יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 30.11.16

מס' תיק : 1602

בענין : שמואל גולובוק

ע"י גיל קידר, שמאי מקרקעין

המבקש

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא

ע"י גיל סגל, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 56 בגוש 7607

רחוב יוחנן הסנדלר 12

אזור התעשייה

כפר סבא

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור תכניות בנין עיר והקלות, שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	מגרש ועליו מבנה תעשייה חד-קומתי ותיק המשמש כמוסך
כתובת	:	רחוב יוחנן הסנדלר 12, אזור התעשייה, כפר סבא
גוש	:	7607
חלקה	:	56
שטח החלקה	:	1,418 מ״ר
שטח המגרש	:	1,752 מ״ר[1]
שטח המבנה	:	768.83 מ״ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית כס/מק/25/1/י׳	23.9.96
כס/מק/25/1/מא	11.1.07
כס/מק/25/1/י/2	9.7.07
תמ״א 18 שינוי מס׳ 4	30.9.14
הקלות	30.9.14

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ כס/1499/15 מיום 24.11.15 של מר גיל סגל.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 16.2.16 של מר גיל קידר.

4.3 הסכם גישור מיום 6.6.05 + החלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב שנותנת להסכם זה תוקף של פסק דין (הוצגו ע״י שמאי המבקש).

4.4 שומת שווי מקרקעין מיום 14.9.10 שנערכה ע״י מר ארז כהן, בענין גו״ח 7606/213,214, רח׳ הפרסה 5 - 6, פרויקט ״אזורי שוער״, אזור התעשייה, כפר סבא (הוצגה ע״י שמאי המשיבה).

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 5.4.16 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש - מר גיל קידר

שמאי המשיבה - מר גיל סגל

[1] השטח המצוין בבקשה להיתר, המורכב מהשטח הרשום, 1,418 מ״ר + 334 מ״ר שטח זיקת הנאה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 28.10.16.
בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעם הצדדים.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 56 בגוש 7607 ועליה מבנה תעשייה חד-קומתי ותיק, המשמש למוסך, ברחוב יוחנן הסנדלר 12, אזור התעשייה, כפר סבא.
הנכס הינו בצד הדרומי של רחוב יוחנן הסנדלר, שני מערבה מצומת הרחובות יוחנן הסנדלר והמנופים.
אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, לרבות מרכזים מסחריים, ובמספר רב של מוסכים ובתי מלאכה בתחום הרכב.
בצמוד לנכס, על חלקה 57 בגוש הנדון, בפינת הרחובות יוחנן הסנדלר והמנופים, פועל מכון רישוי לרכב "טסט בשרון".
רחוב יוחנן הסנדלר הינו ציר תחבורה ראשי באזור התעשייה.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
באזור התעשייה ובשוליו פועלות מספר תחנות תידלוק.
שטחה הרשום של החלקה - 1,418 מ"ר.
לחלקה צורה מלבנית עם חזית צפון-מזרחית לרחוב יוחנן הסנדלר באורך של כ- 21 מ' ועומק ממוצע של כ- 68 מ'.
שטח המבנה הבנוי על החלקה - 768.83 מ"ר.
המבנה מתוכנן להריסה לאחר שעל החלקה אושרה הקמת תחנת תידלוק ומבנה מסחר ומשרדים.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
כס/1/1	1636	18.6.70	התכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה. התכנית מתירה על מגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר בנייה בשיעור של 50% לקומה ובגובה מקסימלי לפי אישור הועדה המקומית. הועדה המקומית נהגה לאשר בנייה בשתי קומות, 50% לקומה, סה"כ 100%.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.2 **מצב חדש**

8.2.1 **תכניות בנין עיר**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
כס/25/1	3643	30.3.89	התכנית מסווגת את החלקה באזור מלאכה ותעשייה. זכויות בנייה: 50% X 2 קומות לתעשייה קיימת, 40% X 3 קומות לתעשייה חדשה. גובה מירבי: 12 מ'. קוי בנין: צדדי - 4.0 מ', אחורי - 6.0 מ', קדמי - עפ"י תשריט.
כס/1/1/מ'	3755	29.3.90	התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים באזורים השונים, בין היתר באזור תעשייה ומלאכה. עפ"י הוראות התכנית: • המרתף ישמש לאחסנה בלבד. • שטח המרתף לא יעלה על 16% משטח החלקה. • המרתף ימוקם תחת הבנין והגישה אליו תיעשה אך ורק משטח המבנה שמעליו. • גובה המרתף המירבי 2.4 מ'.
כס/מק/25/1/י'	4440	8.9.96	התכנית קובעת הוראות בנייה באזור התעשייה כפר סבא כדלהלן: • אחוזי בנייה - שטח עיקרי: 40% לקומה, סה"כ 126%. שטחי שירות עיליים: 40% מהשטח העיקרי המותר בבנין, דהיינו עד 50.4%. • תכסית - עד 50% משטח החלקה, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות. • גובה המבנים - מקסימום 4 קומות ו- 19.5 מ' מעל מיפלס הכניסה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקות, חדרי מכונות ומתקנים טכניים עד לגובה 5.0 מ'. גובה קומת קרקע - 6.50 מ' נטו. גובה קומה שאינה קומת קרקע - 4.50 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף עליונה - 2.80 מ' נטו. גובה כל קומת מרתף נוספת - 2.50 מ' נטו. • מרתף - תותר בניית שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש. השימושים המותרים הינם לחניה ולשטחי שירות. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. • איחוד חלקות - יותר איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים, בין השאר על מנת לאפשר יצירת חניונים תת-קרקעיים. • קוי בנין - בגבול חלקות מאוחדות קו הבנין יהיה 0. בגבולות החלקה האחרים ובחלקות שלא עוברות איחוד, קוי הבנין יהיו עפ"י התכניות הקיימות המאושרות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

כס/1/1/גל	4648	1.6.98	התכנית מתירה הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי בחנויות שגובהן לא יפחת מ- 4.75 מ'. שטח ריצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה הוא נמצא. תתאפשר הגדלת השטח עד 90% משטח החנות תוך הפיכת היציע לקומת ביניים. שטח קומת הביניים ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבנייה ויהיה בנוסף למנין השטחים המסחריים העיקריים במבנה.
כס/1/1/גל/א'	5054	14.2.02	התכנית מבטלת את תכנית כס/1/1/גל ומתירה הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי בחנויות שגובהן לא יפחת מ- 4.75 מ'. שטח ריצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה הוא נמצא. תתאפשר הגדלת היציע עד 90% משטח רצפת החנות תוך הפיכת היציע לקומת ביניים ובלבד שהגישה לקומת הביניים תהיה מתוך החנות. שטח קומת הביניים ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבנייה ויהיה בנוסף לשטחים המסחריים העיקריים במבנה. גובה קומת היציע לא יפחת מ- 2.20 מ' ובלבד שגובה קומת החנות שמתחתיה, לאחר הקמת היציע, לא יפחת מ- 2.20 מ'.
תמ"א 18 שינוי מס' 4	החלטת הממשלה מס' 337	9.7.06	התכנית קובעת ביחס לתחנת תידלוק מדרגה ב', בין השאר, כדלקמן: ניתן להפקיד תכנית לתחנת תידלוק מדרגה ב' או לאשרה בכל אזור, למעט אזור בנוי למגורים. בהתאם לסעיף 8 לתקנון התכנית ניתן לתת היתר לתחנת תידלוק שלא עפ"י תכנית לתחנת תידלוק, וזאת בהתקיים תנאים שנקבעו בסעיף זה. מותר בתחנה לספק דלק לתידלוק כלי רכב בכל משקל. השטח הכולל המותר לבנייה בתחנת התידלוק לא יעלה על 130 מ"ר, וזאת לשימושים הבאים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותי רכב מסויימים ושירותים הנדרשים ישירות לתיפעול תחנת התידלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. בנוסף לשטח הנ"ל - שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין.
כס/מק/25/1/מא	5609	27.12.06	התכנית הינה תב"ע נקודתית לחלקות 56 (החלקה הנדונה) ו- 57. התכנית מסווגת את שתי החלקות באזור מלאכה ותעשייה. מטרות התכנית: - העברת זכויות בנייה מחלקה לחלקה ללא תוספת זכויות לפי סעיף 62 א(א)6 לחוק התכנון והבנייה. - קביעת הוראות לקוי בנין לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק התכנון והבנייה. התכנית מתירה העברת 213 מ"ר עיקרי מחלקה 57 לחלקה 56, כך שסה"כ השטחים יהיו כדלקמן: חלקה 56: 2,000 מ"ר עיקרי + 800 מ"ר שטח שירות עילי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			חלקה 57 : 3,504 מ״ר עיקרי + 1,401.60 מ״ר שטח שירות עילי. קוי הבנין יהיו כדלקמן : חלקה 56 : צד מזרחי - 0.0 מ׳ בקומת הקרקע, 1.5 מ׳ בקומה א׳, 3.5 מ׳ בקומה ב׳. צד מערבי - 1.4 מ׳. קו בנין לכל מבנה חדש או תוספת בנייה יהיה 4.0 מ׳. חלקה 57 : צד מערבי - 5.0 מ׳. עפ״י סעיף 14 לתקנון התכנית, הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק מבעלי חלקה 56 בלבד.
כס/מק/2/י/25/1	5683	24.6.07	התכנית קובעת הנחיות תכנוניות מפורטות לאזור תעסוקה. השימושים המותרים באזור תעסוקה : • תעשיות ומלאכות שאין בהן מיטרדים סביבתיים. • משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור. • חנויות מפעל. • אולמות תצוגה. • שטחים מסחריים. • שטח לחניונים ציבוריים. • משרדים וחברות לנותני שירותים. • דיסקוטקים. התכנית מתירה שטחי מסחר בקומות קרקע (כולל יציע) ו- א׳ בלבד. חניה תהיה עפ״י החלטת הועדה המקומית אך לא פחות מהתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. חניה עילית תהיה חניה מגוננת : עץ אחד לפחות לכל 4 חניות.

דרישת המשיבה מתייחסת להשבחה בגין התכניות הבאות:

כס/מק/25/1/י׳, תמ״א 18 שינוי מס׳ 4, כס/מק/25/1/מא ו-

כס/מק/25/1/י/2,

וכן בגין ההקלות שאושרו, כפי שיפורט בהמשך

8.2.2 **<u>רישוי</u>**

<u>בקשה מס׳ 20140191 להיתר בנייה</u>

בקשה מס׳ 20140191 להיתר בנייה נדונה ואושרה בתנאים ע״י ועדת המשנה של המשיבה בישיבתה מס׳ 20140010 ביום 30.9.14.

הבקשה להיתר הינה להקמת תחנת תידלוק ומבנה מסחר ומשרדים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

הבקשה כוללת בין השאר את ההקלות הבאות מהוראות תב"ע כס/מק/25/1/י:

1. תוספת שתי קומות משרדים ותעסוקה - 6 קומות במקום 4 קומות.
2. הקלה של 10% בקו בנין צדדי (מערבי) - 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
3. הקלה של 10% בקו בנין אחורי (דרומי) - 5.40 מ' במקום 6.00 מ'.

שטחי הבנייה:

קומה	שטח עיקרי					שטחי שירות						סה"כ בנין
	מוצע			קיים להריסה	סה"כ	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	חדר אשפה	סה"כ
	תחנת דלק	מסחר	משרדים									
	(מ"ר)											
מרתף								1,204.96	37.44			1,242.40	1,242.40
קרקע	78.24	272.11		768.83	350.35	15.96			42.05		35.10	93.11	443.46
א'			292.72		292.72	12.44	9.87		37.83	54.90		115.04	407.76
ב'			292.72		292.72	12.44	9.87		37.83	54.90		115.04	407.76
ג'			292.72		292.72	12.44	9.87		37.83	54.90		115.04	407.76
ד'			292.72		292.72	12.44	9.87		37.83	54.90		115.04	407.76
ה'			292.72		292.72	12.44	9.87		37.83	54.90		115.04	407.76
גג	178.53				178.53								178.53
סה"כ	**256.77**	**272.11**	**1,463.60**	**768.83**	**1,992.48**	**78.16**	**49.35**	**1,204.96**	**268.64**	**274.50**	**35.10**	**1,910.71**	**3,903.19**

9. <u>הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>רישום</u>

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בפתח-תקוה, שהופק ביום 31.8.14 באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה כדלקמן:

גוש	:	7607
חלקה	:	56
שטח	:	1,418 מ"ר
בעלות	:	רשות הפיתוח
חכירה	:	גולובוק שמואל, לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום: 31.3.2026.
משכנתא	:	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
הערה	:	הערה בדבר צו הריסה שהוצא ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים בכפר סבא. הערות: "תיק עמק 5367/06 מיום 14.6.07. גל (כך במקור - י.ב.) על הזכויות הבלתי רשומות של עוז משא הובלות בע"מ".
זיקות הנאה	:	החלקה נהנית מזיקות הנאה על פני חלקה 57 בגוש 7607:

- זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 0.334 דונם.
- זכות שימוש בצינורות מים וביוב וזכות גישה ומעבר חופשי לביצוע השירותים הנדרשים לצנרת מים וביוב לרבות תחזוקה, תיקון ובדק בשטח של 0.334 דונם.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

9.2 **<u>הסכם דברים</u>**

עפ"י הסכם דברים שנכרת ביום 28.7.72 בין גולובוק פסיה ושלום לבין בן עזרא - קרגולה, הוסכם כי הזכויות על שטח של 5 מ' רוחב לכל אורך המגרש המקביל לשטח של ה"ה גולובוק החל מסימון הגבול של העירייה ועד סוף המגרש יועברו לבן עזרא - קרגולה תמורת סכום של 10,000 ל"י.
בהסכם נרשם: "התחיבות זו היא בלתי חוזרת ברגע ששולם הסכום הנ"ל יאושר ע"י העיריה".

9.3 **<u>פסק דין בענין הסכם גישור</u>**

ביום 29.8.05 ניתנה החלטה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בתיק הפ 889/03 גולובוק נ' עיריית כפר סבא, שעל פיה ניתן תוקף של פסק דין להסכם גישור מיום 6.6.05 שנחתם בין שמואל גולובוק לבין בן עזרא יהושוע וקרגולה ברוך לבין עיריית כפר סבא והועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא, בענין הזכויות ברצועת קרקע ברוחב 5 מ' בגבולה המערבי של חלקה 57.
בהסכם הגישור נקבע בין היתר כדלקמן:

"גולובוק והבעלים (בן עזרא יהושוע וקרגולה ברוך - י.ב.) מסכימים כי תוגש על ידם במשותף תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ..., אשר במסגרתה יקבעו הוראות כדלקמן:

א. שטח מבונה עיקרי בהיקף של 213 מ"ר יועבר מחלקה 57 לחלקה 56 במסגרת סעיף 62א(א)(6) לחוק, כך שזכויות הבניה של חלקה 56 יהיו 2,000 מ"ר עיקרי ושל חלקה 57 - 3,504 מ"ר עיקרי; שיטחי השירות המוקנים לכל חלקה יתוקנו בהתאמה.

ב. קו הבנין הצדדי בגבול שבין חלקות 56 ו- 57 יותאם למצב הקיים בחלקות שנים רבות, בפועל ביום חתימת הסכם זה, דהיינו - המבנה בחלקה 56 מצוי בקו בנין צדדי "אפס", ואילו המבנה בחלקה 57 מצוי בקו בנין 5.0 מטר מגבול החלקה הקדסטרי.

הצדדים מסכימים כי קו הבנין הצדדי לחלקה 57 יקבע ל- 5.0 מטר (במקום 4.0 מטר בתכנית המאושרת) ואילו קו הבנין הצדדי לחלקה 56 יקבע כדלקמן:

קו אפס בקומת קרקע (מרווח 5.0 מ' מבנין שכן).

קו 1.5 מ' בקומה א' (מרווח 6.5 מ' מבנין שכן).

קו 3.5 מ' בקומה ב' (מרווח 8.0 מ' מבנין שכן).

מוסכם בין הצדדים כי רצועת הקרקע ברוחב 5.0 מ' המהווה נשוא המחלוקות תשאר, בכפוף להוראות הסכם זה, בקיניגם של הבעלים ובתחום חלקה 57, ויחולו עליה הוראות הסכם מיום 6.4.72 בדבר זיקת ההנאה שמעניקה חלקה 57 לחלקה 56, בכפוף לכך שזיקת ההנאה תתוקן בנוסף לזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב אף למעבר צנרת תת קרקעית למים, ביוב ותיעול לטובת חלקה 56".

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10. עמדות שמאי הצדדים

10.1 תכנית כס/מק/25/1/י' (המועד הקובע - 23.9.96)

10.1.1 שמאי המשיבה

שטח עיקרי מצב קודם (100%): 1,418 מ"ר.

שטח עיקרי מצב חדש (126%): 1,786.68 מ"ר.

תוספת שטח: 368.68 מ"ר עיקרי X 1.0 + 355 מ"ר שירות[2] X 0.3 =	475.18	מא"ק
שווי התוספת: 475.18 מ"ר X 400 $/מ"ר X 0.8[3] =	$ 152,058	
עלויות עודפות / התאמה לחניה:	$ 27,000	
השבחה גולמית בש"ח (שער יציג - 3.15 ש"ח):	ש"ח 393,933	
השבחה לאחר דחייה למימוש (0.5):	ש"ח 197,000	

10.1.2 שמאי המבקש

שמאי המבקש מצביע על כך שקיימת מגבלת תכסית של 50% בלבד, הכוללים שטח עיקרי ושטחי שירות.

שווי הקרקע: 1,418 מ"ר X 672 ש"ח/מ"ר = 953,000 ש"ח

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקויולנטי:

	1418			
	זכויות	מקדם קומה	מקדם אקויו	סה"כ זכויות בניה
עיקרי ק"ק	652.28	1	1	652.3
שחת ק"ק	56.72	1	0.3	17.0
עיקרי א'	567.2	1	1	567.2
שחת א'	141.8	1	0.3	42.5
עיקרי ב'	567.2	1	1	567.2
שחת ב'	141.8	1	0.3	42.5
חצר	709	0.35	1	248.2
זיקת הנאה	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקויולנטי				2187.0

953,000 ש"ח / 2,137 מ"ר = 446 ש"ח למ"ר מבונה ובמעוגל - 450 ש"ח.

מצב קודם:

	זכויות	מקדם קומה	מקדם אקויו	סה"כ זכויות בניה
עיקרי ק"ק	709	1	1	709.0
שרות ק"ק	0	1	0.3	0.0
עיקרי א'	709	1	1	709.0
שרות א'	0	0.6	0.3	0.0
חצר	709	0.35	1	248.2
זיקת הנאה	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקויולנטי				1716.3

[2] בקיזוז המצב הקודם בו שטחי השירות אינם מעוגנים סטטוטורית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מצב חדש :

	זכויות	מקדם קומה	מקדם אקויו	סה"כ זכויות בניה
עיקרי ק"ק	652.28	1	1	652.3
שרות ק"ק	56.72	1	0.3	17.0
עיקרי א'	567.2	1	1	567.2
שרות א'	141.8	1	0.3	42.5
עיקרי ב'	567.2	1	1	567.2
שרות ב'	141.8	1	0.3	42.5
חצר	709	0.35	1	248.2
זיקת הנאה	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקויולנטי				2187.0

השבחה				470.8
דחייה 20 שנה ב-5%				0.37
שווי מ"ר מבונה				₪ 450
השבחה גולמית				₪ 78,384
עלות עודפת לחניה				₪ 35,969
השבחה				₪ 42,415

בשומת המבקש נפלה טעות כאשר שווי הקרקע חולק בשטח של 2,137 מ״ר במקום 2,187 מ״ר ולכן שווי מ״ר מבונה חושב כ- 450 ש״ח למ״ר מבונה, כאשר בחישוב נכון מתקבל שווי של 440 ש״ח למ״ר מבונה - 953,000 ש״ח / 2,187 מ״ר = 436 ש״ח למ״ר מבונה ובמעוגל - 440 ש״ח.

לפיכך חישוב ההשבחה הנכון לשיטת שמאי המבקש הינו :

השבחה במ״ר :	470.8	מ״ר	
דחייה (20 שנה, 5%) :	0.37		
שווי מ״ר מבונה :	440	ש״ח	
השבחה גולמית :			76,646 ש״ח
עלות עודפת לחניה :			35,969 ש״ח
השבחה :			40,677 ש״ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מקדם דחייה</u>

שמאי המשיבה

נכון למועד הקובע, על החלקה מצוי מבנה תעשייתי חד-קומתי ישן לקראת תום חייו הכלכליים. למעלה מן הצורך הובאה בחשבון דחייה של 15 שנה למימוש יתרת הזכויות.

שמאי המבקש

במצב הקודם קיים מבנה חד-קומתי בשטח של 760 מ״ר ששימש בעבר כמפעל עורות וכיום משמש כמוסך. לאור המבנה הקיים ואי-הכלכליות שבהריסתו ובניית מבנה חדש הובאה בחשבון דחייה ל-20 שנה לזכויות הבנייה הנוספות.

[3] מקדם שוליות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

מדובר במבנה תעשייה כאשר למבנים מסוג זה יש בד"כ משך חיים כלכליים ארוך. אני סבור כי התקופות שננקטו ע"י שמאי הצדדים שתיהן סבירות. לפיכך אנקוט במשך חיים כלכליים של 20 - 15 שנה ובממוצע - 17.5 שנה.

שיעור ההיוון שבו אנקוט - 6%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מאמץ את השווי שקבע השמאי המכריע אריה אריאל בשומות מכריעות בענין גו"ח 7606/213 ו- 7606/214, רח' הפרסה 6-5, אזור התעשייה, כפר סבא (להלן: "**שומות אריאל**") - 400 $ למ"ר מבונה.

מיקום הנכס הנדון הינו מרכזי ועדיף על פני מיקום הנכסים מושאי השומות המכריעות הנ"ל אשר ממוקמים בשולי אזור התעשייה, ולפיכך שווי של 400 $ למ"ר מבונה מבטא את הרף הנמוך של טווח המחירים.

שמאי המבקש

שמאי המבקש נוקט בשווי של 450 ש"ח למ"ר מבונה[4], ובשווי של 672 ש"ח למ"ר קרקע, ומתבסס על העיסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	שווי למ"ר קרקע (ש"ח)
5.1.98	7606/51	5,592	5,481,288	980.20
7.4.98	7606/52	7,359	2,490,019	338.36
17.5.98	7607/52	1,438	1,000,106	695.48
			ממוצע	**671.35**

שמאי המבקש מתייחס לשומות אריאל עליהן מתבסס שמאי המשיבה ומציין כי שמאי הועדה בשומות אריאל קבע שווי של 180 $ למ"ר מבונה. שמאי המבקש סבור כי השמאי המכריע אריאל טעה בקביעת השווי של 400 $ למ"ר מבונה משרדים. הוא טעה בניתוח העיסקאות שהציג מאחר שעדיף לחלץ שווי מ"ר מבונה מעיסקאות של מגרשים ריקים ולא בחילוץ ממכירת מבנים כפי שעשה.

[4] כאמור לעיל, נפלה טעות בשומת המבקש. השווי למ"ר מבונה בחישוב נכון הינו 440 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

העיסקאות שפורטו לעיל במונחי דולר:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	שווי למ"ר קרקע (ש"ח)	שער הדולר (ש"ח)	שווי למ"ר קרקע ($)
5.1.98	7606/51	5,592	5,481,288	980.20	3.552	276
7.4.98	7606/52	7,359	2,490,019	338.36	3.690	92
17.5.98	7607/52	1,438	1,000,106	695.48	3.665	190
					ממוצע	**186**

לתוצאות שהתקבלו, הן במונחי ש"ח והן במונחי דולר, קיימת שונות גדולה מאד.

לפיכך אייחס לשווי שנקבע בשומות אריאל משקל של 60% ולעיסקאות הנ"ל משקל של 40%.

מתקבל ממוצע משוקלל של 314 $ למ"ר מבונה, ובשווי זה אנקוט.

עלות עודפת לחניה

שמאי המשיבה

הובאה בחשבון עלות עודפת ל- 9 מקומות חניה על-קרקעיים נוספים.

9 מקומות X 25 מ"ר X 0.3[5] X 400 $/מ"ר = 27,000 $.

שמאי המבקש

הובאה בחשבון עלות עודפת לחניות בסך של 35,969 ש"ח, לפי החישוב הבא:

מאזן חניה				
מצב קודם	עיקרי	חניה	מס' חניות נדרש	
	1418	40	35.45	
מצב חדש	עיקרי	חניה	מס' חניות נדרש	
	1786.68	40	44.667	
הפרש חניה			9.217	
שווי מקום חניה בחצר				
	שווי מ" ר	חצר	שטח חניה פתוחה	סה"כ עלות
	446	0.35	25	3902.5
סה"כ עלות				35969.34

הכרעה:

עלות עודפת ל- 9 מקומות חניה על-קרקעיים נוספים:

9 מקומות X 25 מ"ר X 0.3[6] X 314 $/מ"ר = 21,195 $.

[5] מקדם חצר.
[6] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח עיקרי מצב קודם (100%): 1,418 מ״ר.		
שטח עיקרי מצב חדש (126%): 1,786.68 מ״ר.		
תוספת שטח: 368.68 מ״ר עיקרי X 1.0 + 355 מ״ר שירות[7] X 0.3 =		475.18 מא״ק
שווי התוספת: 475.18 מ״ר X 314 $/מ״ר X 0.8[8] =	$	119,365
עלויות עודפות / התאמה לחניה:	$	-21,195
השבחה גולמית:	$	98,170
השבחה לאחר דחייה למימוש (0.361):	$	35,439
ובש״ח (שער יציג - 3.174 ש״ח):	ש״ח	112,483

10.2 **<u>תכנית כס/מק/25/1/מא (המועד הקובע - 11.1.07)</u>**

10.2.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה בגין קוי בנין בכפוף לבינוי המוצע זניחה.

שטח עיקרי מצב קודם (126%): 1,786.68 מ״ר.
שטח שירות מצב קודם (126% X 40%): 714.80 מ״ר.
שטח עיקרי מצב חדש (לאחר הניוד): 2,000 מ״ר.
שטח שירות מצב חדש (לאחר הניוד): 800 מ״ר.
שטח שנויד מחלקה 57 לחלקה 56 ובגינו טרם שולם היטל השבחה:
שטח עיקרי: 213 מ״ר.
שטח שירות: 85.20 מ״ר.
שטח מנויד אקוויולנטי: 238.56 מ״ר.

השבחה גולמית: 238.56 מ״ר X 1,600 ש״ח/מ״ר =	ש״ח	382,000
עלויות עודפות / התאמה לחניה (340 ש״ח/מ״ר):	ש״ח	72,420
השבחה:	ש״ח	309,580

10.2.2 **<u>שמאי המבקש</u>**

שטח שנויד מחלקה 57 לחלקה 56:
שטח עיקרי: 213 מ״ר.
שטח שירות: 86 מ״ר.

[7] בקיזוז המצב הקודם בו שטחי השירות אינם מעוגנים סטטוטורית.
[8] מקדם שוליות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

סה"כ שטח אקויולנטי:

(213 מ"ר + 86 מ"ר X 0.3) X 0.1[9] = 23.9 מ"ר

השבחה:

23.9 מ"ר X 800 ש"ח/מ"ר X 0.7[10] = 13,384 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה

סעיף 14 להוראות התכנית קובע כי הועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעלי חלקה 56, החלקה הנדונה, בלבד.

בגין הזכויות המועברות מחלקה 57 לחלקה 56 הנדונה לא שולם מעולם היטל השבחה. משכך במסגרת המימוש הנוכחי מוטל על המשיבה לגבות היטל השבחה כחוק.

שמאי המבקש

עפ"י הסכם דברים מיום 28.7.72, שנחתם בין בעלי חלקה 56, גולובוק פסיה ושלום, לבין בעלי חלקה 57, בן עזרא - קרגולה, נרכש שטח של 334 מ"ר (5 מ' רוחב לכל אורך החלקה 66.8 מ') ולכן סה"כ שטח המגרש הינו 1,752 מ"ר.

למרות ההסכם ולאחר ששולם הסכום המוסכם, השטח המדובר לא הועבר לרוכשי הזכויות אלא היה ריק כל השנים ושימש כמעבר לחלק האחורי של חלקה 56. לכן הוגשה תביעה משפטית.

תכנית זו נערכה עפ"י פשרה שהושגה בהסכם גישור שקיבל תוקף של פסק דין והשטח שנרכש נרשם כזיקת הנאה. במסגרת הפשרה הועברו זכויות בנייה מחלקה 57 לחלקה 56, לקומות העליונות בלבד.

זכויות אלו שולמו ע"י חלקה 57 ולא יתכן שבשל ניודם לחלקה 56 יידרשו לשלם על מלוא הזכויות שוב.

שמאי המבקש אינו מקבל את עמדת שמאי המשיבה מאחר שבתכנית המיתאר כס/1/1 היו מותרים באזור תעשייה 100% בנייה, לאחר מכן הוספו זכויות נוספות - 26%, ולכן הזכויות שהועברו הן זכויות מוקנות שלהם ולכן הן נוידו. הן נלקחו ממקום אחד והעבירו אותן למקום אחר. מישהו שילם עליהן. לכן ההשבחה היא על הניוד בלבד. אין מחלוקת על העובדה שיש השבחה בגין הניוד.

ניתן לראות מהסכם הגישור שקיבל תוקף של פסק דין כי לא מדובר בזכויות חדשות אלא בזכויות שהיו לחלקה 57 בעבר.

שמאי המשיבה

הזכויות המועברות הינן זכויות שבגינן טרם שולם היטל השבחה. הזכויות המועברות הינן מתוקף תכנית כס/1/מק/25/י' שנותנת תוספת של 26% שטח עיקרי, ועל כך לא שולם.

[9] מקדם ניוד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

כאמור, עפ"י סעיף 14 לתקנון התכנית, היטל ההשבחה ישולם במלואו ע"י בעלי חלקה 56, וזה כולל את כל שווי הזכויות המועברות.
בסעיף 2 א' להסכם הגישור כתוב שמוסכם שיש לצדדים 126% עיקרי, ובסעיף 2 ב' חולקו שטחי הבנייה ביניהם לפי המימוש הנוכחי.

שמאי המבקש

גם מהסכם הגישור עולה כי לשני הצדדים יש 126% עיקרי, כלומר לשניהם יש 126% וכרגע העברת הזכויות לא מהווה מימוש מבחינת המבקש אלא רק ניוד.
מה שרשום בתב"ע לגבי התשלום זה רק לגבי הניוד בלבד ולא לגבי שווי הזכויות כשלעצמן. עובדה היא שבעלי חלקה 56 לא משלמים לבעלי חלקה 57 על זכויות אלו. זה אומר שהזכויות הינן שלהם עוד מחוזה משנת 1972 שעל פיו הם רכשו שטח של 5 מ' x 67 מ' = 335 מ"ר קרקע. עכשיו הם העבירו זכויות בנייה בלבד.

<u>הכרעה</u>:

התכנית הגדילה את היקף זכויות הבנייה בחלקה הנדונה. הגדלה זו באופן של אישור תכנית בנין עיר מחויבת בתשלום היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבנייה.
סעיף 14 להוראות התכנית מבטל כל ספק אפשרי בענין זה, בקבעו כי הועדה המקומית תגבה היטל השבחה מבעלי חלקה 56, החלקה הנדונה, בלבד.
לענין זה אין מקום לטענה כי בגין הזכויות המועברות מחלקה 57 לחלקה 56 הנדונה שולם בעבר היטל השבחה. זאת מן הטעם שעסקינן בחלקה 56 בלבד, שהושבחה הודות להגדלת היקף זכויות הבנייה בה.
לפיכך אני דוחה את טענת שמאי המבקש כי מדובר בזכויות מוקנות ששולם עליהן בעבר היטל השבחה. אין מדובר בזכויות מוקנות של בעלי חלקה 56 ולפיכך ההשבחה בשווי חלקה זו הינה בשיעור מלוא שווי הזכויות ולא על ניודן בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,600 ש"ח למ"ר מבונה ומתבסס על שומות מכריעות למועד קובע 9.7.07 בענין חלקות שונות בגוש 7607 (לא ניתן ע"י שמאי המשיבה כל פירוט נוסף).

שמאי המבקש

שמאי המבקש נוקט בשווי של 800 ש"ח למ"ר מבונה (לא ניתן ע"י שמאי המבקש כל פירוט נוסף).

[10] מקדם תחנת תידלוק.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

מבחינה שערכתי של שומות מכריעות הגעתי למסקנה כי השווי הראוי בנכס הנדון, לאור מיקומו וצורתה של החלקה, הינו 1,200 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

ההשבחה בשטח אקויולנטי:

213 מ"ר X 1.0 + 85.20 מ"ר שטחי שירות X 0.3 = 238.56 מא"ק

שווי התוספת: 238.56 מ"ר X 1,200 ש"ח/מ"ר X 0.8[11] =	229,018	ש"ח
עלויות עודפות / התאמה לחניה:		
5 מקומות X 25 מ"ר X 0.3[12] X 1,200 ש"ח/מ"ר =	-45,000	ש"ח
השבחה:	184,018	ש"ח

10.3 **<u>תכנית כס/מק/25/1/י/2 (המועד הקובע - 9.7.07)</u>**

10.3.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

שטח מסחרי מוצע עפ"י טבלת השטחים בתכנית ההגשה:

289.91 מ"ר + 66.16 מ"ר חנות נוחות.

(289.91 מ"ר X 1.0 + 66.16 מ"ר X 1.30[13]) X 900 ש"ח/מ"ר =	338,326	ש"ח
עלויות עודפות / התאמה לחניה (340 ש"ח/מ"ר):	121,064	ש"ח
השבחה:	217,262	ש"ח

10.3.2 **<u>שמאי המבקש</u>**

המגרש צר מאד ועקב הקמת תחנת התידלוק השטח ממוקם בעורף התחנה ללא חזית לרחוב.

השטח המבוקש למסחר בקומת הקרקע עפ"י הבקשה להיתר: 272.11 מ"ר.

שווי מ"ר אקויולנטי למסחר ביחס לתעשייה: 1.5

השבחה:

272.11 מ"ר X 0.5[14] X 0.7[15] X 800 ש"ח/מ"ר =	76,190	ש"ח

[11] מקדם שוליות.
[12] מקדם חצר.
[13] מקדם אקויולנטי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>דיון והכרעה</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 900 ש"ח למ"ר מבונה ומתבסס על שומות מכריעות תוך התאמות למיקום (לא ניתן פירוט נוסף).

בעשור האחרון חלה עלייה מתמדת ברמת הביקושים לשטחי מסחר באזור התעשייה, מגמה שהתחזקה במקביל להקמת קניון "G", "מיתחם אושירה", מיתחם "הסינמה סיטי" ומבנים נוספים באזור התעשייה שהוסבו לשימושים מסחריים כדוגמת "סביר סנטר" ברחוב התע"ש 14.

היתרון הכלכלי של שטח מסחר לעומת תעשייה נקבע בשומות מכריעות, בין היתר כלהלן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע רן וירניק בענין נכס ברחוב התע"ש 6 - 1,700 ש"ח למ"ר למועד קובע 22.3.09.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי בענין גו"ח 7607/125, רח' התע"ש 20 - 2,650 ש"ח למ"ר בנוי למועד קובע 9.7.07.
- שומות מכריעות של השמאית המכריעה דורית פריאל בענין גו"ח 7607/125, רח' התע"ש 20 - 1,700 ש"ח למ"ר למועד קובע 9.7.07.

מכאן שהשבחה בסך של 900 ש"ח למ"ר מבונה הינה על הצד הזהיר והנמוך ומהווה כ- 50% בלבד מגובה ההשבחה שנקבעה בשומות מכריעות שונות ברחוב התע"ש.

האומדנים שקבע שמאי המבקש בשומתו אינם ריאליים בהתייחס למחירי השוק במועד הקובע.

שמאי המבקש

שמאי המבקש נוקט בשווי של 800 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המבקש מציין כי יש הבדל גדול בין רחוב התע"ש לבין רחוב יוחנן הסנדלר שהינו רחוב צדדי באזור התעשייה.

<u>הכרעה</u>:

לאחר שבחנתי את השומות המכריעות שצוינו לעיל וכן שומות מכריעות נוספות, ובהתחשב במיקומו של הנכס הנדון ברחוב יוחנן הסנדלר שהינו נחות מרחוב התע"ש, אני מקבל את שווי ההשבחה שננקט ע"י שמאי המבקש - 800 ש"ח למ"ר מבונה.

[14] ההפרש בין מסחר לתעשייה.
[15] תחנת תידלוק.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

ההשבחה בשטח אקויולנטי:

272.11 מ"ר שטח מסחרי X 1.0 + 78.24 מ"ר חנות נוחות X 1.3 = 373.82 מא"ק

שווי ההשבחה בגין התוספת: 373.82 מ"ר X 800 ש"ח/מ"ר = 299,056 ש"ח

עלויות עודפות / התאמה לחניה עודפת עקב שינוי הייעוד:

(272.11 מ"ר + 78.24 מ"ר) X 340 ש"ח/מ"ר = -119,119 ש"ח

השבחה: 179,937 ש"ח

10.4 **<u>תמ"א 18 שינוי מס' 4 (המועד הקובע - 30.9.14)</u>**

10.4.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

המועד הקובע - 30.9.14.

מצב קודם:

600 מ"ר חצר X 750 ש"ח/מ"ר = 450,000 ש"ח

מצב חדש:

שווי רכיב הקרקע לתחנת תידלוק ללא רכיב הקרקע לחנות הנוחות:

היקף מכירות שנתי ממוצע	1,800 ק"ל
מירווח שיווק	642 ש"ח לק"ל
פדיון שנתי צפוי	1,155,600 ש"ח
הוצאות תפעול (50%)	577,800 ש"ח
רווח תפעולי נקי	577,800 ש"ח
שיעור היוון ראוי	15%
שווי תחנת הדלק	3,852,000 ש"ח
עלויות בנייה ויזמות	2,000,000 ש"ח
שווי הקרקע לתחנת תידלוק	1,852,000 ש"ח

השבחה: 1,402,000 ש"ח

10.4.2 **<u>שמאי המבקש</u>**

המועד הקובע - 9.7.06.

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם: 1,165 ש"ח

שווי מ"ר קרקע במצב החדש: 1,365 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מצב קודם:

שווי הקרקע: 1,418 מ"ר X 1,165 ש"ח = 1,651,970 ש"ח

שווי זיקת ההנאה: 334 מ"ר X 0.15 X 1,165 ש"ח = 58,366 ש"ח

סה"כ שווי המגרש: 1,710,336 ש"ח

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי:

	1418			
	זכויות	מקדם קומה	מקדם אקוי	סה"כ זכויות בני
עיקרי ק"ק	652.28	1	1	652.3
שחת ק"ק	56.72	1	0.3	17.0
עיקרי א'	567.2	1	1	567.2
שחת א'	141.8	1	0.3	42.5
עיקרי ב'	567.2	1	1	567.2
שחת ב'	141.8	1	0.3	42.5
חצר	709	0.35	1	248.2
זיקת הנאה	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקוויולנטי				2187.0

1,710,366 ש"ח / 2,187 מ"ר = 782 ש"ח למ"ר מבונה ובמעוגל - 800 ש"ח.

שווי מצב קודם:

2,187 מ"ר X 800 ש"ח/מ"ר = 1,749,600 ש"ח

מצב חדש:

- שווי תחנת תידלוק מדרגה ב' ברחוב צדדי באזור התעשייה:

רווח חודשי ממכירת דלק: 150 ק"ל X 561.72 ש"ח/ק"ל X 40% = 33,703 ש"ח

רווח חודשי מחנות הנוחות: 50,000 ש"ח X 15% = 7,500 ש"ח

רווח תפעולי חודשי: 41,203 ש"ח

רווח תפעולי שנתי: 494,436 ש"ח

שווי בהיוון לצמיתות (15%): 3,296,240 ש"ח

שווי בניכוי רווח יזמי (25%): 2,472,180 ש"ח

עלויות הקמה[16]: 2,200,000 ש"ח

שווי הקרקע לתחנת תידלוק: 272,180 ש"ח

[16] כולל עלויות עודפות למרתף מתחת לתחנת תידלוק.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- שווי זכויות בנייה לתעשייה (משרדים מעל תחנת תידלוק):

מצב חדש	1418			
	זכויות	מקדם קומה	מקדם אקויו	סה"כ זכויות בניה
עיקרי ק"ק	350	1	0.7	245
שרות ק"ק	56.72	0.3	0.7	11.9112
עיקרי א'	718	1	0.7	502.6
שרות א'	142	0.3	0.7	29.82
עיקרי ב'	718	1	0.7	502.6
שרות ב'	142	0.3	0.7	29.82
חצר	1011.28	0.35	1	353.948
זיקת הנאה	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקויולנטי				1725.7992
				₪ 800
סה"כ שווי				₪ 1,380,639

סה"כ שווי מצב חדש:

272,180 ש"ח + 1,380,639 ש"ח = 1,652,819 ש"ח

כלומר, אין השבחה בגין אישור התכנית.

<u>לחילופין:</u>

שמאי המבקש הציג תחשיב חלופי למקרה שהשמאי המכריע יקבל את טענת שמאי המשיבה ויחליט כי המועד הקובע הוא המועד לאישור הבקשה להיתר להקמת תחנת התידלוק:

המועד הקובע - 30.9.14.

שווי מצב קודם:

מצב קודם	1418			
	זכויות	מקדם אקוי		סה"כ זכויות אקוי
עיקרי ק"ק	652.28	1.5	1	978
שרות ק"ק	56.72	0.3	1	17
עיקרי א'	673.7	1	1	674
שרות א'	77.8	0.3	1	23
עיקרי ב'	673.7	1	1	674
שרות ב'	77.8	0.3	1	23
חצר	709	0.35	1	248
חצר נוספת	334	0.15	1	50
סה"כ אקויולנטי				2688
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,500
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 4,031,649

שווי מצב חדש:

- שווי תחנת תידלוק:

רווח חודשי ממכירת דלק: 150 ק"ל X 642 ש"ח/ק"ל X 40% = 38,520 ש"ח

רווח חודשי מחנות הנוחות: 50,000 ש"ח X 15% = <u>7,500 ש"ח</u>

רווח תפעולי חודשי: 46,020 ש"ח

רווח תפעולי שנתי: 552,240 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שווי בהיוון לצמיתות (15%): 3,681,600 ש"ח

שווי בניכוי רווח יזמי (25%): 2,761,200 ש"ח

עלויות הקמה[17]: 2,622,000 ש"ח

שווי הקרקע לתחנת תידלוק: 139,200 ש"ח

- שווי זכויות בנייה לתעשייה (משרדים מעל תחנת תידלוק ומסחר בעורף):

מצב חדש	1418			
	זכויות	מקדם אקוי	מקדם תחנת דלק	סה"כ זכויות אקוי
מרתף חניה	1,205			
עיקרי ק"ק	272.1	1.5	0.7	285.7
שרות ק"ק	93.11	0.3	0.7	19.6
עיקרי א'	292.72	1	0.7	204.9
שרות א'	115.04	0.3	0.7	24.2
עיקרי ב'	292.72	1	0.7	204.9
שרות ב'	115.04	0.3	0.7	24.2
עיקרי ג	292.72	1	0.7	204.9
שרות ג'	115.04	0.3	0.7	24.2
עיקרי ד'	292.72	1	0.7	204.9
שרות ד'	115.04	0.3	0.7	24.2
עיקרי ה'	292.72	1	0.7	204.9
שרות ה'	115.04	0.3	0.7	24.2
חצר	796.02	0.35	1	278.6
חצר נוספת	334	0.15	1	50.1
סה"כ אקויולנטי				1779.3
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,500
סה"כ שווי				₪ 2,668,916

סה"כ שווי מצב חדש: 139,200 ש"ח + 2,668,916 ש"ח = 2,808,116 ש"ח

כלומר, אין השבחה בגין אישור התכנית.

<u>דיון והכרעה</u>

<u>המועד הקובע</u>

דיון והכרעה

שמאי הצדדים חלוקים בשאלת המועד הקובע בגין אישור תמ"א 18 שינוי מס' 4.

שמאי המשיבה סבור כי המועד הקובע הינו 30.9.14, יום אישור הבקשה להיתר בנייה.

שמאי המבקש סבור כי המועד הקובע הינו מועד אישור התב"ע, 9.7.06, שהוא המועד שבו התאפשרה הקמת תחנת תידלוק באזור תעשייה והוא המועד המשביח.

שני השמאים ביססו את טענותיהם לרבות הסתמכות על פסקי דין ושומות מכריעות.

ביום 20.4.16 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון **בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון**, ובו נקבעה הלכה בסוגיה הנדונה.

[17] עפ"י 2006 ממודד ליום 30.9.14 לפי מדד המחירים לצרכן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

פסק הדין עסק בנסיבות דומות לאלו שבעניינו, של מתן היתר בנייה לתחנת תידלוק בעקבות אישור תמ"א 18 שינוי מס' 4, ונפסק בו, בין השאר, כדלקמן (ההדגשות שלי - י.ב.):

> **" במקרה דנן, הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הוועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה. לפיכך, יש לבצע שומה מחודשת להיטל ההשבחה שהוטל על המערערת. עם זאת, ובשונה מקביעתו של בית משפט קמא, בהינתן שעצם אישורה של תמ"א 18/4 לא העניק זכויות מותנות "קונקרטיות" למערערת, הרי <u>ששומת היטל ההשבחה תהיה במקרה זה, חד-שלבית, ותיערך נכון ליום אישורו של היתר הבניה</u>.**
>
> **23. הערעור אפוא נדחה חלקית, ומתקבל במובן זה שהשמאי המכריע יכין את שומתו בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק דיננו זה, כך <u>שמועד ההשבחה ייחשב מועד הוצאתו של היתר הבניה.</u>"**

מכך עולה באופן בהיר וחד כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד הוצאתו של היתר הבנייה, שבעניינו הינו 30.9.14, וכי שומת היטל ההשבחה הינה חד-שלבית, להבדיל ממקרים אחרים שבהם נעשית הפרדה, וננקטת דו-שלביות, בין זכויות מותנות לזכויות מוקנות.

<u>כמות הדלק הצפויה להימכר ומירווח השיווק</u>

דיון והכרעה

שמאי הצדדים נקטו בשיעורים דומים של שני הערכים הבאים:

- כמות הדלק הצפויה להימכר בתחנת התידלוק הנדונה, בהתאם לקוים המנחים לתחנות דלק ובהתאמה למיקומה של תחנת התידלוק, להיותה תחנת תידלוק קטנה ולעובדה שבאזור התעשייה הנדון קיימות תחנות תידלוק נוספות - 150 ק"ל לחודש, דהיינו 1,800 ק"ל לשנה.
- מירווח שיווק זהה של 642 ש"ח לק"ל, עפ"י נתוני משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.

בחנתי את הסכמת שמאי הצדדים ואף אני אנקוט בשני השיעורים הנ"ל .

<u>שיעור הוצאות התיפעול</u>

דיון והכרעה

שמאי המשיבה נוקט בשיעור של 50% להוצאות התיפעול של תחנת התידלוק ואילו שמאי המבקש נוקט בשיעור של 60%.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בשומה מכרעת שערכתי בענין טן חברה לדלק בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון, שעסק בתחנת תידלוק על חלקה 189 בגוש 10101, מגרש 12 עפ"י תכניות בנין עיר ש/136 ו-ש/בת/502, אזור התעשייה, פרדס חנה - כרכור, נקטו שמאי שני הצדדים בעלות תיפעול בשיעור של 60%. בדקתי הסכמה זו שבין שמאי הצדדים ומצאתיה סבירה וראויה ולכן נקטתי אף אני בשיעור של 60% לעלות התיפעול.

אני קובע כי בתחנת התידלוק הנדונה, בין השאר לאור מיקומה של התחנה והיקף פעילותה הצפוי, השיעור הראוי להוצאות התיפעול הינו 55%.

<u>חנות הנוחות</u>

דיון והכרעה

שמאי המשיבה הביא בחשבון את חנות הנוחות במדרגת ההשבחה של תכנית כס/מק/25/1/י/2.

שמאי המבקש מביא בחשבון את חנות הנוחות במדרגת ההשבחה הנדונה, תמ"א 18 שינוי מס' 4.

כשמאי המשיבה, אף אני סבור כי המקום לחישוב ההשבחה בגין חנות הנוחות הינה במדרגת ההשבחה של תכנית כס/מק/25/1/י/2, כפי שפעלתי לעיל.

<u>עלויות</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בסכום של 2,000,000 ש"ח כעלויות בנייה ויזמות.

שמאי המבקש מביא בחשבון סכום של 3,542,400 ש"ח: רווח יזמי בסך של 920,400 ש"ח + עלויות הקמה בסך של 2,622,000 ש"ח, ומציין כי עלויות אלו כוללות עלויות עודפות להקמת מרתף מתחת לתחנת התידלוק מן הטעם שהקמת תחנת התידלוק יוצרת מצב של שימוש חלקי בקומת הקרקע לצרכי חניות ולכן יש להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת חניונים תת-קרקעיים נוספים כתוצאה מאיבוד השטח של התחנה עצמה, כאשר גם מתחת לתחנה לא ניתן להקים חניות לאור מצבורי הדלק התת-קרקעיים.

<u>הכרעה</u>:

מאחר ששווי מרכיב הקרקע לתחנת התידלוק כפי שהוערך על ידי, כפי שיפורט בהמשך, הינו סך של 1,852,000 ש"ח, הרי שבהתייחס לסכום זה הסכום שננקט ע"י שמאי המשיבה (2,000,000 ש"ח) סביר בעוד שהסכום שננקט ע"י שמאי המבקש (3,542,400 ש"ח) גבוה יתר על המידה, וזאת גם בהתחשב בנימוקים שפורטו על ידו.

לפיכך אני מחליט לנקוט ליזמות + עלויות ההקמה בסכום כולל של 2,000,000 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>שיעור היוון</u>

דיון והכרעה

שמאי שני הצדדים נוקטים בשיעור היוון של 15%.

אני קובע כי לאור מידת הביטחון ביציבות הפעילות של תחנת התידלוק, היקפה ומשכה הצפויים של פעילות זו, שיעור היוון זה הינו סביר ואף אני אנקוט בו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם			
קומה / סוג שטח	שטח (מ"ר)	מקדם אקויולנטי	סה" שטח אקויולנטי
קרקע עיקרי	319.65[18]	1.5	479.48
קרקע שירות	39	0.3	11.70
א' עיקרי	665	1.0	665.00
א' שירות	44	0.3	13.20
ב' עיקרי	665	1.0	665.00
ב' שירות	44	0.3	13.20
חצר	709	0.35	248.15
סה"כ			2,095.73
שווי מ"ר מבונה			1,780[19]
שווי מצב קודם			**3,730,391**

מצב חדש				
שווי מרכיב הקרקע לבנין:				
קומה / סוג שטח	שטח (מ"ר)	מקדם אקויולנטי	מקדם תחנת דלק	סה" שטח אקויולנטי
קרקע עיקרי	-[20]			-
קרקע שירות	93.11	0.3	0.95	26.54
א' עיקרי	292.72	1.0	0.85	248.81
א' שירות	115.04	0.3	0.85	29.34
ב' עיקרי	292.72	1.0	0.95	278.08
ב' שירות	115.04	0.3	0.95	32.79
ג' עיקרי	292.72	1.0	0.95	278.08
ג' שירות	115.04	0.3	0.95	32.79
ד' עיקרי	292.72	1.0	0.95	278.08
ד' שירות	115.04	0.3	0.95	32.79

[18] בהפחתת השטחים שהובאו בחשבון לעיל במדרגת תכנית כס/מק/25/1/ו/2.
[19] ראו בפרק "דיון והכרעה / ערכי שווי" לסעיף 10.5 להלן.
[20] בהפחתת השטחים שהובאו בחשבון לעיל במדרגת תכנית כס/מק/25/1/ו/2.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ה' עיקרי	292.72	1.0	0.95	278.08
ה' שירות	115.04	0.3	0.95	32.79
חצר	796.01[21]	0.35		278.60
סה"כ				1,826.77
שווי מ"ר מבונה				1,780
שווי מרכיב הקרקע לבנין				**3,251,648**

שווי מרכיב הקרקע לתחנת התידלוק:			
היקף מכירות חודשי		150 ק"ל	
היקף מכירות שנתי		1,800 ק"ל	
מירווח שיווק		642 ש"ח לק"ל	
פדיון שנתי צפוי			1,155,600
הוצאות תיפעול		55%	-635,580
רווח תיפעולי נקי			520,020
שיעור היוון		15%	3,466,800
עלויות בנייה ויזמות			-2,000,000
שווי מרכיב הקרקע לתחנת התידלוק			**1,466,800**
סה"כ שווי מצב חדש			**4,718,448**
השבחה			**988,057**

10.5 **<u>הקלות (המועד הקובע - 30.9.14)</u>**

10.5.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

לאור מגבלות צורת החלקה וקוי הבנין, תוספת שתי הקומות מאפשרת ניצול מיטבי של הזכויות בחלקה אשר מימושן היה מוטל בספק רב אלמלא אושרה ההקלה.

השטח העיקרי הגלום בתוספת שתי הקומות:

2 קומות X 287.30 מ"ר = 574.60 מ"ר.

מקדם השבחה בגין שיפור תכנון/ניצול: 0.15.

השבחה: 574.60 מ"ר X 2,250 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 193,930 ש"ח

[21] חישוב שטח החצר:

שטח החלקה	1,418.00
שטח עיקרי (כולל תחנת דלק)	-350.35
שטחי שירות	-93.11
שטח מקורה של תחנת הדלק	-178.53
שטח החצר	**796.01**

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.5.2 **<u>שמאי המבקש</u>**

2 קומות X 287.30 מ״ר = 574.60 מ״ר.

מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני : 0.02.

השבחה:

574.60 מ״ר X 1,500 ש״ח/מ״ר X 0.02 = 17,238 ש״ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני</u>

שמאי המשיבה

מקדם השבחה בגין שיפור תכנון או ניצול - 0.15.

שמאי המבקש

מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני - 0.02.

ההקלות המבוקשות הינן הקלות איכותיות ולא כמותיות. במסגרת ההקלה לא נוספו שטחי בנייה ולכן ההשבחה שנוצרה בגין תוספת הקומות מאפשרת בינוי ותכנון נוח יותר לפרויקט.

<u>הכרעה</u>:

כפי שטוען שמאי המשיבה, תוספת שתי הקומות מאפשרת ניצול מיטבי של הזכויות בחלקה אשר מימושן של חלק ניכר מהן לא היה מתאפשר אלמלא אושרה ההקלה, אך יש לציין כי מדובר בעיקר בשטחי שירות.

בנוסף, תוספת שתי הקומות איפשרה ״הרחקה״ של שטחים משמעותיים של משרדים מתחנת הדלק, הן אופקית והן אנכית.

עם זאת, מאחר שבאופן חישוב ההשבחה כפי שננקט ע״י שמאי שני הצדדים וכפי שאף אני אנקוט, מקדם ההשבחה מופעל על שטחן המלא של שתי הקומות הנוספות, לרבות חלקיהן העורפיים, המרוחקים מתחנת התידלוק, אני קובע כי המקדם המשקף באופן נאות את ההשבחה שנגרמה הודות להקלה הנדונה הינו 0.1.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 2,250 ש״ח למ״ר מבונה ומתבסס על הנתונים הבאים:

- שומת שווי מקרקעין מיום 14.9.10 שנערכה ע״י מר ארז כהן, בענין גו״ח 7606/213,214, רח׳ הפרסה 6 - 5, פרויקט ״אזורי שוער״, אזור התעשייה, כפר סבא, שבה נקבע שווי של 2,600 ש״ח למ״ר מבונה למועד קובע 30.9.10.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- עיסקות השוואה של משרדים בגוש 7607 הנדון, מאתר רשות המיסים, כדלקמן:

תאריך	חלקה	שטח ברוטו (מ״ר)	מחיר (ש״ח)	מחיר למ״ר (ש״ח)
22.5.14	42	270	2,310,000	8,555
25.2.14	125	87	1,000,000	11,495
26.12.13	125	134	1,350,000	10,075
11.4.13	42	60	550,000	9,170

שווי מ״ר משרדים: 9,500 ש״ח למ״ר.

בחילוץ יזמות 30% ועלות בנייה 4,500 ש״ח למ״ר מתקבל שווי של 2,800 ש״ח למ״ר מבונה משרדים. במקדם התאמה של 0.8 למאפייני הנכס הנדון מתקבל שווי של 2,250 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המבקש

שמאי המבקש נוקט בשווי של 1,500 ש״ח למ״ר מבונה ומתבסס על עיסקאות למשרדים כדלקמן:

גוש וחלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	קומה	מקדם התאמה	שווי מ״ר בנוי מתואם
7607/125/59	התע״ש 20	16.9.2014	1,050,000	116	ק	0.95	8,600
7607/42	התע״ש 13	22.5.2014	2,310,000	270	2	0.95	8,127
7607/125/214	התע״ש 20	26/12/2013	1,350,000	134	3	0.95	9,570
7607/43	התע״ש 10	29.1.2014	2,714,000	285	1	0.95	9,046
7607/42	יוחנן הסנדלר 4	22.5.2014	2,310,000	270	2	1	8,555
7607/53	התע״ש 18	27.5.2015	2,367,682	268	1	0.95	8,393
7607/53	התע״ש 18	27.5.2015	925,679	114	2	0.95	7,713
						ממוצע	₪ 8,570

דמי שכירות למשרדים:

שם העסק	כתובת	שטח (מ״ר)	דמי שכירות (ש״ח)	דמי שכירות למ״ר (ש״ח)
דראם סנטר	התע״ש 26	100	5,200	52
בית YES	היוזמה 1	50	2,600	52
בנין באלאנס אורתופדיה	הנגר 8	50	2,500	50
בית הפעמון	התע״ש 20	50	2,750	55
מרכז חאן בבא	התע״ש 14	50	2,500	50
ממוצע				**51.8**

עלות בנייה ישירה למבני משרדים ברמת מעטפת עם גמר מיושן - כ- 5,000 ש״ח למ״ר.

עלות בנייה ישירה למבני מסחר ברמת מעטפת - 4,530 ש״ח למ״ר.

רווח יזמי מקובל לתעשייה, מסחר ומשרדים - 30%.

תשואה במסחר לפי קביעת השמאי הממשלתי - 7.6%.

תשואה במשרדים לפי קביעת השמאי הממשלתי - 8%.

דמי שכירות ראויים למשרדים לפי סקר שנערך - 52 ש״ח למ״ר בנוי.

שווי מ״ר בנוי עפ״י מחירי השכירות המקובלים - 0.08 / 52 ש״ח X 12 חודשים = 7,800 ש״ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שווי מ״ר בנוי עפ״י עיסקות ההשוואה - 8,570 ש״ח.

שמאי המבקש טוען כי מנסיונו השוק מבטא תשואה של 7.5% לשנה גם למשרדים באזור ולכן קובע שווי של 8,500 ש״ח למ״ר בנוי למשרדים.

בחילוץ יזמות 30% ועלות בנייה 5,000 ש״ח למ״ר מתקבל במשרדים שווי של 1,538 ש״ח למ״ר מבונה, ובמעוגל - 1,500 ש״ח למ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

אבסס את השווי על ניתוח עיסקות מכר כדלקמן:

גוש/חלקה	כתובת	שטח ברוטו (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)
7607/42	התע"ש 13	60	550,000	9,167
7607/125/59	התע"ש 20 / יוחנן הסנדלר 7	134	1,350,000	10,075
7607/43	התע"ש 10	285	2,714,000	9,523
7607/125	התע"ש 20 / יוחנן הסנדלר 7	87	1,000,000	11,494
7607/42	התע"ש 13	270	2,310,000	8,556
7607/125/59	התע"ש 20 / יוחנן הסנדלר 7	116	1,050,000	9,052
7607/53	התע"ש 18	268	2,367,682	8,835
7607/53	התע"ש 18	114	925,679	8,120
			ממוצע	**9,353**
	בניכוי יזמות		30%	7,195
	בניכוי עלויות בנייה		5,000	2,195
	התאמה למיקום		0.9	1,975
	התאמה לצורת החלקה + קיום תחנת דלק		0.9	1,778
		השווי במעוגל		**1,780**

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

2 קומות X 292.72 מ״ר X 1,780 ש״ח/מ״ר X 0.1 = 104,208 ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות וההקלות שפורטו לעיל, הינם כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
תכנית כס/מק/25/1/י'	23.9.96	112,483	56,241
כס/מק/25/1/מא	11.1.07	184,018	92,009
כס/מק/25/1/י/2	9.7.07	179,937	89,968
תמ"א 18 שינוי מס' 4	30.9.14	988,057	494,028
הקלות	30.9.14	104,208	52,104

על סכומי היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל גורם השבחה.

ניתנה היום, 30.11.16.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il