
1 עאלם / ע' שמאות מקרקעין בע"מ (מס) 514752500
עאטף עאלם . שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 01/02/2016
תיק מס' : 1017
מס' מינוי : 1365-2015

לכבוד

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"
ע"י השמאי : בועז ברזילי
דוא"ל : boazbar@012.net.il

המבקשים :
גב' אסתר פרידמן רותם ואח'
ע"י השמאי : צפניה קובי
דוא"ל : zfkobi@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה

**חלקה 66 בגוש 11306.
ז'בוטינסקי 26 – זיכרון יעקב**

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלוקת בעניין גובה השבחה הנובע ממימוש זכויות מלא – העברה באטבו .

2. הצדדים :

המבקש :

שמאי המבקש : קובי צפניה
המבקשים : גב' אסתר פרידמן רותם ואח'

המשיבה :

שמאי המשיבה : ד"ר בועז ברזילי
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"

3. מועדים :

בקור בנכס : בתאריך 16.12.2015 ע"י הח"מ בנוכחות אמון כמאל שמאי מקרקעין מהמשרד .
דיון : בתאריך 15.12.2015 בנוכחות שמאי הצדדים
פרוטוקול : נשלח בתאריך 16.12.2015 .

4. תאריך קובע :

תכנית ש/1058 - 20/05/2015

5. מסמכים :

מטעם המבקש :

- שומת המשיבה
- הודעת תשלום.
- שומה אחרת
- היתר בניה תיק מס' 833/ז .
- פרוטוקול הסכמה על הסדר תוספות בניה, מחלקת הסדר נכסים.
- מכתב יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה "איתמר בר עזר" שבנדון "סיום טיפול הסדר תוספות בניה במסלול מהיר", מיום 08/11/99 .
- תוצאות בדיקה בעניין תוספות בניה החלקה מתאריך 22.11.99.
- סקר נכסים
- נסח טאבו .
- הסכם מכר

מטעם המשיבה :

- תגובה לשומה אחרת

6. זיהוי הנכס :

גוש - 11306
חלקה - 66
שטח חלקה רשום - 531 מ"ר
כתובת - רח' ז'בוטינסקי 26, זיכרון יעקב

7. תאור הנכס והאזור :

החלקה ממוקמת ברחוב ז'בוטינסקי בחלק המזרחי של הישוב זיכרון יעקב.
צורת החלקה אי רגולארית בעלת שיפוע לכיוון מזרח. על החלקה בנוי בית דו קומתי .
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות.
פיתוח מלא.

8. הזכויות בנכס :

8.1- נוסח רישום :

לפי מידע מפנקס הזכויות "שהופק באמצעות האינטרנט", מיום 23/05/2014, עולים הפרטים כדלקמן :
גוש : 11306
חלקה : 66
שטח חלקה רשום : 531 מ"ר.
בעלויות : פרידמן מנחם בן מאיר, בשלמות.
הערות :
צו ניהול ע"י אפוטרופוס, מיום 13.4.2003 לטובת:
פרידמן מאיר
אסתר רותם (פרידמן)
פרידמן אלה
תיק תמש 027040/01 בית משפט לענייני משפחה חיפה מיום 16.3.03 על כל הבעלים.

8.2- הסכם מכר:

על פי הסכם מכר שנערך מיום 23.6.2015 בין פרידמן מאיר ואסתר רותם "להלן המוכרים"
לבין מרקוביץ מאיר זאב "להלן הקונה".
המוכר מעביר לקונה את מלוא זכויותיו, סה"כ תמורה 2,550,000 ₪.
תאור הממכר – בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי, הממוקם ברחוב
ז'בוטינסקי 26 זיכרון יעקב, הבנוי על חלקה 66 גוש 11306 ששטחה הרשום 531 מ"ר.

9. מצב תכנוני :

מצב קודם :

תכנית מס' ג/451 (ש/11) שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1082 ביום 9.04.1964 .
על פי התכנית הקרקע מסווגת כאזור מגורים ומלאכה .
זכויות הבניה למגורים הינן 10% לקומה בשתי קומות, סה"כ 20% .
בנוסף מותרת הקמת שטח לבית מלאכה 20% .
כמו כן : על מגרש שבאזור מגורים לא יוקם יותר מבית מגורים אחד פרט לבניני עזר.
לא תותר כל בנייה בשטחים מפורצלים שטרם חלה עליהם תכנית בנייה מפורטת מאושרת
סופית,אלא באישור הועדה המחוזית .

תכנית מס' ש/124 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 2110 ביום 8.05.1975 .

מטרת ועיקרי הוראות התכנית :

להוסיף בסוף סעיף 11 שבתכנית המיתאר ש/11 (ג/451) את הסעיפים הבאים:
(א) למרות האמור - בדבר מירוחים צדדיים מנימליים באזור מגורים א',
תורשה הוצאת היתר בנייה על הגבול, ללא מירוח צדדי עד 2 קומות ללא
קומת עמודים, בהנאי ותבוא על כך הסכמת 2 הגובלים בכתב, מבלי למנוע
כניסת רכב לחלק האחורי של המבנה.

(ב) באזורי מגורים תורשה הקמה של בתי - צמיתה (תמנות לגידולים חקלאיים),
ללא ועש והסקה, בשטח כולל שלא יעלה על 50% משטח החלקה ובמירוח צדדי
מינימלי של 2.00 מ'.

תכנית מס' ש/390 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 4420 ביום 20.06.1996 .

מטרת והוראות התכנית :

מטרת התכנית :
לאפשר בניה והקמה של מוסך חניה בקו רחוב, בדומה לקבוע בתכניות
מיתאר של ישובים אחרים במרחב תכנון השומרון (ש/1, ש/17, ש/23 א',
ש/95, ג/556).

מהות השנוי : (א) בסיפא של סעיף 22 - יוסף: מוסכים לחניה.

"22 (א) : בסמכות הועדה המקומית לאשר בניה של מוסך לחניה פרטית
במירווח צדדי 0 ובקו רחוב, פתח הכניסה למוסך כזה יהיה מהרחוב.
גג המוסך הבנוי על קו רחוב או על הגבול הצדדי של המגרש לא ישמש
למטרת מגורים ואין לאפשר יציאה אליו .

(ב) בסמכות הועדה לחייב הקמת מוסכים בחומרי בניה וגימור לפי שיקול
דעתה.

(ג) גובה מוסך לא יעלה על 2.20 מ'.

(ד) שטח הבניה של מבנה החניה יהיה במסגרת 5% של מבני עזר.

(ה) יותר מבנה חניה אחד בלבד במגרש.

(ו) שיפוע הגג של מבנה החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

תכנית מס' ש/ מק 783/ שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 ביום 21.12.1998 .

2. מטרת התכנית:

לקבע התאמה לאופי בנוי כפרי במבנה מגורים צמודי קרקע ע"י קביעת גובהו המרבי של המבנה מפני הקרקע הטבעית.

בהתאם לתקנות התכנית :

6. אופי מדידת קו עוקב קרקע טבעית:

יועלה אנך מפני קרקע טבעית באורך קבוע ויתווה קו דימויני במקביל לפני קרקע טבעית.

7. קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.5 מ'.

8. חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים עפ"י גובהם:

א. למבנה בן שתי קומות.

בנין בעל גג משופע 8.50 מ'.

בנין בעל גג שטוח 7.00 מ'.

ב. גובה מבנה בן קומה אחת:

בנין בעל גג משופע 5.50 מ'.

בנין בעל גג שטוח 4.00 מ'.

תכנית מס' ש/ מק 950/ שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 ביום 21.11.2000 .

ע"ס סעיף 6 לתקנון התוכנית :

חובת הקמת מחסן דירתי המגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א,ו- במרחב התכנון "שומרון", בתנאים הבאים :

א. שטח המחסן לא יפחת מ- 5 מ"ר, ושטח זה יכלול במניין שטחי השירות המותרים ע"ס התוכנית החלה על השטח .

ב. גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.20 מטר מדוד מרצפתו.

ג. תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים.

ד. תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החנייה .

מצב חדש :

תכנית מס' ש/1058 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7032 ביום 05.5.2015 .

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. חידוש פניה של הכניסה לשוב ממזרח.
ב. התווית תכנון מתארי שינחה את התכנון המפורט למתחם המקשר את הכניסה המזרחית לזכרון-יעקב עם מרכז המושבה, לשם פיתוחו לצרכי תיירות, מסחר, נופש ומגורים.
ג. קביעת מתחמים לתכנון מפורט ולאיחוד וחלוקה מחדש ומתן הוראות לגביהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים וקביעת ייעודים חדשים.
ב. שינוי בתוואי דרך הגישה למרכז המושבה והתוויית דרכים מקומיות.
ג. יעוד שטח לשטח ציבורי פתוח לחיבור מרכז המושבה עם הפארק המרכזי שממזרח לדרך רבין.
ד. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה לאזורים השונים, הוראות לפיתוח ומתן היתרים.
ה. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ולתכנון מפורט ומתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות למתחמים אלו.
ו. קביעת אתרים לשימור.

החלקה מסווגת ביעוד מגורים א'.

שימושים

מיועד למבני מגורים בצפיפות של 4-5 יח"ד לדונם, בהתאם לתאי השטח, כמפורט להלן :
במגרשים שלאורך רח' ז'בוטינסקי (תאי שטח 066-075, 0103, 0102) הצפיפות תהיה 4 יח"ד לדונם. תותר גם הקמת יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 4.2.2. ביתר תאי השטח תהיה הצפיפות 5 יח"ד לדונם.

7 עאלם / ע שמאות מקרקעין בע"מ (מס) 514752500
עאטף עאלם . שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (%)	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
אזור מגורים ב'	37, 36	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	80	24		104	104	50	48	6	9	3	5	3	3	4		
אזור מגורים א'	0102-0103 066-075	400	60	16		76	76	50	76	4	8.5	2	5	3	3	5		
	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	70	20		90	90	50	74	5	9	3	5	3	3	3	5		
	500																	
אזור מגורים, מסחר ותיירות	015, 016	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	70	25		95	95	50	95	5	12.5	3	5	3	3	3	4	
	1, 2, 4, 5																	
מסחר	40	כמסומן בתשריט	40	10	60	100	210	210	50	-	-	11	11	10	9	-	-	

הערות :

- קווי הבניין הקדמיים המצויינים להלן מחייבים רק לבנייה חדשה.
- מדידת גובה המבנה תהיה בהתאם לסעיף 9.2 בהוראות תכנית ש/1121 א', לענין מדידת הגובה, על פי עקרון קו עוקב קרקע טבעית.
- מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבנייה בהתאם לשימוש שייקבע בהם.
- 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירתי ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.
- 40 מ"ר ליחידת דיור, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירתי, 5 מ"ר לשונות.
- 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירתי ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.
- עד 50% משטח הבניין יכול לשמש לשימושי מסחר ותיירות.
- 40 מ"ר ליחיד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר למקום חנייה אחד שמור, 6 מ"ר מחסן דירתי ו-5 מ"ר לחדר מדרגות משותף ל-2 דירות או יותר.
- קו בנין צידי לכיוון השצ"פ יהיה 3 מ'.
- קו בנין קדמי - לדרך מסי 3, יהיה 3 מ'.
- בהתאם לתכנית מפורטת.
- מעל רח' זיבוטנסקי תותר רק קומה אחת, ב-35% מהחזית לרחוב - ראה סעיף 4.4.2 לעיל.
- מדוד ממפלס רח' זיבוטנסקי.

השבחה
שמאי המבקש
תכנית ש/1058 "המשביחה" – קובעת תוספת של יח"ד לחלקה בשטח כולל (עיקרי ושרות) של 76% בניה, קרי, 403.5 מ"ר. מאחר ולא ניתן בפועל להרחיב את הבניה ע"פ התכנית החדשה ויש לערוך תכנון מחדש, הבאתי בחשבון את תרומת חייו הכלכליים של הבית הקיים ונלקחה בחשבון דחייה עד למימוש של כ – 5 שנים (מינימום). השפעתה של תכנית ש/1058 הנה מינורית, כפי שגם קבע השמאי המכריע מר אייל יצחקי בשומתו מיום 19/8/13 בגו"ח 11306/131, רחוב ז'בוטינסקי 8, גם מהטעמים שיפורטו להלן . ע"פ צורת ההעמדה של המבנה הקיים בחלקה, אין כול אפשרות מעשית לתוספת השטח שמעניקה התב"ע החדשה. יתרה מזאת, גם במצב היפותטי של מגרש ריק ובמגבלות של קווי בנין וצורת החלקה, לא קיימת אפשרות מעשית לניצול השטח שמקנה התב"ע. שכן, בניה שכזו תגרום לירידת ערך תכנונית מאחר וייווצרו בתי מגורים צרים וארוכים. לעניין המיקום על רכס ההר: הרחבת הבניה מעבר לקיים "וזליגה" לכיוון קו הרכס, עלולה לגרום להוצאות ניכרות בגין ביסוס וקידוחים, באם ימצאו כיסי אויר ולכן לפחת קונסטרוקטיבי. ע"פ סעיף 4.2 לתקנון התכנית החדשה, לא ניתן יהיה להכניס יחידות אירוח. ע"פ סעיף 6.2 לתקנון התכנית החדשה, קיימות מספר מגבלות: דרישה לתכנית בינוי בכפוף לעמידה בכול תנאי תכנית ש/1121 א, כניסה אחת לרכב מרח' ז'בוטינסקי (ולא 2 לשתי יחידות הדיור, קיימת מצוקת חניה קשה ברחוב), מפלסי הכביש והחלקה אינם תואמים. מגבלת קו בנין אחורי 5 מ', פוגע באפשרויות התכנון. מצב קודם החלקה גבלה בשטח חקלאי ובמצב חדש היא גובלת בשטח המיועד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ומעבר רגלי. לאור תצורת המגרש ויכולת מימוש כל שטחי הבינוי, תידרש תבע בסמכות מקומית לשינוי קווי בנין לפחות ב - 25%. מסקנת השומה היא כי לא חלה השבחה בנכס הנשום.

שמאי המשיבה				
שווי מצב קודם :				
531.0	שטח נישום במ"ר			
מ"ר אק'	מקדם שימוש	שטח בניה	זכויות מותרות בכל הקומות	שימוש
101	0.95	06	20%	מגורים
64	0.6	106	20%	שטח לבית מלאכה
93	0.25	372		חצר
258	סה"כ מ"ר אקו'			
1,802,745 ₪	שווי זכויות בניה בהתחשב במיקום			
286,495 ₪	תוספת שווי בהתחשב בבנוי בהיוון שכירות לתקופה של 4 שנים (מ) = I = 6 , PMT = 76,000 , 4			
2,089,240 ₪	שווי מצב קודם			
שווי מצב חדש :				
531.0	שטח נישום במ"ר			
מ"ר אק'	מקדם שימוש	שטח בניה	זכויות	שימוש
319	1	319	60%	עיקרי
30	0.35	85	16%	שרות
82	0.25	329		חצר
431	סה"כ מ"ר אקו'			
2,582,846 ₪	שווי מצב חדש בהתאם לעסקאות השוואה			
2,550,000 ₪	שווי מצב חדש בהתאם לחוזה המכר לחלקה			
460,760 ₪	השבחה			
230,380 ₪	היטל השבחה			

13. עקרונות :

א. עפ"י סעיף 4-5 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוצ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד (3) 225 ו-ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 . והומלצה בתקן מס' 2,3 של הועדה לתקינה שמאית .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב התכנוני , הפיזי המשפטי כמתואר לעיל

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

11 עאלם / ע שמאות מקרקעין בע"מ (מס)

514752500

עאטף עאלם . שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. הכרעה ושיקולים :

א. מחירים :
עסקאות משנים 2013 - 2015 :

תאריך	גו"ח	אזור מגורים	שטח	מחיר ש	ז.ב. עיקרי	שרות	שווי מ"ר אקו' ש	בהתאמה לתאריך קובע
5.5.013	11323/54	ב'	780	3,000,000	48%	5%	5,852	6400
27.11.14	11308/91	ב'	503	2,050,00	48%	5%	6,201	6500
24.10.014	11303/64	ב'	312	1,500,000	54%	19.4%	6,504	6800
28.1.015	ת. ש / 188	ב'	432	1,495,600	40%	5.0%	5,855	6000
8.10.014	ת. ש / 22	א'	380	1,300,000	36%	5.0%	6,128	6400
7.7.14	11318/125	א'	484	1,575,000	36%	5.0%	5,829	6200
3.6.014	11320/69	א'	631	3,100,000	36%	5.0%	8,800	9200
25.5.014	11291/65	א'	424	1,500,000	40%	5.0%	5,983	6300
8.10.015	11318/199	א'	380	1,500,000	36%	5.0%	7,071	7000
7.7.014	125/11319	א'	484	1,575,000	החלוצים פינת צור		5543	5800
25.5.014	65/11291	א'	424	1,500,000	השיטה		6024	6300
23.6.15	66/11306	א'	531	2,550,000	ז'בוטינסקי 26 (הנכס הנדון) הפחתת בנוי שווי = 2153000 שח		5860	5860
ממוצע	=	כ -					6563 ש	

שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה לתאריך קובע = כ - 6500 ש

ב. צפיפות, טופוגרפיה וצורה :

בהתחשב בצפיפות יותר גבוהה, מקדם צפיפות סביר במצב חדש = 0.90.

מבחינת טופוגרפיה אין החלקה שונה באופן מהותי משאר העסקאות .
כאמור להלן, השימוש הטוב והיעיל במצב חדש הינו הריסת המבנה ולכן אין השפעה למיקום המבנה על ניצול זכויות הבניה.

ג. קירבה לשטח חקלאי במצב קודם:
במצב חדש החלקה גובלת לשטח מסחר ומבני ציבור ,
(במצב קודם קירבה לשטח חקלאי .)
מקדם שווי סביר למצב קודם = 1.05 יחסית לעסקאות באזור.

כיכר המעין ת.ד. 1476 כפר מנדא 17907

טל: 04-6080217, פקס: 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

14. תחשיב ההשבחה :

א. שווי מצב קודם :

$$\begin{aligned} \text{מגורים} &: 531 \text{ מ"ר} * 20\% * 1 = 106.2 \\ \text{שטח מלאכה} &: 531 \text{ מ"ר} * 20\% * 0.6 = 63.72 \\ \text{חצר} &: 372 \text{ מ"ר} * 0.25 = 93 \\ \text{סה"כ} &= 262.92 \text{ מ"ר} \end{aligned}$$

$$\text{שווי קרקע} : 262.92 \text{ מ"ר} * 6500 \text{ ₪} * 1.05 = 1,794,980 \text{ ₪}$$

$$\text{מרכיב בניה} : 179 \text{ מ"ר} * 2000 \text{ ₪} + 49 \text{ מ"ר} * 800 \text{ ₪} = 397,430 \text{ ₪}$$

$$\text{סה"כ שווי} = 2,191,630 \text{ ₪}$$

ב. שווי מצב חדש :

$$\begin{aligned} \text{מגורים} &: 531 \text{ מ"ר} * 60\% = 318.6 \\ \text{שירות} &: 531 \text{ מ"ר} * 16\% * 0.35 = 29.74 \\ \text{חצר} &: 329 \text{ מ"ר} * 0.25 = 82.25 \end{aligned}$$

$$\text{סה"כ} = 430.59 \text{ מ"ר}$$

1. שווי כריק ופנוי :

$$430.59 \text{ מ"ר} * 6,500 * 0.9^1 = 2,518,952 \text{ ₪}$$

2. שווי כבנוי ללא הריסה :

$$\begin{aligned} 179 \text{ מ"ר} * 7850 \text{ ₪}^2 + 49 \text{ מ"ר} * 2850 \text{ ₪}^3 \\ + \text{חצר } 397 \text{ מ"ר} * 1462 \text{ ₪}^4 = 2,125,214 \text{ ₪} \end{aligned}$$

המסקנה :

השימוש הטוב והיעיל ביותר במצב חדש הינו הריסת המבנה וניצול בהתאם לתב"ע

$$\text{השבחה} = 327,322 \text{ ₪} = 2,191,630 \text{ ₪} - 2,518,952 \text{ ₪}$$

¹ מקדם שווי מ"ר מבונה בהתחשב בצפיפות = 0.9

² 6500 ₪ * 0.9 + 2000 ₪ = 7850 ₪

³ 6500 ₪ * 0.9 * 0.35 + 800 ₪ = 2850 ₪

⁴ 6500 ₪ * 0.25 * 0.9 = 1462 ₪

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה בחלקה הנ"ל בגין מימוש מלא נאמד
על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה = 50%
ש/ 1058	20/05/2015	₪ 327,322	₪ 163,661

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב