr> <td align="right">2</td> <td></td> <td></td> <td align="right">שע"ח</td> </tr> <tr> <td align="right">שח 2,434</td> <td></td> <td></td> <td align="right">סה"כ השבחה בש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	0.4	מרתף	0.13	פרגולה	0.0972	דחיה ²	2 שח/דולר.	שע"ח	סה"כ מ"ר אקו'	שטח במ"ר	מקדם		20	50	0.4	מרתף	1.3	10	0.13	פרגולה	21.3 מ"ר			סה"כ מ"ר אקו'	0.0972			דחיה	3.24 מ"ר			השבחה במ"ר אקו'	\$ 375			שווי מ"ר אקו'	\$ 1,215			סה"כ השבחה	2			שע"ח	שח 2,434			סה"כ השבחה בש"ח
	0.4	מרתף																																															
	0.13	פרגולה																																															
	0.0972	דחיה ²																																															
2 שח/דולר.	שע"ח																																																
סה"כ מ"ר אקו'	שטח במ"ר	מקדם																																															
20	50	0.4	מרתף																																														
1.3	10	0.13	פרגולה																																														
21.3 מ"ר			סה"כ מ"ר אקו'																																														
0.0972			דחיה																																														
3.24 מ"ר			השבחה במ"ר אקו'																																														
\$ 375			שווי מ"ר אקו'																																														
\$ 1,215			סה"כ השבחה																																														
2			שע"ח																																														
שח 2,434			סה"כ השבחה בש"ח																																														

² סביר להניח כי חלה טעות סופר בתחשיב המשיבה והחישוב בוצע לפי מקדם דחיה של 0.152.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.5. תיקון מספר 7 לתכנית ח/1

שמאי המבקש	שמאי המשיבה												
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u> אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u> זכויות הורחבו ב- 30%. הובא בחשבון כי הרחבת השטח העיקרי הינו על חשבון שטחי החצר ומרפסת הגג בקומה א'.</p> <p align="center"><u>דחיה</u> לעניין ניצול יתרת זכויות הבניה הרי שמעיון במספר הכרעות, עולה כי מקובל לתת מקדם דחיה הנמוך מ- 0.8. בהכרעת אשרת ניתן מקדם דחיה של 0.7049 לנכס בגו"ח 6799/42 ומקדם של 0.1956 לנכס בגו"ח 6799/19. לפיכך, הובא בחשבון מקדם דחיה 0.747 (5 שנים בשיעור היוון של 6%) למימוש זכויות הבניה תוך התחשבות בעובדה, כי הנכס הינו חלק ממבנה דו משפחתי ולכן קיימת מגבלה הנדסית למימוש זכויות הבניה.</p> <p align="center"><u>שוליות</u> בהתאם להכרעות בסביבה הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף מכוח התכנית.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את שטחי הבניה העיקריים.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u> זכויות הבניה הינן 2*25% קומות משטח המגרש.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u> זכויות הבניה הורחבו ב- 30% מהשטח המותר לבניה. בהתאם להחלטת ועדת ערר, ההשבחה בעניין תיקון 7 תחושב רק על תוספת השטח מכוח התיקון ללא התייחסות להפסד שטח מרפסת הגג.</p> <p align="center"><u>דחיה</u> הובאו בחשבון הוצאות התאמה ודחיה למימוש יתרת זכויות הבניה.</p> <p align="center"><u>תיקון הוצאות התאמה</u> בדיון הוצגה גישה שונה, לפיה אין הוצאות התאמה. במצב הקודם הנכס בנוי בבניה חלקית והמימוש המיטבי הינו ניצול מלוא זכויות הבניה ולכן אין לקחת בחשבון עלויות התאמה מאחר והן קיימות וזהות בשני מצבי התכנון.</p>												
<p align="center"><u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$480.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr> <td align="right">0.25</td> <td>שטח מרפסת/חצר</td> </tr> <tr> <td align="right">0.9</td> <td>שטח עיקרי עם שוליות</td> </tr> <tr> <td align="right">0.747</td> <td>דחיה</td> </tr> <tr> <td align="right">2.042</td> <td>שע"ח</td> </tr> </table>	0.25	שטח מרפסת/חצר	0.9	שטח עיקרי עם שוליות	0.747	דחיה	2.042	שע"ח	<p align="center"><u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$600.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr> <td align="right">0.8</td> <td>התאמה ודחיה</td> </tr> <tr> <td align="right">2.042</td> <td>שע"ח</td> </tr> </table>	0.8	התאמה ודחיה	2.042	שע"ח
0.25	שטח מרפסת/חצר												
0.9	שטח עיקרי עם שוליות												
0.747	דחיה												
2.042	שע"ח												
0.8	התאמה ודחיה												
2.042	שע"ח												

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>תחשיב ההשבחה</u>				<u>תחשיב ההשבחה</u>	
מצב קודם					
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות השטח	שטח במ"ר	
13.125	0.25	52.5	שטח מרפסת/חצר	229.13	30%
מצב חדש					
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות השטח	שטח במ"ר	
47.25	0.9	52.5	שטח עיקרי (עם שוליות)	51,826 ₪	סה"כ השבחה בש"ח
34.125 מ"ר			השבחה במ"ר אקו'	52.88 מ"ר	הפרש
0.747			דחיה (5 שנים, 6%)	0.8	הוצ' התאמה ודחיה
25.5 מ"ר			השבחה במ"ר אקו' לאחר דחיה	42.3 מ"ר	השבחה במ"ר
\$ 480			שווי מ"ר אקו'	\$ 600	שווי מ"ר אקו'
2.042			שע"ח	\$ 25,380	סה"כ השבחה
24,994 ₪			סה"כ השבחה בש"ח	2.042	שע"ח
				51,826 ₪	סה"כ השבחה בש"ח

12.6. תיקון מספר 10 א' לתכנית ח/1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>
<p>אין השבחה.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית לא ניתן להקים חדר יציאה לגג במבנים צמודי קרקע אלא עליית גג ולכן התכנית אינה משביחה את הנכס.</p>	<p><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לפרגולה ל- 1/3 מהשטח הפנוי במרפסת הגג.</p> <p>הבניה הינה בחלל גג הרעפים, כאשר היציאה הינה למרפסת גג, בה ניתן להקים פרגולה, כנהוג בעיר חולון. לראיה הוצגו תשריטים של בתיים ברחוב זבולון 5 ורחוב הצופית 10.</p> <p><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקו' \$650.</p> <p><u>מקדמים</u></p> <p>פרגולה 0.13</p> <p>שע"ח 3 ₪/דולר.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>תחשיב ההשבחה</u>			
סה"כ מ"ר אקוי	מקדם	שטח במ"ר	
		76.16	שטח קומה
		23	חדר יציאה לגג
		53.16	יתרת גג
		17.72	פרגולה 33%
2.30	0.13		
\$ 650			שווי מ"ר אקוי
\$ 1,497			סה"כ השבחה
3			שע"ח
₪ 4,492			סה"כ השבחה בש"ח

12.7. תיקון מספר 15 לתכנית ח/1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>
<p>אין השבחה.</p> <p>התכנית מאפשרת הרחבת קומת המרתף מ-50 מ"ר לקונטור קומת הקרקע בשטח 113.75 מ"ר (0.25*350 מ"ר*1.3).</p> <p>בהתאם לתכנית הבקשה להיתר משנת 1996 (שנתיים לפני אישור התכנית), בוצעה תוספת בניה בנכס ולכן יש להתחשב בדחיה ארוכה, בת 40 שנים לפחות, עד למימוש זכויות הבניה. דחיה זו מאיינת כמעט לחלוטין את ההשבחה.</p>	<p><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה למרתף.</p> <p><u>מצב קודם</u> זכויות למרתף בגודל 50 מ"ר.</p> <p><u>מצב חדש</u> זכויות למרתף בקונטור קומת הקרקע.</p> <p><u>דחיה</u> לאור הבנוי בוצעה דחיה למימוש זכויות הבניה.</p> <p><u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה נקבע שווי של 1 מ"ר אקוי \$700.</p> <p><u>מקדמים</u></p> <p>מרתף 0.5</p> <p>דחיה 0.17</p> <p>שע"ח 3.648 ₪/דולר.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>תחשיב ההשבחה</u>			
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	
25	0.5	50	שטח מרתף במצב הקודם
57.28	0.5	114.56	שטח מרתף במצב החדש
32.28 מ"ר		הפרש	
0.17		דחיה עד מימוש	
\$ 700		שווי מ"ר אקו'	
\$ 3,841		סה"כ השבחה	
3.648		שע"ח	
14,352 ₪		סה"כ השבחה בש"ח	

12.8. תיקון מספר 23 לתכנית ח/1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג בשתי חלופות:</p> <p>1. בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. 2. ניצול זכויות הבניה בחלל גג רעפים.</p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה נקבע, כי החלופה המיטבית בנינוי בצמודי קרקע, הינה בניצול גג הרעפים.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>חלל גג רעפים בשטח 35 מ"ר, כאמור במצב החדש בתיקון 4 ד'.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>חלל גג רעפים בשטח 74 מ"ר (113.75 מ"ר קומה א' * 65% שטח חלל הגג מתוך קומה א').</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש זכויות הבניה.</p> <p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף מכוח התכנית.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>בניה בגג בשטח 23 מ"ר ופרגולה בשטח 17.72 מ"ר.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>בניה של חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ופרגולה בשטח 12.05 מ"ר.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>ערכי שווי</u>				<u>ערכי שווי</u>			
בהתאם להכרעות בסביבה נקבע, כי שווי של 1 מ"ר אקו' הנו 3,500 ₪.				בהתאם להכרעות בסביבה נקבע, כי שווי של 1 מ"ר אקו' הנו 4,000 ₪.			
<u>מקדמים</u>				<u>מקדמים</u>			
0.7	חלל גג רעפים ללא שוליות	0.2	מרפסת גג (הפסד)	1.5	בניה בגג	0.13	פרגולה
0.63	חלל גג רעפים עם שוליות						
0.705	דחיה						
<u>תחשיב ההשבחה</u>				<u>תחשיב ההשבחה</u>			
מצב קודם				מצב קודם			
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר		סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	
24.5	0.7	35	חלל גג רעפים	34.5	1.5	23	בניה בגג
						53.16	יתרת גג
				2.30	0.13	17.72	פרגולה 33%
				סה"כ מ"ר אקו' 36.8			
מצב חדש				מצב חדש			
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר		סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	
24.5	0.7	35	חלל גג רעפים ללא שוליות	60	1.5	40	בניה בגג
24.57	0.63	39	חלל גג רעפים עם שוליות	-3.4	0.2	-17	הפסד מרפסת גג
						36.16	יתרת גג
				1.57	0.13	12.05	פרגולה 33%
סה"כ מ"ר אקו' 24.57				סה"כ מ"ר אקו' 58.17			
דחיה (6 שנים, 6%) 0.705				השבחה במ"ר 22.84			
שווי מ"ר אקו' לאחר דחיה 17.321 מ"ר				שווי מ"ר אקו' 4,000 ₪			
שווי מ"ר אקו' 3,500 ₪				סה"כ השבחה 91,346 ₪			
סה"כ השבחה 60,623 ₪							

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה - כללי

ההשבחה בנכס הנדון נבחנת כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

שטח החלקה, בהתאם לנסח רישום הנו 705 מ"ר, כאשר לנכס הנדון מיוחס חלק מהחלקה. בהתאם לתשריט עדכני מיום 11/08/2015 שטחו של החלק הנו 350 מ"ר.

בנכס בית מגורים צמוד קרקע כחלק מדו משפחתי, כאשר בהתאם להיתר מיום 16/07/1996 הורחב ושטחו 125.71 מ"ר בקומה א' ו- 23.28 מ"ר בקומת הגג.

עליית גג

כאמור, בהיתר הבניה מיום 16/07/1996, הותרה בניית גג רעפים ובחללו קומת גג בשטח של 24 מ"ר. לפיכך, בהכרעתי זו התייחסתי לנכס, בכל מצבי התכנון, כבנוי בשטח של 125.71 מ"ר, הכולל ממ"ד בשטח 9 מ"ר (מדוד בהיתר הבניה) וללא ממ"ד 116.71 מ"ר וכן עליית גג בשטח של 23.28 מ"ר.

מקדמים

שטחים עיקריים וחדרי גג במקדם 1. בצמ"ק יתרת חצר במקדם 0.25. מרפסת גג במקדם 0.1. פרגולה בחצר במקדם 0.35. עליית גג במקדם 0.7.

בניה על קיים

לאור הבינוי הקיים, הבאתי בחשבון במדרגות ההשבחה הרלוונטיות (למעט בבניית פרגולה) מקדם הפחתה לשווי הבסיסי, בגין בנייה על קיים - 0.9.

14. הכרעה לתיקון 4 לתכנית ח/1

מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת תוספת חדר גג על גג שטוח, בשטח של 12 מ"ר.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי תכנית זו משבחה ואולם קיים מימוש קודם בהיתר בניה מיום 16/07/1996, של כ- 24 מ"ר בקומת הגג ואין במימוש הנוכחי משום זכויות נוספות, מכוח תכנית זו שטרם נוצלו.

בנסיבות אלה מצאתי, כי אין לחייב בהיטל השבחה זכויות אשר מומשו במלואן בעבר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15. הכרעה לתיקון 4 ד' לתכנית ח/1

15.1. מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת בניית עליית גג בשיעור 30% משטח הקומה שמתחתיה ואולם לא הותרה בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ובבניינים צמודי קרקע:

ה. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוט' גים בעלי גג שטוח הזווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

לאור האמור לעיל, אינני מקבל את גישת המשיבה אשר מייחסת את ההשבחה לבניית חדר יציאה לגג.

ראוי לציין, כי במועד אישורה של התכנית הנ"ל לא נוצלו מלוא זכויות הבניה בנכס, בו בנויים כ 116 מ"ר בקומת הקרקע בלבד, ואילו זכויות הבניה על פי תיקון 2 הנן 50% בשתי קומות, קרי ניתן להוסיף בקומה א' כ 58 מ"ר.

בנסיבות אלה, עליית הגג המתקבלת, ככל ותאושר בניית גג משופע על קומה חלקית, הנה כ 17.5 מ"ר בלבד וכאמור בפועל מומשו כ 24 מ"ר בהיתר הבניה משנת 1996 ולכן ההשבחה אשר נוצרה מתכנית זו מומשה במסגרת היתר הבניה.

16. הכרעה לתיקון 8

16.1. מהות ההשבחה

התכנית מקנה הרחבת זכויות במרתף ולפרגולה.

מרתף

ניתן לבנות מרתף בשטח של 50 מ"ר ברוטו, לרבות מקלט, חדר מדרגות וחדר כביסה וכו'.

היות ובנכס בנוי בהיתר מבנה המנצל חלק נכבד מזכויות הבניה, הרי שאין כדאיות, במועד אישור התכנית, להרוס את הקיים לצורך בניית מרתף בן 50 מ"ר.

אינני מקבל את גישת שמאי המשיבה, הקובע שווי בדחיה, שכן הנני סבור, שעל פי הוראות התוספת השלישית, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה במועד אישורה של התכנית ולא במועד עתידי דחוי ולכן אני בדעה, כי השימוש המיטבי הינו בהתרת הבנוי ולכן לא נוצרה השבחה בגין מרכיב זה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרגולה

לטענת שמאי המבקש לא קיימת השבחה לזכויות הבניה לפרגולה, מאחר ולא ניתן לממש את הזכויות לבניית חדר יציאה לגג ואולם אני סבור, כי המימוש המיטבי הנו בניצול הזכויות לבניית פרגולה בחצר בשטח של 10 מ"ר והדבר מהווה תוספת זכויות, תוך התחשבות באובדן שטח החצר.

16.2. ערכי שווי

- א. שמאי המשיבה קבע שווי של \$375 למ"ר אקו', בהתבסס על הכרעות בסביבה.
 ב. בהכרעות באזור, נקבעו ערכי שווי, כדלקמן:

כתובת	טהון 30	יחזקאל 11	הנביאים 10
גו"ח	6799/62	6019/166	6019/128
שמאי מכריע	רוזנברג	בצלאל	אריאל
שווי 1 מ"ר אקו'	\$350	\$300	\$275

- ג. בהעדר עסקאות השוואה ישירות למועד הקובע, הסתמכתי, בין היתר, על מקרקעין וערכם – גליון יוני 1988, וממנו עולה כי שווי קרקע ליח"ד בשטח של 350-400 מ"ר, בצמודי קרקע ביהוד, הינו \$60,000-\$80,000 ומכאן ששווי 1 מ"ר אקו' הינו כ-\$300.
 ד. בהכרעתי לגו"ח 6799/44 (לוינגט), קבעתי שווי של \$300 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי 1 מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו \$300.

16.3. תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
116.71	1.00	116.71	116.71	1.00	116.71	ק"ק ללא ממ"ד
58.29	1.00	58.29	58.29	1.00	58.29	ק"א זכויות מכוח תב"ע
23.28	1.00	23.28	23.28	1.00	23.28	עליית גג (מימוש בהיתר)
3.50	0.35	10.00				פרגולה
55.82	0.25	223.29	58.32	0.25	233.29	חצר
257.60			256.60			סה"כ
\$ 300			\$ 300			שווי מ"ר אקו'
₪ 1.974			₪ 1.974			שער הדולר
₪ 592						סה"כ השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17. הכרעה לתיקון 7

17.1. מהות ההשבחה

התכנית מתירה תוספת זכויות בניה בשיעור 30% מהשטח העיקרי, למעט באזורים בהם אושרו תכניות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות ו/או לבניינים קיימים בהיתר, הכוללים תוספת שכזו בפועל.

בנכס הנדון לא אותר היתר בניה המלמד על התרת מרפסות בטרם אישורה של התכנית הנ"ל וממילא לא ייחסתי לנכס זכויות למרפסות במצבי התכנון הקודמים, אלא את הזכויות שהותרו במסגרת תיקון 2 בלבד, קרי 50% בשתי קומות.

בנסיבות אלה ברור, כי התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס בהיקף של 30% משטחי הבנייה המותרים, קרי תוספת של 52.5 מ"ר.

בשל הבינוי הקיים בנכס, הרי שכל תוספת בניה אפשרית רק בקומה א', ועל כן תוספת זו אינה מפחיתה את שטחי החצר, אלא מגדילה את שטח עליית הגג לכ- 33 מ"ר, כאשר מובא בחשבון כי במצב הקודם שטח עליית הגג הינו בהתאם למימוש בפועל, קרי 23.28 מ"ר.

17.2. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה בדעה כי שווי מ"ר אקו' הנו בסך \$600, ואילו שמאי המבקש נוקט בשווי של \$480.

ב. בהכרעות באזור, נקבעו ערכי שווי, כדלקמן:

כתובת	ארלוזורוב 37	סמולנסקיין 18	ארלוזורוב 98	אחד במאי 22	ארלוזורוב 39	בלינסון 13
גו"ח	7172/159	6020/406	7175/81	7172/14-15	7172/158	7172/44
שמאי מכריע	ניזרי	רוזנברג	ניזרי	פריאל	וירניק	מלוכנא
ערכי קרקע	600\$	600\$	500\$	600\$	600\$	475\$

- ג. בהכרעתי לגו"ח 7174/97, קבעתי שווי של \$500 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.
ד. בהכרעתי לגו"ח 6018/203, קבעתי שווי של \$500 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.
ה. בהכרעתי לגו"ח 6799/44 (לוינגט), קבעתי שווי של \$500 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי השווי הינו \$500 למ"ר אקו'.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17.3. תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
116.71	1.00	116.71	116.71	1.00	116.71	ק"ק ללא ממ"ד
110.79	1.00	110.79	58.29	1.00	58.29	ק"א זכויות מכוח תב"ע
23.27	0.70	33.24	16.30	0.70	23.28	עליית גג
3.50	0.35	10.00	3.50	0.35	10.00	פרגולה
55.82	0.25	223.29	55.82	0.25	223.29	חצר
310.09			250.62			סה"כ מ"ר אקו'
\$ 500			\$ 500			שווי מ"ר אקו'
₪ 2.042			₪ 2.042			שער הדולר
₪ 60,719						השבחת ביניים
0.9						בניה על קיים
₪ 54,647						סה"כ השבחה

18. הכרעה לתיקון 10 א'

18.1. מהות ההשבחה

התכנית מתירה תוספת פרגולה בשטח 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הנמוך מביניהם. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפרגולה במרפסת הגג ואילו שמאי המבקש בדעה כי אין השבחה מאחר ולא ניתן להקים חדר יציאה לגג בצמודי קרקע. כאמור בתיקון 8, אני סבור כי ניתן לממש את הזכויות לבניית פרגולה בחצר בצמודי קרקע וזה אף מהווה את השימוש המיטבי ולכן התכנית מאפשרת את הרחבת הפרגולה בחצר, מ- 10 מ"ר ל- 23 מ"ר, כאשר שטח החצר קטן בהתאמה.

18.2. ערכי שווי

- א. שמאי המשיבה קובע שווי של \$650 למ"ר אקו', בהתבסס על הכרעות בסביבה.
 ב. בהכרעות באזור, נקבעו ערכי שווי, כדלקמן:

כתובת	גנסי 4	הרצפלד 13	ארלוזורוב 37	בלינסון 13
גו"ח	6043/1527	6049/82	7172/159	7172/44
שמאי מכריע	ברמן	דיאמנט	ניזרי	מלוכנא
שווי 1 מ"ר אקו'	600\$	666\$	650\$	700\$

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. בתאריך 16.2.1998 נמכרה מחצית מחלקה 188 בגוש 6019 (כ 300 מ"ר) ברחוב עמינדב 5 הכולל בית ישן להריסה תמורת \$160,000. להלן ניתוח העסקה:

שטחים עיקריים	זכויות	מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
50%	150	1	150	
תוספת בניה בגין מרפסות	35%	53	1	53
ממ"ד		7.5	1	8
עליית גג	30%	32	0.7	22
פרגולה		23	0.35	8
חצר		172	0.25	43
סה"כ מ"ר אקו'				284
שווי				\$160,000
שווי למ"ר אקו'				\$564
התאמה לזמן				1.15
שווי למ"ר אקו' מתואם				\$649

ד. בהכרעתי לגו"ח 6018/203, קבעתי שווי של \$675 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.
ה. בהכרעתי לגו"ח 6799/44 (לוינגט), קבעתי שווי של \$675 למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי השווי הינו \$675 למ"ר אקו'.

18.3. תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
116.71	1.00	116.71	116.71	1.00	116.71	ק"ק ללא ממ"ד
9.00	1.00	9.00	9.00	1.00	9.00	ממ"ד
110.79	1.00	110.79	110.79	1.00	110.79	ק"א
23.27	0.70	33.24	23.27	0.70	33.24	עליית גג
8.05	0.35	23.00	3.50	0.35	10.00	פרגולה
50.32	0.25	201.29	53.57	0.25	214.29	חצר
318.14			316.84			סה"כ מ"ר אקו'
\$ 675			\$ 675			שווי מ"ר אקו'
₪ 3.009			₪ 3.009			שער הדולר
₪ 2,640						סה"כ השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19. הכרעה לתיקון 15

התכנית מאפשרת הרחבת קומת המרתף בתכנית קומת הקרקע. אולם, לאור הבנוי בנכס ולאור היתר הבניה משנת 1996, על פיו נוספה בנייה חדישה לנכס בקומת הגג, הרי שאין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה לצורך בנייתו של מרתף שכן תרומת המרתף לשווי פחותה באופן משמעותי מתרומת הבנוי לשווי. משכך, אני בדעה כי אין השבחה בגין אישור התכנית בנכס הנדון.

כאמור לעיל בנוגע לתיקון 8, אינני סבור כי יש לייחס שווי דחוי לזכויות שבמועד אישורה של התכנית אין כל כדאיות כלכלית לממשן.

20. הכרעה לתיקון 23 לתכנית ח/1

20.1 מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת בינוי בגג בשתי חלופות :

- א. בניית חדר גג בשטח של 40 מ"ר וקובעת הוראות בדבר ניצול יתרת הגג לצורך פרגולה (1/3 מיתרת הגג או 40 מ"ר ע"פ הקטן) ומרפסת גג בשטח הנותר.
- ב. ניצול חלל גג רעפים עבור עליית גג במגבלת רום (7 מ') ושיפוע (30% - 40%).

במדרגת השבחה זו יש לבחון את הבינוי המיטבי לא רק לאור התוספת אשר הותרה בגג אלא גם את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות שניתן להוסיף בקומה א', בשטח של כ- 111 מ"ר (כמפורט בתחשיבים לעיל) אל מול שווי קומת הגג שנבנתה על פי היתר משנת 1996.

בחינה שכזו מגלה, כי בשני מצבי התכנון, הבינוי המיטבי במועד אישורה של תכנית זו בהריסת קומת הגג ותוספת קומה א' בשטח דומה לשטחה של קומת הקרקע ובניית חלופת חדר גג, במצב החדש, על פי הוראות תכנית זו ושימוש ביתרת הגג כמרפסת.

מאחר והריסת הגג כדאית בשני מצבי התכנון, אין התייחסות לעלויות הריסה ופינוי שטחים אלה.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

20.2. ערכי שווי

- א. שמאי המשיבה קובע שווי של 4,000 ₪ למ"ר אקוי ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 3,500 ₪ למ"ר אקוי.
- ב. בהכרעות באזור, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

כתובת	גנסי 4	הרצפלד 13	חשמונאים 66	ארלוזורוב 37	אחד במאי 22	ארלוזורוב 39	בלינסון 13
גוי"ח	6043/1527	6049/82	7164/126	7172/159	7172/14-15	7172/158	7172/44
שמאי מכריע	ברמן	דיאמנט	דיאמנט	ניזרי	פריאל	וירניק	מלכנא
שווי 1 מ"ר אקוי	₪ 3,100	₪ 4,000	₪ 3,500	₪ 3,500	₪ 3,500	₪ 5,800	₪ 4,000

- ג. מניתוח עסקאות השוואה של מגרשים בקרבת הנכס, בהם הבנוי אינו תורם לשווי, מתקבל שווי של 3,625 ₪ - 3,770 ₪ למ"ר אקוי, נכון למועד הקובע, כדלקמן:

תאריך עסקה
18/07/07
גוש/חלקה
6799/36
כתובת
טהון 40
שטח מגרש במ"ר
300
שווי
₪ 1,150,000

זכויות	מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקוי
103.5	100	0.35	36.23
	3.5	0.28	0.98
50%	150	1	150.00
30%	45	1	45.00
	12	1	12.00
	40	1	40.00
	63.5	0.1	6.35
	23	0.35	8.05
	173.5	0.25	43.38
			341.98
			שווי ₪ 1,150,000
			שווי למ"ר אקוי ₪ 3,363
			התאמה לזמן 10% לשנה 1.10
			שווי למ"ר אקוי מתואם ₪ 3,699

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14/08/07	תאריך עסקה			
6799/76	גוש/חלקה			
החמריה 3	כתובת			
297	שטח מגרש במ"ר			
₪ 1,161,050	שווי			
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	מ"ר	זכויות	
35.88	0.35	100	102.5	מרתף
0.71	0.28	2.525		מרתף שולי מעל 100 מ"ר מקדם 0.8
149	1	149	50%	שטחים עיקריים
45	1	45	30%	תוספת בניה בגין מרפסות
12	1	12		ממ"ד
40	1	40		חדר יציאה לגג
6	0.1	63		מרפסת גג
8	0.35	23		פרגולה
43	0.25	171		חצר
339				סה"כ מ"ר אקו'
₪ 1,161,050				שווי
₪ 3,427				שווי למ"ר אקו'
1.10				התאמה לזמן 10% לשנה
₪ 3,770				שווי למ"ר אקו' מתואם

03/05/09	תאריך עסקה			
6799/57	גוש/חלקה			
טהון 32	כתובת			
302	שטח מגרש במ"ר			
₪ 1,371,998	שווי			
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	מ"ר	זכויות	
36.45	0.35	100	104.2	מרתף
1.16	0.28	4.15		מרתף שולי מעל 100 מ"ר מקדם 0.8
151	1	151	50%	שטחים עיקריים
45	1	45	30%	תוספת בניה בגין מרפסות
12	1	12		ממ"ד
40	1	40		חדר יציאה לגג
6	0.1	64		מרפסת גג
8	0.35	23		פרגולה
44	0.25	175		חצר
344				סה"כ מ"ר אקו'
₪ 1,371,998				שווי
₪ 3,987				שווי למ"ר אקו'
1.10				התאמה לזמן 10% לשנה
₪ 3,625				שווי למ"ר אקו' מתואם

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- ד. בהכרעתי לגו"ח 6018/203, קבעתי שווי של 3,500 ₪ למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו ואילו בהכרעות קודמו לזו קבעתי ערכי מ"ר אקו' בגבולות 3,200 ₪ - 4,000 ₪.
- ה. בהכרעתי לגו"ח 7174/97, קבעתי שווי של 3,800 ₪ למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.
- ו. בהכרעתי לגו"ח 6010/433, קבעתי שווי של 4,000 ₪ למ"ר אקו' למועד אישורה של תכנית זו.
- ז. בהכרעתי לגו"ח 6799/44 קבעתי שווי של 3,500 ₪ אקו' למועד אישורה של תכנית זו.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי השווי הינו 3,500 ₪ למ"ר אקו'.

20.3. תחשיב ההשבחה

מצב חדש						מצב קודם			
חלופה 2 - עליית גג			חלופה 1 - חדר גג						
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
116.71	1.00	116.71	116.71	1.00	116.71	116.71	1.00	116.71	ק"י ללא ממ"ד
12.00	1.00	12.00	12.00	1.00	12.00	12.00	1.00	12.00	ממ"ד
110.79	1.00	110.79	110.79	1.00	110.79	110.79	1.00	110.79	ק"א
			40.00	1.00	40.00				חדר גג
			7.08	0.10	70.79				מרפסת גג
46.53	0.70	66.47				23.27	0.70	33.24	עליית גג
8.05	0.35	23.00	8.05	0.35	23.00	8.05	0.35	23.00	פרגולה
49.57	0.25	198.29	49.57	0.25	198.29	49.57	0.25	198.29	חצר
343.65			344.20			320.39			סה"כ מ"ר אקו'
₪ 3,500			₪ 3,500			₪ 3,500			שווי מ"ר אקו'
₪ 1,202,790			₪ 1,204,705			₪ 1,121,359			סה"כ שווי
			₪ 83,346						השבחת ביניים
			0.9						בניה על קיים
			₪ 75,011						סה"כ השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21. השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את תת חלקה 1 בחלקה 14 בגוש 6799 וזאת בגין אישור תכניות ולצורך מימוש זכויות במכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תיקון 4	09/07/82	אין השבחה	אין השבחה
תיקון ד'4	30/07/86	אין השבחה	אין השבחה
תיקון 8	14/08/89	₪ 592	₪ 296
תיקון 7	03/09/90	₪ 54,647	₪ 27,323
תיקון 10 א'	28/10/94	₪ 2,640	₪ 1,320
תיקון 15	01/06/98	אין השבחה	אין השבחה
תיקון 23	10/07/08	₪ 75,011	₪ 37,506

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com