אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

31 בדצמבר	2020
מספר מנוי:	2117-2020
מספרנו:	659

לכבוד
המבקשים, מרדכי ובנימין רז
באמצעות השמאי
אבי שעיו
avriarad@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאי
עציון כוכבי
etzc99@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 3704, חלקה 397, תת חלקה 1 רחוב הרצל 166, רחובות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רח/2010, רח/2000/ב/1, רח/22/2010, רח/2000/ב/6, רח/מק/22/2010/א.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רח/2010	16/06/1995
רח/2000/ב/1	12/06/1996
רח/22/2010	26/07/2013
רח/2000/ב/6	15/04/2015
רח/מק/22/2010/א	27/06/2017

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27/11/2020.

2.3 ביום 02/12/2020 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 23/04/2020 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקשים תמורת 900,000 ₪ + מע"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חנות בקומת הקרקע של בניין מעורב למגורים ומסחר
גוש	3704
חלקה	397
תת חלקה	1
שטח חלקה	817 מ"ר
שטח תת החלקה	48.50 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	49/636
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הרצל 166, רחובות

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

החלקה הנדונה ממוקמת בפינת הרחובות הרצל 166 ובנימין 1, במרכז העיר רחובות.
רחוב הרצל הינו רחובה הראשי של העיר החוצה אותה מצפון לדרום. הסביבה מהווה את מרכז העסקים של רחובות ומאופיינת בבניני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
בסמוך לנכס גן המייסדים, השוק העירוני וקניון רחובות.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

החלקה בשטח 817 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית מערבית לרחוב הרצל וחזית דרומית לרחוב בנימין.
על החלקה 2 מבנים ותיקים - בניין צפוני חד קומתי הכולל שורת חנויות (בקיר משותף עם הבניין שבחלקה שמצפון) ובנין דרומי דו קומתי עם קומת קרקע מסחרית וקומה עליונה למגורים.
הנכס הנדון הינו חנות הרשומה כתת חלקה 1 בשטח רשום של 48.5 מ"ר. החנות ממוקמת במבנה הצפוני ופונה לרחוב הרצל. במועד הביקור בנכס החנות פנויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

המצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה הוא החנות הקיימת. בשומות הצדדים הוצגו היתרים שונים שנתנו בחלקה, מהם לא ניתן להסיק לגבי גודל החנות ולכן יובא בחשבון שטח החנות בהתאם לשטח הרשום בנסח הטאבו.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית רח/2010</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4309 מיום 01/06/1995.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית. החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון מספר 22 ומסומנת ביעוד של מרכז עסקים ראשי וכשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

כל המבנים במתחם (למעט בחלקות 200 ו- 584) מיועדים להריסה.

<u>הוראות הבניה עבור אזור של מרכז עסקים ראשי</u>:

- תכסית - 50%.
- מספר קומות - 5.
- אחוזי בניה - 140%.
- קווי בניין - קדמי - 0 מ', צדדי - 0 מ', אחורי - 6 מ'.

<u>התכליות והשימושים המותרים</u>:

- כל השימושים המותרים באזור מרכז מסחרי (מסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים).
- בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב).
- מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>:

אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית, אלא אם כן יקבע אחרת בתכנית זו ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

במקרה של איחוד חלקות יחושבו הזכויות מ- 75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.

[2] צריך להיות 548 אך נרשם בתקנון בטעות 584.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תמריצים</u>

- המבחן למתן תמריצים עבור פינוי יהיה עפ"י המצב הפיזי בפועל והמצב המשפטי סמוך לפני הוצאתו של היתר הבניה.
- תמריץ לעידוד הבניה יינתן בהתאם למועד התחלת הבניה מיום אישור התכנית: התחלת בניה תוך שנה - תוספת 7%, התחלת בניה בשנה השניה - תוספת 5%, התחלת בניה בשנה השלישית - תוספת 2%.
- אחוזי הבניה לא יעלו בכל מקרה על 170%, אף אם סה"כ התמריצים עולה על אחוז זה, אלא אם כן נאמר אחרת בטבלת זכויות הבניה. בניה נוספת במסגרת התמריצים תהיה עפ"י קווי הבניה המאושרים.

<u>סגירה חורפית (פגודים) לבתי אוכל:</u>

- בתקופה שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל, תותר הקמת מתקן למתן הגנה מפני מזג האויר ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית האוכל, בתחום החלק הסלול של רחוב המיועד לשימוש הולכי רגל בלבד, לרבות ככר, מעבר, פסג' ורחבה, ובתנאי שיובטח מעבר חופשי להלכי רגל ברוחב של 3.0 מ' לפחות.
- שטח הפרגוד לא יעלה על השטח שלגביו ניתן היתר להעמדת שולחנות וכיסאות.
- לא תותר סגירה חורפית במקומות בהם רוחב המדרכה אינו מגיע עד 5 מ'.

<u>הריסת מבנים ו/או הפסקת שימוש חורג:</u>

- יותר המשך השימוש בבנין המסומן להריסה לייעוד לו הוא משמש בפועל בעת מתן תוקף לתכנית זו עד להריסתו ובלבד שעובר לתכנית זו לא היה שימוש חורג.
- לא ינתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבנינים מיועדים להריסה.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

בשטחים המסומנים לאחוד וחלוקה, תערך תכנית מפורטת לאחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק, ועד לאשורה לא יבוצעו הפקעות ולא יוצאו כל היתרי בניה בשטח הכפוף לאחוד וחלוקה, פרט להיתר מוגבל המותר עפ"י תכנית זו לגבי בנין המסומן להריסה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4412 מיום 28/05/1996.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

עבור בניינים עם חזית מסחרית התכנית קובעת כמפורט:

- תותר הקמת מרתף בקו בנין אפס בגבולות המגרש.
- תותר הקמת מחסנים בקומת מרתף בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח המסחרי המותר עפ"י תכנית בנין הערים החלה על האזור. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות, אולם ילקחו בחשבון לצורך חישוב תקני החניה.

5.2.3 <u>תכנית רח/2000/ט"ו</u>

פורסמו תנאים לפי סעיפים 77 (י.פ. 5324 מיום 26/08/2004) ו- 78 (י.פ. 5375 מיום 03/03/2005, י.פ. 5748 מיום 12/12/2007) לחוק התכנון והבניה, לפיהם המבנה הנדון מסומן לשימור.

5.2.4 <u>תכנית רח/22/2010</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6627 מיום 11/07/2013.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>מטרת התכנית</u>

- שינוי יעוד קרקע ממגרש מרכז עסקים ראשי, מגרש מיוחד, שצ"פ וזכות דרך למגרשי מסחר ומשרדים, מגורים ד' ומסחר, מגורים ג' ומסחר, שצ"פ וזכות דרך.
- יצירת מתחם המשלב מבנה מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים עם מבנים ועצים לשימור, כך שהמתחם בהיקף של כ- 9,400 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ו- 250 יח"ד.

הנכס הנדון נכלל בתא שטח מספר 10 בשטח 1,180 מ"ר, ביעוד של מסחר ומשרדים, כשהבניינים הדרומיים מסומנים כמבנים לשימור. המבנה בו מצוי הנכס הנדון אינו מסומן להריסה.

<u>השימושים ביעוד של מסחר ומשרדים</u>

- בקומת הקרקע - מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית.
- בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש או שימוש חורג לאחסנה בלבד.
- מקומה א' ומעלה - משרדים ושירותי בריאות.
- בקומות תת קרקעיות - מחסנים, חניות לרכב המיועדים לציבור, למשרדים ולמסחר במבנים חדשים בלבד. לא תותר חניה במבנים המיועדים לשימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>זכויות הבניה בתא שטח מספר 10</u>

- שטח עיקרי עילי - 4,550 מ"ר.
- שטח שירות עילי - 1,900 מ"ר.
- שטח שירות תת קרקעי - 3,305 מ"ר.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת - 9.
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 4.
- קווי בניין - 0 לכל הצדדים.

<u>הוראות נוספות עבור תא שטח מספר 10</u>

- במבנים לשימור עם תוספות חדשות, הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התיעוד, לאחר קבלת חוות דעת אדריכל הבקיא בשימור.
- המבנה צריך להתאים בחזיתותיו בשתי הקומות הראשונות לסגנון המבנים לשימור.
- תוספת הקומות לא תהיה מעל המבנים לשימור, אלא בנסיגה. החל מקומה 3, קומות המשרדים יהיו בנסיגה מקו בניין אפס.
- לא יותרו סגירות חורף ארעיות, מכיוון שהמתחם מיועד לשימור.
- הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה דרך רחוב בנימין, בהתאם לנספח תנועה.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

התכנית מפרטת תנאים למתן היתר בניה הכוללים בין השאר:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית.
- הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה על אותו תא שטח.
- שימור בפועל של המבנים לשימור בהתאם להנחיות השימור.

5.2.5 <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7014 מיום 31/03/2015.

התכנית נועדה לקבוע שטחי שירות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, ליעודי הקרקע השונים, בתחום מרחב העיר רחובות.

עבור יעוד מסחר הוגדר כי שטחי השירות יהיו 40% מעל פני הקרקע ו- 100% מתחת לפני הקרקע (עד 3 קומות).

התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתכניות בניין מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בניין, יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.

במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.6 <u>תכנית רח/מק/22/2010/א (414-0194589)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7524 מיום 12/06/2017.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית רח/22/2010.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 397, המקבלת כהקצאה את החנות הקיימת וכן זכויות בניה בהיקף 8.02% מזכויות הבניה במתחם 10.

התכנית מגדירה תנאים למתן היתרי בניה וביניהם:

- הגשת תשריט לצרכי רישום.
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר אשר תיתן פתרונות לתנועה וחניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
רח/2010	0 ₪	0 ₪
רח/ב/2000/1	0 ₪	0 ₪
רח/22/2010	101,654 ₪	0 ₪
רח/ב/2000/6	0 ₪	0 ₪
רח/מק/22/2010/א	88,040 ₪	0 ₪ (*)

(*) לחילופין 14,500 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכניות רח/2010, רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/6

7.1.1 עמדת המשיבה

לאור הבינוי הקיים היקפו וריבוי הבעלויות במועד אישורן של התכניות שלעיל, תכניות אלה אינן משביחות את החלקה.

7.1.2 עמדת המבקשים

שמאי המבקשים לא התייחס להשבחה בגין התכניות שלעיל. מעבר לכך, תכנית רח/2010 הובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשים כמצב קודם.

7.1.3 הכרעה

במצב הקיים, קיימת חנות בשטח רשום של 48.5 מ"ר.

תכנית רח/2010 העניקה זכויות בניה בחלקה בכפוף להריסת המבנים הקיימים. היקף זכויות הבניה היחסי של הנכס הנדון אינו מצדיק הריסת חנות קיימת. בהתאם לכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית לא יצרה השבחה.

תכנית רח/2000/ב/1 קבעה זכויות למרתפים ואינה משביחה נכסים בנויים.

תכנית רח/2000/ב/6 קבעה זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף נמוך יותר מהיקף שטחי השירות שנקבע בתכנית שקדמה לה ולכן היא אינה משביחה.

7.2 השבחה בגין תכנית רח/22/2010 ליום 26/07/2013

7.2.1 עמדת המשיבה

- עפ"י תכנית רח/2010, המבנים הקיימים על החלקה מסומנים להריסה. כמו כן התכנית כוללת דרישות רבות, כך שיש להביא בחשבון דחיה ארוכה למימוש הזכויות. השווי במצב קודם הינו השימוש היעיל והטוב בין חלופה של זכויות הבניה עפ"י תכנית רח/2010 (לאחר קיזוז עלויות הריסה) לבין חלופה של הבינוי הקיים במצבו ללא זכויות בניה נוספות.
- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב קודם שווי החנות כבנויה ובמצב חדש הובא בחשבון שווי החנות כבנויה + שווי הזכויות המיוחסות לבעלי הזכויות של תת חלקה 397/1 במגרש תמורה 10 ובדחיה של 10 שנים להכנת ואישור תכנית לאיחוד וחלוקה, והפחתה בגין הכנת תיק תיעוד מבנה לשימור ומושע. כמו כן הובאו בחשבון עלויות עודפות חלקיות לחניות תת קרקעיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובאו בחשבון 113.75 חניות לפי תקן של מקום חניה לכל 40 מ"ר משרדים[3].
- הובאה בחשבון עלות תיק תיעוד של 100,000 ₪ (50,000 ₪ לבניין) לנכס הנדון.
- מגרש 10 מוקצה עפ"י טבלת האיזון וההקצאה שבתכנית רח/מק/22/2010/א לחלקה 397 ששטחה 817 מ"ר ולחלקה 398 ששטחה 854 מ"ר. סה"כ שטח 2 החלקות הינו 1,671 מ"ר, כאשר חלקה 397 מהווה 0.49 משטח זה. בהתאם לנסח הטאבו החלק של תת חלקה 1 בחלקה 397 הינו 49/636 (החלק ברכוש המשותף) ולכן החלק של תת חלקה 1 במגרש 10 הינו 0.0377 [4].
- הובא בחשבון שווי של 2,150 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על עסקאות מכר משרדים בסביבה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (שנים 2013-2014) וחילוץ שווי קרקע[5].
- הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על חוזה מכר מיום 16/11/2020 לחנות ברחוב יעקב 36 (שטח חנות 29.8 מ"ר + 8.1 מ"ר גלריה[6] והתמורה 800,000 ₪)[7] וכן בהתבסס על עסקאות מכר חנויות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כמפורט:

מועד מכירה	גו"ח	שטח	מחיר	התאמה למיקום	שווי למ"ר בנוי
13/11/2013	3703/768	85 מ"ר	3,400,000 ₪	0.90	36,000 ₪
09/01/2014	3703/318	17 מ"ר	762,712 ₪	0.90	40,379 ₪
05/02/2014	3703/768	43 מ"ר	1,725,000 ₪	0.90	36,105 ₪
26/11/2014	3703/18	340 מ"ר	10,360,000 ₪	1.00	30,471 ₪
26/05/2014	3703/171	115 מ"ר	3,950,000 ₪	1.05	36,065 ₪
שווי למ"ר בנוי - ממוצע					**35,804 ₪**

בנוסף הוצג חוזה מיום 15/04/2018 של מכר 3/8 מחנות סמוכה (תת חלקה 4) במבנה הנדון בסכום של 490,000 ₪.

[3] 113.75 חניות = 40 מ"ר / 4,550 מ"ר עיקרי משרדים.
[4] 0.0377 = 49/636 X 0.49.
[5] התקבל שווי של 9,177 ₪ למ"ר בנוי והובא בחשבון רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 5,500 ₪ למ"ר.
[6] הובא בחשבון מקדם שווי 0.33 לגלריה.
[7] ציון כי רחוב יעקב אינו רחובה הראשי של רחובות, להבדיל מרחוב הרצל, ולכן השווי נמוך בכ- 20-25% לפחות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח בנוי			48.50 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			1,212,500 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,150 ₪
שווי ביניים			11,825,000 ₪
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית	113.75	55,000 ₪	-6,256,250 ₪
שווי ביניים			5,568,750 ₪
שווי דחוי להכנת טבלאות הקצאה ואיזון, תיק תעוד ומושע		0.5026	2,798,605 ₪
הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור			-100,000 ₪
שווי ביניים			2,698,605 ₪
חלק מיוחס לתת חלקה 1 (0.0377)			101,654 ₪
שווי החנות הקיימת			1,212,500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			1,314,154 ₪
השבחה לתת חלקה 1			**101,654 ₪**

שמאי המבקשים טען בתגובה כי שמאי המשיבה מגיע לשווי מצב חדש הגבוה ב- 400,000 ₪ ממחיר המכירה של החנות, 7 שנים לאחר המועד הקובע.

7.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- במצב קודם לתכנית רח/22/2020 חלה במקרקעין שבנדון תכנית רח/2010, המסמנת את החלקה ביעוד של "מרכז עסקים ראשי" עם שימושי מסחר ומשרדים, בכפוף להכנת תכנית מפורטת. בתכנית מאוחרת יותר (רח/2000/ט"ו "שימור אתרים") נקבע כי המבנים הבנויים בחלקה שבנדון מסווגים "מבנים לשימור" ולא ניתן להרוס אותם. שומת המשיבה לא מביאה בחשבון במצב קודם את זכויות הבניה מתוקף תכנית רח/2010 ולכן מגיעה להשבחה גבוהה ובלתי סבירה לחלוטין.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי לא התעלם מהזכויות לפי תכנית רח/2010, אלא קבע כי אינה משביחה כיוון שהגיע למסקנה ששווי הקיים גבוה משווי הזכויות לפי תכנית זו. אילו היה מובא בחשבון במצב קודם שווי הזכויות לפי תכנית רח/2010 (בהתעלם מהבינוי הקיים), ההשבחה היתה גבוהה יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על טבלאות האיזון והקצאה שנערכו למתחם בתכנית רח/מק/22/2010/א.
- השווי במצב קודם מבוסס על הזכויות הכלולות בתכנית זמינה לבניה ואינה מותנית בתכנית איחוד וחלוקה, על בסיס הסף העליון של התמריצים בתכנית ואשר אינו מחייב שימור. השווי במצב חדש מבוסס על תחשיב המשיבה בהתאמות הנחוצות.
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי 170%	1,042 מ"ר	1.00	1,042 מ"ר
תוספת מרכיב מסחרי	245 מ"ר	1.00	245 מ"ר
שטח שירות	435 מ"ר	0.50	218 מ"ר
סה"כ			1,504 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
שווי ביניים			2,707,695 ₪
הפסד חניה	26	55,000 ₪	-1,432,303 ₪
שווי בניכוי הפסד חניה			1,275,392 ₪
דחיה למימוש, מושע		0.80	1,020,314 ₪
חלק מיוחס לנכס הנדון		7.70%	78,609 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
שווי ביניים			9,900,000 ₪
הפסד חניה	113.75	55,000 ₪	-6,256,250 ₪
שווי בניכוי הפסד חניה			3,643,750 ₪
דחיה למימוש, מושע		0.50260	1,831,349 ₪
הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור			-100,000 ₪
שווי לאחר הפחתת תיק תיעוד			1,731,349 ₪
חלק מיוחס לתת חלקה 1 (0.0377)			65,272 ₪

מאחר והשווי במצב קודם גבוה מהשווי במצב חדש, אין השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.3 הכרעה

שווי מצב קודם

- שמאי המשיבה טוען כי השימוש היעיל והטוב במצב קודם הוא הנכס כבנוי ולא מימוש זכויות הבניה האפשריות המחייבות את הריסת המבנה. שמאי המבקשים טוען כי במצב קודם יש להביא בחשבון את השווי בהתאם לזכויות בתכנית רח/2010 (170% על בסיס הסף העליון של התמריצים הכלול בתכנית ואשר אינו מחייב שימור). בנוסף, הביא בחשבון זכויות "למרכיב המסחרי" מעבר למצוין בתכנית.
- איני מקבל את תחשיב שמאי המבקשים. שווי היקף הזכויות היחסי לנכס המתאפשר על פי התכנית נמוך משווי החנות הקיימת ולכן השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא הנכס במצבו ולא הריסה ומימוש זכויות מכח תכנית רח/2010.

שווי מצב חדש

המבנים הקיימים בתחום מגרש 10 מיועדים לשימור ולכן השווי במצב חדש כולל את החנות הקיימת כפי שקיימת במצב הקודם כשימוש היעיל. לפיכך, החנות קיימת בשני מצבי התכנון וניתן לבחון את ההשבחה רק בהתאם לשווי זכויות הבניה הנוספות שנקבעו בתכנית. הצדדים הביאו בחשבון כי זכויות הבניה שנקבעו בתכנית רח/22/2010 הן בנוסף לזכויות הבניה של המבנים לשימור, אף שהתכנית אינה מציינת זאת במפורש[8]. נראה כי גם טבלאות האיזון שנערכו בתכנית רח/מק/22/2010/א, נערכו בהנחה כי זכויות הבניה בתכנית הן בנוסף למבנים הקיימים לשימור. בהתאם לכך, תחושב ההשבחה לפי החלק היחסי של כלל זכויות הבניה בתכנית.

שמאי המבקשים טען כי יש להביא בחשבון עלות "תליית" המבנים לצורך חפירת מרתף חניה תחתם, אף שלא הביא זאת בחשבון בתחשיבו. איני מקבל טענה זו, מכיוון שאת המרתפים ניתן להקים בעורף המבנים ולא תחתם. מעבר לכך, סעיף 6.6(ה.3) בתקנון התכנית קובע לגבי מבנים לשימור כי לא תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע.

דחיה

התכנית מחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. הובאה בחשבון דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תוך התחשבות בהיטל השבחה שיחול לכשתאושר התכנית, במקדם 0.8455. גם לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, הקרקע אינה

[8] בחישוב ההשבחה לתכנית רח/מק/22/2010/א נקט שמאי המבקשים בגישה אחרת והפחית 500 מ"ר מזכויות הבניה בגין הבינוי הקיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

זמינה בשל המושע בין בעלי היחידות השונות במגרש 10. בהתאם לכך הובאה בחשבון דחיה נוספת של 5 שנים בשיעור היוון 6% עבור מושע.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 2,150 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על עסקאות מכר משרדים בסמוך למועד הקובע וחילוץ מרכיב הקרקע. שמאי המבקשים מביא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על טבלאות האיזון וההקצאה שנערכו למתחם בתכנית רח/מק/22/2010/א.
- לאחר שבחנתי את נתוני השווי, מצאתי לנכון לקבל את השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך כ- 9,200 ₪ למ"ר בנוי למשרדים. בחילוץ מרכיב הקרקע, שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה כולל עקיפות של 5,500 ₪ למ"ר. אני סבור כי הרווח היזמי הראוי למשרדים הוא 25% ובהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2013 עלות בניית משרדים ברמת מעטפת היא 4,650 ₪ למ"ר, כך שסך העלות, כולל עלויות עקיפות (25%), היא כ- 5,800 ₪ למ"ר. עלות זו כוללת שימור ברמה בסיסית ואינה כוללת מרתפי חניה. בהתאם לכך מתקבל שווי של כ- 1,560 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

תחשיב השבחה לתכנית רח/22/2010 ליום 26/07/2013			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,560 ₪
שווי גולמי			8,580,000 ₪
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית (*)	113.75	55,000 ₪	-6,256,250 ₪
שווי גולמי בניכוי עלויות עודפות לחניה			2,323,750 ₪
הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור (*)			-100,000 ₪
שווי חדש לפני דחיה			2,223,750 ₪
דחיה למושע (5 שנים, 6%)		0.7473	1,661,715 ₪
מקדם דחיה להכנת טבלאות איזון והיטל השבחה לתכנית מפורטת		0.8455	1,404,980 ₪
השבחה לחלק המיוחס לתת חלקה 1 (**)		**0.0377**	**52,924 ₪**

(*) כמוסכם על הצדדים.

(**) במועד הקובע טרם הוכנו טבלאות האיזון ולא נקבע החלק היחסי של תת חלקה 1 במתחם. החלק היחסי של תת חלקה 1 ממגרש 10 נקבע בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף בחלקה 397 ובהתאם לחלק היחסי של שטח חלקה 397 מהשטח הכולל של המתחם הכולל גם את חלקה 398, כפי שקבעו שני הצדדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית רח/מק/22/2010/א ליום 27/06/2017

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ומאפשרת זמינות. היות ובשני מצבי התכנון החנות בידי הבעלים, לא הובא בחשבון שווי החנות בשני מצבי התכנון.
- במצב קודם הובא בחשבון שווי הזכויות לפי תכנית רח/22/2010 בהתחשב בדחיה של 10 שנים ובמושע.
- במצב חדש הובא בחשבון שווי אותן הזכויות בהתחשב בדחיה של 5 שנים, לאור אישור תכנית רח/מק/22/2010/א המהווה תכנית איחוד וחלוקה, כולל טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רח/22/2010.
- עפ"י תיק תיעוד כללי למתחם כולו, השימור בנכס הנדון חלקי בלבד. עדיין לא הוכן תיק תיעוד ספציפי למבנה. לא הובאו בחשבון עלויות שימור, בין היתר היות שמדובר בשימור חלקי בלבד. הובא בחשבון שעלויות אלה יתקזזו עם עליית שווי החנות בעקבות השימור.
- הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על שומות מכריעות[9] ועל עסקאות מכר משרדים בסביבה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (שנים 2015-2017) וחילוץ לשווי קרקע[10].
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שטח אקו' מיוחס לתת חלקה 1 (0.0377)			207 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים			2,500 ₪
שווי כזמין			517,949 ₪
שווי דחוי להכנת טבלת הקצאה - 10 שנים + מושע		0.5026	260,298 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שטח אקו' מיוחס לתת חלקה 1 (0.0377)			207 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים			2,500 ₪
שווי כזמין			517,949 ₪
שווי דחוי למימוש - 5 שנים + מושע		0.6725	348,338 ₪
השבחה לתת חלקה 1 בעקבות אישור טבלת ההקצאה והאיזון			**88,040 ₪**

[9] גד נתן (גו"ח 3703/195), משה נדם (גו"ח 3701/649), אמנון נזרי (גו"ח 3703/24).
[10] התקבל שווי של 10,202 ₪ למ"ר בנוי והובא בחשבון רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 6,000 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- הנכס נמכר ביום 23/04/2020 תמורת 900,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מצב חדש גבוה בהרבה. קיימות פסיקות רבות של ועדות ערר שמחייבות התחשבות בעסקה שנערכה בנכס הנישום בכדי לקבוע השבחה נכונה וראויה[11]. נוכח מחיר המכירה של הנכס, אין חבות בהיטל השבחה. שמאי המשיבה קובע ערכי שווי הגבוהים בשיעורים ניכרים משווי החנות, כאשר שווי זה בלתי סביר ובשל כך שומת המשיבה ראויה להדחות על הסף.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ עסקת המכר נחתמה ביום 23/04/2020 כאשר המועד הקובע הינו בחודש יוני 2017.
- ❖ משבר הקורונה שפרץ בחודש פברואר 2020 השפיע על המסחר ועל דמי השכירות הנגבים לאורך רחוב הרצל ומכאן גם השפיע על שווי הנכסים (ירידה של 20-30%) ועל עסקת המכר בנכס הנדון[12].
- ❖ בשנת 2018 נמכרו 3/8 מחנות נוספת בכתובת זו[13], כאשר עסקה זו משקפת שווי של 1,306,000 ₪.
- ❖ ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מבוססים על עסקאות השוואה של נכסים בסביבה (טרם פרוץ משבר הקורונה).
- ❖ עפ"י דמי שכירות ראויים למסחר בסביבה במועד הקובע, מתקבל שווי של 33,333 ₪ למ"ר בנוי[14], הגבוה יותר ממה שהתקבל בפועל ושאינו מייצג את השווי האמיתי של הנכס.

- במתחם הנדון בנויים מבנים ותיקים לשימור שלא ניתן להורסם. משכך, לצורך בניית חניון תת קרקעי יש צורך בביצוע עבודות הנדסיות מורכבות ויקרות שבמסגרתן המבנים הבנויים "יתלו" על כלונסאות במהלך ביצוע עבודות המרתף ורק לאחר סיום המרתף, יחוברו המבנים לקונסטרוקציה של המבנה, כך שניתן יהיה להמשיך בעבודת הבניה ליתרת הקומות. ביצוע עבודות אלה מייקר את עלויות הבניה ויש צורך להביאן בחשבון באומדן ההשבחה החלה במקרקעין, כאשר כל העבודות הללו לא כוללות את עלויות השימור של המבנים עצמם. עלויות אלה לא הופחתו בחילוץ שווי הקרקע בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי התכנית לא מחייבת "תליית" המבנים הקיימים, שכן ניתן לבנות את החניות במתחם 10 מאחור ולא בחזית לרחוב

---

[11] לדוגמא: ערר **הר/85220/11 מרדכי סופר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.
[12] שמאי המבקשים טען מנגד כי העסקה נערכה אומנם בתקופת הקורונה, אך המגעים והמו"מ היו לפני הקורונה.
[13] תת חלקה 4 בשטח רשום של 48 מ"ר, נמכרה תמורת 490,000 ₪.
[14] שכ"ד של 2,400 ₪ למ"ר לשנה, בשיעור תשואה שנתי 7.20% (עפ"י השמאי הממשלתי - נכס מסחרי למחצית שניה 2017).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הרצל. בנספח הבינוי לתכנית רח/22/2010 רואים חתך בו מסומנים המרתפים והם אינם תחת המבנים לשימור.

- מחיר המכירה של הנכס הנדון משקף את הבינוי הקיים הנוכחי ואין בו ביטוי לתכניות החלות במקרקעין. תכניות אלה מקנות לכאורה זכויות רבות, אולם הן אינן תורמות לשווי מסיבות רבות הכוללות בין היתר: מורכבות הביצוע, מספר רב של בעלים, מטלות ציבוריות, עירוב שימושים, חוסר כדאיות כלכלית. לראיה, נכון להיום, מעל 3 שנים לאחר אישור התכנית, אין התחלה של הקמת הפרויקט ו/או התקדמות בכיוון של בקשה להיתר בניה. כדאיות הפרויקט מוטלת בספק גם בהשוואה לפרויקטים אחרים אשר מוצעים ומתוכננים כיום ברחוב הרצל ברחובות[15].
- לחילופין, הוצג תחשיב ההשבחה כמפורט:

מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטח שירות	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
הפחתת מבנה לשימור		-500 מ"ר	5,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
שווי ביניים			9,000,000 ₪
חדש על ישן / עלויות נלוות / הכנת תכנית פיתוח		-15%	-1,350,000 ₪
חפירה מתחת למבנה קיים			-3,000,000 ₪
שווי נטו			4,650,000 ₪
חלק יחסי		0.0377	175,305 ₪
השבתת פעילות בחנות למשך שנה וחצי	10%	-900,000 ₪	-90,000 ₪
שווי נטו			85,305 ₪
דחיה למימוש, מושע (תואם שומת המשיבה)		0.5026	42,874 ₪
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטח שירות	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
הפחתת מבנה לשימור		-500 מ"ר	5,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
שווי ביניים			9,000,000 ₪
חדש על ישן / עלויות נלוות / הכנת תכנית פיתוח		-15%	-1,350,000 ₪
חפירה מתחת למבנה קיים			-3,000,000 ₪
שווי נטו			4,650,000 ₪
חלק יחסי		0.0377	175,305 ₪
השבתת פעילות בחנות למשך שנה וחצי	10%	-900,000 ₪	-90,000 ₪
שווי נטו			85,305 ₪
דחיה למימוש, מושע (תואם שומת המשיבה)		0.6725	57,368 ₪
השבחה			**14,500 ₪**

[15] הוצג לדוגמא פרויקט ברחוב הרצל 184 (גו"ח 3703/166), בהתאם לתכנית מופקדת 414-0489161

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.3 הכרעה

אופן חישוב ההשבחה

- שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה בגין התכנית הנדונה, המהווה תכנית איחוד וחלוקה, נובעת מקיצור משך הדחיה הנדרש מ- 10 שנים (מצב קודם) ל- 5 שנים (מצב חדש), כאשר השווי כזמין זהה בשני מצבי התכנון. שמאי המבקשים טוען כי לא קיימת השבחה, בהתאם למחיר המכירה של הנכס הנדון (משקף את הבינוי הקיים), בו אין ביטוי לתכניות החלות במקרקעין. לחילופין, שמאי המבקשים מציג תחשיב בו ההשבחה נובעת גם כן (בדומה לטענת שמאי המשיבה) מקיצור משך הדחיה הנדרש מ- 10 שנים (מצב קודם) ל- 5 שנים (מצב חדש).
- החנות הקיימת נותרת במצב חדש כפי שהיא במצב הקודם ולכן ניתן לערוך את תחשיב ההשבחה בהתעלם מהחנות ובהתייחס לזכויות הבניה הנוספות בלבד. אני מקבל את גישת הצדדים כי ההשבחה לתכנית זו נובעת מקיצור תקופת הדחיה עד למימוש. יתר מרכיבי השווי זהים בשני מצבי התכנון.

דחיה

לאחר אישור התכנית, הקרקע אינה זמינה לבניה בשל מושע בין בעלי היחידות בתחום מגרש 10. הובאה בחשבון דחיה למושע של 5 שנים בשיעור היוון 6%.
במצב הקודם קיימת תכנית המקנה את זכויות הבניה וכל שנדרש הוא הכנת תכנית איחוד וחלוקה. השווי במצב הקודם נגזר מהשווי במצב חדש, תוך התחשבות בדחיה הנדרשת להכנת תכנית איחוד וחלוקה, ובהיטל השבחה שיחול בגין תכנית האיחוד וחלוקה.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על שומות מכריעות ועל עסקאות מכר משרדים בסמוך למועד הקובע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. שמאי המבקשים מביא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה משרדים, בהתבסס על הערך שנקבע בטבלאות האיזון בתכנית.
- נתוני השווי אשר הוצגו כנספח לטבלאות האיזון (לפיהן קבע שמאי עורך הטבלאות שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה למשרדים), הסתמכו על עסקאות השוואה שנערכו בשנים 2014-2015 בבנין משרדים ברחוב אחד העם 1. הנתונים עליהם הסתמך שמאי המשיבה סמוכים יותר למועד הקובע, מגוונים יותר ורבים יותר. לאחר שבחנתי את נתוני השווי, מצאתי לנכון לקבל את השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 10,200 ₪ למ"ר בנוי למשרדים. בחילוץ מרכיב הקרקע, שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ועלות בניה כולל עקיפות של 6,000 ₪ למ"ר. אני סבור כי הרווח היזמי הראוי למשרדים הוא 25% ובהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2017, עלות בניית משרדים ברמת מעטפת היא 4,920 ₪ למ"ר, כך שסך העלות, כולל עלויות עקיפות (25%), היא 6,150 ₪ למ"ר. עלות זו כוללת שימור ברמה בסיסית ואינה כוללת מרתפי חניה. בהתאם לכך מתקבל שווי של כ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תחשיב השבחה לתכנית רח/מק/22/2010/א ליום 27/06/2017			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	4,550 מ"ר	1.00	4,550 מ"ר
שטחי שירות עיליים	1,900 מ"ר	0.50	950 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			5,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,000 ₪
שווי גולמי			11,000,000 ₪
עלויות עודפות לחניה תת קרקעית	113.75	55,000 מ"ר	-6,256,250 ₪
שווי גולמי בניכוי עלויות עודפות לחניה			4,743,750 ₪
הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור			-100,000 ₪
שווי חדש לפני דחיה			4,643,750 ₪
דחיה למושע (5 שנים, 6%)		0.7473	3,470,080 ₪
שווי מצב חדש המיוחס לתת חלקה 1 עפ"י טבלת האיזון (8.02%)			**278,300 ₪**
מצב קודם			
שווי מצב חדש המיוחס לתת חלקה 1			278,300 ₪
מקדם דחיה להכנת טבלאות איזון והיטל השבחה לתכנית מפורטת			0.8455
שווי מצב קודם המיוחס לתת חלקה 1			**235,303 ₪**
השבחה			**42,997 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2010	16/06/1995	0 ₪	0 ₪
רח/2000/ב/1	12/06/1996	0 ₪	0 ₪
רח/22/2010	26/07/2013	52,924 ₪	26,462 ₪
רח/2000/ב/6	15/04/2015	0 ₪	0 ₪
רח/מק/22/2010/א	27/06/2017	42,997 ₪	21,499 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il