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

תאריך : 16.2.17

מס' תיק : 1620

בענין : צבי כהן אקולוגיה בע"מ

ע"י אורי רוזנצוייג, שמאי מקרקעין

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה

ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 203 בגוש 8236

רחוב הרכב

אזור התעשייה קרית אליעזר

נתניה

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור תכנית נת/מק/32/760 עקב מימוש חלקי באופן של אישור בקשה להיתר הכוללת שידרוג תחנת מעבר לפסולת גושית יבשה קיימת ועוד.

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

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חלקה ועליה תחנת מעבר לפסולת בנין ופסולת יבשה
כתובת	:	רחוב הרכב / הנגר, אזור התעשייה קרית אליעזר, נתניה
גוש	:	8236
חלקה	:	203
שטח החלקה	:	4,090 מ״ר

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
נת/מק/32/760	17.4.14

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מספר 2634 מיום 26.1.16 של מר גדי דגני.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס׳ 283-2016 מיום 29.3.16 של מר אורי רוזנצוייג.

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 25.5.16 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשת - מר אורי רוזנצוייג

ממשרד שמאי המשיבה - גב׳ נתלי הוכטייל

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 11.6.16.

הביקור נערך בנוכחות מר רועי אהרונסי, מנהל האתר.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעם הצדדים.

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. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 203 בגוש 8236 ועליה תחנת מעבר לפסולת בנין ופסולת יבשה, ברחובות הרכב / הנגר, אזור התעשייה קרית אליעזר, נתניה.
החלקה הינה בצד הצפוני של רחוב הרכב ובצד הדרומי של רחוב הנגר, בקטע שבין הרחובות דוד פנקס והפלדה.
שטחה הרשום של החלקה - 4,090 מ״ר.
לחלקה צורה כמעט מלבנית עם חזית דרומית באורך של כ- 56 מ׳ לרחוב הרכב, חזית צפונית באורך של כ- 54 מ׳ לרחוב הנגר, ועומק ממוצע של כ- 75 מ׳.
הסביבה מאופיינת ע״י מבני תעשייה ומסחר בני 1 - 3 קומות לצד מוסכים, מפעלים ומבנים מסחריים.
מול הנכס - מחלקת השירותים הוטרינריים של עיריית נתניה וכלבייה עירונית.
עבודות הפיתוח באזור הנכס אינן מלאות.
בנכס בנוי מבנה - סככה גבוהה הכוללת משרדים.
בשטח חצר הנכס יצוקה ריצפת בטון.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
נת/3/348/א׳	2447	22.6.78	התכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה. עפ״י הוראות התכנית הותרה במגרש מינימלי בשטח של 500 מ״ר הקמת מבנה בניצול של 120% עפ״י החלופות הבאות: א. בנין בן 3 קומות X 40% לקומה. גובה בנין כולל - 12 מ׳. ב. בנין בן 4 קומות X 30% לקומה. גובה בנין כולל - 15 מ׳. קוי בנין: קדמי - 5 מ׳, צדדי - 4 מ׳, אחורי - 4 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

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך	עיקרי התכנית
נת/מק/32/760	6780	2.4.14	<u>הרקע לתכנית</u>: תחנת המעבר משמשת לאיסוף חומרי בנין. העבודה בשטח יוצרת אבק. כיום התחנה מקורה חלקית ע"י רשת. לגרימת שקיעה של האבק מבצעים עירפול בהתזת מים. מבקשים לבנות סככה שתקרה את אזור העבודה ותקטין ככל האפשר את המיטרד ע"י קירוי קשיח וקונסטרוקציית פלדה, עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה. <u>שטח התכנית</u>: 4.494 דונם. <u>מטרות התכנית</u>: א. איחוד חלקות 83 - 80 בגוש 8236 בהסכמת בעל הקרקע. ב. הקמת סככה. <u>עיקרי הוראות התכנית</u>: - שטח של 4,090 מ"ר מסווג בייעוד תעשייה. - שטח של 404 מ"ר מסווג בייעוד דרך. <u>זכויות הבנייה בייעוד תעשייה</u>: מעל מיפלס הכניסה הקובעת: עיקרי - 4,908 מ"ר, שירות - 1,963.2 מ"ר. מתחת למיפלס הכניסה הקובעת: שירות - 3,532 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה - 10,403.2 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית ניתן לבקש הקלה בשיעור של 6%. <u>שימושים מותרים</u>: תעשייה, מלאכה, מחסנים, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה, מוסכים, תחנות דלק וסיכה, מסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום. <u>קוי בנין</u>: קו בנין 0.0 קדמי צפוני יינתן לסככה בלבד. שאר הבנייה תיבנה בקוי בנין קדמיים עפ"י המותר בתב"ע תקפה. בקו בנין 0 קדמי לצפון, וקו בנין 0 צדדי למערב, מבנים קיימים בקו בנין צפוני ומערבי יאושרו עפ"י הקיים בשטח בהתאם למפת מדידה מתאריך 3.7.12. שאר הבנייה תיבנה עפ"י קוי הבנין בתב"ע התקפה. <u>מערכת קירוי</u>: תיבנה סככה לקירוי אזור התפעול של תחנת המעבר - קירוי קשיח עם קונסטרוקציית פלדה. <u>תנאים למתן היתר בנייה</u>: בתכנית מפורטים תנאים למתן היתר בנייה וביניהם: כפוף להוראות תמ"א 4/16, סעיף 8, לא יוקם אתר פסולת אלא עפ"י תכנית העומדת בהוראות תכנית זו.

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. **<u>רישוי</u>**

9.1 **<u>היתר בנייה מס' 12293 מיום 6.12.07</u>**

עפ"י היתר בנייה מס' 12293 שניתן ביום 6.12.07, אושרו ע"י ועדת ערר מחוזית בישיבתה מס' 33107 ביום 24.10.07 הבקשות הבאות:

- הריסת חלק ממבנים וגדרות פנימיות.
- הקמת תחנת מעבר לפסולת גושית יבשה.
- הקמת ביתן שומר בשטח של 20.0 מ"ר.
- הקמת רשת צל מתקפלת.
- הקמת גדר בגובה 3 מ'.

9.2 **<u>היתר בנייה מס' 2016056 מיום 21.4.16</u>**

המשיבה, בישיבתה מס' 11 ביום 11.2.15, אישרה בקשה להיתר בנייה מס' 20140220.

מהות הבקשה: שידרוג תחנת מעבר לפסולת גושית יבשה קיימת בהיתר בנייה מס' 12293 לקליטה, מיון וטיפול בפסולת מעורבת, פסולת יבשה וגזם מעורב.

החלטות:

1. לא מאושרת הקמת תחנת מעבר לפסולת מעורבת מאחר שהתחנה יוצרת מיטרד בלתי סביר לסביבה, העתיד לפגוע במגמות הפיתוח של האזור ושל העיר. הכל בהתאם להמלצות היועצים לאיכות הסביבה של העירייה.
2. העירייה מוכנה לסייע בידי צבי כהן למצוא מקום חלופי ולהעביר את פעילות תחנת המעבר למקום המרוחק ממגורים ותעסוקה מחוץ ובסמוך לעיר נתניה כדי שתוקם תחנה ראויה בהקדם האפשרי.
3. על צבי כהן לפעול מיידית לשיפור ההשפעה הסביבתית של מתקן המעבר על מנת למזער את הנזק לסביבה.
4. לאשר את הבינוי המבוקש לפסולת גושית יבשה בלבד בהתאם לתב"ע התקפה.

מהות ההיתר:

תוספת בנייה והריסות בתחנת מעבר לפסולת גושית יבשה קיימת בהיתר מס' 12293.

- תוספת סככה בשטח של 1,388.10 מ"ר (שטח קיים - 77.99 מ"ר).
- תוספת ממ"מ בשטח של 21.10 מ"ר.

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בנתניה, שהופק ביום 24.9.15 באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 203 בגוש 8236, בבעלות צבי כהן אקולוגיה בע"מ.

שטח החלקה - 4,090 מ"ר.

על החלקה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל 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

11. **<u>שומות שמאי הצדדים</u>**

<u>תכנית נת/מק/32/760 (המועד הקובע - 17.4.14)</u>

11.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה נובעת משינוי קוי בנין.

<u>עיסקות השוואה</u>

- 26.11.15, גו"ח 8236/68, רח' הנגר 13, מגרש בשטח של 1,027 מ"ר ועליו סככה בשטח של כ- 120 מ"ר, משרד בשטח של כ- 15 מ"ר וממ"ד עילי, 2,500,000 ש"ח.
- 6.4.14, גו"ח 8236/89, רח' הרכב, שטח של 1,046 מ"ר, 3,250,000 ש"ח.
- 6.4.14, גו"ח 8236/85, רח' הרכב, מחצית חלקה ששטחה של 1,018 מ"ר, 3,250,000 ש"ח.

מניתוח העיסקאות, על הצד הזהיר, הובא בחשבון שווי של 2,500 ש"ח למ"ר קרקע, למועד הקובע.

<u>חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

חישוב שטח אקוויוולנטי:

שטח עיקרי בקומת קרקע: 1,000 מ"ר X 0.4[1] X 2[2] = 800 מ"ר

שטח עיקרי בקומות א' ו- ב': 1,000 מ"ר X 0.8[3] X 1 = <u>800 מ"ר</u>

סה"כ: 1,600 מ"ר

שווי בקומות העליונות: 2,500,000 ש"ח / 1,600 מ"ר = 1,562 ש"ח למ"ר מבונה

שווי בקומת הקרקע: 1,562 ש"ח/מ"ר X 2[4] = 3,124 ש"ח למ"ר מבונה

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח לחיוב:

(26.90 מ' + 27.00 מ') X 5 מ' + (37.15 מ' + 37.80 מ') X 4 מ' = 569.3 מ"ר

השבחה:

569.3 מ"ר X 3,000 ש"ח/מ"ר X 0.15[5] X 0.6[6] = 153,711 ש"ח

[1] זכויות בנייה.
[2] מקדם קומת קרקע.
[3] זכויות בנייה.
[4] מקדם קומת קרקע.
[5] קוי בנין.
[6] בהתחשב בכך ששינוי קוי הבנין הינו ייחודי לשימוש המבוקש.

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

11.2 **<u>שמאי המבקשת</u>**

<u>ערכי שווי באזור התעשייה נתניה עפ"י דו"חות חברת נת"מ</u>

- דו"ח נת"מ קיץ שנת 2013 - בין 2 מיליון ש"ח לדונם ל- 2.5 מיליון ש"ח לדונם.
- דו"ח נת"מ חורף שנת 2014 - בין 2.4 מיליון ש"ח לדונם ל- 2.6 מיליון ש"ח לדונם.
- דו"ח נת"מ קיץ שנת 2014 - בין 2.4 מיליון ש"ח לדונם ל- 2.6 מיליון ש"ח לדונם.

<u>עיסקאות מרשות המסים</u>

מועד קובע	רחוב	גוש	חלקה	שטח קרקע	ייעוד	מחיר	מחיר מ"ר קרקע	מקדם זמן	שווי מ"ר קרקע מותאם
05/12/2011	המסגר	8234	42	992	תעשייה	₪ 1,900,000	₪ 1,915	1.075	₪ 2,058.97
29/08/2013	המסגר	8234	42	992	תעשייה	₪ 2,020,000	₪ 2,036	1.025	₪ 2,087.20
26/12/2010	האורזים	9068	22	538	תעשייה	₪ 1,008,000	₪ 1,874	1.1	₪ 2,060.97

נלקחה בחשבון עלייה של כ- 2.5% לשנה כעלייה ריאלית לשוק הנדל"ן בשטחי תעשייה.

<u>היצע נכסים למכירה - איש קשר: בוריס שטרנברג (052-9098784)</u>

- באזור התעשייה נתניה, בין 10 ל- 30 דונם, מחיר מבוקש: 2.2 מיליון ש"ח.
- באזור התעשייה הצפוני בנתניה, מגרש 25 דונם מפרטי, מחיר מבוקש: 2.4 מיליון ש"ח לדונם.
- באזור התעשייה בנתניה, 11.5 דונם לתעשייה ומשרדים, 28 מיליון ש"ח (משקף כ- 2.43 מיליון ש"ח לדונם).

<u>שומות מכריעות בסביבה - אזור התעשייה הדרומי (החדש)</u>

- השמאי המכריע אייל יצחקי, גו"ח 7961/63, רח' המלאכה 28, מועד קובע - 29.1.14.

מניתוח עיסקות מכר ממערכת כרמ"ן של רשות המסים באזורי התעשייה בנתניה נמצאו מחירי מכר בטווח של 2.2 - 1.6 מיליון ש"ח לדונם.

המגרש הנדון הינו בקירבה למיתחם מסחרי ולכביש החוף, ממוקם באזור מבוקש באזור התעשייה, ולכן יוחס לו שווי של 2.2 מיליון ש"ח לדונם.

- השמאי המכריע עאטף עאלם, גו"ח 7940/115, רח' הגביש 4, מועד קובע - 30.4.14.

בשומה נקבע שווי של 2.5 מיליון ש"ח לדונם קרקע, ונגזר שווי של 2,150 ש"ח למ"ר מבונה.

הנכס ממוקם בסביבה מטופחת, כולל שטחי מסחר רבים וגישה נוחה מכביש מס' 2, ולכן השווי לדונם גבוה.

מכל הנ"ל מגיע שמאי המבקשת למסקנה כי שווי דונם קרקע הינו בגבולות 2.05 מיליון ש"ח לדונם.

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

חישוב שווי למ״ר מבונה

עפ״י מחקר דלפי משנת 2002, מקדמי שווי בקומות העליונות בבניני תעשייה עם מעלית, יחסית לקומת הקרקע הינם כדלקמן:

קומה א׳ - 0.7

קומה ב׳ - 0.64

קומה	אחוז	שטח	מקדם	שטח אקו׳
קרקע	40%	400	1	400
א׳	40%	400	0.7	280
ב׳	40%	400	0.64	256
חצר	60%	600	0.35	210
סה״כ שטח אקו׳				**1146**

שווי מגרש של דונם	₪ 2,050,000.00
שווי מ״ר מבונה אקו׳	**₪ 1,788.83**

השטח לחיוב:

שטח הסככה אשר ממומש מכח התב״ע, בהיתר הבנייה המבוקש (מימוש חלקי) - עפ״י הבקשה להיתר בנייה מס׳ 20140220, השטחים הבנויים כסככה בקוי הבנין המערבי והצפוני עפ״י שינוי קוי הבנין הינם:

סככה מערבית: כ- 200 מ״ר = 50 מ׳ X 4 מ׳ קו בנין

סככה צפונית: כ- 155 מ״ר = 31 מ׳ X 5 מ׳ קו בנין

סה״כ: כ- 355 מ״ר (כסככה בלבד)

תחשיב ההשבחה

תחשיב		הערות
שטח לחיוב	355	שטח מדוד גראפית
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,788.83	
מקדם קו בניין	0.1	קווי בניין בתעשייה - זמינות
מקדם שימוש	0.4	שימוש ייחודי + מקדם שטח לסככה בלבד
השבחה	**₪ 25,400.00**	במעוגל
היטל השבחה	**₪ 12,700.00**	

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

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

להלן יפורטו מחלוקות בין הצדדים, בהמשך ובנוסף למחלוקות שקיבלו ביטוי בשומותיהם ופורטו בסעיף 11 לעיל, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

12.1 **<u>השטח לחיוב</u>**

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מציין כי שומתו נערכה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהיתה בפניו בזמן עריכת השומה. שמאי המשיבה משאיר לשמאי המכריע לקבוע את השטח הנישום בהתאם לתכנית ההגשה המתוקנת.

<u>הכרעה</u>:

חישוב השטח לחיוב עפ"י תכנית ההגשה המתוקנת - השטחים הבנויים כסככה בקוי הבנין המערבי והצפוני הודות לשינוי קוי הבנין:

סככה מערבית:	49.45 מ' X 4 מ' קו בנין =	197.80 מ"ר
סככה צפונית:	37.19 מ' X 5 מ' קו בנין =	<u>185.95 מ"ר</u>
סה"כ:		383.75 מ"ר

12.2 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת

- העיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בחלקות 85 ו- 89 בגוש 8236, הינן עיסקאות גבוהות לסביבה אשר אינן משקפות את שווי השוק של המקרקעין. גם שמאי המשיבה לא הביא עיסקאות אלו בחשבון.
- עיסקת המכר מיום 26.11.15 אינה מצויה בדיווחי רשות המיסים ולכן לא ניתן להתייחס אליה. שמאי המבקשת ביקש כי שמאי המשיבה ימציא את הסכם המכר, אך הסכם זה לא הומצא.

שמאי המשיבה

- היות שמדובר בהכשרת שטחים קיימים, הרי שהשומה היתה אמורה להיות למקרקעין ולא לקרקע. שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר 8036/11 (חיפה) מיום 25.11.13, אינג' בר יהודה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שומרון, בענין גו"ח 10195/3, מגרש 2 (להלן: "**החלטת בר יהודה**"), אשר קבעה כי יש לערוך שומת היטל השבחה לפי שווי מקרקעין (קרקע + מחוברים) בשני המצבים התכנוניים, ולא לפי שווי קרקע.

על אף האמור, שומת המשיבה הוערכה לקולא לפי שווי קרקע למ"ר מבונה, ומשאירים לשיקול

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

דעת השמאי המכריע האם לערוך את השומה לקרקע או למקרקעין.

- 3 עיסקות רשות המיסים מסביבת הנכס, עליהן מתבסס שמאי המבקשת הינן מתקופה של כ- 8 חודשים עד 3 שנים לפני המועד הקובע דנן, בעוד שבשומת שמאי המשיבה מצוינות 3 עיסקאות, שמהן שתיים במועד הקובע.
- הנתונים של היצע נכסים - לא ברור מיקומם המדויק. כנראה מדובר במגרשים בחטיבת קרקע גדולה, שיתכן שאף אינה מפותחת. לא ניתן לדעת מהי זמינות הבנייה שם, שאלת הוצאת היתרי בנייה וכו'. ללא מיקום מדויק, יש למקם נתונים אלה מבחינת נתוני השוואה בדרגה הנמוכה ביותר.
- לענין השומות המכריעות:

- בשומת השמאי המכריע יצחקי, 7 מתוך 11 העיסקאות שנבחנו נערכו בין השנים 2012 - 2010, רק 4 מהן נערכו בשנת 2013, ואף לא אחת בשנת 2014.
כמו כן העיסקאות הנמוכות נערכו לנכסים בתחום אזור התעשייה הצפוני ברחוב הארי', אשר הינו ללא פיתוח ורמת המחירים בו נמוכה יחסית.
- גם השמאי המכריע עאלם מתבסס בשומתו על שתי עיסקאות מן השנים 2011 - 2010, על שתיים נוספות משנת 2013, ואף לא אחת משנת 2014.

שמאי המבקשת

- החלטת בר יהודה עסקה בשימוש חורג, ואילו בענייננו מדובר בזכויות לפי תב"ע. לכן אין קשר בין המקרים ויש לשום את הקרקע בלבד.
שמאי המבקשת מפנה לסעיף 4.1.2 ג' לתקנון התב"ע שממנו למדים שמדובר בסככה שאינה קיימת עדיין. לא ניתן לדעת אם היה בעבר קירוי רשת או קונסטרוקציה עם קירוי קשיח.
- לענין נתוני ההיצע, מדובר בקרקעות מפותחות בקרית אליעזר ולא בשטח החדש הקרוי "קרית יהלום", אך לא התאפשר לשמאי המבקשת לקבל פרטים נוספים כלשהם.

שמאי המשיבה

בהחלטת בר יהודה לא דובר על שימוש חורג אלא על תכנית. יש לציין שאין רלבנטיות לשוני בין שימוש חורג לתב"ע מאחר שהעיקרון שדובר בו הוא שכאשר המקרקעין בנויים יש להעריך לפי מקרקעין, ואם אינם בנויים - לפי קרקע.
לפי סעיף ב' להוראות התכנית מדובר במבנים קיימים לפי מפת מדידה משנת 2012.

<u>הכרעה</u>:

אני סבור כי אין מקום במקרה הנדון לערוך שומת היטל השבחה לפי שווי המקרקעין, וזאת כפי שהדבר נעשה הן בשומת שמאי המשיבה והן בדרישת התשלום של המשיבה מן המבקשת, במקום לפי שווי הקרקע.
העלאת הטענה ע"י שמאי המשיבה בשלב של דיון בפני שמאי מכריע הינה מאוחרת ומהווה למעשה בקשה לתיקון שומה שלא ניתן להסכים לה.

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

לא למותר לציין כי הן בתב"ע (במטרת התכנית ובדברי ההסבר לתכנית) והן בהיתר הבנייה לא נרשם כי מדובר בהכשרה של בנייה שלא בהיתר או בניגוד להיתר.

לענין השווי:

אני קובע כי אין להתעלם משתי העיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, שתיהן בקירבה רבה לנכס דנן, ברח' הרכב עצמו, ולפיכך יש להקנות להן משקל גבוה ביחס למשקלם של נתוני השווי האחרים.

שתי עיסקאות אלו משקפות שווי של 3,200 - 3,100 ש"ח למ"ר קרקע.

לאור זאת, ובהתחשב בכל שאר הנתונים שהוצגו ע"י שמאי שני הצדדים, אני קובע כי השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה, 2,500 ש"ח למ"ר קרקע הינו ראוי ונכון, ואף על הצד הזהיר, ולפיכך אף אני אנקוט בשווי זה.

12.3 **<u>מקדמי שווי בקומות</u>**

שמאי הצדדים נוקטים בתחשיביהם במקדמים הבאים:

קומה	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
קרקע	1	1
א'	0.5	0.7
ב'	0.5	0.64

שמאי המשיבה

שמאי המבקשת מתבסס על מקדמים ממחקר דלפי משנת 2002, לבנייני תעשייה עם מעלית, אולם אזור התעשייה קרית אליעזר מאופיין במבני תעשייה מבנייה ותיקה בעיקר, הכוללים סככות והאנגרים גדולים אשר אינם כוללים מעלית. כפי שאף ניתן לראות, מרבית המבנים הינם בעלי קומה אחת גבוהה, או לכל היותר שתי קומות. לכן לא נכון להביא בחשבון מקדמים המתאימים לבנין עם מעלית.

לאור האמור, המקדם של הקומות העליונות צריך שיהיה לכל היותר 0.5 ביחס לקומת הקרקע, בניגוד לאמור בשומת שמאי המבקשת.

יצוין שעפ"י מחקר דלפי, המקדם הראוי לקומה א', במבנה תלת-קומתי ללא מעלית - הינו 0.61, ולקומה ב' - 0.44.

ההבדל במקדמים בהם נקט שמאי המבקשת אינו גדול די הצורך כשמדובר באזור תעשייה כבענייננו, להבדיל מאזור תעסוקה או משרדים, ובמיוחד כשבענייננו מדובר באזור תעשייה מהסוג הישן.

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לנקוט במקדמים המשקפים בנין ללא מעלית, עפ"י הבניינים המאפיינים את אזור הנכס.

כמקובל בשוק המקרקעין ובהתאם לתוצאות מחקרי דלפי שצוינו לעיל, בהתאמות אותן אני מוצא

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

כראויות, אנקוט במקדמים הבאים:

קומת קרקע - 1.

קומה א' - 0.6.

קומה ב' - 0.5.

12.4 **<u>מקדמים</u>**

שמאי הצדדים נוקטים בתחשיביהם במקדמי השווי הבאים:

מקדם	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
קו בנין	0.15	0.1
שימוש ייחודי	0.6	0.4

<u>הכרעה:</u>

אנקוט במקדמים הבאים:

קו בנין - 0.15.

שימוש ייחודי - 0.5.

13. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

חישוב שווי מ"ר מבונה:

קומה	אחוזי בנייה	שטח (מ"ר)	מקדם אקויולנטי	שטח אקויולנטי (מ"ר)
קרקע	40	400	1	400
א'	40	400	0.6	240
ב'	40	400	0.5	200
חצר	60	600	0.35	210
סה"כ				**1,050**
שווי דונם (ש"ח)				2,500,000
שווי מ"ר מבונה (ש"ח)				**2,381**

השבחה:

383.75 מ"ר X 2,381 ש"ח/מ"ר X 0.15 X 0.5 = 68,528 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

14. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית נת/מק/32/760 עקב מימוש חלקי באופן של אישור בקשה להיתר הכוללת שידרוג תחנת מעבר לפסולת גושית יבשה קיימת ועוד, הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
נת/מק/32/760	17.4.14	68,528	34,264

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע.

ניתנה היום, 16.2.17.

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