

15/07/2021

תיק מס': 8652-021

שומת מקרקעין

אומדן שווי זכויות בעלות בנכס מקרקעין

בית מגורים צמוד קרקע, קוטג' צפון מזרחי המהווה חלק מרביעייה

רחוב שלמה המלך 3, שכונת דרום מערב ותיקה, בת ים

גוש: 7138, חלקה: 357, תת חלקה: 1



שם הלקוח: עו"ד עופר חן, כונס נכסים מטעם רשות המיסים בישראל

יולי 2021

תוכן ענינים

סעיף	עמוד
1. מטרת חוות הדעת	3
2. תאריכי הביקור בנכס	3
3. התאריך הקובע להערכה	3
4. פרטי הנכס	3
5. תיאור הסביבה	4
6. תיאור הנכס	5
7. הזכויות בנכס	11
8. מצב תכנוני	13
9. רישוי	18
10. עקרונות, גורמים ושיקולים	22
11. נתונים לאומדן השווי	23
12. תחשיב	25
13. השומה	26

לכבוד

עו"ד עופר חן - כונס נכסים מטעם רשות המיסים בישראל
חן פישר משרד עורכי דין, רח' גיבורי ישראל 17, נתניה

הנדון: אומדן שווי זכויות בעלות בנכס מקרקעין
בית מגורים צמוד קרקע,
יחידה צפון מזרחית במבנה רביעייה
רח' שלמה המלך 3, בת ים
גוש: 7138, חלקה: 357, תת חלקה: 1
=====

1. מטרת חוות הדעת:

לשום את שווי שוק הנכס הנדון בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון וקונה מרצון.

2. המועד הקובע להערכה:

05/07/2021

3. תאריכי הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 05/07/2021 הביקור בוצע ע"י ניר פנהי - מתמחה ממשרדי.
הנכס הוצג על ידי שרי פחימה שוכרת הנכס.
הנכס משמש למגורי שוכרים.

4. פרטי הנכס:

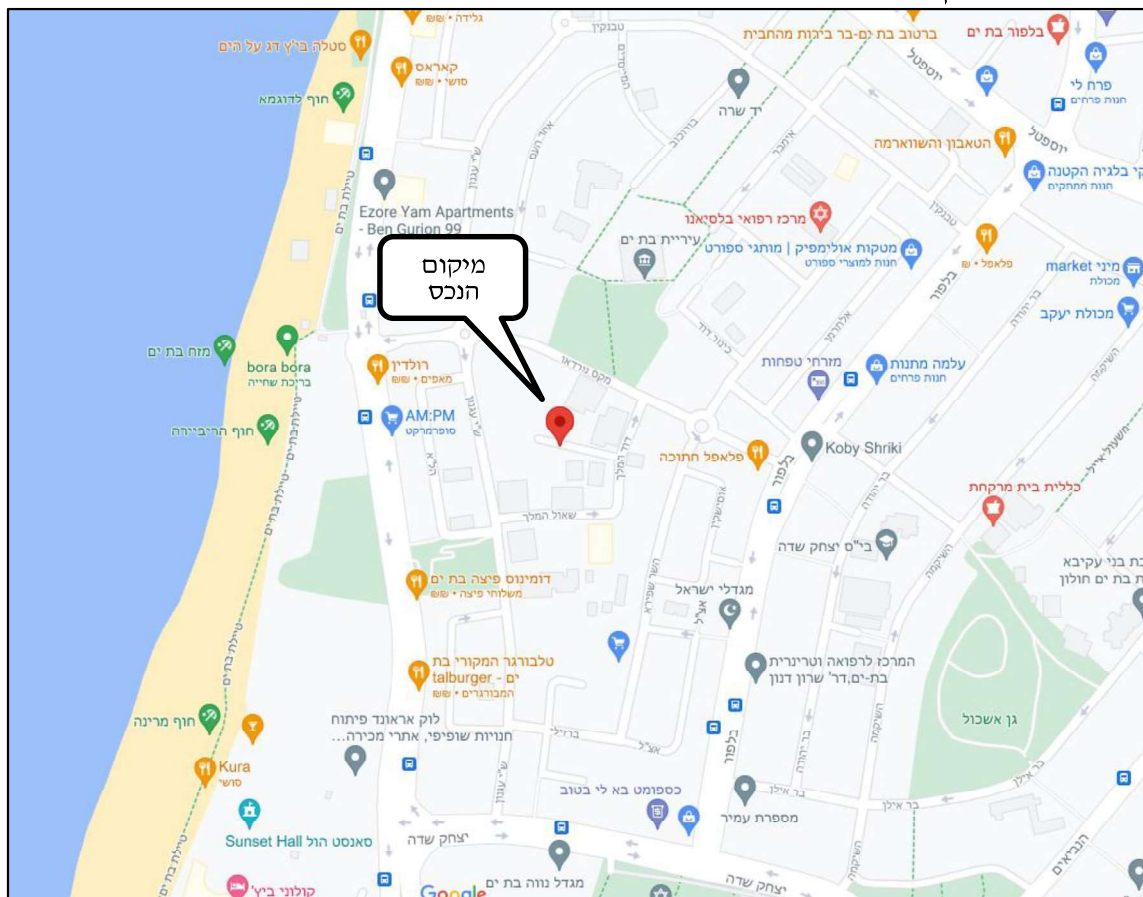
4.1	מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע, חלק מרביעיה - יחידה צפון מזרחית
4.2	גוש:	7138
4.3	חלקה:	357
4.4	תת חלקה:	1
4.5	שטח החלקה:	569 מ"ר
4.6	שטח רשום:	133.52 מ"ר
4.7	שטח בנוי בהיתר:	קומת קרקע: כ- 20 מ"ר קומה א': כ- 60 מ"ר קומה ב': כ- 60 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת שמש קומת גג: כ- 4 מ"ר + כ- 50 מ"ר מרפסת גג סה"כ: כ- 144 מ"ר + כ- 55 מ"ר מרפסות גג (שטח ע"פ תקן 9 לתקנות שמאי מקרקעין, כולל קירות חוץ ומחצית מקירות משותפים).
4.8	הצמדות:	חניה בשטח 12.50 מ"ר גג בשטח 47.00 מ"ר מרפסת לא מקורה בשטח 4.44 מ"ר

4.9 זיהוי הנכס ע"י: תשריט בית משותף

4.10 כתובת: שאול המלך 3, בת ים

5. תאור הסביבה:

- 5.1 רחוב שלמה המלך ממוקם במערב העיר בת ים.
- 5.2 הסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה למגורים, מבנים בני 4 - 6 קומות.
- 5.3 רחוב שלמה המלך פנימי ושקט, דו סטרי וללא מוצא, ברחוב תנועה דלילה של כלי רכב והולכי רגל במרבית שעות היום. הרחוב גובל ממזרח ברחוב דוד המלך.
- 5.4 הבניין מרוחק כ- 350 מ' מחוף הים.
- 5.5 בסביבת הנכס שטחי מסחר שכונתיים, am-pm, בנק מזרחי, מרכז רפואי בלסיאנו, שצפ"ים, מגרשי ספורט, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ועוד.
- 5.6 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר תאורת רחוב, מדרכות, שילוט ותשתיות מקומיות.
- 5.7 מפת הסביבה ומיקום הנכס:



5.8

6. תאור הנכס:

6.1 הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע, קוטג' צפון מזרחי במבנה רביעייה.

6.2 לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן.
שטח החלקה כ- 569 מ"ר.

6.3 על החלקה ארבעה קוטג'ים במבנה רביעייה.

6.4 רוחב החזית לרחוב שלמה המלך כ- 23 מ'.
עומק החלקה כ- 26 מ'.

6.5 תרשים החלקה מאתר gis של עיריית בת ים:



6.6 הנכס מהווה את הקוטג' הצפון מזרחי בחלקה, פונה לחזית רחוב שלמה המלך.

6.7 שטח בנוי:

קומת קרקע:	כ- 20 מ"ר
קומת א':	כ- 60 מ"ר
קומה ב':	כ- 58 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת שמש
קומת גג:	כ- 50 מ"ר מרפסת גג
סה"כ:	כ- 138 מ"ר + כ- 55 מ"ר מרפסות

(שטח ע"פ תקן 9 לתקנות שמאי מקרקעין, כולל קירות חוץ ומחצית מקירות משותפים).

6.8 חלוקה פנימית:

קומת קרקע:	חדר מבואת כניסה לבית, מקלט וחדר מדרגות.
קומה א':	חדר מגורים, מטבח, תא שירותים ופינת אוכל.
קומה ב':	3 חדרי שינה, יחידת הורים עם חדר רחצה ושירותים עם מרפסת שמש וחדר

רחצה ושירותים.
קומת הגג: מטבחון, מרפסת גג, פינת גריל, פינת ישיבה ויחידת מתבגר.

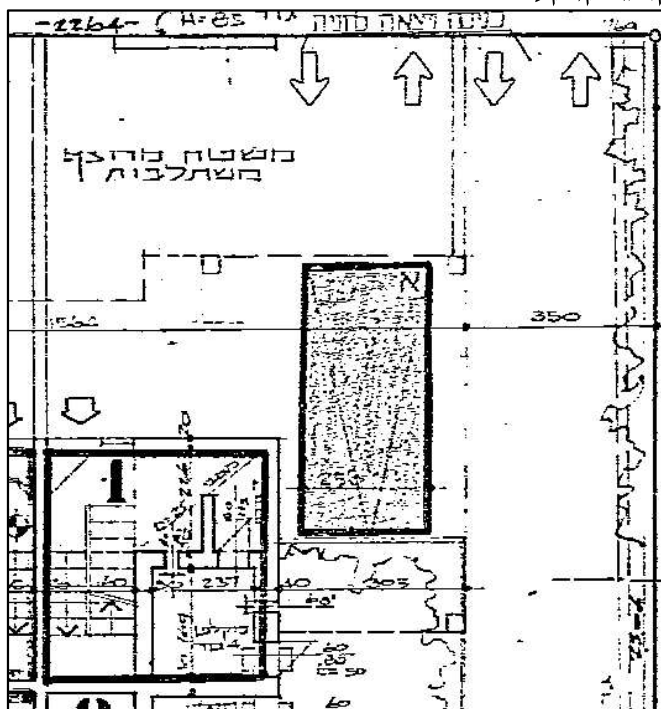
6.9 גבהים:
קומת קרקע: כ- 2.3 מ'
קומה א': כ- 2.7 מ'
קומה ב': כ- 2.7 מ'
קומת גג: כ- 2.7 מ'

6.10 המבנה הוקם לפני כ- 30 שנה. מצבו הפיזי נראה תקין בהתאם לגילוי¹.

6.11 תיאור כללי של פרטי הגמר:

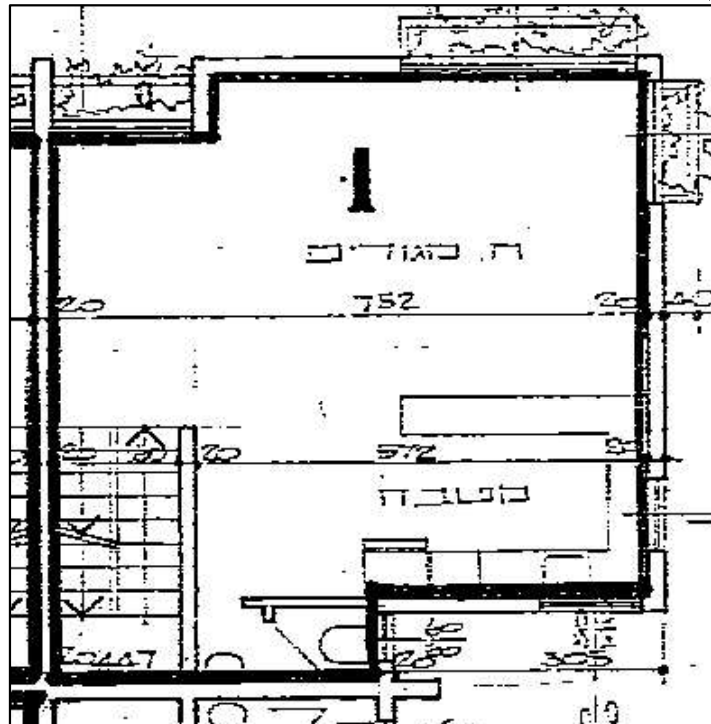
- בדירה ריצוף עיקרי גרניט פורצלן במידות 30/60 ס"מ בקומת הקרקע ובמידות 30/30 בקומה ב', בקומה א' ריצוף טרצו במידות 30/30.
- חדרי הרחצה ותא השירותים מחופים ומרוצפים קרמיקה.
- חלונות במסגור אלומיניום ללא סורגים.
- מדרגות חיפוי קרמיקה עם מעקה ממתכת.
- דלתות פנים מעץ.
- מיזוג מפוצל.
- גרם מדרגות קרמיקה ומעקה בטיחות ממתכת.
- מטבח עם ארונות עליונים ותחתיים ומשטח גרניט פורצלן.
- חיפוי חיצוני טיח חלק.

6.12 תשריטי הנכס מתוך תשריט בית משותף (תואם להיתר הבניה):
קומת קרקע:

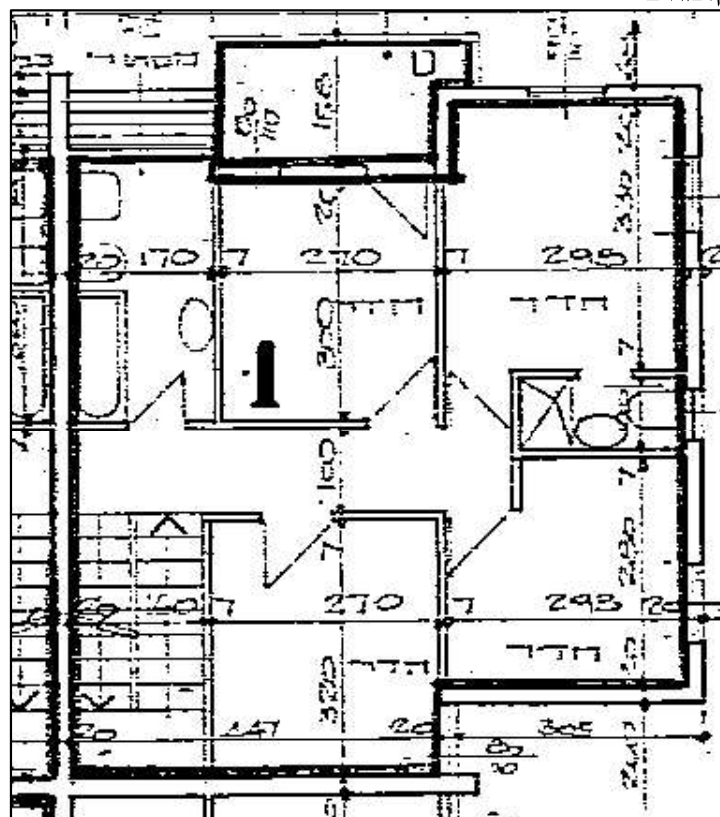


¹ הנ"ל התרשמות כללית ע"פ מראה חיצוני בלבד. אין לראות בכך תחליף לבדיקה הנדסית לגבי יציבות המבנה וחוזק החומרים.

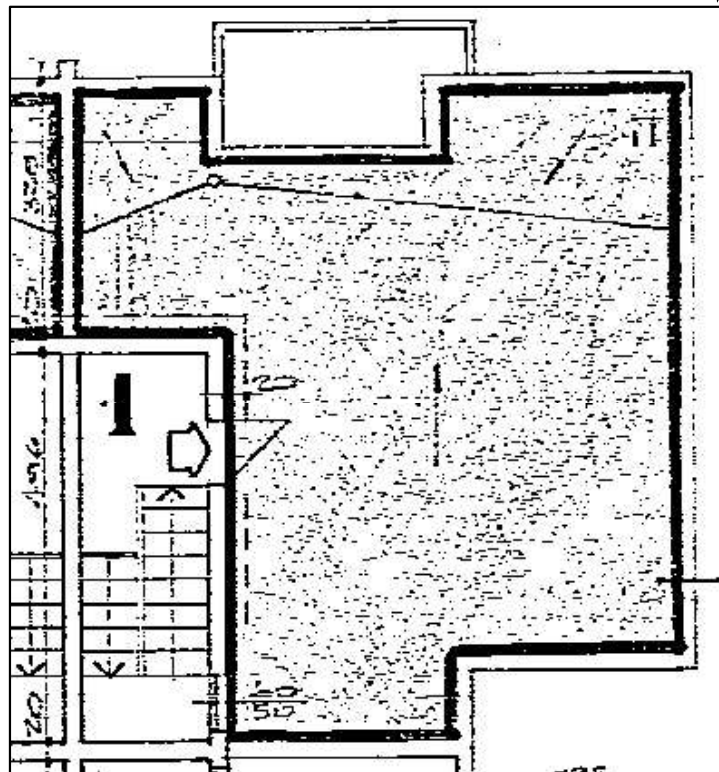
קומת א':

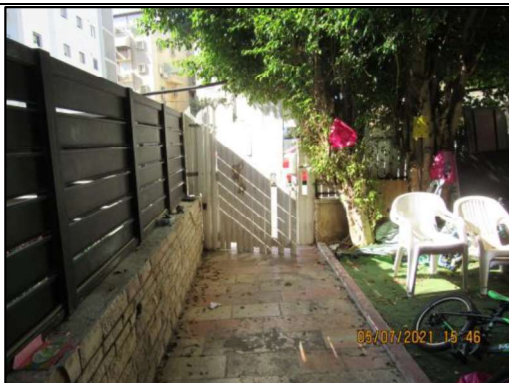
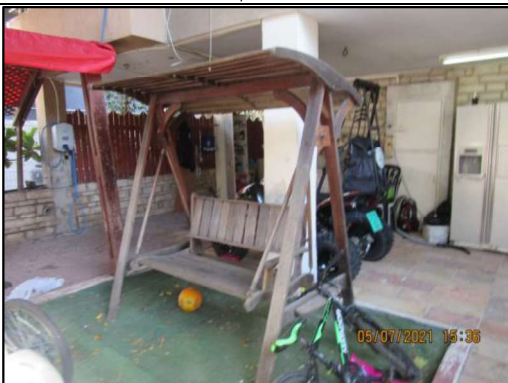
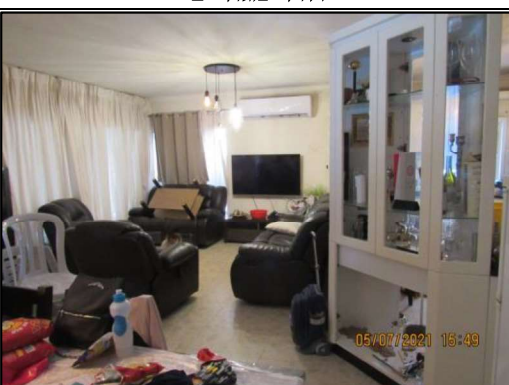


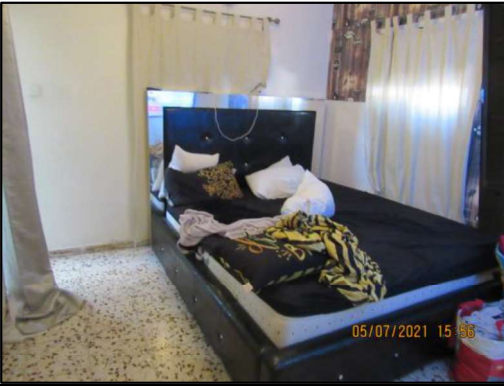
קומה ב':



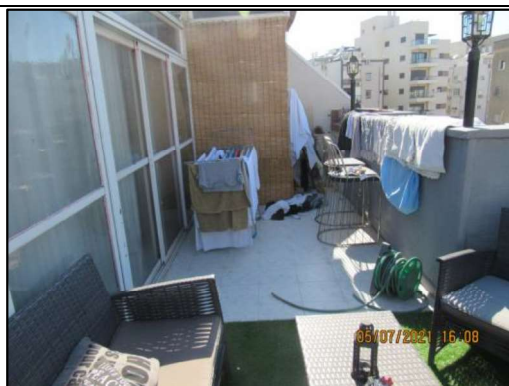
קומת הגג:



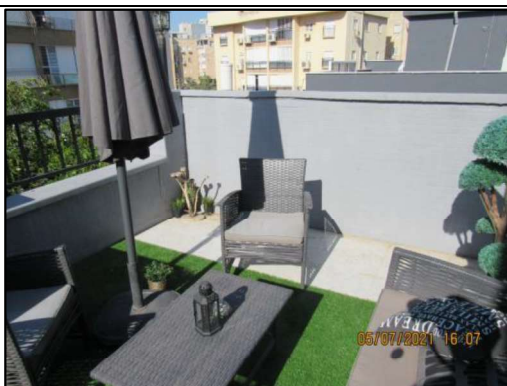
כניסה לבית 	חזית 
דלת כניסה למבנה 	חצר (לא חלק מהנשום) 
חדר מגורים 	מדרגות פנימיות 
תא שירותים 	מטבח 

חדר שינה 	חדר שינה 
יחידת הורים 	חדר שינה 
מרפסת השמש ביח' ההורים 	חדר רחצה ושירותים יח' הורים 
'יחידת מתבגר' בגג 	מטבחון בקומת הגג 

מרפסת הגג



פינת ישיבה בגג



7. הזכויות בנכס:

7.1 נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 14/07/2021 עולה כדלקמן:

גוש: 7138
חלקה: 357
תת חלקה: 1

תיאור הנכס:

תיאור: דירה קוטג'
קומה: קרקע + א + ב + ג
שטח במ"ר: 133.52 מ"ר
החלק ברכוש המשותף: 1/4
הצמדות: חניה בשטח 12.50 מ"ר
גג בשטח 47.00 מ"ר
מרפסת לא מקורה בשטח 4.44

בעלויות:

תאריך: 28/07/1997
מהות פעולה: מכר
הבעלים: חסון מאיר
החלק בנכס: 1/2

תאריך: 30/07/1997
מהות פעולה: תיקון טעות סופר
הבעלים: חסון חנה
החלק בנכס: 1/2

הערות:
תאריך: 04/04/2005
מהות הפעולה:

הערה על אי התאמה תקנה 29.
תיקונים שונים בהערה, קיימת תוספת בניה אשר הוקמה בניגוד להיתר הבניה שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, כמפורט בתיק בניה מס' 3278 של עיריית בת ים
שם המוטב: עיריית בת ים

תאריך: 05/08/2003
מהות הפעולה: הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המסים
שם המוטב: מע"מ ת"א 1
סכום: 3,341,473 ₪
הערות: תיק מס' 055395230 מיום 28/07/2003
על הבעלות של: חסון מאיר

תאריך: 13/01/2009
מהות הפעולה: הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המסים
שם המוטב: מע"מ רמלה
סכום: 625,328 ₪
הערות: תיק מס' 055395230 מיום 28/04/2008
על הבעלות של: חסון מאיר

תאריך: 02/11/2009
מהות הפעולה: צו ניהול ע"י כונס נכסים
שם המוטב: עו"ד יריב פלג

תיק הוצל"פ ת"א 01-52370-09-1 מיום 26/10/2009 חסון מאיר	הערות: על הבעלות של:
20/08/2012 הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המסים פקיד שומה חולון 14,300,538 ₪ תיק מס' 055395230 מיום 14/08/2012 חסון מאיר	תאריך: מהות הפעולה: שם המוטב: סכום: הערות: על הבעלות של:
06/02/2018 הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המסים (גביה) מס הכנסה חולון 20,284,670 ₪ תיק מס' 055395230 מיום 21/01/2018 חסון מאיר	תאריך: מהות הפעולה: שם המוטב: סכום: הערות: על הבעלות של:
03/12/2020 הערה לפי סעיף 11א(2), 12 לפקודת המסים (גביה) מס שבח תל אביב 171,621 ₪ תיק מס' 055395230 מיום 02/12/2020 חסון חנה	תאריך: מהות הפעולה: שם המוטב: סכום: הערות: על הבעלות של:
13/01/2021 הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד חן עופר תיק הוצל"פ לשכת תל אביב 01-52370-09-1 מיום 14/01/2021 חסון מאיר	תאריך: מהות הפעולה: שם המוטב: הערות: על הבעלות של:
עיריית בת ים 569.00 מ"ר מוסכם 5 רחוב שלמה המלך 3, בת ים 7138/355	הרכוש המשותף: רשויות: שטח החלקה: תקנון: תת חלקות: כתובת: המס' הישן של החלקה:

8. רקע תכנוני :

התכנוניות העיקריות החלות על החלקה :

מספר תכנית	תאור כללי	תאריך מתן תוקף	י.פ.
בי/30	תכנית מפורטת	14/06/1956	481
בי/2/א	תכנית מתאר בת ים	15/07/1971	1738
בי/30/א	תכנית מפורטת	22/08/1976	1772
בי/328	בניה על גגות	15/09/1985	3248
בי/339	שינוי הוראות	01/03/1988	3528
בי/328/א	בניה על גגות תיקון	25/10/1990	3807
בי/377	פרגולות על גגות וחצרות בתים	03/07/1997	4540
בי/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	31/12/2000	4947
בי/430/א	בניה על גגות ובנית פרגולות על גגות	05/02/2006	5490

8.1 **בהתאם לתכנית בי/30 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 14/06/1956 בי.פ. 481 עולה כדלקמן :**

מטרת התכנית :

- לקבוע שטחים צבירים פתוחים ומגרשים לבנינים צבירים.
- להתוות דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- לבטל דרכים קיימות.
- לקבוע אזור מגורים, אזור מגורים מיוחד (שפת הים) וחזית מסחרית.

הוראות התכנית החלות על החלקה נשוא חוות הדעת :
יעוד : אזור מגורים

8.2 **בהתאם לתכנית בי/2/א אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 15/07/1971 בי.פ. 1738 עולה כדלקמן :**

מטרת התכנית :

קביעת יעודי קרקע

הוראות התכנית החלות על החלקה נשוא חוות הדעת :

- יעוד : מגורים ג'
שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר
אחוזי בניה : 33%
גובה : 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
קו בנין צדדי : 4 או 3.5 מ'
קו בנין אחורי : 5 מ'
רוח חזית מינימלי : 17 מ'

מיקום המגרש בתכנית:



8.3

בהתאם לתכנית בי/30/א אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 22/08/1976 בי.פ. 1772 עולה כדלקמן:

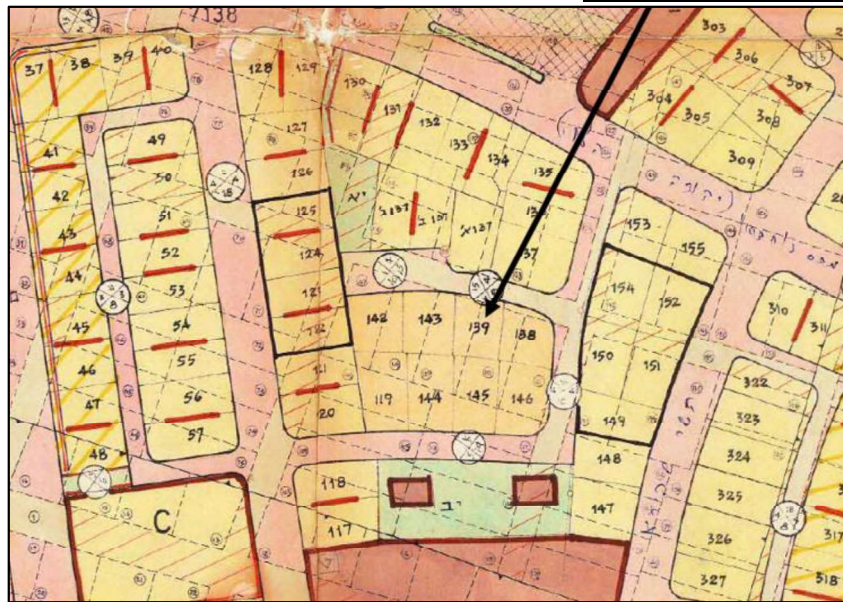
מטרת התכנית:

- א. תכנון מחדש של שטח הכלול בתכנית ע"י התוית דרכים חדשות, בטול דרכים קיימות, התוית שבילים להולכי-רגל. קביעת מגרשים צבוריים פתוחים מגרשים לבנייני צבור וקביעת אזורים(מגורים, מסחר, מלולנות וכיו"ב) - כמסומן בתשריט.
- ב. חלוקה מחדש בהסכמת ובלא הסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של החלקות כמסומן בתשריט, בלוח ההקצאות ברשימה המצורפת כמסומן בנספח א'.
- ג. לאחר מדידת השטח ע"י מודד מוסמך יתכנו שינויים בגודל המגרשים המוצעים.

הוראות התכנית החלות על החלקה נשוא חוות הדעת:

ייעוד:	מגורים א'
שטח מגרש מינימלי:	400 מ"ר
אחוזי בניה:	25%
גובה:	שתי קומות מעל קומה מפולשת
קו בנין צדדי:	3.5 מ'
קו בנין אחורי:	5 מ'
יחידות דיור:	4 יח"ד למגרש

מיקום המגרש בתכנית:



8.4

בהתאם לתכנית בי/328 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 15/09/1985 בי.פ. 3248 עולה כדלקמן:

מטרת התכנית:

קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

הוראות התכנית החלות על החלקה נשוא חוות הדעת:

- א. גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- ב. שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקני הבנויים על הגג לא יעלו על 40% סה"כ משטחו של כל הגג.
- ג. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אליו תהא מתוך הדירה ולא דרך חדר המדרגות.
- ד. המבנים על הגג יהיו צמודים לחדר המדרגות הכלל של הבית.

8.5

בהתאם לתכנית בי/328/א אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 25/10/1990 בי.פ. 3807 עולה כדלקמן:

מטרת התכנית:

לשנות את הוראות תכנית מס' 328 בענין בניה על הגגות.

הוראות התכנית החלות על הנכס הנישום:

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכוח הוראות התכנית ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית ותותקן אליו גישה מתאימה לשביעות רצונה של הועדה המקומית. במקרה שהגג הוא רכוש משותף יש לדרוש חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף.

8.6 **בהתאם לתכנית בי/430/ אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 31/12/2000 בי.פ. 4947 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

1. קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.
2. קביעת הוראות בדבר בניית מעליות בבנינים קיימים, בדבר בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח גגות הבנין ובדבר הקמת מיתקנים טכניים: קביעת שטחי בניה מותרים על גגות בנינים ושטחי מצללות מותרים על גגות בנינים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

הוראות התכנית החלות על הנכס הנישום:

שטחם הבנוי המירבי של חדרי הגג לא יעלה על 40 מטר² ובלבד שגג המדרגות המפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שישמרו המרווחים המפורטים להלן:
מרווח הנסיגה מקו מתווה הבנין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ-1.2 מ' אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות ישמר מרווח של 2.20 מ' לפחות מקו מתווה הבנין בכדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

הוראות כלליות:

חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן אחד לשני וכולם אל המתקנים המשותפים.
לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות דירות גג, בנינים חד קומתיים ודירות קוטג'.
הגישה לחדרי הגג תהיה דרך חדרי המדרגות הפנימיים ולא דרך מהמשך חדר המדרגות המשותף של הבנין.
קירוי חדרי הגג יהיה שטוח בגג בטון או בניה קלה בהתאם לשיקולים ארכיטקטוניים ושיקולי יציבות הבנין.
גובה הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
הגובה המירבי של המתקנים על הגג ושל קירות המסתור למערכות הסולאריות לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס רצפת חדרי הגג.

8.7 **בהתאם לתכנית בי/430/א אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 05/02/2006 בי.פ. 5490 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לענין בניית חדרים על הגג.
2. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגיים ובבנינים חד קומתיים.
3. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות.
4. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

הוראות התכנית:

בחדר גג משופע מותר יהיה לבנות חדר ששטחו יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות תכניות החלות על הבנין.
רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנק' הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התו"ב.
החדר על בחלל הגג יהיה ממוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות המקרקעין, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
תותר הקמת פרגולה עד לקו מתווה הבנין.

8.8 סיכום הוראות התכנון בהתאם לדף מידע:

מגרש:	139
יעוד:	אזור מגורים א'
שטח מגרש מינמלי:	400 מ"ר
שטחי בניה:	35% לקומה
שטח מרתף:	90% משטח המגרש נטו בגובה 3 מ'
מס' יח"ד למגרש:	4
מס' קומות:	2 + קומת גג
קו בנין צדדי:	3.5 מ'
קו בנין אחורי:	5 מ'
רוחב חזית מינימלי:	25 מ'
גג:	עד 40 מ"ר חדר גג

יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:

בקומת הגג בנוי חדר על הגג מבניה קלה ללא היתר בשטח של כ- 20 מ"ר.
ניתן לבנות חדר על הגג בשטח של כ- 40 מ"ר.
ניצול זכויות הבניה כרוך בתשלום היטלים לעירייה ככל ויתבקשו והוצאת היתר בניה.

9. רישוי:

9.1 היתר בניה מס' 377 מיום 09/05/1988:
הקמת בנין מגורים מעל 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

9.2 היתר בניה מס' 2479 מיום 12/10/1988:
4 יח' קוטגיים על עמודים

9.3 התאמה להיתר:

בנכס בוצעו שינויים ותוספות כדלקמן:

קומת קרקע: סיפוח חצר בשטח 80 מ"ר המשותפת לכל הבעלים בחלקה לדירה.

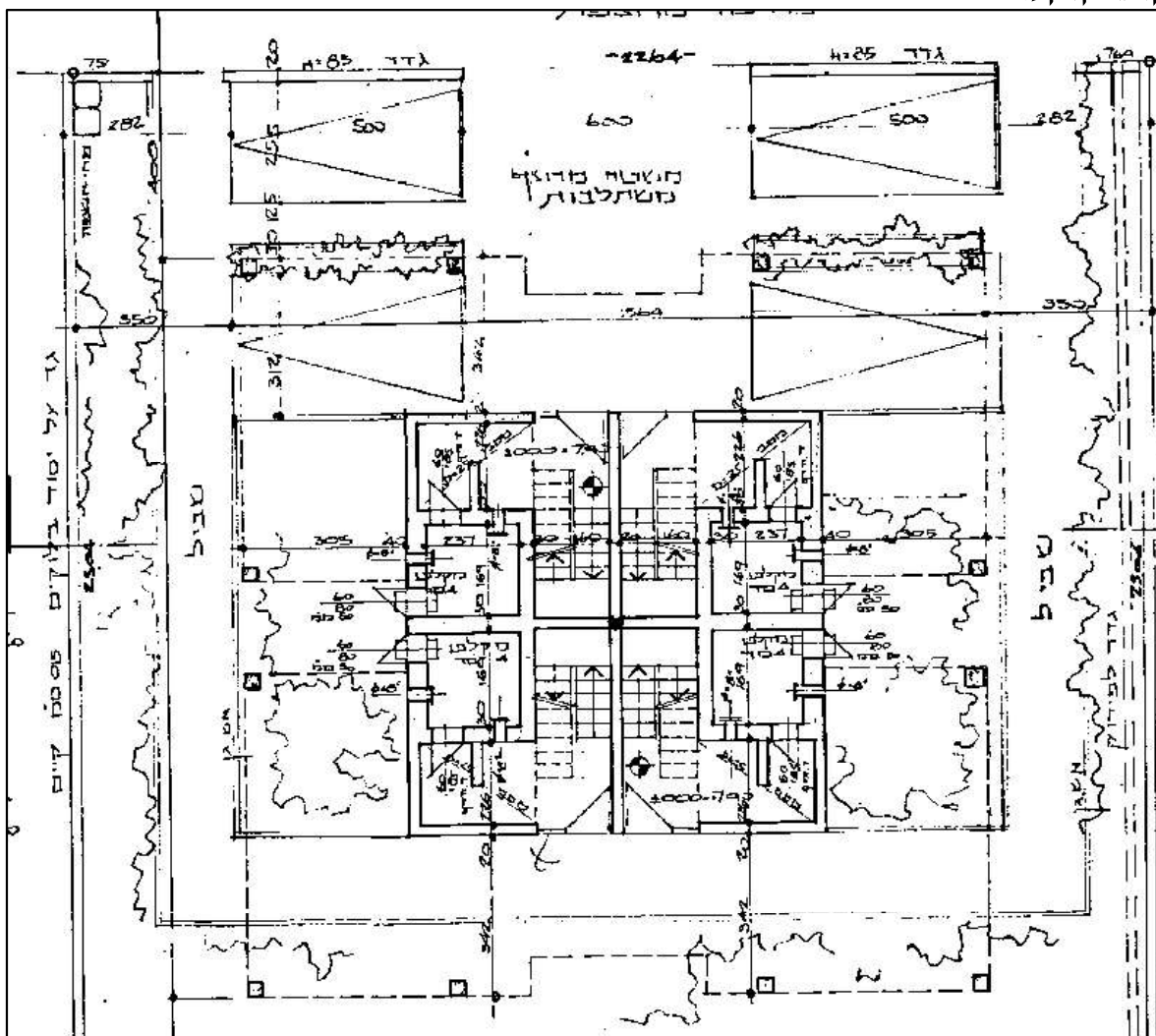
קומת א': פתיחת מסתור כביסה וסיפוח כ- 3 מ"ר לשטח הדירה.

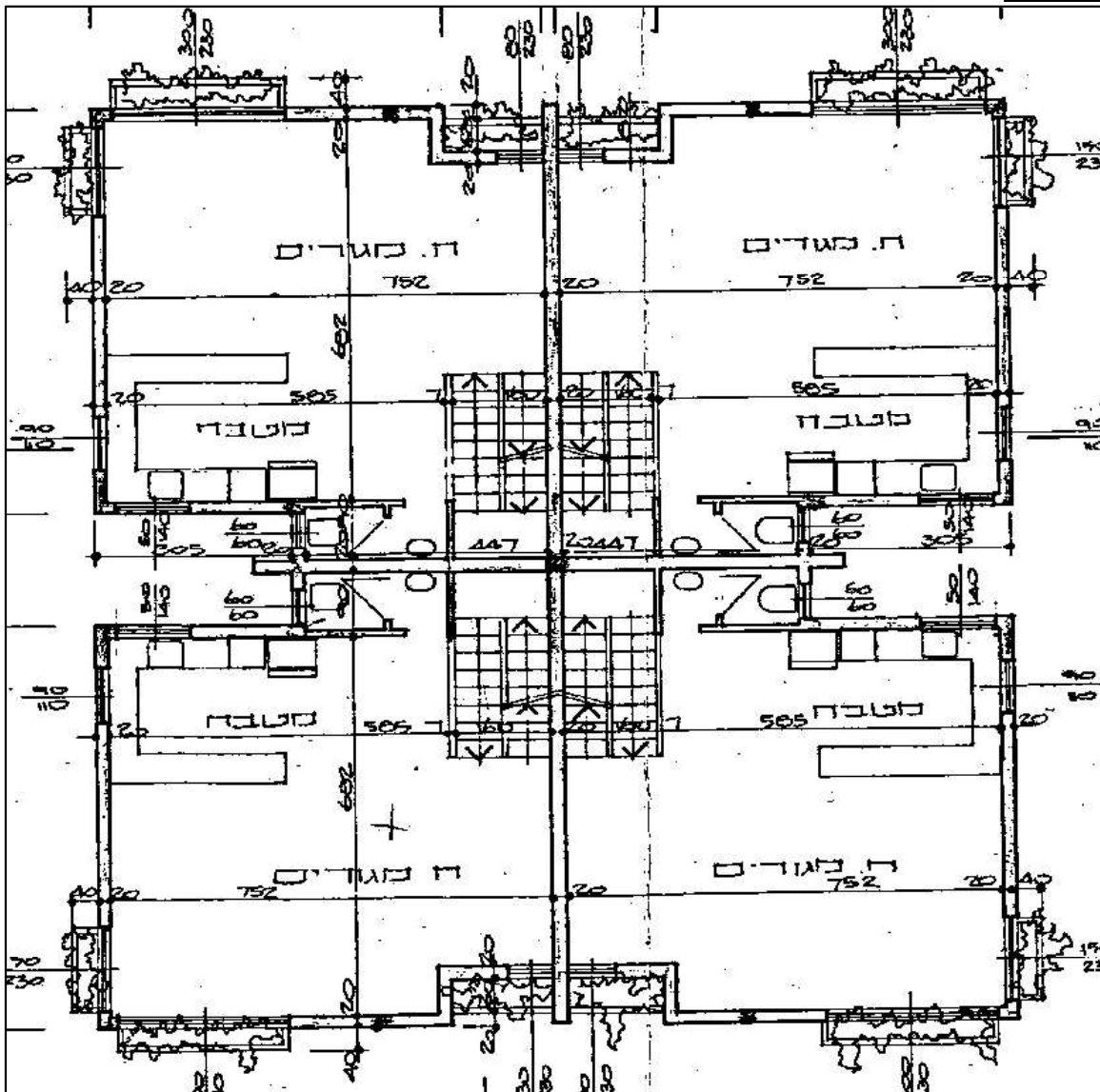
קומת גג: בניית חדר על הגג בשטח של כ- 20 מ"ר מבניה קלה.

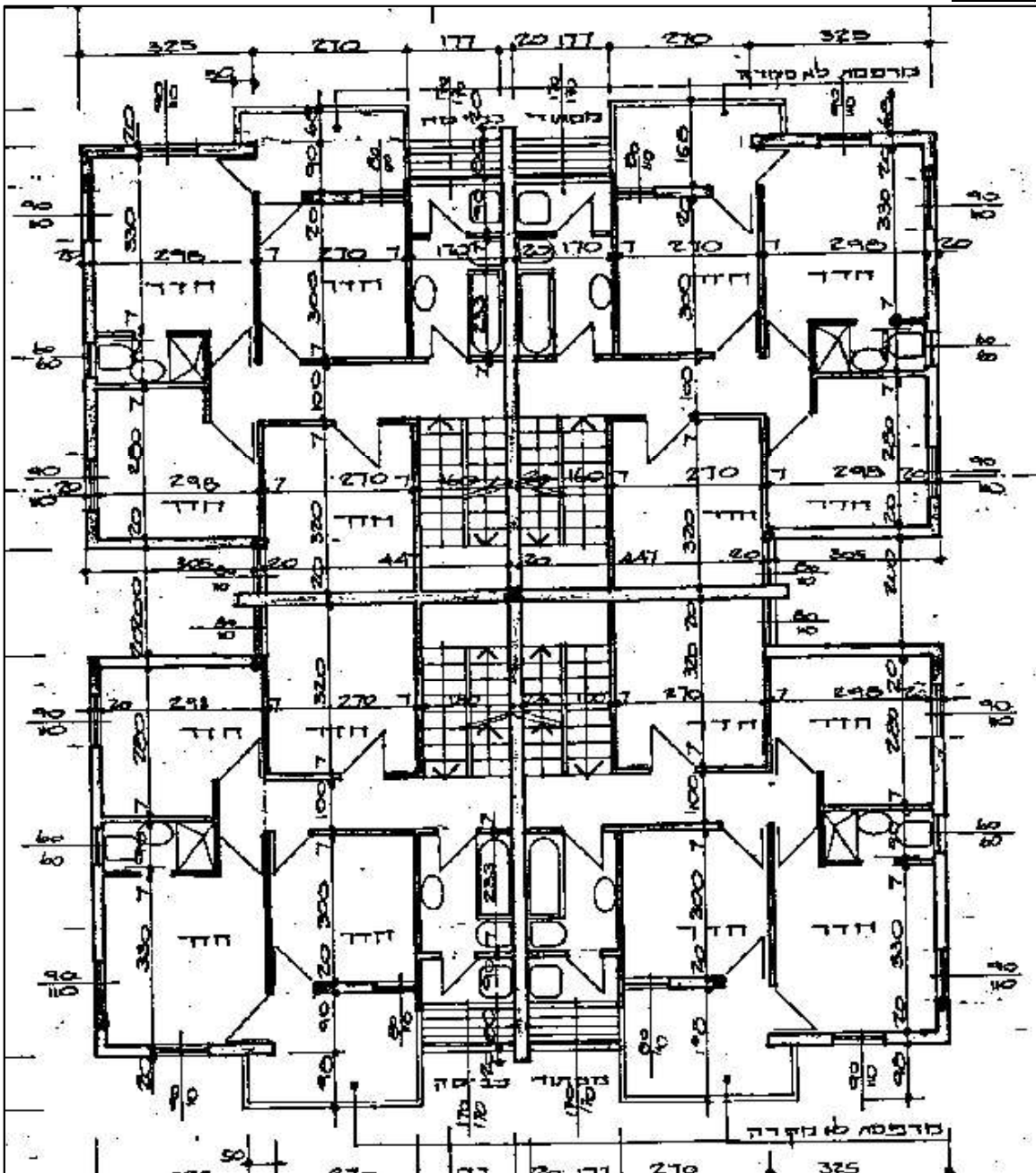
לא נמצאו היתר בניה לשינויים הנ"ל. שטחים אלה לא הובאו בחשבון באומדן השווי. הובאה בחשבון עלות התאמה להיתר בסך 30,000 ₪.

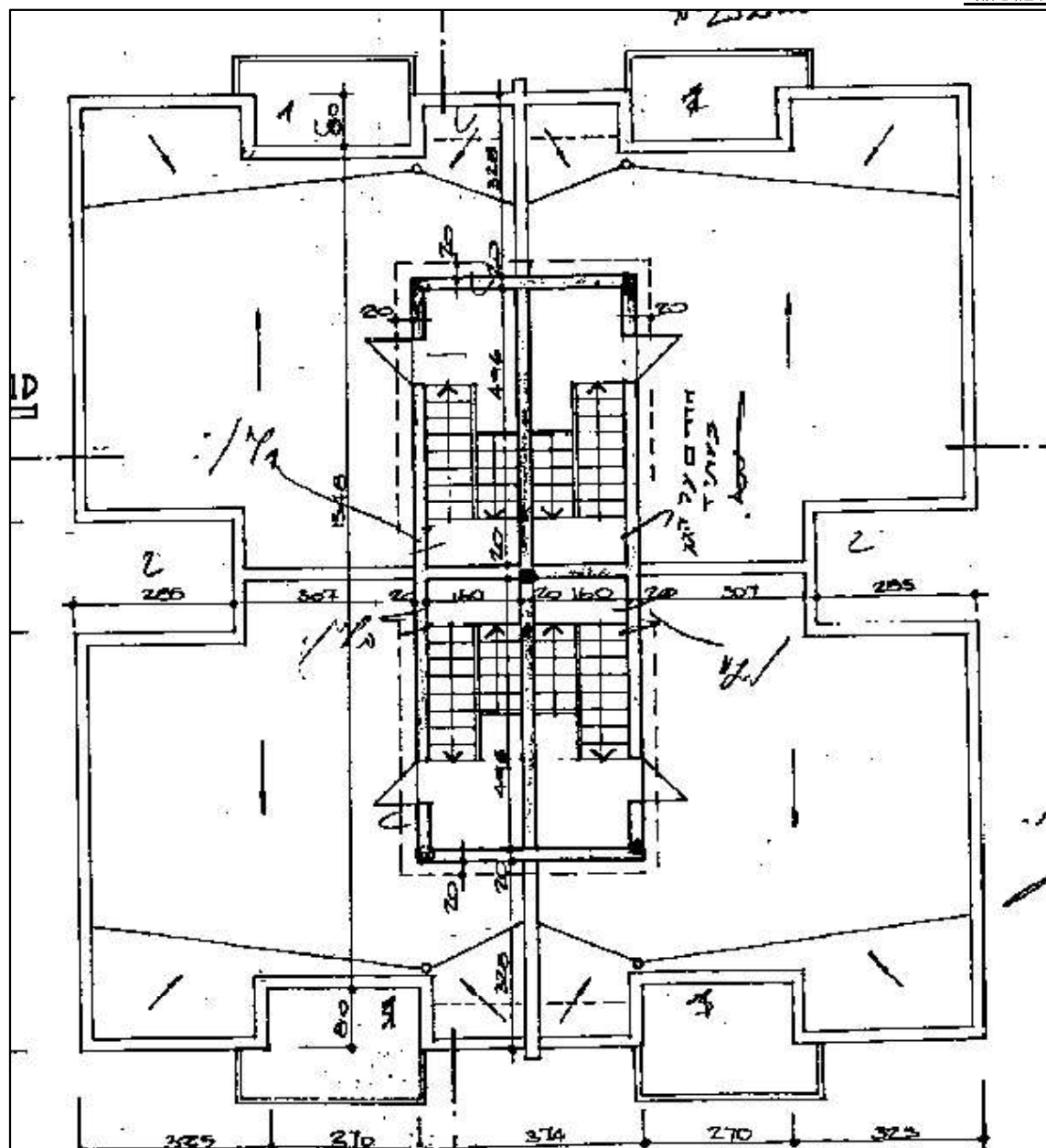
9.4 תשריטי הנכס מתוך היתר הבניה:

קומת קרקע:









10. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בבואי לאמוד את שווי הנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין השאר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 הנכס:

בית מגורים צמוד קרקע במבנה רביעיה.
רמת פרטי הגמר בבית בסיסית.
הבית פונה לכיוונים צפון ומזרח.

10.2 שטחי הנכס:

שטח נטו 133.52 מ"ר.

שטח בהיתר:

קומת קרקע: כ- 20 מ"ר

קומת א': כ- 60 מ"ר

קומת ב': כ- 58 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת שמש

קומת גג: כ- 50 מ"ר מרפסת גג

סה"כ: כ- 138 מ"ר + כ- 55 מ"ר מרפסות

(שטח ע"פ תקן 9 לתקנות שמאי מקרקעין, כולל קירות חוץ ומחצית מקירות משותפים).

10.3 חצר:

בתשריט הבית המשותף אין הצמדה של חצרות ליחידות. ישנה חלוקה בפועל של החצר בין היחידות לפיה לנכס הנשום חצר של 80 מ"ר. הנ"ל מהווה כרבע מהחצר המשותפת של כלל הדיירים במבנה.

10.4 הסביבה:

רחוב שלמה המלך במערב העיר בת ים.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה למגורים, מבנים בני 4 - 6 קומות.
הרחוב פנימי ושקט. ברחוב תנועה דלילה של כלי רכב והולכי רגל במרבית שעות היום.
הנכס מרוחק כ- 350 מ"ר מחוף הים.

10.5 הזכויות בנכס:

קרקע פרטית הרשומה בפנקס בתים משותפים.
הנכס מהווה תת חלקה. הזיהוי מבוסס על תשריט בית משותף.
הנכס בבעלות פרטית. משמש למגורי הבעלים.

10.6 תכנון ורישוי:

הבית נבנה בהיתר.
בנכס בוצעו שינויים ותוספות לגביהם לא נמצא היתר בניה (ראה פרק רישוי).
הובאה בחשבון עלות התאמה להיתר בסך 30,000 ₪.

10.7 רמת הפיתוח הסביבתית באזור ובסמוך לנכס.

10.8 הגישה המועדפת לאומדן שווי הנכס הינה גישת ההשוואה, כלומר התבססות על מחירי עסקאות בדירות דומות בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

10.9 הערכת השווי כוללת מע"מ.