עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 5147525001
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 1.8.2017

מס' בקשה: 623-2017

מספרנו : 1296

לכבוד:

המבקשים:

אפרים רומנו בע"מ

ע"י השמאי : מור תרזי

דוא"ל : mtarazi@netvision.net.il

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת"

ע"י השמאי : מוטי זיד

דוא"ל:moty@motyzaid.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה

גוש 13063 חלקה 60

הפלמ"ח 45 , צפת

1. מטרת השומה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות בנכס הנדון, בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2016019.

2. הצדדים:

המבקש:

שמאי המבקשים : מור תרזי
המבקשים : אפרים רומנו בע"מ.

המשיבה:

שמאי המשיבה : מוטי זיד.
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה " צפת " .

3. מועדים:

ביקור בנכס : בתאריך 05/07/2017 ע"י הח"מ .

דיון : בתאריך 03/07/2017 , בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקול : נשלח לצדדים ביום 03/07/2017 .

4. המועד הקובע:

- בגין תכנית מס' ג/17741 – 31/07/2012.
- בגין הקלות – 16/05/2016.

5. מסמכים:

מטעם המבקש:

- שומת השבחה של העירייה "צפת ", שנערכה על ידי שמאי הוועדה "מוטי זיד "
- שומה אחרת של המבקשים , שנערכה ע"י השמאי " מור תרזי" כולל עסקאות השוואה .
- היתר להריסת מבנה קיים.
- תכנית בקשה להיתר .
- היתר בניה .
- החלטת ועדה לעניין שטחי שירות.
- בקשה להקלה , שימוש חורג.
- אישור זכויות חברת " עמידר".
- תקנון תכנית ג/ 17741.
- עלויות הקמה לחדר במלונית ע"פ מחירון דקל.
- עלויות פיתוח בהתאם לקווים מנחים.
- פירוט מחירים של חדרי אירוח, צימרים.
- הכנסות מבתי מלון בצפת.
- לוח תפוסה במלונות לשנת 2012 – עפ"י נתוני הלמ"ס.
- לוח פדיון חדר 2012 – עפ"י נתוני הלמ"ס.

מטעם המשיבה:

- לא נמסרו מסמכים.

6. זיהוי הנכס:

גוש	13063
חלקה	60
מגרש מס'	60
שטח מגרש	510 מ"ר
מהות ההשבחה	בקשה להיתר בניה .
כתובת	הפלמ"ח 45, צפת

7. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב הפלמ"ח 45 במרכז העיר צפת, על ציר הרחובות פלמ"ח – חטיבת יפתח המהווה ציר מרכזי המוביל לרחוב ירושלים .

הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של 510 מ"ר, צורת המגרש רגולרית , טופוגרפיה מישורית .
על המגרש קיים מבנה ישן .
כיום הנכס מהווה מתחם המיועד להקמת מבנה תיירותי הכולל הקמת מלונית עם חדרי אירוח בשתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

קיים מבנה בהליך בניה.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים מעל מסחר בקומת הקרקע , בניה ישנה לצד בניה חדשה יחסית .
פיתוח סביבתי מלא.

8. הזכויות בנכס:

עפ"י אישור זכויות מיום 18.04.2013 של " חב' עמידר", עולים הפרטים הבאים:
בעלי הזכויות – אפרים רומנו בע"מ, ח"פ : 512465907.
תאריך רישום – 09.03.2004.
פרטי זיהוי – גו"ח 60/13063 , תת חלקה 1.
כתובת – רחוב הפלמ"ח 45- צפת.

9 . מצב תכנוני :

- תכנית מס' - ג/ 552 תכנית המתאר של העיר צפת :
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2812 בתאריך 13.05.1982 .
ע"פ תשריט התכנית , הנכס הנדון מסווג באזור מגורים ב'.
זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ב' :
שטח מגרש מינימאלי : 600 מ"ר.
אחוזי בניה : 25% עיקרי בקומה + 5% נספחים, סה"כ: 80% .
מספר קומות / גובה : שלוש קומות / 12 מ'[1] .
קווי בניין : חזית 5, צדדי 4 מ' ואחורי 8.

[1] אולם במקום שתוגשנה תכניות בינוי המקיפות שטח העולה על 5 ד', תוכל הועדה המחוזית לאשר שטח בניה גדול יותר ומספר קומות רב יותר, בתנאי שלדעתה אין בכך משום פגיעה בנופה של צפת, ולא ייגרם נזק לנוחות המגורים בשטח הנדון ובסביבתו.

- **<u>החלטת מליאת הועדה המקומית צפת לעניין שטחי שירות :</u>**

בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית צפת לעניין שטחי שירות שנתקבלה ביום 04.11.1999 ,עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים העיקריים הבאים :
החלטה זו תקפה על כל התכניות בעיר צפת שחלות עליהן תקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה - 1992).
החלטה זו מתייחסת לכל תכנית בעיר צפת שאושרה לפני שנת 1992 ואשר אין לגביה קביעה של שטחי השירות או הוראה אחרת .
שיעור שטחי השירות שיוספו יהיה בהתאם לקביעת ועדת המשנה לתכנון ובניה צפת ,על בסיס כל הנתונים והדרישות, כפי שיוצגו ע"י מהנדס הועדה ביחס לכל בקשה ובקשה.
שיעור שטחי השירות לאזורי המגורים השונים, לא יעלו על סך שטח השווה ל – 45% מסך אחוזי הבנייה המותרים .
שטחי השירות ביחס לכל בקשה ובקשה, יחושבו על בסיס אחוזי הבנייה העיקריים המנוצלים בפועל, בכל בקשה רלוונטית.

- **תכנית מס' - ג/ 177410**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6446 בתאריך 16.07.2012 .

<u>מטרת התכנית :</u>

שינוי יעוד ממגורים למלונאות (אכסון מלונאי)

<u>עיקרי הוראות התכנית :</u>

-הגדרת שטחי בניה -הגדרת תכליות ושימושים -הגדרת גובה בניה -הגדרת קווי בניי

המגרש הנדון מסווג ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי).

<u>רשימת שימושים (סעיף 4.1.1 א' לתקנון התכנית) :</u>

4.1.1	שימושים
א.	בית מלון וחדרים נלווים כמו אוכל, בריכת שחיה, חדרי כושר, חדרי הרצעות, חדרי פעילות, חדרי ישיבות.

<u>זכויות והוראות בניה :</u>

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	442.0 (מזערי)	726.30	321.85	69.70	282.20	1400.0	275.0	ל/ר	(2)	95.0	12.90	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)

1. כמסומן בתשריט
2. מספר חדרים - 12

9. <u>רישוי :</u>

- היתר בניה מס' 2016019 מיום 16.5.2016 ע"ש מורנו אפרים – בניה , הקמת מלונית 12 חדרים+ הקלה בניוד שטחי שירות ממפלס כניסה אל מעל מפלס כניסה וניוד שטח עיקרי ממעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס כניסה, כך ללא שינוי בסה"כ שטחי בניה המותרים.

- היתק בניה מס' 2004051 מיום 7.12.2004 ע"ש מורנו אפרים – הריסת מבנה קיים ללא חפירה עד לגובה הכביש.

10 . <u>עמדות הצדדים:</u>

תחשיב תכנית ג/ 1774

שמאי המבקש

שטח לחיוב		מצב קודם		מצב חדש	
		יעוד מגורים ב'		יעוד מלונאות	
		שטח במ"ר	מקדם	שטח מ"ר	מקדם
עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	413.1	1	693.83	1
	מתחת לכניסה הקובעת			89.68	0.7
שרות	מעל	209.1	0.4	373.9	0.4
	מתחת			111.23	0.25
סה"כ מתקבל שטח מבנה		622		1268.64	
סה"כ שטח קומה		207			
שטח אקו' לקומה		166			
סה"כ שטח לחישוב		497		934	
שווי מ"ר מבונה מסחר		3400 ₪			
שווי מ"ר אקו' מבונה מגורים		1800 ₪			
שווי מ"ר אקו' מבונה מלונאות				750	
מתקבל שווי מותאם עפ"י גישת השימוש היעיל והטוב ללא מע"מ		560,000 ₪	למסחר	מתקבל שווי	700,500 ₪
		600,000 ₪	למגורים	בניכוי ממ"קים	44,400 ₪
		1160,000 ₪	סה"כ	שווי בניכוי ממ"ק	656,100 ₪

שטח לחיוב		מצב קודם		מצב חדש	
		יעוד מגורים ב'		יעוד מלונאות	
		שטח במ"ר	מקדם	שטח מ"ר	מקדם
עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	413.1	1	693.83	1
	מתחת לכניסה הקובעת			89.68	0.7
שרות	מעל	209.1	0.4	373.9	0.4
	מתחת			111.23	0.25
סה"כ מתקבל שטח מבנה		622		1268.64	
סה"כ שטח קומה		207		מס' יח"א	12
שטח אקו' לקומה		166		שטח אק' לחישוב	934
סה"כ שטח לחישוב		497		934	
שווי מ"ר מבונה מסחר		3400 ₪			
שווי מ"ר אקו' מבונה מגורים		1800 ₪		שווי קרקע ליח"א	60,000 ₪
שווי מ"ר אקו' מבונה מלונאות				שווי למ"ר	750 ₪
מתקבל שווי מותאם עפ"י גישת השימוש היעיל והטוב ללא מע"מ		560,000 ₪	למסחר	ע"פ אקו'	700,000 ₪
		600,000 ₪	למגורים	עפ"י שווי קרקע לחדר	720,000 ₪
		1160,000 ₪	סה"כ	שווי שנלקח בחשבון	720,000 ₪

שמאי המשיבה

שטח לחיוב בגין ניצול תכנית ג/ 17741
שטח או' בהיתר : 413.5 מ"ר + {398.5 מ"ר) * 0.4 (מ. שימוש) = 572.9 מ"ר אקו'
שטח מבוקש לאישור : [796 מ"ר + 603.45 מ"ר * 0.4 (מ. שימוש)] = 1037 מ"ר אקו' המהווה כ – 100% .
שטח לחיוב השבחה :
10.37 מ"ר - 572.9 מ"ר = 465 מ"ר אקו'
השבחה :
מלונאות : 750 ₪ /מ"ר * 465 מ"ר = 348,750 ₪

תחשיב בגין הקלות

שמאי המבקש

בהתאם להיתר בניה נוידו זכויות שטח עיקרי של כ- 20 מ"ר מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, וכן נוידו זכויות שטח שירות של כ- 31.6 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת .

הפרש השטחים :

שטח לחיוב		היתר	תב"ע	הפרש
עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	693.83	726.3	
	מתחת לכניסה הקובעת	89.68	69.7	19.98
שרות	מעל	353.44	321.85	31.59
	מתחת	43.01	282.2	
סה"כ		1179.96	1400.05	

חישוב ההשבחה :

שטח לחיוב		שטח	מקדם	או' לחיוב	הפרש
עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	19.98	1	19.98	-5.994
	מתחת לכניסה הקובעת	19.98	0.7	13.986	
שרות	מעל	52.05	0.4	20.82	7.81
	מתחת	52.05	0.25	13.01	
הפרש					1.81
שווי מ"ר אקו' מבונה					750 ₪
ההשבחה					1358 ₪
חיוב היטל השבחה					679 ₪

שמאי המשיבה

שטח לחיוב : כ- 182 מ"ר
השבחה :
ניוד זכויות : 182 מ"ר *0.4 (מ. הקלה בריכה בחצר) * 015 (מ. הקלה) 750 ₪/מ"ר מבונה אק' = 8190 ₪

11. <u>עקרונות:</u>

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב התכנוני הפיזי והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

12. הכרעה ושיקולים:

12.1 מימוש חלקי :

לפי סעיף 7 ב' לתוספת השלישית : מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל .

לאור זאת יש לחשב את המימוש החלקי בהתאם לבקשה להיתר בניה .

12.2 פטור בגין ממדים :

לפי סעיף 19 לתוספת השלישית המתייחסת לפטורים :

בסעיף 19.9 : "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון ..."

מסקנה : כן חל פטור בגין ממ"דים .

12.3 בניה ללא היתר :

אין לקחת בניה ללא היתר בחישוב ההשבחה.

לפי ערר מס' 8037/11 בראונשטיין מלכה – ועדה מקומית חיפה :

"...אין כל מקום להביא בחשבון בניה או שימוש לא חוקי שנעשו במקרקעין הן במצב קודם והן במצב חדש..." .

ז"א אין לקחת בחשבון את הבניה הקיימת ללא היתר בחישוב ההשבחה .

12.4 - מחירים - מצב קדם :

12.4.1 . מגורים :

12.4.1.1 - ביום 17/10/2010 נמכר מגרש בשטח של 1,017 מ"ר ביעוד מגורים + מסחר, גוש 13633 חלק מחלקה 12
העסקה דווחה ע"י רשות המיסים בשווי של 1,350,500 ש"ח
הקרקע הינה קרקע הממוקמת בין רחוב הפלמ"ח ,ללא גישה מרחוב הפלמ"ח ורחוב ירושלים .
הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן 20% ומקדם התאמה למיקום
של% 10 בניתוח השווי למ"ר קרקע מתקבל שווי מותאם של כ -1750 ₪ למ"ר

12.4.1.2שווי קרקע למגורים עפ"י מכרזי רמ"י מיום 13.10.013 בשכ' איביקור , צפת :

תוצאות מכרז	**4,077,777 ₪**
שטח החלקה	**11514 מ"ר**
קיבולת ביח"ד	**69**
שווי ליח"ד ללא פיתוח	**59,098 ₪**
עלויות פיתוח מוערכות ליח"ד	**80,000 ₪**
עלות קרקע מוערכת ליח"ד	**140,000 ₪**
שטח דירה ממוצע	**120 מ"ר**
שווי מוערך למ"ר מבונה	**1170 ₪**
בהתאמה למיקום + 20%	**= 1404 ₪/מ"ר מבונה**

תוצאות מכרז	**2,777,777**
שטח החלקה	**6382**
קיבולת ביח"ד	**38**
שווי ליח"ד ללא פיתוח	**80,000 ₪**
עלויות פיתוח מוערכות [2]	**150,000 ₪**
שטח דירה ממוצע	**120 מ"ר**
עלות קרקע מוערכת ליח"ד	**1275 ₪/מ"ר**
בהתאמה למיקום + 20%	**= 1530 ₪/מ"ר מבונה**

[2] עלויות פיתוח נורמטיביות לפי קוים מנחים של משרד המשפטים

12.4.1.3 חילוץ שווי קרקע למגורים מדירות חדשות יחסית במרכז העיר :

תאריך	גו"ח	כתובת	גודל	שנת בניה	שווי עסקה	מתקבל שווי מ"ר מותאם
5.3.012	13068/81	מרכז צליל	50	2003	₪ 300,000	₪ 6000
7.2.011	13068/81	מרכז צליל	52	2003	₪ 360,000	₪ 6900
3.7.012	13068/81	מרכז צליל	60	2003	₪ 560,000	₪ 9300
16.10.12	13095/10	גבעת שושנה	180	2011	₪ 1,450,000	₪ 8100
7.11.012			125	2012	₪ 885,000	₪ 7100
בניכוי מע"מ ויזמות חלקית						30%
מרכיב בניה						₪ 4000-4500
שווי מ"ר מבונה						כ- ₪ 1500

12.4.1.4 - ביום 25/08/2015 נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי אבישי זיו ,ברחוב הפלמ"ח 53 גוש 13063 חלקה 64 : בהתאם להחלטתו הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' למגורים בגבולות 2,000 ₪ למועד 03/03/2014 .

מסקנה : בהתחשב במיקום , שווי מ"ר מבונה מגורים = כ- 1500 ₪ .

12.4.2 - מסחר :

12.4.2.1 - עסקאות בסביבה :

שנת	חנות	כתובת	גודל	התאמה למיקום	שווי עסקה ללא מע"מ	מתקבל שווי מ"ר מותאם
2011	איווט	ירושלים 71	50	0.95	₪ 350,000	6650
2011	קיווי	ירושלים 116	100	1.1	₪ 300,000	3300
2011	עלם החליפות	ירושלים 125	120	1.1	₪ 400,000	3667
2011	תמי	ירושלים 68	22	0.95	₪ 350,000	15,114
מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי						7200
יזמות						20%
ניכוי ע. בניה מופחתות						₪ 3500
מתקבל שווי למ"ר מבונה מסחר						כ- ₪ 2500

12.4.2.2 - חילוץ מרכיב הקרקע למסחר עפ"י היוון שיעור שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע בחנויות במרכז העיר צפת :

שנת	חנות	כתובת	גודל	התאמה למיקום	שווי עסקה ללא מע"מ	מתקבל שווי מ"ר מותאם
2012	דיגיטלי	ירושלים 96	60	0.9	4500 ₪	68 ₪
2012	ברדה חשמל	ירושלים 119	50	1.05	2500 ₪	53 ₪
2012	מרכז צליל	העליה ב' 4	1	0.85	100 ₪	85 ₪
2012	זהב	ירושלים 61	24	0.95	2000 ₪	79 ₪
ממוצע שכירות למ"ר						71 ₪
בניכוי מע"מ						60 ₪
שיעור היוון היוון						10%
מתקבל שווי למ"ר מותאם						7,224.58
יזמות חלקית 20%						6881 ₪
בניכוי ע. בניה מופחתות						3500 ₪
מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר						2500 ₪

מסקנה :

שווי מ"ר מבונה המסחרי = כ- 2500 ₪

ז"א מקדם שווי מסחר יחסית למגורים = 2500 /1500 = 1.66

12.5 מחירים - מצב חדש - בתיק מלון :

12.5.1 - ביום 19/01/2014 נמכר מלון" המלך דוד("אינו פעיל במשך כ 15 -שנה ,)ברחוב הגדוד השלישי ,צפת - תמורת סכום של 3,700,000 ₪ ,המלון מהווה ממבנה עזוב ומוזנח .הנכס משתרע על שטח של כ 1.77 - דונם וכולל 50 חדרים .בניתוח השווי וחילוץ מרכיב הקרקע .

אומדן מרכיב בניה כ- 1,250,000 ₪
שטח נטו 1662 מ"ר , ניתן לבנות 100% עיקרי , ו- 10% שרות = כ- 1400 ₪ /מ"ר מבונה אק'

12.5.2 - ביום 30/06/2016 נמכרו 4 סוויטות מאובזרות במלון" אחוזת עטרה "במרכז העיר צפת, ברחוב העליה ב ,'צפת - תמורת סכום של 3,000,000 ₪ ,המלון מהווה מלון סוויטות הכולל בריכה וספא .שטח סוויטה כ 50 -מ"ר .מניתוח השווי וחילוץ מרכיב הקרקע = כ- 1200 ₪/מ"ר מבונה

12.5.3 ביום 10/04/2013 נמכר מגרש בשטח של 4,752 מ"ר ביעוד למלונאות בראש פינה גוש 13949 חלקה 41 :העסקה הוערכה ע"י רשות המיסים בשווי של 4,300,000 ₪ ,התב"ע מאפשרת לבנות 97 חדרים בשטח כולל 2,646 מ"ר = כ- 1625 ₪/מ"ר מבונה
בהתאמה למיקום = 0.75
בהתאמה לתאריך קובע = 0.9
= 1100 ₪

ז"א שווי מ"ר מבונה לבית מלון = כ- 1200 ₪ = 0.8 משווי מ"ר מבונה מגורים .

13. תחשיב ההשבחה :

13.1 בגין תכנית ג/ 17741 :

שווי מצב קודם :

תכנית ג / 552 – מגורים + היתר בניה הכולל הקלות :

אומדן שטח מסחרי במצב קודם לפי התכנית = 127.5 מ"ר אקו'

127.5 מ"ר * 1.66 + 286 מ"ר * 1 + 209.1 מ"ר (שרות) * 0.4 = 581.3 מ"ר מבונה אקו'

שווי מצב חדש :

לפי מקדם שווי לבית מלון יחסית למגורים באזור		**= 0.8**
עיקרי : 726.3 מ"ר * 0.8 + 69.7 * 0.8[3] * 0.8		**= 625.64 מ"ר אקו'**
שרות : 173.85 * 0.4[4] * 0.8[3]		**= 55.63 מ"ר אקו'**
שרות מתחת לכניסה : 282.2 * 0.3 * 0.8[3]		**= 67.7 מ"ר אקו'**
סה"כ		**= 748.97 מ"ר אקו'**

[3] מקדם שווי מתחת למפלס כניסה
[4] מקדם שווי שרות

השבחה מלאה = 167.67 מ"ר אקו' = 581.3 מ"ר אקו' - 748.97 מ"ר אקו'

167.67 מ"ר אקו' * 1500 ₪ = 251,505 ₪

<u>מימוש חלקי</u> :

עיקרי 693.83 מ"ר * 0.8 + 0.8 * 0.8 * 89.68 = 612.46 מ"ר אקו'

שרות מעל קרקע : 225.9 מ"ר[5] * 0.8 * 0.4 = 72.29 מ"ר אקו'

שרות מתחת לכניסה : 111.23 מ"ר * 0.8 * 0.3 = 26.7 מ"ר אקו'

סה"כ = 711.45 מ"ר מבונה אקו'

מימוש חלקי = 748.97 מ"ר אקו' / 711.45 מ"ר אקו' = 95%

השבחה במימוש חלקי :

251,505 ₪ * 95% = <u>238,930 ₪</u>

<u>13.2 השבחה בגין הקלה :</u>

13.2.1 - ניוד שטחי שרות לקומות עליונות :

321.85 - 373.9 = 52.05 מ"ר מבונה

52.05 * 0.1 = <u>5.205 מ"ר אק'</u>

13.2.2 - ניוד שטח עיקרי מקומות עליונות לקומה מתחת לכניסה :

<u>אין השבחה</u>

ההשבחה : 5.205 מ"ר מבונה אקו' * 1500 ₪[6] = <u>7,808 ₪</u>

[5] לא כולל ממ"דים
[6] אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות לתאריך קובע להקלות 16.5.016

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' 2016018
נאמד על ידי כדלקמן :

תכנית מס'	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה 50% =
ג/ 17741	31/07/2012	₪ 238,930	₪ 119,465
הקלות	16/05/2016	₪ 7,808	₪ 3,904

חל הצמדה כחוק .

14 . שכ"ט : יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב