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

תאריך : 21.2.12

מס' תיק : 1187

בענין : רבוע כחול - ישראל בע"מ

ע"י בועז הלפרין, שמאי מקרקעין

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים

ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 535 בגוש 6156

רחוב תפוצות ישראל 13

אזור התעשייה כורזין

גבעתיים

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס, הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות 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	:	חלקה ועליה בנין משרדים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית
כתובת	:	רחוב תפוצות ישראל 13, אזור התעשייה כורזין, גבעתיים
גוש	:	6156
חלקה	:	535
שטח החלקה	:	1,800 מ״ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/מק/258/ו׳	6.11.98
גב/מק/2002	8.4.03

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 24.10.10 של גב׳ רחל פרנקו.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס׳ 1396 מיום 23.1.11 של מר בועז הלפרין.

4.3 מסמכים שהוצגו ע״י המשיבה וע״י שמאית המשיבה:

4.3.1 פירוט מידע תכנוני שהופק ע״י המשיבה ביום 21.12.10.

4.3.2 סיכומי דברים של ישיבות בענין קרית המלאכה, גבעתיים, שהתקיימו בתאריכים 22.5.97 ו-25.11.98.

4.3.3 מסמך עקרונות לטבלת הקצאות, מיום 15.12.10, לתכנית מופקדת גב/538, שנערך ע״י מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני.

4.3.4 פסק דין שניתן ביום 29.12.10 ע״י כב׳ השופט דן מור בבית משפט השלום בתל-אביב בעש״א 35472-05-10 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ׳ פרי עלית בע״מ ואח׳.

4.3.5 נתוני עיסקאות.

4.4 מסמכים שהוצגו ע״י שמאי המבקשת:

4.4.1 פירוט מידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית גבעתיים, שהופק ביום 9.11.10.

4.4.2 סקירות מקצועיות (תכנוניות ועוד) של הנכס:

4.4.2.1 סקירה מיום 20.4.05 שנערכה ע״י משרד האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

4.4.2.2 סקירה (ללא תאריך) שנערכה ע״י חברת זייד-אורניב בע״מ.

4.4.2.3 סקירה מיום 16.5.04 שנערכה ע״י גב׳ לאה קאופר, תכנון עירוני ואזורי.

4.4.3 הסכמי שכירות ונתוני עיסקאות.

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

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 12.4.11 בנוכחות הרשומים מטה:

מטעם המבקשת	-	מר אלי גולדשטיין, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשת	-	מר בועז הלפרין
מטעם המשיבה	-	מר אורן אלבז, שמאי מקרקעין
שמאית המשיבה	-	גב' רחל פרנקו

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 16.5.11 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.
הביקור נערך בנוכחות הרשומים מטה:

מטעם המבקשת	-	מר אלי גולדשטיין, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשת	-	מר בועז הלפרין
שמאית המשיבה	-	גב' רחל פרנקו

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 535 בגוש 6156, ועליה בנין משרדים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, ברחוב תפוצות ישראל 13, אזור התעשייה כורזין, גבעתיים.
אזור התעשייה כורזין הינו מצפון לדרך אלוף שדה ומערב לרחוב רחוב כורזין.
סביבת הנכס מאופיינת במבני מלאכה, מסחר ומשרדים, רובם בני 3 קומות.
מצפון לנכס - מיתחם ששימש בעבר את "בזק", מדרום לנכס - בנין "ויזה כאל".
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
שטח החלקה 1,800 מ"ר ולה צורה מלבנית, עם חזית מזרחית הפונה לרחוב תפוצות ישראל.
הבנין בן 3 קומות, בשטח של 720 מ"ר כ"א, מעל קומת מרתף חלקית, בשטח של כ- 468 מ"ר.
הבנין בנוי כדלקמן: תיקרות בטון מזויין, גג שטוח מבטון מזויין, קירות בלוקים, טיח חוץ - השלכה.
בבנין מותקנת מעלית.
רמת הגימור ביחידות המשרדים בבנין הינה רמה סטנדרטית למשרדים.
הכניסה לבנין הינה מרחוב תפוצות ישראל דרך סככה מקורה ומחופה בחומר פלסטי המותקנת על קונסטרוקציית מתכת. בחזית - עמדת שומר.
מצפון לבנין רמפה היורדת אל המרתף.
בחצר מדרום לבנין סככות לחניה ורחבת חניה בלתי מקורה. רחבת החניה נמשכת גם ממערב לבנין.
בצמוד לגבולה המערבי של החלקה ניצב מחסן מטיפוס מ.ל.ט., הבנוי מקירות מלוחות בטון טרומי וגג אסבסט גלי.

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. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

8.1.1 **<u>תכניות בנין עיר</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
ג/99	1233	18.11.65	התכנית מסווגת את החלקה באזור מלאכה ותעשייה מיוחדת. התכנית מתירה במגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ״ר בנייה של עד 3 קומות בשיעור של 40% בקומה. קוי בנין: חזיתי - 0 מ׳, צדדי - 3 או 0 מ׳, אחורי 8 מ׳. השימושים המותרים כוללים בין השאר: משרדים, מוסכים, פחחים, מסגרים, מאפיות, בתי דפוס, בתי חרושת שונים, מכבסות אוטומטיות וקיטור, יהלומים, וכן תחנות דלק באישור ועדה מחוזית.
ג/196	1784	9.12.71	תכנית לאיחוד וחלוקה.
ג/355	2874	16.12.82	התכנית חלה על חלקות 499, 500 ו- 535 בשטח כולל של 9,949 מ״ר. התכנית מאחדת את חלקות 499 ו- 500 ומתירה הקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות עם אחוזי בנייה כוללים של 120% אך בחלוקה לא זהה בין קומות המבנה, בהתאם למסומן בתשריט, כאשר באגף הדרומי - 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, באגף המרכזי - 2 קומות חלקיות מעל קומה א׳, באגף הצפוני - מגדל אחסנה בגובה 14 מ׳. שטח הרצפות הכולל יהיה כדלקמן: - קומת מרתף: 305 מ״ר. - קומה א׳: 4,457 מ״ר, המהווים 54.7% משטח המגרש. - קומה ב׳: 2,642 מ״ר, המהווים 32.4% משטח המדרש. - קומה ג׳: 2,642 מ״ר, המהווים 32.4% משטח המדרש.
ג/99 א׳	3732	7.1.90	התכנית משנה את השימושים המותרים באזור מלאכה ותעשייה מיוחדת - לבתי מלאכה, תעשייה קלה, אולמי בידור ושמחות, בתנאי שלא יהוו מיטרד לסביבה מבחינת זיהום אויר, קרקע ומים, רעש ו/או מיפגעים תברואתיים. התכנית קובעת שמספר הקומות הכולל במבנה לא יעלה על 3 קומות, וגובה כל קומה, כולל קומת קרקע, לא יעלה על 3.5 מ׳.
ג/99 ב׳	4078	21.1.93	התכנית משנה את השימושים המותרים באזור מלאכה ותעשייה מיוחדת - לבתי מלאכה, תעשייה קלה, ייצור ומכירת דברי מזון, משרדים, אולמי בידור ושמחות, בתנאי שלא יהוו מיטרד לסביבה כמפורט לעיל.

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

גב/406	4235	28.7.94	מטרת התכנית הינה "לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות בענין מרתפים בתוכניות קודמות גב/53 ו- גב/258 א' ". התכנית מתירה בניית קומת מרתף בקוי בנייה זהים לקוי הבנייה החלים על הבנין, בין עפ"י תכנית ובין עפ"י הקלה שניתנה. הועדה המקומית רשאית לאשר בניית מרתף עד לגבולות המגרש על דרך של הליך אישור הקלה. גובה קומות המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. השימושים המותרים: בקומת המרתף העליונה - חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה וכן שטחי שירות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים. כל השימושים המפורטים יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני חניה. קומת/ות מרתף תחתונה/ות ישמשו לצרכי חניה בלבד. לא יורשה כל שימוש של מסחר, תעשייה ומלאכה או משרד או שימוש עיקרי אחר במרתף.

8.1.2 **היתרי בנייה**

8.1.2.1 **היתר בנייה מס' 5648**

היתר בנייה מס' 5648 ניתן ביום 9.6.77 להקמת בנין תעשייה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

8.1.2.2 **היתר בנייה מס' 5711**

היתר בנייה מס' 5711 ניתן ביום 2.1.78 להקמת בנין תעשייה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בשטחים המפורטים להלן:

קומה	שטח (מ"ר)	אחוזי בנייה
מרתף	467.99	65% משטח קומה
קרקע	720.00	40%
א'	720.00	40%
ב'	720.00	40%
סך הכל	**2,628.00**	**120%**

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**

תכניות בנין עיר

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
גב/מק/258/ו'	4690	22.10.98	מטרת התכנית הינה בין השאר לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי ריצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית. ההקלות הכמותיות כוללות כדלקמן: - תוספת שטח ריצפה בשיעור של 6%. - תוספת שטח ריצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם מותקנת יותר ממעלית אחת תינתן תוספת של 5% עבור כל אחת מהמעליות). - תוספת שטח ריצפה בשיעור של 5% בגין קומה מפולשת תחתונה. - תוספת שטח ריצפה בשיעור של 2.5% לקומה בגין תוספת קומות (התוספת המירבית הינה 5% בגין תוספת שתי קומות).
גב/מק/2002	5169	24.3.03	התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בעיר.

9. **הזכויות בנכס**

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב שהופק ביום 26.12.10 באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 535 בגוש 6156 בבעלות רבוע כחול - ישראל בע"מ (המבקשת).

שטח החלקה - 1,800 מ"ר.

על החלקה רשומת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

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. **<u>מחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהועלו, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

10.1 תכנית גב/מק/258/ו' (המועד הקובע - 6.11.98)		
נושא	**שמאית המשיבה**	**שמאי המבקשת**
כללי	התכנית חלה על החלקה. בקומת הקרקע של הבנין נבנו שטחים הגדולים מאלה שהותרו ע"י היתר הבנייה, והם מהווים את רובה של תוספת השטח עפ"י התכנית הנדונה. התכנית מכשירה שטחים אלה הבנויים בפועל בקומת הקרקע.	התכנית אינה משביחה מאחר שאזור תעשייה ומלאכה מיוחדת לא מופיע באזורים המפורטים בסעיף 9 לתכנית, והתכנית אינה משנה את הוראות תב"ע גב/99 או תב"ע גב/355 החלות על הנכס. <u>לחילופין</u>: אין השבחה מאחר שתוספת בנייה לבנין הקיים אינה סבירה ואינה כלכלית, ולכן שווי הזכויות כזמינות נמוך משווי הבנין הקיים. <u>לחילופי חילופין</u>: חושבה השבחה כפי שיפורט להלן.
תוספת זכויות בנייה	11% = 5% (מעלית) + 6% 1,800 מ"ר X 11% = 198 מ"ר	
התחשבות במע"מ	יש לכלול מע"מ בשווי	אין לכלול מע"מ בשווי
שווי	380 $ למ"ר מבונה ממוצע	200 $ למ"ר מבונה ממוצע
מקדם	התאמה - 0.8	אין התייחסות
דחייה	אין דחייה	32 שנה, 6%
תחשיב ההשבחה	198 מ"ר X 380 $/מ"ר X 0.8 = 60,192 $ ובש"ח (שער יציג - 4.323 ש"ח): 260,210 ש"ח	198 מ"ר X 200 $/מ"ר = 39,600 $ <u>הפסד קרקע ל- 3 מקומות חניה: -18,000 $</u> שווי הזכויות כזמינות: 21,600 $ בדחייה: 3,348 $ ובש"ח (שער יציג - 4.323 ש"ח): 14,473 ש"ח
השבחה	260,210 ש"ח	אין השבחה. לחילופין - 14,473 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>דיון והכרעה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקשת סבור שתכנית גב/מק/258/ו' אינה חלה על החלקה הנדונה מאחר שאזור תעשייה ומלאכה מיוחדת בו מסווגת החלקה אינו מופיע באזורים המפורטים בסעיף 9 לתקנון התכנית - "טבלת אזורים ואחוזים לפי מצב קיים ולפי תכנית מוצעת גב/מק/258/ו'". בנוסף, עפ"י סעיף 12 לתקנון, התכנית אינה משנה את הוראות תב"ע גב/99 או תב"ע גב/355 החלות על הנכס.

שמאי המבקשת מציין שעד לאחרונה, עפ"י אתר האינטרנט של עיריית גבעתיים, התכנית לא היתה כלולה ברשימת התכניות החלות על החלקה. שמאי המבקשת צירף דף מידע תכנוני מיום 9.11.10, שהופק באמצעות אתר האינטרנט של העירייה, ותכנית גב/מק/258/ו' אינה כלולה בו בין התכניות החלות על החלקה.

נציג המבקשת מבקש שהשמאי המכריע יפסוק האם התכנית חלה על החלקה.

נציג המבקשת טוען שנוסח התכנית הינו מעורפל והפרשנות של המשיבה השתנתה במהלך השנים. כאשר נציגי המבקשת ביררו בעבר, קיבלו מהמשיבה תשובה שהתכנית אינה חלה על הנכס ורק לאחרונה החלה המשיבה לטעון שהתכנית חלה על הנכס והתכנית נוספה באינטרנט לרשימת התכניות החלות על החלקה.

שמאי המבקשת הציג סקירות מקצועיות (תכנוניות ועוד) של הנכס, שיפורטו להלן, ובכולן אין כל איזכור או התייחסות לתכנית הנדונה:

- סקירה (ללא תאריך)[1] שנערכה ע"י חברת זייד-אורניב בע"מ.
- סקירה מיום 16.5.04 שנערכה ע"י גב' לאה קאופר, תכנון עירוני ואזורי.
- סקירה מיום 20.4.05 שנערכה ע"י משרד האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

לפיכך, לאור העובדה שאדם סביר וגם אנשי מקצוע, וכן בהתאם למידע שנמסר ע"י המשיבה וגם בהתאם להוראות התכנית, לא ראו בתכנית גב/מק/258/ו' כתכנית שחלה על החלקה ומקנה זכויות, כך גם רוכש פוטנציאלי שהיה מעוניין לרכוש את הנכס לא היה יודע שהתכנית חלה על החלקה. כלומר, לאור אי-הבהירות שווי הנכס לא עלה כתוצאה מאישור התכנית ולא נוצרה התעשרות של בעליו, ובאין התעשרות אין היטל השבחה.

גם בהחלטה שניתנה ע"י הח"מ כשמאי מכריע בענין נכס ברחוב כצנלסון 6, גבעתיים, לא נכללה תכנית זו במסגרת התכניות המשביחות, למרות שבאתר האינטרנט היום התכנית נכללת. האזור ברחוב כצנלסון 6 הינו מגורים עם חזית מסחרית שגם הוא אינו נכלל בסעיפים של טבלת האזורים ואחוזי הבנייה בתקנון התכנית הנדונה. לכן ניתן להשוות בין שני המקרים ויש קורלציה ביניהם.

מכל האמור לעיל עולה לדעת שמאי המבקשת כי התכנית אינה משביחה.

התייחסות חלופית של שמאי המבקשת:

הבנין מכסה את רוב שטח הקרקע כמעט ללא חניה בתחום החלקה. רוב שטח החניה של הנכס הינו בחלקה

[1] מתוכן הסקירה ונספחיה עולה כי נערכה לכל המוקדם ב- 19.6.02.

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

499 מכח זכות כניסה ומעבר וזכות שימוש במקומות חניה בשטח של כ- 512 מ״ר עפ״י צו בית המשפט (שלא הוצג ע״י שמאי המבקשת) מיום 24.12.00. שמאי המבקשת טוען כאמור שחלקה הדרומי של החניה הקיימת הינו בשטח החלקה הסמוכה, חלקה 499, מכח זיקת הנאה אך לא הציג את נסח הרישום המעיד על כך (הנסח הוצא ע״י החי״מ כמפורט בהמשך).

שמאי המבקשת טוען שתוספת בנייה לבנין הקיים כרוכה בעלויות התאמה, הכוללות בין השאר כדלקמן:

- מערכת כיבוי אש ומתזים (ספרינקלרים).
- מדרגות מילוט ועמידה בתקן בטיחות.
- מקומות חניה - מאחר שאין אפשרות להתקנתם יידרש ככל הנראה תשלום כופר חניה.
- פינוי שטחים/שוכרים באזור תוספת הבנייה לצורך הבנייה, והפסד דמי שכירות עקב כך.
- הפסד חצר / שטחי חניה במקום הבנייה החדשה. יש להביא בחשבון שבאזור קיימת מצוקת חניה.
- תוספת של 200 מ״ר כשהם פרוסים על פני 3 קומות, כלומר תוספת של כ- 67 מ״ר לקומה בשטח של 720 מ״ר, מייקרת באופן משמעותי את עלות הבנייה.
- הוצאות התאמה לשטח הקיים.

שמאי המבקשת מדגיש שבמקום יש מצוקת חניה ויש להביא זאת בחשבון.

בהתחשב באמור לעיל, תוספת בנייה לבנין הקיים אינה סבירה ואינה כלכלית.

שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה באופן הבא:

שווי הזכויות כזמינות: 1,800 מ״ר X 11% X 200 $/מ״ר = $ 39,600

תרומת הבנין: 2,160 מ״ר X 780 $/מ״ר = $ -1,684,800

לפיכך אין השבחה.

המשיבה ושמאית המשיבה טוענות כדלקמן:

- התכנית חלה על החלקה. עפ״י סעיף 3 לתקנון התכנית, התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר גבעתיים. גם אם האזור לא מופיע בטבלת האזורים התכנית עדיין חלה על כל העיר.
- הכרעה בשאלת חלות התכנית אינה בסמכותו של שמאי מכריע. היה באפשרות המבקשת לבקש תיקון שומה או לפנות לועדת ערר.
- מסקנת שמאי המבקשת כי תכנית גב/מק/258/ו׳ אינה חלה על החלקה מהווה חוסר תום לב והטעיית השמאי המכריע במזיד. המשיבה נוהגת עפ״י התכנית מזה שנים. ביום 21.12.10, כחודש לפני עריכת שומת שמאי המבקשת, נשלח ע״י המשיבה לשמאי המבקשת דף מידע רשמי שבו נכתב במפורש כי תכנית גב/מק/258/ו׳ חלה על החלקה.
- בקומת הקרקע של הבנין נבנו שטחים הגדולים מאלה שהותרו ע״י היתר הבנייה והתכנית הנדונה מכשירה שטחים אלה. בהיתר הבנייה אושר שטח של 720 מ״ר בלבד לקומה ואילו בפועל בנוי שטח גדול בצורה ניכרת, כפי שניתן להתרשם מעיון בהיתר הבנייה ומביקור בשטח. אין כל מגבלה להכשיר את שטחי הבנייה בכל החלק הדרומי, בקומת הקרקע ובקומות העליונות. שטח של 198 מ״ר בנוי הינו שטח משמעותי ורובו בנוי בפועל כך שאין מקום לטעון שלא קיימת כדאיות כלכלית.

עפ״י סעיף 11 ג׳ (״הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים״) לתקנון התכנית, מתאפשרת משיקולים תכנוניים

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

חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבנייה המותרים בקומות במגבלות קוי הבנין. ניתן היה לקבל הקלה לניוד השטחים כולם לקומת הקרקע. בפועל אין כל בעיה של קוי בנין.

- אין מקום לדבר על דחייה או על הריסת הבנין. עלויות ההתאמה הנדרשות הינן זניחות.

שמאית המשיבה מציינת כי הביאה בחשבון עלויות התאמה לפנים משורת הדין אף כי אין צורך בהן מאחר שמדובר בשטחים שכבר נבנו.

- בשנת 2011 הומלצה להפקדה תכנית גב/538. טבלת האיזון אשר צורפה לתכנית מביאה בחשבון את תכנית גב/מק/258/ו' בזכויות הבנייה ובשווי המצב הקודם לתכנית המוצעת.
- תוצאה שעל פיה המבקשת לא תחויב בהיטל השבחה על תכנית שהתירה תוספת של 11% לחלקה איננה סבירה.
- המידע באינטרנט אינו מחייב אלא מסייע בלבד. המידע המחייב הוא רק מידע שניתן בדף מידע רשמי.
- במגרש ששטחו 1,800 מ"ר נדרשים, לפי תקן לתעשייה של 1:100, 24 - 23 מקומות חניה ואין בעיה לספק את מקומות החניה הנדרשים, כולל את שני מקומות חניה נוספים שיידרשו.

שמאי המבקשת טוען שאם כוונת המשיבה בענין השטחים הבנויים ללא היתר בקומת הקרקע לסככות מקורות, אזי שטחים אלה אינם מניבים ואינם ברי השכרה ולכן אין להם שווי.

שמאית המשיבה מגיבה לטענה זו בכך שהשטחים הבנויים בפועל מעבר להיתר הבנייה תורמים לשטחים העיקריים בכל הבנין ומהווים חלק מהתמורה המתקבלת מהנכס ולא נכון לומר שאינם תורמים לנכס.

<u>הכרעה</u>:

<u>חלות התכנית</u>

ביחס לשאלה האם תכנית גב/מק/258/ו' חלה על החלקה הנדונה:

עפ"י סעיף 3 לתקנון התכנית, "תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון של הועדה המקומית גבעתיים". כלומר התכנית חלה גם על אזור התעשייה הנדון.

סעיף 9 לתקנון הינו "טבלת אזורים ואחוזים לפי מצב קיים ולפי תכנית מוצעת גב/מק/258/ו'" והוא מפרט אזורים שונים: מגורים, מסחר, מגרש מיוחד, אזור הבראה ונופש ואזור לבניינים ציבוריים, וביחס אליהם מפורטות הזכויות במצב הקיים ובמצב לפי תכנית גב/מק/258/ו' - תוספות מוטמעות.

בסעיף זה אין כל דברי הסבר מעבר למפורט בטבלה ובהערות אחדות שבשוליה. בין השאר לפיכך אני סבור כי לא ניתן ללמוד מטבלה זו כי היא מוציאה מתחולת התכנית את האזורים שאינם מצויינים בה, או במילים אחרות האמור בטבלה זו לא בא על מנת לשנות או לצמצם את האמור בסעיף 3 ביחס לתחולתה של התכנית על כל מרחב התכנון של הועדה המקומית גבעתיים.

כלומר התכנית חלה גם על הנכס הנדון.

ביחס לטענתו של שמאי המבקשת, המסתמך על סעיף 12 לתקנון, כי התכנית אינה משנה את הוראות תכניות גב/99 או גב/355 החלות על הנכס, ייאמר כדלקמן: סעיף 12 ("יחס לתכניות אחרות") מציין כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות (תכניות גב/53, גב/258 ו- גב/385) יכריעו הוראות תכנית זו. מאחר שאני סבור כי התכנית חלה על הנכס הנדון ובכך ישנה סתירה ביחס

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

להוראות התכניות האחרות, קובעת התכנית כי הוראותיה עדיפות על התכניות האחרות והן אלו שיכריעו, כך שלא ניתן ללמוד מסעיף זה לתקנון התכנית כי היא אינה חלה על הנכס הנדון.

על כל פנים, העובדות המצויינות לעיל יצרו אי-בהירות שככל הנראה היא שהביאה לכך שבאתר האינטרנט של המשיבה לא נכללה התכנית בין התכנית החלות על החלקה הנדונה. ניתן לראות זאת בפירוט המידע התכנוני מאתר האינטרנט של עיריית גבעתיים, שהופק ביום 9.11.10 והוצג ע"י שמאי המבקשת (מאוחר יותר תוקן ושונה הדבר ע"י המשיבה, כמצויין לעיל). אף כי, כטענת שמאית המשיבה, המידע באינטרנט אינו מחייב אלא מסייע בלבד, בכל זאת יש למידע זה שהופק ע"י המשיבה עוד ביום 9.11.10 משום אינדיקציה מסויימת על פרשנותה של המשיבה בשאלת חלות התכנית על האזור בו מסווג הנכס הנדון, אזור מלאכה ותעשייה מיוחדת.

אי-בהירות זו הביאה לכך שגורמים מקצועיים מכובדים, שמאי מקרקעין, מהנדסים ומתכננת ערים, כמפורט בעמדת שמאי המבקשת לעיל, אף הם לא כללו תכנית זו בסקירתם ביחס לנכס הנדון.

הגם שבמועד הקובע טרם התקיימו העובדות הנ"ל, ניתן להניח שאי-בהירות זו היתה עומדת לנגד עיניו של קונה סביר גם במועד הקובע, באופן שהיתה מתקיימת אי-וודאות הפוגעת בשווי זכויות אלו.

לאור הפירוט הרב שב"טבלת אזורים ואחוזים לפי מצב קיים ולפי תכנית מוצעת גב/מק/258/ו'" והסבירות המסויימת כי ניתן להסיק מטבלה זו כי אזורים שאינם נכללים בה אינם כלולים בתכנית, אני מעריך כי היתה קיימת אי-וודאות הניתנת לכימות עפ"י מקדם הנאמד על ידי ב- 0.7.

לענין זה אציין כי לא ניתן לייחס משקל בעל משמעות לטענת המשיבה כי בשנת 2011 הומלצה להפקדה תכנית גב/538 וכי טבלת האיזון אשר צורפה לתכנית מביאה בחשבון את תכנית גב/מק/258/ו' בזכויות הבנייה ובשווי המצב הקודם לתכנית המוצעת, וזאת מן הטעם שמדובר בתכנית שהומלצה להפקדה בשנת 2011, 13 שנה לאחר המועד הקובע, כך שלא ניתן ללמוד ממנה על מצב הדברים במועד הקובע.

<u>האפשרות לניצול זכויות הבנייה הנוספות</u>

מתכנית הבקשה להיתר וממצב הבנייה בנכס עולה כי אכן, כעמדת המשיבה והשמאית מטעמה, חלק נכבד מזכויות הבנייה הנוספות כבר נוצלו, בבנייה קלה, בצמוד לבנין. לפיכך ניתן להכשיר בנייה זו תוך התחשבות בכך שמדובר בבנייה קלה, וכן להוסיף את זכויות הבנייה הנוספות שמעבר לבנייה קיימת זו.

יש לומר כי שטח המגרש הפנוי מצומצם ביותר, בעקבות דבריו של שמאי המבקשת הפקתי באינטרנט פלט מידע של חלקה 499, הצמודה מדרום לחלקה הנדונה. החלקה רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל ומוחכרת לכרטיסי אשראי לישראל בע"מ בחכירה מהוונת. על החלקה רשומה זיקת הנאה כחלקה כפופה לטובת קו-אופ הרבוע הכחול אגודה צרכנית שיתופית בע"מ. תיאור זיקת ההנאה: "זכות כניסה ומעבר המסומן בתשריט באות ו' בצבע אדום וזכות שימוש מקומות חניה המסומנים באותיות א', ב', ג', ד', ה' בצבע צהוב ובשטח של 512.00 מ"ר. עפ"י צו ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בתיק עא/00217 1 מיום 24.12.00".

כלומר חלק ממקומות החניה הקיימים במגרש של הנכס הנדון אינם ממוקמים כלל בשטח החלקה הנדונה אלא בשטחה של החלקה הסמוכה, ומכאן קיים קושי רב עד כדי חוסר אפשרות מוחלט בהתקנה של שני מקומות חניה נוספים שיידרשו עם אישור זכויות הבנייה הנוספות.

בנוסף יידרש גם פינוי לתקופה מסויימת של חלק קטן למדי משטחי הבנין לצורך בניית תוספת הבנייה האפשרית.

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

לאור כל האמור לעיל ובהתחשבות ושיקלול של כל הגורמים שפורטו לעיל, אייחס לזכויות הבנייה הנוספות מקדם שווי של 0.8.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה נוקטת במקדם התאמה של 0.8, המבטא עלויות התאמה בסך של 76 $ למ״ר בנייה, ובסך הכל בעלויות התאמה של 198 מ״ר X 76 $/מ״ר = 15,048 $.

שמאי המבקשת אינו מתייחס כלל למקדם התאמה או לעלויות ההתאמה.

בהתחשב בכך שמחד מדובר בבנייה נוספת שחלק נכבד ממנה כבר קיים ועלויות ההתאמה של חלק זה הינן נמוכות אך מאידך מדובר בחיבור של בנייה חדשה לבנין תעשייה מסיבי בן 3 קומות, אני סבור כי עלויות ההתאמה הנדרשות הינן בסך ממוצע של 100 $ למ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה נוקטת בשווי של 380 $ למ״ר מבונה ומבססת את השווי שקבעה על הנתונים הבאים:

מס׳ נתון	סוג נתון	פרטים	הערות
1	כללי	השוואה לאזור התעשייה בחולון מאחר שאין עיסקאות בקרקע ריקה באזור הנדון בגבעתיים: האזור הנדון קטן ומאד אטרקטיבי מאחר שיש היצע נמוך מאד של אזורי תעשייה בגבעתיים ועקב מיקומו הטוב בסמוך לדרך השלום ולתל-אביב. האזור שוקק ומבוקש מאד לשימושי תעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר. בשעות היום קיים עומס רב של הבאים למקום, לכל היעודים. באזור קיימת מצוקה של שטחים ביעוד לתעשייה. בשנת 1998 שווי קרקע באזור התעשייה בחולון, שהינו נחות מהאזור הנדון בגבעתיים, היה בגבולות 500,000 $ ל- 100% בנייה + מרתף + גלריה. מתקבל שווי של כ- 500 $ למ״ר קרקע לקומת הקרקע.	לא הוצגו נתונים קונקרטיים.
2	כללי	השווי בסביבה הקרובה הינו 1,400 - 1,200 $ למ״ר בנוי, וכ- 10 - 9 $ למ״ר שכירות. בחישוב לפי 1,200 $ למ״ר בנוי, בניכוי רווח יזם מופחת של 10% למבנה ישן ובניכוי עלויות בנייה מופחתות של 450 $ למ״ר לתעשייה, מתקבל שווי של כ- 640 $ קרקע למ״ר מבונה.	
3	שומה מכרעת	השמאי אריה קמיל קבע בשומה מכרעת ברח׳ שפע טל, באזור הסיטי בגבעתיים, חלקות 8 - 4 וחלקה 70 בגוש 7105, שווי לתעשייה של 500,000 - 400 $ לדונם ל- 120% בנייה. מתקבל שווי של כ- 375 $ למ״ר.	השומה המכרעת לא הוצגה.
4	מכר	15.3.00, רח׳ כורזין 5, גו״ח 6156/471, 36 מ״ר בקומת קרקע, שנת בנייה 1960, 175,000 $.	העיסקה מופיעה בשע״מ.
5	מכר	21.3.00, בבנין הנ״ל, 73 מ״ר בקומת קרקע, 147,500 $.	כנ״ל.
6	מכר	19.9.00, רח׳ כורזין 1, גו״ח 6156/549, 65 מ״ר בקומת קרקע, שנת בנייה 1960, 80,793 $.	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

7	מכר	21.12.06, בנין בזק, רח' תפוצות ישראל 8, גו"ח 6156/610, 6,018,000 $, לזכויות חכירה מממ"י הכוללות זכויות מוגבלות וכל תוספת בנייה כרוכה בתשלום דמי היתר. בהתאמה לבעלות בחישוב תוספת של כ- 20% מתקבל כ- 7,220,000 $ לשטח של 7,344 מ"ר + 800 מ"ר שפ"פ. כלומר כ- 900,000 $ לדונם בבעלות לשנת 2006. בהתאמה לזמן למועד הקובע בהפחתה של 30% לכל היותר, מתקבל שווי של 630,000 $ לדונם, דהיינו כ- 525 $ קרקע למ"ר מבונה. העיסקה הינה גדולה ולפיכך בשטח קטן יותר השווי שיתקבל יהיה גבוה יותר. לשווי שיתקבל יש להוסיף מע"מ, כמצויין לעיל.	צורף מידע משע"מ. בחלקה קיים מבנה להריסה שאינו תורם לשווי.

שמאי המבקשת מתייחס לנתונים שפירטה שמאית המשיבה כדלקמן:

לנתון מס' 1:

לאזור הנדון אין מסת שטחים. בין השאר עקב כך לא ניתן להשוות אליו מחירים מחולון.

לנתון מס' 3:

שמאית המשיבה לא התייחסה לשומה מכרעת אחרת של אריה קמיל בבנין בזק הצמוד לנכס הנדון שבו נוצלו שטחים בשיעור של כ- 10% בלבד מהמותר (שטח המגרש 8,151 מ"ר והבנוי עליו הוא כ- 1,063 מ"ר בלבד), כלומר הסבירות והפוטנציאל להוספת שטחים גדולים. בשומת קמיל נקבע השווי לפי 270 $ קרקע למ"ר מבונה X 0.85 מקדם לגודל ודחייה X 0.7 מקדם שוליות = 160 $ קרקע למ"ר מבונה.

לנתון מס' 7:

עיסקה זו של בנין בזק אינה רלבנטית כי הינה 8 שנים לאחר המועד הקובע, והיא כלולה בשינוי יעוד למגורים.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 200 $ למ"ר מבונה ומבסס שווי זה על הנתונים הבאים:[2]

מס' נתון	סוג נתון	פרטים
1	שכירות	10.7.97, רח' תפוצות ישראל 6, קומה א', 440 מ"ר ברוטו + 4 חניות צמודות, 4,400 $ לחודש + מע"מ. שמאי המבקשת מייחס 80 $ לחודש למקום חניה ומקבל דמי שכירות של 9.3 $ למ"ר לחודש.
2	שכירות	7.2.01, בבנין הנדון, קומה עליונה, 720 מ"ר ברוטו + 15 חניות צמודות (שתיים מהן מקורות), 8,280 $ לחודש. שמאי המבקשת מייחס 80 $ לחודש למקום חניה ומקבל דמי שכירות של 9.8 $ למ"ר לחודש.
3	מכר	4.1.98, רח' כורזין 5, גו"ח 6156/471, תת-חלקה 77, קומה א', 50 מ"ר, 59,000 $, 1,180 $ למ"ר.
4	מכר	15.4.98, בבנין הנ"ל, תת-חלקה 101, קומת קרקע (חנויות ומסחרי), 48 מ"ר, 65,000 $, 1,354 $ למ"ר.

[2] לנתוני השכירות הוצגו הסכמים. נתוני המכר לקוחים ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ).

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

5	מכר	19.4.98, בבנין הנ"ל, תת-חלקה 105, קומה ג', [3] 48 מ"ר, מחיר מוצהר 31,500 $, מחיר מוערך ע"י מס שבח 53,130 $, 1,107 $ למ"ר.
6	מכר	19.1.99, בבנין הנ"ל, תת-חלקה 116, קומה ג', [4] 97 מ"ר, 95,000 $, 979 $ למ"ר.

שמאי המבקשת מסיק מהנתונים שהציג (את דמי השכירות היוון בשיעור היוון של 10%) כי המחירים משקפים שוויים של 1,350 $ למ"ר בנוי בקומת הקרקע ו- 1,100 $ למ"ר בנוי בקומות.
משוויים אלה, בניכוי רווח יזמי של 20% ועלויות בנייה וכלליות בסך של 780 $ למ"ר, מגיע שמאי המבקשת בשיטת החילוץ לשווי של 200 $ למ"ר מבונה ממוצע.
שמאית המשיבה טוענת ששיטת החילוץ נפסלה ע"י בית המשפט, ובנוסף שמאי המבקשת נקט בעלות בנייה גבוהה מאוד ובלתי סבירה, כולל הוצאות עקיפות, מאחר שמדובר במבנים ישנים, ברמת בנייה מאד נמוכה עם פחת גדול ולכן עלות הבנייה צריכה להיות מופחתת. עקב כך הגיע שמאי המבקשת לשווי קרקע למ"ר מבונה נמוך מאוד שאינו משקף את שווי הקרקע בסביבה.

<u>הכרעה</u>:

מבדיקה ובחינה של כל הנתונים דלעיל אני מגיע למסקנה כי השווי שנקט ע"י שמאית המשיבה, 380 $ למ"ר מבונה, הינו השווי הראוי והסביר, ואף על הצד הזהיר, ביחס לנכס הנדון במועד הקובע.
גם אליבא דשמאי המבקשת, אילו היה מהוון את דמי השכירות בשיעור היוון סביר של 9% - 8 ולא בשיעור גבוה ובלתי מקובל של 10%, ותוך נקיטה בעלויות בנייה של 700 $ למ"ר בלבד, עלויות המשקפות נכונה את השווי הפיזי של המבנים, היה מגיע לשווי גבוה אף יותר מזה שננקט ע"י שמאית המשיבה.

<u>התחשבות במע"מ</u>

שמאית המשיבה סבורה שלשוויים שהוצגו בעיסקאות ההשוואה יש להוסיף מע"מ, וזאת בהתאם לפסק דין שניתן ביום 29.12.10 ע"י כב' השופט דן מור בבית משפט השלום בתל-אביב בעש"א 35472-05-10 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ ואח'**.
בפסק הדין קיימת הפניה לפסק דין של בית המשפט העליון, כב' השופט גרוניס, בע"א (ת"א) 2409/99 **הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון**, הקובע כי השווי של מקרקעין בכל הנכסים כולל מע"מ.
שמאי המבקשת דוחה טענה זו ומפנה לתקן 11 א' של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, הקובע לדבריו בבירור שבנכסים עסקיים השומה לא תכלול מע"מ, כך שאין לכלול את המע"מ לענין היטל השבחה בנכס הנדון.
המשיבה טוענת כי לתקן 11 א' של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, שצויין ע"י שמאי המבקשת, מתעלם מהפסיקה הנ"ל של ביהמ"ש העליון שהינה מחייבת.

[3] עפ"י שע"מ - קומה ב'.
[4] 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>הכרעה</u>:

לאור החלטתי דלעיל ביחס לשווי הראוי התייתר הצורך לכך שאדרש למחלוקת זו בין הצדדים.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקשת סבור שתוספת הזכויות אפשרית רק בתום החיים הכלכליים של הבנין. לדעתו אורך החיים הכלכליים של הבנין הינו 50 שנה מתום בנייתו, שלדעתו הסתיימה בשנת 1980, כלומר דחייה של 32 שנה מהמועד הקובע (מ- 1998 עד 2030). שמאי המבקשת נוקט בשיעור היוון של 6%.
שמאית המשיבה טוענת שאין כל מקום לדחייה. תוספת הזכויות ניתנת לניצול מיידי שכן קיימת בנייה בפועל ללא היתר בקומת הקרקע וניתן להכשיר את תוספת השטח המתאפשרת לפי התב"ע.

<u>הכרעה</u>:

כשמאית המשיבה אף אני סבור כי אין כל מקום לדחייה ביחס לניצול זכויות הבנייה הנוספות הנדונות עד לתום החיים הכלכליים של הבנין, וזאת מן הטעם שאף כיום ניתן לנצל את הזכויות, גם אם במגבלות ובאילוצים המשמעותיים שפורטו לעיל.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

6% + 5% (מעלית) = 11%	
1,800 מ"ר X 11% = 198 מ"ר	
198 מ"ר X 380 $/מ"ר X 0.7 X 0.8 =	$ 42,134
עלויות התאמה:	
198 מ"ר X 100 $/מ"ר =	$ 19,800
השבחה:	$ 22,334
ובש"ח (שער יציג - 4.323 ש"ח):	96,550 ש"ח
היטל השבחה:	48,275 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

10.2 תכנית גב/מק/2002 (המועד הקובע - 8.4.03)		
נושא	**שמאית המשיבה**	**שמאי המבקשת**
כללי	אין התייחסות	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בעיר. התכנית אינה מוסיפה על סך השטחים המותרים לבנייה. התכנית מהווה שינוי לתכנית גב/99 אך בפרקים השונים אין התייחסות לאזור תעשייה.
השבחה	אין התייחסות	אין התייחסות ספציפית, אך מהנ"ל משתמע ששמאי המבקשת סבור כי התכנית אינה משביחה.

<u>דיון והכרעה</u>

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום העיר גבעתיים והיא אינה מתייחסת באופן ספציפי לאזור מלאכה ותעשייה מיוחדת.

לפיכך אני קובע כי תכנית זו לא גרמה להשבחה בשווי הנכס הנדון במועד הקובע.

10.3 סיכום שומות הצדדים			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה עפ"י שמאית המשיבה (ש"ח)**	**השבחה עפ"י שמאי המבקשת (ש"ח)**
גב/מק/258/ו'	6.11.98	260,210	אין השבחה. לחילופין - 14,473
גב/מק/2002	8.4.03	אין התייחסות	אין השבחה

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 בנכס הנדון בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
גב/מק/258/ו'	6.11.98	96,550	48,275
גב/מק/2002	8.4.03	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה שצויין לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של תכנית גב/מק/258/ו'.

ניתנה היום, 21.2.12.

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