

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21 דצמבר, 2020
מספר מינוי: 312-2020
מספרנו: 20.1 מכרעת

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב נתניה (המשיבה)
באמצעות השמאי מר צרויה גל
בדוא"ל - zruya.office@gmail.com

לכבוד,
מר שמעון לביא (המבקש)
באמצעות השמאי מר יהודה גודמן
בדוא"ל - yehuda@goodman-nadlan.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה - מתוקנת¹

גוש 8233 חלקה 161, תת חלקה 1

רחוב הפורצים 8, נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 30.6.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו² בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-

1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות נת/7400 ג' ונת/מק/700/52.

1.2. מהות ההשבחה: בקשה למידע מוקדם למימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תוכנית
1.2.2019	נת/7400 ג' (408-0298224)
22.7.2019	נת/מק/700/52

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 19.3.2020.

4. פרטי הנכס

גוש:	8233
חלקה:	161
שטח חלקה רשום:	1,021 מ"ר
תת חלקה:	1
שטח תת חלקה רשום:	115.94 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	64/108
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע וותיק
מיקום:	רחוב הפורצים 8, נתניה

¹ התיקון כמפורט בסעיף 9.3.4 ב' נערך בהסכמת הצדדים.

² בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, תת חלקה 1 בחלקה 161, גוש 8233, מהווה מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע ברחוב הפורצים 8, פינת רחוב הל"ה בשכונת רמת אפרים בנתניה.

שכונת רמת אפרים הינה אזור מגורים וותיק בחלק המזרחי של העיר המאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה לצד בניה רוויה. הנכס הנדון ממוקם בסמוך ל"קניון השרון" ובקרבה לבנייני ציבור כדוגמת המוסד לביטוח לאומי, הדואר המרכזי, בית משפט השלום.

רחוב הפורצים הינו רחוב דו סטרי, שתחילתו ברחוב פתח תקווה וסופו ברחוב גבע.

חלקה 161 בשטח רשום של 1,021 מ"ר הינה חלקה פינתית בעלת צורה אי רגולרית הפונה בחזית צפונית של כ- 38 מ' לרחוב הפורצים ועומקה הממוצע כ-34 מ'.

בהתאם למפת מדידה³ שבמסמכי תוכנית נת/מק/52/700, שטח החלקה נטו, לאחר הפקעה לדרך, הינו 986 מ"ר.

על החלקה קיים בית משותף הכולל 2 אגפים- אגף צפוני, בו ממוקם הנכס הנדון (תת חלקה 1)- הכולל בית מגורים צמוד קרקע ואגף דרומי (תתי חלקות 2,3,4,5) הכולל בית משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

נשוא השומה, תת חלקה 1 בשטח רשום של 115.94 מ"ר מהווה בית מגורים חד קומתי וותיק מעל קומת מרתף וגג בטון שטוח. לתת חלקה 1 רשומות ההצמדות הבאות: גג- 115.94 מ"ר, מחסן – 10.75 מ"ר, קרקע – 392.50 מ"ר, מרתף – 7.59 מ"ר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

³ מפת מדידה מיום 29.11.2015 שנערכה ע"י לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

6.1. תוכנית נת/326

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 6.9.1951.
בהתאם לתשריט התוכנית מסומנת רצועה להפקעה בחזית החלקה להרחבת רחוב הפורצים.
בהתאם לתשריט מדידה בנספח הבינוי של תוכנית נת/מק/52/700, שנערכה בהתאם לתוכנית נת/326, שטח של 35 מ"ר מסומן ביעוד דרך ויתרת שטח החלקה נטו הינו 986 מ"ר.

6.2. תוכנית נת/100/ש

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.
התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים י'.
הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר
מס' קומות: 2
זכויות בניה: 30% לקומה, סה"כ 60%
מס' יח"ד: 4 יח"ד לדונם בבניה צמודת קרקע, או 6 יח"ד ע"ע
מבנה עזר: 3%
בגין הריסת מבנים - תינתן תוספת בשיעור של 1% משטח המגרש לשטח רצפות שהוא 5% משטח המגרש ובלבד שהתוספת הכללית לא תעלה על 6% משטח המגרש.
לא תותר בניה בקומה מפולשת פרט לחדר מדרגות ומעליות, חדרי דוודים והסקה, מתקני אשפה ומתקני חניון לרכב פרטי.

6.3. תוכנית נת/100/ש/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14.06.1987.
התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים י'.
הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר
מס' קומות: 2
זכויות בניה: 30% לקומה, סה"כ 60%
מס' יח"ד: 4 יח"ד לדונם בבניה צמודת קרקע, או 6 יח"ד ע"ע
מבנה עזר: 3%
מרתף: 5% משטח המגרש לכל יח"ד בבניה צמודת קרקע
3 מ"ר ליח"ד בבניה רוויה
בגין הריסת מבנים- תוספת בשיעור של 6% משטח המגרש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.4. תוכנית נת/93/7/400

- התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מיום 15.8.1996.
- התוכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת בריכות שחייה בבתיים חד ודו משפחתיים.
- הוראות הבניה:
- שטח הבריכה: 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 100 מ"ר ובעומק מירבי של 1.8 מ'.
מיקום הבריכה: בשטח חצר המגרש, במרתף, או על גג הבניין.
מבנה עזר: בשטח 5 מ"ר במסגרת שטחי השירות.
קווי בנין: בהתאם לתוכנית החלה באזור ולא פחות מ-2 מ' מגבולות המגרש.

6.5. תוכנית נת/97/7/400

- התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4639 מיום 11.11.1998.
- התוכנית קובעת הוראות לבניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים.
- שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה העיקרי המותר ובכפוף לתנאים.
- שיפוע הגג בין 30-45 מעלות. לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.

6.6. נת/הס/100/ש- קביעת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה

- החלטה לקביעת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), תשנ"ב- 1992 אושרה בישיבה מספר 39 מיום 21.9.2016.

קביעת שטחי שירות באזור מגורים י' בבניה על קומת עמודים

שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.

מתחת לכניסה הקובעת לבנין

12 מ"ר ממ"ד, 70 מ"ר חניה ליח"ד, 3% משטח המגרש למבני עזר עפ"י תוכנית.

מפלס קומת הכניסה לבנין

בתחום מתאר (קונטור) הקומה שמעל ללא בליטות.

השימושים המותרים בקומת הכניסה: ביטחון ובטיחות, חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים, מתקנים ומערכות טכניות לרבות חדרי אשפה, חניה מקורה, 3% משטח המגרש למבני עזר עפ"י תוכנית.

מעל קומת הכניסה הקובעת לבנין:

עד 30% מהשטח העיקרי המותר.

שימושים של גרעין המבנה- חדרי מדרגות ומעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים, חדרי ביטחון ובטיחות, מתקנים ומערכות טכניות.

קביעת שטחי שירות באזור מגורים י' בבניה צמודת קרקע

שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.

מתחת לכניסה הקובעת לבנין

5% ליחידה עפ"י תוכנית מאושרת, חדרי ביטחון ובטיחות, 70 מ"ר חניה ליחידת דיור.

מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין:

3% משטח המגרש למחסנים (לכלל היחידות) עפ"י תוכנית.

12 מ"ר ממ"ד ליח"ד

15 מ"ר חניה מקורה ליח"ד

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.7. תוכנית נת/7/400 ג(408-0298224)

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8083 מיום 17.1.2019.
מטרות התוכנית: הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים.
קביעת הוראות להקמת מתקנים טכניים לכל יעוד.
בהתאם לתוכנית, תותר הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר ולא יותר מ-65% משטח הגג לכל יחידות הדיור, בכפוף לתנאים.
חדרי היציאה יבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית. משאר קווי חזיתות הבניין נסיגה של 1.2 מ' לפחות. בבניינים פינתיים עד 2 מ' מקווי החזיתות הפונות לרחוב.
התוכנית אינה חלה בין היתר על בניה צמודת קרקע עם גגות שטוחים בכל תחום העיר.

6.8. תוכנית נת/מק/700/52

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8329 מיום 7.7.2019.
מטרת התוכנית: הריסת מבנה קיים במחצית חלקה ותוספת זכויות ויח"ד.
התוכנית מחלקת את החלקה הנדונה לשני מגרשים - מגרש 1A (המגרש הנדון) ומגרש 1B.
יעוד המגרשים מגורים ג'.
עיקרי הוראות התוכנית:
תוספת של 4 יח"ד – שינוי מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד.
תוספת של קומות, שינוי מקומת מרתף+2 קומות ע"ע לקומת מרתף+ קומת כניסה+ 4 קומות + גג טכני.
תוספת שטחי בניה עיליים.
תוספת שטחי שירות בתת הקרקע.
שינוי קווי בניין.
הגדלת תכסית מ-30% ל-41%.
הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי צפוני לרח' הפורצים. שינוי לבינוי.
להלן זכויות הבניה במגרש 1A:

מס' קומות	סה"כ יח"ד	שטחי בניה במ"ר				שטח מגרש	תא שטח
		סה"כ	שרות תת קרקעי	שרות עילי	עיקרי		
4 (מעל הכניסה הקובעת)	6	1,066	270	191	605	493 מ"ר	1A

- חניה

בהתאם לנספח התנועה נדרשים במגרש 1A 9 מקומות חניה בקומת המרתף (8 רגילות + 1 חניית נכה).

6.9. דף מידע תכנוני מיום 1.12.2020

בהתאם לדף מידע תכנוני החתום ע"י מנהל ההנדסה של עיריית נתניה מיום 1.12.2020, במגרש הנדון, תא שטח 1A, בגוש 8233 חלקה 161, ניתן לנצל זכויות מכוח תוכנית נת/7/400-ג-חדרי יציאה לגג.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 5 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. רישוי

- 7.1. רישיון בניה מס' 2232 מיום 29.12.1949 ניתן להקמת בית בן שני חדרים וחדרי שרות.
- 7.2. רישיון בניה מס' 6721 מיום 5.3.1963 ניתן להקמת בניין עזר בשטח 8.4 מ"ר.
- 7.3. רישיון בניה מס' 9606 מיום 16.3.1972 ניתן להוספת שני מחסנים במרתף בשטח 13.8 מ"ר, חדר ומרפסת בשטח 22.2 מ"ר בקומת הקרקע.
- סה"כ שטח בנוי - 137.69 מ"ר, מרתף - 10.6 מ"ר, מבנה עזר - 9.76 מ"ר.

8. המצב המשפטי

- 8.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 30.1.2020 :
חלקה 161 בגוש 8233 הינה בשטח רשום של 1,021 מ"ר (הרכוש המשותף).
סה"כ רשומות 5 תתי חלקות על שם בעלים פרטיים שונים.
שטחה הרשום של תת חלקה 1 - 115.94 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף - 64/108.
לתת חלקה 1 רשומות ההצמדות:

שטח במ"ר	תאור ההצמדה וסימונה
115,94 מ"ר	גג (יא)
10.75 מ"ר	מחסן (יב)
392.5 מ"ר	קרקע (יג)
7.59 מ"ר.	מרתף (יד)

- הזכויות בתת חלקה 1 רשומות על שם: שמעון לביא, בניה והשקעות בע"מ, בשלמות.
- 8.2. עפ"י התקנון המוסכם, זכויות הבניה המגיעות לבעלי תת חלקה 1 הן ביחס למחצית המגרש.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
נת/7/400 ג' (408-0298224)	1.2.2019	139,000 ₪	לא חלה השבחה
נת/מק/700/52	22.7.2019	1,459,000 ₪	לא חלה השבחה (*)

(*) לחילופין 110,000 ₪, ככל ולא תתקבל הטענה כי לא חלה השבחה.

9.2. תוכנית נת/7/400 ג' (408-0298224)

9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח מגרש של 508.44 מ"ר (שטח בנוי רשום בתוספת קרקע צמודה) כאשר השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבית הקיים והקמת בניין בבניה רוויה הכולל 3 יח"ד בהתאם לתוכניות החלות על הנכס (נטען כי במועד הקובע ניתן היה לבקש הקלות לתוספת בניה שהיו בתוקף עד 1.2020). בהתאם לתוכנית ניתן להוסיף חדרים על הגג. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שני חדרי יציאה לגג.

במצב הקודם הובא בחשבון כי בהתאם לבינוי הקיים ניתן לנצל עליות גג. שמאי המשיבה ערך תחשיב המביא בחשבון את הפרש השטח האקווי לחיוב שבין השטח המתקבל בניצול חדרי הגג במצב חדש לבין השטח האקווי בגין עליית הגג במצב הקודם.

תחשיב ההשבחה

שטח מגרש לחישוב – 508 מ"ר.

מצב קודם – (נת/7/400 א' – עליות גג)	
שטח קומה – 30%	152.4 מ"ר
שטח עליית גג (50%)	76.2
מקדם עליית גג	0.75
סה"כ שטח אקווי	57.15
מצב חדש	
שטח קומה	152.4 מ"ר
2 חדרי יציאה לגג	80 מ"ר
בניכוי חלל מדרגות	70 מ"ר
יתרת שטח מרפסות גג	72.4 מ"ר
שטח מרפסת אקווי (מקדם 0.25)	18.1 מ"ר
סה"כ שטח אקווי במצב חדש	88.1 מ"ר
הפרש שטח לחיוב	30.95 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
השבחה (במעוגל)	139,000 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי למ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי מתואם בסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

עסקאות (דירות בסביבה)

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שטח במ"ר משוקלל ⁴	תמורה ₪	שווי מ"ר ₪
22.09.2018	8267/395	ריינס 5	87.8	1,595,000	18,166.29
27.08.2018	8267/395	ריינס 5	107.8	1,750,000	16,233.77
7.05.2018	8267/1042	החשמונאים	110.2	1,825,000	16,560.80
28.01.2018	8267/1041	החשמונאים	110.2	1,865,000	16,923.77
17.01.2018	8267/1041	החשמונאים	110.2	1,810,000	16,424.68
24.12.2017	8267/944	בארי 44	122.6	2,100,000	17,128.87
19.12.2017	8267/943	בארי 46	137.4	2,200,000	16,011.64
21.11.2017	8267/1041	החשמונאים	92.96	1,624,000	17,469.88
01.11.2017	8267/944	בארי 44	122.6	2,050,000	16,721.04
14.09.2017	8267/449	עציון 28	124.0	2,260,000	18,225.81
22.05.2017	8267/391	ריינס 13	131.7	1,900,000	14,426.73
29.12.2016	8267/98	בארי 6	129.0	2,280,000	17,674.42
16,830.64	שווי מ"ר בנוי ממוצע				
14,385.16	בניכוי מע"מ				
12,508.84	בניכוי יזמות 15%				
7,500	בניכוי עלות בניה (6,000 ₪/מ"ר * 1.25)				
5,000	שווי מ"ר מבונה עילי				
4,500	שווי למ"ר מבונה מתואם למועד הקובע (הפחתה של 10% בגין מיקום)				

9.2.2 עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של התוכנית בנכס הנדון מהנימוקים הבאים:

- תוכנית 408-0542407 (נת/מק/700/52) אושרה להפקדה ביום 13.8.2018 ופורסמה להתנגדויות ביום 20.12.2018, כל זאת טרם אישור תוכנית נת/7/400-ג-גגות אשר אושרה רק ביום 17.1.2019.
- בהוראות התוכנית החדשה, נת/מק/700/52, בסעיף התוכניות לשינוי, תוכנית הגגות נת/7/400-ג אינה נכללת.
- במועד אישור תוכנית הגגות, תוכנית נת/מק/700/52 כבר הייתה מופקדת והיה ידוע כי במגרש 1A ניתן לבנות מבנה הכולל קומת כניסה + 4 קומות + גג טכני.
- זאת ועוד בהוראות תוכנית נת/7/400-ג נקבע כי היא אינה חלה, בין היתר, על מבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה. מאחר ובמועד אישור התוכנית על החלקה קיים מבנה העומד בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה, התוכנית אינה חלה על החלקה. לאור מסקנתו לעיל לפיה התוכנית לא חלה על הנכס, הרי שלא חלה כל השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

⁴ כולל שטח מרפסת לפי מקדם 0.4

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 8 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.3. תגובת שמאי המשיבה

בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש לעניין תוכנית נת/7/400 ג נטען כדלקמן:

- התוכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליחידה. במועד הקובע בית המגורים הבנוי בחלקה הינו בן כ-70 שנה, לפיכך השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבית הקיים והקמת בניין חדש בבניה רוויה ועל כן התוכנית חלה.

לעניין ההוראה בתוכנית כי לא ניתן לנצל את הזכויות בבניינים העומדים בתנאי תמ"א 38, המגבלה אינה מתייחסת לבניה חדשה כמו במקרה הנדון. למען הזהירות חושב במצב קודם שטח עליית גג.

9.2.4. הכרעה

מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בשל מאפייני הנכס לרבות גילו (למעלה מ-60 שנים) והיקף הניצול, השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש, אך איני מקבל, במקרה הנדון, את דרך התחשיב אותה ערך שמאי המשיבה.

במגרש הנדון קיימות שתי חלופות בניה - חלופה ראשונה הינה בניה צמודת קרקע בצפיפות של 4 יח"ד/לדונם, סה"כ 2 יחידות צמודות קרקע במגרש הנדון, והחלופה השניה הינה בניה רוויה בצפיפות של 6 יח"ד לדונם, סה"כ 3 יחידות במגרש הנדון בתוספת חדרי על הגג על פי התוכנית הנדונה.

במצב קודם השימוש המיטבי הינו ניצול של בניה צמודת קרקע הכוללת עליית גג ובמצב החדש ניצול של 3 יח"ד בבניה רוויה בשתי קומות הכוללות 2 חדרי על הגג, וזאת בדומה לגישת שמאי המשיבה.

לעניין טענת שמאי המבקש לפיה התוכנית התאשרה במועד בו תוכנית נת/מק/52/700 היתה מופקדת ומשכך אינה חלה על המקרקעין, איני מקבל טענה זו. ההשבחה נבחנית בהתאם לתוכניות המאושרות הסטטוטוריות במועד הקובע. למותר לציין כי זכויות החדרים על הגג יובאו בחשבון במצב קודם של תחשיב ההשבחה לתוכנית נת/מק/52/700.

שטח המגרש שהובא בחשבון הינו 493 מ"ר, זאת בהתאם למחצית משטח החלקה נטו, לאחר הפקעה עפ"י תוכנית נת/326 ובהתאם למפת המדידה שבתוכנית נת/מק/52/700 ולתקנון המוסכם.

שווי למ"ר מבונה

הצדדים אינם חלוקים לגבי שווי למ"ר מבונה של 4,500 ₪ למ"ר (בשומת המבקש, שווי זה נקבע רק לגבי תוכנית נת/מק/52/700, שכן לגבי תוכנית נת/7/400 לא נערך על ידו תחשיב) לצורך בחינת השווי בחנתי בנוסף לנתונים שבשומת המשיבה גם נתוני שווי בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמוי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
עומר סרחאן	10.2017	8238/437	4,442 ₪ ⁵
בועז קוט	8.2017	8233/115	4,300 ₪ ⁶

⁵ מגלם חניה עילית
⁶ מגלם חניה עילית

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמוי למ"ר מבונה	גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע
4,900 ₪ ⁷	8238/458	5.2019	יעקב פז
3,750 ₪	8232/186 ⁸	6.2018	אריה אריאל

לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו, הנתונים שלעיל ובהתאמה למועד הקובע, אני מקבל את השווי בהתאם לשומת המשיבה בסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מהות	זכויות בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
קומת קרקע+א	60%	295.8	1	295.80
זכויות בגין הריסה	6%	29.58	1	29.58
ממ"ד (2 יח"ד)	12	24	1	24.00
מרתף (5% ליח"ד)	5%	49.3	0.5	24.65
עליית גג (50% משטח הקומה)		81.345	0.7	56.94
חצר		318.31	0.25	79.58
סה"כ מ"ר אקוי'				510.55
הפחתה לבניה צמודה לבית משותף ובהתחשב בשוליות			0.85	433.97 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				4,500 ₪
שווי מצב קודם				1,952,850 ₪

מצב חדש

מהות	זכויות/יח"ד	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי	60%	295.8	1	295.8
תוספת בגין הריסה	6%	29.58	1	29.58
ממ"ד (3 יח"ד)	12	36	1	36
חדרי גג	2	40	1	80
מרפסת גג		100.69	0.25	25.17
מבני עזר	3%	14.79	0.4	5.916
סה"כ מ"ר אקוי'				472.47 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				4,500 ₪
שווי מצב חדש				2,126,108 ₪

173,258 ₪

86,629 ₪

ההשבחה-

היטל ההשבחה-

⁷ מגלם חניה עילית

⁸ נאות הרצל (מיקום נחות ביחס לנשוא השומה), השווי מגלם חניה עילית

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 10 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3. תוכנית נת/מק/52/700

9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון נתוני ההשבחה הבאים :
תוספת 3 יחידות דיור במגרש הנדון והגדלת זכויות הבניה.
הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי כאשר התקנות מאפשרות בליטה מקו בנין של 1.2 מ'.
סה"כ מרפסת בחריגה מעבר ל-1.2 מ' – 3.2 מ"ר לקומה X 4 מרפסות = 12 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35.
התוכנית מתירה תוספת שטחי שירות עיליים בקומת הקרקע למטרת לובי, מחסנים, חדרים טכניים וחניה.
החיוב נערך בגין 7 מחסנים בקומת קרקע בניכוי 3% מבנה עזר שהיה מותר במצב קודם.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם – (נת/100/ש/1) - מגרש בשטח 508 מ"ר	
שטח עיקרי – 60%	304.8 מ"ר
מצב חדש – (נת/52/700) מגרש בשטח 493 מ"ר	
שטח עיקרי	605.0 מ"ר
הפרש שטח לחיוב	300.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	4,500 ₪
סה"כ	1,350,900 ₪
חריגה בקווי בנין - מרפסות	
שטח בחריגה מעל 1.2 מ'	3.2 מ"ר
סה"כ ל-4 מרפסות	12.0 מ"ר
מקדם שווי מרפסת	0.35
סה"כ שטח אקוי	4.2 מ"ר
סה"כ לפי 4,500 ₪/מ"ר	18,900 ₪
תוספת מחסנים בקומת קרקע	
סה"כ שטח מחסנים	65.0 מ"ר
שטח מותר במצב קודם (3%)	15.24 מ"ר
הפרש שטח לחיוב	49.76 מ"ר
מקדם שווי מחסן	0.4
סה"כ שטח אקוי	19.9 מ"ר
סה"כ לפי 4,500 ₪/מ"ר	89,568 ₪
סך ההשבחה (במעוגל)	
היטל השבחה	1,459,000 ₪
	729,500 ₪

שווי למ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי מתואם בסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים בסעיף 9.1.1 לעיל.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.2. עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית מהנימוקים שלהלן:

המצב הקודם לתוכנית

הנישום רכש את הנכס בתאריך 16.11.2015 בתמורה לסך של 2,800,000 ₪, בהתחשב במסמך מאת הועדה המקומית מיום 15.11.2015 לפיו עפ"י תיקון 101 לחוק התו"ב + תמ"א 38 ניתן להקים על החלקה הנדונה 19 יח"ד ב-6.5 קומות (לתת חלקה 1 מחצית הזכויות). מאחר והנישום לא הגיע להסכמות עם יתר הדיירים בחלקה לשם ביצוע פרויקט לפי תמ"א 38, הוגשה על ידו התוכנית הנדונה שתאפשר לו ניצול זכויות עצמאי מכוח התמ"א ועל בסיס המסמך לעיל. לדבריו, הנישום לא היה ער לעובדה כי נדרש היה להוסיף בהוראות התוכנית כי זו נערכה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. לפיכך, בחישוב המצב הקודם לתוכנית יש להביא בחשבון את מכתב הועדה לפיו היא מאשרת הקמת 19 יח"ד על החלקה הנדונה ומכאן כי לא חלה השבחה.

כתימוכין לטענתו הוצגו מספר היתרים למבנים צמודי קרקע שהוצאו על בסיס תמ"א 38 (גו"ח 8232/179, גו"ח 8232/186, גו"ח 8232/555).

לעניין שומת הוועדה

החריגה מקו בניין למרפסות –

גם ללא החריגה ניתן היה לבנות מרפסת צרה יותר וברוחב של 1.2 מ'. לפיכך מדובר בשיפור תכנוני בלבד והחויב הראוי הינו כלהלן:

תחשיב	
שטח בחריגה מעבר ל-1.2 מ'	2.8 מ"ר
סה"כ ל-4 מרפסות	11.0 מ"ר
מקדם שווי מרפסת	0.35
מקדם שיפור תכנוני	0.15
סה"כ שטח אקו'	0.58695
סה"כ לפי 4,500 ₪/מ"ר	2,641 ₪
היטל השבחה	1,321 ₪
סיכום	זניח-אין השבחה

תוספת המחסנים -

תוכנית הבינוי הינה תוכנית מנחה בלבד. בתוכנית אין כל הוראה לעניין המחסנים ואין כל השבחה ביחס למצב הקודם. השווי למ"ר מבונה מגלם את כל שטחי השירות כולל שטח המחסנים.

במצב קודם ניתן להקים בקומת עמודים 30% שטחי שירות מהשטח העיקרי ולא 3% כפי שצ"י שמאי המשיבה. זאת ועוד, בהתאם להנחיות מרחביות למחסן ומבנה שומר – מותר להקים מחסנים ללא צורך בהיתר.

תחשיב השבחה לחילופין:

לגישת שמאי המבקש, במידה ולא תתקבל הטענה בדבר המצב הקודם על פי הסיכום עם הוועדה המקומית, מוצג תחשיב השבחה חלופי כדלקמן.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 12 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
מחצית הזכויות	שטח	תיאור
325.38	650.76	שטח עיקרי – 60% + 6% (הריסה)
97.61	195.23	שירות עילי – 30% משטח עיקרי
422.99 מ"ר	845.99 מ"ר	סה"כ
שטח בנוי		
	326.9 מ"ר	שטח ע"פ היתר 12849 ללא ק' עמודים (בנין צמוד)
	137.69 מ"ר	שטח עיקרי תת חלקה 1 (היתר 9096)
	464.59 מ"ר	סה"כ בנוי
	186.17 מ"ר	יתרת זכויות לחלקה-שטח עילי
	187.69 מ"ר	יתרת זכויות לתת חלקה 1 (325.838-137.69)
שווי הבנוי בתוספת זכויות		
	137.69 X 0.1 (מקדם אקו")	שטח קיים – קומה א'
9.76	9.76 מ"ר	מבנה עזר
10.60	10.60 מ"ר	מרתף
34.56	345.55 X 0.1 (מקדם אקו")	חצר (מחצית מ-986 מ"ר בהפחתת שטח בנוי)
172.0 מ"ר		סה"כ
15,147 ₪		שווי בנוי (16,830 ₪/מ"ר * 0.9 (מקדם מיקום)
11,360 ₪		שווי מ"ר מתואם (מבנה ותיק) - 0.75
1,956,746 ₪		שווי מצב קיים
יתרת זכויות בניה		
186.0 מ"ר		שטח עיקרי
24.0 מ"ר		תוספת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד
46.0 מ"ר		2 חדרי יציאה לגג (לפי תוכנית נת/86/7/400)
256.0 מ"ר		סה"כ יתרת זכויות
0.85		מקדם בינוי חדש על ישן
4,500 ₪		שווי למ"ר מבונה
979,850 ₪		סה"כ שווי זכויות
2,936,000 ₪		סה"כ מצב קודם – (קיים + יתרת זכויות)
מצב חדש		
605.0 מ"ר		זכויות בניה (מגרש 1A)
72.0 מ"ר		ממ"דים – 6 יח"ד
677.0 מ"ר		סך שטח סחיר
4,500 ₪		שווי למ"ר מבונה
3,046,000 ₪		סה"כ שווי מצב חדש
110,000 ₪		הפרש השווי
55,000 ₪		היטל השבחה

ערכי השווי

שווי למ"ר בנוי מתואם – סך של 11,360 ₪ . שווי למ"ר מבונה מוסכם עם שמאי המשיבה – בסך של 4,500 ₪ למ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 13 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.3. להלן תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש לעניין תוכנית נת/52/700:

- למכתב הועדה המקומית מיום 15.11.2015 אין כל מעמד סטטוטורי. המועד הקובע של תוכנית נת/52/700 הינו 27.06.2019 ובמועד זה לא ניתן לממש בניה מכח תמ"א 38 במחצית המגרש הנדון כנטען. החלקה הנדונה מחולקת ל-2 מגרשים באמצעות רישום בית משותף כך שהמגרש הנדון מהווה אגף 1 עם בית צמוד קרקע. זאת ועוד, במסגרת מסמך מדיניות עיריית נתניה (אושר בישיבה מס' 7 מיום 27.08.2014) נקבע כי במסלול הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38 לא ייכלל אזור בו קיימת בניה צמודת קרקע עם זכויות אשר לא נוצלו. הזכויות עפ"י התמ"א הינן תמריץ לחיזוק הבניין כאשר במקרה הנדון מדובר בבית צמוד קרקע על מחצית מגרש שלא ניצל זכויות בניה כאמור.
- תמ"א/38 תיקון 3א' מ-12.2016 (מסלול הריסה ובניה מחדש) קובעת כי בבניין בן קומה אחת הטעון חיזוק תותר תוספת 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות כך שבמועד הקובע (6/2019) לא ניתן לנצל הזכויות כפי שנטען ע"י שמאי המבקש ולראיה, בעל הקרקע בחר לזווג תוכנית לצורך תוספת זכויות של 300 מ"ר עיקרי וכו'. מעבר לכך, זכויות בגין תמ"א 3/38 א' הן זכויות מותנות באישור הועדה המקומית.
- לעניין החריגה בקו בניין למרפסות והטענה כי מדובר בבינוי מנחה- ניתן לראות כי החריגה מצוינת במפורש בעיקרי הוראות התוכנית. ללא אישור החריגה לא ניתן לבנות מרפסות מעבר למותר עפ"י החוק ולכן חושבה השבחה במקדם 0.35. למען הזהירות נלקחו בחשבון השטחים מעבר ל-1.2 מ' בלבד ב-4 מרפסות.
- לעניין תוספת מחסנים- שטחי השירות באזור מגורים י' הינם עפ"י החלטת ועדה מתאריך 21.09.2016 כאשר בשומת המשיבה לא נערך חיוב בהיטל לתוספת שטחי שירות. בהחלטת הועדה נקבע כי השטח עבור מחסנים (מבני עזר) הינו 3% עפ"י התוכנית ולא 30% כפי שנטען, ולכן במצב הקודם נקבעו זכויות של 3%. בהוראות תוכנית נת/52/700 מצוין במפורש כי בשטח קומת הקרקע יותרו שטחי שירות (לובי, מחסנים, חדרים טכניים, חניה וכו'). בהתאם לנספח הבינוי סומנו 7 מחסנים בשטח של 65 מ"ר בקומת הלובי, מחסן לכל דייר ומחסן משותף.
- לגישתו, שומת המשיבה מתייחסת למחצית המגרש בלבד והתחשיב נערך עבור תוספת הזכויות בין המצב הקודם לבין המצב החדש (ולטענתו, בטעות לא חושבו תוספת 3 ממ"דים במצב החדש). במצב הקודם נלקח בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים וניצול הזכויות עפ"י נת/100/ש1.
- לעניין תחשיב שמאי המבקש- במצב הקודם נלקח שווי הבית הקיים בתוספת יתרת הזכויות לניצול. לאור מצב הבית וגילו, השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים ולא הוספת בניה ובמיוחד לאור הבינוי של הבית בחריגה מקו בניין דבר אשר בעת בקשה לתוספות בניה היה מאלץ את הבעלים להרוס חלקים מהבית הקיים.
- חדרי יציאה לגג לפי תוכנית נת/86/7/400 אינם חלים על בניה חדשה (רק על בניינים שבנייתם הסתיימה עד ל-31.12.1987) ובכל מקרה אינם חלים בצמודי קרקע.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 14 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.4. הפרעה

א. לעניין טענת שמאי המבקש בדבר מימוש זכויות במצב קודם על פי תמ"א/38 - מבדיקתי עולה כי בהתאם לבינוי הקיים, הנכס נשוא השומה אינו עומד בתנאים למימוש בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה.

בנוגע למכתב העיריה מיום 15.11.15 שהוצג ע"י שמאי המבקש לגבי האפשרות להגיש בחלקה תוכנית שמהותה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש עפ"י תיקון 101 ותמ"א 38, הרי שמכתב זה מתייחס לכלל החלקה וממילא אינו בעל מעמד סטטוטורי. לפיכך, עמדה זו לא תובא בחשבון בעת אומדן ההשבחה.

ב. מהות ההשבחה ודרך תחשיב ההשבחה

הצדדים חלוקים לגבי דרך התחשיב (בהתאם לתחשיב החלופי בשומת המבקש) - לגישת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל בנכס הן במצב קודם והן במצב חדש הינו הריסת בית המגורים הקיים ובניית בנין בבניה רוויה.

לגישת שמאי המבקש, כפי שהוצגה בתחשיב החלופי שנערך, השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי המקרקעין קרי שווי הבנוי, בית המגורים הקיים, בתוספת יתרת זכויות הבניה שעדיין לא נוצלו ובמצב החדש שווי המגרש כריק ופנוי בהתאם להיקף הזכויות בתוכנית החדשה.

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.4 לעיל, השווי במצב הקודם ייבחן ביחס למגרש ריק ופנוי. לאור סמיכות המועדים, השווי במצב הקודם הינו כשווי במצב החדש של תוכנית נת/7/400 ג'.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון במצב קודם שטח של 46 מ"ר לחדרי יציאה גג בהתאם לתוכנית נת/7/400, הואיל ובתוכנית נקבע כי תחולתה היא רק על בניינים שבנייתם הושלמה לפני 31.12.87 ובנוסף, התוכנית אינה חלה על בתים פרטיים קיימים. עם זאת, יובאו בחשבון שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית נת/7/400 ג'. במצב החדש התוכנית הגדילה את מספר יחידות הדיוור על המגרש הנדון ל-6 יחידות דיוור, את היקף זכויות הבניה ל- 605 מ"ר עיקרי + שטחי שירות של 191 מ"ר עיליים + קומת מרתף של 270 מ"ר וכן אפשרה הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי.

בהתאם להסכמת הצדדים כאמור לעיל ולדף זכויות חתום ע"י מחלקת ההנדסה של עיריית נתניה מיום 1.12.2020, הובא בחשבון במצב חדש בנוסף לזכויות עפ"י תוכנית נת/700/52, זכויות בגין חדרי גג עפ"י תוכנית נת/7/400 ג', כמפורט בתחשיב השומה.

שטח מרפסות מעבר לקו בניין קדמי

מעיון בתוכנית הבינוי ניתן להבחין כי אין מניעה לנצל את כלל שטחי המרפסות בשטח הכלוא בתחום קווי הבנין ולפיכך, התרומה לשטחים שבולטים מעבר ל-1.2 מ' מקו הבנין הקדמי לצורך בניית מרפסות, מהווה שיפור תכנוני בלבד. מקדם השיפור התכנוני שיובא בחשבון הינו 0.2. אני מקבל את שטח המרפסות בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה –

3.2 מ"ר X 4 מרפסות -	12.8 מ"ר
מקדם שווי מרפסת -	0.5
מקדם שיפור תכנון -	0.2
סה"כ שטח אקווי לחיוב -	1.28 מ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תוספת שטח מחסנים

בהתאם לעמדת המשיבה שטח המחסנים לחיוב במצב החדש הינו 65 מ"ר ל-7 מחסנים. בהתאם לתשריט הבינוי מחסן אחד מהווה מחסן משותף ולפיכך יובאו בחשבון 6 מחסנים פרטיים לדיירים בשטח של כ-56 מ"ר.

במצב הקודם השטח לאחסנה (מבני עזר) הינו 3% - 14.79 מ"ר
מקדם השווי למחסנים - 0.4

עלות הקמת חניון תת קרקעי

בהתאם לתכנון המוצע נדרש למקם את החניות במרתף. מספר החניות הנדרש על פי נספח התנועה הינו 9 מקומות חניה.

במצב הקודם לא נדרש מרתף חניה. בהתאם להחלטה לקביעת שטחי שירות משנת 2016 ניתן למקם את החניות במפלס קומת הקרקע (בהתאם לשתי חלופות הבינוי).

לפיכך, אני סבור כי יש לקזז מהשווי במצב חדש הוצאה עודפת בגין הקמת מרתף חניה. העלות הבלתי מכוסה למרתף החניה שתובא בחשבון מביאה בחשבון את מסי יחידות הדיור אל מול מספר החניות הנדרשות, 9 חניות ל-6 יח"ד.

שטח המרתף הינו 270 מ"ר הכולל 9 חניות, כאשר 3 חניות הן סחירות. כמו כן, השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון מתבסס על נתוני השוואה שחלקם מגלמים חניה תת קרקעית וחלקם מגלמים חניה עילית בלבד. לפיכך, ובהתחשב בעובדה שחלק מהחניות הן סחירות, אני בדעה כי העלות העודפת שתובא בחשבון היא בשיעור של 50% מסך ההוצאה הכוללת למרתף החניה.

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.4. תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מהות	זכויות/יח"ד	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	60%	295.8	1	295.8
תוספת בגין הריסה	6%	29.58	1	29.58
ממ"דים (3 יח"ד)	12	36	1	36
חדרי גג	2	40	1	80
מרפסת גג		100.69	0.25	25.17
מבני עזר	3%	14.79	0.4	5.92
סה"כ מ"ר אקוי'				472.47 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				4,500 ₪
שווי מצב חדש				2,126,108 ₪

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	605	1	605
2 חדרי גג	40	1	80
מרפסת גג	89.25	0.25	22.31
ממ"ד (6 יח"ד)	72	1	72
מחסנים	56	0.4	22.4
סה"כ מ"ר אקוי'			801.71 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			4,500 ₪
סה"כ שווי גולמי			3,607,706 ₪
הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית			364,500 ₪ ⁹
סה"כ במצב חדש			3,243,206 ₪

1,117,098 ₪

ההשבחה-

ההשבחה לחריגת שטח המרפסות מעבר לקו בניין קדמי

5,760 ₪

סה"כ ההשבחה- 1.28 מ"ר אקוי' X 4,500 ₪/מ"ר =

סך ההשבחה בגין אישורה של תוכנית נת/מק/52/700

1,122,858 ₪

ההשבחה-

561,429 ₪

היטל ההשבחה-

⁹ 270 מ"ר X 2,700 ₪ למ"ר X 0.5

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

עמוד 17 מתוך 18

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של התוכניות המפורטות להלן ובהתאם לבקשה למידע מוקדם למימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
נת/7/400 ג'	1.2.2019	173,258 ₪	86,629 ₪
נת/מק/700/52	22.7.2019	1,122,858 ₪	561,429 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב