גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886 | טל': 03-7510787 | פקס: 153-50-8349596 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 24/12/2017
מס' תיק-פניה 284-342-2017

לכבוד,

מר אברהם גרוסמן - המבקש
באמצעות גיל לזר – שמאי מקרקעין
דוא"ל: lazargil@hotmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב בת ים - המשיבה
באמצעות יורם ברק – שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת
גוש 7123 חלקה 129
האורגים 23 – בת ים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 13/11/2017.

3. המועדים הקובעים

תכנית	מועד קובע
ב'/400	14/04/1997
ב'/1/400	26/04/2000
ב'/2/400	01/08/2001
ב'/3/400	01/12/2003
ב'/4/400	28/03/2007
ב'/5/400	10/02/2011

4. דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ביום 03/07/2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאי גיל לזר מיום 15/03/2017.
- העתק רישום מקרקעין מיום 13/04/2016.
- הסכם מכר שנחתם ביום 19/04/2016 (המימוש הנדון).
- חוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתם ביום 01/01/2013 (הנכס הנדון).
- שומה מוסכמת מאת השמאים שמואל פן ומאיר לייטנר בגו"ח 7123/155 מיום 11/05/1998.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי יורם ברק מיום 24/07/2012.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 10/4/2017.
- נספחים שונים הכוללים, בין היתר – פלטי דיווח עצמי על עסקאות רכישה עבור מס שבח, חוזי חכירה, פלטי דיווח עסקאות ממערכת רשות המיסים , הסכמי שכירות בלתי מוגנת, חוזי מכר.
- מסמכים לרישום צו רישום בית משותף (לרבות תשריט בית משותף) שאינם חתומים.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7123.
חלקה:	129.
שטח רשום:	1,550 מ"ר[1].
כתובת:	רחוב האורגים 23, בת ים.
סוג הנכס:	מגרש עליו בנוי מבנה חד קומתי תעשייתי ותיק.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלק ממגרש עם מבנה חד קומתי תעשייתי ותיק הממוקם ברחוב האורגים 23, בת ים וידוע כחלקה 129 בגוש 7123 בשטח רשום 1,550 מ"ר.

לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מערבית לרח' האורגים באורך כ – 26 מ' ועומק כ – 61 מ'[2].

רחוב האורגים הינו רחוב דו סטרי בגבולו המערבי של אזור התעשיה ומעברו הנגדי קיימת שכונת מגורים בבנייה רוויה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה חד קומתית לתעשייה לצד מבני מגורים בני 1-3 קומות ובשימושים מעורבים של מסחר, בתי מלאכה ותעשיה.

בסמוך לנכס ממערב קיימת כאמור שכונת מגורים.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 13/04/2016.
[2] עפ"י מדידה גרפית באתר המפות הממשלתי - "Gov-Map".

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית בי/55א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1242 מתאריך 09/12/1965.

התכנית מסווגת את הנכס לייעוד תעשיה.

בהוראות התכנית, נאמר, בין השאר, כי מטרתה לקבוע תכנית מסודרת של אזור התעשיה בבת ים ע"י התווית דרכים, חלוקת קרקע, קביעת שטחים ציבוריים ואזורי תכנון.

7.1.2 תכנית בי/2א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1738 מתאריך 15/07/1971.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון לייעוד תעשיה עליו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.

שטח בניין מקסימלי – 45%.

שטח נספח מקסימלי – 15%.

גובה בניין מקסימלי – 14 מ'.

קווי בניין: צדדי: 0 או 4 מ' , אחורי 4 מ', קדמי 6 מ'.

7.2 המצב החדש

7.2.1 תכנית בי/400

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4508 מתאריך 30/03/1997.

מטרת התכנית הינה ,בין השאר, חידוש פני אזור התעשיה והפיכתו לאזור עסקים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון לייעוד "עסקים ובידור".

זכויות הבניה ומגבלות הבניה לפי התכליות המותרות באזור "עסקים ובידור" הרלוונטיות לנכס הנדון:

- מסחר:
  - חנויות למכירה מכל הסוגים בתנאים ובין השאר:
    - כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
    - יותר ערוב שטחים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה.
- בתי אוכל:
  - מסעדות , בתי קפה, מזנונים וכיוצ"ב בתנאים ובין השאר:
    - שטחם יחושב כשטח מסחרי (כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר שטחים עיקריים).
    - לא יותר מיקום בית אוכל בחזית בניין הפונה לאזור מגורים.
- בידור:
  - אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיוצ"ב ובתנאי שאינם בחזית לאזור מגורים.
  - שטח עיקרי לבידור יותר בהתאם לשטח העיקרי המותר לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.
- תעשייה עת"י, משרדים ומלאכה מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסים, מרפאות וכיוצ"ב.
- תעשייה ומלאכה (למעט השימושים המותרים כמפורט לעיל) יותרו בתנאים ובין השאר:
  - אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 150% משטח המגרש.
  - לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים ולא תותר מכירה קמעונאית (סעיף 11.1.6 ב').

חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:

- קומות מרתף תחתונות: חניה בלבד.
- קומת מרתף עליון: חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.
- קומות ביניים[3]: מסחר ובידור ובתנאי שהמסחר ימוקם בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים, חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שרות ואחסנה.
- קומת קרקע / מפלס כניסה: מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תע"י, בידור, תעשיה, שטחי שרות לרבות לובי, חניה, פריקה וטעינה.
- קומות הבניין האחרות (למעט קומת גג):
  - משרדים, תע"י, תעשיה, בידור ומסחר.
  - בחלק מבנה המיועד לחניה – מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.
- קומת הגג: חדרי מכונות ומתקנים טכניים. סה"כ שטחי השרות בקומת הגג לא יעלה על 50% מהשטח הכולל (עיקרי + שרות) של הקומה שמתחתיה.

גובה הבניין

הגובה לא יעלה על 5 קומות.

במגרשים ששטחים מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות בתנאים כמפורט בתכנית.

קווי בניין

במבנה שגובהו אינו עולה על 5 קומות (ממפלס הכניסה הראשית) יהיו קווי הבניין: 4 מ' לצדדים ו- 4 מ' לאחור.

למבנה גבוה יותר יהיו קווי הבניין: 8 מ' לצדדים ולאחור.

קו בניין קדמי כמסומן בתשריט: 6 מ'.

מותרת בניה בקיר משותף בין מגרשים.

בניינים קיימים לתעשייה

לא יותר שילובם של יעודים חדשים ביחד עם שימושים לתעשייה בבניינים שהוקמו ומשמשים לתעשייה.

בקשה לתוספת שימושי תעשיה ומלאכה בבניינים קיימים לתעשייה ומלאכה תלווה בחוות דעת ביחס לשימושים המטרידים הקיימים בבניין.

זכויות הבניה (שטחים עיקריים)

התכנית קובעת את אחוזי הבניה בהתאם לשטח הקרקע ובעניינו - במגרש של עד 3 ד', אחוזי הבניה יהיו 135%.

הוראות בניה כלליות שנקבעו בתכנית

תכסית קרקע (סעיף 10.3)

התכסית המרבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

שטחי שרות (סעיף 10.4)

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין (לא כולל שטחי שירות למטרת מעברים ציבוריים).

מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שרות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין למטרות שרות אחרות כגון אחסנה , חדרי מכונות, מרחבים מוגנים ומדרגות.

[3] קומה הנמצאת בין שני מפלסי כניסה לבניין.

<u>תוספת שטחי שרות לבניין (סעיף 10.5)</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות בכפוף לתנאים ובין השאר:

- תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים, אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה.
- חלק המבנה המיועד לחניון יותר בכפוף למגבלות תכסית הקרקע, קווי הבניין והגובה.

<u>קומות מרתף (סעיף 10.6)</u>

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף. בקומת מרתף עליונה קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לקו הבניין המותר באותו מגרש. קווי הבניין האחורי והצדדיים לכל קומות המרתף וקו הבניין הקדמי לקומות המרתף התחתונות יהיו עד גבולות המגרש.

<u>תקן החניה (נספח ב')</u>

לרכב תפעולי יקבעו מקומות החניה לפי התקן התקף.

להלן תקן החניה לרכב פרטי שנקבע בהוראות התכנית (השטח במ"ר מתייחס לשטחים עיקריים):

שימוש	שטח		מקום חניה אחד לרכב פרטי
	מ-	עד-	
משרדים	-	5,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר
	5,000 מ"ר	15,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר עד 35 מ"ר בהתאמה עבור ערכי ביניים תערך (אינטרפולציה
	15,000 מ"ר	-	לכל 35 מ"ר
תעשיה ומלאכה	-	-	לכל 60 מ"ר
תעשיה עתירת ידע	-	-	לכל 35 מ"ר
חנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות	-	2,000 מ"ר	לכל 25 מ"ר
	2,000 מ"ר	12,000 מ"ר	מקום חניה בין 15 מ"ר ל- 25 מ"ר יחושב ע"י ערכי ביניים (אינטרפולציה)
	12,000 מ"ר	-	לכל 15 מ"ר
בתי אוכל	-	-	לכל 10 מ"ר
תאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם לפי הגדול ביניהם		
בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם לפי הגדול ביניהם		
אולמות לשמחות, כינוסים, מועדונים	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם לפי הגדול ביניהם		

כמו כן, התכנית קובעת זמני ביצוע כגון בניה בהיקף שמעל ל- 130,000 מ"ר בתנאי פתיחה בפועל של כביש נתיבי איילון בקטע שבין הרחובות יוספטל והקוממיות, בניה בהיקף שמעל ל- 100,000 מ"ר נוספים (230,000 מ"ר מצטברים) בתנאי של הרחבת רחוב הקוממיות לשלושה נתיבים לכל כיוון בקטע שבין רחוב הנביאים ונתיבי איילון, או לחלופין ביצוע בפועל של המעבר התת קרקעי מרוב יוספטל מערב לרחוב אורט ישראל ובניה בהיקף שמעל ל- 100,000 מ"ר נוספים (330,000 מ"ר מצטברים) בתנאי של השלמת שני התנאים המפורטים בסעיפים א' ו – ב'.

7.2.2. <u>תכנית בי/1/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4871 מתאריך 11/04/2000.

התכנית חלה על השטח המסומן בתכנית בי/400 ובין השאר, משנה את הוראות הבניה לאזורי תעשיה כדלקמן:

- בשימושי תעשייה ומלאכה, אחוזי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 180% משטח המגרש.
- הוראות סעיף 10.4 לתכנית העיקרית (שטחי שרות – ראה לעיל) לא יחולו על מגרשים ובניינים בייעוד לתעשייה ובמקומם יבואו הוראות אלו:
  - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשייה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר מעל המפלס האמור.
  - מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שרות למטרת חניה בנוסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 10.6 בתכנית הראשית (ראה לעיל).

7.2.3. <u>תכנית בי/2/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5003 מתאריך 17/07/2001.

התכנית קובעת מחדש את טבלת זכויות הבניה של התכנית הראשית (בי/400).

ביחס למגרשים ששטחם עד 3 דונם – זכויות הבניה נקבעו ל- 135% (ללא שינוי).

7.2.4. <u>תכנית בי/3/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5237 מתאריך 16/11/2003.

התכנית מבטלת, בין השאר, את נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400 וקובעת כי מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

7.2.5. <u>תכנית בי/4/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5640 מתאריך 13/03/2007.

מטרת התכנית הינה ביטול סעיף 11.1.6 (ב') בתב"ע בי/400 בדבר איסור עירוב שימושים לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש ובדבר איסור מכירה קמעונאית.

כמו כן, קובעת התכנית כי שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.

7.2.6. <u>תכנית בי/5/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6193 מתאריך 26/01/2011.

מטרת התכנית הינה שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) – נספח א' בתכנית בי/2/500[4] , באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המרביות לאזור עסקים ובידור (הוראה שאינה רלוונטית למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם).

כמו כן, קובעת התכנית כי לא תותר הצמדת מקומות חניה בכל מתחם התכנית. הוראה זו תיכנס לתוקפה לאחר 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

[4] מבדיקתי , לא נמצאה תכנית בי/2/500 , להבנתי ככל הנראה מדובר בטעות סופר והכוונה לתכנית בי/2/400.

7.3. <u>רישוי</u>

כפי שנמסר על ידי שמאי המשיבה, להלן התפלגות שטח המבנה עפ"י תכנית בקשה להיתר מיום 22/12/2003:

קומה	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ
מרתף		15.12	15.12
קרקע	691.76	74	765.76
גלריה	41.62		41.62
סה"כ	733.38	89.12	822.5

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 13/04/2016 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים[5]:

גוש: 7123.

חלקה: 129.

הבעלים: גרוסמן אברהם – 1/6.

גרוסמן חיה – 1/6.

יתרת זכויות הבעלות רשומה על שם שני בעלים פרטיים (1/6 כ"א) וחברה בע"מ (1/3).

שטח רשום: 1,550 מ"ר.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים[6]</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
ב'/400	14/04/1997	100,000 ₪	247,840 ₪
ב'/1/400	26/04/2000	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ב'/2/400	01/08/2001	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ב'/3/400	01/12/2003	לא חלה השבחה	173,333 ₪
ב'/4/400	28/03/2007	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ב'/5/400	10/02/2011	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

10. <u>תכניות שאינן משביחות</u>

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון השבחה בגין התכניות הבאות:

תכניות ב'/1/400 ו- ב'/4/400 –

תכניות אלו קובעות הוראות לניצול זכויות בניה בבניינים שעיקר השימוש בהם הינו לתעשייה, אשר בעניינו אינו השימוש המיטבי ולפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לכך שתכניות אלו אינן משביחות.

תכניות ב'/2/400 ו- ב'/5/400 –

תכניות אלו אינן משנות את זכויות הבניה בנכס הנדון ואינן משביחות.

[5] נמסרו מאת המשיבה מסמכים לרישום בית משותף שאינם חתומים.

[6] ההשבחה לחלק היחסי החייב בהיטל.

11. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

11.1. תכנית בי/400 (מועד קובע – 14/04/1997)

11.1.1. תחשיבי הצדדים

11.1.1.1 תחשיב שמאי המשיבה

	תיאור	אחוזי בנייה	כמות ז.ב	מקדם	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב קודם	שטח עילי תעשיה	180%	2,790	1.00	2790	₪ 525	₪ 1,464,750
	נספח	15%	232.5	0.5	116.25	₪ 525	₪ 61,031
	ש"ש תת"ק	0%	0				
	מצב קודם						₪ **1,525,781**
	תיאור	**אחוזי בנייה**	**כמות ז.ב**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מצב חדש	שטח עיקרי עילי עסקים ובידור	135%	2,092.50	1.00	2,092.50	₪ 1,075	₪ 2,249,438
	ש"ש עילי	40.5%	627.75	0.5	313.875	₪ 1,075	₪ 337,416
	ש"ש תת"ק	40.5%	627.75	0.3	188.325	₪ 1,075	₪ 202,449
	ש"ש תת"ק לחניה	259.5%	4,022.25				
	עלויות עודפות לחניה תת קרקעית						₪ -520,000
	מצב חדש						₪ **2,269,303**
	השבחה לחלקה בשלמות						₪ 743,521
	השבחה לחלק היחסי לנישום (1/3) בגין תכנית בי/400 עפ"י שמאי המשיבה						₪ **247,840**

11.1.1.2 תחשיב שמאי המבקש

שומת השבחה	שטח הקרקע הנישום	גובה ההשבחה שנקבעה	התאמת ההשבחה לשטח הקרקע הנדון (חלק יחסי בסך 516 מ"ר)
שומה מוסכמת לנכס בגו"ח 7123/155 מיום 14/6/1998	508 מ"ר	₪ 130,000	₪ 132,000
שומה מכרעת מאת אבישי זיו , גו"ח 7122/76, רח' הבורסקאי 8 מיום 9/8/2012	5,823 מ"ר	₪ 547,350	₪ 48,502
שומה מכרעת מאת עאלם עאטף, גו"ח 7123/93, רח' יקואל 2 מיום 15/2/2014	838 מ"ר	₪ 188,550	₪ 116,100
ההשבחה לחלק היחסי לנישום בגין תכנית בי/400 עפ"י שמאי המבקש (ממוצע השומות הר"מ)			₪ **100,000**

11.1.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

11.1.2.1. <u>כללי</u>

שמאי המשיבה ציין כי במצב הקודם, עפ"י הפרשנות שנהגה לגבי תכנית בי/2א, זכויות הבניה הסתכמו ב- 45% לקומה X 4 קומות ובסה"כ 180% + 15% נספח בייעוד תעשייה.

המצב הקודם הוערך בהתבסס על שווי מ"ר מבונה תעשייה בסך 525 ₪ וכך התקבל שווי כולל לחלקה בסך כ- 1.5 מ' ₪ שהם כ- 985,000 ₪ לדונם קרקע.

במצב החדש, תכנית בי/400 קבעה את זכויות הבניה ל- 135% + שטחי שרות (בשיעור גבוה יותר מהמצב הקודם כמפורט בהמשך) בייעוד עסקים ובידור כאשר השווי בייעוד זה הוערך לפי שווי 1,075 ₪ למ"ר מבונה ובשקלול זכויות הבניה והשימושים המותרים בכל אחד ממצבי התכנון, הגיע למסקנה כי חלה השבחה, כמפורט בתחשיבו.

כמו כן, טען שמאי המשיבה כי המבנה הקיים על החלקה אינו תורם לשווי המקרקעין עקב שטחו המנצל כ- 35% בלבד מזכויות הבניה במצב תכנוני <u>חדש</u> ו- 26% מזכויות הבניה במצב תכנוני <u>קודם</u>, גילו ומצבו הפיסי שאינו מאפשר הרחבת בניה והעדר אפשרות הסדרת מקומות חניה נוספים עקב תכסית המבנה (50%) ומיקומו במגרש.

11.1.2.2. <u>התייחסות שמאי המשיבה לזכויות הבניה לשטחי שרות</u>

- שטחי שרות עיליים:

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם זכויות הבניה בתכנית בי/2א' כוללים גם את שטחי השרות כגון חדרי מדרגות, מבואות ומעברים אך למעט נספחים בשיעור 15% שהם 232.5 מ"ר[7] עבור רשימת שימושים מצומצמת כגון פח אשפה ומתקני גז ואילו במצב החדש הוקנו זכויות בניה לשטחי שירות עיליים בשיעור 30% מהשטח העיקרי שהם 627.25 מ"ר[8].

- שטחי שירות תת קרקעיים:

לטענת שמאי המשיבה, במצב החדש הוקנו זכויות בניה אשר לא נכללו במצב התכנוני הקודם כגון 4 קומות מרתף המכילות גם ש"ש בשיעור 30% מהשטח העיקרי שהם 627.25 מ"ר[8] אשר מיועדים לאחסנה צמודה, חדר מכונות, מרחבים מוגנים וחדר מדרגות תת"ק.

11.1.2.3. <u>הפחתה בגין עלויות עודפות לחניה תת קרקעית</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב החדש עלויות עודפות להקמת חניות תת קרקעיות בסך 40,000 ₪ לחניה ובסה"כ 520,000 ₪ ל- 13 חניות[9].

[7] 232.5 מ"ר = 15% X 1,550 מ"ר קרקע.
[8] 627.75 מ"ר = 30% X 2,092.5 מ"ר עיקרי (1,550 מ"ר קרקע X 135%).
[9] ראה טיעוני שמאי המשיבה לשווי חניה בנויה ומס' חניות נדרשות בהמשך.

11.1.2.4. ערכי שווי:

שמאי המשיבה העריך את שווי הקרקע בסך 525 ₪ למ״ר מבונה תעשיה (מצב קודם) ו – 1,075 ₪ למ״ר מבונה לייעוד עסקים ובידור (מצב חדש) וזאת בהסתמך על נתוני השוואה כלהלן:

- עסקאות השוואה:

מס׳ סידורי	תאריך	כתובת	גו״ח	שטח קרקע בעסקה	יעוד	זכויות בניה	ז.ב עיקרי במ״ר	תמורה	שווי מ״ר קרקע	שווי מ״ר מבונה עיקרי
1	04/01/1993	הסוללים 2	7123/114	2,385 מ״ר	תעשיה	180%	4,293 מ״ר	1,533,400 ₪	643 ₪	357 ₪
2	13/11/1994	העבודה 9	7129/21	1,004 מ״ר	תעשיה	180%	1,807 מ״ר	674,550 ₪	672 ₪	373 ₪
3	09/04/1998	הפלדה 8	7122/65	1,195 מ״ר	עסקים ובידור	135%	1,613 מ״ר	2,030,600 ₪	1,699 ₪	1,259 ₪
4	04/05/1998	אורט ישראל 50	7123/127	3,567 מ״ר	עסקים ובידור	136%	4,866 מ״ר	7,837,000 ₪	2,197 ₪	1,611 ₪
5	29/11/2000	הסוללים 4*	7123/116	4,944 מ״ר	עסקים ובידור	140%	6,915 מ״ר	6,643,682 ₪	1,344 ₪	961 ₪
6	23/04/2002	האורגים 21	7123/182	1,604 מ״ר	עסקים ובידור	135%	2,165 מ״ר	2,106,280 ₪	1,313 ₪	973 ₪
7	02/05/2002	העבודה 9**	7129/21	1,004 מ״ר	עסקים ובידור	135%	1,355 מ״ר	1,942,800 ₪	1,935 ₪	1,434 ₪
8	17/07/2003	אורט ישראל 32	7123/175	575 מ״ר	עסקים ובידור	135%	776 מ״ר	933,450 ₪	1,623 ₪	1,203 ₪
9	16/12/2003	קוממיות 9	7122/62	982 מ״ר	עסקים ובידור	135%	1,326 מ״ר	1,834,980 ₪	1,869 ₪	1,384 ₪
10	07/12/2004	גנרל קניג 5	7123/151	946 מ״ר	עסקים ובידור	135%	1,277 מ״ר	2,053,425 ₪	2,171 ₪	1,608 ₪
11	17/01/2005	קוממיות 9***	7122/67	963 מ״ר	עסקים ובידור	135%	1,300 מ״ר	1,744,800 ₪	1,812 ₪	1,342 ₪
12	09/06/2005	העבודה 22	7123/92	486 מ״ר	עסקים ובידור	135%	656 מ״ר	921,648 ₪	1,896 ₪	1,405 ₪
13	12/01/2006	הפלדה 14	7122/68/2	516 מ״ר	עסקים ובידור	135%	697 מ״ר	1,328,825 ₪	2,575 ₪	1,908 ₪

*הסכם פיתוח מהוון באופן המחייב בתשלומי דמי היתר עתידיים בשיעור 91% בגין כל השבחה שתחול לאחר תאריך הרכישה

**השלמת רכישת קרקע במושעא ע״י 2/3 מהבעלים באופן שלאחר רכישה זו (1/3) נוצר בעלים אחד במגרש

***מחיר העסקה לא כולל היטל השבחה אשר מוטל על הקונה, דהיינו מחיר העסקה הינו $420,000 + היטל השבחה בגין תכנית בי/3/400

- שומה מכרעת:

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת מאת תמיר שדה בגו״ח 7122/70, בה נקבע השווי לדונם , למועד הקובע לתכנית הנדונה בסך 986,991 ₪ במצב הקודם ו - 1,513,406 ₪ לדונם במצב החדש.

- רשימת דמ״ש לנכסים בסביבה בשימושי תעשייה (הוצג במסמך התגובה לשומת המבקש):

<u>עסקאות שכירות לתעשייה בקומת קרקע</u>

כתובת	גו״ח	שימוש	שטח בנוי בהיתר במ״ר	שטח חצר (מקדם 0.4)	שטח משוקלל במ״ר	תקופת שכירות	אופציה להארכת השכירות	דמ״ש	דמ״ש למ״ר	תאריך
העמל 19	7123/155/2	נגריה	334.0	97.8 מ״ר	373.1	1/4/2003 - 30/3/2004	60 חודשים	$ 1,000	12.5 ₪	07/04/2003
העמל 4	7122/49	מפעל שלטים	243.6	297.8 מ״ר	362.7	1/5/2005 - 31/12/2005	108 חודשים	3,898 ₪	10.7 ₪	23/02/2005
העמל 4	7122/49	ייצור ואחסנה	257.5	314.7 מ״ר	383.4	1/1/2006 - 31/12/2006	72 חודשים	4,120 ₪	10.7 ₪	01/01/2006
ממוצע דמ״ש לתעשייה בקומת הקרקע									**11.3** ₪	**20/10/2004**

עסקאות שכירות לתעשייה מעל קומת קרקע

כתובת	גו״ח	שימוש	קומה	שטח בנוי בהיתר	תקופת שכירות	אופציה להארכת השכירות	דמ״ש	דמ״ש למ״ר	תאריך
העמל 3	7123/133	מחסן תבלינים	מרתף עילי עם גישה לרכב	190.0 מ״ר	1/1/2003 - 31/12/2003	36 חודשים	$ 500	₪ 12.2	01/12/2002
העמל 10	7122/58	מחסן ואחר	א׳	108.9 מ״ר	1/7/2003 - 30/6/2004		₪ 400	₪ 16.3	08/06/2003

- עסקאות שכירות לנכסים בסביבה בשימושי מסחר (הוצג במסמך התגובה לשומת המבקש):

תאריך חוזה שכירות	כתובת	גו״ח	תקופת שכירות	קומה	שטח בנוי	שכ״ד חוזי		השימוש
						סה״כ	ל - 1 מ״ר	
16/02/1998	העבודה 29	7129/54_7	10/4/98-9/4/99	קרקע	75 מ״ר	₪ 3,592	₪ 48	מועדון
17/08/1998	העמל 10	7122/58_3	1/11/98-1/11/99	קרקע	111.6 מ״ר	₪ 5,520	₪ 49	מועדון
14/04/2003	ניסנבוים 5	7123/179_5	20/4/03-19/4/06	קרקע	83.5 מ״ר	₪ 3,442	₪ 41	חנות
ממוצע				קרקע			₪ 46	
08/04/2002	העמל 10	7122/59	1/4/02-30/4/07	ג׳	260 מ״ר	₪ 8,568	₪ 33	מועדון
11/08/2002	העמל 10	7122/58_7+8	1/1/02-31/12/02	א׳	202.8 מ״ר	₪ 7,017	₪ 35	מועדון
ממוצע				א׳-ג׳			₪ 34	
09/03/2005	גנרל קניג 11	7123/151	1/4/05-31/3/08	קרקע	154 מ״ר	₪ 11,177	₪ 73	חנות
26/05/2005	גנרל קניג 11	7123/151	15/6/0-14/6/08	קרקע	270 מ״ר	₪ 18,442	₪ 68	חנות
24/05/2005	גנרל קניג 11	7123/151	1/6/05-31/5/08	קרקע	167 מ״ר	₪ 12,250	₪ 73	חנות
ממוצע				קרקע			₪ 71	

11.1.2.5. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש

במסגרת התגובה נטען כי מיום 4/11/1995 החל מיתון במשק שהסתיים בסוף שנת 2003 במהלכו חלה תקופת קיפאון/ירידת מחירים וכמו כן, יש להביא בחשבון כי תכנית בי/400 החלה להשפיע על מחירי הנכסים כבר החל מתאריך ההמלצה להפקדה בוועדה המחוזית ביום 23/10/1994.

לאור האמור ועל פי העסקאות שהציג (ראה לעיל), עולות לטענתו המסקנות הבאות:

- במהלך השנים 1993-1994 לא הייתה עלייה במחירי המגרשים באזור התעשייה ולאחר מכן החלה כאמור תקופת מיתון במשק.
- ככל שהייתה עליית מחירים בשנים 1994-1997, הרי שהיא נובעת אך ורק מהשפעת הליכי אישור תב״ע בי/400.
- בהתאם לעסקאות 1, 2 שווי מ״ר קרקע הינו בגבולות 672 ₪ – 643 ₪ ולפיכך שווי החלקה במצב הקודם הינו בסך:

1,019,124 ₪ = 657 ₪ למ״ר X 1,550 מ״ר.

- בהתאם לממוצע עסקאות 3-8, שווי מ״ר קרקע הינו בסך 1,685 ₪ ולפיכך שווי החלקה במצב החדש הינו בסך: 2,612,341 ₪ = 1,685 ₪ למ״ר X 1,550 מ״ר.

  מכאן מתקבלת השבחה בסך 1,593,218 ₪ לחלקה בשלמות וכ- 531,000 ₪ לחלק הנישום (1/3).

- במגרש שברח׳ העבודה 9 בוצעו 2 עסקאות במועדים שונים כדלקמן:
  - עסקה מס׳ 2 בוצעה טרם אישור התכנית במחיר של 672 ₪ למ״ר קרקע.
  - עסקה מס׳ 7 בוצעה לאחר אישור התכנית במחיר של 1,936 ₪ למ״ר קרקע.

  מסקנה: התכנית יצרה השבחה בסך 1,264 ₪ למ״ר קרקע המשקפים השבחה בסך 1,959,200 ₪ לחלקה בשלמות.

- במגרשים גובלים, ברח׳ הסוללים 2 והסוללים 4, בוצעו עסקאות במועדים שונים כדלקמן:
  - עסקה מס׳ 1 (הסוללים 2) בוצעה טרם התכנית, במחיר של 643 ₪ למ״ר קרקע במגרש פינתי (מיקום עדיף).
  - עסקה מס׳ 5 (הסוללים 4) בוצעה לאחר אישור התכנית במחיר של 1,344 ₪ למ״ר קרקע.

  מסקנה: התכנית יצרה השבחה ביותר מ- 700 ₪ למ״ר קרקע שהם כ - 1,086,550 ₪ לחלקה בשלמות.

- בהתאם לעסקאות השכירות שהוצגו (ראה לעיל) מתקבל כי שימושי מסחר כלכליים יותר משימושי תעשייה והפרש השווי למ״ר בנוי בין השימושים מסתכם בכ- 4,650 ₪ בקומת הקרקע[10] וכ- 2,330 ₪ בקומות עיליות[11].

11.1.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

1) שמאי המבקש הפנה לשומות השבחה המפורטות בסעיף 11.1.1.2 לעיל מהן עולה לטענתו כי ההשבחה לנכס הינה כ – 100,000 ₪.

2) בנוסף, ציין שומה מכרעת מאת ש. שרביט בגו״ח 7122/75 בה נאמר כי אזור התעשייה לא שינה את פניו במהלך 15 השנים שלאחר אישור התכנית ולפיכך נקבע בשומה המכרעת כי הרחבת השימושים אינה תורמת לשווי הנכסים.

3) בנוסף, ציין עסקה למחצית תת חלקה 1 בגו״ח 7123/155 (לגביה נערכה שומה מוסכמת – ראה לעיל) מיום 5/2/1998 לשטח קרקע בסך 508 מ״ר[12] תמורת 250,000 $ שהם 895,000 ₪ (לפי שער דולר 3.58).

4) שמאי המבקש טען כי הנכס הנדון הינו חלק מסוים מהחלקה בשטח כ- 516.67 מ״ר[13], הממוקם בחלקה העורפי ומיקומו הינו הנחות ביותר.

---

[10] דמ"ש לתעשייה כ- 11.3 ₪ = 1,511 ₪ למ"ר בנוי , דמ"ש למסחר כ- 46.2 ₪ = 6,159 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 9%).

[11] דמ"ש לתעשייה כ- 16.3 ₪ = 2,171 ₪ למ"ר בנוי , דמ"ש למסחר כ- 33.8 ₪ = 4,503 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 9%).

[12] 508 מ"ר = 0.5 מכר למחצית הזכויות בתת החלקה X 482/948 חלקים ברכוש המשותף לתת החלקה X 1,997 מ"ר קרקע לחלקה בשלמות

[13] 1/3 חלקים מסוימים מתוך שטח החלקה בשלמות.

11.1.4. <u>הכרעה</u>

11.1.4.1. <u>המצב הקודם</u>

<u>שווי הקרקע</u>

במצב הקודם החלקה מסווגת בייעוד לתעשייה עם זכויות בניה בשיעור 45% לגובה בניין מקסימלי של 14 מ' וכפי שצוין בשומת המשיבה, הפרשנות לזכויות בניה אלו הינה לתכסית בשיעור 45% לקומה X 4 קומות ובסה"כ 180% + 15% לנספח.

להלן נתוני ההשוואה שהבאתי בחשבון לצורך אומדן שווי הקרקע במצב קודם:

- הוצג בפניי חוזה מיום 13/11/1994, למכירת 1/3 חלקים בגו"ח 7129/21, רח' העבודה 9, תמורת 225,000 $ + מיסים, ארנונות והיטל השבחה אשר יחולו על הקונה (גם אם נוצרו בתקופה שלפני חתימת החוזה ומלבד מס שבח).

מנוסח החוזה עולה כי קיימים תשלומים נוספים, שאינם כלולים בתמורה הנקובה כך שקיימת אי ודאות לגבי גובהם. לצורך ניתוח העסקה ובהתחשב כי לא קיים צפי להיטל השבחה בגין תכניות שאושרו טרם חתימת החוזה, הבאתי בחשבון תוספת לתמורה בשיעור 10%.

בהתאמות נוספות לנכס הנדון (בעלות משותפת, גודל, זמן ומיקום), מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך כ- 263 $ שהם כ- 890,000 ₪ לדונם קרקע.

- כפי שנמסר מאת שמאי המשיבה[14], ביום 4/1/1993, נמכרו הזכויות בגו"ח 7123/114 ,רח' הסוללים 2, בשטח קרקע 2,385 מ"ר, תמורת 1,533,400 ₪ שהם כ- 231 $ למ"ר[15] ובהתאמה לנדון (גודל וזמן), מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך כ- 253 $ שהם כ- 860,000 ₪ לדונם קרקע.
- להלן ערכי שווי קרקע לדונם תעשייה, כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה למועד הקובע הנדון:

גו"ח	כתובת	שטח קרקע	שווי קרקע לדונם
7122/76	שמעון הבורסקי 8	5,823 מ"ר	900,000 ₪
7122/68	הפלדה 14	1,032 מ"ר	1,100,000 ₪
7123/93	יקואל 2	2,593 מ"ר	950,000 ₪
7122/70	הקוממיות 22	25,029 מ"ר	900,000 ₪

מהשומות המכריעות ובהתאמה לנדון (גודל ומיקום), מתקבל שווי קרקע לדונם בסך כ- 1,050,000 ₪.

בשקלול נתוני ההשוואה הר"מ, הגעתי לכלל דעה כי יש להעריך את שווי הקרקע במצב הקודם בשימושי תעשייה בסך כ- 950,000 ₪ לדונם וכ- 900 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי[16].

[14] לא הוצג החוזה לעסקה זו.

[15] שער הדולר במועד העסקה: 2.788.

[16] לפי ניתוח במקדמי שווי לתעשייה: ק"ק 1.0 , ק"א 0.6, ק"ב 0.3, ק"ג 0.1, נספח 0.4. חצר 0.3.

<u>תרומת המבנה</u>

כאמור, על החלקה קיים מבנה אשר הורחב בשנת 1969[17] (כ- 28 שנים טרם המועד הקובע) ומשמש עד היום כמבנה תעשייה המניב דמי שכירות. כמו כן, סביבת הנכס מאופיינת במועד הקובע וגם היום בעיקר במבני תעשייה.

לפיכך, יש לבחון את תרומת המבנה ששטחו האקווי' הינו כ- 798 מ"ר[18] ותרומת המחוברים מוערכת בכ- 1,500 ₪/מ"ר, אך בכפוף ליתרת תקופת חייו הכלכליים של המבנה הנאמדת בכ- 15 שנים[19].

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>

<u>חלופה א': שווי הקרקע כפנויה</u>

שווי הקרקע לדונם תעשייה	950,000 ₪ לדונם	
שטח החלקה הנדונה	1.55 דונם	
שווי הנכס כקרקע פנויה לתעשייה	**1,472,500** ₪	

<u>חלופה ב': שווי הנכס במצבו - שימוש במבנה עד לתום חייו הכלכליים</u>

<u>תרומת הקרקע בביצוי הקיים:</u>

שטח אקווי' לשטחים הבנויים (כולל חצר)	1,034 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה תעשייה	900 ₪	
תרומת מרכיב הקרקע בניצול הקיים		930,208 ₪

<u>תרומת המבנה:</u>

תרומה למ"ר מחוברים	1,500 ₪		
שטח בנוי אקווי (מבנה בלבד)	798 מ"ר		
תרומת המחוברים לשווי		1,197,438 ₪	
שווי הנכס בשימוש ביניים		2,127,646 ₪	
ע.נ של הבינוי הקיים למשך תקופת החיים הכלכליים	8.5%	15 שנים	1,501,820 ₪
שווי הקרקע כפנויה בדחייה לסוף תקופת החיים הכלכליים	6%	15 שנים	614,423 ₪
שווי הנכס בחלופת שימוש במבנה עד לתום חייו הכלכליים			**2,116,243** ₪

מסקנה: במצב הקודם קיימת תרומה למבנה הקיים.

[17] כפי שנמסר מאת שמאי המבקש.

[18] מרתף 15.12 מ"ר X 0.5 + ק"ק 765.76 מ"ר + גלריה 41.62 X 0.6 (בהתאם להתפלגות השטחים כאמור בסעיף 7.3 לעיל).

[19] בהתחשב כי מדובר על מבנה שהורחב כ- 28 שנים טרם המועד הקובע וכי מדובר בבעלות משותפת, סביר לאמוד במועד הקובע את תקופת הדחייה בכ- 15 שנים.

11.1.4.2. <u>המצב החדש</u>

במצב החדש החלקה מסווגת בייעוד עסקים ובידור עם שתי חלופות לשימושי קרקע:

1. שימושי תעשייה ומלאכה (ללא תע"י) עם זכויות בניה בשיעור 150% - בחלופה זו הוקטנו זכויות הבניה ביחס למצב הקודם (180%) כך שלא חלה השבחה בחלופה זו.
2. חלופה לשימושי מסחר/משרדים/תע"י/בידור וכד', עם זכויות בניה בשיעור 135%.

בנוסף, התכנית מקנה זכויות בניה לשטחי שרות עיליים בשיעור 30% מהשטח העיקרי + שטחי שרות תת קרקעיים בשיעור 30% מהשטח העיקרי (בנוסף למרתפי חניה).

כמו כן, קובעת התכנית הוראות נוספות אותן יש להביא בחשבון, כדלקמן:

- תקן חניה מחמיר לפיו בשימושי משרדים נדרש מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר[20], בשימושי תע"י נדרש מקום חניה אחד לכל 35 מ"ר ובשימושי מסחר נדרש מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר[21].
- בניצול זכויות הבניה למסחר, יחושב כל 1 מ"ר מסחר לפי 2 מ"ר זכויות בניה.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשימושי מסחר ותעשייה בקומת קרקע אך קיימים גם (במידה פחות נפוצה) שימושים למשרדים בקומות עיליות.

לפיכך, מצאתי לנכון לבחון את שווי הנכס בשימושי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות עיליות (ככל שתמצא כדאיות כלכלית לכך בניצולם).

התכנית מאפשרת הקמת חניון תת קרקעי שניצולו יאפשר מימוש מלוא זכויות הבניה, אך יש לבחון את הכדאיות הכלכלית שבהקמת חניות תת קרקעיות לאור השווי המבונה של שטחים המותנים בפתרון חניה תת קרקעי לעומת העלות העודפת להקמת החניה[22].

<u>שווי מ"ר מבונה בסיסי במצב החדש (לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית להקמת חניות תת קרקעיות)</u>

קיים קושי לנתח עסקאות לקרקעות כאשר לא ברור האם קיימת כדאיות כלכלית בהקמת חניון תת קרקעי ובפרט כאשר לא ידוע ,עקב כך, היקף הזכויות הניתנות לניצול.

להלן נתוני ההשוואה שהבאתי בחשבון לצורך אומדן השווי למ"ר מבונה במצב החדש:

- הוצג בפניי הסכם שכירות מיום 17/8/1998, לחנות בשטח 120 מ"ר, בגו"ח 7122/58, רחוב העמל 10 פינת הצורפים, לתקופה שמיום 1/11/1998 ועד 1/11/1999, תמורת דמ"ש חודשיים בסך 1,500 $. בהתאמה למיקום ובהיוון דמ"ש בשיעור 8.5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 1,600 $ שהם כ- 5,400 ₪ במועד הקובע ובניכוי רווח יזמי ותרומת המבנה (בהתחשב בפחת), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 2,500 ₪.
- בשומה מכרעת מאת אבישי זיו בגו"ח 7122/76[23], הוערך השווי במצב החדש לפי 3,120 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שרות, בהתבסס על ניתוח מכרז[24] לקרקע בשטח 4,944 מ"ר בייעוד עסקים ובידור ובהנחה כי אין כדאיות כלכלית להקמת חניות תת קרקעיות.

[20] לשטח עיקרי בנוי עד 5,000 מ"ר.
[21] לשטח עיקרי בנוי עד 2,000 מ"ר.
[22] ככל שהעלות העודפת להקמת חניה תת קרקעית עולה על השווי המבונה לשטחים הניתנים למימוש בכפוף להקמתה של החניה, הרי שאין כדאיות כלכלית בהקמת החניה.

- בשומה מכרעת מאת תמיר שדה בגו״ח 7122/70, הוערך שווי מ״ר מבונה במצב החדש בסך 2,250 ₪ (ללא גילום שטחי שרות) בהתבסס על ניתוח המכרז הר״מ ובהנחה כי אין כדאיות כלכלית להקמת חניות תת קרקעיות.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש להעריך את שווי הקרקע במצב החדש לפי 2,500 ₪ למ״ר מבונה מסחרי סחיר/ברוטו[25].

<u>בדיקת הכדאיות הכלכלית להקמת חניות תת קרקעיות</u>

עלות הבניה למרתף חניה מוערכת למועד הקובע בסך כ- 2,000 ₪ למ״ר שהם כ- 70,000 ₪ למקום חניה[26] ושווי החניה כבנויה מוערכת למועד הקובע בסך כ- 18,000 ₪[27] כך שמתקבלת עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך כ- 52,000 ₪.

לעומת זאת, בהביאי בחשבון כי זכויות הבניה שמימושן מחייב פתרון חניה תת קרקעית הן זכויות נוספות, מעבר לאלו הניתנות למימוש ללא הקמת מרתפי חניה, כך שמימושן יהיה רובו ככולו בקומות עיליות (מעל קומת הקרקע) כאמור בשימושי משרדים. לפיכך, מוערך שוויון בכ- 25,000 ₪[28] לכל היותר כנגד כל מקום חניה (ואף פחות מכך בקומות שמעל ק״א).

לאור האמור, מתקבלת המסקנה כי אין כדאיות כלכלית בהקמת חניות תת קרקעיות.

יצוין כי גם במבחן המציאות, הסביבה אינה מאופיינת בחניות תת קרקעיות, כך שמתחזקת המסקנה להעדר כדאיות כלכלית לכך.

<u>הבינוי המיטבי במצב החדש</u>

בבחינת הבינוי המיטבי לניצול הזכויות, יש להביא בחשבון הקצאת שטח קרקע לחניות כאשר בגין כל חניה ניתן לנצל 25 מ״ר למסחר או 20 מ״ר למשרדים אך מנגד יש להביא בחשבון יתרון למקסום זכויות הבניה בקומת הקרקע המסחרית (שווי מסחר בקומת קרקע גבוה משווי משרדים בקומות גבוהות).

מבדיקה שערכתי, בהתחשב בשווי הזכויות למשרדים בקומות עליונות ובמגבלות הקיימות[29], נמצא כי הבינוי המיטבי הינו הקמת 27 חניות עיליות וניצול זכויות בניה בשטח 675 מ״ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע (כ- 875 מ״ר ברוטו כולל שטחי שרות) בלבד ללא ניצול זכויות בקומות נוספות.

---

[23] רח' שמעון הבורסקאי 8 – בת ים.

[24] מכרז רמ"י מיום 29/11/2000, בגו"ח 7123/116 לשטח קרקע 4,944 מ"ר עם זכויות בניה בשיעור 145% אך לאור מגבלת החניה הובא בחשבון ניצול של כ- 43% עיקרי בלבד: 3,120 ₪/מ"ר מבונה עיקרי = 2,130 מ"ר עיקרי שניתן לנצל / 6,643,682 ₪.

[25] שטח עיקרי בתוספת העמסה חלקית של שטחי שירות.

[26] לפי שטח ברוטו לחניה תת קרקעית בסך 35 מ"ר.

[27] לפי שווי מקום חניה בסך כ- 5,300 $ כפי שמתקבל בהתאמה לזמן, מנתוני השוואה שהציג שמאי המשיבה ומשומות מכריעות (גו"ח 7122/68 ו- 7123/93).

[28] 0.5 מקדם שווי X 20 מ"ר למשרדים הניתנים לניצול בכפוף למקום חניה אחד X 2,500 ₪/מ"ר מבונה.

[29] מגבלת שטח המגרש (תכסית), מגבלת תקן החניה ומגבלת סל הזכויות.

סיכום – שווי הנכס במצב החדש

חלופה א' - שווי הקרקע כפנויה

שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	675 מ"ר	
העמסת שטחי שרות סחירים	1.20	
סה"כ שטח מסחרי סחיר בקומת קרקע		810
שווי מ"ר מבונה מסחר		₪ 2,500
שווי הקרקע כפנויה במצב החדש		**₪ 2,025,000**

חלופה ב': שווי הנכס במצבו - שימוש במבנה הקיים עד לתום חייו הכלכליים

ע.נ של הבינוי הקיים בשימושי תעשייה למשך תקופת החיים הכלכליים (ראה לעיל)			₪ 1,501,820
הקרקע כפנויה בדחייה לסוף תקופת החיים הכלכליים	6%	15 שנים	₪ 844,962
שווי הנכס בחלופת שימוש במבנה עד לתום חייו הכלכליים			**₪ 2,346,782**

מסקנה: במצב החדש קיימת תרומה למבנה הקיים.

הערה: מאחר ומדובר במבנה שהורחב כ- 28 שנים טרם המועד הקובע ובנוי בבניה קלה לתעשייה ואפשרות הרחבתו מוגבלת ועשויה לכלול עלויות התאמה גבוהות, הובא בחשבון כי אין כדאיות כלכלית בהסבתו לשימושי מסחר.

11.1.4.3. סיכום – תחשיב ההשבחה בגין תכנית בי/400

שווי המצב החדש	₪ 2,346,782
שווי המצב הקודם	₪ 2,116,243
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 230,539
החלק הנישום	1/3
השבחה לתכנית בי/400	**₪ 76,846**

11.2. תכנית בי/3/400 (מועד קובע – 01/12/2003)

11.2.1. עמדת שמאי המשיבה

ביטול תקן החניה שנקבע בתכנית בי/400, ביטל את הצורך ב- 13 מקומות חניה תת קרקעיות ובכך נחסכו העלויות העודפות להקמתן בסך 520,000 ₪ = 13 חניות X 40,000 ₪ לחניה[30].

החלק היחסי החייב הינו 1/3 ומכאן ההשבחה הינה בסך 173,333 ₪ = 3 / 520,000 ₪.

את שווי החניה כבנויה (כ- 25,000 ₪) העריך שמאי המשיבה בהתבסס על מחירי מכירה ושכירויות לחניה בגו"ח 5033/54, רח' שפירא 4 באזור תעשיה חדש ראשון לציון – מערב, כדלקמן:

סוג חוזה	תאריך חוזה שכירות	תקופת השכירות	קומה	כמות חניות	תמורה	
					סה"כ	לחניה אחת
שכירות	12/05/2004	10/2/04-9/2/05	מרתף	2	455 ₪	228 ₪
שכירות	05/04/2009	10/2/9-28/2/12	מרתף	2	440 ₪	220 ₪
מכר	24/09/2009	הממכר - הצמדות ג'+ ד'	מרתף	5	100,000 ₪	20,000 ₪

להלן תחשיב מס' מקומות החניה הנדרשות שהציג שמאי המשיבה:

שטח המגרש		1,550 מ"ר
אחוזי הבניה לפי תכנית בי/400		135%
זכויות בניה במ"ר		2,093 מ"ר
זכויות בניה לניצול כמסחר בקומת הקרקע	4 קומות	**523 מ"ר**
ז"ב לחישוב בקומת הקרקע (1 מ"ר מסחר = 2 מ"ר ז.ב)	שווה ערך ל -	1,046 מ"ר
יתרת ז.ב למשרדים ולתעשייה עת"י		**1,046 מ"ר**

כמות החניות הנדרשת

קומה	יעוד	שטח עיקרי	כמות חניות נדרשת בהתאם לתכנית בי/400		כמות חניות נדרשת לאחר אישור תכנית 3/400		הפרש כמות חניות נדרשת בין 2 המצבים
			שטח עיקרי לחניה	כמות חניות נדרשת	שטח עיקרי לחניה	כמות חניות נדרשת	
קרקע	חנות	523 מ"ר	25	20.925	30	17.438	3.488
א-ד	משרדים	262 מ"ר	20	13.078	40	6.539	6.539
א-ד	תעשיה עת"י	785 מ"ר	35	22.420	40	19.617	2.802
סה"כ		**1,569 מ"ר**		**56.4**		**43.6**	**13**

לחיזוק עמדתו כי תכנית בי/3/400 השביחה את שווי הנכס, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת מאת תמיר שדה בגו"ח 7122/70, בה נקבע השווי לדונם, למועד הקובע לתכנית הנדונה בסך 1,715,194 ₪ במצב הקודם ובסך 2,080,000 ₪ במצב החדש.

כמו כן, בתגובתו לשומת המבקש הפנה שמאי המשיבה לעסקאות שהציג (ראה פירוט בסקירת עמדתו לעניין מדרגת ההשבחה הקודמת) וטען כי בהתאם לממוצע עסקאות 8-3 שווי מ"ר קרקע במצב הקודם הינו בסך 1,685 ₪ ובהתאם לממוצע עסקאות 13-9 שווי מ"ר קרקע במצב החדש הינו בסך 2,065 ₪ . התוצאה הינה השבחה בסך כ- 379 ₪ למ"ר שהם כ- 587,700 ₪ לחלקה הנדונה ששטחה 1,550 מ"ר.

[30] 40,000 ₪ = 25,000 ₪ שווי שוק לחניה בנויה - 1,860 ₪ עלות בניית חניה למ"ר X 35 מ"ר.

11.2.2. <u>טיעוני שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש ציין כי הנכס הנדון הושכר בדמ"ש בסך כ- 2,350 ₪/חודש ($650 צמוד + מע"מ) עפ"י הסכם שכירות מיום 1/1/2013 עד למועד מכירתו ביום 19/4/2016 תמורת 925,000 ₪ (+מע"מ) ובהשוואת נתונים אלו לעסקה בגו"ח 7123/155/1[31] , הגיע למסקנה כי תכנית בי/3/400 אינה משביחה.

לחיזוק מסקנתו בדבר העדר השבחה, טען שמאי המבקש כי על אף אישור התכנית, לא שינה אזור התעשייה את פניו עד היום ובעניין זה הפנה לשומה מכרעת מאת שושי שרביט בגו"ח 7122/75 , שם נקבע כי התכנית איננה משביחה.

לחילופין, ציין שמאי המבקש שומה מכרעת מאת אבישי זיו בגו"ח 7122/76, רח' הבורסקאי 8, בשטח קרקע בסך 5,823 מ"ר , בה נקבעה השבחה בסך 1,256,500 ₪ ובהתאמה לשטח הקרקע הנדון (כ- 516 מ"ר) , מתקבלת עמדתו להשבחה בסך 111,344 ₪.

11.2.3. <u>הכרעה</u>

11.2.3.1. <u>הבינוי המיטבי במצב החדש</u>

תכנית בי/3/400 מבטלת את תקן החניה המחמיר שנקבע בתכנית בי/400 ובכך מאפשרת בינוי שלא היה ניתן לניצול במצב קודם.

מבדיקה שערכתי, בהתחשב בתקן החניה הארצי במועד הקובע[32], נמצא כי הבינוי המיטבי לאחר אישור תכנית בי/3/400 הינו הקמת 33 חניות עיליות וניצול זכויות בניה כמפורט להלן:

<u>קומה</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח כולל ש.ש</u>
קומת קרקע למסחר	558 מ"ר	725 מ"ר
קומה א' למשרדים	558 מ"ר	725 מ"ר
קומות ב - ג למשרדים	30 מ"ר	39 מ"ר
סה"כ	**1,145 מ"ר**	**1,489 מ"ר**

11.2.3.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

גו"ח	רחוב	שווי מ"ר מבונה מגלם שטחי שרות	התאמה ללא גילום ש"ש
7122/76	שמעון הבורסקאי 8	3,500 ₪	2,917 ₪
7122/70	הקוממיות 22		2,550 ₪

מהשומות המכריעות הר"מ ובהתאמה לנדון, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 2,700 ₪.

[31] ראה לעיל – טיעוני שמאי המבקש למועד קובע לתכנית בי/400.

[32] תקן חניה למסחר: 30 מ"ר (עד 500 מ"ר) ו- 35 מ"ר (מעל 500 מ"ר) , תקן חניה למשרדים: 40 מ"ר.

- שמאי המשיבה הציג מספר נתוני השוואה מהם מצאתי לנכון להביא בחשבון את העסקאות הבאות[33]:
  - עפ"י חוזה מכר מיום 17/1/2005 בגו"ח 7122/67, רח' הפלדה 12, נמכרה קרקע בשטח 963 מ"ר תמורת 400,000 $, מבדיקה שערכתי, נמצא כי הבינוי המיטבי כולל 21 חניות עיליות והשטח האקווי' המתקבל הינו כ- 626 מ"ר כך שהשווי למ"ר מבונה הינו כ- 2,830 ₪ ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 2,960 ₪.
  - עפ"י חוזי שכירות שנערכו במהלך מאי 2005 בגו"ח 7123/151, גנרל קניג 11, הושכרו יחידות תעשייה ומסחר בדמ"ש ממוצעים בסך כ- 16 $ למ"ר. בהיוון בשיעור 8.5% ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 2,050 $ שהם כ- 9,000 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 4,900 ₪[34].

בשקלול הנתונים הר"מ והתאמתם לנדון ובהביאי בחשבון משקל רב יותר לשומות המכריעות ולחוזה המכר, הגעתי לכלל דעה כי סביר להעריך את שווי הקרקע בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקוו' סחיר.

11.2.3.3. <u>סיכום ותחשיב ההשבחה לתכנית בי/3/400</u>

מבדיקה שערכתי, נמצא כי בדומה למועד הקובע לתכנית בי/400, גם במועד הקובע לתכנית בי/3/400 קיימת עדיפות לשימוש במבנה הקיים כתעשייה עד לסוף חייו הכלכליים[35] (כפי שאף עולה ממבחן המציאות בשטח) ולפיכך הובאה בחשבון יתרת תקופת הדחייה בסך 9 שנים המגלמת גם את הבעלות המשותפת בחלקה.

לאור כל האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

קומה	זכויות בניה בבינוי מיטבי	העמסת שטחי שרות סחירים	מקדם קומה	שטח אקווי'
קרקע	558 מ"ר	1.20	1.00	669.23
קומה א'	558 מ"ר	1.20	0.50	334.62
קומות ב-ג	30 מ"ר	1.20	0.30	10.69
סה"כ שטח אקווי' לזכויות הבניה בניצול מיטבי במצב חדש				1,014.54
שטח אקווי' לקרקע כפנויה במצב קודם (ראה לעיל - תכנית בי/400)				810.00
תוספת שטח אקווי'				**204.54**
שווי מ"ר מבונה				3,000 ₪
מקדם דחייה				0.59
החלק הנישום				1/3
השבחה לתכנית בי/3/400				**121,067** ₪

[33] לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה במועדים רחוקים מהמועד הקובע, וכן עסקאות בהן קיימת אי ודאות לגבי שטח הנכס, עסקאות מכר אשר בוצעו במגרשים עם מבני תעשייה קיימים אשר לא נהרסו לאחר המכר ועסקאות לנכסים בקומת מרתף.

[34] נתון השוואה זה הינו חריג וכפוף למגבלות שיטת היוון דמ"ש ושיטת החילוץ ולפיכך הובא בחשבון במשקל נמוך.

[35] עדיפות זו מצטמצמת לאור אישורה של תכנית בי/3/400 אך עדיין קיימת.

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/400	14/04/1997	₪ 76,846	₪ 38,423
ב/400/3	01/12/2003	₪ 121,067	₪ 60,534

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע