

תאריך: 19 ביוני 2011
מס' תיק: 13135
מספרנו: הע/11/149

לכבוד
ניבה ורם בכר
ע"י מר מאיר פרץ, שמאי מקרקעין
(להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
ע"י מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
וגב' שרית צ'יצ'יאן, שמאית מקרקעין
(להלן: המשיבה)

ג.א.ג

הנדון: **שומה מכרעת - היטל השבחה**
גוש 6653 חלקה 138, רחוב הנגב 15 א', הוד השרון

1. מטרת השומה
בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,
מונית כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש במכר.

2. מסמכים
2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:
• שומה מיום 25.1.11 שנערכה ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין וגב' שרית צ'יצ'יאן, שמאית מקרקעין.
• התייחסות "לשומה אחרת" מיום 26.5.11 כולל נספחים : הסכם מכר של החלקה נשוא השומה, זכויות בניה בכתב מהוועדה המקומית בגין החלקה נשוא השומה, היתר בניה מיום 13.6.84, היתר בניה מיום 28.1.97, סיכום ישיבה מיום 7.11.07

בוועדה המקומית בנושא פרשנות לתכנית הר/במ/ 600 - לענין זכויות הבניה
במתחם 17 בתכנית זז, חוזי מכר בחלקות בסביבת הנכס הנדון.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 2.5.11 שנערכה ע"י מר מאיר פרץ, שמאי מקרקעין.
- תגובה מיום 7.6.11 להתייחסות שמאיות המשיבה מיום 26.5.11 ל"שומה אחרת".

3. ישיבה

ביום 12.6.11 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

גב' מיכל שימקביץ, וגב' שרית צ'צ'אן, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה.
מר מאיר פרץ ומר יגאל שמשוני, שמאיי מקרקעין מטעם המבקש.
מר אלי לוסטיג שמאי מקרקעין ממשרדי.
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. התכניות והמועדים הקובעים

המועד הקובע	התכנית
10.9.1999	הר/מק/160/ת/8/ב'
11.6.2003	הר/1002

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 14.6.11 ע"י מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי.

6. תאור הנכס והסביבה

6.1 שכונת גיל עמל מצויה בחלק הדרום מזרחי של העיה הוד השרון, השכונה מצויה בסמיכות לאזור התעשייה גיל עמל ובעלת חתך אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי בינוני. השכונה אופיינית בבניינים בני קומה אחת ושתי קומות בבניה צמודת קרקע. לשכונה נגישות קרובה מכביש מס' 40 ומכביש מס' 531. רחוב הנגב הינו רחוב דו סטרי מצפון לרחוב ששת הימים וממערב לרחוב החרמון.

6.2 החלקה שבנדון מצויה בצידו הדרומי של רחוב הנגב - בקטע שבין הרחובות קיבוץ גלויות ומבצע משה. שטח החלקה הרשום 1,037 מ"ר ושטח החלקה נטו לאחר סימון הפקעה להרחבת דרך, 1,002 מ"ר.

6.3 בסביבה קיים פיתוח ותשתיות עירוניות.

7. פרטי הנכס והזכויות

6653	גוש:	7.1
138	חלקה:	
1,037 מ"ר	שטח רשום:	
1,002 מ"ר	שטח מגרש:	
רשות הפיתוח	בעלות:	
החוכרים: בכר רם, החלק בזכות 1/2.	חכירות:	
בכר ניבה, החלק בזכות 1/2.		
בשכירות מהוונת עד 31.3.2059.		
הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שחר ענת ושחר אהוד על כל החוכרים.	הערות:	
לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בסך 450,000 ₪.	משכנתא:	
שחר ענת ואהוד - על כל החוכרים.	הערות:	

7.2 על החלקה הנדונה בנוי בית מגורים צמוד קרקע בשטח כ - 150 מ"ר הבית בנוי בלוקים עם גג רעפים משופע. בחלק הצפון מערבי של הבית מעל פינת האוכל והמטבח קיימת תקרת בטון ומעליה יציע פתוח לחדר המגורים ללא מדרגות. מהיציע ישנה גישה למרפסת. גובה היציע ברום גג הרעפים כ - 3.15 מ"ר. ביתר החדרים קיימת תקרת "רביץ". בבית לא נבנה חדר ביטחון. מצבו התחזוקתי של המבנה טוב.

8. מצב תכנוני

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תכניות בניין עיר כדלקמן:

8.1 מצב קודם

8.1.1 תכנית הר/302/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 102 מיום

30.1.69.

יעוד החלקה - אזור מגורים א', שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר, צפיפות - 2 יח"ד,

קומות - 2.

אחוזי בניה 25%. מבנה עזר - 15% וסככה לרכב.

מותרת בניה על גבול צדדי משותף של החלקה **החוצה את הבניין הקיים.**

8.1.2 **תכנית הר/302/3** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פי. 1802 מיום 3.2.72. מטרת התכנית לאפשר הגדלת לולים קיימים. התוכנית לא משנה זכויות בניה מתוכנית הר/302/1.

8.2 **מצב חדש**

8.2.1 **תכנית הר/160/ת/4** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פי. 3578 מיום 21.8.88.

התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד. השימושים המותרים - חדר מכונות, הסקה, חניה, חדר משחקים או פינת הובי. התוכנית מצמצמת את גודל מבנה העזר ל - 30 מ"ר ליח"ד כולל חניה.

8.2.2 **תכנית הר/160/ת/8** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פי. 3683 מיום 30.7.89.

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה במגרש מינימאלי בשטח 750 מ"ר. גודל הבריכה - עד 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה. מבני עזר - עד 5 מ"ר ויכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימאליים.

8.2.3 **תכנית הר/במ/600** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פי. 3995 מיום 15.4.92.

מטרת התכנית לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים ממנו. לקבוע הוראות לתוכניות מפורטות שתוכנה לכל מתחם ומתחם. לקבוע צפיפות מגורים, לקבוע זכויות והוראות בניה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו, היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית מפורטת, (סעיף 17 בתכנית).

יעוד החלקה - מגורים ב', מגרש מינימאלי - 500 מ"ר, מס' קומות - 2, זכויות בניה - 60% מירבי, הותרה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע. הצפיפות - 4 יח"ד לדונם נטו.

החלקה סווגה במתחם 17. עפ"י הוראות התכנית, במתחם 17 תותר בניה של עד 4 יח"ד למגרש בתנאי שהמגרש גדול מ - 1,200 מ"ר.

8.2.4 **תכנית הר/600/17/א'** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פי. 4656 מיום 21.5.98.

התכנית קבעה כי במתחם 17 עפ"י תכנית הר/במ/600, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת, הרחבות והריסה בבניה קיימת בלבד, כחלק ממבנה קיים ובתנאי שההרחבות או התוספות יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים. לא יתאפשרו היתרים למבנים חדשים או ליח"ד נוספות. גודל המבנה לאחר התוספות לא יעלה על המותר עפ"י תכנית הר/302/3.

8.2.5 תכנית הר/מק/160/ת/8/ב' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ.

4798 מיום 26.8.99 התכנית התירה הקמת בריכות שחיה במגרש מינימלי של 500 מ"ר. גודל הבריכה עד 12% משטח המגרש הפנוי. שטח מבנה עזר למכונות לבריכה עד 5 מ"ר. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה בגובה 1.80 מ"ר.

8.2.6 תכנית הר/1002 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ב י.פ. 5189 מיום

27.5.03 . התכנית ריכזה ואיחדה הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרת אחסנה חניה ומרתפים. ע"פי הוראות התכנית, בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים. שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו. בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע.

8.2.7 תכנית הר/600/א'4 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5208 מיום

22.7.03. תכנית זו מאריכה את תוקפה של תוכנית הר/600/17/א' עד לאישורה של תכנית הר/600/17/ב'. תכנית זו לא משנה זכויות בניה קיימות.

8.2.8 תכנית הר/מק/17/א'15 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5825 מיום 30.6.08.

התכנית הינה תכנית נקודתית. התכנית משנה קווי בניין, קובעת זכות מעבר ליח"ד אחורית עתידית, מוסיפה שטח עיקרי ומרחיבה את הדרך.

להלן זכויות הבניה בחלקה שבנדון:

		שטחי שירות				
צפיפות	תכנית מקסימאלית	סה"כ שטחי בניה	עיליים	תת קרקעיים	שטח עיקרי	יעוד
2 יח"ד	35%	364.55 מ"ר 36.33%	10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר חניה, 75 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד	קונטור קומת קרקע	311.05 מ"ר, 31%	מגורים א'

8.3 רישוי והיתרי בניה

8.3.1 היתר מס' 4570 מיום 13.6.84 לתוספת למגורים.

להלן פירוט שטחי הבניה עפ"י ההיתר:

סה"כ במ"ר	מוצע במ"ר	קיים במ"ר	
108.08	75.08	33.00	ק. כניסה
(13.34)	13.34		להריסה
108.08			סה"כ

8.3.2 היתר בניה מס' 1523 מיום 28.1.97 לתוספת למבנה קיים + מבנה עזר + ח.

בטחון (אישור מצב קיים).

להלן פירוט שטחי הבניה עפ"י ההיתר:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר				שטח עיקרי במ"ר			קומה
	פרגולה	חניה	אחסנה	מקלט	סה"כ	מוצע	קיים	
218.97	43.32	23.99	6.0	7.50	138.16	30.08	108.08	כניסה

9. עמדות הצדדים

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולה מהדיון המשותף, מהשומות ומהמסמכים.
אין מחלוקת בין הצדדים לעניין התכניות המשביחות החלות על הנכס, הר/מק/160/ת/8/ב' ו - הר/1002. כמו כן אין מחלוקת לעניין השווי הבסיסי למ"ר מבונה קרקע אקוויוולנטי.
אין מחלוקת בין הצדדים גם לעניין המקדמים לשטחי בריכה, עליית גג ומרתף. חילוקי הדעות בין הצדדים מתמקדים במקדמים להפחתה, כפי שיפורט בטבלה בהמשך.

שמאי המבקש טוען כי לא ניתן לנצל את הזכויות להקמת בריכת שחיה ביחידת הדיור הקיימת בחזית המגרש. לגבי תכנית הר/1002 טוען שמאי המבקש, כי התכנית איננה משביחה את הזכויות ביחידת הדיור הקיימת הואיל ולפי המקדמים שקבע ולאחר שהפחית 50,000 ₪ בגין עלויות התאמה, קיבל השבחה שלילית.

שאל אשרת - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן סיכום עמדות הצדדים

עמדת שמאי המשיבה	עמדות שמאי המבקש	נושא	תכניות מס'
50 מ"ר 10%	לא ניתן לנצל בריכת שחיה ביח"ד חזיתית	מבנה קיים שטח מקדם שטח	הר/מק/160/ת/8/ב' בריכות שחיה
50 מ"ר 10% 0.84 1,700 ₪ 15,637	50 מ"ר 10% 0.85 0.9 0.497 1,700 ₪ 3,231	<u>מבנה עתידי</u> שטח מקדם שטח הפחתה בגין קירבה לבית כנסת. הפחתה למגרש עורפי בגין חוסר אזורי. מקדם דחייה למימוש שווי למ"ר מבונה. <u>השבחה</u>	
25 מ"ר 0.8 0.8 ₪ 2,100 ₪ 33,600	25 מ"ר 0.8 ₪ 50,000 2,100 0.85 0.9 -- דחייה של 50 שנה בשימוש המיטבי. לא נוצרה כדאיות כלכלית לבניית מרתף	<u>מבנה קיים</u> <u>עליית גג</u> שטח נטו מקדם שטח עלויות התאמה פחת פונקציונאלי שווי למ"ר מבונה הפחתה - קרבה לבית הכנסת הפחתה - מטרד זכות מעבר ואילוץ תכנון. <u>השבחה</u> <u>מרתף</u>	הר/1200

שאל אשרת - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

50 מ"ר 0.4 0.174 ₪ 2,100 ₪ 7,308		שטח מקדם שטח דחייה למימוש שווי למ"ר מבונה <u>השבחה</u>	
25 מ"ר 0.8 50 מ"ר 0.4 0.85 ₪ 2,100 111,441 ₪	25 מ"ר 0.8 50 מ"ר 0.4 2,100 ₪ 0.85 0.9 64,260 ₪	<u>מבנה עתידי</u> <u>עליית גג</u> שטח מקדם לשטח <u>מרתף</u> שטח מקדם שטח מקדם דחייה למימוש שווי למ"ר מבונה הפחתה בגין מיקום בית כנסת הפחתה - חוסר אזור <u>השבחה</u>	

10. עקרונות גורמים ושיקולים/הכרעה

לאחר שעינתי בשומה ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 כללי

הנכס הינו מגרש המצוי בשכונת גיל עמל בחלק הדרום מזרחי של הוד השרון. צורת המגרש מלבנית. רוחב החזית לרחוב הנגב כ - 17 מ' ועומקו כ - 61 מ'. עקב צורתו, בניית יחידה נוספת במגרש אפשרית רק בעורף היחידה הקיימת, עם זכות מעבר לדרך גישה ליחידה זו. על המגרש קיים מבנה צמוד קרקע בשטח של כ - 150 מ"ר.

10.2 מאחר והשומה מתייחסת למועד רכישת הזכויות בנכס ביום 29.6.04, לא הובאה בחשבון ע"י הצדדים תכנית הר/מק/600/17/א' 15 אשר דבר אישורה פורסם כי.פי 5825 מיום 30.6.08.

- 10.3 שכונת גיל עמל הוכרזה כשכונת שיקום בין השנים 1979-1991 לפיכך, לא הביאו הצדדים בחשבון זכויות בניה ע"פ תכנית הר/160/ת/4, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3578 מיום 21.8.88.
- 10.4 תכנית הר/במ/600 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3995 מיום 15.4.92 לא משנה את הזכויות הבניה במגרש נשוא השומה הואיל ושטח המגרש קטן מ - 1,200 מ"ר.
- 10.5 חישוב ההשבחה יעשה בגין תכניות הר/מק/160/ת/8/ב' ו- הר/1002, דבר התואם את שומות הצדדים.
- 10.6 לבריכות השחייה - איני מקבל את קביעת שמאי המבקש כי לא ניתן לנצל בריכת שחיה ביחידת הדיור הקיימת בחזית המגרש. עפ"י מדידה גרפית בתוכנית המדידה שבהיתר הבניה, ניתן לבנות בריכה בקווי הבניין עפ"י הוראות התב"ע. אני מקבל את התחשיב של שמאית המשיבה לגבי הבריכה ביחידה הקיימת, פרט למקדם השווי מחצר לבריכה. מקדם החצר ביחידה זו צריך להיות גבוה מהמקובל במקרה זה הואיל ובנוסף לאובדן חצר עקב הקמת הבריכה, יש להפריש שטח נוסף מהחצר גם לדרך גישה לזכות מעבר ליחידה העורפית.
- לפיכך, אני קובע את מקדם השווי במעבר מחצר לבריכה ביחידה הקיימת בשיעור של 5%. לגבי היחידה עורפית, אני מקבל את דרך חישוב ההשבחה המתוקנת שהגישה שמאית המשיבה בתגובתה לשומת המבקש. איני מקבל את ההפחתות שביצע שמאי המבקש בגין קרבה לבית הכנסת ובגין הבתים הסמוכים המונעים אורור במגרש העורפי. קיומו של בית הכנסת הינו בשני מצבי התכנון. בית הכנסת אינו גובל במגרש נשוא השומה והגישה אליו הינה מרחוב קיבוץ גלויות. בין המגרש נשוא השומה לבית הכנסת מפריד מגרש ריק וחצר משחקים של גן הילדים הצמוד לבית הכנסת.
- היחידה העורפית העתידית, גובלת בחצרות של בתים צמודי קרקע, ורק בצד המזרחי, במבנה הבנוי בקווי בניה "0".
- 10.7 לעליית גג - אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון עלויות התאמה בגין השלמת יציקת תקרה במקום תקרת "רביץ" בסך כ- 33,000 ₪ עפ"י הפירוט שהמציא בנספח א' לשומתו. לסכום זה יש להוסיף עבודות פירוק עמוד ברזל וקורת מתכת התומכים בתקרה הקיימת. לפיכך אני קובע סכום של 40,000 ₪ במעוגל, בגין עבודות התאמה להקמת עליית הגג במבנה הקיים. לגבי יחידת הדיור העורפית העתידית אני מקבל את התחשיב שערכה שמאית המשיבה.

שאל אשרת - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.8 למרתף ביחידה הקיימת - איני מקבל את קביעתו של שמאי המבקש שקבע דחייה של 50 שנה וכי בשימוש המיטבי לא נוצרה לטענתו, כדאיות כלכלית לבניית מרתף. יש לפי דעתי, לדחות את מימוש הזכות לבניית המרתף עד תום חייו הכלכליים של המבנה הקיים ודחייה של 30 שנה סבירה במקרה זה. לפיכך, אני מקבל את התחשיב שערכה שמאית המשיבה.

למרתף ביחידה העורפית - אני מקבל את התחשיב שערכה שמאית המשיבה הקובעת דחייה של 3 שנים למימוש הזכויות למרתף ביחידה זו.

10.9 ערכי שווי - שמאי המבקש מסכים לערכי השווי שקבעה שמאית המשיבה, אבל חישב הפחתות בגין קרבה לבית כנסת, לגן ילדים ולמבנה העורפי העתידי אשר לדעתו כולא בין מבנים סמוכים. עניין זה הכרעתי כבר בסעיף 10.6 דלעיל.

שמאית המשיבה המציאה חוזים לעסקאות בחלקות בסביבת הנכס הנדון וכן את חוזה רכישת החלקה שבנדון מיום 29.6.04. כמו כן, ערכה ניתוח לשווי מ"ר מבונה קרקע אקוויוולנטי. איני מקבל את ניתוח העסקאות כפי שביצעה שמאית המשיבה הואיל והיא לא חישה שטח אקווילנטי למבני עזר המותרים עפ"י התב"ע וכן קבעה שווי נמוך למ"ר לפי הערכתי, בחישוב שווי המבנים הקיימים.

להלן ניתוח שערכתי לשווי מבונה קרקע אקווילנטי מתוך העסקאות שהמציאה שמאית המשיבה:

כתובת	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	שטח בעיסקה	מחיר בש"ח	מבנה קיים	שווי ללא הבני בש"ח	ש. עיקרי במ"ר	מ. עזר במ"ר	מרתף במ"ר	עליית גג במ"ר	בריכה במ"ר	חצר במ"ר	סה"כ ש. אקווילנטי	ש. אקווילנטי ל-2	שווי למ"ר מב' קרקע אקווילנטי
מקדם							2,000 ₪		1.0	0.5	0.4	0.8	0.1	0.25			
המעגל 28	6653	215	10.6.98	1057	1057	842,260	51	740,260	132.13	30.0	100	25	50	316.38	582.44	1,271	
מבצע קדש 9	6657	137	12.8.98	500	500	994,680	100	794,680	125.00	30.0	100	25	50	295.00	278.75	2,851	
הנגב 24	6653	128	29.7.03	755	755	943,205	42	859,205	94.38	30.0	100	25	50	203.13	450.31	1,908	
הגולן 16	6653	238	27.6.04	760	760	1,034,540	69	896,540	95.00	30.0	100	25	50	205.00	452.50	1,981	
הנגב 15	6653	138	29.6.04	1,037	1,037	1,370,365	151.5	1,067,365	129.625	30.0	100	25	50	308.88	573.69	1,861	
ש"ח 32	6657	189	7.9.04	595	595	951,188	46.0	859,188	148.75	30.0	100	25	50	366.25	320.31	2,682	

להלן ניתוח שערכתי מתוך עסקאות מס שבח

כתובת	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	שטח בעיסקה	מחיר בש"ח	מבנה קיים	שווי ללא הבני בש"ח	ש. עיקרי במ"ר	מ. עזר במ"ר	מרתף במ"ר	עליית גג במ"ר	בריכה במ"ר	חצר במ"ר	סה"כ ש. אקווילנטי	ש. אקווילנטי ל-2	שווי למ"ר מב' קרקע אקווילנטי
מקדם							2,000 ₪		1.0	0.5	0.4	0.8	0.1	0.25			
קבוץ גלויות 13	6653	51	27.5.99	1,128	1,128	1,177,050	110.0	957,050	141.00	30.0	100	25	50	343.00	613.50	1,560	
קבוץ גלויות 23	6653	60	30.12.99	1,037	1,037	1,286,810	100.0	1,086,810	129.625	30.0	100	25	50	308.88	573.69	1,894	
המעגל 21	6653	228	4.9.06	764	1,528	1,048,560	34.0	980,560	95.5	30.0	100	25	50	206.50	454.25	2,159	

שאל אשרת - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך, אני מקבל את השווי היסודי אשר הוסכם ע"י שמאי הצדדים בסך 1,700 ₪ למ"ר מבונה קרקע אקו' ליום הקובע 10.9.99 ובסך 2,100 ₪ למ"ר מבונה קרקע אקו' ליום הקובע 11.6.03.

11. תחשיבים

11.1 ההשבחה עקב אישור התכנית הר/מק/160/ת/8/ב' (נכון למועד הקובע 10.9.99)

מ"ר אקו'	מקדם דחייה	מקדם שטח	שטח במ"ר	
2.50		5%	50	בריכת שחיה ביח"ד הקיימת
4.20	*0.84	10%	50	בריכת שחיה ביח"ד עורפית עתידית
6.70	סה"כ			

* 3 שנים / 6%

ההשבחה

1,700 ₪ X 6.70 מ"ר אקו' = 11,390 ₪

11.2 ההשבחה עקב אישור תכנית הר/1002 (נכון למועד הקובע 11.6.03)

מ"ר אקו'	מקדם דחייה	מקדם שטח	שטח במ"ר	יח"ד קיימת
20		80%	25	עליית גג
3.48	*0.174	40%	50	מרתף
23.48	סה"כ			

* 30 שנה / 6%

ההשבחה ליח"ד קיימת

2,100 ₪ X 23.48 מ"ר אקו' = 49,308 ₪ - 40,000 ₪ עלויות התאמה = 9,308 ₪

מ"ר אקו'	מקדם דחייה	מקדם שטח	שטח במ"ר	יח"ד עורפית
----------	------------	----------	----------	-------------

שאל אשרת - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

				עתידי
16.8	*0.84	80%	25	עליית גג
16.8	0.84	40%	50	מרתף
33.6	סה"כ			

* 3 שנים 6%

ההשבחה ליח"ד עורפית

2,100 ש"ח X 33.6 מ"ר אקו' = 70,560 ש"ח .

סה"כ ההשבחה: 79,868 ש"ח


12. הערכה

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	התכנית
5,695 ש"ח	11,390 ש"ח	10.9.99	הר/מק/160/ת/8/ב'
39,934 ש"ח	79,868 ש"ח	11.6.03	הר/1002

הסכומים צמודים בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ולראיה באתי על החתום



שאל אשרת M.A.

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע

