3 ספטמבר 2012

מספרי מינוי: 15011

בעניין: **אלין ק. יזום בע"מ** **המבקש**

מר הלל קרדי alin6012.net.il

השמאי אסף יונה yonaasaf@zahav.net.il

נגד

הועדה המקומית לתו"ב באר שבע **המשיבה**

מר מאיר יפרח meiri@br7.org.il

השמאי בני גולדשטיין beng65@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב רמב"ם 4, באר שבע
גוש 38012 חלקה 2

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 13.5.2012 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, אשר נדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין בדרך של היתר בנייה.

2. המועדים הקובעים לשומה

א. 30.4.2005 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 69/177/03/5.

ב. 16.5.2012 – מועד אישור ההקלות על ידי הועדה המקומית.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 9.7.2012.

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על ידי הח"מ, ביום 10.9.2012, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש -	38012
חלקה (חלק) -	2
מגרש -	5 בתכנית 69/177/03/5
שטח המגרש -	776 מ״ר
כתובת -	רחוב החלוץ פינת רחוב רמב״ם, באר שבע.
תאור הנכס -	מבנה מסחרי (׳בית הלל׳).

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפוני של העיר העתיקה, מדרום למתחם בית הקברות המוסלמי בבאר שבע כחלק מחלקה 2 בגוש 38012 (מגרש 5 בתכנית 69/177/03/5) ופינת הרחובות רמב״ם והחלוץ. סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבנים ותיקים בני 1-4 קומות והיא כוללת שימושי מעורבים של מגורים מסחר ומשרדים. רחוב רמב״ם והחלוץ מהווים רחובות אורך/רוחב בשכונה.

הנכס מהווה מגרש בשטח 776 מ״ר ועליו בנוי מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע. משמש למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים בקומות העליונות. לנכס חזית דרומית לרחוב רמב״ם וחזית מערבית לרחוב החלוץ. הגישה למבנה מרחוב רמב״ם. המבנה ברמת גימור התואמת לגיל הבניין ולשימוש בו.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס השטרות (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25.5.2012 עולה כי הזכויות רשומות כדלקמן:

ספר	: 11
דף	: 85
גוש שומה	: 38012
חלקה	: 2
שטח חלקה	: 61,097 במ״ר
בעלויות:	: רשות הפיתוח
הערות	: תיקונים לטובת הסדרה ורישום

8.2. <u>חוזים משולשים</u>

הוצגו מספר חוזים משולשים, אשר נחתמו בין רשות הפיתוח לבין מעבירי הזכויות במקרקעין.

8.3. <u>חוזי שכירות</u>

הוצגו מספר חוזי שכירות של יחידות משרדים בנכס הנדון.

9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1. **<u>תכנית ח/ 177/03/5</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.

הנכס מסווג באזור מסחרי ב' עם חזית מסחרית קולונדה.

זכויות הבנייה במגרש ששטחו 1,799-100 מ"ר כדלקמן:

אחוזי בנייה[1] - 120% (150% עם קולונדה)[2].

מספר קומות - ק"ק + 2

קו בניין - לחזית 0 או קולונדה, לצד 0 או 3, לאחור 0 או 5.

9.2. **<u>תכנית ח/ 29/177/03/5</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4335 מיום 21.9.1995

התכנית הינה נקודתית לנכס הנדון ומסווגת את הנכס באזור מסחרי מיוחד בו הוראות הבנייה כדלקמן:

מרתפים -	(80% חניה + 20% אחר) X 2 קומות	= 200%
ק"ק -	60% עיקרי +30% שירותים	= 90%
קומות א-ד -	180% עיקרי + 30% שירותים	= 210%
סה"כ		= 500%

קווי בנייה: לרחוב החלוץ - 0 בכל הקומות למעט 3 מ' בקומת הקרקע. למגרש שכן- 0 במרתף. 3 או 0 עם קיר אטום ביתר הקומות. לרחוב רמב"ם- 0 בכל הקומות

תנאי להוצאת היתר בנייה אישור רשות העתיקות.

[1] כוללים את כל השטחים המקורים כולל מרתפים.
[2] מקסימום 53% בק"ק, מקסימום 80% בקומה

9.3. **<u>תכנית ח/ 69/177/03/5</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5388 מיום 5.4.2005

התכנית הינה נקודתית לנכס הנדון ומסווגת את הנכס באזור מסחרי בו הוראות הבנייה כדלקמן:

	עיקרי	שרות	
ק״ק	58%	35%	
ק״א	70%	21%	
ק״ב	68%	21%	
ק״ג	67%	21%	
ק״ד	67%	21%	
סה״כ	**330%**	**119%**	**449%**

שטחי השרות כוללים מרחב מוגן, מתקנים טכנים, מחסן, חלל מדרגות, פיר מעלית, מעבר ציבורי ברוחב מעל 1.5 מ׳.

מתקנים על הגג - למטרות שרות בשטח 40 מ״ר.

תכסית - 93%

קוי בניין - לרח׳ רמב״ם 0. לרח׳ החלוץ 0/3. לצד 0 בקיר אטום.

קומות - ק״ק + 4

10. <u>רישוי</u>

הוצגו בפניי חלקים מתכנית בקשה להיתר התואמת לשטחי הבנייה המפורטים במסמך מיום 27.12.2011 (בדיקת שטחים של מחלקת הרישוי לתכנית 2007/0548), כולל הקלות, כדלקמן:

	עיקרי		**סה״כ**	**שטח**	
	<u>קיים</u>	**<u>מוצע</u>**	**עיקרי**	**שרות**	**סה״כ**
ק״ק	387.47	-11.26	376.21	342.30	718.51
ק״א	348.94	211.72	560.66	148.52	709.18
ק״ב	347.45	206.97	554.42	140.09	694.51
ק״ג	333.39	219.76	553.15	128.75	681.90
ק״ד	333.39	182.66	516.05	163.68	679.73
טכני	-	-	-	39.09	39.09
סה״כ	**1,750.64**	**809.85**	**2,560.49**	**962.43**	**3,522.92**

הועדה דנה בבקשה דלעיל, בישיבתה מספר 51398 מיום 16.5.2012 כדיון חוזר לאחר פרסום בעיתונות כחוק. מהות הבקשה:

א. הגדלת חנות ותוספת מחסן בקומת קרקע.

ב. תוספת משרדים וחדרי שירותים בקומות א-ג

ג. תוספת קומת משרדים במבנה משולב בן 6 קומות (מסחר ומשרדים) – "בית הלל"

ד. העברת זכויות בנייה מקומה לקומה

ה. העברת זכויות בנייה משטח עיקרי לשטח שירות בשיעור 9.12%

ו. פתרון חניה . לפי התקן חסרים 21.2 מקומות חניה לרכב פרטי.

הועדה החליטה, לאחר שמולאו כל התנאים הדרושים לפי סעיף 149 א' לחוק ולא נתקבלו התנגדויות. לאשר את הבקשה בתנאים. נוסח ההקלה, כפי שפורסם:

- העברת זכויות בניה של שטח עיקרי מקומה לקומה בשיעור 9.9%
- העברת שטחי שרות מקומה לקומה בשיעור 9.12% מהמותר לפי התכנית.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את מבנה מסחר ומשרדים הידוע כ'בית הלל' הממוקם בפינת הרחובות החלוץ ורמב"ם בבאר שבע, כחלק מגוש 38012 חלקה 2. מגרש 5 בתכנית 69/177/03/5 .

11.2. סביבת הנכס כוללת שימושים מעורבים של מסחר משרדים ומגורים, בסמיכות לעיר העתיקה והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה ממימוש מלא של תכנית 69/177/03/5 במסגרת בקשה להיתר בנייה.

11.7. הבקשה כוללת הקלות (העברת אחוזי בנייה בין הקומות, ללא שינוי בסך השטחים המותרים).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>שמאית המשיבה</u>	<u>שמאי המבקש</u>
מהות ההשבחה תוספת שטחי בנייה במסגרת מימוש בהיתר של תכנית 69/177/03/5 לצורך הכשרת חריגות בנייה בבניין קיים, בהתחשב בדרישה להכשרת חניות. חישוב ההשבחה בוצע לקומות העליונות בלבד.	אין מחלוקת
תוספת השטח שטח עיקרי: 714 מ״ר X 1.0 = 714 אקו׳ (180%-272% X 776 מ״ר) שטח שרות: 419 מ״ר X 0.5 = 210 אקו׳ (30%-84% X 776 מ״ר) סה״כ: 924 מ״ר אקו׳	אין מחלוקת
ערכי קרקע: 900 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ דמ״ש למ״ר לחודש 9.60 $ דמ״ש למ״ר לשנה 115.20 $ שיעור היוון 9% שווי כבנוי 1,280 $ **במעוגל** שע״ח 4.00 ₪ שווי 1 מ״ר בנוי 5,120 ₪ רווח יזמי 1.175 עלות בניה גמר + בנ״צ 3,207 ₪ היטלי פיתוח 220 ₪ **שווי מרכיב הקרקע 930 ₪**	400 ₪ למ״ר דמ״ש למ״ר לחודש 8.35 $ דמ״ש למ״ר לשנה 100.20 $ שיעור היוון 9% שווי כבנוי 1,113 $ **במעוגל 1,200 $** שע״ח 4.04 ₪ שווי 1 מ״ר בנוי 4,845 ₪ רווח יזמי 1.175 עלות בניה גמר + בנ״צ 3,500 ₪ היטלי פיתוח 220 ₪ **שווי מרכיב הקרקע 403 ₪**
נתוני השוואה 30.12.04 - 6,296 ₪/מ״ר בנוי במרכז האזרחי 23.11.05- 6,820 ₪/מ״ר בנוי במרכז האזרחי 19.1.06 – 6,643 ₪ למ״ר בנוי רח׳ ההסתדרות דמ״ש במרכז האזרחי – 12 $ למ״ר. מיקום הנכס ייחודי בסמוך לכניסה והיציאה מהעיר העתיקה ועל כן דומה לאיכות המשרדים במרכז האזרחי. רמת גימור מלא למשרדים בבאר-שבע בסטנדרט ממוצע, לפי מחירון דקל 9/2004 3,150 ₪ למ״ר.	אין מקום להשוואת נתונים מהמרכז האזרחי. הוצגו חוזי שכירות ונתונים רבים נוספים של שכירויות בנכס הנדון ובסביבה הקרובה על פיהם דמ״ש ראויים לנכס הנדון 8.35$ למ״ר (ללא דמי ניהול). בפועל בנכס הנדון דמי הניהול כלולים בדמי השכירות.

שמאית המשיבה	**שמאי המבקש**
הפחתות: הכשרת 21.2 מקומות חנייה (12,750 ₪ X 21.2 מקומות = 270,300 ₪) בהמשך נטען כי אין מקום לקזז כופר חניה לאור החלטת ועדת ערר בעניין אשר ניתנה .	אין מחלוקת
תחשיב **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו** 714.00 | 1.00 | 714.00 419.00 | 0.50 | 210.00 **סה"כ** | | **924.00** שווי למ"ר מבונה | | 900 ₪ **ההשבחה** | | **831,600** ₪ הכשרת חניות | | -270,300 ₪ **ההשבחה** | | **561,300** ₪	תחשיב **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו** 714.00 | 1.00 | 714.00 419.00 | 0.50 | 210.00 **סה"כ** | | **924.00** שווי למ"ר מבונה | | 400 ₪ **ההשבחה** | | **369,600** ₪ הכשרת חניות | | -270,300 ₪ **ההשבחה** | | **99,300** ₪

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

13. הכרעה

13.1. מהות ההשבחה

ההשבחה בנכס הנדון נובעת ממימוש מלא לזכויות שהוקנו בתכנית 69/177/03/5[3] וכן בגין אישור הקלות[4], לצורך הכשרה חריגות בנייה במבנה קיים וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה. להלן השוואה בין מצבי התכנון:

	מצב קודם תכנית 29/177/03/5		מצב חדש תכנית 69/177/03/5		תכנית בקשה להיתר כולל הקלות 2007/0548	
	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות[5]
מרתפים		1,552.00		-		-
קרקע	465.60	232.80	450.08	271.60	376.21	342.30
א	349.20	58.20	543.20	162.96	560.66	148.52
ב	349.20	58.20	527.68	162.96	554.42	140.09
ג	349.20	58.20	519.92	162.96	553.15	128.75
ד	349.20	58.20	519.92	162.96	516.05	163.68
סה"כ	**1,862.40**	**465.60**	**2,560.80**	**923.44**	**2,560.49**	**923.34**

13.2. הכרעה לתכנית 69/177/03/5

ההשבחה נובעת ממימוש מלא לשטחים שהוקנו בתכנית, המהווה תוספת 698 מ"ר עיקרי + תוספת 458 מ"ר שטח שרות עילי וביטול מרתפים[6]:

	שטח עיקרי			שטח שרות		
קומה	מצב קודם תכנית 29/177/03/5	מצב חדש תכנית 69/177/03/5	מהות התוספת	מצב קודם תכנית 29/177/03/5	מצב חדש תכנית 69/177/03/5	מהות התוספת
קרקע	465.60	450.08	-15.52	232.80	271.60	38.80
1	349.20	543.20	194.00	58.20	162.96	104.76
2	349.20	527.68	178.48	58.20	162.96	104.76
3	349.20	519.92	170.72	58.20	162.96	104.76
4	349.20	519.92	170.72	58.20	162.96	104.76
סה"כ	**1,862.40**	**2,560.80**	**698.40**	**465.60**	**923.44**	**457.84**

[3] 2,560 מ"ר עיקרי + 923 מ"ר שטחי שרות

[4] ההקלה כמפורט בגוף הבקשה ובהחלטת הועדה מספר 51398 : העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה , העברה אחוזי בנייה משטח עיקרי לשטח שרות.

[5] בנוסף אושרה קומה טכנית חלקית בשטח 39.90 מ"ר.

[6] ביטול זכויות בקומת מרתף ששטחו 1,552 מ"ר ללא השפעה על השווי שכן אין כדאיות בבנייתו במצב הקודם.

התאמה לגודל - מאחר ונתוני ההשוואה מבוססים על חוזים ליחידות בודדות בשטח של 30-100 מ״ר, אני סבור כי יש לבצע התאמה לגודל, וזאת ביחס להיקף השטחים המוערכים.

תרומת הבנוי - לשטחים הבנויים בהיתר תרומה זהה לשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזים ולא הובאו בחשבון. ערכי הקרקע המפורטים הם כאמור לשווי 1 מ״ר מבונה אקו׳. שטחים אשר נבנו ללא היתר לא הובאו בחשבון.

כופר חניה - כחלק מדרישות התכנית, על הבעלים לספק מקומות חניה לפי התקן התקף, ולפי החלטת הועדה מדובר ב 21.2 מקומות חניה נוספים. בשומת המשיבה הופחת בגין מרכיב זה כ 270,000 ₪ אשר אומץ גם בשומת המבקש. על פי החלטת ועדת ערר תא/85046/10 מיום 23.4.2012 נקבע כי אין לקזז כופר חנייה מההשבחה ובהמשך נטען על ידי שמאית המשיבה כי יש לאמץ החלטה זו. אני סבור שיש לפעול במקרה הנדון בהתאם להחלטת ועדת הערר לעניין כופר חנייה ולא לקזזו מהמצב החדש. עם זאת, ערכי השווי בחוות דעתי זו משקפים שטחי מסחר ומשרדים **ללא פתרונות חנייה** בתחום החלקה.

עלויות התאמה - כיוון שאין התייחסות לשטחים הבנויים בחריגה מהיתר הבנייה, אותם מבקשים להכשיר, הרי שיש מקום לייחס עלויות התאמה בגין הוספת שטחים למבנה קיים (ששטחו 1,750 מ״ר עיקרי[7]). הבאתי בחשבון במצב חדש את עלויות ההתאמה הנוספות, מעבר לאלה הנדרשות גם במצב קודם.

ערכי הקרקע

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין ערכי הקרקע. שמאי המבקש טוען לשווי של 400 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ ואילו שמאי המשיבה מעריך לסך 900 ₪ למ״ר מבונה אקו׳. בהתאם למסמך של רואה החשבון מיום 10.7.2012, הכנסות החברה מדמי שכירות מהבניין כולו לשנת 2005 (כולל דמי ניהול) בסך כ 1,597,000 ₪ + מע״מ.

קומה	שטח עיקרי קיים	דמ״ש למ״ר לחודש	סה״כ דמ״ש לחודש
קרקע	376.21	$ 30	$ 11,286
1	560.66	$ 10	$ 5,607
2	554.42	$ 10	$ 5,544
3	553.15	$ 10	$ 5,532
4	516.05	$ 10	$ 5,161
סה״כ	**2,560.49**		**$ 33,129**
הכנסה שנתית	כולל דמי ניהול		$ 397,549
הכנסה שנתית בש״ח	**כולל דמי ניהול**		**₪ 1,590,197**

[7] כמפורט בסעיף 10 לעיל

הוצגו נתוני השוואה ממגדל הרכבת ומהמרכז האזרחי וכן מכרזי מנהל מקרקעי ישראל. וכן הוצגו נתונים רבים מחוזי השכירות בנכס הנדון[8], מהם עולה כי דמ״ש למשרדים נעים בין 7.7-13 למ״ר לחודש. דמ״ש לחנויות בגבולות 26-29 למ״ר לחודש. בדמי השכירות כלולים דמי ניהול בשיעור כ 2$/מ״ר לחודש[9].

אני סבור כי לאור היקף נתוני ההשוואה מהנכס עצמו המבטא את כל המגבלות הקיימות בנכס, כולל העדר החנייה, יש לבסס את ערכי השווי על נתונים אלה, לעומת ביצוע התאמות מנכסים אחרים. משכך אני סבור כי דמי השכירות הראויים[10] בנכס הנדון בקומת קרקע מסחר הינם28$/למ״ר ואילו בקומות עליונות (משרדים) 8$ למ״ר.

הערכים המפורטים לעיל (לבנוי) משקפים את ערכי הקרקע הבאים:

שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ מסחר - 1,800 ₪

שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ משרדים - 600 ₪

מכאן שבנכס זה מתקבל יחס אקו׳ בין מסחר ומשרדים 3.0 = 600/1800

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית 69/177/03/5</u>

	שווי קודם תכנית 29/177/03/5				**שווי חדש מימוש מלא לתכנית 69/177/03/5**			
מקדם	1.00	0.80			1.00	0.80		
	עיקרי	**שרות**	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**עיקרי**	**שרות**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתפים	-	1,552.00	-	-	-	-	-	-
קרקע	465.60	232.80	3.00	1,955.52	450.08	271.60	3.00	2,002.08
א	349.20	58.20	1.00	395.76	543.20	162.96	1.00	673.57
ב	349.20	58.20	1.00	395.76	527.68	162.96	1.00	658.05
ג	349.20	58.20	1.00	395.76	519.92	162.96	1.00	650.29
ד	349.20	58.20	1.00	395.76	519.92	162.96	1.00	650.29
סה״כ	**1,862.40**	**465.60**		**3,538.56**	**2,560.80**	**923.44**		**4,634.27**
שווי למ״ר אקו׳				600 ₪				600 ₪
גודל				0.95				0.95
עלויות התאמה				-				-150,000 ₪
סה״כ שווי				**2,016,979** ₪				**2,491,535** ₪
ההשבחה	**474,556** ₪							

[8] הוצגו 10 חוזים וכן פרטיהם של חוזים נוספים

[9] כמפורט באחד החוזים

[10] ללא דמי ניהול

13.3. <u>הכרעה להקלות</u>

הצדדים לא התייחסו בשומותיהם להשבחה כתוצאה מאישור הקלות. אישור ההקלות איפשר ניצול הזכויות המוקנות בתכנית 69/177/03/5, בחלוקה השונה מהמותר לקומות.

	שטח עיקרי			שטח שרות		
קומה	**מצב קודם תכנית 69/177/03/5**	**מצב חדש הקלות**	**מהות התוספת**	**מצב קודם תכנית 69/177/03/5**	**מצב חדש הקלות**	**מהות התוספת**
קרקע	450.08	376.21	-73.87	271.60	342.30	70.70
1	543.20	560.66	17.46	162.96	148.52	-14.44
2	527.68	554.42	26.74	162.96	140.09	-22.87
3	519.92	553.15	33.23	162.96	128.75	-34.21
4	519.92	516.05	-3.87	162.96	163.68	0.72
סה"כ	**2,560.80**	**2,560.49**	**-0.31**	**923.44**	**923.34**	**-0.10**

משכך הועברו שטחים, כדלקמן:

שטח עיקרי: כ 74 מ"ר מק"ק + 4 מ"ר מקומה ד', הועברו אל קומות א-ג.

שטחי שרות: כ 70 מ"ר מקומות א-ג הועברו אל קומת הקרקע וכ 70 ס"מ הועברו אל קומה ד'.

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור הקלות</u>

	מצב קודם - תכנית 69/177/03/5				**מצב חדש - היתר בנייה כולל הקלות**			
מקדם	1.00	0.80			1.00	0.80		
	עיקרי	**שרות**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**עיקרי**	**שרות**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	450.08	271.60	3.00	2,002.08	376.21	342.30	3.00	1,950.15
א	543.20	162.96	1.00	673.57	560.66	148.52	1.00	679.48
ב	527.68	162.96	1.00	658.05	554.42	140.09	1.00	666.49
ג	519.92	162.96	1.00	650.29	553.15	128.75	1.00	656.15
ד	519.92	162.96	1.00	650.29	516.05	163.68	1.00	646.99
סה"כ	**2,560.80**	**923.44**		**4,634.27**	**2,560.49**	**923.34**		**4,599.26**

לאור האמור לעיל, אין השבחה בגין אישור ההקלות.

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר נוצרה בנכס הנדון, המהווה את מגרש 5 בתכנית 69/177/03/5, כחלק מחלקה 2 בגוש 38012, בגין מימוש מלא של זכויות הבנייה המוקנות בתכנית וכן בגין אישור הקלות, במסגרת היתר בנייה, כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 69/177/03/5	30.4.2005	₪ 474,556	₪ 237,278
הקלות	16.5.2012	₪ -	₪ -

ההיטל יוצמד כחוק.

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84