

גוש 6214 חלקה 370

קובץ דוגמה לגוש 6214 חלקה 370, לא לגוש שמזינים בטופס. להזמנת הגוש שלכם – בדיקה חינם באתר.
זו אינה שומה ואינה ייעוץ שמאי או משפטי. יש לאמת כל נתון מול ההכרעה.

במסמך זה

1. מועד קובע לפי גורם השבחה – 6 גורמים
2. שווי מ"ר מבונה בגוש – 4 הכרעות
3. מקדמים שהתקבלו בגוש – 4 מקדמים
4. סוגיות בגוש – 2 סוגיות

1 מועד קובע לפי גורם השבחה

בגוש 6214 חלקה 370 יש 22 מועדים קובעים ב־6 גורמים.

מקור	עמוד	ציטוט	שמאי	מועד קובע	תכנית או גורם
להכרעה			ג'רבי נורית	30.04.2020	תכנית תא/3729 א
להכרעה			ג'רבי נורית	30.04.2020	תכנית תא/3729 א
להכרעה			ג'רבי נורית	30.04.2020	תכנית תא/3729 א
להכרעה			ג'רבי נורית	30.04.2020	תכנית תא/3729 א
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616 א
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616 א
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616 א
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616 א
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616
להכרעה			ג'רבי נורית	24.01.2018	תכנית 3616
להכרעה			ג'רבי נורית	18.05.2005	תכנית תמ"א 38
להכרעה			ג'רבי נורית	18.05.2005	תכנית תמ"א 38
להכרעה			ג'רבי נורית	18.05.2005	תכנית תמ"א 38
להכרעה			ג'רבי נורית	18.05.2005	תכנית תמ"א 38
להכרעה			ג'רבי נורית	03.07.1997	תכנית מק/2710 ה
להכרעה			ג'רבי נורית	03.07.1997	תכנית מק/2710 ה
להכרעה			ג'רבי נורית	03.07.1997	תכנית מק/2710 ה
להכרעה			ג'רבי נורית	03.07.1997	תכנית מק/2710 ה
להכרעה			ג'רבי נורית	01.11.1990	הקלות
להכרעה			ג'רבי נורית	01.11.1990	הקלות
להכרעה			ג'רבי נורית	01.11.1990	הקלות
להכרעה			ג'רבי נורית	01.11.1990	הקלות

2 שווי מ"ר מבונה בגוש

תכנית	ש/מ"ר	שמאי	ציטוט	מקור
ללא שיוך לתכנית - מגורים	ש 25,000	ג'רבי נורית	בהכרעתי ברח' בזל 26 פינת ארבע הארצות קבעתי שווי בסך 25,000 ש	להכרעה
בזל 26 פינת ארבע הארצות ללא שיוך לתכנית - מגורים	ש 25,000	ג'רבי נורית	בהכרעתי ברח' בזל 26 פינת ארבע הארצות קבעתי שווי בסך 25,000 ש	להכרעה
ללא שיוך לתכנית - מגורים	ש 25,000	ג'רבי נורית	בהכרעתי ברח' בזל 26 פינת ארבע הארצות קבעתי שווי בסך 25,000 ש	להכרעה
ללא שיוך לתכנית	ש 25,000	ג'רבי נורית	בהכרעתי ברח' בזל 26 פינת ארבע הארצות קבעתי שווי בסך 25,000 ש	להכרעה

שווי מ"ר מבונה שהתקבל בהכרעה, לא הערכה לנכס הזה.

3 מקדמים שהתקבלו בגוש

מקדם דחייה

ערך	ציטוט	שמאי	מקור
0.56	קבעתי מקדם 0.56 לדחייה	ג'רבי נורית	להכרעה
0.56	מורכבות יותר מתוספת בנייה רגילה ומתוספת דומה ללא דירת גג וללא מסחר, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה	ג'רבי נורית	להכרעה
0.56	קבעתי מקדם 0.56 לדחייה	ג'רבי נורית	להכרעה
0.56	קבעתי מקדם 0.56 לדחייה	ג'רבי נורית	להכרעה

4 סוגיות בגוש

סוגיה	הכרעה	שמאי	תכנית	ציטוט	עמוד	מקור
מקדם דחייה (20,020) - נדחה ב-10%. ב-88% מההכרעות במאגר התקבל 4 הכרעות בגוש - התקבל 4	התקבל	ג'רבי נורית		מסחר, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה ומתוספת דומה ללא דירת גג וללא מורכבות יותר מתוספת בנייה רגילה החנויות ובעלי דירת הגג הקיימת, וקבלת הסכמת הבעלים לרבות בעלי המשיבה. מאחר שההתארגנות לבנייה לעומת מקדם 0.7 שקבע שמאי לדחייה של 20 שנה למימוש הזכויות, המבקשת קובעים מקדם 0.3118 שמאי		להכרעה
מקדם דחייה (20,020) - נדחה ב-10%. ב-88% מההכרעות במאגר התקבל 4 הכרעות בגוש - התקבל 4	התקבל	ג'רבי נורית		מסחר, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה ומתוספת דומה ללא דירת גג וללא מורכבות יותר מתוספת בנייה רגילה בעלי החנויות ובעלי דירת הגג הקיימת וקבלת הסכמת הבעלים, לרבות המשיבה. מאחר שההתארגנות לבנייה לעומת מקדם 0.7 שקבע שמאי לדחייה של 20 שנה למימוש הזכויות, המבקשת קובעים מקדם 0.3118 שמאי		להכרעה
מקדם דחייה (20,020) - נדחה ב-10%. ב-88% מההכרעות במאגר התקבל 4 הכרעות בגוש - התקבל 4	התקבל	ג'רבי נורית		מסחר, קבעתי מקדם 0.56 לדחייה ומתוספת דומה ללא דירת גג וללא מורכבות יותר מתוספת בנייה רגילה החנויות ובעלי, דירת הגג הקיימת וקבלת הסכמת הבעלים לרבות בעלי מאחר שההתארגנות לב, נייה מקדם 0.7 שקבע שמאי המשיבה של 20 שנה למימוש הזכויות, לעומת קובעים מקדם 0.3118 לדחייה שמאי המבקשת		להכרעה

מקור	עמוד	ציטוט	תכנית	שמאי	הכרעה	סוגיה
להכרעה		38/ ומורים על ביטול החיוב בהתאם ליתן לעוררת מכח סעיף 11 לחמ"א ו-2331), בגבול הזכויות שניתן היה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 לגבי הבניה בהיתר הבניה שהתבקשה סעיף 19 (ב) 10 (לתוספת השלישית, איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי אנו קובעים		ג'רבי נורית	התקבל	פטור מגורים סעיף 19(ג) ב־1% · נדחה ב־34%. במאגר (425) · אין השבחה התקבל ב־44% מההכרעות 3 הכרעות בגוש — התקבל 3
להכרעה		38/ ומורים על ביטול החיוב בהתאם ליתן לעוררת מכח סעיף 11 לחמ"א ו-2331), בגבול הזכויות שניתן היה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 לגבי הבניה בהיתר הבניה שהתבקשה סעיף 19 (ב) 10 (לתוספת השלישית, איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי אנו קובעים		ג'רבי נורית	התקבל	פטור מגורים סעיף 19(ג) ב־1% · נדחה ב־34%. במאגר (425) · אין השבחה התקבל ב־44% מההכרעות 3 הכרעות בגוש — התקבל 3