אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 04/12/2025
מספר מינוי : 1826-2025
מספרנו : 645

לכבוד

מר סימון טיבריו יוסף
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר נתנאל יצחק ביטון
בדוא"ל nibs360@gmail.com
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ראשון לציון
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אופיר חנוך
בדוא"ל hanochofir@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 3942 חלקה 129, תת חלקה 9,
רחוב בנימין שמוטקין 25, ראשון לציון

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 19/08/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר המפורטות בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו בהליך

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 01/07/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אופיר חנוך ובתגובתו מיום 19/10/2025 לחוות דעת שמאי המבקש.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 02/09/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נתנאל יצחק ביטון, על צרופותיה.

ביום 12/11/2025, העביר שמאי המבקש לבקשתי תשריט בקשה להיתר לרישיון רש/89/22079 מיום 3/10/1989, תעודת גמר מיום 03/03/1991 ומסמכי בית משותף.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רצ/1/1/יא'	26/05/1995
רצ/15/1/ב/1	06/05/1996
רצ/מק/1/1/טו	12/08/1996
רצ/מק/1/1/יד	20/11/1996
רצ/1/1/יג	24/03/2004
רצ/מק/1/1/יא/1	25/09/2007
רצ/מק/1/1/39	22/05/2009
רצ/1/1/36/2	09/05/2012

3.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 14/11/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 12/11/2025 נערך דיון בהשתתפות המבקש מר סימון טיבריו יוסף, מר נתנאל יצחק ביטון, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר אופיר חנוך, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**3942**
חלקה	**129**
תת חלקה	**9**
שטח חלקה רשום	**2,377 מ"ר**
שטח תת חלקה רשום	**170 מ"ר**
מהות הנכס	**אולם מלאכה**
כתובת	**רחוב בנימין שמוטקין 25, אזור התעשייה הישן, ראשון לציון.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב בנימין שמוטקין 25 באזור התעשייה הישן בחלק הצפון-מזרחי של העיר ראשון לציון.

אזור התעשיה מאופיין בשימושים מעורבים הכוללים בנייני משרדים, מלאכה, תעשייה, מועדונים ואולמות אירועים לצד שטחי מסחר.

רחוב שמוטקין מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשייה שתחילתו בצפון ברחוב התעשיין וסיומו בדרום ברחוב פיק"א.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 129 בגוש 3492 בשטח 2,377 מ"ר וצורתה אי רגולרית בצורת האות "ר". לחלקה חזית צרה מאוד באורך של 10 מ' ומרביתה מצויה בעורף, מערבית לחלקה 130, שלה חזית לרחוב.

מבנה התעשייה בו מצוי הנכס הינו בבינוי ארבע-קומתי, הבנוי בבנייה קונבנציונלית עם גג שטוח. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה בינוני ותואם את השימושים בו (תעשייה ומלאכה).

המבנה ללא חזית לרחוב והגישה אליו באמצעות גישה צרה לכלי רכב והולכי רגל מרח' שמוטקין.

תת החלקה שבנדון מהווה אולם מלאכה בקומת הקרקע[3] בשטח רשום של 170 מ"ר.

גובה האולם נטו בהתאם לתשריט היתר הבנייה הינו 5.10 מ'.

בחלקו הצפוני של הנכס נבנתה גלריה שהגישה אליה באמצעות מדרגות מחלקו הצפון מזרחי של האולם.

[2] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[3] בתיאור הנכס בנסח הרישום מצוין כי מדובר בקומה שנייה.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 13/08/2025 בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים הבאים:

גוש	-	3942
חלקה	-	129
תת-חלקה	-	9
שטח חלקה רשום	-	2,377 מ״ר
שטח תת-חלקה רשום	-	170 מ״ר
תיאור	-	אולם בקומה שנייה.
בעלויות	-	סימון יוסף (1/3), סימון הלה (3/6) וסימון טיבריו-יוסי (1/6).
חלק ברכוש המשותף	-	60/999.
הערות	-	הערת אזהרה מיום 23/03/2019 לטובת אלפנדרי – שיווק לבידים בע״מ על הבעלות של סימון יוסף, סימון הלה וסימון טיבריו-יוסי.

6.2. מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום הבית המשותף מיום 10/12/1997 הבית מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות וקומת ביניים – בקומה ראשונה 5 דירות, בקומה שנייה וביניים 5 דירות, בקומה שלישית 4 דירות, בקומה רביעית 4 דירות ובסה״כ 17 דירות.

חלקת משנה 129/9 הינה אולם בקומה שנייה בשטח של 170 מ״ר וחלקה ברכוש המשותף 60/999.

בהתאם לתקנון מוסכם לחלקת המשנה לא מוצמדת חניה.

6.3. הסכם מכר מיום 27/03/2019

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 27/03/2019, בין סימון טיבריו יוסף וסימון הלה (להלן- ״**המוכר**״) לאלפנדרי שיווק לבידים בע״מ (להלן- ״**הקונה**״) נמכרו מלוא זכויות הבעלות של הנכס.

התמורה: 1,680,000 ₪.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית רצ/114</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 364 מיום 05/08/1954.

ב. החלקה שבנדון מסווגת בייעוד לאזור תעשייה ולדרך קיימת.

ג. זכויות הבניה באזור תעשייה הינן:

שטח מינימלי: 1,500 מ״ר.

אחוזי בנייה: 50%

מספר קומות/גובה: 3 קומות עד גובה של 12 מ׳.

קווי בניין: חזית - לפי תשריט, אחורי - 6 מ׳, צידי - 3 מ׳.

7.2. <u>תוכנית רצ/2/114/א׳</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1375 מיום 06/07/1967.

ב. התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור תעשייה ודרך לביטול.

ג. זכויות הבנייה באזור תעשייה הינן:

אחוזי בנייה: 40%

גובה: עד 12 מ׳.

רוחב חזית מינימלי: 20 מ׳.

קווי בניין: חזית - לפי תשריט, אחורי - 6 מ׳, צידי - 5 מ׳.

ד. כל ההוראות החלות על רצ/114 ועל רצ/1/1 יחולו על תוכנית זו.

7.3. <u>תוכנית רצ/1/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1646 מיום 30/07/1970.

ב. בהתאם לתוכנית הנ״ל מסווגים המקרקעין שבנדון בייעוד תעשייה עם הוראות בנייה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר

זכויות בנייה: 40%

גובה מבנה מירבי: קומה אחת. באזור תעשייה גובה עד 12 מ׳

רוחב חזית מינימלית: 20 מ׳

קווי בניין: צידי 4 מ׳, אחורי 6 מ׳. בתעשייה צידי 5 מ׳

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ג. השימושים המותרים באזור תעשייה הינם כבאזור מלאכה וכוללים בתי מלאכה, תעשייה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשייה.

ד. בפרק א' להוראות התוכנית בסעיף 3 נקבע כי כל התוכניות המפורטות אשר אושרו אחרי תאריך הפקדת תוכנית זאת כוחן יפה מתוכנית המתאר.

<u>מצב חדש</u>

7.4. <u>רצ/1/1/יא'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11/05/1995.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לבניית רמפות ירידה לרכב למרתפי חניה, הוראות בנייה למרתפים לחניה וגובה מתקנים הנדסיים על הגג.

ג. <u>להלן עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- תותר בניית רמפות ירידה לחניה תת קרקעית בקו בניין 0, צדדי ואחורי בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל בכפוף להגשת תוכנית בינוי וכולל התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הוועדה המקומית.
- הרמפה והשטח שמתחתיה - חניה מקורה, ייחשבו כשטחי שירות.
- תותר בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קו בניין 0) בתנאים.
- גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ'. יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.

7.5. <u>תוכנית רצ/15/1/ב'/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4402 מיום 21/04/1996.

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד אזור תעשייה במבנן D.

ג. להלן הוראות וזכויות בנייה באזור תעשייה:

גודל מגרש מינ' : 1,000 מ"ר.
מספר קומות : 3 קומות, גובה 14 מ'.
אחוזי בנייה : 40% לקומה ובסה"כ 120%.
קווי בניין : חזית - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ' או 0, אחורי - 5 מ'.

ד. השימושים המותרים באזור תעשייה ומלאכה: בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, בנייני תעשייה עתירת ידע, מסעדות לשירות המפעלים, מתקנים הנדסיים, מוסכים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות תדלוק, מתקני ספורט, אולמות שמחות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, משחקי וידאו וטלוויזיה. בתחום המפעל בנוסף על אולמות הייתור יותרו שימושי תצוגה, משרדים, מזנון/חדר אוכל ומתקנים הנדסיים.

ה. תותר הקמת מרתפים חד קרקעיים בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים לצורכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד.

7.6. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/טו</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4431 מיום 28/07/1996.

ב. התוכנית מתירה בניית רמפות עלייה לבניינים באזור תעשייה ומלאכה בקו בניין 0, צדדי ואחורי בתנאים. שטחי הרמפה יחושבו כשטחי שירות.

7.7. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/יד</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף באישור שר בי.פ 4454 מיום 05/11/1996.

ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

ג. שטח הגינון בתחומי מגרשים באזורי התעשייה יהיה לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו.

7.8. <u>תוכנית רצ/1/1/יג'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת שטחי שירות לייעודי הקרקע השונים בעיר.

ג. להלן שטחי השירות למגרשים מעל 2000 מ"ר בייעוד לאזור תעשייה:

- <u>מעל פני הקרקע</u>: 70% - 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות, לשימושים הבאים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, חדר מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים[5].
- <u>מתחת פני הקרקע</u>: עפ"י תוכנית רצ/1/1/יא עבור חניה.
- גלריה תחושב כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מ' או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 מ', בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

7.9. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/יא/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10/09/2007.

ב. מטרת התוכנית הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה.

ג. במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

[5] תותר העברת שטחים מעל פני הקרקע מקומה לקומה, עד 5% משטח המגרש ובאישור הוועדה המקומית.

7.10. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/39</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5947 מיום 07/05/2009.

ב. התוכנית מוסיפה הנחיה לפיה באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה, גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות ובנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

7.11. <u>תוכנית תמ"א 10/ד/10</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6189 מיום 17/10/2010.

ב. התוכנית קובעת הנחיות להקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מנת לעודד את השימוש בהם לניצול אנרגיית השמש לצורך ייצור חשמל ותוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים פתוחים, באיכות הסביבה והנוף ובמגמה לפשט ולייעל את תהליכי הקמתם.

7.12. <u>תוכנית רצ/1/1/36/2</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6404 מיום 24/04/2012.

ב. התוכנית מתירה הצבת סוככים מחודש אוקטובר עד סוף חודש אפריל על המדרכות שבחזית לבתי האוכל בעלי היתר תקף להעמדת שולחנות וכיסאות.

ג. שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או עד 40 מ"ר – הקטן מבניהם. אין באישור הצבת הסוכך משום תוספת שטחי בנייה.

ד. שימושים: הצבת שולחנות וכיסאות, מבואות ועמדות מכירה.

ה. לא תותר הצבת הסוכך במקום שרוחב המדרכה הפנוי קטן מ-2.5 מ'. בתחום הקולונדות יש להשאיר מעבר של לא פחות מ-2 מ' מקצה הסוכך העונתי עד קו חזית בית האוכל או עד קו העמודים של הקולונדה.

ו. ההיתר יהיה תקף לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות, ויחודש עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

7.13. <u>תוכנית רצ/2030</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017, לתוכנית פרסומים מאוחרים בעיתונים מיום 06/07/2017 ו- 07/07/2017.

ב. התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. תוכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד תכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון

המקומי. התוכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון, ואינה מחייבת אותה לאשר כל תוכנית התואמת לה, זאת בהתאם לשיקולים תכנוניים כמפורט.

ג. החלקה מסווגת בתוכנית המתאר בייעוד לתעסוקה - אזור התחדשות עירונית במתחם 136 במפת בייעוד אזור תעסוקה.

7.14. <u>תוכנית מס' 413-0900431 (רצ/מק/42/1/1)</u>[6]

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 9573 מיום 29/04/2021.

ב. התוכנית מתירת קביעת קו בניין "0" למרתפים.

ג. התכסית לא תעלה על שטח 85% מהשטח נטו לצורך שמירה של החדרת נגר עילי וחלחול.

ד. במצב של קו בניין "0" למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלה לתא שטח אחד תוך הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.

8. <u>רישוי</u>

בהתאם להיתר בנייה מס' רש/89/11079 מיום 01/06/1988 הותרה הקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות מעל קומת מרתף במפלס 3.5-.

להלן שטחי הבנייה שאושרו בהתאם לתוכנית בקשה להיתר:

מפלס	קומה	שטח במ"ר
-3.50	תחתונה	656.11
0.00	קרקע	706.2
5.40	א	707.4
8.70	ב	707.4
סה"כ		2,837.11
מקלט		58.96

[6] התוכנית אושרה לאחר מועד המימוש והובאה לידיעה בלבד.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
רצ/15/1/ב/1	06/05/1996	₪ 68,000	אין השבחה
רצ/1/1/יג	24/03/2004	₪ 44,064	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמך התגובה, במסמכים הנוספים שהוגשו על ידם ובמהלך הדיון.

תוכניות שאינן משביחות

שמאי המשיבה טען כי לאור הבינוי הקיים ומיקום המבנה תוכניות רצ/1/1/יא, רצ/1/1/טו, רצ/מק/39/1/1 ורצ/2/36/1/1 לא השביחו את הנכס.

שמאי המבקש קיבל את קביעתו בנוגע לתוכניות שלעיל.

תוכנית רצ/15/1/ב/1

עמדת שמאי המשיבה

שומת ההשבחה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר לתוכנית רצ/15/1/ב/1. התוכנית אפשרה בין היתר שימושים מסחריים בנכס.

במצב הקודם הובא בחשבון שטח הנכס בייעוד תעשייה ובמצב החדש שטח הנכס בייעוד מסחר.

שימושי מסחר - בסביבת הנכס קיימים שימושים למסחר כגון: סופר יינות ביתן, חנויות לכלי עבודה, גריז מערכות לרכב, חנות חלקי חילוף ותת חלקה 9 הייתה בשימוש לחנות לנגרים (פרזול ולבידים – אלפנדרי שיווק לבידים). לטענתו במשך שנים ארוכות קיימים בנכס שימושים מסחריים.

כדי לעשות שימוש מסחרי לא צריך להרוס את הנכס אלא ניתן לעשות חיפוי חיצוני למבנה ולהסב אותו לשימוש מסחרי.

לטענתו על הצד הזהיר לא חייב בגין תוכנית הסוככים שכן האזור פחות מתאים לבתי קפה. בתגובה לטענת שמאי המבקש על העדר כדאיות למסחר ענה כי התוכנית נולדה כדי להכשיר חריגות בנייה וגם לפניה היו שימושי מסחר באזור.

מקדם מיקום (עורפיות) – הובא בחשבון מקדם מיקום של 0.9 במצב הקודם ומקדם מיקום של 0.8 במצב החדש בייעוד מסחר.

שמאי המשיבה ציין כי בשומת החי"מ בגו"ח 3942/164 הובא בחשבון מקדם הפחתה המגלם את העובדה שהנכס מצוי במפלס הגבוה ממפלס הרחוב בשל טופוגרפיית פני הקרקע אך עם גישה

מוטורית ורגלית מרח' שמוטקין. לטענתו, בנכס הנדון הנכס במפלס קומת הקרקע, הגישה נוחה יותר והכביש רחב יותר.

עלות עודפת לחניה - באשר לטענת שמאי המבקש כי לא קוזזה עלות עודפת לחניה הפנה להכרעת משה נדם בגו"ח 3942/9, תת"ח 4, שלפיה נכון למועד הקובע עלות בניית חניה אינה עולה על שוויה כבנויה ועל כן אין בבנייתה עלות עודפת.

ערכי שווי

מאחר שמדובר בנכס בנוי, הובא בחשבון **שווי מ"ר בנוי** של 1,600 ₪ במצב הקודם ושווי מ"ר בנוי של 2,300 ₪ במצב החדש, בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים בתוכנית, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	תת חלקה	שווי למ"ר מבונה תעשיה/ בנוי ₪	שווי למ"ר מבונה מסחר/ בנוי ₪
משה נדם	3942	9	4	1,400	1,867
רוזנברג שמואל	3942	4		1,600	3,000
דורית פריאל	3939	248		3,700	5,550
שלומי יפה	3939	267		1,250	1,800

בנוסף הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3939/164 שבה טען כי נקבע שווי למ"ר בנוי הינו 1,600 ₪ בייעוד תעשייה ו-2,300 ₪ בייעוד מסחר[7].

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם	
שטח תעשייה במ"ר	170
שווי למ"ר בנוי	1,600 ₪
הפחתה בגין מיקום	0.9
סה"כ שווי במצב קודם	244,800 ₪
מצב חדש	
שטח מסחר במ"ר	170
שווי למ"ר בנוי	2,300 ₪
הפחתה בגין מיקום	0.8
סה"כ שווי במצב חדש	312,800 ₪
השבחה	**68,000 ₪**

[7] אציין כי בהכרעתי השווי נקבע למ"ר מבונה ולא בנוי.

עמדת שמאי המבקש

מהות ההשבחה הינה תוספת שימושים מסחריים המהווה מקור פוטנציאלי להשבחה.

במקרה הנדון, בשל מיקומו הפנימי של הנכס והעובדה כי הגישה למבנה הינה דרך כביש גישה פנימי, ללא חשיפה לכביש הראשי - רח' שמוטקין, וללא נגישות נוחה לתנועת קהל, לא מתקיים ניצול מיטבי של הזכויות המסחריות.

מביקור בנכס עולה כי שימושים מסחריים כגון מסעדות, פאבים ובתי קפה לא כלכליים. לקוחות לא יכולים להגיע כי קיימת מצוקת חניה באזור ובמגרש הנדון בפרט ולכן יש להביא בחשבון מציאת פתרון חניה הולם בהתחשב בשימושי המסחר.

בנוסף בחזית ממול בין הרחוב לאותה יחידה קיים מבנה נטוש של אב"כ, הבניין ישן מאוד ומוזנח. כלל השימושים בפועל הם שימושים של מלאכה זעירה: נגרות, שילוט אלומיניום, פחות נכסים מסחריים מקובלים. בהכרעת שמואל רוזנברג בפלוטיצקי 5 לנכס בעל מאפיינים דומים נקבע כי כשהמבנה ישן השימושים הכלכליים לא אפשריים עד להריסת המבנה והקמת מבנה חדש. כך גם בהכרעת גד נתן בגו"ח 3942/99, שם נקבע שהתוכנית אינה משביחה.

מקדם מיקום - במצב הקודם לא הובא בחשבון מקדם מיקום שכן מרבית השומות המכרעות שעליהן התבסס בקביעת השווי הן בסביבת הנכס, לרבות הכרעת יהודה פלד בנכס סמוך.

במצב החדש הובא בחשבון מקדם מיקום של 0.8 בהתאם לשומת שמאי המשיבה ובהתחשב במיקום הפנימי ובעיות החניה.

ערכי שווי

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב הקודם שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ ובמצב החדש שווי מ"ר מבונה של 1,400 ₪. לטענתו במרבית השומות המכרעות שנערכו בסביבה הפער בין השווי במצב הקודם והחדש הינו בגבולות של 200 ₪ (אומדן). להלן שומות מכריעות שהציג:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה מצב קיים	שווי מ"ר מבונה מצב חדש
ארז כהן	3942/21	1,200 ₪	1,400 ₪
עומר סרחאן	3942/87-89	1,200 ₪	1,400 ₪
גבע בלטר	3942/13	1,600 ₪	1,600 ₪
משה נדם	3942/9	1,400 ₪	1,400 ₪
ברזילי בועז	3942/97	1,200 ₪	1,400 ₪
רינת וויס רביב	3942/23	1,400 ₪	1,400 ₪
רמה מאור	3942/167	1,400 ₪	1,600 ₪
יהודה פלד	3942/127	1,200 ₪	1,400 ₪

תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם	
מהות	**שטח במ"ר/שווי למ"ר**
שטח תעשייה	170
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,200
סה"כ שווי במצב קודם	₪ 204,000

מצב חדש	
מהות	**שטח במ"ר/שווי למ"ר**
שטח מסחר	170
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,400
הפחתה בגין מיקום	0.8
סה"כ שווי במצב קודם	₪ 190,400
אין השבחה	

תוכנית רצ/1/1/יג'

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה נובעת מתוספת שטחי שירות לתעשייה, והיא חושבה בגין תוספת שטח גלריה של 68 מ"ר.

בהתייחס לטענת המבקש כי במצב הקודם לפי תוכנית רצ/1/15/ב/1 ניתן היה להקים גלריה, טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם הגלריה כלולה בשטחי הבנייה המותרים ובמצב החדש היא מוקנית בנוסף לשטחי הבנייה.

הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום במקדם 0.8 בדומה למדרגת ההשבחה הקודמת.

מקדם קומת גלריה

הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3, לאחר קיזוז השטח בקומת הקרקע. מקדם גלריה ללא קיזוז הינו לטענתו 0.6-0.7. לטענתו שמאי המבקש נקט בהפחתה כפולה: מקדם של 0.3 כבר מגלם פגיעה בקומת הקרקע ובנוסף קוזז השווי של קומת הקרקע. כמו כן התייחס לגלריה לתעשייה ולא למסחר.

להוכחת טענתו הציג מקדמי קומת גלריה באזור התעשייה שננקטו בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי לגלריה
גד נתן	3942/99[8]	0.4
גבע בלטר	3942/99[9]	0.3

[8] תתי חלקה 6 ו-20.
[9] תת חלקה 20. המקדם חושב כמכפלה של מקדם 0.6 בגין פגיעה בשטח שמתחת * מקדם 0.5 מקדם גלריות.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי לגלריה
שושי שרביט שפירא	3939/273	0.4
רן וירניק	3939/359	0.4

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 2,700 ₪, בהתאם לשומות המכרעות הבאות[10]:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי למ"ר מבונה מסחר ₪
עומר סרחאן	3939	201-190	3,000 ₪
גבע בלטר	3939	573	3,400 ₪
	3939	203/202	3,000 ₪ (מסחר), 1,200 ₪ אחסנה
שלומי יפה	3939	267	2,003 ₪ תעשייה
ניקי פרימו	3939	521	2,800 ₪
שושי שרביט שפירא	3939	221	3,400 ₪ מסחר, 2,000 ₪ אחסנה
רוזנברג שמואל	3942	4	2,700 ₪

בתגובתו ציין כי שמאי המבקש התייחס לשווי מ"ר מבונה ולא בנוי והתייחס לגלריה לתעשייה ולא למסחר[11].

תחשיב שמאי המשיבה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מ"ר אקו'
גלריה	68	0.3	20.4
שווי למ"ר מבונה			2,700 ₪
הפחתה בגין מיקום			0.8
השבחה			**44,064 ₪**

[10] בשומתו הציג ערכים שונים של חלק מהשמאים המכריעים. הטבלה המצוינת היא זו שמופיעה בתגובה, בתוספת ציון הכרעתו של ניקי פרימו שמופיעה בשומה בלבד.

[11] בפועל בתחשיבו התייחס לשווי מ"ר מבונה.

עמדת שמאי המבקש

מהות ההשבחה הינה תוספת שטחי שירות – גלריה.

התוכנית מאפשרת לבנות במגרשי תעשייה מעל 2,000 מ״ר שטחי שירות בשיעור של 30% משטח המגרש ובנוסף 20% לאחסנה ו-20% לגלריות.

לגלריות מתחת לגובה 2.20 מ׳ תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ-20% לבניין.

לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

לטענת שמאי המבקש, ספק אם בניית גלריה על חשבון שטחים עיקריים מהווה שימוש מיטבי. הוספת גלריה הינה עניין סובייקטיבי המבוקשת לניצול במקרים מסוימים אך אובייקטיבית אינה מעלה את שווי הנכס.

בדיון הוסיף לפי תוכנית רצ/15/1/ב/1 סעיף 2 בטבלה זכויות הבנייה, שטח גלריה נכלל בתוך שטחי הבנייה, דהיינו ניתן היה לבנות גלריה מכוח התוכנית במצב הקודם.

<u>מקדם קומת גלריה</u>

לטענתו, תרומתה של הגלריה לשווי הנכס אינה עולה על השווי הנגרע משטחו המונמך של הנכס בקומה הקרקע.

במקרה דנן סבור שמאי המבקש כי שיעור הפגיעה בשווי שטח האולם, בעיקר כאשר מדובר בנכס בנוי, משתווה לתרומת תוספת הגלריה לשווי, וזאת לאור העובדה כי הנכס הבנוי בגובה של כ-5.1 מ׳, ולאחר הקמת גלריה בגובה של 2.2 מ׳, ייווצר שטח עיקרי למטרות תעשייה בגובה כ-3 מ׳, נמוך ולא יעיל לצורך ייצור, תפעול ואחסנה. בעניין זה הפנה להכרעת משה נדם שקבע שהגלריה פוגעת בגובה היחידה ולפיכך לא תורמת לשווי.

בתחשיב שהציג הביא בחשבון במצב הקודם שטח של 170 מ״ר בגובה 5.1 מ׳ ובמצב החדש שטח עיקרי של 102 מ״ר בקומת הקרקע בגובה של 5.1 מ׳ ושטח של 68 מ״ר בקומת הקרקע בגובה של 3 מ׳, וכן שטח גלריה של 68 מ״ר.

השטח העיקרי המונמך חושב במקדם 0.7 ושטח הגלריה במקדם 0.3.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 1,280 ₪ בהתאם לשומות המכריעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	3942/21	1,250 ₪
רמה מאור	3942/167	1,300 ₪
עומר סרחאן	3942/87-89	1,250 ₪

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	3942/23	1,300 ₪
ברזילי בועז	3942/97	1,250 ₪
יהודה פלד	3942/127	1,200 ₪
משה נדם	3942/9	אין השבחה

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"ק (גובה כ-5.1 מ')	170	1	170

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"ק (גובה כ-5.1 מ')	102	1	102
שטח עיקרי ק"ק (גובה כ-3 מ')	68	0.7	47.6
שטח שירות קומת גלריה	68	0.3	20.4
סה"כ מ"ר אקו'			170
שווי למ"ר מבונה			1,280 ₪
ההשבחה			**0**

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה אולם מלאכה, הידוע כתת-חלקה 9 בחלקה 129, בגוש 3942, הממוקם בקומת הקרקע של בניין תעשייה המצוי ברח' בנימין שמוטקין 25 שבעיר ראשון לציון.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר מיום 27/03/2019, לפיכך ההחלטה תיבחן בגין התוכניות שאושרו עד ליום חתימת הסכם המכר.

בבחינת עמדות שמאי הצדדים בשומותיהם ושמיעת טענותיהם כפי שהועלו ביום הדיון, קיבלתי את עמדתם כי עבור תת החלקה שבנדון לא קמה חבות בהיטל השבחה בגין אישור תוכניות רצ/1/1/יא, רצ/1/1/טו, רצ/מק/39/1/1 ורצ/2/36/1/1.

כמו כן, לא מצאתי כי תוכנית רצ/מק/1/1/יד השביחה את הנכס וכן לאור הבינוי הקיים בנכס לא חלה השבחה גם בגין תוכנית רצ/מק/1/1/יא/1. רצ/2030 מהווה תוכנית כוללנית ולפיכך אינה מקימה עילת השבחה.

להלן דיון בתוכניות המחלוקת:

10.2. תוכנית רצ/15/1/ב/1, מועד קובע 06/05/1996

התוכנית הוסיפה זכויות בנייה ושימושי מסחר.

במצב הקודם הותר בינוי לתעשייה בשיעור של 40% משטח המגרש.

במצב החדש תוכנית רצ/15/1/ב/1 אינה משנה את ייעוד המקרקעין אך מוסיפה כאמור זכויות בנייה ומוסיפה שימושים מסחריים.

בהתאם לתוכנית זכויות הבנייה בשיעור של 40% לקומה X 3 קומות ובסה"כ 120%. על המקרקעין קיים עפ"י היתר מבנה תעשיה ומלאכה בן 4 מפלסים ובשטח בנייה של 2,837 מ"ר, הממצה את מלוא זכויות הבנייה.

לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים כי ההשבחה אותה יש לבחון מתוכנית רצ/15/1/ב/1 הינה בגין תוספת השימושים לשטח הנכס מתעשייה למסחר.

לעניין הגישה השמאית לחיוב- קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יש לבחון את ההשבחה עפ"י ערכי הקרקע, תוך מציאת הפער שבין שווי מ"ר מבונה מתעשייה למסחר.

בחינת השווי בהתאם לערכי השווי הבנוי תיצור תמונה שגויה של ההשבחה, שכן הרחבת שימושי הנכס הנדון למסחר מחייבת עלויות התאמה , אשר יש לנכות מההשבחה. על כן תחושב ההשבחה בהתאם לשווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון.

בהקשר זה, אציין כי בהכרעת הח"מ בגו"ח 3939/164, רח' שמוטקין 8, אליה הפנה שמאי המשיבה, חושבה ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה ולא מ"ר בנוי, כפי שטען.

לעניין מקדמי ההפחתה- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.9 למיקומו העורפי של הנכס במצב הקודם בייעוד לתעשייה ומקדם 0.8 במצב החדש בייעוד למסחר. שמאי המבקש לא הביא בחשבון מקדם מיקום במצב הקודם, אלא רק מקדם מיקום של 0.8 במצב החדש.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם הפחתה לתעשייה בשיעור 10% בגין מיקומו העורפי של הנכס. כמו כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בשימושי המסחר הניתנים במצב החדש, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גבוה יותר בשיעור של כ-20%, המגלם בין היתר את העובדה שהנכס מצוי בעורף החלקה ללא חזית לרחוב, עם גישה רגלית וגישה מוטורית מוגבלת מרחוב בנימין שמוטקין.

העדר חניה לשימושי המסחר

שמאי המבקש טען כי קיימת מצוקת חניה באזור ולא ניתן להסדיר פתרון חניה הולם ללקוחות פוטנציאלים.

שמאי המשיבה התייחס בתגובה לעניין החניה והפנה להכרעת משה נדם בגו"ח 3942/9, שבה נקבע בין היתר כי שווי החניה מתקזז עם עלות הקמתה נכון למועד הקובע ולפיכך אין עלות עודפת בגינה.

אציין כי שמאי המשיבה התייחס לטענה שכלל לא נטענה וכי שמאי המבקש ציין את מצוקת החניה כדי לחזק את הטיעון ביחס למקדם המיקום שנקט לנכס, שמגלם מרכיב זה, ולא טען לעלות עודפת לחניה.

לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי מקדם המיקום מגלם את מצוקת החניה בנכס ועל כן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

ערכי שווי לתעשייה ומסחר

הנכס הנדון ממוקם במתחם התחום בין הרחובות טוליפמן מצפון, שמוטקין ממזרח, יעקב פרימן מדרום ומשה בקר ממערב , אשר היה מאופיין במועד הקובע כאזור תעשייה ומלאכה מובהק.

להלן סקירת ערכי שווי משומות מכריעות מהסביבה הקרובה למועד הקובע לתוכנית, שנמצאו על ידי כרלוונטיות:

תאריך ההכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש
13/03/2024	יהודה פלד	3942/127	משה בקר 30	₪ 1,200	₪ 1,400
01/02/2024	בועז ברזילי	3942/97	שמוטקין 35		₪ 1,400
21/11/2023	רינת וויס רביב	3942/23	בקר 32	₪ 1,400	₪ 1,600
09/02/2022	משה נדם	3942/9	פלוטיצקי 8	₪ 1,400	₪ 1,820
29/08/2019	ארז כהן	3942/21	פלוטיצקי 20-22	₪ 1,200	₪ 1,400

בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומיקומו , הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי במצב הקודם לתעשייה בסך 1,200 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסיסי במצב החדש למסחר בסך 1,400 ₪.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב קודם	
שטח תעשייה במ״ר	170
שווי למ״ר מבונה	1,200 ₪
הפחתה בגין מיקום	0.9
סה״כ שווי במצב קודם	183,600 ₪
מצב חדש	
שטח מסחר במ״ר	170
שווי למ״ר מבונה	1,400 ₪
הפחתה בגין מיקום	0.8
סה״כ שווי במצב חדש	190,400 ₪
השבחה	**6,800** ₪

10.3. <u>תוכנית רצ/1/1/יג, מועד קובע 24/03/2004</u>

התוכנית מאפשרת בניית שטחי שירות בשיעור 70% משטח המגרש, בהם שטחי גלריות בשיעור 20% משטח המגרש.

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חלוקים על מהות ההשבחה.

שמאי המבקש טען טענה מקדמית לפיה התוכנית לא השביחה שכן כבר לפי תוכנית רצ/1/15/ב/1 ניתן היה להקים שטחי גלריה.

בהתאם לתקנון תוכנית רצ/1/15/ב/1, הערה מס׳ 2 לטבלת זכויות הבנייה נרשם כדלהלן:

> ״שטח גלריות בתוך חלל המבנה בשטחים מסחריים יהיה **כלול** בשטחי הבנייה המותרים. אולם ניתן היה באולמי ייצור במפעלי תעשייה להקים גלריות לניהול העבודה ולפיקוח על הייצור בגודל של עד 25% משטח אולם הייצור, **כלול** בשטחי הבנייה של קומת הקרקע״. **(ההדגשה אינה במקור, א.ד.ש)**

מהאמור לעיל עולה כי אכן הותרה בניית גלריה במצב הקודם אולם מתוך שטחי הבנייה העיקריים המותרים ולא בנוסף להם.

לפיכך לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש כי התוכנית אינה מוסיפה זכויות לגלריה.

<u>שטח הגלריה לחיוב ומקדם ההשבחה</u>

עפ"י התוכנית במגרש מעל 2,000 מ"ר באזורי תעשייה ניתן לבנות שטחי שירות בשיעור 30% משטח המגרש ובנוסף 20% לאחסנה ו-20% לגלריות.

התוכנית קובעת כי שטח הגלריות ייחשבו שטח שירות אם גובהן מתחת ל-2.2 מ' בהתאם לגובה המפלסים ושטח מרבי הקבוע בתקנות.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח גלריה בהיקף 68 מ"ר, המהווה 40% משטח תת החלקה הבנוי.

בהתחשב בגובה הפנימי של קומת הקרקע, 5.1 מ' נטו, ניתן להקים גלריה בקומת הקרקע בלבד (גובה קומות א' וב' הינו 3 מ' נטו לקומה). בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, ובהתחשב בשטח היחידה הנדונה[12], היקף השטח המותר הינו 40% משטח היחידה, המהווה כ-68 מ"ר.

שמאי הצדדים חלוקים על מקדם ההשבחה. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם של 0.3 בגין תוספת הגלריה, המגלם לטענתו את הפגיעה בגובה של השטח העיקרי שמתחת הגלריה. שמאי המבקש הביא בחשבון פגיעה של 30% בשטח העיקרי מתחת לגלריה (שטח עיקרי במקדם 0.7) ומקדם גלריה במקדם 0.3.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש, ואסביר.

קומת גלריה מאפשרת לנצל באופן מיטבי את חלל קומת הקרקע הקיים בכך שהיא מאפשרת להרחיב את השימוש בחלל הקומה, לשימושי אחסנה או משרדים.

המקדם לקומת הגלריה המהווה למעשה שטח נוסף **מגלם** את הפגיעה בגובה הקומה העיקרי. אילולא הפגיעה בשטח העיקרי היה עומד המקדם על מקדם שווי לשטח שירות רגיל.

להלן מקדמים לגלריות שנקטו שמאים מכריעים באזור לתוכנית זו:

תאריך ההכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם גלריות
13/03/2024	יהודה פלד	3942/127	משה בקר 30	0.3
01/02/2024	בועז ברזילי	3942/97	שמוטקין 35	0.3
21/11/2023	רינת וויס רביב	3942/23	בקר 32	0.3
08/11/2021	רן וירניק	3939/359	קזושנר 2	0.4
22/10/2021	רמה מאור	3942/167	דרך המכבים 24	0.4
29/08/2019	ארז כהן	3942/21	פלוטיצקי 22-20	0.3
21/11/2018	גד נתן	3942/99	שמוטקין 19	0.4

[12] ניתן להקים יציע בחנות בתנאי שגובהה של החנות לא יפחת מ-4.74 מ'. רצפת היציע בחנות ששטחה עולה על 50 מ"ר יהיה עד 40%.

תאריך ההכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם גלריות
16/06/2016	שושי שרביט שפירא	3939/273	משה בקר 11	0.4
לא צוין תאריך	שמואל רוזנברג	3942/4	פלוטיצקי 5	0.3

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את טענת שמאי המשיבה למקדם שווי לגלריה של 0.3.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי – 2,700 ₪ למ"ר לעמדת שמאי המשיבה לעומת 1,280 ₪ למ"ר לעמדת שמאי המבקש.

מרבית השומות המכרעות שמציג שמאי המשיבה הן לנכסים בגוש 3939 הממוקם בחלק הדרומי של אזור התעשייה אשר היה מאופיין במועד הקובע וגם כיום בשימושי מסחר מובהקים יותר כגון מסעדות, מועדונים ומתחמי בילוי. כמו כן ייעוד החלקות בשומות מכרעות אלה עפ"י תוכנית רצ/15/1/ב/1 הינו "תעשייה משולב" או "מסחרי מיוחד".

לעומת זאת, שמאי המבקש מתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות לנכסים בגוש 3942, הדנות בנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון: הנכסים ממוקמים בחלקים הצפוניים יותר של אזור התעשייה שבו היו נפוצים יותר במועד הקובע שימושי תעשייה ומלאכה ופחות שימושים מסחריים מובהקים, וייעודם בהתאם לתוכנית רצ/15/1/ב/1 הינו ייעוד תעשייה.

להלן קביעות בשומות מכרעות רלוונטיות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	3942/21	פלוטיצקי 20-22	1,250 ₪
עומר סרחאן	3942/87-89	שמוטקין 37	1,250 ₪
רינת וויס רביב	3942/23	משה בקר 32	1,300 ₪
ברזילי בועז	3942/97	שמוטקין 35	1,250 ₪
יהודה פלד	3942/127	משה בקר 30	1,300 ₪

לפיכך הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה לשימושי מסחר במועד הקובע הינו 1,300 ₪.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מ"ר אקו'
גלריה	68	0.3	20.4
שווי למ"ר מבונה			1,300 ₪
הפחתה בגין מיקום			0.8
השבחה			**21,216 ₪**

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמך התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' בנימין שמוטקין 25 שבעיר ראשון לציון, הידוע כתת חלקה 9, חלקה 129, בגוש 3942,** חלה השבחה עקב התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש במכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/יא'	26/05/1995	**לא חלה השבחה**	
רצ/1/15/ב/1	06/05/1996	**6,800** ₪	**3,400** ₪
רצ/מק/1/1/טו	12/08/1996	**לא חלה השבחה**	
רצ/מק/1/1/יד	20/11/1996	**לא חלה השבחה**	
רצ/1/1/יג	24/03/2004	**21,216** ₪	**10,608** ₪
רצ/מק/1/1/יא/1	25/09/2007	**לא חלה השבחה**	
רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	**לא חלה השבחה**	
רצ/1/1/2/36	09/05/2012	**לא חלה השבחה**	

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

