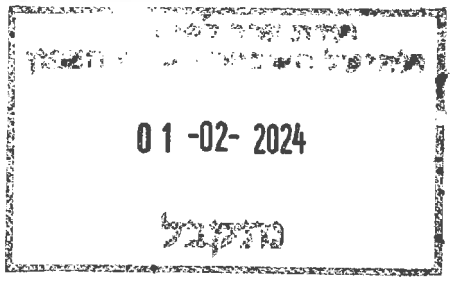
דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	07/11/2023
תאריך עברי	כ"ג חשון תשפ"ד
מספר תיק	1139-2023
	1140-2023



שומה מייעצת להיטל השבחה

גוש שומה 13531 חלקות 105 ו-112
רחובות נוף ההר/קצה הנוף
שכונת "נוף כנרת"
צפת

הצדדים:

העוררת : גב' שרה מלכה הורביץ,
ע"י ה"ה אורי יעקב ושלומי כהן, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתו"ב צפת,
ע"י ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm ti erman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	07/11/2023
תאריך עברי	כ"ג חשון תשפ"ד
מספר תיק	1139-2023
	1140-2023
ערר מס'	8049-8050/21

לכבוד,
ועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון
דוא"ל: SharonMi@i lan. ov.il

לכבוד
גב' שרה מלכה הורביץ- העוררת
ע"י ה"ה אורי יעקב ושלומי כהן- שמאי מקרקעין
דוא"ל: office o sc.co.il

הועדה המקומית צפת- המשיבה
ע"י ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום- שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@rea.co.il

ג.א.נ.

שומה מייעצת להיטל השבחה

גוש שומה 13531 חלקות 105 ו-112

רחוב נו ההר/לצה הנו "נו כנרת" צפת

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

1. מטרת השומה:

ע"פ הוראת ועדת הערר הנכבדה, בערר מס' 8049-8050/21 מיום 11/05/2023, במחלוקת בין גב' שרה מלכה הורביץ (להלן: "העוררת") ובין הועדה המקומית לתו"ב צפת (להלן: "המשיבה"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, במימוש בדרך של מכר, מוניתי כשמאי מייעץ.
מטעם העוררת הוגשה שומתם של ה"ה אורי יעקב ושלומי כהן, שמאי מקרקעין, מיום 12/07/2023.
מטעם המשיבה הוגשו שומותיהם של ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין, מיום 10/08/2021.

2. המועד הלובע:

תכנית	מועד לובע
ג/12617	12/02/2014

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: 2 מגרשים ריקים ופנויים המיועדים למגורים	
גוש שומה	: 13531	
חלקה	: 105	: 112
שטח חלקה	: 750 מ"ר	: 750 מ"ר
מס' מגרש (ג/4285)	: 104	: 111
כתובת	: רחובות נוף ההר/קצה הנוף, שכונת נוף כנרת, צפת	

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

4. <u>בירור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 29/09/2023, ע"י החת"מ, שמאי הצדדים וויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיו מצוי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 15/06/2023 התקבלו מאת עו"ד שמואל קופמן, ב"כ העוררת, המסמכים הבאים:

- שומותיהם של ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי המשיבה.
- דרישות תשלום היטל השבחה מאת הועדה המקומית לתו"ב צפת מיום 03/10/2021.
- העתק רישום מפנקס השטרות, הופק ביום 25/012021.
- מסמך טענות שמאיות שהופק ע"י עו"ד שמואל קופמן[1], ב"כ העוררת.

החלטת ועדת ערר 8024/19 מיום 23/06/2020, בענין תיקון שומה בהתאם לשומה מכרעת.

- שומתו של מר בועז קוטו, שמאי מכריע, גוש שומה 13531/125, מגרש 124 בתכנית ג/4285.
- שומתו של מר מרדכי דדון, שמאי מכריע, בגוש שומה 13531/55, מגרש 54 בתכנית ג/4285.
- שומתו של מר עאטף עאלם, שמאי מכריע, בגוש שומה 13531/6, מגרש מס' 5 בתכנית ג/4285.
- תקנון תכנית ג/4285 ותקנון תכנית ג/12617.
- תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

ביום 12/07/2023 התקבלה שומתם של ה"ה אורי יעקב ושלומי כהן, שמאי העוררת, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישות תשלום היטל השבחה מאת הועדה המקומית לתו"ב צפת מיום 03/10/2021.
- שומותיהם של ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי המשיבה, לחלקות 105 ו-112 בגוש שומה 13531.
- העתקי רישום מפנקס השטרות, בגוש שומה 13531 חלקות 105 ו-112, מיום 25/01/2021 ומיום 01/06/2021.

ביום 09/08/2023, התקבלה תגובתם של ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי המשיבה, לשומת העוררת, בצירוף המסמכים הבאים:

- שומות המשיבה בנכס שבנדון.
- החלטת ועדת ערר בנכס שבנדון מיום 11/05/2023.
- פרוטוקול ועדה מקומית מיום 29/01/2017.

ביום 20/08/2023, התקבלו מאת ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי המשיבה, מסמכי השלמה, כוללים:

- תכנית היתר בניה והיתר בניה מילולי מס' 2022329.
- פרוטוקול ועדת משנה מיום 29/01/2023.
- הודעה לפי סעיף 149 לחוק התו"וב, בענין גו"ח 13531/124.

ביום 20/09/2023, נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, בדיון נכח מר מאיר אמירם, מטעם העוררת, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 03/10/2023.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] יצוין, כי מפתיחת הקובץ עולה כי המסמך שהוגש ע"י עו"ד שמואל קופמן, הונגש כמעין התחזות לשומה ואף נכתב בו כי הוא מהווה שומה מטעם העוררת. המסמך אינו חתום ע"י שמאי ואינו ערוך כשומה בהתאם לתקינה השמאית. לכן ובהתאם לאמור, החת"מ לא אישר את קבלתו ותוכנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הנכס- מגרשי תכנון מס' 104 ו-111 (בהתאם לתכנית ג/4285), ריקים ופנויים בייעוד מגורים, מהווים את חלקות 105 ו-112 בגוש שומה 13531, ממוקמים במערב רחוב נוף ההר ורחוב קצה הנוף, בשכונת נוף כינרת בחלק הדרומי מזרחי של העיר צפת. רחוב נוף ההר דו סטרי, מדרוני, נמשך מרחוב נוף הגליל בצפון מזרח, לכיוון סופו בדרום מערב. חלקה 105 ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב נוף ההר וחלקה 112 ממוקמת מעברו הצפוני של רחוב קצה הנוף.

6.2. הסביבה- שכונת מגורים נוף כנרת לבניה צמודת קרקע, ממוקמת בחלקה הדרומי מזרחי של העיר צפת, מאופיינת במגרשי מגורים צמודי קרקע בהם בתים דו/תלת קומתיים מדרוניים, לצד מגרשים ריקים מבניה. השכונה בנויה על מדרון המשתפל לכיוון דרום מזרח, עם נוף לעמק הירדן ולכנרת.
הבניה בסביבה מתקופות שונות וברמות בניה שונות, בניה פשוטה לצד בניה מפוארת עם בריכות שחיה.

6.3. חלקות 105 ו-112 בגוש שומה 13531 צורתן רגולרית[2], דמויות מלבן, חלקה 105 פונה בחזית צפונית באורך של כ-25 מ' לרחוב נוף ההר, חלקה 112 פונה בחזית דרומית באורך של כ-25 מ' לרחוב קצה הנוף, העומק הממוצע של כל חלקה כ-30 מ' ושטחה 750 מ"ר.
טופוגרפית החלקות והסביבה משתפלים לכיוון דרום מזרח.
החלקות ריקות מבניה.

6.4. הפיתוח הסביבתי טרם הושלם במלואו

7. מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

7.1. תכנית ג/4285, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3190 מיום 26/04/1985, מייעדת שטחים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד ועוד.
ע"פ תשריט התכנית, המגרשים שבנדון מס' 104 ו-111, מסווגים בייעוד אזור מגורים, וילות.
זכויות והוראות הבניה למגרש כדלקמן:

ייעוד	: מגורים, וילות
שטח מגרש	: כ-750 מ"ר
גובה מבנה/קומות	: 2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר (כולל גגות רעפים) עד 9 מ' מפני הקרקע
אחוזי בניה	: 30% לקומה, לכל היותר 70% בכל הקומות, כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו')
מס' יחידות	: 1 יחידה/מגרש
קווי בנין	: חזית 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'

7.2. תכנית ג/12617, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6745 מיום 28/01/2014, מתכננת מחדש את העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, מתן פתרונות תכנון נאות בתחום הנגישות, הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, המגרשים שבנדון ממוקמים בסמוך לגבול שבין גוש 14491 לגוש 14486, מתחם תכנון ח' (נוף כנרת), המסווגים באזור מגורים.

[2] גוש 13531 אינו מוסדר, לכן לא ניתן לזהות את החלקה ע"פ מפה מאתר gov.map, לכן הזיהוי ומידות החלקה/מגרש נעשה באמצעות מסמכי תכנית ג/4285.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בהתאם להוראות התכנית, במתחם ח' הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

היתרים לחלוקה מחדש:

לא יינתן היתר לחלוקת שטחים למגרשים, כל עוד לא קוימו התנאים הבאים:

חלוקה היא בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט לחלוקת קרקע.

לביעת מס' יחידות דיור במגרש:

מס' יח"ד יקבע לפי ציון מספרן לדונם (נטו). כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל), מס' יח"ד יעוגל כלפי מעלה.

כאשר התוצאה קטנה מ-0.5, מס' היח"ד יעוגל כלפי מטה.

חישוב אחוזי בניה מותרים:

אחוזי בניה יחושבו ע"פ האמור בנדון בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר

שילוב מעלית בבנין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור 5% משטח המגרש נטו.

מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור 10% משטח המגרש נטו.

קומת מרתפים:

תותר הקמת מרתפים, גובה פנימי מרבי לא יעלה על 2.2 מ'. באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק.

שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר. מידות המרתף לא יחרגו מקו ההיקף של הבנין.

גובה קומה:

גובה קומת מגורים (פנים), לא יעלה על 3.2 מ' וגובה מזערי של חנות, יהיה בהתאם לאמור בתקנות התו"ב.

מרפסות גג:

הועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי התכנית.

תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר בלבד.

8. <u>רישוי</u>:

המגרשים שבנדון ריקים ופנויים מבניה, מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית צפת, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית צפת ובהתאם לשומות הצדדים, לא אותרו מסמכי רישוי

9. זכויות במקרקעי :

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס השטרות, הופקו ביום 25/01/2021 (לחלקה 105) וביום 01/06/2021 (לחלקה 112), עולים הפרטים הבאים:

גוש שומה	חלקה	שטח
13531	105	750 מ"ר
	112	750 מ"ר

<u>בעלויות</u>:

החלקות רשומות בבעלות ע"ש הורביץ שרה מלכה, בשלמות.

<u>הערות</u>:

בחלקה 105 רשומה הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המיסים, לטובת מס רכוש טבריה, בסכום של 113,810 ₪.

9.2. הסכם מכר:

לא הוצג בפני חוזה מכר.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים לכל חלקה (105 ו-112), כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	עוררת
ג/12617	12/02/2014	68,000 ₪[3]	לא קיימת השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המרחבית:

ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית ג/12617:

מהות ההשבחה בשומת המשיבה בעקבות התכנית הינה, כמפורט:

תוספת יחידת דיור לא זמינה, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

תוספת 18% מהשטח העיקרי לשטחי שירות שאינם זמינים, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 836+819/15, בנוגע להשבחה מתכנית ג/12617, האומרת, כי הגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל.

הובאו בחשבון שומתו של מר עאטף עאלם, שמאי מכריע, בגו"ח 13531/6 ושומתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בגו"ח 13531/125.

דחיה לזמינות:

בתחשיב המשיבה הובאה דחיה של 3 שנים בריבית 6% (ובהתחשב בהיטל השבחה) לאישור תכנית מפורטת, בגין זכויות הבניה ליחידת דיור שניה במגרש, במקדם 0.72.

<u>ערכי שווי</u>:

להלן עסקאות השוואה מדווחות במערכת שע"מ, מגרשים בייעוד מגורים וילות בשכונת "נוף כנרת":

תאריך	גו"ח	שטח		תמורה	תמורה למ"ר קרקע
09/12/2014	13532/3	740	מ"ר	720,000 ₪	973 ₪
09/11/2014	13531/59	758	מ"ר	678,000 ₪	894 ₪
29/07/2014	13532/6	739	מ"ר	680,000 ₪	920 ₪
21/07/2014	13531/122	933	מ"ר	1,000,000 ₪	1,072 ₪
27/05/2014	13531/5	751	מ"ר	800,000 ₪	1,065 ₪
07/05/2014	13531/4	751	מ"ר	709,000 ₪	944 ₪
10/04/2014	13531/22	750	מ"ר	500,000 ₪	667 ₪
31/03/2014	13531/119	1,175	מ"ר	897,000 ₪	763 ₪
ממוצע					912 ₪

בהתאם לנתונים לעיל עולה, כי שווי קרקע במועד הקובע, ביעוד מגורים בסביבה הוא 910 ₪/מ"ר במעוגל ו-1,290 ₪/מ"ר מבונה במעוגל.

[3] בתנובת המשיבה לשומת העוררת, הובא תחשיב מתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר, בו סך ההשבחה הוא 123,000 ₪ לכ"א מהחלקות, 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

תחשיב השבחה:

מצב קודם – יח"ד אחת

תיאור	שטח	מקדם	דחיה לתכנית מפורטת	סה"כ
שטח עיקרי בסיסי	225.0 מ"ר	1.0	-	225.0 מ"ר
שטח עיקרי שולי	225.0 מ"ר	0.5	-	112.5 מ"ר
שטח ממ"ד	12.0 מ"ר	1.0	-	12.0 מ"ר
שטח נספחים בסיסי	50.0 מ"ר	0.4	-	20.0 מ"ר
שטח נספחים שולי	13.0 מ"ר	0.2	-	2.6 מ"ר
חצר מעגל ראשון	300.0 מ"ר	0.25	-	75.0 מ"ר
חצר מעגל שני	150.0 מ"ר	0.2	-	30.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				477.1 מ"ר

מצב חדש – 2 יח"ד

תיאור	שטח	מקדם	דחיה לתכנית מפורטת	סה"כ
יח"ד ראשונה עיקרי	225.0 מ"ר	1.0	1.0	225.0 מ"ר
יח"ד ראשונה ממ"ד	12.0 מ"ר	1.0	1.0	12.0 מ"ר
יח"ד ראשונה נספחים בסיסי	50.0 מ"ר	0.4	1.0	20.0 מ"ר
יח"ד ראשונה נספחים שולי	13.0 מ"ר	0.2	1.0	2.6 מ"ר
יח"ד ראשונה חצר	193.5 מ"ר	0.25	1.0	48.38 מ"ר
יח"ד שניה עיקרי	225.0 מ"ר	1.0	0.72	162.0 מ"ר
יח"ד שניה ממ"ד	12.0 מ"ר	1.0	0.72	8.64 מ"ר
יח"ד שניה נספחים בסיסי	50.0 מ"ר	0.4	0.72	14.4 מ"ר
יח"ד שניה נספחים שולי	19.0 מ"ר	0.2	0.72	2.74 מ"ר
יח"ד שניה חצר	187.5 מ"ר	0.25	0.72	33.75 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				529.5 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי				52.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,290
סה"כ השבחה				₪ 68,000
היטל השבחה (50%)				₪ 34,000

ההשבחה הנ"ל הינה לכ"א מהחלקות 105 ו-112, דהיינו 136,000 ₪ לשתי החלקות.

יוער, כי בתגובת המשיבה לשומת העוררת, שמאי המשיבה עורכים תחשיב מתוקן בהתאם להחלטת ועדת הערר בתחשיבם המתוקן, שמאי המשיבה מביאים בחשבון, כי תכנית ג/12617 מקנה שטחי שירות נוספים מעבר לשטחי השירות המופיעים בתב"ע, בשיעור של 18% משטח הקרקע, זאת בהתאם להנחיית ועדת הערר, בשונה מתחשיבם המקורי המובא לעיל.

כמו כן, התכנית מקנה חדרי יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר, כשטח שירות ובהתאם מרפסת גג.

כל זכויות הבניה הנוספות במסגרת תכנית המתאר ג/12617, כפופות לאישור תכנית מפורטת.

רכיב נוסף ששונה בתחשיב המתוקן, הינו מקדם השווי לנספח השולי שהינו 0.3 ולא 0.2 כבתחילה, זאת משום שלא יתכן, כי מקדם שווי הנספח נמוך ממקדם השווי לחצר 0.25.

שדי גיבורי ישראל 13, ת.ד 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tierman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להל תחשיב השבחה מתוך :

מצב קודם – יח״ד אחת

תיאור	שטח	מקדם	דחיה לתכנית מפורטת	סה״כ
שטח עיקרי בסיסי	225.0 מ״ר	1.0	-	225.0 מ״ר
שטח עיקרי שולי	225.0 מ״ר	0.5	-	112.5 מ״ר
שטח ממ״ד	12.0 מ״ר	1.0	-	12.0 מ״ר
שטח נספחים בסיסי	50.0 מ״ר	0.4	-	20.0 מ״ר
שטח נספחים שולי	13.0 מ״ר	0.3	-	3.9 מ״ר
חצר מעגל ראשון	300.0 מ״ר	0.25	-	75.0 מ״ר
חצר מעגל שני	150.0 מ״ר	0.2	-	30.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				478.4 מ״ר

מצב חדש – 2 יח״ד

תיאור	שטח	מקדם	דחיה לתכנית מפורטת	סה״כ
יח״ד ראשונה עיקרי	225.0 מ״ר	1.0	1.0	225.0 מ״ר
יח״ד ראשונה ממ״ד	12.0 מ״ר	1.0	1.0	12.0 מ״ר
יח״ד ראשונה נספחים בסיסי	50.0 מ״ר	0.4	1.0	20.0 מ״ר
יח״ד ראשונה נספחים שולי	13.0 מ״ר	0.3	1.0	3.9 מ״ר
יח״ד ראשונה נספחים שולי	30.0 מ״ר	0.3	0.72	6.48 מ״ר
יח״ד ראשונה חצר	163.5 מ״ר	0.25	1.0	40.88 מ״ר
יח״ד ראשונה חדר יציאה לגג	10.0 מ״ר	0.7	0.72	5.04 מ״ר
יח״ד ראשונה מרפסת גג	108.5 מ״ר	0.2	0.72	15.62 מ״ר
יח״ד שניה עיקרי	225.0 מ״ר	1.0	0.72	162.0 מ״ר
יח״ד שניה ממ״ד	12.0 מ״ר	1.0	0.72	8.64 מ״ר
יח״ד שניה נספחים בסיסי	50.0 מ״ר	0.4	0.72	14.4 מ״ר
יח״ד שניה נספחים שולי	43.0 מ״ר	0.3	0.72	9.29 מ״ר
יח״ד שניה חצר	163.5 מ״ר	0.25	0.72	29.43 מ״ר
יח״ד שניה חדר יציאה לגג	10.0 מ״ר	0.7	0.72	5.04 מ״ר
יח״ד שניה מרפסת גג	108.5 מ״ר	0.2	0.72	15.62 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				573.3 מ״ר
השבחה במ״ר אקוויוולנטי				94.94 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 1,290
סה״כ השבחה				₪ 123,000
היטל השבחה (50%)				₪ 61,500

ההשבחה הנ״ל הינה לכ״א מהחלקות 105 ו-112, דהיינו 246,000 ₪ לשתי החלקות.

בגין התחשיב המתוקן דלעיל, לא הונפק שובר תשלום מעודכן ע״י הועדה המקומית לתו״ב צפת.

שדי גיבורי ישראל 13, ת.ד 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tierman.co.il

10.2. שומת העוררת- בעל הזכויות בנכס:

ה"ה אורי יעקב ושלומי כהן, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית ג/12617:

חישוב שטח תכסית מכסימלית במצב תכנוני כודם (ע"פ הוראות תכנית ג/4285):

שומות המשיבה נערכו לפי תכסית מקסימלית של 40% (30% עיקרי לקומה + 10% שטחי שירות) ובהתאם שטח החצר 450 מ"ר (60% מתוך מגרש של 750 מ"ר).

שמאי העוררת לעומת זאת, למדים מהוראות התכנית, כי שטח כל קומה יהיה בשיעור של 30% לכל היותר ולכן זאת התכסית המקסימלית, מכאן מתקבל שטח חצר 525 מ"ר (70% משטח מגרש 750 מ"ר).

למען הסר ספק, היות ותכנית ג/4285 אושרה טרם אישור תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), ניתן ללמוד כי תכסית הבניה המקסימלית בשיעור של 30%, מיוחסת הן לשטחים עיקריים והן לשטחי השירות.

לחיזוק עמדתם, שמאי העוררת מפנים להחלטת ועדת ערר מס' 8024/19 מיום 23/06/2020, המאמצת את גישתו של השמאי המכריע, מר עטף עאלם, בגוש שומה 13531 חלקה 6 לענין שטח תכסית וחצר.

גם שומת השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, בגוש שומה 13531 חלקה 55, נערכה לפי תכסית מקסימלית של 30% ב-2 קומות כ"א, בבינוי מיטבי של 10% שטחי שירות בקומת העמודים.

כנ"ל גם בשומתו של השמאי המכריע, מר בועז קוט, בגוש שומה 13531 חלקה 125.

אופ חישוב סל זכויות במצב תכנוני חדש:

שומות המשיבה נערכו בגישה, כי תכנית ג/12617 מוסיפה שטחי שירות בשיעור של 18% מסך השטחים העיקריים[4], בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת.

לדעת שמאי העוררת, מפרשנות האמור בסעיף 37.2.1 להוראות תכנית ג/12617 עולה, כי תוספת שטחי השרות מתאפשרת רק במקרים בהם התכניות מאושרות או המופקדות מציינות באופן מפורט את אופן חישוב השטחים, כלומר כאשר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שירות לחוד.

מכאן, תכנית ג/12617 אינה מוסיפה שטחי שירות לתכניות מאושרות (כגון תכנית ג/4285), או מופקדות שלא ביצעו אבחנה בין שטחים עיקריים ולשירות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים.

לענין זה מפנים שמאי העוררת להחלטתו של מר בועז קוט, בגוש שומה 13531 חלקה 125, שם, שמאי הועדה דאז, מר מיכאל אדלשטיין תמך בגישה זו.

חישוב שטח תכסית מכסימלית במצב תכנוני חדש (ע"פ תכנית ג/12617):

במצב חדש, התכנית מוסיפה שטחי שירות בשיעור 18% מהשטח העיקרי, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

ע"פ החלטות שמאים מכריעים והחלטות ועדת ערר, תוספת שטחי השירות יכולה להתבצע בתחום קומת העמודים, זאת בשל מגבלת תכסית הבניה.

כחיזוק לעמדתם, מפנים להחלטת ועדת ערר מס' 8024/19 מיום 23/06/2020, שאימצה את גישתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם לחישוב שטח תכסית הבניה ושטח חצר בהתאם.

[4] יוער, כי בתגובת המשיבה לשומת העוררת, נערך תחשיב מתוקן ושונה, לפיו, ה-18% שטחי שירות נגזרים משטח החלקה ולא מהשטחים העיקריים, זאת לשיטתם, בהתאם להחלטת ועדת ערר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שטח ניצול בקומת עמודים:

כאמור, שטחי השירות הנוספים הם בשיעור של 18% מהשטח העיקרי, כלומר 81 מ"ר (750 מ"ר X 60% X 18%) והם ניתנים לניצול בקומת העמודים בלבד.

התכסית המותרת לדעת שמאי העוררת הינה 30%.

בסעיף 39.1 להוראות תכנית ג/12617 נאמר, כי *"במצב החדש קומת העמודים תישאר מפולשת ואף ניצולה המירבי יהיה בשיעור של 18% משטחה"*.

לכן, בהינתן שטח תכסית מקסימלי של 30%, לצד ניצול מירבי בקומת עמודים בשיעור 18%, מתקבל שטח בניה מקסימלי לניצול בתחום קומת העמודים של 40.5 מ"ר (750 מ"ר X 30% X 18%).

ערכי שווי:

שמאי העוררת מאמצים את קביעתו של השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, בגוש שומה 13531 חלקה 55, בה קבע שווי של 1,270 ₪/מ"ר מבונה.

מכדמי שווי:

שמאי העוררת מאמצים את מקדמי השווי למצב התכנוני הקודם, שנקבעו בשומתו של השמאי מכריע, מר מרדכי דדון, בחלקה 55 בגוש שומה 13531, כדלקמן:

תיאור	מקדם
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (לרבות ממ"ד)	1.0
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל-400 מ"ר	0.7
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	0.5
שטח שירות (נספחים) מתכנית ג/4285	0.4
שטח שירות מכוח תכנית ג/12617	0.4
שטח חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	0.25
שטח חצר מעגל שני מעל 300 מ"ר	0.2

מכדם פרטיות:

היות והשווי שנקבע בשומתו של מר מרדכי דדון ואומץ ע"י שמאי העוררת דכאן, נגזר מעסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע ושמגלמים בינוי של 2 יח"ד (המיוחסים למצב התכנוני החדש), בעוד שבמצב התכנוני הקודם ניתן להקים יח"ד אחת, יש להביא בחשבון במצב הקודם תוספת למרכיב הפרטיות בשיעור 5%, זאת בהסתמך על החלטתו של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בגוש שומה 13531 חלקה 125.

תחשיב השבחה:

	מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	דחיה	סה"כ	
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (לרבות ממ"ד)	200 מ"ר	1.0	-	200	מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל-400 מ"ר	200 מ"ר	0.7	-	140	מ"ר
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	62 מ"ר	0.5	-	31	מ"ר
שטח שירות (נספח)	63 מ"ר	0.4	-	25.2	מ"ר
חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	300 מ"ר	0.25	-	75	מ"ר
חצר מעגל שני מעל 300 מ"ר	225 מ"ר	0.2	-	45	מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				516.2	מ"ר
מקדם פרטיות				1.05	
סה"כ שטח במצב קודם				542.0	מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מצב חדש

יח"ד ראשונה זמינה

תיאור	שטח	מקדם	דחיה	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (לרבות ממ"ד)	200.0 מ"ר	1.0	1.0	200.0 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל-400 מ"ר	37.0 מ"ר	0.7	1.0	26.0 מ"ר
שטח שירות (נספח)	25.5 מ"ר	0.4	1.0	10.0 מ"ר
חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.5 מ"ר	0.25	1.0	66.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי יח"ד ראשונה זמינה				302.0 מ"ר
יח"ד שניה אינה זמינה				
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (לרבות ממ"ד)	200.0 מ"ר	1.0	0.72	144.0 מ"ר
שטח עיקרי בין 201 מ"ר ל-400 מ"ר	37.0 מ"ר	0.7	0.72	19.0 מ"ר
יתרת שטח שירות (נספח) בקי"ע	15.0 מ"ר	0.4	0.72	4.0 מ"ר
חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	262.1 מ"ר	0.25	0.72	47.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי יח"ד שניה שאינה זמינה				214.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				515.94 מ"ר
השבחה במ"ר				אין השבחה

10.3. החלטת ועדת ערר:

בהחלטת ועדת הערר מס' 8049-8050/21 מיום 11/05/2023, נקבע כהאי לישנא:

"בנסיבות אלו, ואף שסברנו כי לאור טיבן ואופיין של הטענות רצוי יהיה לו הערד יסתיים בהבנות, נוכח רצונה של העוררת למנות שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות שהונחו לפתחנו, ייקוב הדין את ההר, אנו מורים על מינויו של שמאי מייעץ אשר ידון בטענות הצדדים, לרבות בגורם ההשבחה הנוסף כתוצאה מתוספת 18% שטחי שירות... השמאי המייעץ ידון בטענות הצדדים, לרבות ביחס לטעות שנפלה בשומת הועדה המקומית ביחס לחישוב היקף ה-18% וכן ביחס למקדם הדחיה שלשיטת הועדה המקומית יש לחשב."

11. עילרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- השבחה מתכנית ג/12617.
- מקדמי שווי שבמחלוקת.
- ערך שווי למ"ר מבונה.

11.1. השבחה מתכנית ג/12617:

שמאי הצדדים נחלקים בעיקר לגבי פרשנות הוראות התכניות, לענין תכסית הבניה ואופן הבינוי.

שמאי המשיבה ערכו את שומתם בהתאם לאפשרות בניה של 70% במצב תכנוני קודם, כאשר 60% עיקרי + 10% ש"ש (נספחים) + ממ"ד, בשתי קומות, כלומר תכסית הבניה בקומת הקרקע הינה 40% ומכאן מתקבל שטח חצר 450 מ"ר (מהווה 60% משטח החלקה).

לדעת המשיבה אין הגבלת תכסית של 30%.

במצב תכנוני החדש, תחשיב המשיבה המתוקן (כמופיע בתגובת המשיבה) נערך ל-2 יח"ד, בהתאם להחלטת ועדת הערר, בגין תוספת שטחי שירות בשיעור של 18% משטח הקרקע (זאת בשונה מתחשיב בשומתם המקורית), בנוסף זכויות לאפשרות בנית חדרי יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

תוספת הזכויות בתחשיב הועדה הובאה בדחיה לזמינות, בשל הצורך בתכנית מפורטת.
לשיטתם, מגרש צמוד קרקע ליח"ד בשטח של כ-400 מ"ר נהנה מפרטיות רבה ולכן אין סיבה להפחתה.
לדעת שמאי העוררת, אפשרות הבניה במצב תכנוני קודם, הינה לפי תכסית בניה של 30% ואפשרות תוספת שטחי שירות (נספחים) בקומת העמודים בלבד, בשיעור של 10%.
לטענתם במצב קודם, בו ניתן לבנות יח"ד אחת, קיימת תוספת לשווי של 5% בשל אלמנט הפרטיות.
במצב תכנוני חדש, תוספת שטחי שירות בשיעור 18% בקומת העמודים, נגזרת מתכסית הבניה בקומות שהינה 30% ומהווה 40.5 מ"ר בלבד שטחי שירות, בנוסף, לא הובאו חדרי יציאה לגג ליח"ד, משום שלדעתם הבניה בייעוד ווילות, הינה ע"י גג רעפים ולא חדרי יציאה לגג.
בתחשיבם, זכויות הבניה שנוספו הובאו בדחיה כבשומת המשיבה.

11.2. מדדמי שווי שבמחלוקת:

שמאי הצדדים נקטו במקדמי שווי למרכיבי ההשבחה, כמפורט

תיאור	משיבה	עוררת
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	0.5	0.7
שטח שירות שולי	0.3	0.4

11.3. ער שווי למ"ר אלווויולנטי[5]:

שמאי הצדדים נקטו בשומתם בערכי השווי כמפורט:

תכנית	מועד קובע	משיבה	עוררת
ג/12617	12/02/2014	1,290 ₪	1,270 מ"ר

12. הכרעה:

12.1. רקע תכנוני:

שכונת נוף כנרת נוצרה במסגרת תכנית ג/4285, שאושרה בשנת 1985.
התכנית שינתה שטחים חקלאיים במזרח צפת לשכונת מגורים יוקרתית (ככתוב בתקנון) ושירותי תיירות באיכות גבוהה, שנועדה לתרום לפיתוחה של העיר.
במסגרת התכנית, בייעוד אזור מגורים וילות, נוצרו 3 קבוצות של מגרשי בניה, כמפורט:
מגרשים 1-152 בשטח של כ-750 מ"ר למגרש,
מגרשים 277-380 בשטח של כ-500 מ"ר למגרש,
מגרשים 381-426 בשטח של כ-600 מ"ר למגרש.
מתיאור המגרשים עולה, כי המגרשים נרחבים ומיועדים ליחידת דיור אחת, בהיקף בניה של עד 70% בכל הקומות[6]. גם מגרשים דו משפחתיים, אף הם בשטחים נרחבים של כ-1,000 מ"ר ושל כ-750 מ"ר.
כמו כן, נוצרו מגרשים לקוטגים על מגרשים נרחבים.
במרוצת השנים, ניכר בשטח התכנית ציפוף של בניה, כך במסגרת תכנית ג/9892, שאושרה בשנת 2000, במזרח שכונת נוף כנרת, הוכפל מס' יח"ד ב-31 מגרשים בתכנית, כך שהצפיפות החדשה הינה יח"ד אחת לכל 300 מ"ר מגרש.
תכנית ג/12617 המשביחה, קבעה כי הצפיפות המותרת באזור מגורים א', לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו

[5] שטחי השרות נמנים בסח"כ השטחים האקווויולנטיים.
[6] היקף שטח בניה נרחב, שאינו מקובל ליח"ד צמודות קרקע במיוחד במועד אישור התכנית ובהתחשב במיקום.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

כאשר נדרשת תכנית מפורטת לאישור הצפיפות החדשה, כמו כן, כתכנית שאושרה לאחר שנת 1992, נקבעו בתכנית הוראות בדבר שטחי שירות בהיקף של 18%.

התכנית אינה מציינת האם שיעור אחוזי שטחי השירות הינם מהשטח הבנוי או משטח המגרש.

לאחר אישור התכנית אושרו במתחם התכנית, מס' תכניות מפורטות, בהן הוגדל מס' היח"ד, נקבעו שטחי שירות וכו'.

מנתוני מנהל התכנון עולה, כי משך הזמן לאישור תכנית מפורטת בתחום התכנית, עד כשנה וחצי

12.2. שומות במתחם:

במתחם שכונת נוף כנרת איתרתי שומות מכריעות, כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	תכנית	מועד קובע	שטח מגרש		סך השבחה	הערות
11/08/2016	עאטף עאלם	ג/12617	12/02/2014	751	מ"ר	₪ 48,570	השומה אינה כוללת השבחה בגין שטחי שירות
11/09/2017	עומר סרחאן	ג/9892	07/11/2000[7]	600	מ"ר	₪ 65,000	התכנית הוסיפה יח"ד
06/03/2022[8]	דוד טיגרמן	ג/12617	12/02/2014	608	מ"ר	₪ 30,000	השומה אינה כוללת השבחה בגין שטחי שירות
28/06/2021	בועז קוט	ג/12617	12/02/2014	1,154	מ"ר	₪ 179,134	השומה כוללת השבחה בגין שטחי שירות וכן חדרי יציאה לגג 10 מ"ר ליח"ד
03/06/2022	מרדכי דדון	ג/12617	12/02/2014	715	מ"ר	₪ 57,903	מגרש פינתי. השומה כוללת השבחה בגין שטחי שירות

מסקירת השומות במתחם עולה, כי השונות בין השומות בתחום השכונה גבוהה.

בשתי שומות לא נכללה השבחה בגין שטחי שירות ובשתי שומות חושבה השבחה בגינם.

בשומתו של מר עומר סרחאן, ההשבחה הינה בגין תוספת יחידה בתכנית מפורטת ללא התחשבות בשטחי שירות.

12.3. מהות ההשבחה:

התכנית יצרה פוטנציאל וודאי לאפשרות הוספת יח"ד למגרש, לצד קביעת שטחי שירות הנדרשים לבניה.

יחד עם זאת, ההשבחה המלאה תתקבל רק לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע 2 יח"ד למגרש הנדון והיקף שטחי השירות.

קיים קושי באמידת היחסיות בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם, היות שהמצב החדש הוא מצב ביניים, בין תכנית ג/4285 בה מותרת הקמת יח"ד אחת לבין מצב סופי, בעת אישורה של תכנית מפורטת, שתאפשר הקמת 2 יח"ד בחלקה.

מכאן המתודולוגיה תהיה, קביעת זכויות אקוויולנטיות במצב קודם, לפי תכנית ג/4285 וקביעת זכויות במצב עתידי, בהנחת עבודה שקיימת תכנית מפורטת מאושרת, חישוב ההשבחה בין שני המצבים וקביעת המצב החדש כחלק מההשבחה הכוללת.

יובהר, כי במצב תכנוני חדש, מימוש הבניה הוא רק לאחר תכנית מפורטת, לכן בתחשיבי לא הוצגו מקדמי דחיה.

12.4. ער שווי למועד הקובע:

המחלוקת בין הצדדים לענין שווי מ"ר אקוויולנטי זניחה.

לכן, על הצד הזהיר אמצע את הערך שבשומת העוררת.

---

[7] ערכי הקרקע במועד הקובע הינם כ-60% מערכי הקרקע למועד תכנית ג/12617.
[8] ההכרעה אינה פורסמה באתר משרד המשפטים (חיפוש החלטות שמאי מכריע).

12.5. היק שטחי שירות וחדרי גג:

לצורך החלטה בהיקף שטחי השירות וחדרי יציאה לגג, בחנתי מקבץ תכניות מפורטות להגדלת מס' יח"ד בתחום גוש 13531 שבנדון.

להל שטחי בניה בתכניות חדשות בשכונה שמימשו את פוטנציאל הגדלת מס' יח"ד:

תכנית	חלקה	שטח עיקרי	היקף ש"ש
216-0656835	132	60%	10% (מתא שטח)
216-0502955	52	67%	10% (מתא שטח)
216-0350454	74	64%	6% (מתא שטח)
216-0238279	5	כ-60%	10% (מתא שטח)
216-0234062	4	כ-60%	10% (מתא שטח)
216-0761098	94	60%	10% (מתא שטח)

מעיון בטבלה זו עולה, כי בתכניות אלו היקף שטחי השירות אינו עולה על 10% מתא שטח.

נתון זה מלמד על הצורך הממשי בשטחי השירות ולכן אניח כי בתכנון חדש, שטחי השירות יהיו בהיקף מקסימלי של 12% מהחלקה, שהם 90 מ"ר, מתפלגים ל-24 מ"ר שטחי ממ"דים ו-66 מ"ר שטחי שירות אחרים.

לאור השונות בשטחי השרות אניח כי אלו מגולמים בשווי מ"ר אקוויוולנטי.

עוד עולה מתכניות אלו, כי למרות ההוראה בתכנית המתאר המאפשרת חדרי יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר, כל התכניות המפורטות לעיל, אינן כוללות חדרים על הגג.

לכן אניח כי לא ינוצלו זכויות לחדר יציאה על הגג.

12.6. חלוקת ההשבחה:

התכנית החדשה יצרה פוטנציאל לתוספת יח"ד בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

אני סבור, כי פוטנציאל זה מהווה 1/3 מההשבחה המלאה בגין תכנית מפורטת עתידית, בדומה לערכי שווי של קרקע חקלאית ביחס לקרקע לבניה.

12.7. מכדמי שווי:

מקדמי השווי בשומתי, נקבעו כדלקמן:

שטח עיקרי בסיסי יח"ד אחת (עד 225 מ"ר)	1.0 :
שטח עיקרי שולי יח"ד אחת (מעל 225 מ"ר)	0.5 :
שטח נספחים בסיסי יח"ד אחת	0.5 :
חצר מעגל ראשון יח"ד אחת	0.25 :
יתרת חצר שולית יח"ד אחת	0.15 :
מקדם בינוי דו משפחתי (מצב חדש)	0.95 :

12.8. שווי מ"ר אקוויוולנטי:

לאור העובדה ששטחי השרות מגולמים בשטח העיקרי, הם לא יחושבו בנפרד, שווי מ"ר עיקרי מגולם יחושב לפי 1,345 ₪/מ"ר, המבוסס על שווי של 910 ₪/מ"ר קרקע וכ-507 מ"ר אקוויוולנטי במצב חדש..

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

מצב קודם – יח״ד אחת

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי בסיסי	225.0 מ״ר	1.0	225.0 מ״ר
שטח עיקרי שולי	225.0 מ״ר	0.5	112.5 מ״ר
שטח ממ״ד	12.0 מ״ר	1.0	12.0 מ״ר
שטח נספחים בסיסי	16.0 מ״ר	0.5	8.0 מ״ר
חצר מעגל ראשון	260.0 מ״ר	0.25	65.0 מ״ר
יתרת חצר שולית	251.0 מ״ר	0.15	37.7 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			460.2 מ״ר

מצב חדש עתידי – 2 יח״ד

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
יח״ד ראשונה עיקרי	225.0 מ״ר	0.95	213.7 מ״ר
יח״ד ראשונה ממ״ד	12.0 מ״ר	0.95	11.4 מ״ר
יח״ד ראשונה נספחים בסיסי	33.0 מ״ר	0.475	15.67 מ״ר
יח״ד ראשונה חצר	240.0 מ״ר	0.25	60.0 מ״ר
יח״ד שניה עיקרי	225.0 מ״ר	0.95	213.7 מ״ר
יח״ד שניה ממ״ד	12.0 מ״ר	0.95	11.4 מ״ר
יח״ד שניה נספחים בסיסי	33.0 מ״ר	0.475	15.67 מ״ר
יח״ד שניה חצר	240.0 מ״ר	0.25	60.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			601.5 מ״ר
סה״כ תוספת מ״ר אקוויוולנטי במצב עתידי			141.5 מ״ר
שיעור ההשבחה לתכנית מתארית ג/12617		1/3	47.16 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,345
סה״כ השבחה במעוגל			₪ 63,430
היטל השבחה (50%)			₪ 31,715

ההשבחה הנ״ל הינה לכ״א מחלקות 105 ו-112, דהיינו 126,860 ₪ לשתי החלקות.

שדי גיבורי ישראל 13, ת.ד 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, חלקות 105 ו-112 בגוש שומה 13531, בגין מימוש תכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/12617	12/02/2014	₪ 126,860	₪ 63,430

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