תאריך: 30 באוגוסט, 2012
מס' תיק: 15139
מספרנו: הע/12/ 243

לכבוד
אסנת וג'רי כהן
ע"י מר גיא עמית, שמאי מקרקעין (להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חולון"
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (להלן: המשיבה)

ג.א.נ,

הנדון: **שומה מכרעת – היטל השבחה**
**<u>חלקה 297 (בחלק) בגוש 6740, רח' הופיין 50, שכונת רמז, חולון</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בבקשה להיתר בניה.

## 2. <u>מסמכים</u>

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 1.5.12 שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.
- תגובה לשומה ולמסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקש מיום 18.7.12.
- תשריט היתר בניה מס' 41 מיום12.2.81.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 8.6.12.
- צילום חלקי מבקשה להיתר מס' 41 מיום 12.2.81.
- חוות דעת מומחה – מודדת מוסמכת, מיום 20.10.09.
- אישור העירייה להעברת זכויות בנכס הנדון מיום 26.3.09.



**שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ** | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

## 3. ישיבה

ביום 7.8.12 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה.

מר גיא עמית, שמאי מקרקעין מטעם המבקש.

מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

## 4. התכניות והמועדים הקובעים

| התכנית | המועד הקובע |
|---|---|
| 23 /1/ח | 10.7.08 |
| בקשה להיתר 2011896, הקלות | 31.1.12 |

## 5. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום 9.8.12 ע"י אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאיי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

## 6. תאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הינו מחצית צפונית של חלקה 297 בגוש 6740, בה בנוי מבנה בן 2 קומות ו - 2 יח"ד (אחת בק. קרקע ושניה בק.א' + ק. גג), ברח' הופיין 50 פינת רחוב ארלוזורוב 128, בחולון.

6.2 שטח החלקה הרשום 585 מ"ר. שטח החלקה נטו 517 מ"ר, עפ"י מדידה שצורפה לבקשה להיתר בניה מס' 20080597.

6.3 על החלקה בנוי בית בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד. לכל יח"ד כניסה עצמאית. הכניסה לדירות בק. קרקע דרך מפלס הרחוב, הכניסה לדירות בק. א' באמצעות גרם מדרגות חיצוני.

6.4 החלקה בעלת צורה רגולרית הדומה למלבן. החזית לרח' הופיין באורך של כ – 30.20 מ'. החזית לרח' ארלוזורוב באורך של כ – 19.40 מ'.

6.5 בשתי יחידות הדיור המצויות בחלק הצפוני של החלקה, שהן נשוא שומה זו, פועלת מרפאת שיניים.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

6.6 רחוב ארלוזורוב הינו רחוב חד סטרי מדרום לצפון, המקשר בין רחוב ביאליק מדרום לרחוב שנקר מצפון. רחוב הופיין הינו רחוב ראשי, דו סטרי עם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, המקשר בין רחוב יוספטל ממערב לרחוב ראובן ברקת ממזרח.

6.7 הסביבה כוללת בניינים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה, מרכז מסחרי ובתי עסק נוספים לאורך רחוב הופיין.

6.8 בסביבה פיתוח עירוני מלא.

## 7. <u>פרטי הנכס והזכויות</u>

7.1 גוש: 6740
חלקה: 297
שטח רשום: 585 מ"ר
בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות: מתאריך 31.5.77 לטובת:
אלפרט זליג – 1/2, אלפרט רבקה – 1/2.
מתאריך 16.11.09 לטובת:
כהן אסנת – 1/2, כהן ג'רי – 1/2.
בתנאי שטר מקורי: 13432/2009/0003
תאריך סיום 30.6.44
סימון 297/1 בתשריט. צבע אדום בתשריט.
הערות: דירה בקומת קרקע במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט.
מתאריך 16.11.09 לטובת:
כהן אסנת – 1/2, כהן ג'רי – 1/2.
בתנאי שטר מקורי: 13432/2009/0004.
תאריך סיום. 30.6.2044
סימון 297/2 בתשריט, צבע סגול בתשריט.
הערות: הדירה העליונה במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט.

7.2 בהתאם לשני הסכמי מכר מיום 9.4.08 נמכרו הדירות הנדונות לכהן אסנת וג'רי.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

## 8. מצב תכנוני

8.1 מצב קודם

8.1.1 **תכנית המתאר ח/1** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 596 מיום 23.4.1958. עפ"י תכנית זו יעוד החלקה שבנדון באזור מגורים ג'.

אחוזי בניה מקסימאליים בקומה: 30% משטח המגרש, מס' קומות: 2 .

נספחים: 9 מ"ר מחסן לכל יח"ד. מרתף: עפ"י סעיף 57 לתקנון התכנית פני רצפת הקומה הראשונה לא יעלו על 1.50 מ' מעל גובה המדרכה. מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ - 2.20 מ'.

שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ – 100 מ"ר.

על מגרש שיבנה עליו מרתף מתחת לקומה ראשונה לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

בין התכליות המותרות בתכנית לאזור מגורים ג' מצוין מרפאות, (סעיף 31 (2) (10) ).

8.1.2 **תכנית ח/251** – אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2230 מיום 24.6.76. מטרת התכנית הרחבה והתווית דרכים קיימות לשם יצירת עורקים ראשיים לתנועה בעיר. בחלקה 297 בחזית לרח' הופיין מסומנת רצועה להרחבת הדרך ברוחב של כ – 2 מ"ר.

8.1.3 **תכנית תיקון מס' 4** - לתכנית מתאר ח/1, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 2829 מיום 24.6.82. בהתאם לתכנית מותרת הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'.

8.1.4 **תכנית תיקון מס' 4 ד'** - לתכנית מתאר ח/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 3358 מיום 15.7.86.

בהתאם לתכנית, תותר הקמת חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.

8.1.5 **תכנית תיקון מס' 8** - לתכנית המתאר ח/1. שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 3683 מיום 30.7.89. התכנית התירה בנית מחסנים בקומת המרתף, בשטח עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור ובגובה עד 2.2 מ'.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8.1.6 **תכנית תיקון מס' 7 -** לתכנית מתאר ח/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 3791 מיום 19.8.90. התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר ח/1. למעט, השטחים לגביהן אושרו לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח/1, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה .

8.1.7 **תכנית תיקון מס' 10 א'**- לתכנית המתאר ח/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4252 מיום 13.10.94. התכנית מתירה בנית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי צמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

8.1.7 **תכנית תיקון מס' 15** - לתכנית מתאר ח/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4644 מיום 17.5.98. התכנית התירה הקמת מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש לחניה ושטחי אחסנה במרתף עד 10 מ"ר ליח"ד.

8.1.8 **תכנית תיקון מס' 14 א'** - לתכנית מתאר ח/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 5087 מיום 20.6.02. עפ"י התכנית יעוד החלקה שבנדון, מגורים ג' 3. הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד ללא קומת עמודים מפולשת. זכויות הבניה באזור המגורים ג' 3 יהיו בהתאם לזכויות שנקבעו באזור מגורים ג' בתכנית המתאר ח/1 על תיקוניה. זכויות הבניה למרתף הינן לצמודי קרקע. הצפיפות: 9 יח"ד לדונם נטו. במגרשים המהווים חלקה אחת הבניה תהיה בקיר משותף.

8.2 <u>מצב חדש</u>

8.2.1 **תכנית ח/1/ 23 -** שדבר אישורה למתן תוקף, פורסם בילקוט הפרסומים 5824 מיום 26.8.08. התכנית מתירה הגדלת חדר היציאה לגג ל - 40 מ"ר. פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר או 20 מ"ר בדירות מדורגות לפי הקטן. בבתים עם גגות רעפים, הותרה בניה בחלל הגג כך שרום הגג לא



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה 30% עד 40% ובהתאם לתקן.

8.3 <u>היתרי בניה</u>

8.3.1 רישיון בניה מיום 17.10.52, המתיר: הוספת חדר ומרפסת ואישור 2 מרפסות קיימות.

8.3.2 היתר בניה מס' 291 מיום 17.9.79 המתיר: הקמת קומה ב' – ובה דירה בת 3 חדרים שירותים ומרפסות והקמת מקלט בחצר.

8.3.3 היתר בניה מס' 41 מיום 18.2.81 לתוספת קומה א' – שינוי הגגות והוספת גגון תלוי למרפסת הפינתית. סה"כ השטחים מתשריט ההיתר כדלקמן: שטח ק.ק - 72.05 מ"ר, שטח ק.א' – 79.26 מ"ר. מרפסת ק.ק. – 18.30 מ"ר מרפסת ק.א' – 26.02 מ"ר. שטח הקרקע לחישוב זכויות בניה – (585/2 = 292.5 מ"ר).

8.3.4 נמצאה בקשה לא מאושרת, נושאת חותמת, "התקבל" מתאריך 11.6.84, לבניית חדר על הגג. הבקשה כוללת חדר גג בשטח מבוקש של 12.86 מ"ר, כתוספת לדירה קיימת בשטח 100.28 מ"ר.

8.3.5 בתאריך 23.9.08 בישיבה מס' 2008014, אישרה ועדת מישנה לתכנון ולבניה בקשה קודמת לתוספת בניה ושימוש חורג. שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה – (585/2 = 292.5 מ"ר)

8.3.6 בהתאם להחלטת ועדת מישנה לתכנון ולבניה מיום 31.10.12 אושרה בקשה מס' 2011896, הכוללת איחוד שתי יח"ד ליח"ד אחת לצורך מרפאה + תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומת א' + ממד"ים + מעליות + מרפסות שמש בשטח 11.2 מ"ר + תוספת בניה בחלל גג הרעפים + פרגולה בשטח 8.2 מ"ר.

**אושרו ההקלות הבאות:**

קו בניין קדמי 0 מ' לרח' הופיין במקום 5 מ' עבור מעלית בהמשך לבניה קיימת בהיתר.

קו בניין קדמי 1.35 מ' לרח' הופיין במקום 5 מ' עבור ממ"ד.

שימוש חורג ממגורים למרפאה לתקופה של 5 שנים.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

קו בניין לרח' ארלוזורוב 3.8 מ' במקום 4 מ' בהמשך לבניה קיימת.
קו בניין לרח' הופיין 1.35 מ' במקום 5 מ' בהמשך לבניה קיימת בהיתר.
תוספת של 5% משטח החלקה (517/2 מ"ר) עבור שיפור תכנון.
קו בניין לצד 2.4 מ' במקום 3 מ' עבור ממ"ד.

להלן פירוט השטחים המבוקשים לבנייה.

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | שטחי שירות במ"ר | | | סה"כ | משטחים לא |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ | מקלט | פרגולה | סה"כ | הבנייה | מקורים |
| קרקע | 79.77 | 22.83 | 102.60 | 12.91 | | 12.91 | 115.51 | |
| א' | 107.77 | 19.69 | 127.46 | 13.40 | | 13.40 | 140.86 | 9.46 |
| גג | | 39.37 | 39.86 | | 8.16 | 8.16 | 47.53 | 43.65 |
| סה"כ | 187.54 | 81.89 | 269.92 | 26.31 | 8.16 | 34.47 | 303.90 | 53.11 |

## 9. עמדות הצדדים

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין הצדדים כפי שעולים מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

9.1 ההסכמות בין הצדדים

- רצף התכניות והתאריכים הקובעים.
- היתרי בניה.

9.2 עיקרי המחלוקת

הצדדים חלוקים באשר לשטח המגרש, החבות בהיטל השבחה לתכנית ח/1/ 23, החבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג למרפאת שיניים והשווי למ"ר מבונה במועדים הקובעים.

9.2.1 לעניין שטח החלקה

שמאי המבקש - מציין כי עפ"י תכנית ח/251 אושרה הרחבת רח' הופיין כך שהשטח נטו של החלקה הינו כ - 517 מ"ר. אולם ההפקעה לא בוצעה בפועל עד עצם היום הזה. גם לפי מסמכים שאושרו ע"י העירייה, שטח החלקה 585 מ"ר בהתאם לשטח הרשום כדלקמן:

א. ע"פ תשריט מדידה מ - 9.5.08 אשר אושר ע"י המודד העירוני כבסיס לתכנון, שטח החלקה הינו 585 מ"ר.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

ב. בהתאם לחוות דעת מומחה, הגב' עירית פנקס, מודדת מוסמכת, מיום 20.10.09, שטח החלקה לאחר ההפקעה הינו 585 מ"ר.

ג. מבדיקה של היתרי בניה קודמים, לאחר אישור תכנית ח/251, חושבו זכויות הבניה משטח החלקה ברוטו 585 מ"ר. כך בקשה חתומה להיתר בניה מס' 41 מיום 12.2.81 בחלקה שבנדון לתוספת קומה, שינוי הגגות והוספת גגון למרפסת הנוכחית בה רשום שטח 585/2 = 292.5. גם בבקשה לשימוש חורג מ - 23.9.08 השטח לחישוב זכויות בניה הינו 2/585 = 292.5 מ"ר.

שמאית המשיבה – שטח החלקה נטו הינו 517 מ"ר ואחוזי הבניה מחושבים משטח המגרש נטו (מחצית החלקה) 258.5 מ"ר. כך גם חושבה שומת ההשבחה בעת העברת הזכויות ואם צוין במקום מסוים אחרת, מדובר בטעות. כאשר תכניות בניין עיר מייעדות שטח להפקעה מתוך כוונה לחשב את זכויות הבניה מהשטח ברוטו, הדבר מצוין במפורש בהוראות התכנית. מהעדר הוראה מפורשת כזו, אין כל ספק שזכויות הבניה מחושבות משטח המגרש נטו.

גם בבקשה להיתר מס' 2011896 מציין שטח 2/517 = 258.5 מ"ר.

9.2.2 <u>לעניין השימוש החורג</u>

שמאי המבקש – בתכנית המתאר ח/1, בין יתר התכליות המותרות באזור מגורים ג', ניתן להקים מרפאות. מציינת את פס"ד ת"א (י-ם) 10/08 ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ. נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. בפס"ד זה נקבע בין היתר, כי מאחר שההיתר לשינוי השימוש ניתן בהתאם לתכנית, הרי שאין בעניינו השבחה כהגדרתה בחוק. בפסק הדין הנ"ל מפנה כב' השופט יצחק שמעוני לספרו של עו"ד רוסטוביץ הטוען כי שימוש חורג מהיתר, אך במתאם עם התכנית הקיימת, אינו משנה את שווים התכנוני של המקרקעין ולכן לא חל במקרה שכזה אירוע המצדיק היטל השבחה. בנוסף, פרופ' אהרון נמדר בספרו "היטל השבחה" כתב: "*כדי שהיטל יוטל על השבחה שגרם השימוש החורג ישנה חובה כי השימוש שניתן יהיה חורג מהקבוע בתכנית ולא מהשימוש שנקבע בהיתר הבניה. לעניין זה, שינוי שנעשה בהיתר אינו מוסיף על ההשבחה הקיימת בתכנית והוא מהווה מימוש ההשבחה ולא עילה ליצירתה*". מציין גם פסיקתה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא ברח' הפלד 10 בחולון וברח' הרואה 8 רמת גן.

הנכס הנדון נרכש ב – 9.4.08 לאחר אישור תכנית המתאר ח/1 ולאחר אישור תכנית ח/1/ 14 א'. הזכויות לשימוש בנכס כמרפאה הינו במסגרת



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

הזכויות במצב קודם וכלול "בחבילת הזכויות" שנרכשו. התמורה ששולמה ברכישה מגלמת את מכלול השימושים במותרים. לו היו הורסים הבעלים את הנכס הקיים ובונים תחתיו מרפאה, כלל לא היו נדרשים לתשלום היטל השבחה. לפיכך אין השבחה בגין שימוש החורג מהיתר הבניה.

לחילופין, יש לקחת בחשבון עלויות התאמה להפעלת מרפאת שיניים בהתאם לתקנות משרד הבריאות. ניכוי עלויות ההתאמה העודפות מעבר לשיפוץ מסתכמות בסך של כ- 574,232 ₪. סכום עלויות אלו מאיין את ההשבחה.

שמאית המשיבה – בנכס הנדון אושר שימוש חורג מהיתר, שכן היתר הבניה הינו למגורים בלבד. מדובר באזור מגורים בהתאם לאופי הסביבה הקרובה והחלקה מיועדת למגורים. בניצול היעיל, אין כדאיות להרוס את המבנה ולכן אין משמעות לאפשרות של שווי קרקע ריקה ובניה מחדש, אלא לשווי קרקע + מבנה בהתאם להיתר הבניה שניתן כאמור למגורים. אין מקום להביא עלויות התאמה כלל, מאחר ובמועד אישור הועדה בשנת 2012 ניתן אישור לתקופה נוספת של 5 שנים.

השומה נערכה על הצד הנמוך ולפנים משורת הדין הובאו בחשבון עלויות התאמה למסחר, אולם לא כולל עלויות התאמה מיוחדות לעסק כמרפאת שיניים, באשר אלו מבוצעות על ידי העסק עצמו בהתאם לצרכיו המיוחדים.

מכאן חישוב ההשבחה בגין השימוש חורג. (ראה סיכום עמדות הצדדים).

9.2.3 <u>לעניין תכנית ח/1/ 23</u>

שמאי המבקש – מועד אישור התב"ע – 10.7.08 בהתאם לאישור העירייה מס' 1943 מיום 26.3.09 שולמו כל החובות בגין היטלי השבחה עד ליום 1.5.09. לפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו. לחילופין, עורך תחשיב השבחה (ראה סיכום עמדות הצדדים).

שמאית המשיבה – המימוש בהסכם המכר היה לפני אישור תכנית ח/1/ 23 ולכן ברור כי ניתן אישור לטאבו שאין חובות מכיוון ששולם היטל השבחה בגין התכניות שאושרו עד למועד המימוש. האישור ניתן למוכרת גב' סרנגה חיה והיא לא חייבת בהיטל השבחה מעבר ליום המכירה. מחשבת השבחה בגין תכנית זו (ראה סיכום עמדות הצדדים).

9.2.4 <u>לעניין ההקלות</u>

שמאי המבקש – לגבי ההקלות בקווי הבניין. קונטור הבניין במצבו הנוכחי תואם לקונטור עפ"י היתרי בניה. לא נעשו תוספות בניה אלא להיפך, בוצעה הריסה של שתי מרפסות פתוחות בחלקה המזרחי של קומת



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

הקרקע. סימון קן ההפקעה החדש (בהתאם לדרישת העירייה), מחריג מקווי הבניין החדשים שטחים שנבנו בהתאם להיתרי בניה כחוק.
נכון יהיה לחשב רק את אותם שטחי בניה חדשים בלבד הכוללים את שטח המעלית וחלק משטח הממ"ד בקומת הקרקע בלבד. סה"כ כ - 7 מ"ר. בהתאם לכך חישב השמאי את ההשבחה לפי שטח זה ואת ההשבחה בגין הקלות באחוזי בניה (ראה סיכום עמדות הצדדים).
שמאית המשיבה – מחשבת השבחה בגין הקלות בקווי בניין ובאחוזי הבנייה (ראה סיכום עמדות הצדדים).

9.2.5 <u>ערכי שווי</u>

<u>למועד הקובע לתכנית ח/23/1</u>

שמאי המבקש – בתחשיב לחילופין שערך קבע שווי בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה עפ"י קביעתו של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא ביחידה הבנויה על המחצית השנייה של החלקה הנדונה. ומקדם 0.7 בגין עליית גג עפ"י שומה זו.
שמאית המשיבה – מפרטת עיסקאות כדלקמן:
1. הסכם מכר מיום 28.7.08 בגוש 6021 מחצית חלקה 331 בשטח 364 מ"ר ומחצית חלקה 357 בשטח 151 מ"ר, סה"כ 525 מ"ר. הנכס המצוי ברח' הקונגרס 13 פינת רח' שכטר 11, נמכר תמורת 2,500,000 ₪ . על המגרש מבנה ישן הכולל דירת 3 חדרים להריסה. היעוד: אזור מגורים ב/1. מניתוח זכויות הבניה מקבלת 458.75 מ"ר אקו' המשקפים שווי של 5,450 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
2. הסכם מכר מיום 2.8.09 בגוש 7172, חלקה 158 ברח' ארלוזורוב 39. מגרש בשטח 484 מ"ר, תמורת 3,120,000 ₪ ($780,000, בש"ח 4), ביעוד מגורים ג'. מניתוח זכויות הבניה מקבלת 501.52 מ"ר אקו' המשקפים שווי של 6,215 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
3. הסכם מכר מיום 20.11.08 בגוש 7172, חלקה 44. נמכר 1/9 מהחלקה ששטחה 499 מ"ר, תמורת 380,000 ₪ המהווים 3,420,000 ₪ לחלקה בשלמות. היעוד מגורים ג'. מניתוח זכויות הבניה מקבלת שטח אקו' של 513 מ"ר, המשקף שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 6,666 ₪ . קובעת שווי לנכס הנדון לפי 4,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>למועד אישור ההקלות</u>

שמאי המבקש – קבע 4,000 ₪ למ"ר בהתאם לנתוני עסקאות בסביבת הנכס לתאריכים הקובעים , מבלי לפרט את העסקאות עליהן התבסס.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

שמאית מהשיבה – מציינת מספר עסקאות:

1. הסכם מכר מיום 14.4.11 בגוש 6740 חלקה 301, נמכרה מחצית החלקה בשטח 284 מ"ר, ברח' ארלוזורוב 136 תמורת 2,400,000 ₪ . במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.
2. הסכם מכר מיום 2.9.10 בגוש 7175 חלקה 29, נמכרה מחצית החלקה בשטח 293 מ"ר, ברח' ארלוזורוב 87, תמורת 2,300,00 ₪ החלקה ביעוד מגורים ג' 3.
3. עיריית חולון מכרה ביום 14.3.10 מגרש 104 בתב"ע ח/501 במרכז העיר, 17.75 יח"ד מתוך 66 יח"ד, תמורת 10,384,920 ₪ המהווים 585,065 ₪ ליח"ד בשטח כ - 110 מ"ר. משקף כ – 5,319 ₪ ובהתאמה לבעלות מלאה תוספת 20% - 6,382 ₪ .
4. הסכם מכר מיום 28.3.10 בגוש 6750 חלקה 207, בשטח 1,118 מ"ר ברח' קריית שמונה 14, תמורת 10,114,285 ₪ . החלקה ריקה ובמצויה בשכונת קריית שרת בה רמת המחירים נמוכה יותר מבנכס נשוא השומה. מניתוח זכויות הבניה מקבלת 1,738 מ"ר אקו' המשקפים 5,820 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בהתבסס על העסקאות הנ"ל ובהתאמה למגרש הנדון, מיקומו בחזית לרח' הופיין ולמועד אישור ההקלות, קובעת שווי בסך 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה למגורים.

<u>לשימוש החורג</u>

שמאי המבקש – השימוש למרפאות הותר במצב קודם לפיכך אין השבחה. לחילופין, ניכוי עלויות ההתאמה, בהתאם לנדרש עפ"י תקני משרד הבריאות, מאיין את ההשבחה.

שמאית המשיבה – מחשבת השבחה לפי שווי בשימוש למרפאה לעומת שווי בשימוש למגורים. מההפרש (ההשבחה), מפחיתה עלויות התאמה. (ראה סיכום עמדות הצדדים).

9.2.6 <u>סיכום עמדות הצדדים</u>

| התכנית | | עמדת שמאי המבקש | עמדת שמאי המשיבה |
|---|---|---|---|
| <u>ח/1/ 23</u> | שטח | 39.37 מ"ר – 23 מ"ר = 16.37 מ"ר | 39.37 מ"ר – 23 מ"ר = 16.37 מ"ר |
| | מקדם | חדר בעליית גג – 0.7 | |
| | שווי למ"ר | 3,000 ₪ | 4,000 ₪ |



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ההשבחה | 16.37 מ"ר X 0.7 X 3,000 = **34,377 ₪** | 16.37 מ"רX 4,000 ₪ = **65,480 ₪** |
| הקלות באחוזי בניה | שטח | 585 מ"ר/2 = 292.5 מ"ר | 217 מ"ר/2 = 258.5 מ"ר |
| | זכויות בניה | עפ"י תב"ע - 292.5 מ"ר X 60% X 1.3= 228.15 מ"ר<br>מבוקש – 230.06 מ"ר<br>הפרש 1.91 מ"ר | עפ"י תב"ע - 258.5 מ"ר X 60% X 1.3= 201.63 מ"ר<br>מבוקש –230.06 מ"ר<br>הפרש 28.43 מ"ר |
| בקווי בניין | שטח | 7 מ"ר | 30 מ"ר |
| | מקדם | 10% | 25% |
| | סה"כ שטח אקו' | 1.91 מ"ר + (7 מ"ר X 10%) = 2.61 מ"ר | 28.43מ"ר + (30מ"רX 25%) = 35.93 מ"ר |
| | שווי למ"ר | 4,000 ₪ | 5,000 ₪ |
| | ההשבחה | 2.61 מ"רX4,000 ₪ = **10,440 ₪** | 35.93 מ"רX5,000 ₪ = **179,650 ₪** |
| לשימוש חורג | דמ"ש למרפאה | --- | 100 ₪ למ"ר לחודש |
| | שווי למ"ר בנוי | --- | למרפאה – 100 ₪ X 12 חד' / 8%<br>= 15,000 ₪<br>למגורים – 12,000 ₪<br>הפרש - 3,000 ₪ |
| | עלויות התאמה | --- | 1,000 ₪ למ"ר |
| | השבחה למ"ר | --- | 3,000 ₪ - 1,000 ₪ = 2,000 ש"ח |
| | השבחה לצמיתות | --- | 269 מ"ר X 2,000 ₪ = **538,000 ₪** |
| | ההשבחה לתקופה 5 שנים | אין השבחה | **171,730 ₪** |

## 10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה/הכרעה</u>

לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בשומות ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 הנכס מהווה מחצית צפונית של חלקה 297 בגוש 6740, עליה בנוי מבנה בן 2 קומות + קומת גג ברח' הופיין 50, פינת רח' ארלוזורוב 128, בחולון.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10.2 <u>לעניין שטח החלקה</u>

תכנית 251/ח מסמנת שטח להפקעה מהחלקה הנדונה. סעיף 11 לתקנון התכנית קובע כי "*יתרת השטח של החלקות שנותרו לאחר ההפקעה לכבישים יתוכננו בעתיד עם הפחתת הזכויות של הבעלים בהתאם לחוק*". כלומר, זכויות הבניה יחושבו משטח החלקה נטו. בבקשה להיתר בניה למבנה הצמוד למבנה הנדון המצוי בחלק הדרומי של החלקה, בקשה מס' 20090099 אשר אושרה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 2009016 מיום 22.12.09, רשום השטח כ – 517/2 מ"ר דהיינו 258.5 מ"ר למחצית החלקה. בבקשה להיתר בניה לנכס הנדון מס' 20080597 אשר אושרה בישיבה ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2010010 מיום 17.8.10, רשום השטח כ – 517/2 דהיינו 258.5 מ"ר למגרש הנדון (מחצית החלקה). בהתאם למפה הטופוגרפית שצורפה לבקשה הנ"ל פוצלה חלקה 297 הנדונה ל - 297/1 בשטח 517 מ"ר ולחלקה 297/2 בשטח 68 מ"ר (ההפקעה).

למרות טענות שמאי המבקש כי עפ"י תשריט מדידה מ - 9.6.08 , חוות דעת המומחה למדידות והיתר בניה קודם, שטח החלקה בפועל הינו 585 מ"ר, עדיין גוברת הוראות תכנית 251/ח לפיהן שטח החלקה לאחר הפקעה לדרך הינו 517 מ"ר. תכנית בניין עיר הינה חיקוק והוראותיה הינן סטטוטוריות אשר ניתן לשנותן רק ע"י אישור תכנית בניין עיר אחרת. גם אם בעבר חושבו בטעות זכויות הבניה משטח החלקה ברוטו אין בכך כדי לחייב גם לגבי העתיד. כך גם נקבע בבג"צ 10777/03 ליאור ארצי ו - 44 אח' נ' ראש מטה הכללי של צה"ל (מיום 25.11.09, פורסם בנבו): ..." *רשות ציבורית המגלה כי פעלה מחוץ לגדרי הדין חייבת לתקן את נוהלי פעולתה, וליישר קו עם הוראות הדין המחייבות, המגדירות את מרחב כוחה וסמכותה. אך ברור הוא, כי בנסיבות כאלה אדם אינו רוכש זכות מוקנית לקבלת תנאים מיטיבים שמקודם בפרקטיקה מוטעית, ולא עומדת לו זכות לחייב את הרשות להנציח גם להבא את טעותה*". (ס' 60 לפסה"ד). וכן: "*הכלל הוא, אכן, כי אם מתברר שרשות מנהלית פעלה בניגוד לדין במקרה אחד או במקרים אחדים, אין בכך יסוד לחייב אותה לפעול בניגוד לדין במקרים נוספים. בית המשפט לא יצווה על הרשות לשוב ולהפר את הדין, אפילו מתברר כי הפרת הדין בעבר גרמה להפליה". "הדרך הנכונה ללכת בה, במצב כזה, היא לפעול ככל שניתן להפסיק את הפרת הדין, וכך לסלק את ההפליה*" (השופט זמיר בבג"צ 221/99 נ' משרד התחבורה, פד"י נג (5) 567, 575 (1999) (ס' 64 לפסה"ד).

לפיכך, זכויות הבניה וההקלות יחושבו משטח החלקה נטו 517 מ"ר ולגבי המגרש הנדון משטח 517/2 דהיינו 258.5 מ"ר.

10.3 <u>לעניין השימוש החורג</u>

אומנם שימוש למרפאה הותר כבר בתכנית המתאר 1/ח, אולם ההיתרים שהוצאו היו



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

למגורים. שמאי המבקש – מצטט מפס"ד תא (י-ם) 10/08 ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. שם נתבקש שינוי היתר ממסחר למוסד תוך כדי תהליך הבניה. (כשהמבנה היה במצב שלד). לא כך בענייננו, כאן מבוקש איחוד שתי דירות וחדר בגג למטרת מרפאת שיניים כאשר ההיתר הקיים הוא כאמור למגורים. ועדת ערר מחוז ירושלים בערר (ים – 10/268 – 8), קימיאגרוב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מ – 30.11.10 ,יורדת לעומקו של העניין בנושא הליך השימוש החורג מהיתר. וכך קובעת ועדת ערר בין היתר. "*הלכה פסוקה ורבת שנים הינה כי כאשר ניתן היתר לשימוש מסוים והבעלים מבקש לעשות שימוש אחר, הבעלים יידרש להליך של שימוש חורג מהיתר, גם במקרה בו התכנית מתירה את השימוש האחר...*" (ראה בג"צ 53/86 ירמיהו עייני בע"מ – חברה לבניה נ' ראש עיריית קריית מוצקין. לעניין גביית היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר: )..." *אנו סבורים כי לעניין זה עלינו להבחין בין שני מצבים: המצב הראשן, הינו מצב בו כבר בוצע מימוש מלא מכוח התכנית שקבעה את השימושים המגוונים בנכס, כדוגמת מכר. במצב כזה של מימוש קודם ע"י מכר, ניתן אכן לטעון כי מההשבחה הנובעת מאפשרויות השימוש השונות נהנה כבר מוכר הנכס, כאשר קונה הנכס רכש את הנכס עם שתי האופציות התכנוניות. לעומת זאת ניתן לטעון, כי אישור השימוש החורג בוודאי תורם לשווי המקרקעין במרכיב של ודאות וזמינות. המצב השני, ... הוא כאשר לא בוצע מימוש מלא בדרך של מכר, אלא כאשר המימוש שבוצע הינו רק מימוש חלקי של היתר למגורים. במצב שכזה לטענתו, ההיתר למגורים מהווה מימוש חלקי של הזכויות והשימושים מכוח התכנית ואילו השימוש החורג מהווה את השלמת המימוש עד המימוש המלא*".

בהנחה כי השימוש למרפאה עדיף כלכלית על השימוש למגורים, אין ספק כי ההיתר לשימוש חורג המעלה את שווי המקרקעין לא מוסה בעבר ויש לגבות בגינו היטל השבחה, גם אם המבקש היה הורס את המבנה ומקים תחתיו מרפאה עדין היה חייב בהיטל השבחה אף שלא היה ננקט הליך של שימוש חורג, ובלשון ועדת הערר: "*ננית כי אכן העורר היה מבקש להרוס את המבנה ולהקים תחתיו בית מרקחת חדש. לעמדתנו, גם במקרה כזה עדין היה העורר חייב בהיטל השבחה (אף שלא היה ננקט הליך של שימוש חורג). היות וההיתר לבית מרקחת מהווה מימוש נוסף של זכות מכוח התכנית לעומת המימוש בדרך של ההיתר למגורים שנעשה בעבר. קל וחומר שזהו המצב במקרה בו העורר אינו מבקש להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש במימוש שונה. במקרה כזה תורם השימוש החורג תרומה כפולה לשווי המקרקעין: ראשית מימוש מלא של השימושים מכוח התכנית ושנית מרכיב של זמינות וודאות*".

ועדת הערר דנה גם בנושא הוצאות ההתאמה: "*באופן עקרוני אנו סבורים שיש מקום לנכות הוצאות התאמה כאשר מאשרים שימוש חורג. ... כלומר, הוצאות התאמה שיוכרו הינן אותן הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו*



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

*בשימוש החורג, ובלעדי הוצאות האלה לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג*".

בנושא שימוש חורג מהיתר דנתי בפירוט בשומתי המכריעה בגוש 3637 חלקות 479, 480.

בנכס הנדון היה מימוש בשנת 2009, כאשר הקונה רכש את הנכס עם מלוא האפשרויות התכנוניות החלות עליו. (ביניהן מגורים ומרפאה). אולם לצורך אישור השימוש החורג יש לנקוט בהליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. כתוצאה מהליכים אלו, קיימת הפחתה בגין אי זמינות ודחייה לקבלת השימוש החורג מההיתר ואי וודאות וסיכון להתמשכות ההליך, למשל כתוצאה מהתנגדויות.

במקרה הנדון השימוש למרפאה איננו מפריע לסביבת המגורים, ולפיכך אני מעריך את מקדם ההפחתה במצב הקודם בשיעור 10%.

<u>עלויות התאמה</u>

אומדן עלויות התאמה מעבר לעלויות הנדרשות על ידי משרד הבריאות להקמת מרפאת שיניים , בהתאם לשומת שמאי המבקש הינן 574,232 ₪. בהנחה כי 50% לפחות מהעלויות נלקחו בחשבון בבקשה להיתר מ - 23.9.08, יש להפחית מסכום העלויות סך 287,116 ₪ לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

הבאתי בחשבון שעור היוון לפי 8% כפי שגם קבעה שמאית המשיבה.

10.4 <u>לעניין תכנית ח/1/ 23</u>

הנכס נרכש ביום 9.4.08 המועד הקובע לתכנית ח /1/ 23 הינו 11.7.08 לפיכך, האישור להעברת זכויות שניתן למוכרת גב' סרנגה חיה התייחס למצב התכנוני עד ליום המכירה 9.4.08. בערר (דרום) 86039/12 ציון ז'אן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה באר טוביה מיום 22.7.12 נקבע מפורשות "*היטל ההשבחה ניתן יהיה לגבות בגין אקט תכנוני של: תכנית, הקלה או שימוש חורג, כאשר אישורם של אקטים אלו יוצר את החיוב בהיטל ההשבחה. במילים אחרות: "אירוע מס" הוא: אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג. מכאן החייב בהיטל השבחה הינו בעל הזכויות במקרקעין בעת אירוע המס, כלומר בעת אישור אחד מהאקטים התכנוניים המפורטים לעיל*". בעת אישור התכנית בעל הזכויות במקרקעין היה הנישום שבנדון לפיכך תשלום היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית זו חל עליו.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר מס' 20080597 מבוקש חדר בעליית גג. בשטח ברוטו 39,37 מ"ר.

לפיכך אחשב את ההשבחה בהתייחס לחדר בעליית הגג עם מקדם השבחה בשיעור 0.7 .



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10.5 <u>לעניין הקלות בקווי בניין</u>

מבדיקת השטחים בקווי הבניין בבניה הקיימת בהיתר, לעומת השטחים שנוספו בהקלות בקווי בניין שאושרו, אני סבור כי יש לקחת בחשבון רק את שטח הממ"ד בקומת הקרקע בקו בניין קדמי לרחוב הופיין, 1.35 מ' במקום 5 מ' (5 מ' - 1.35 מ') X 3.60 מ' = 13.14 מ"ר. יתר ההקלות בקווי בניין הינן למעשה התאמה לבנוי בהיתר במצב קודם . קבעתי מקדם השבחה להקלה בקווי הבניה בשיעור 0.2.

10.6 <u>לעניין הקלה כמותית</u>

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי לפי תכנית בתוקף 258.5 מ"ר X 60% X 1.3 = | 201.63 מ"ר |
| שטח מבוקש בקומות בהיתר בניה | <u>230,06 מ"ר</u> |
| לפיכך תוספת השטח בהקלה הינו בסך: | 28.43 מ"ר |

10.7 <u>ערכי השווי</u>

<u>לתכנית ח/1/ 23</u>

להלן ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון ליום הקובע לתכנית הנ"ל:

| שמאי מכריע | כתובת הנכס | שווי למ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|
| דורית פריאל | ארלוזורוב 144 | 3,500 |
| דורית פריאל | הופיין 9 | 3,600 |
| מ. מלוכנא | ארלוזורוב 128 | 3,000 |
| ש. רוזנברג | ארלוזורוב 87 | 3,500 |
| א. ניזרי | ארלוזורוב 98 | 3,500 |
| רן ורניק | ארלוזורוב 39 | 5,800 |

לאור הנתונים הנ"ל ותוך מתן משקל יתר לשומה המכרעת במגרש הדרומי הצמוד לנכס הנדון שנערכה ע"י מר מ. מלוכנא בגוש ובחלקה שבנדון, אני מעריך את השווי למ"ר קרקע מבונה ליום הקובע בסך 3,000 ₪.

<u>להקלות</u>

לאור העסקאות שפירטה שמאית המשיבה אני מקבל את השווי שיקבעה לפי 5,000 ₪ למ"ר מבונה ליום הקובע לאישור ההקלות.



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

<u>לשימוש החורג</u>

בתחשיב שמאית המשיבה אומדן דמי שכירות ראויים בנכס בשימוש למרפאה הינו בסך 100 ₪ לחודש. נתון זה מקובל גם עלי.

## 11. <u>תחשיב ההשבחה</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית ח/1/ 23</u> – (מועד קובע 10.7.08)

<u>מצב חדש</u>

השטח המבוקש לחדר בגג הרעפים 39.37 מ"ר

<u>מצב קודם</u>

שטח חדר יציאה לגג <u>23.00 מ"ר</u>

ההפרש 16.37 מ"ר

<u>ההשבחה</u>

16.37 מ"ר X 0.7 X 3,000 ₪ = **34,377 ₪**

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור הקלות</u> – (מועד קובע 31.1.12)

<u>הקלות בקווי בניין</u>

ההשבחה: 13.14 מ"ר X 0.2 X 5,000 ₪ = **13,140 ₪**

<u>הקלות בשטחי בניה</u>

ההשבחה: 28.43 מ"ר X 5,000 ₪ = **142,150 ₪**

<u>שימוש חורג ל 5 שנים</u>

<u>מצב חדש</u>

דמי שכירות חודשיים למרפאה : 100 ₪ X 269.43 מ"ר = 26,943 ₪

דמי שכירות שנתיים: 323,316 ₪

שיעור היוון :N 5/8%

ערך נוכחי - 1,290,904 ₪

<u>עליות התאמה</u>

סך 287,116 ₪ לתקופה של 5 שנים שיעור היוון 6%.

ערך נוכחי: <u>-68,160 ₪</u>

1,222,744 ₪



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

<u>מצב קודם</u>

דמי שכירות חודשיים למרפאה – 100 ₪ X 269.43 מ"ר X 0.9 * = 24,249 ₪

*) 10% מקדם הפחתה לזמינות ואי וודאות

דמי שכירות שנתיים: 290,988 ₪

שיעור היוון :N 8%/5

ערך נוכחי: 1,161,828 ₪

<u>ההשבחה:</u>

1,222,744 ₪ - 1,161,828 ₪ = **60,916 ₪**

## 12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

| מס' תכנית | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| ח/1/ 23 | 10.7.08 | 34,377 ₪ | **17,189 ₪** |
| הקלות | 31.1.12 | 155,290 ₪ | **77,645 ₪** |
| שימוש חורג | 31.1.12 | 60,916 ₪ | **30,458 ₪** |

התשלומים צמודים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ולראיה באתי על החתום

שאול אשרת, M.A

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע



שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net