

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**”שומה מכרעת להיטל השבחה”**

**חלקה 111 (חלק) בגוש 7799**

**רחוב נבו, תל מונד**

עמוד 1 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

לכבוד,  
הועדה המקומית לתו"ב שרונים "המשיבה"  
ע"י מר יעקב אשר, שמאי מקרקעין  
jakovas@gmail.com

לכבוד,  
צורי דדוש "המבקש"  
ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין  
makovern@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"  
חלקה 111 (חלק) בגוש 7799  
רחוב נבו, תל מונד

#### 1 רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

#### הוצגו בפני:

מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין<sup>1</sup>.  
מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 19.10.2017 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:  
מטעם המבקש: השמאי ניצן מקובר.

מטעם המשיבה: השמאי אמיר דוד ממושרד שמאי המשיבה.  
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים מטעם שמאי המבקש.

להלן שומתי המכרעת:

<sup>1</sup> תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

## 2 מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בפרק 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

## 3 המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' הצ/5-9/1	15.11.1988	30.11.1988
תכנית מס' הצ/5-0/1	17.10.1991	01.11.1991
תכנית מס' הצ/5-84/1	16.03.1997	31.03.1997

## 4 ביקור בנכס

בתאריך 16.11.2017 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

## 5 פרטי המקרקעין

גוש : 7799.  
חלקה : 111 (חלק).  
שטח חלקה רשום : 1,000 מ"ר.  
שטח המגרש נשוא המימוש : 563 מ"ר (ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה).  
מהות הנכס : מגרש בנייה למגורים.  
מיקום : רחוב נבו, החלק הצפון מערבי של תל מונד.

עמוד 3 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

#### 6 תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינו מגרש ביעוד מגורים, הידוע כחלק מחלקה 111 בגוש 7799, הממוקם ברחוב נבו בחלק הצפון מערבי של הישוב תל מונד (להלן "הנכס").
- המגרש בעל חזית צפון מערבית לרחוב נבו ומהווה מגרש עורפי לרחוב כרמל.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייה של בתים צמודי קרקע, לצד שטחים חקלאיים / שטחים פתוחים.
- בסביבה קיים פיתוח חלקי ותשתיות עירוניות חלקיות.
- הטופוגרפיה באזור בעלת שיפוע היורד מדרום מזרח לכיוון צפון מערב.

#### תיאור מגרש נשוא המימוש הנדון:

- שטח המגרש נשוא המימוש הנדון 563 מ"ר (ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה).
- המגרש בעל צורה דמויית מלבן במידות של כ- 16 מ' (רוחב ממוצע) x כ- 35.5 מ' (עומק ממוצע).
- להלן גבולות המגרש:
- מצפון - מגרש עליו בנוי בית מגורים.
- ממזרח - מגרש עליו בנוי בית מגורים ותיק המהווה יח"ד מדו משפחתי, ומעברו רחוב הכרמל (מגרש זה מהווה את החלק המזרחי מהחלקה הנדונה).
- מדרום - מגרש בניה למגורים.
- ממערב - רחוב נבו ומעברו שטח פתוח.
- הגישה למגרש הינה באמצעות דרך המרוצפת באבן משתלבת היוצאת מרחוב נבו.
- במועד הביקור בנכס, נראה כי המגרש הנדון ריק ופנוי.

#### 7 מצב משפטי

מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26.07.2017, עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש : 7799

חלקה : 111

שטח רשום : 1,000 מ"ר

#### בעלויות:

קרן קימת לישראל החלק בנכס : בשלמות

#### חכירות:

דעדוש צורי החלק בנכס : בשלמות

בתנאי שטר מקורי: 8529/1982/0; תאריך סיום: 31/03/2062.

עמוד 4 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.11.2017 : תאריך  
1161-2017 : מס' מינוי  
3059/17.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 8 מצב התכנון

#### 8.1 המצב הקודם

##### א. תכנית מס' הצ/5-1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1400 בתאריך 12.10.1967.  
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א' (מגרש מס' 217).

##### זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

גודל מינימאלי של חלקה : 1.0 דונם או כמסומן בתשריט.  
רוחב מינימאלי של חלקה : 20 מ' או כמסומן בתשריט.  
שטח בניין שמותר לבנות על החלקה : 20% בכל קומה.  
שטח נספחים שמותר לבנות : 45 מ"ר (כולל מוסך פרטי).  
מספר קומות : 1 או קוטג'.  
מספר דירות : 1.  
קווי בניין : קדמי 6 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי 4 מ' (בחלקות קיימות ברוחב חזית עד 16 מ' - 3 מ') ואחורי 8 מ'.  
קווי בניין לבנייני עזר : קדמי במוסך פרטי גם 3 מ', צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכנים.  
הערות : מרחק מיני' בין בניין עזר לבניין מגורים - 4 מ'.

##### ב. תרש"צ מס' 3/19/3:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1740 בתאריך 07.04.1971.  
מטרת התכנית הינה קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק (כל שנוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הועדות המוסמכות).

#### 8.2 המצב החדש

##### א. תכנית מס' הצ/7/5:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483 בתאריך 30.11.1978.  
מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בדבר קו בניין קדמי למוסך לרכב פרטי באזור מגורים א' מ- 3 מ' ל- "0".  
יתר הוראות הבניה בהתאם לתכנית מס' הצ/5-1.

עמוד 5 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

#### ב. תכנית מס' הצ/5-1/א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2855 בתאריך 07.10.1982.  
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים א'.

#### ג. תכנית מס' הצ/5-1/9:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3593 בתאריך 15.11.1988.  
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א' (מגרש מס' 2258 בשטח של כ- 610 מ"ר ומגרש מס' 2259 בשטח של כ- 390 מ"ר<sup>2</sup>).

#### זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' :

גודל מינימאלי של חלקה	:	כמסומן בתשריט.
רוחב מינימאלי של חלקה	:	כמסומן בתשריט.
שטח בניה מותר ברוטו	:	40% בשתי הקומות גם יחד.
שטח בניה מרבי לקומה	:	30%.
שטח מבני עזר	:	עד 25 מ"ר (כולל סככת חניה פרטית).
מספר קומות	:	2 קומות מעל הקרקע.
שטח מרתף ליח"ד אחת	:	תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר, ובתנאי וירוכזו בו כל חדרי העזר, כגון: חדר הסקה, מחסן לכלי בית וכלי גינה, חדר כביסה, מקלט וחניה פרטית, או 30 מ"ר ללא החניה במרתף.
מספר יח"ד למגרש	:	1.
קווי בניין	:	קדמי כמסומן בתשריט, צדדי ואחורי בהתאם לבינוי אך לא פחות מ- 3 מ' או "0" ע"פ הקיים או 2.5 מ' עם קיר אטום.
קווי בניין לבנייני עזר	:	קדמי לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בתשריט.

<sup>2</sup> השטחים הנ"ל נקבעו ע"פ מדידה גראפית מתשריט התכנית.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.11.2017 : תאריך  
1161-2017 : מס' מינוי  
3059/17.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ד. תכנית מס' הצ/5-200/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3653 בתאריך 28.04.1989.  
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה לסככות חניה לרכב פרטי במגרשים למגורים א' -  
צמודי קרקע.

#### ה. תכנית מס' הצ/5-100/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3711 בתאריך 29.10.1989.  
מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מרתפים באזור מגורים א' (צמודי קרקע) בשטח התואם  
את היקף הקומה מעל לקומת המרתף, וכן קביעת הוראות לבניית מרתפים.

#### ו. תכנית מס' הצ/5-0/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 בתאריך 17.10.1991.  
התכנית מסווגת את הקרקע הנדונה באזור מגורים א'.

#### סולם עדיפויות של תכניות:

- א. תכניות מפורטת החלות על קרקע בתחום גבולות תכנית זו בעת מתן תוקף לתכנית,  
תמשכנה להיות בתוקף ותהיינה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
ב. כל פרט מפרטי תכניות מפורטות כאמור בסעיף א' שלעיל, העומד בסתירה לתכנית זו -  
יהיה בטל, אך לא תתבטל בשל כך כל התכנית שבה פרט זה כלול.

#### זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מזערי	:	700 מ"ר.
רוחב מגרש מזערי	:	20 מ'.
אחוזי בניה ברוטו מותר	:	40%, כולל מרפסות.
תכסית קרקע	:	30%, כולל פטיו.
מרתף ושטח בנייני עזר מרביים	:	<u>מרתף</u>
		עד לשטח קומת הקרקע ובקונטור הבניין בלבד.
		<u>בנייני עזר</u> :
		עד 25 מ"ר לכל יח"ד.
		במידה ונבנה מרתף - לא יורשו מבני עזר, למעט סככת חניה פרטית.

עמוד 7 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

מס' קומות מירבי : 2 קומות מעל הקרקע.  
מספר בתים מרבי במגרש : בית אחד.  
צפיפות : 2 יח"ד למגרש.  
קווי בניין : חזיתי כמסומן בתשריט תכנית מפורטת מאושרת או בנספח לאזור המבונה (לסככת חניה פרטית 2 מ'), צדדי 3 מ', למבנה עזר גם "0" בתנאי קיר אטום, הסכמת השכן וניקוז הגג למגרש המבוקש ואחורי 6 מ'.

ע"פ הוראות התכנית נקבע באזור מגורים א', לגבי היתרי בניה, כלהלן :  
לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לתשריט הנספח לאזור המבונה, או תכנית מפורטת מאושרת.

ז. **תכנית מס' הצ/5-84/1 - דרך משולבת חדשה בתל מונד :**  
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4503 בתאריך 16.03.1997.  
התכנית מסווגת חלק מהחלקה הנדונה באזור מגורים א' (מגרש מס' 2258 בשטח של כ- 446 מ"ר ומגרש מס' 2259 בשטח של כ- 480 מ"ר<sup>3</sup>).  
יתרת שטח החלקה הנדונה (לאורך גבולה המערבי - 74 מ"ר) סומנה כדרך משולבת.

#### זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' :

שטח מגרש מזערי : 500 מ"ר או כמסומן בתשריט.  
רוחב חזית מזערי : 18 מ' או כמסומן בתשריט.  
אחוזי בניה מרבי לשטח עיקרי : 40% בכל הקומות יחד.  
תכסית קרקע : 30% לקומה.  
אחוזי בניה מרבי לשטח שרות : בכניסה הקובעת לבניין - עד 7%.  
מרתף - עד 30% לפי התנאים בתכנית הצ/5-100/1 על תיקוניה.  
מס' קומות מירבי : 2 קומות (קוטג').  
מספר יח' מגורים למגרש : 1.  
קווי בניין : קדמי כמסומן בתשריט, צדדי 3 מ' ואחורי 6 מ'.

<sup>3</sup> השטחים הנ"ל נקבעו ע"פ מדידה גראפית מתשריט התכנית.

עמוד 8 מתוך 21



# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

#### הוראות לעניין "דרך משולבת":

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב.  
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.

#### **ח. תכנית מס' הצ/5-100/א:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4800 בתאריך 07.09.1999.  
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.

#### הוראות התכנית לעניין קומת מרתף במגרשים לבנייה צמודת קרקע:

מספר קומות מרתף בבניין : קומה אחת.  
שטח קומת מרתף : שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה<sup>4</sup>.  
שימושים בקומת המרתף : המרתף ישמש לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד.  
הצמדת קומת המרתף : המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.  
גובה קומת המרתף : גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים ע"פ התכנית החלה על המגרש.

#### כללי:

שטחי המרתפים הנ"ל, יתווספו לאחוזי הבנייה המותרים במגרש ע"פ כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בתקנון תכנית זו.

<sup>4</sup> הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מרתף בקו בניין "אפס" בתנאים המצטברים הבאים :  
א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.  
ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.  
ג. יינתן פתרון לניקוז המגרש.

עמוד 9 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

## 9 רישוי

### רישוי קיים:

הוצג בפני דף היתר בניה מס' 2587 מיום 13.07.1983, לתוספת מגורים: 2 חדרים, מטבח, פינת אוכל ושירותים, בשטח 74.89 מ"ר.

### בקשה להיתר בניה מס' 20162528:

ועדת הרישוי של הועדה המרחבית לתו"ב "שרונים" החליטה לאשר בישיבתה מס' 2016025 מיום 21.11.2016, בקשה להיתר בניה מס' 20162528, לבניית בית מגורים חד משפחתי על מגרש מערבי בחלקה ששטחו 563 מ"ר<sup>5</sup>.

להלן פירוט השטחים ע"פ תכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	משטח לא מקורה
בית 1 (מוצע)	153.86 מ"ר	38.22 מ"ר <sup>6</sup>	192.08 מ"ר	55.54 מ"ר <sup>7</sup>
בית 2 (קיים)	109.74 מ"ר	---	109.74 מ"ר	---
סה"כ	263.6 מ"ר	38.22 מ"ר	301.82 מ"ר	55.54 מ"ר

<sup>5</sup> נותר מגרש בשטח של 363 מ"ר עליו בנוי בית מגורים ותיק.

<sup>6</sup> 12 מ"ר ממ"ד + 26.22 מ"ר חניה מקורה = 38.22 מ"ר.

<sup>7</sup> 32.33 מ"ר פרגולה + 23.21 מ"ר חניה לא מקורה + 117.20 מ"ר משטח לא מקורה = 172.74 מ"ר.

עמוד 10 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.11.2017 : תאריך  
1161-2017 : מס' מינוי  
3059/17.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 10 ממצאי שומות הצדדים

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות הנדונות:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקש
תכנית מס' הצ/5-9/1	30.11.1988	21,660 ש"ח	11,686 ש"ח
תכנית מס' הצ/5-0/1	01.11.1991	אין התייחסות	אין התייחסות
תכנית מס' הצ/5-84/1	31.03.1997	48,304 ש"ח	410 ש"ח

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.  
פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקש - ראה/י בהמשך.

#### 11 עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

- בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
  - ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
  - ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

#### 12 תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים לא התייחסו לתכנית מס' הצ/5-0/1 כתכנית משביחה בהתחשב במימוש הנדון. לאחר שבחנתי את נתוני התכנון בשני מצבי התכנון לתכנית זו ובהתחשב במימוש הנדון, אני סבור, כדעת שמאיי הצדדים, כי במימוש זה אין להתייחס אליה כתכנית משביחה.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

עמוד 11 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12.1 אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' הצ/5-9/1 (נכון למועד הקובע 30.11.1988):

##### 12.1.1 שמאי המשיבה:

##### ערכי שווי:

שמאי המשיבה התבסס על שומה מכרעת של השמאי רן וירניק שנערכה לנכס הידוע כחלקה 46 בגוש 7788 והממוקם ברחוב הרקפת במרכז הישוב, בה נקבע לגישתו שווי למ"ר מבונה של 350 ש"ח למ"ר, נכון למועד הקובע 13.11.1989. לאחר התאמה לזמן ולמיקום, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון בגבולות של 335 ש"ח.

##### תחשיב השבחה:

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה כלהלן:

##### מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי ראשון (20%)	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר אקו'
שטח עיקרי שולי (20%)	200 מ"ר	0.5	100 מ"ר אקו'
חצר ראשונה (40%)	400 מ"ר	0.3	120 מ"ר אקו'
חצר שניה (40%)	400 מ"ר	0.1	40 מ"ר אקו'
שירות	45 מ"ר	0.25	11.25 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>471.25 מ"ר אקו'</b>
<b>חלק יחסי למגרש</b>		<b>50%</b>	<b>235.625 מ"ר אקו'</b>

##### מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (40%)	189.2 מ"ר	1.0	189.2 מ"ר אקו'
שירות	25 מ"ר	0.3	7.5 מ"ר אקו'
מרתף	50 מ"ר	0.4	20 מ"ר אקו'
חצר (70%)	331.1 מ"ר	0.3	99.33 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>316.03 מ"ר אקו'</b>

מכאן, ההשבחה למגרש: 235.625 מ"ר אקו' - 316.03 מ"ר אקו' = 80.405 מ"ר אקו'

עמוד 12 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### חישוב ההשבחה למימוש החלקי המבוקש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	153.86 מ"ר	1.0	153.86 מ"ר אקו'
שירות	26.22 מ"ר	0.3	7.866 מ"ר אקו'
חצר	308 מ"ר	0.3	92.4 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>254.126 מ"ר אקו'</b>

מכאן, שיעור המימוש החלקי הינו:  $316.03 \text{ מ"ר אקו' } / 254.126 \text{ מ"ר אקו' } = 0.8$   
 סך ההשבחה בשטח אקו':  $64.66 \text{ מ"ר אקו'}$   
 ההשבחה למימוש החלקי:  $64.66 \text{ מ"ר אקו' } \times 335 \text{ ש"ח} = 21,660 \text{ ש"ח}$   
 היטל ההשבחה:  $10,830 \text{ ש"ח}$

#### 12.1.2 שמאי המבקש:

##### ערכי שווי:

שמאי המבקש התבסס על שומה מכרעת של השמאי רן וירניק שאוזכרה לעיל, בה נקבע לגישתו שווי למ"ר מבונה של 350 ש"ח למ"ר, נכון למועד הקובע 13.11.1989. לאחר התאמה לזמן (ע"פ מדד המחירים לצרכן), קבע שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון בגבולות של 296 ש"ח.

##### תחשיב השבחה:

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה כלהלן:

##### מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי ראשון (20%)	200 מ"ר	1.0	200 מ"ר אקו'
שטח עיקרי שולי (20%)	200 מ"ר	0.5	100 מ"ר אקו'
שירות	45 מ"ר	0.5	22.5 מ"ר אקו'
חצר שניה (80%)	800 מ"ר	0.2	160 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>482.5 מ"ר אקו'</b>
<b>חלק יחסי למגרש</b>		<b>50%</b>	<b>241.25 מ"ר אקו'</b>

עמוד 13 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (40%)	189.2 מ"ר	1.0	189.2 מ"ר אקו'
שירות	20 מ"ר	0.3	6 מ"ר אקו'
מרתף	30 מ"ר	0.4	12 מ"ר אקו'
חצר (70%)	331.1 מ"ר	0.25	82.78 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>289.98 מ"ר אקו'</b>

מכאן, ההשבחה למגרש:  $241.25$  מ"ר אקו' -  $289.98$  מ"ר אקו' =  $48.73$  מ"ר אקו'

#### חישוב ההשבחה למימוש החלקי המבוקש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	153.86 מ"ר	1.0	153.86 מ"ר אקו'
שירות	26.22 מ"ר	0.3	7.87 מ"ר אקו'
חצר	292.92 מ"ר	0.25	73.23 מ"ר אקו'
<b>סה"כ שטח אקו'</b>			<b>234.96 מ"ר אקו'</b>

מכאן, שיעור המימוש החלקי הינו:  $234.96$  מ"ר אקו' /  $289.98$  מ"ר אקו' =  $0.81$

סך ההשבחה בשטח אקו':  $39.48$  מ"ר אקו'

ההשבחה למימוש החלקי:  $39.48$  מ"ר אקו' x  $296$  ש"ח =  $11,686$  ש"ח

היטל ההשבחה:  $5,843$  ש"ח

עמוד 14 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין  
תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

## 12.2 אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' הצ/5-84/1 (נכון למועד הקובע 31.03.1997):

### 12.2.1 שמאי המשיבה:

#### ערכי שווי:

שמאי המשיבה התבסס על שומה מכרעת של השמאי רן וירניק שאוזכרה לעיל, בה נקבע לגישתו שווי למ"ר מבונה של 1,200 ש"ח למ"ר, נכון למועד הקובע 04.09.1998. לאחר התאמה לזמן ולמיקום, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון בגבולות של 1,150 ש"ח.

#### מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה, תכנית הצ/5-84/1 השביחה את המגרש הנדון ע"י תוספת דרך וחזית למגרש, כאשר במצב הקודם הגישה היחידה הייתה דרך המגרש ממזרח, וללא חזית לרחוב.

#### תחשיב השבחה:

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה כלהלן:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (40%)	189.2 מ"ר	1.0	189.2 מ"ר אקו'
שירות	25 מ"ר	0.3	7.5 מ"ר אקו'
מרתף	100 מ"ר	0.4	40 מ"ר אקו'
חצר (70%)	331.1 מ"ר	0.3	99.33 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'			336.03 מ"ר אקו'

שמאי המשיבה קבע מקדם תוספת שווי למצב החדש של 1.125.

מכאן, שטח אקו' במצב החדש הינו:  $336.03 \text{ מ"ר אקו'} \times 1.125 = 378.03 \text{ מ"ר אקו'}$

שטח אקו' במצב הקודם הינו: 336.03 מ"ר אקו'

סך ההשבחה בשטח אקו': 42 מ"ר אקו'

ההשבחה: 42 מ"ר אקו'  $\times$  1,150 ש"ח = 48,304 ש"ח

היטל ההשבחה: 24,152 ש"ח

עמוד 15 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירוי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12.2.2 שמאי המבקש:

##### ערכי שווי:

שמאי המבקש התבסס על שומה מכרעת של השמאי רן וירניק שאוזכרה לעיל, בה נקבע לגישתו שווי למ"ר מבונה של 1,200 ש"ח למ"ר, נכון למועד הקובע 13.11.1989. לאחר התאמה לזמן (ע"פ מדד המחירים לצרכן), קבע שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון בגבולות של 1,120 ש"ח.

##### מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המבקש, תכנית הצ/5-1/84 התירה שטחי שירות מעבר ל- 25 מ"ר המותרים לפי תכנית המצב הקודם. לשיטתו, ע"פ המימוש החלקי המבוקש מבוקשת בנייה של 26.22 מ"ר שירות, קרי 1.22 מ"ר מעבר למותר במצב הקודם.

##### תחשיב השבחה:

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה כלהלן:

##### מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (40%)	189.2 מ"ר	1.0	189.2 מ"ר אקו'
שירות	25 מ"ר	0.5	12.5 מ"ר אקו'
חצר (70%)	331.1 מ"ר	0.25	82.78 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'			284.48 מ"ר אקו'

##### מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (40%)	189.2 מ"ר	1.0	189.2 מ"ר אקו'
שירות (7%)	33.11 מ"ר	0.3	16.56 מ"ר אקו'
מרתף (אפקטיבי)	100 מ"ר	0.4	40 מ"ר אקו'
חצר (70%)	331.1 מ"ר	0.25	82.78 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'			328.53 מ"ר אקו'

עמוד 16 מתוך 21



# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### חישוב ההשבחה למימוש החלקי המבוקש:

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות
153.86 מ"ר אקו'	1.0	153.86 מ"ר	שטח עיקרי
0	0.4	0	מרתף (אפקטיבי)
7.87 מ"ר אקו'	0.3	26.22 מ"ר	שירות
73.23 מ"ר אקו'	0.25	292.92 מ"ר	חצר
<b>234.96 מ"ר אקו'</b>			<b>סה"כ שטח אקו'</b>

שטח חלקי למימוש הינו : 1.22 מ"ר  
 סך ההשבחה בשטח אקו' :  $1.22 \times 0.3 = 0.37$  מ"ר אקו'  
 ההשבחה למימוש החלקי :  $0.37 \times 1,120 = 410$  ש"ח  
 היטל ההשבחה : 205 ש"ח

### 12.3 הכרעה:

#### א. כללי:

מבחינת נתוני התכנון והרישוי של החלקה הנדונה בשני מצבי התכנון לכל אחת משתי מדרגות ההשבחה (תכנית הצ/5-9 ותכנית הצ/5-84), עולים פרטים אלה:

#### תכנית מס' הצ/5-1:

החלקה בשלמות בשטח של 1,000 מ"ר מהווה מגרש מס' 217 ביעוד מגורים א'.

#### תכנית מס' הצ/5-9:

החלקה כוללת שני מגרשים ביעוד מגורים א':  
 מגרש מס' 2258 בשטח של 610 מ"ר + מגרש מס' 2259 בשטח של 390 מ"ר.  
 סה"כ שטח שני המגרשים הינו 1,000 מ"ר.

#### תכנית מס' הצ/5-0:

החלקה בשלמות בשטח של 1,000 מ"ר מסווגת באזור מגורים א'.

#### תכנית מס' הצ/5-84:

החלקה כוללת שני מגרשים ביעוד מגורים א':  
 מגרש מס' 2258 בשטח של 446 מ"ר + מגרש מס' 2259 בשטח של 480 מ"ר.<sup>8</sup>  
 סה"כ שטח המגרשים הינו 926 מ"ר, יתרת השטח (74 מ"ר) יועד לדרך משולבת.

<sup>8</sup> בתשריט תכנית זו נערך שינוי של גבולות המגרשים ושטחם.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### תכנית הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש הנדון:

מעיון בתכנית הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש הנדון, עולה כי המימוש מתייחס לבניית בית מגורים במגרש ששטחו 563 מ"ר (יתרת שטח החלקה מסומנת כמגרש בניה ששטחו 363 מ"ר עליו בנוי בית מגורים ותיק וחלק המיועד להפקעה לדרך בשטח של 74 מ"ר).

לאור האמור, בהתחשב בנתוני התכנון נכון למועד הקובע ובנתוני הרישוי, אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה בגין שתי מדרגות ההשבחה הנדונות, כלהלן:

#### ב. אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית הצ/5-84/1 - נכון למועד הקובע 31.03.1997:

שווי החלקה במצב החדש - לפי תכנית הצ/5-84/1:

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
178.4 מ"ר אקו'	1.0	178.4 מ"ר	שטח עיקרי (40%)	מגרש מס' 2258 בשטח של 446 מ"ר
8.4 מ"ר אקו'	0.7	12 מ"ר	מקלט	
6.727 מ"ר אקו'	0.35	19.22 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
40.14 מ"ר אקו'	0.3	133.8 מ"ר	מרתף (30%)	
73.245 מ"ר אקו'	0.25	292.98 מ"ר	חצר	
<b>סה"כ שטח אקו':</b>			<b>306.9 מ"ר אקו'</b>	

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
192 מ"ר אקו'	1.0	192 מ"ר	שטח עיקרי (40%)	מגרש מס' 2259 בשטח של 480 מ"ר
8.4 מ"ר אקו'	0.7	12 מ"ר	מקלט	
7.56 מ"ר אקו'	0.35	21.06 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
43.2 מ"ר אקו'	0.3	144 מ"ר	מרתף (30%)	
78.6 מ"ר אקו'	0.25	314.4 מ"ר	חצר	
<b>סה"כ שטח אקו':</b>			<b>329.8 מ"ר אקו'</b>	

<b>סה"כ שטח אקו':</b>			<b>636.7 מ"ר אקו'</b>	
-----------------------	--	--	-----------------------	--

עמוד 18 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### שווי החלקה במצב הקודם - לפי תכנית הצ/5-0/1:

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
200 מ"ר אקו'	1.0	200 מ"ר	שטח עיקרי	מגרש מס' 2258 בשטח של 610 מ"ר
22 מ"ר אקו'	0.5	44 מ"ר	שטח עיקרי שולי	
8.4 מ"ר אקו'	0.7	12 מ"ר	מקלט	
4.55 מ"ר אקו'	0.35	13 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
54.9 מ"ר אקו'	0.3	183 מ"ר	מרתף (30%)	
103.5 מ"ר אקו'	0.25	414 מ"ר	חצר	
שטח אקו': 393.35 מ"ר אקו'				
הפחתה למגרש עורפי:				
0.9				
שטח אקו' מתואם: 354 מ"ר אקו'				

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
156 מ"ר אקו'	1.0	156 מ"ר	שטח עיקרי (40%)	מגרש מס' 2259 בשטח של 390 מ"ר
8.4 מ"ר אקו'	0.7	12 מ"ר	מקלט	
4.55 מ"ר אקו'	0.35	13 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
35.1 מ"ר אקו'	0.3	117 מ"ר	מרתף (30%)	
65 מ"ר אקו'	0.25	260 מ"ר	חצר	
שטח אקו': 269 מ"ר אקו'				

שטח אקו'	סה"כ שטח אקו':
623 מ"ר אקו'	

שטח השבחה אקו': 623 מ"ר אקו' - 636.7 מ"ר אקו' = 13.7 מ"ר אקו'  
 החלק היחסי בשטח ההשבחה המיוחס למגרש נשוא המימוש הנדון:  
 $(926 \text{ מ"ר} / 563 \text{ מ"ר}) \times 13.7 \text{ מ"ר אקו}' = 8.33 \text{ מ"ר אקו}'$   
 חישוב שיעור המימוש החלקי מתוך המגרש נשוא המימוש הנדון<sup>9</sup>:  
 $281.2 \text{ מ"ר אקו}'^{10} / 170.5 \text{ מ"ר אקו}'^{11} = 60.6\%$   
 חישוב ההשבחה בגין המימוש החלקי המבוקש (במעוגל):  
 $8.33 \text{ מ"ר אקו}' \times 60.6\% \times 1,120 \text{ ש"ח}^{12} = 5,654 \text{ ש"ח}$   
 היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי (50%): 2,827 ש"ח

<sup>9</sup> חישוב שטח אקו' לזכויות הבניה נערך לפי מקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי 1.0, שטח עיקרי שולי 0.5, שטח שירות 0.35 ומרתף 0.3.  
<sup>10</sup> חישוב שטח אקו' לזכויות הבניה בתכנית מס' הצ/5-84/1 בגין המגרש נשוא המימוש הנדון בשטח של 563 מ"ר.  
<sup>11</sup> חישוב שטח אקו' לזכויות הבניה המבוקשת במסגרת המימוש הנדון (ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה).  
<sup>12</sup> המחלוקת בין הצדדים לעניין השווי הינה מינורית. במקרה הנדון אני מאמץ את השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש.

עמוד 19 מתוך 21

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.11.2017  
 מס' מינוי : 1161-2017  
 מספרנו : 3059/17.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**ג. אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית הצ/5-9/1 - נכון למועד הקובע 30.11.1988:**  
 שווי החלקה במצב החדש - תכנית הצ/5-9/1:

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
200 מ"ר אקו'	1.0	200 מ"ר	שטח עיקרי	מגרש מס' 2258 בשטח של 610 מ"ר
22 מ"ר אקו'	0.5	44 מ"ר	שטח עיקרי שולי	
8.75 מ"ר אקו'	0.35	25 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
9 מ"ר אקו'	0.3	30 מ"ר	מרתף (כולל מקלט)	
100.5 מ"ר אקו'	0.25	402 מ"ר	חצר	
340.25 מ"ר אקו'			שטח אקו':	
0.9			הפחתה למגרש עורפי:	
306.25 מ"ר אקו'			שטח אקו' מתואם:	

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
156 מ"ר אקו'	1.0	156 מ"ר	שטח עיקרי (40%)	מגרש מס' 2259 בשטח של 390 מ"ר
8.75 מ"ר אקו'	0.35	25 מ"ר	שטח שירות (חניה מקורה)	
9 מ"ר אקו'	0.3	30 מ"ר	מרתף (כולל מקלט)	
62 מ"ר אקו'	0.25	248 מ"ר	חצר	
235.75 מ"ר אקו'			שטח אקו':	

542 מ"ר אקו'	סה"כ שטח אקו':
--------------	----------------

שווי החלקה במצב הקודם - תכנית הצ/5-1:

שטח אקו'	מקדם	שטח	מהות	
200 מ"ר אקו'	1.0	200 מ"ר	שטח עיקרי	מגרש בשטח של 1,000 מ"ר
100 מ"ר אקו'	0.5	200 מ"ר	שטח עיקרי שולי	
15.75 מ"ר אקו'	0.35	45 מ"ר	שטח שירות	
151 מ"ר אקו'	0.2	755 מ"ר	חצר	
466.75 מ"ר אקו'			סה"כ שטח אקו':	

שטח השבחה אקו': 466.75 מ"ר אקו' - 542 מ"ר אקו' = 75.25 מ"ר אקו'  
 החלק היחסי בשטח ההשבחה המיוחס למגרש נשוא המימוש הנדון:  
 $(926 \text{ מ"ר} / 563 \text{ מ"ר}) \times 75.25 \text{ מ"ר אקו}' = 45.75 \text{ מ"ר אקו}'$

עמוד 20 מתוך 21

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין  
תאריך : 26.11.2017  
מס' מינוי : 1161-2017  
מספרנו : 3059/17.01

חישוב שיעור המימוש החלקי מתוך המגרש נשוא המימוש הנדון<sup>13</sup> :  
 $281.2$  מ"ר אקו<sup>14</sup> /  $170.5$  מ"ר אקו<sup>15</sup> =  $60.6\%$   
חישוב ההשבחה בגין המימוש החלקי המבוקש (במעוגל) :  
 $45.75$  מ"ר אקו<sup>16</sup> x  $60.6\%$  x  $296$  ש"ח =  $8,206$  ש"ח  
היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי ( $50\%$ ) :  $4,103$  ש"ח

**13 השומה**

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' הצ/5-9/1	30.11.1988	8,206 ש"ח	4,103 ש"ח
תכנית מס' הצ/5-84/1	31.03.1997	5,654 ש"ח	2,827 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.  
ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

**אבישי זיו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**



<sup>13</sup> חישוב שטח אקו לזכויות הבניה נערך לפי מקדמי השווי הבאים : שטח עיקרי 1.0, שטח עיקרי שולי 0.5, שטח שירות 0.35 ומרתף 0.3.

<sup>14</sup> חישוב שטח אקו לזכויות הבניה בתכנית מס' הצ/5-84/1 בגין המגרש נשוא המימוש בשטח של 563 מ"ר.

<sup>15</sup> חישוב שטח אקו לזכויות הבניה המבוקשת במסגרת המימוש הנדון (ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה).

<sup>16</sup> לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים, בחרתי במקרה הנדון למאמץ את השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש.

עמוד 21 מתוך 21