

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

ה מ ש י ב ה	ה מ ב ק ש ת
הועדה המקומית פתח תקוה	אגבד בינוי ונכסים בע"מ
שמאי מקרקעין – עדי נאור	שמאית מקרקעין – ז'נט אמיר

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 272 בגוש 6405
רחוב עין גנים 53, פתח תקוה

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 19.05.2015, נתבקשתי לחוות דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

זיהוי הנכס

גוש:	6405
חלקה:	272
שטח:	1,638 מ"ר רשום
בינוי:	מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 24 יח"ד
כתובת:	רחוב עין גנים 53, פינת רחוב אחד העם 92, פתח תקוה.

דיון מקצועי

מועד: 03.09.2015
משתתפים: ירון עובדיה (שמאי מקרקעין ממשרד עדי נאור), ז'נט אמיר, כרמלה חורב, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד: 18.08.2015
נוכחים: כרמלה חורב, הח"מ.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

1. שומה אחרת של השמאית ז'נט אמיר מיום 01.06.2015
2. נסח רישום מרוכז מיום 04.06.2015

מטעם המשיבה

1. שומת השבחה של השמאי עדי נאור מיום 30.12.2014
2. מכתב תגובה של השמאי עדי נאור מיום 09.07.2015

א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

הסביבה הינה מרכז פתח תקוה. בשכונה בניה רוויה של מבנים בני 3-8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. רחוב עין גנים מקשר בין צומת סירקין לבין רחוב סוקולוב בצפון. בסביבה פיתוח מלא.

הקרקע

חלקה 272 בגוש 6405 ממוקמת בצידו המזרחי של רחוב עין גנים בפינת רחוב אחד העם. החלקה בשטח רשום של 1,638 מ"ר קרקע, עם חזית של כ- 45 מ' (מדוד גראפית) לכיוון רחוב עין גנים וחזית של כ- 30 מ' (מדוד גראפית) לכיוון רחוב אחד העם. לחלקה צורה לא רגולרית וטופוגרפיה מישורית.

בינוי

על החלקה ממוקם מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 24 יחידות דיור. המבנה כולל 2 אגפים ו- 2 כניסות.

למבנה ניתן היתר לשיפוץ וחיזוק בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, הכולל הרחבת הדירות הקיימות וכן תוספת 2 קומות מלאות וקומה עליונה חלקית ובהן 16 יח"ד חדשות.

זכויות קנין

נסח רישום

על פי נסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 04.06.2015, רשומה חלקה 272 בגוש 6405, כבית משותף המנוהל באמצעות תקנון מוסכם וכולל 25 תת חלקות על שם בעלים שונים.

מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית מתאר פתח תקוה פת/1002/3 ד'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1922 מיום 31.05.1973.

התכנית קובעת יעוד הנכס למגורים ב'.

יותרו 27.5% לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת בלבד.

מותרת בתנאים הבלטת מרפסות.

"סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית".

שטח הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה, ולא יותר מ- 4 קומות.

תכנית פת/1002/10

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2085 מיום 23.01.1975.

התכנית קובעת צפיפות באזור מגורים ב' ל- 12 דירות לדונם נטו.

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

מצב חדש

תכנית פת/1273

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3347 מיום 17.06.1986.

- התכנית מתירה בתנאים הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה, בשטח של 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות, סככות וגגונים), ובגובה של עד 2.5 מ'. היציאה תהיה דרך מדרגות פנימיות, והחדר ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- הבניה מותנית בבעלות המבקש על הגג הצמוד לדירתו ובבניה מעל לשטח הדירה בלבד.
- התכנית מגבילה הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- בבניינים חדשים, שטח חדרי הגג הינו חלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר. בבניינים קיימים רשאית הועדה לאשר בניית חדרי גג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

תכנית פת/2/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3478 מיום 06.09.1987.
התכנית קובעת שטחי בניה למרתפים.

- בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתפים לשימושים של: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף, אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.
- שטח המרתף יקבע לפי 3 מ"ר ליח"ד, לא כולל מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות.
- שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

תכנית פת/במ/14/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3998 מיום 30.04.1992.
התכנית משנה את צפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו- ג'.
על התכנית חלות הוראות תכנית פת/2000, במידה ולא שונו בתכנית זו.

באזור מגורים ב', במבני מגורים חדשים, תחושב הצפיפות כמפורט:

- צפיפות : 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מרבי.
תוספת של 2 יח"ד לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מרבי כל אחת.
- בפינויים : 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מרבי. יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ו- 75 מ"ר מרבי.
תוספת של 2 יח"ד לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מרבי כל אחת.
- עיגול : בצפיפות של 9 ו- 10 יח"ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. במקרה של תוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים, יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה החל מ- 0.5 ומעלה.

לחילופין, תותר בניה עפ"י תכנית פת/2000.

א ר י א ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

תכנית מתאר פתח תקוה פת/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4004 מיום 14.05.1992.

התכנון ביעוד מגורים ב' הינו כמפורט:

מגרש :	650 מ"ר קרקע במגרש מינימאלי, ו-18 מ' רוחב חזית.
בניה :	30% x 4 קומות, וסה"כ 120%.
קומות :	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות :	9 יח"ד לדונם נטו במידה ושיעור ההפקעה הינו עד 25%.
	10 יח"ד לדונם נטו במידה ושיעור ההפקעה הינו עד 33%.
מרווחים :	חזית - לפי תשריט; צדדי - 4 מ'; אחורי - 6 מ'.

תכנית פת/1273 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4236 מיום 04.08.1994.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג גם מעל קומה חלקית של מבנה מדורג, בתנאי של שמירת נסיגה של 1 מ' מכל פאות המבנה.

תכנית פת/מק/2000 ד'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4490 מיום 11.02.1997.

התכנית קובעת שינוי בהוראות הבניה ובקווי הבנין של תכנית פת/2000, לרבות:

- מותרת בתנאים הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- מותרת הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הנמוך.
- מותרת הוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבנין או בצדדים.
- מותרת בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלים ובאישור תכנית בינוי.
- מותר בתנאים לנייד אחוזי בניה עיקריים בין הקומות, ללא שינוי באחוזי הבניה, ללא חריגה מקווי הבנייה ומגובה הבנין, בכפוף לאישור אדריכל העיר ובשמירה על תכנית מרבית של עד 45% (עיקרי ושירות) באזור מגורים ב'.
- מותרת קו בנין אפס למרתף.

תכנית פת/2000 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4745 מיום 28.04.1999.

התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה של תכנית פת/2000, וכוללת, בין היתר, הוראות בדבר חדרי יציאה לגג ומרתפים.

חדרי גג : לכל דירה עליונה, בשטח של 60 מ"ר עיקרי, ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג, לרבות בהתייחס לפרגולות. החדר יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. היציאה במדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. מקום שהותר בניית חדר על הגג, תותר תוספת שטח לחדר בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר וגודל החדר הקודם.

מרתפים : בשטח המגרש, לשימושים של מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן. המחסן יירשם כיחידה צמודה לדירה.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

תכנית פת/מק/2000 ד' 1

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית מתירה בניה בקיר משותף בין חלקות, בכפוף להסכמת בעלי החלקות והכנת תכנית בינוי. כמו כן הותרה בבתיים משותפים בניית פרגולה עד מעקה הגג.

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה לפי החלטת ממשלה מספר 3537 מיום 18.05.2005.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על מבנים קיימים בעלי היתר הקודם ליום 01.01.1980 ואשר נקבע ע"י מהנדס כי לא ניבנו לפי תקן ישראלי ת"י 413 וכי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה. התכנית מציעה תמריצים לחיזוק המבנים שבתחולתה, באמצעות תוספת זכויות בניה.

סך כל שטח התוספת לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

תמ"א 2/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6069 מיום 10.03.2010.

התכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ותמ"א 1/38 א'. בין היתר, התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק, ומבהירה הוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי תמ"א 38.

תמ"א 3/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6430 מיום 11.06.2012.

תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות נוספות, מקנה תמריצים להריסה (לרבות חריגה מקווי בנין ושילוב זכויות בניה קיימות שטרם מומשו), קובע נוהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת בניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
 - הקמת 2 קומות נוספות למבנה או הקמת אגף נוסף עבור יחידות דיור חדשות בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות.
 - הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד מחצית הקומה שמתחתיה.
 - הרחבת יחידות דיור קיימות ע"י תוספת שטח של עד 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף. הנ"ל כפוף לשיקול דעת של הועדה המקומית.
- הועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות בניה לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.
- תחולת התמ"א אינה כוללת בנינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם כי הינם מוגבלים ל- 2 קומות (כולל קומה מפולשת) ולשטח שאינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

היתר בניה

היתר בניה מס' 1247 מיום 28.04.1971
ניתן לבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים. בכל קומה 8 יח"ד וסה"כ 24 יח"ד.

בקשה להיתר מס' 20121158

הבקשה הינה לשיפוץ ותוספת בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה. הבקשה כוללת הקלות של 6% עבור שיפור תכנון ו- 5% עבור תוספת מעלית וכן הקלות בקו בנין.

השטחים:

סה"כ	מ"ר שירות (חלק)			מ"ר עיקרי			קומה
	סה"כ שירות	עמודים	אחסנה	סה"כ עיקרי	עיקרי מוצע	עיקרי קיים	
	318.71	483.70	157.11				קרקע
802.41	127.15			96.00	675.26	102.30	א
802.41	127.15			96.00	675.26	102.30	ב
802.41	127.15			96.00	675.26	102.30	ג
746.15	148.79			96.00	597.36	597.36	ד
744.11	129.28			96.00	614.83	614.83	ה
520.07	46.32			96.00	473.75	473.75	ו
4,736.27	1,024.55	483.70	157.11	480.00	3,711.72	1,992.84	סה"כ

בנוסף, שטחי שירות למתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, שטחים למרפסות וגג מרוצף.

התאריך הקובע להיטל השבחה

לאישור הקלות: 20.11.2014

הסכמות

הצדדים מסכימים כי ה"מימוש" הנדון הינו בגין היתר בניה שניתן מתוקף תמ"א 3/38. אני מצטרף להסכמת הצדדים.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. חריגה בקומת גג חלקית

עמדת שמאית המבקשת

בגין תוספת בניה בקומה עליונה, החורגת ממחצית הקומה שמתחתיה, לא חלה השבחה מהטעמים הבאים:

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

א. לא נוצלו כל זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 לפי היתר הבניה שטח קומה מורחבת הינו 675.26 מ"ר, כולל 102.3 מ"ר מוצע כתוספת לדירות הקיימות. התמ"א מתירה תוספת של 2.5 קומות + שטח בקומת עמודים מפולשת. השטח המותר: 2.5×675.26 מ"ר קומה מורחבת = 1,688.15 מ"ר¹ שטח מבוקש בקומות 4-6: = 1,688.15 מ"ר

כלומר, השטחים המבוקשים בקומות 4-6 תואמים את השטחים הניתנים לניצול מעל לקומות הקיימות לפי תמ"א 38, ופטורים מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית.

כך עשה השמאי המכריע אמנון נזרי, בשומתו לחלקה 122 בגוש 6539, כאשר סכם את שטחי הבניה בשתי קומות, בקומת הגג, בקומת העמודים, ואת שטחי הרחבת הדירות הקיימות והגיע למסקנה כי תוספת השטחים בהיתר הבניה קטנה מהשטח המותר מכוח התמ"א. לפיכך, פטר השמאי את תוספת הבניה מתשלום היטל השבחה.

בערר (ת"א) 5035/13 אופוטובסקי יעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נידונה סוגיית הכשרת חריגות בניה באמצעות שטחי בניה מכוח תמ"א 38. שם נקבע כי "...ניתן באופן עקרוני להגדיר את הדירות שניבנו בסטייה מהיתר הבניה כאגף, ולהכשיר אותו מכוח זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, שכן שטחו של אגף זה אינו עולה על שטח קומה טיפוסית בבנין הקיים בתוספת ההרחבות מכוח התמ"א".

ב. הקלה שאושרה אינה משביחה

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון זכויות בניה הניתנות למימוש לפי תמ"א 38. פורסמה אמנם הקלה לתוספת אחוזי בניה במגרש, אולם זכויות הבניה שנוצלו הינן מכוח תמ"א 38 ואינן יוצרות השבחה.

השמאית מפרטת החלטות ועדות ערר:

ערר (י-ם) 136/10 רוזנגרטן נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, לפיו "... הסכמת האזרח להליך של הקלה ואף יוזמה של האזרח להליך של הקלה, אין בהם כשלעצמם בכדי ליצור השבחה. ההשבחה נוצרת רק כאשר בחינה אובייקטיבית תוכיח כי ההקלה שינתה לחיוב את המצב התכנוני הקיים ויצרה השבחה".

ערר (ת"א) 85112/10 לרר נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לפיו "... גם אם תחת כותרת של "הקלה" מופיעות המילים "הגדלת המרתף בהתאם" אין בכך כשלעצמו כדי להוות ראייה לכך שמדובר בהקלה".

ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, לפיו "... אין רלוונטיות לשאלה האם הליך ההקלה נעשה באופן וולנטרי ע"י מבקש ההיתר, או שנכפה ע"י מוסדות

¹ לא כולל שטחים בקומת עמודים.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

התכנון, הרלוונטיות היחידה הינה התוצאה האובייקטיבית, האם ההקלה אכן נדרשת סטטוטורית והאם יש בה בכדי העלאת שווי המקרקעין לקונה סביר".

ג. פטור לזכויות בניה מכוח תכנית פת/2000 א'
תכנית פת/2000 א' משנת 1999 מקנה 60 מ"ר לחדר גג. עבור 8 יח"ד בקומה מתקבל 480 מ"ר. בקשה להיתר כוללת שטח חדרים על הגג של 473.75 מ"ר.
סעיף 19(10)ג) לתוספת השלישית פוטר את שטח חדרי היציאה לגג מתשלום היטל השבחה.
על פי נסח הרישום נרכשו כל הדירות בבנין לאחר מועד אישור תכנית פת/2000 א'.

עמדת שמאי המשיבה

תכנית הבקשה כוללת חריגת קומה חלקית עליונה מתוואי הבניה המוקנה בתמ"א 3/38. התמ"א מתירה בניה בתכסית של 50% מהקומה שמתחת, ואילו הקומה שאושרה מהווה 77% מהקומה שמתחתיה, וכוללת חריגה בת 166.33 מ"ר.

שטח קומה ה: 614.83 מ"ר מוצע
מחצית קומה ה: 307.42 מ"ר
שטח קומה ו: 473.75 מ"ר מוצע
שטח להשבחה: 166.34 מ"ר מבונה

חושבה השבחה כמפורט:

$$166.34 \text{ מ"ר מבונה} \times 4,500 \text{ ש"ח מ"ר מבונה} = 748,508 \text{ ש"ח}^2$$

בתגובה מיום 09.07.2015 מוסיף שמאי המשיבה את עיקרי הדברים שלהלן:

- ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי של שטח ההקלה שאושר: שטח ההקלה הינו כ- 180 מ"ר מבונה³ וההשבחה חושבה ל- 166.33 מ"ר.
- חריגה ממחצית הקומה המוקנית בתמ"א 38 מהווה לכאורה סטייה ניכרת.
- את השטחים הניתנים לניצול לפי תמ"א 38 יש לבחון בהתאם לבינוי הקיים.
- לפי התמ"א לא ניתן לממש שטחי בניה החורגים ממחצית הקומה העליונה.
- ההיתר המבוקש הינו לפי תמ"א 38, ולכן מתייחס לתוספת בת 2.5 קומות. תכנית פת/2000 א' כלל אינה חלק מהבקשה.
- שטחי גג אפשריים לפי תכנית פת/2000 א' הינם 37 מ"ר, מעבר ל- 23 מ"ר ראשונים, וסה"כ ל- 8 יח"ד 296 מ"ר בלבד, בעוד מבוקשים 474 מ"ר עיקרי בקומה העליונה. הפרש השטחים בין שטח אפשרי של 296 מ"ר לשטח מבוקש של 474 מ"ר הינו 178 מ"ר, המהווים את שטח ההקלה שאושרה.

² 748,530 ש"ח.

³ 1,638 מ"ר קרקע \times 11% הקלה = כ- 180 מ"ר מבונה.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

הכרעה

שומת המשיבה כוללת השבחה עבור שטח של כ- 166 מ"ר עיקרי בקומה חלקית עליונה. שטח זה חורג מהמוקנה בתמ"א 38 ל"קומה חלקית על הגג", שהינו עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה (להלן: "השטח החורג"). חריגה זו מהווה לכאורה סטייה ניכרת ואינה אפשרית לפי הוראות התמ"א.

טוענת שמאית המבקשת כי השטח החורג ממחצית הקומה העליונה פטור מכוח הגורמים הבאים:

- מתוקף תמ"א 38 קיימת יתרת זכויות בניה, אותה ניתן לנייד אל קומת הגג.
- פרסום הקלה כמותית אינו יוצר באופן אוטומטי השבחה, ויש לבחון באם אכן חלה.
- היקף הבניה על הגג תואם לזכויות מתוקף תכנית פת/2000 א', המקנה 60 מ"ר בחדרי יציאה לגג.

קביעת השטח החורג

להלן נתונים גולמיים:

שטח בקומה שמתחת לקומה עליונה:	614.83 מ"ר עיקרי
בתוספת שטח ממ"דים:	96.00 מ"ר ממ"ד
סה"כ שטח קומה מורחבת:	710.83 מ"ר מורחב
מחצית מהנ"ל בקומה עליונה חלקית:	355.41 מ"ר
קומת עליונה חלקית מבוקשת:	473.75 מ"ר עיקרי
שטח החריגה:	118.34 מ"ר חורג.

מקור הזכויות בשטח החורג

המשיבה טוענת כי מקור הזכויות בהקלה, בעוד שמאית המבקשת טוענת למקורות שונים. להלן התייחסות:

ניוד זכויות מתוקף תמ"א 38 ביום 23.07.2015 ניתנה החלטת בימ"ש מחוזי בחיפה בעת"מ 40428-09-14 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית מחוז הצפון ואח'. בין היתר נקבע כי הוראת תמ"א 38 בענין תוספות בניה לצורך חיזוק מבנים אינה "סל זכויות בניה" הניתן לניוד בתוך המגרש. סעיף 11.1 מפרט את האפשרות לתוספות מסוימות. סעיף 11.2 מונה את סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים 11.1.1 עד 11.1.4. נקבע כי פירוט הזכויות מעיד על כוונת המחוקק שלא לאפשר ניוד.

לאור זאת אני קובע כי מקור הזכויות להרחבת קומת הגג מעבר למחצית הקומה שמתחתיה לא יכול להיות מתוקף התמ"א ולכן אינו פטור.

הקלה כמותית או זכויות מכוח תכנית פת/2000 א' אני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי עצם פרסום ההקלה אינו מעיד על קיומה של השבחה, ויש לבחון קיומה של השבחה לגופו של ענין.

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

על הנכס הנדון חלה תכנית פת/2000 א' המתירה תוספת שטח עד ל- 60 מ"ר עבור כל חדר יציאה לגג. שטח הבניה המבוקש בקומה העליונה הינו 59 מ"ר במוצע לכל חדר יציאה לגג⁴, ותואם בכך להוראות פת/2000 א'.

סעיף 11.1.3 לתמ"א 38 מגדיר תנאים להקמת קומת גג חלקית. בסעיפים קטנים א עד ד נקבע כי שטח הקומה יהיה עד מחצית שטח הקומה המורחבת שמתחת, והשימוש יהיה עבור יח"ד חדשות או הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת, כפוף לשיקול דעת של הועדה המקומית.

שמאית המבקשת מפנה לסעיפים קטנים ה ו- ו בסעיף 11.1.3:
"ה. על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.
ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א".

בפס"ד עדין פיורה שלעיל נקבע כי נידוד זכויות לקומה עליונה באופן שירחיב את שטחה מעבר למחצית הקומה מהווה "סתירה בוטה" לסעיף 11.1.3 א. וכי יש לפרש סעיפים אלו באופן ש"אין אפשרות להגדיל את הקומה העליונה בבנין כך שגודלה יעלה על מחצית מגודלה של הקומה שמתחתיה...".

עם זאת, סעיף קטן ה לסעיף 11.1.3 מהווה חריג לבניה לפי סעיפים קטנים א עד ד, של בניה עד מחצית הקומה המורחבת. להבנתי סעיף זה ממוען למקרים בהם זכויות הבניה מתוקף תכנית גגות עולות על אלו שניתנו בתמ"א, שכן אין היגיון בהגבלת הקומה העליונה לשטח נמוך מהמוקנה בתמ"א.

במקביל, סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית פוטר את שטח חדרי היציאה לגג מתשלום היטל השבחה: "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:
(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) .

...
(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי...ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה;.."

מאחר והבניה המבוקשת תואמת לזכויות מתוקף תכנית פת/2000 א', ומאחר וקיימת בתמ"א אפשרות בניה לפי תכנית מפורטת, ומאחר והתמ"א מכלילה בהיתר בניה שניתן

⁴ 8 חדרי גג / 473.75 מ"ר עיקרי = 59.2 מ"ר בחדר.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

מתוקפה את תכנית הגגות, ומאחר וקיים פטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בגין בניה זו, אני קובע כי שטח זה פטור מהיטל השבחה.

2. הקלות בקווי בנין

עמדת שמאית המבקשת

הקלות בקווי בנין ניתנו לשטחי מרפסות ולשטחי ממ"דים החורגים מקו הבנין של תמ"א 38.

ממ"דים

א. פטור לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158(א)(1)(א)". יש לאמץ פרשנות מרחיבה לסעיף זה, הכוללת גם פטור לשטחים החורגים מקו הבנין, למרחב מוגן העומד בתנאי השטח שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית.

בדברי ההסבר להצעת החוק (תיקון מס' 79, נספח א') נכתב כי "...מוצע לקבוע כי ניתן יהיה להגיש בקשה כאמור אף אם המדובר בבקשה להיתר לשימוש חורג או למתן הקלה, כמשמעותם בחוק, ואף אם הבקשה אינה תואמת תכנית תקפה לפי החוק". כלומר, גם המחוקק ראה הקושי בתוספת ממ"ד לבנייני מגורים קיימים. לכן גם תוקן סעיף 151 לחוק לפיו "... תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח כאמור בסעיף 158(א)(1) – לא יחשבו כסטייה מתוכנית".

הפטור לממ"ד הינו פטור כולל חריגות בקווי בנין, וזאת לאור הבעייתיות במציאת מיקום לממ"ד בבניינים קיימים.

ב. בהתאם לתשריט הדירות הטיפוסיות בקומות 1-3, ניתן לראות כי לא ניתן לממש ממ"ד בקו הבנין של התב"ע החלה על הנכס. בפתח תקוה בכלל קיים קושי לבנות ממ"דים במסגרת קווי הבניה המאושרים. על מנת להשיג את תכלית החוק ניתן למקם ממ"דים עד קו בנין 0 מ', וזאת גם ללא תמ"א 38.

ג. פטור לפי סעיף 19(10)א, בגין תמ"א 38 – "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן: (א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)".

בסעיף 15 לתמ"א 38 נקבע כי "על אף האמור בתכנית זו בענין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

הועדה המקומית אפשרה הקמת ממ"דים בקו בנין החורג מקו הבנין של תמ"א 38. מאחר והתמ"א מאפשרת חריגה מקו בנין ומאחר וקיים פטור לפי סעיף 19(10) א לתוספת השלישית, יש לפטור ממ"דים החורגים מקו הבנין.

הממ"ד מהווה חלק ממערך החיזוק של הבנין לפי תמ"א 38. מאחר ומטרתו לחזק את הבנין בכפוף לסעיף 15, יש לפטור כל שטח לרבות השטחים הנבנים מעבר לקו הבנין.

ד. חדרי הממ"ד אינם ממוקמים במיקום פונקציונאלי בדירה. הגישה לממ"ד הינה מתוך חדר המגורים ולא כחלק ממערך חדרי המגורים בדירה. גם אם קיימת השבחה בקווי הבנין לממ"ד, יש להביא בחשבון את מיקום הממ"ד והפגיעה בחדר המגורים הקיים.

ה. בשומות מכריעות שלהלן נקבע כי הפטור בגין בניית ממ"ד כולל גם את השטחים החורגים מקווי הבנין:

חלקה 191 בגוש 6530, רחוב הנביאים 11.

חלקה 344 בגוש 6527, רחוב מנדלבלט 4.

מרפסות

לכל דירה בבנין קיימת זכות מוקנית לבניית מרפסת בשטח של 12 מ"ר. זאת לפי תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון) התשס"ח – 2008. את מרפסות השמש שאושרו ניתן למקם במיקום אחר במסגרת קווי הבנין של המגרש. מכאן, שההקלה המבוקשת מהווה שיפור בתכנון לפי מקדם של 0.1. ראוי מקדם שווי של 0.25 למרפסת פתוחה.

לפיכך ההשבחה:

קומות א-ג:	16.65 מ"ר מרפסת x 0.25 שווי = 4.163 מ"ר אקווי
קומה ד:	6.06 מ"ר מרפסת x 0.25 שווי = 1.515 מ"ר אקווי
קומה ה:	5.55 מ"ר מרפסת x 0.25 שווי = 1.388 מ"ר אקווי
קומה ו:	15.495 מ"ר מרפסת גג x 0.25 שווי = 3.874 מ"ר אקווי
סה"כ	10.939 מ"ר אקווי =

חושבה השבחה כמפורט:

10.939 מ"ר מבונה x 0.1 שיפור תכנון x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 4,922 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

סעיף 15 בתמ"א 3/38 מאפשר בניה בקווי בנין קדמי וצדדי 2 מ', ואחורי 3 מ'. קווים מוקטנים מהנ"ל מותרים באישור מהנדס הועדה ולצורך הבלטת מעלית, ממ"דים או רכיבי חיזוק או בקו בנין צדדי 0 מ'.
חושבה השבחה לקווי בנין שחורגים מאלו שנקבעו בתמ"א, בגין שיפור תכנוני.

חושב שטח החריגה הבא:

13

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015

מס' מינוי: 613-2015

סימוכין: 573/1505

קומות א-ג:	5 מ"ר עיקרי + (5.55 מ"ר מרפסת x 0.4 שווי)	= 21.66 מ"ר אקווי
קומה ד:	8.8 מ"ר עיקרי + (6.06 מ"ר מרפסת x 0.4 שווי)	= 11.224 מ"ר אקווי
קומה ה:	5.65 מ"ר עיקרי + (5.55 מ"ר מרפסת x 0.4 שווי)	= 7.87 מ"ר אקווי
קומה ו:	(15.495 מ"ר מרפסת גג x 0.2 שווי)	= 3.099 מ"ר אקווי
סה"כ		= 43.853 מ"ר אקווי

חושבה השבחה כמפורט:

43.853 מ"ר מבונה x 0.15 מקדם השבחה x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 29,600 ₪.

בתגובה מיום 09.07.2015 מוסיף שמאי המשיבה כי ללא הקלה בקו הבנין לממ"ד מימוש היה על חשבון שטח עיקרי קיים. ההקלה מאפשרת שיפור תכנוני.

הכרעה

היתר הבניה כולל חריגות מקווי בנין עבור שטחי ממ"דים, מרפסות ושטחים עיקריים חדשים. תחשיב ההשבחה אינו כולל חריגת שטח עיקרי חדש, מאחר ונבנה על גבי מתווה הבינוי הקיים.

חריגה מקווי בנין לצורך בניית ממ"דים

שמאית המבקשת מפנה להוראות סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המעניקות פטור מהיטל השבחה:

- סעיף קטן (9) מעניק פטור לבניית ממ"ד.
- סעיף קטן (10) א מעניק פטור לבניה או הרחבה של דירת מגורים במסגרת היתר שניתן מכוח תמ"א 38.

לדעתה, הפטור המוענק בסעיפים אלו הינו גורף, וניתן למכלול הנושאים הקשורים בבניית הממ"ד, לרבות הקלות בקווי בנין.

הכרעתי לענין זה ניתנה בשומה מכרעת שערכתי לנכס בחלקה 125 בגוש 6539, רחוב אוסישקין 6 בהרצליה. שם קבעתי כי מעיון בסעיפי הפטור שהוזכרו ע"י שמאית המשיבה עולה כי הפטור ניתן בצורה מפורשת **לשטח הממ"ד**, אולם לא **להקלות** הכרוכות בבנייתו:

- סעיף קטן (9) מפנה לסעיף 158(א1)א, שנוסחו: "הבקשה להיתר היא למרחב מוגן **בשטח** שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951" (ההדגשה אינה במקור).

- סעיף קטן (10) עוסק בהיתר שניתן מכוח תמ"א 38, ולא בהיתר שניתן מכוח **הקלה**. התמ"א כוללת הנחיה מפורטת לגבי מגבלת קווי בנין (סעיף 11.1.4, סעיף קטן א' וסעיף קטן ו') עבור השטח להרחבת הקומות הקיימות, שהינם מצומצמים ביחס לקווי בנין בתכנית מפורטת, ואף הנחיה לגבי הפרסום הנדרש במקרה של בקשה הכוללת הקלות מקווי בנין (סעיף 27א).

א ר י א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

אני סבור כי לא בכדי נעדרה מסעיף 19(ב)(9) הוראה מפורשת לגבי פטור בהקלות בניה לממ"ד, שכן אלו שמורות למקרים חריגים של "אין ברירה". הוראות בדבר קו בנין הינן חיוניות לחלקה עצמה (שטחים פנויים לגינון, חניה, מרווח מדרג או בניה סמוכה וכיוצ"ב), לחלקות שמסביב (מרווח מינימאלי) ולסביבה כולה (תכנון אורבאני אחיד).

קו בנין יוצר מגבלות על מיקומו המיטבי של הממ"ד. חריגה מקו הבנין עשויה ליצור השבחה באופנים הבאים:

- יצירת זמינות לשטח אשר לא ניתן לבניה ללא אישור החריגה. בנכס הנדון לא ניתן לממש את הממ"ד הצפוני מזרחי ללא חריגה מקו בנין.
- יצירת שיפור תכנוני. בנכס הנדון אישור החריגה מאפשר מיקום מיטבי של הממ"ד המזרחי. אמנם ניתן למקם את הממ"ד גם ללא חריגה מקו בנין אולם תוך חסימה מלאה של החדר אליו הוא צמוד.

לפיכך, אני סבור כי יש מקום לגבות השבחה בגין הקלה בקו בנין לשטח הממ"ד. על פי מדידה גראפית עולה כי השטח החורג הינו 31 מ"ר בממ"ד צפוני מערבי ו- 14 מ"ר בממ"ד מזרחי.

ההשבחה מחושבת כמפורט:

31 מ"ר במרווח בניה צפוני מערבי $\times 0.2$ זמינות	= 6.2 מ"ר מבונה אקווי
14 מ"ר במרווח הבניה מזרחי $\times 0.1$ שיפור תכנוני	= 1.4 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 7.6 מ"ר מבונה אקווי.

חריגה מקווי בנין לצורך בניית מרפסות

המרפסות החורגות ממוקמות בחלק הצפוני מערבי של הבנין, מבלי שקיימת למיקומן אלטרנטיבה סבירה אחרת. לגבי חריגה של חלק ממרפסת מערבית בקומות א עד ג וקומה ה וחלק ממרפסת מזרחית בקומה ד אני מקבל כי מדובר בשיפור תכנוני. מחושב מקדם שווי של 0.4, והשבחה כמפורט:

27 מ"ר במרווח בניה צפוני מערבי $\times 0.4$ שווי $\times 0.2$ זמינות	= 2.1 מ"ר מבונה אקווי
4 מ"ר במרווח מערבי ומזרחי $\times 0.4$ שווי $\times 0.1$ שיפור תכנוני	= 0.2 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 2.3 מ"ר מבונה אקווי.

3. ערכי שווי למועד קובע 20.11.2014 (הקלות)

עמדת שמאית המבקשת

שומת המבקשת נערכה לפי ערכי השווי בשומת המשיבה, בסך 4,500 ₪ למ"ר מבונה.

עמדת שמאי המשיבה

שומת המשיבה נערכה לפי 4,500 ₪ למ"ר מבונה.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

צורפו עסקאות מסביבת הנכס, בגוש 6405, מתוך מאגר נתוני מש"ח:

תאריך	חלקה	כתובת	שנת בניה	מ"ר בנוי	שם מכירה	שם למ"ר
20.02.14	260	פנחסי יעקב 3	1982	89	1,325,000	14,888
13.03.14	191	עין גנים 65	1979	95	1,200,000	12,632
18.12.13	224	רחל המשוררת 5	1980	96	1,185,000	13,344
05.08.14	165	עין גנים 69	1974	89	950,000	10,674
18.03.14	173	המגינים 16	1976	83	1,335,000	16,084

מתקבל שווי של 4,500 ש"ח למ"ר מבונה בנכס הנדון.

הכרעה

ממוצע הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לדירות ברחוב עין גנים הינו הינו כ- 11,700 ש"ח למ"ר בנוי. בהתחשב בשטח ברוטו הכולל תוספת של כ- 15% מתקבל כ- 10,200 ש"ח למ"ר בנוי ברוטו.

להלן חילוף לשווי הקרקע:

אומדן מ"ר בנוי בממוצע: 10,200 ש"ח ברוטו
לאחר ניכוי יזמות מופחתת, 15%: 8,900 ש"ח
עלות בניה במצבה: (4,000 ש"ח)⁵
יתרה, במעוגל: 4,900 ש"ח מ"ר מבונה.

לאור זאת אני מאמץ ערכי השווי בשומת המשיבה בסך **4,500 ש"ח מ"ר מבונה אקוויוולנטי**.

ההשבחה הינה כמפורט:

חריגת ממ"דים

7.6 מ"ר מבונה אקווי x 4,500 ש"ח מ"ר מבונה אקווי = **34,200 ש"ח**

חריגת מרפסות

2.3 מ"ר מבונה אקווי x 4,500 ש"ח מ"ר מבונה אקווי = **10,350 ש"ח**

סה"כ השבחה = **44,550 ש"ח**

⁵ 3,740 ש"ח למ"ר בניה ישירה במבנים בני 3-4 קומות דקל נוב' 2014 x 1.25 תקורה x 0.85 פחת ממוצע = כ- 4,000 ש"ח.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

22.12.2015
מס' מינוי: 613-2015
סימוכין: 573/1505

ההשבחה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס הנדון הינה כמפורט:

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התכנית
לא חל היטל	לא חלה השבחה	20.11.2014	הקלות בקומה עליונה חלקית
22,275 ₪	44,550 ₪	20.11.2014	הקלות בקווי בנין

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין