בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ז' ניסן תשפ"ג

תאריך לועזי : 29/03/2023

מס' מינוי : 2853-2022

לכבוד,
חברת ג.מ.א.א חשבונות בע"מ
ע"י מר אסף מנסנו- שמאי מקרקעין
דוא"ל : asaf.mansano@gmail.com
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית באר שבע
ע"י מר מיקי אדלשטיין- שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@mikied.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 38030, חלקה 146, תת חלקה 1

מגרש 39

רחוב הגאולים 10/1, שכונה ג'

באר שבע

שד' גיבורי ישראל 13, אזה"ת פולג (ספיר) נתניה (קומה ראשונה) | **נייד:** 053-888-6770
מייל: y@yhalevi.com | **מייל משרד:** office@yhalevi.com

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין המשיבה לבין המבקשת, לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס בגוש 38030, חלקה 146, תת חלקה 1, מגרש 39, ברחוב גאולים 10/1 באר שבע (להלן: "המקרקעין") היטל ההשבחה שבמחלוקת הנו עקב אישור בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג ממגורים למשרד.

2. **<u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:</u>**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מתאריך 12/09/2022, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר מיקי אדלשטיין, על צרופותיה.

2.2. עמדת השמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מתאריך 06/01/2023, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אסף מנסנו, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

<u>מהות</u>	**<u>מועד קובע</u>**
בקשה להיתר מס' 20211415	27/07/2022

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	:	דירת מגורים
מהות החלק הנישום	:	דירת מגורים בבניה רוויה נמוכה הממוקמת בקומת קרקע
גוש	:	38030
חלקה	:	146
תת חלקה	:	1
מגרש	:	39 על פי תכנית מס' 11/108/03/5
שטח רשום של החלקה	:	784 מ"ר
שטח רשום של תת החלקה	:	103.40 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	:	1/4
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	הגאולים 10/1 באר שבע

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בלווי מר גיל ברבלק שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 21/02/2023, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

6. <u>דיון מקצועי:</u>

6.1. בתאריך 22.2.2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים ומר גיל ברבלק שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

6.2. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

באר שבע היא עיר במחוז הדרום. שטח השיפוט של באר שבע הוא 117,500 דונם ומשמשת כמרכז מטרופולין, הנכס הנישום ממוקם בשכונה ג', בבאר שבע.

שכונה ג' נמצאת ממזרח לשכונות א' ו-ב' ומצפון למרכז האזרחי. השכונה הוקמה כשיכון בשנות החמישים, בתחילה קלטה השכונה עולים מרומניה, מעיראק, ממרוקו, מלוב ומתוניס. בשנות השמונים קלטה השכונה כמות גדולה של עולים מאתיופיה ובשנות התשעים גם עולים מחבר המדינות. סטודנטים רבים מתגוררים בשכונה ג' (עקב קרבתה לאוניברסיטת בן-גוריון בנגב).

תחנת הרכבת באר שבע צפון ממוקמת אף היא בשכונה ג' - בצמוד לאוניברסיטת בן-גוריון ולמעונות הסטודנטים. מרבית בתי השכונה הם יחידות צמודות קרקע עם גינות בחצרות הבתים, או בניינים בעלי שתיים עד שלוש קומות. קבוצת בניינים גבוהים יותר (עד 8 קומות) שנבנו סביב 1980 מצויים בקצה השכונה, ברחוב וינגייט, סמוך לבית החולים סורוקה. בשנים האחרונות יש מגמה פרטית של פינוי-בינוי בלתי מתוכנן ובשכונה החלו להופיע גם בניינים בני למעלה מ-10 קומות.

7.2. **<u>תיאור החלקה:</u>**

שטחה הרשום של חלקה 146 הוא 784 מ"ר[1]. צורתה מלבנית בעלת חזית צפונית הפונה לרחוב גאולים. על החלקה בנוי מבנה מגורים הכולל ארבע דירות, שתי דירות בקומת קרקע ושתי דירות בקומה ראשונה.

גבולות החלקה: צפון – רחוב הגאולים דרום – בנייה רוויה בניני שיכון ישנים מערב – חלקה 145 בניה דומה מזרח – חלקה 147 בניה דומה.

7.3. **<u>תיאור הנכס:</u>**

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1 הממוקמת בקומת הקרקע בצדה המערבי של החלקה כאשר הכניסה לדירה באמצעות שביל מעבר בחלקה המערבי, שטחה הרשום של הדירה 103.40 מ"ר. בדירה נעשה שימוש למשרדים הכולל בתוכו חלוקה פנימית למספר חדרי עבודה, שירותים ומטבחון.

[1] **הנתונים מתבססים על תיק בית משותף, נסח, ותוכנית הגשה.**

8. <u>הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:</u>

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 06/01/2023 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 146 בגוש 38030, הינו 784 מ"ר.

<u>מצב קנייני</u>:

- תת חלקה 1 זכויות בעלות ל- ג.מ.א.א בע"מ חברה.
- חלק ברכוש המשותף 1/4.
- מספר תתי חלקות – 5.
- תקנון – מוסכם.

הערות:

- הערה בדבר הכרזה כשיכון ציבורי וכי הקטע המסומן A חורג מגבולות החלקה ואינו מהווה חלק מהבית המשותף.
- הערה בדבר העברה לזרים.

9. <u>מצב תכנוני[2]:</u>

<u>מצב קודם:</u>

9.1. <u>תכנית 11/108/03/05</u>, שדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1310 ביום 20/10/1966, מסווגת את החלקה כמגרש 39 בייעוד מגורים ב'.

יעוד	:	מגורים ב'
גודל המגרש	:	825 מ"ר
מספר יחידות	:	4
מספר קומות	:	2 מעל פני קרקע
זכויות בניה מעל פני קרקע	:	30% לקומה עיקרי
זכויות מתחת לפני קרקע	:	8% למחסן
קווי בניין ב- מ'	:	קדמי 4 מ' קיים 3.6 בהיתר קודם צידי 3 מ' צד אחד 2.5 מ' בהיתר קודם צד שני לא רלוואנטי אחורי 7 מ'

<u>מצב חדש:</u>

9.2. <u>בקשה להיתר מס' 20211415</u>, לשימוש חורג ממגורים למשרד לתקופה של 5 שנים.

- תוספת שטח לדירה לפי מצב קיים.
- הקטנת מחסן, שינויים פנימיים ובחזיתות.

[2] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.**

- הריסה פרגולה וגדר במבוק בתוך המגרש.
- פטור מחניה עבור 3 מקומות חניה עבור משרדים (לפי התקן).

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב באר שבע, נמצאה בקשה להיתר:

10.1. היתר בניה מספר 8649 מתאריך 03/02/1981, לתוספת מגורים למבנה קיים + תוספת מחסן.

10.2. בקשה להיתר לשימוש חורג ממגורים למשרד מס' 20211415, אשר נדונה בישיבת וועדת המשנה מס' 20220013 מיום 27/07/2022, מהות הבקשה:

- בקשה לשימוש חורג מבית מגורים למשרדים לתקופה של 5 שנים, תוספת שטח לדירה לפי המצב הקיים, הקטנת מחסן, שינויים פנימיים ובחזיתות בדירה מס' 1 בית מגורים משותף (סה"כ 4 יח"ד).
- הריסה: פרגולה וגדר במבוק בתוך המגרש.
- בקשה לפטור מקומות חניה עבור משרדים (חסר 3 מקומות חניה עפ"י התקן).

החלטות הועדה:

- לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות.
- לאשר בקשה לפטור מקומות חניה עבור משרדים (חסר 3 מקומות חניה עפ"י התקן).

11. <u>שומות הצדדים:</u>

<u>ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:</u>

<u>מהות</u>	<u>מבקשת</u>	<u>משיבה</u>
בקשה להיתר הכוללת הקלות ושימוש חורג	אין השבחה	189,650 ₪

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מיקי אדלשטיין:

- תחשיב השווי ל-5 שנים על בסיס תשואה ראויה שנקבעה על פי סקר השמאי הממשלתי לשנת 2021.
- התחשיב בוצע לשווי הנכס למשרדים לתקופת השימוש החורג בתוספת שווי הנכס כדחוי למגורים (בהתאם לפס"ד קונפינו) ובהפחתת שווי הנכס לצמיתות בייעוד למגורים.
- מסך ההשבחה הופחתו עלויות התאמה המוערכות בכ- 750 ₪/למ"ר.
- לצורך ניתוח עסקאות השוואה יש להפחית שווי מקום חניה לשנת 2018 המוערך בכ- 6,000 ₪ עד 20,000 ₪, בהסתמך על שומות מכריעות.

- מיקום הדירה בשיכון ג' והעובדה שמדובר במשרד רואה חשבון היחיד בסביבה סיבות אלו תורמות ליתרון של המשרד אשר מסתמך על מוניטין אישי ולכן ככל שיש עסקאות השוואה ממשרדים במיקום אחר, יש להוסיף מקדם על המיקום.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת:</u>

- לעניין הטענה של שמאי המבקשת כי ניתן היה במסגרת תכנית 102/02/5 משנת 1970 להקים משרדים, התוכנית הנה תכנית מתאר ומכח תכנית מתאר לא ניתן להוציא היתרי בניה.
- שיעור תשואה למגורים כ 3%.
- שיעור תשואה למשרדים כ 6.7% לפי הסקר של השמאי הממשלתי.

12.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר אסף מנסנו:

- שווי מ"ר בנוי למגורים בגבולות של כ-14,000 ₪ .
- השימוש למשרדים בבנייני מגורים ותיקים הוא ייחודי וסחירתו בשוק החופשי מוגבלת ביחס לשימוש למגורים בנכסי ההשוואה.
- מניתוח עסקאות מכר של משרדים במגדלי משרדים חדישים מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 13,000 ₪. בגילום מקדם התאמה 0.9 ביחס למאפייני הנכס הנישום סביר להביא בחשבון שווי למ"ר מתואם בגבולות 11,700 ₪.
- עולה כי שטחי משרדים במגדלים חדישים מוצעים להשכרה במחירים הנעים בין כ- 52 ₪/מ"ר לבין כ-71 ₪/מ"ר. בהתאם לנתונים אלו הובאו בחשבון דמ"ש למשרדים לאחר התאמה לנכס הנדון, בסך של 54 ₪/מ"ר לחודש.
- יש לקחת בחשבון התאמות לזמן.

<u>תגובה לפרוטוקל מצד המבקשת:</u>

בבדיקת סקר המחירים ללא שתי עסקאות קיצון מתקבל אומדן למ"ר משרדים ממוצע של כ-13,490 ₪ ולא 18,500 ₪, כפי שהעריך שמאי המשיבה.

- בתחשיב מתוקן שמאי המשיבה קבע 17,700 ₪/מ"ר משרדים, שיעור התשואה לפי 6.7% יוליך אותנו למסקנה של כ 99 ₪/מ"ר למשרדים שהנו בלתי סביר בעיר באר שבע.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- ערכי שווי.
- שיעורי תשואה.
- מצב קודם האפשרות להוצאת היתר על פי תוכנית מתאר.
- שווי חניה.
- תועלת/נזק למשרד רו"ח באזור מגורים.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. ערכי שווי ושיעור תשואה:

תאור	שמאי משיבה	שמאי מבקשת
מגורים	₪ 1,450,000	₪ 1,610,000
משרדים	₪ 2,130,000	₪ 1,345,500
שיעור תשואה למגורים	5% (בתגובה טען ל 3%)	5%
שיעור תשואה למשרדים	6.7%	5%
שווי מ"ר למגורים	₪ 12,600	₪ 14,000
שווי מ"ר למשרדים	₪ 18,500	----
דמ"ש מ"ר למשרדים	----	₪ 6,210

החלטה לשווי מגורים:

הצדדים הסתמכו על מגוון עסקאות השוואה אשר חלקם מרשות המיסוי וחלקם נתוני היצע. לאחר שבחנתי עסקאות מרחובות הגאולים ועולי הגרדום שנערכו בשנת 2022 ולאחר שאספתי את הנתונים לכל עסקה הגעתי לכלל דעה ששווי למ"ר מגורים בקומת קרקע בשטח של 115 מ"ר כ 10,500 ₪.

יוער שהיות ובחנתי את שווי המגורים מעסקאות השוואה, התייתרה ההחלטה איזה שיעור תשואה הוא הנכון למגורים.

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪.	חלק נמכר	שטח	שווי למ"ר מתואם	לממוצע	מקור
38030/87-7	הגאולים 31	19/05/2022	₪ 675,000	1	66	₪ 10,206	₪ 10,206	בית משותף
38030/86-2	הגאולים 29	27/07/2022	₪ 1,010,000	1	48	₪ 21,112	גבוה	בית משותף
38030/36-1	עולי הגרדום 17	22/12/2022	₪ 1,111,111	1	105	₪ 11,154	₪ 11,154	בית משותף
38030/151-2	הגאולים 20	11/09/2022	₪ 220,000	1	86	₪ 10,197	₪ 10,197	בית משותף
38030/151-2		11/09/2022	₪ 220,000					
38030/151-2		11/09/2022	₪ 220,000					
38030/151-2		11/09/2022	₪ 220,000					
ממוצע:					76		₪ 10,519	

תחשיב שווי הדירה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ במ"ר/₪
מ"ר גרעיני:	76	1	76
מ"ר שולי:	39	0.8	31.2
שטח אקוי לדירה:			107.20
תחשיב שווי הדירה:			₪ 1,127,627

החלטה לדמ"ש ראויים למשרדים:

הצדדים הסתמכו על מגוון עסקאות השוואה אשר חלקם מרשות המיסוי וחלקם נתוני היצע. לאחר שבחנתי חוזי שכירות בעלי תוקף מבניין משרדים "בית-בלטק", הממוקם ברחוב יהודה ולאחר שאספתי את הנתונים לכל עסקת שכירות הגעתי לכלל דעה שדמ"ש ראויים למ"ר משרדים בסביבת עבודה למשרדים ולאחר התאמה לאיזור מגורים הפחתה של 10% כ 40 ₪/למ"ר ולשטח של 115 מ"ר כ 4,610 ₪.

מס"ד	השוכר	תחילה	סיום	שטח מ"ר ברוטו	הערות	דמ"ש חודשיים ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים ללא חניות	התאמה לתקופה	התאמה למיקום וסביבת עיסקית	מתקבל למ"ר ללא חניה וללא מע"מ
1	חברת מחשוב	01/05/2022	30/04/2023	84.4	כולל חניה עילית אחת מושכרת ב 180 ₪ לפני מע"מ	3,977	3,797	1	0.9	40.5 ₪
2	משרד רו"ח	01/01/2023	31/12/2023	122	כולל חניה עילית אחת מושכרת ב 260 ₪ לפני מע"מ	5,700	5,440	1	0.9	40.1 ₪
3	חברת נדל"ן	05/12/2018	04/12/2023	107.5	לא כולל חניות	4,300	4,300	1.1	0.9	39.6 ₪
דמ"ש למ"ר ממוצע ללא חניות וללא מע"מ:										40 ₪
הכנסה חודשית דמ"ש למשרדים:										4,608 ₪

14.2. <u>שיעור תשואה למשרדים ומגורים:</u>

הצדדים חלוקים לשיעור התשואה הראוי למגורים ולמשרדים.

<u>החלטה:</u>

סקר השמאי הממשלתי שפורסם למחצית הראשונה של שנת 2021 קובע ששיעור תשואה למשרדים הוא 6.7% קיבלתי את שיעור התשואה של השמאי הממשלתי.

לעניין שיעור התשואה למגורים היות ובחנתי עסקאות השוואה ממחירי מכירה וגישת ההשוואה עדיפה לפי התקן, מתייתרת בחינת שיעור התשואה למגורים.

לעניין שיעור היוון לדחיה נקטתי בשיעור היוון של 4.5% המקובל בשוק למגורים.

14.3. <u>מצב קודם, האפשרות להוצאת היתר בניה מתוכנית המתאר:</u>

לטענת שמאי המבקשת קיימת אפשרות במצב הקודם לפי תוכנית 11/108/03/5 סעיף 11 לתקנון, המפנה לתכליות המותרות בתוכנית מתאר העיר באר שבע חלק ד', מנגד טען שמאי המשיבה שאין אפשרות להוציא היתר מכח תוכנית מתאר ולא מפורטת ולכן אין היתכנות לשימושי משרד ללא החלטת הוועדה.

<u>החלטה:</u>

הבקשה להיתר הינה תולדה של הצורך להסדיר מצב קיים כשימוש למשרד בדירת מגורים. מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תוכנית 102/02/5 שהינה תוכנית מתאר לבאר שבע. מה גם שבפרק ה' תנאים כלליים סעיף 1 תכליות ושימושים נקבע מפורשות:

> *"לא ישמשו שום קרקע או בניין, באזור תכנון או אזור שימושי קרקע הנמצאים בגבולות התוכנית לכל תכלית ובכל צורה פרט לאלו המפורטות הרשימת התכליות וטבלת האזורים לאותו אזור"*

14.4. <u>שווי חניה:</u>

שמאי המבקשת טען ששווי מקום חניה כ 80,000 ₪, לעומתו טען שמאי המשיבה ששווי חניה נע בין 15,000 ₪ ל-20,000 ₪.

החלטה:

נמסר לי בעל פה שדמ"ש למקום חניה בבאר שבע בסביבת משרדים נע בגבולות 180 ₪. מסקנה מהאמור לעיל, כי שווי מקום חניה נע בגבולות של 30,000 ₪. בעת הביקור בסביבת הנכס עולה שאין מצוקת חניה בסביבה, שמאי המשיבה שהינו שמאי הוועדה טען שכופר החניה בבאר שבע

הוא 15,000 ₪. אני מאמץ את השווי הזה לכופר חניה. (כופר חניה לא מייצג את שווי החניה אלא את הסכום שהרשות גובה מהאזרח כחלופה להקמת מקום חניה).

14.5. <u>תועלת או נזק בשימוש למשרדים באזור מגורים בשיכון ג':</u>

שמאי המבקשת טען שיש לתת את הדעת על העובדה שיש אזורי מגורים ויש אזורי משרדים ומסחר. לכל שימוש יש את סביבת העבודה והעסקים התומכים בפעילות הקיימת. לכן להכניס שימושי משרד באזור מגורים מובהק לא מהווה יתרון כלכלי אלא חיסרון כלכלי. מנגד שמאי המשיבה טען שהיות ושיכון ג' קרוב לאוניברסיטת בן גוריון והוא היחיד הנותן שירותי רו"ח בסביבת הנכס יש לתת מקדם יתרון לשימוש כמשרד.

<u>החלטה:</u>

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שאזור מגורים אינו מהווה סביבה תומכת בשימושי משרד ואין לו כל יתרון כלכלי, אלא להיפך, קיים חיסרון טבוע בכך שלכל צורך של המשרד או עובדיו, עליהם לנוע לאזורים שבהם שוכנים משרדי הממשלה וכל נותני השירותים למיניהם בכדי לקבל את אותם שירותים ויותר מכך כל מקבל שירות מהמשרד חייב להגיע במיוחד אליו משום שאין בסביבתו כל נותן שירותים אחר. לכן נקטתי במקדם התאמה למיקום של 0.9.

<u>הערות לתחשיב:</u>

דמי השכירות ל 60 חודשים נלקחו בחשבון בשיעור היוון של 6.7%.

על אף הסכמת הצדדים כי יש לקחת בחשבון עלויות התאמה, במהלך הדיון עלה שיש דוחות פיקוח לשימוש משרדים במצב הקיים בעת החלטת הוועדה, לכן אין לקחת עלויות התאמה בחשבון.

על אף הסכמת הצדדים שאין לקחת בחשבון את החלטת הוועדה לפטור מביצוע של 3 חניות בהתאם לתקן הרי שיש לקחת זאת בחשבון בגובה כופר חניה. ככל שישולם כופר החניה יש להפחיתו מסכום ההשבחה.

תחשיב:

מצב קודם					
אומדן שווי מצב קודם (מגורים):					₪ 1,127,627
מצב חדש					
תחשיב שווי בתקופת שימוש חורג	**דמ"ש/למ"ר /לחודש**	**שווי/דמ"ש /לחודש**	**שיעור תשואה**	**תקופת שימוש חורג בשנים**	
שימוש למשרד לתקופת שימוש חורג מהוון:	₪ 40	₪ 4,608	6.70%	5	₪ 234,408
עלויות התאמה ממגורים למשרדים:	במועד החלטת הוועדה הנכס כבר שימש למשרדים				₪ 0
שווי בתום תקופת שימוש חורג:		₪ 1,127,627	4.50%		₪ 904,865
שווי מצב חדש:					**₪ 1,139,273**
השבחה ליתרון הכלכלי לשימוש חורג למשרדים:					₪ 11,647
יתרון כלכלי בפטור לביצוע 3 חניות בהתאם לתקן:				₪ 15,000	₪ 45,000
השבחה:					₪ 56,647
היטל השבחה (50%):					₪ 28,323

יוער ככל שישולם כופר חניה יש להפחיתו מההשבחה.

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר המפורטות, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
בקשה להיתר מס' 20220013 שימוש חורג	27.2.2022	₪ 56,650	₪ 28,325

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין