תאריך : 03/10/2012
מינוי : 14916
תיק : שמ 265

לכבוד
אולד סקול אחזקות בע"מ
ע"י מר א. כהן, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית חולון
ע"י גב' ר. פרנקו, שמאית מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס הנשום, רקע ומטרת הדיון

פרטי רישום	-	חלקות 36, 47 ו- 136 בגוש 6011, חלקה 5 (חלק) בגוש 6779
הנכס	-	מבני מלאכה שונים
כתובת	-	רחוב יהושע טהון פינת רחוב הפלד, אזור התעשיה, חולון
בקשה להיתר	-	מס' 20100072

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון" (להלן: "הועדה"), הוציאה לחברת אולד סקול אחזקות בע"מ (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה, הנסמכת על שומתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (מיום 09/02/2012), לפיה ההשבחה, נכון למועד הקובע – 03/05/2011, מסתכמת ב- 157,038 ₪.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י ה"ה ארז כהן ורונן פריימן, שמאי מקרקעין (מס' 21074.1, מיום 07/05/2012), לפיה ההשבחה מסתכמת ב- 720 ₪, נכון למועד הקובע.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 08/07/2012 ערכתי דיון במשרדי, בנוכחות: מר ארז כהן ומר רונן פריימן - שמאי המבקש, גב' רחל פרנקו – שמאית הועדה, ועו"ד ליאנה ידגרוב, ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים והוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

ביקור בנכס נערך בתאריך 06/09/2012 ע"י החתום מטה, בנוכחות מר עופר בן ישראל ועו"ד ליאנה ידגרוב ממשרדי.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו חטיבת קרקע בשטח של כ- 27,635 מ"ר, הכוללת את חלקות 36, 47 ו- 136 בגוש 6011 וחלק מחלקה 5 בגוש 6779, הממוקמת במפגש הרחובות יהושע טהון והפלד, באזור התעשיה, בחולון (להלן: "הנכס").

רחוב הפלד מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את אזור התעשיה מכיוון דרום מזרח לכיוון צפון מערב .

סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה ומלאכה בבינוי 1-3 קומות לצד מגרשים פנויים בשימושים מעורבים לתעשיה, מלאכה ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

בנכס קיימים 9 מבני תעשיה ומלאכה, בבינוי חד קומתי, עם גג בטון שטוח, שנבנו בשנות ה-60 וה- 70 של המאה שעברה, בגובה של כ- 5 מ'. חלק מהמבנים פונים בחזית צפונית כלפי רח' הפלד, ומאופיינים בשימושים מסחריים ויתר המבנים ממוקמים בחלקו הפנימי של המתחם ופונים בין היתר כלפי הרחובות היובל והמעיין. מבנים אלו מאופיינים בשימושי מלאכה.

3. <u>זכויות</u>

להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, מיום 07/05/2012 (שהופקו באמצעות האינטרנט):

3.1 <u>חלקה 36 בגוש 6011</u>

- שטח רשום: 2,542 מ"ר.
- החלקה רשומה בשלמות ע"ש חברת גב – ים לקרקעות בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה מיום 11/6/09 לטובת אולד סקול אחזקות בע"מ.

3.2 <u>חלקה 47 בגוש 6011</u>

- שטח רשום: 1,833 מ"ר.
- החלקה רשומה בשלמות ע"ש חברת גב – ים לקרקעות בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה מיום 11/6/09 לטובת אולד סקול אחזקות בע"מ.

3.3 <u>חלקה 136 בגוש 6011</u>

- שטח רשום: 8,270 מ"ר.
- החלקה רשומה בשלמות ע"ש חברת גב – ים לקרקעות בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה מיום 11/6/09 לטובת אולד סקול אחזקות בע"מ.

3.4 <u>חלקה 5 בגוש 6779</u>

- שטח רשום: 16,067 מ"ר.
- החלקה רשומה בשלמות ע"ש חברת גב – ים לקרקעות בע"מ.
- רשומה חכירה לתקופה של 999 שנים ע"ש מוברמן ארנון על שטח של 571 מ"ר.
- רשומה חכירה לתקופה של 999 שנים ע"ש וזה אבנר לגבי שטח קרקע וכל הבנוי עליו, כפי שמסומן באות ב' בתשריט.
- רשומה הערה מיום 14/6/2005 בדבר צו הריסה שניתן ע"י בית המשפט לעניינים מנהליים בחולון על החכירה של אבנר וזה.
- רשומה הערת אזהרה מיום 11/6/09 לטובת אולד סקול אחזקות בע"מ.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לדיון[1]:

4.1 <u>תוכנית מתאר ח/1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 596 מיום 23/4/1958)

התוכנית מסווגת את הנכס ב"**אזור תעשיה**", עם זכויות בניה כדלקמן:

- מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- אחוזי בניה: 50%.
- נספחים: לפי אישור הועדה המחוזית.

4.2 <u>תוכנית ח/36</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 636 מיום 04/12/1958)

התוכנית מסווגת את הנכס ב"**אזור משנה לתעשיות מעורב**", עם זכויות בניה כדלקמן:

- שטח חלקה מינימלי: 1,000 מ"ר.
- אחוזי בניה: בחלקות הגדולות מ- 3 דונם – 40%; בחלקות הקטנות מ- 3 דונם – 35%.
- גובה המבנה: 2 קומות, אולם לא יותר מגובה של 9 מ'.
- בנייני עזר: כלולים באחוזי הבניה.

4.3 <u>תוכנית תג"פ 284 – שלב א'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 811 מיום 08/01/1961)

התכנית קובעת, בין היתר, אזורי משנה להקמת מפעלי תעשיה ומסווגת את הנכס ב"**אזור משנה לתעשיות מעורב**" עם זכויות בניה הזהות לזכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית ח/36.

[1] נכון למועד הקובע – מועד אישור הועדה את ההקלה. קיימת תכנית חדשה ח/499א', שלא צויינה.

4.4 תוכנית ח/201
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 1907 מיום 29/03/1973)

התכנית משנה את אחוזי הבניה המותרים באזור התעשיה מ- 40% ל- 50%, בבינוי של 2 קומות, ובסה"כ 100%.

4.5 תיקון 4 לתוכנית ח/1 (להלן: "תיקון 4")
(פורסם למתן תוקף בי"פ 2829 מיום 24/06/1982)

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לאזור התעשיה:

- הועדה המקומית תהא רשאית לאשר **בניית מרתפים** בתנאים הבאים:

  - המרתפים יבנו בגבולות קווי הבנין בתנאי ששטח כל מרתף לא יעלה על שטח הבניה המותר בקומה אחת.
  - גובה המרתף יהיה 2.20 מ' או 2.40 מ' במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר.
  - המרתף או כל חלק ממנו לא יבלום מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו.
  - המרתפים באזור התעשיה ישמשו כמחסנים בשביל אותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר **בניית יציעים** באזור התעשיה בתנאים הבאים:

  - שטח היציע לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומת הקרקע.
  - היציע יבנה בקומת הקרקע בלבד בתנאי שהמרווח בין רצפת הקרקע והיציע (נטו) לא יפחת מ- 2.75 מ'.
  - הגובה המינימלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה לא יפחת מ- 2.40 מ' (נטו).
  - היציע ישמש את המפעל הקיים באותה הקומה.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר **תוספת בניה עד לסה"כ** 150% ובגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, בתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ- 2.70 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

4.6 <u>תיקון 4א' לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 4א'")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 3330 מיום 08/05/1986)

התכנית מגדילה את זכויות הבניה באזור התעשיה ל - 100% משטח המגרש, במקום 50% משטח המגרש. גובה הבנין עד 3 קומות ולא למעלה מ- 12 מ', בתנאי ששטח הבניה בקומה כלשהי לא יעלה על 50% משטח המגרש.

ההוראה בתיקון 4, בדבר תוספת הבניה ל- 150% תשאר בתוקפה.

4.7 <u>תיקון 15 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 15")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4644 מיום 17/05/1998)

התכנית קובעת הוראות לבניית **מרתפים**:

- שטחי בניה מותרים במרתפים - סך כל השטח המרבי המותר לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.

- תותר הקמת 2 קומות מרתף - גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

- קווי בנין לקומות מרתף - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0").

- שימושים מותרים במרתפים - שטחי שירות בלבד (כולל שטחי אחסנה) ושטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים צבוריים.

- ניתן לבנות בקומות המרתף שטחי אחסנה לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) בשטח של עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

- היתר בניה למרתפים בשטחי מסחר ותעסוקה יהיו טעונים אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

5. <u>רישוי</u>

5.1 ועדת המשנה לתכנון ובניה חולון (בישיבתה מס' 2011006 מיום 03/05/2011) החליטה לאשר את בקשה מס' 20100072, בתיק בנין 333100200, לתוספת שטחי גלריות ב- 5 מבנים, הכוללת את סעיפי ההקלות כדלקמן:

- גובה קומת קרקע מתחת לגלריה עד 2.4 מ' במקום 2.75 מ'.

- גובה קומת גלריה עד 2.3 מ' במקום 2.4 מ'.

5.2 בטבלת השטחים של הגרמושקה, המהווה חלק מהבקשה להיתר, מבוקש לבנות גלריות, כשטחי שירות, בשטח של 373.90 מ"ר. להלן פירוט שטחים אלו, בהתאם ל"טבלת שטחים כללית מסכמת":

בנין מספר	שטח גלריות מבוקש
32	7.00 מ"ר
33	-4.91 מ"ר
35	78.87 מ"ר
37	25.72[2] מ"ר
39	267.21 מ"ר
סה"כ	373.89 מ"ר

<u>הערה</u>: למעשה עסקינן בתוספת גלריות בשטח של 400.54 מ"ר ובביטול גלריות בהיתר בשטח של 26.65 מ"ר.

6. <u>עיקרי שומת הועדה</u>

6.1 תיקון 4 מחייב מבנה בגובה של כ- 5.5 מ' לפחות על מנת לעמוד בתנאים המתחייבים בתכנית, לפיהן: היציע יבנה בקומת קרקע בלבד בתנאי שמרווח הנטו מרצפת קומת הקרקע לרצפת היציע לא יפחת מ- 2.75 מ' והגובה המינימלי של היציע מרצפתו ועד תקרת הקומה שמעליו לא יפחת מ- 2.4 מ'. בהתחשב בעובי רצפת הגלריה ועובי תקרת קומת הקרקע, מתחייב מבנה בגובה של מעל 5.5 מ'.

[2] שטח זה הינו שטח נטו המורכב מתוספת שטח ברוטו של 47.46 מ"ר וביטול שטח גלריות שבהיתר, בשטח של 21.74 מ"ר.

שמאי המבקש השיב כי מתחייב מבנה בגובה 5.15 מ' נטו, שכן לדעתו הגבהים בתכנית מתייחסים לגובה נטו.

6.2 במבנים הקיימים לא התאפשרה בניית גלריות בגבהים המתחייבים בתיקון 4, אלא עם הריסת המבנים ובניה מחדש, ולכן ההקלה מאפשרת בניית גלריות במבנים הקיימים, עד להריסתם.

6.3 עלויות ההתאמה הנדרשות על מנת להגביה את המבנה בכדי לבנות את הגלריה ללא הקלה הן גבוהות מאוד ולכן השמאי המכריע, אמנון נזרי, בהכרעתו מיום 27/12/2010, לעניין מכר הזכויות בנכס (להלן: "הכרעת נזרי"), חישב את ההשבחה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. ההקלה לבניית הגלריות במבנה הקיים חסכה עלויות התאמה גבוהות הכרוכות בהקמת הגלריה, בגבהים המותרים עפ"י תיקון 4.

6.4 ההשבחה נבחנה בהתייחס לשווי קרקע לגביה אין מקום להפחית עלויות התאמה לבניית הגלריה, המהוות את עלות הקמתה.

6.5 שמאית הועדה הציגה בסיס נתונים, כמפורט להלן:

- חוזה מכר מיום 29/8/10 לפיו נמכרה חלקה 43 בגוש 6802, בשטח רשום של 3,536 מ"ר, תמורת 8,000,000 ₪, המהווה כ- 2,300 ₪ למ"ר.
- חלקה ריקה בגו"ח 6786/4, בשטח נטו של 8,802 מ"ר, נמכרה ביום 19/2/09 תמורת 26,750,000 ₪, המהווה כ- 3,000 ₪ למ"ר.
- הסכם מכר מיום 21/6/2010 לפיו נמכרו 83% מחלקה 6 בגוש 6801, ששטחה בשלמות 4,664 מ"ר, בפירוק שיתוף, תמורת 9,800,000 ₪, המהווה כ- 2,532 ₪ למ"ר.
- הסכם מכר מיום 7/12/2010 לפיו נמכרו זכויות החכירה בחלקה 12 בגוש 6784, בשטח 9,628 מ"ר, תמורת 26,000,000 ₪. על החלקה שצורתה לא רגולרית קיימים מבנים זמניים וסככות.

6.6 בנוסף הוצגו שני חוזי מכר ליחידות עורפיות במבנה בגובה 6 מ' ברח' החופר 34: האחת – יחידה מס' 4, נמכרה ביום 25/3/12 תמורת 1,190,000 ₪, המהווים כ- 11,000 ₪ למ"ר בנוי. השנייה – יחידה מס' 41 בשטח כ- 120 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע, נמכרה ביום 12/3/12 תמורת 950,000 ₪, המהווים כ- 8,000 ₪ למ"ר בנוי.

כ"כ הוצג חוזה מכר מיום 7/12/2010 ברח' המרכבה 8 בחולון, למכירת שטח של 9,628 מ"ר תמורת 26,000,000 ₪ וחוזה מכר מיום 29/1/12 ברח' הנפח 7 למכירת שטח של 2,167 מ"ר תמורת 5,025,000 ₪.

מהעסקאות הנ"ל רואים כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות 8,000 ₪ - 11,000 ₪ למ"ר עקב האפשרות לבניית גלריות בקומות גבוהות לעומת מבנה שאי אפשר להקים בו גלריה או שהגלריה נמוכה. יודגש עוד כי העסקאות הן ליחידות עורפיות ולא חזיתיות.

שמאי המבקש השיב וטען כי העסקאות בפרויקט גב-ים מושפעות ממרכיבים נוספים מעבר לנושא הגלריה, כגון גיל הפרויקט, איכותו ומיקומו. כ"כ נטען כי לא ניתן ללמוד דבר מחוזה המכר מיום 29/1/2012 למעט מחיר המכירה.

6.7 ערכי השווי המתקבלים בקומה שמתאפשרת בה גלריה גבוהים ב- 50% משווי של קומה שלא מתאפשרת בה גלריה, כיוון שזה מאפשר ביחידה תעשייתית תכנון אופטימלי של משרדים בקומת הגלריה ותפעול ותעשיה ומלאכה בקומת הקרקע. מדובר בקומה לכל דבר על אף שאין אליה גישה עצמאית. בעסק אחר, שחייב משרדים, הדבר היה כרוך בהקטנת שטח הייצור או התפעול בקומת הקרקע לצורך מתן מענה לפונקציה של משרדי החברה.

6.8 בפרויקט הזה לא משתמשים בחצרות לצורך תפעול אלא בעיקר לדרכים פרטיות.

6.9 להלן תחשיב שמאית הועדה:

שווי קרקע למ"ר בגובה 4.7 מ'	2,400 ₪
שווי למ"ר קרקע מבונה בקומת קרקע בגובה 2.4 מ' מתחת לגלריה:	2,100 ₪
שווי למ"ר גלריה בגובה 2.3 מ':	900 ₪
ס"כ שווי במצב חדש:	3,000 ש"ח
שווי מ"ר קרקע לתוספת גלריה בגובה 2.3 מ"ר :	600 ₪
השבחה:	157,038 ש"ח =0.7* 373.90 X מ"ר X 600 ₪

* בהתחשב בתקופת השימוש בגלריות במבנה הקיים עד להריסתו.

6.10 בתגובת שמאית הועדה לשומת המבקש נטען כי יש לחשב את ההשבחה לפי שווי המקרקעין, דהיינו קרקע + מבנה, במצב הקודם, ובמצב החדש בניכוי עלות הקמת הגלריה, כאשר התקרה והקירות קיימים ולפיכך ישנה עלות מינימלית של רצפת

הגלריה בלבד. במסמך זה הציגה שמאית הועדה את התחשיב הראוי, לטענתה, להשבחת המקרקעין, כדלקמן[3]:

שווי בנוי למ״ר בגובה 4.7 מ׳ 5,000 ₪

שווי למ״ר קרקע מבונה בקומת קרקע בגובה 2.4 מ׳ מתחת לגלריה: 4,300 ₪

שווי למ״ר גלריה בגובה 2.3 מ׳: 1,900 ₪

ס״כ שווי במצב חדש: 6,200 ש״ח

שווי מ״ר קרקע לתוספת גלריה בגובה 2.3 מ״ר: 1,200 ₪, כ- 24% השבחה בגין בניית קומת גלריה.

בניכוי עלות הקמת רצפת הגלריה כ-: 300 ₪

מתקבל: 900 ₪ למ״ר

השבחה: 336.510 ש״ח = 373.90 מ״ר X 900 ₪

שמאי המבקש התייחסו לשני תחשיביה של שמאית הועדה ולהלן טענותיהם:

- בתחשיב התגובה הופחתו עלויות הקמה בסך 300 ₪ למ"ר, שאינם מבטאים נאמנה את העלויות הכרוכות בביצוע תאורה, חשמל, הנמכת תקרה קודמת וכדומה.

- בתחשיב התגובה של שמאית הועדה צוין כי שווי מ"ר בנוי לגלריה הינו 1,900 ₪ ואילו בתחשיב המקורי צוין כי שווי מ"ר קרקע לגלריה הינו 900 ₪, דהיינו עלות הבניה לגלריה, לשיטת שמאית הועדה, הינה 1,000 ₪, בעוד שמאית הועדה מנכה רק 300 ₪ למ"ר בגין עלויות ההקמה של הגלריה.

  שמאית הועדה השיבה כי עלות בניה בסך של 1,000 ₪ רלוונטית בבניה חדשה. אולם כאשר מדובר על מבנה בנוי וצריך לבנות את רצפת הגלריה, בדרך כלל מקונסטרוקציית ברזל או עץ, שאז עלות הבניה לגלריה היא נמוכה יותר.

- אין אחידות בקביעת עלויות הבניה בקומת הקרקע. כך למשל, בתחשיב התגובה צוין שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע בסך 4,300 ₪ ושווי מ"ר קרקע בסך 2,100 ₪ בתחשיב המקורי, דהיינו עלויות בניה בסך 2,200 ₪. לעומת זאת, לגבי מ"ר בנוי בגובה 4.7 מ' צוין שווי של 5,000 ₪ ואילו בתחשיב המקורי צוין כי שווי מ"ר קרקע בגובה 4.7 מ' הינו 2,400 ₪, דהיינו עלויות בניה בסך 2,600 ₪.

[3] במהלך הדיון, נמסר כי נפלה טעות סופר בתחשיב ובכל מקום בו מצויין "שווי למ"ר קרקע מבונה" הכוונה הינה ל "שווי למ"ר מקרקעין".

- בניתוח של שמאית הועדה מתקבל כי שווי הזכות לגלריה הינו 3,000 ₪ למ"ר, דהיינו יותר מהשווי שנקבע בתחשיב התגובה לשווי הבנוי של הגלריה ופי 3 יותר משווי הקרקע לגלריה, כפי שנקבע בתחשיב המקורי.

7. <u>עיקרי שומת המבקש</u>

7.1 בהכרעת נזרי נקבע שהנכס הושבח עקב תוספת זכויות בניה שאושרו בתיקון 4. לפיכך דרישת הועדה כיום לתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות בניה לגלריות הינה בבחינת כפל מס.

7.2 משנרכש הנכס, על מלוא סל הזכויות לפי התכניות השונות החלות עליו, או אם הזכויות חלו קודם לרכישת הנכס, ברי כי הנכס נרכש עפ"י מלוא השימושים והזכויות החלות עליו, בגינם שולם היטל השבחה. כל דרישה נוספת לשימוש באחד השימושים המותרים תהיה דרישה לתשלום כפל היטל. דעתם זו נתמכת במאמריהם של דורית פריאל "מקרקעין וערכם" (ק"א, 101, יולי 1989), שאול ויסמן "מקרקעין וערכם" (ק"ג, 103, יולי 1990), ח. ביאנקו "מקרקעין וערכם" (ק"ב, 102, ינואר 1990) ואבי שנער "ארנונה" (גיליון 12 מרץ- אפריל 2001).

7.3 החלטת הועדה לעניין מתן הקלה לתוספת שטחי גלריה הינה כעין אפשרות של "זמינות" במימוש זכויות הבניה המוקנות, אשר שולם בגינן היטל השבחה.

7.4 זמינות הזכויות המוקנות באה לידי ביטוי במתן אפשרות מימוש שטחי הגלריה, בהתאם לגבהים המבוקשים כיום, מבלי להמתין עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

שמאית הועדה השיבה לכך וטענה כי כאשר בוחנים השבחה, הן בעת מימוש בדרך של מכירה והן בעת מימוש בדרך של הקלה, לא בודקים את התב"ע במנותק מאפשרויות המימוש שלה. בהעברת הזכויות הועלתה הטענה כי לא ניתן לממש את הזכויות עפ"י התב"ע בגלל גובה המבנה. לפיכך, אם היתה הזכות מוקנית היא היתה צריכה להיות מחוייבת באופן רגיל. אולם, היות ולא ניתן לממש אותה במבנה הקיים, יש להביאה בחשבון רק לאחר הריסת הבנין או ביצוע התאמות של הריסת הגג הקיים, הגבהת המבנה והקמת גלריה שתעמוד בתנאים של תיקון 4.

7.5 מעיון בהכרעות עולה כי "הזכויות המוקנות" מתורגמות לשיעור של כ- 10% משווי הנכס. כך למשל, בהכרעות מר וירניק (בגו"ח 7431/1, בגו"ח 7425/12 ובגו"ח 7437/10,49) וכן בהכרעת גב' פריאל (בגו"ח 7226/22).

7.6 ההקלה באה לזרז את ניצול הזכויות של הנישום, אשר לא יכולות לעלות על 10% משווי קרקע לגלריה, באשר מתקבל מוצר לקוי בהשוואה למוצר שהיה מתקבל אילו נהרס המבנה.

שמאית הועדה השיבה כי בהכרעת נזרי נקבע כי ההשבחה הראויה הינה בעת הריסת המבנה ולכן ניתנה דחיה להרבה מאוד שנים. מר נזרי לא דחה את ההשבחה ב- 10% או לקח 0.9 מההשבחה המלאה ואז השאיר 10% עבור האפשרות שהיא תיבנה אלא דחה ב- 30 שנה. לפיכך, אין משמעות לתחשיב של 10%.

שמאית הועדה הוסיפה עוד וטענה כי כיום עושים שומה חדשה במסגרתה יש לבחון האם יש כדאיות להריסה. היום אין עדיין כדאיות הריסה.

שמאי המבקש הגיב לכך וטען כי כאשר יש מימוש בדרך של מכר, אין צורך להזקק לדרך תחשיביו של השמאי המכריע כדי להבין את מרכיב הזכות הקנויה והנתונה עפ"י התכנית. דהיינו, גם אם ניתנה דחיה של 30 שנה, ולא היו חולפים היום 30 שנים, לא היתה לכך משמעות. עובדה היא כי כיום ישנה זכות מוקנית להקמת גלריה בגובה תקני.

7.7 בתקנות התכנון והבניה יש אפשרות להקמת גלריה בגובה כולל של 4.75 מ', כך שגם ללא אישור ההקלה ניתן היה לבנות את הגלריה בגובה המבוקש. דהיינו, תאורטית אין גם השבחה איכותית כתוצאה מאישור ההקלה, בהנחה שהתקנות גוברות על תקנון התכנית.

שמאית הועדה הגיבה כי מקום בו קיימת תכנית, הרי שהוראותיה גוברות על תקנות התכנון והבניה. לו ניתן היה לקבל את אישור הגלריה ללא הקלות, אז כך היו נוהגים, אך לא זה המקרה.

7.8 בהכרעת נזרי נקבע כי הוצאות התאמה בגין בניית שטחי גלריות הינן גבוהות ולפיכך מאיינות את שווי הגלריות.

7.9 הובא בחשבון כי מיקום הנכס בחלק הצפון מערבי של אזור התעשיה א' בחולון נחות ביחס לחלקו הדרום מזרחי של אזור תעשיה א', ובהתאמה גם רמת הביקושים.

7.10 הובא בחשבון כי בהתאם להכרעת נזרי, מקדם אקוי' לגלריה הינו בשיעור של כ- 30% משווי שטח עיקרי.

7.11 הובא בחשבון כי עם בניית הגלריה קטן, תחת אילוץ, גובה הקומה שמתחת לגלריה (השטח העיקרי) מ- 2.75 מ' ל- 2.4 מ' וכן גובה הגלריה מ- 2.4 מ' ל- 2.3 מ', ויש בכך משום פחת פונקציונלי המוערך בשיעור של 10%.

7.12 הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך 300 ₪ למ"ר, הנדרשות בגין מימוש בניית הגלריות, כגון תאורה וחשמל.

שמאית הועדה השיבה כי קיים ספק אם יש להביא בחשבון עלויות התאמה, שכן הגלריות קיימות כבר זמן רב.

7.13 לא נבדקו היתרי בניה שהוצאו במתחם ושטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם כמצוין בהכרעת נזרי.

7.14 אין מחלוקת לעניין עסקאות ההשוואה שהובאו על ידי שמאית הועדה בשומתה, אולם קיימת מחלוקת לעניין אופן ניתוחם. בהתאם לעסקאות שמאית הועדה עולה כי שווי דונם לזכויות בניה התואמות את זכויות הבניה בנכס, הינו בגבולות - 2,400,000 ₪. העסקאות הנ"ל בוצעו בחלק הדרום מזרחי של אזור התעשיה ולפיכך יש להביא הפחתה של כ- 15% בגין מיקום ומכאן מתקבל שווי של 2,000,000 ₪ לדונם.

7.15 שמאי המבקש מסתמכים בנוסף על שתי עסקאות: האחת - מיום 10/1/2011, ברחוב תמנע 27, למכירת מגרש בשטח 5,150 מ"ר בגו"ח 6782/26, תמורת 10,500,000 ₪, המשקפת שווי של 2,040,000 ₪ לדונם לזכויות בניה התואמות את זכויות הבניה בנכס.

השניה – עסקה מיום 7/7/2011 ברחוב הסדנא, למכירת מגרש בשטח 1,636 מ"ר בגו"ח 6782/32, תמורת 2,870,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 1,800,000 ₪ לדונם לזכויות בניה התואמות את זכויות הבניה בנכס.

7.16 שמאי המבקש הציגו 6 הסכמי שכירות ביחידות שונות במבנים הבנויים בנכס, מהשנים 2001-2011, לפיהם דמה"ש במתחם נעים בגבולות 27 עד 39 ₪ למ"ר בנוי.

7.17 להלן חישוב השווי למ"ר מבונה, לפי מקדמי שווי שנקבעו בהכרעת נזרי[4]:

שווי דונם 2,000,000 ₪

קומה	שטח לבניה	מקדם שווי	שטח אקו'
מרתף	500 מ"ר	0.2	100 מ"ר
ק"ק	500 מ"ר	1	500 מ"ר
ק"א	500 מ"ר	0.5	250 מ"ר
גלריה	200 מ"ר	0.3	60 מ"ר
ק"ב	500 מ"ר	0.16	80 מ"ר
חצר	500 מ"ר	0.15	75 מ"ר
סה"כ		**2.31**	**1,065 מ"ר**
שווי מ"ר אקו'			**1,878 ₪**

7.18 להלן תחשיב שמאי המבקש:

שווי מצב קודם	1,878 ₪

שווי חדש		
קומה מונמכת	0.9	1,690.14 ₪
גלריה מונמכת	0.9	507.04 ₪
סה"כ		2,197.18 ₪

תחשיב		
השבחה גלמית		319.25 ₪
עלויות התאמה		300 ₪
יתרה		19.25 ₪
זכויות מוקנות	10%	1.92 ₪
השבחה		1.92 ₪

ההשבחה		
סה"כ השטח		374 מ"ר
ההשבחה למ"ר		1.92 ₪
סה"כ ההשבחה		719.71 ₪

8. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ודנתי בטיעוניהם, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

[4] במהלך הדיון, נמסר כי חלה טעות סופר במקדם השווי לחצר וצריך להחליפו ל- 0.30, כבהכרעת נזרי, במקום 0.15. תחשיב השווי למ"ר מבונה יעודכן בהתאם.

8.1 **מימוש** - בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.

8.2 **ההשבחה** - עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור הקלה מהוראות תיקון 4, לעניין גובה הגלריה.

8.3 ההשבחה נבחנה בגין סעיפי ההקלה שהתבקשו ואושרו.

8.4 **מועד קובע** – 03/05/2011 (מועד אישור הועדה את ההקלות).

8.5 **ההשבחה בנכס** - ביום 03/05/2011 אושרו שינוים בגלריות ב- 5 מבנים, כמפורט בסע' 5.2 דלעיל, תוך סטייה מהוראות תיקון 4, בהליך של הקלה, לעניין הגבהים כדלקמן: גובה קומת הקרקע מתחת לגלריה יהיה 2.4 מ' במקום 2.75 מ' וגובה קומת הגלריה יהיה 2.3 מ' במקום 2.4 מ'.

8.6 הצדדים חלוקים בנוגע למהות ההשבחה בגין אישור ההקלות, אופן חישובה וערכי השווי. להלן הכרעתי במחלוקות אלו.

<u>האפשרות להקמת גלריה ללא הליך של הקלה</u>

8.7 בין הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית בשאלה האם ניתן היה להקים את הגלריות המבוקשות ללא הליך של הקלה.

8.8 לטענת שמאי המבקש תקנות התכנון והבניה מאפשרות הקמת גלריה בגובה כולל של 4.75 מ', ולפיכך ניתן לבנות את הגלריה המבוקשת בנכס, גם ללא הליך של הקלה. מאידך, שמאית הועדה טענה כי אלמלא אישור ההקלות לא ניתן היה להקים את הגלריה בהתחשב בבינוי הקיים בנכס.

<u>הכרעה</u>

8.9 אני דוחה את טענת שמאי המבקש ולו מן הטעם כי אין זה המקום להעלותה לראשונה בהליך של שמאי מכריע. ככל שסבר המבקש כי קיימת זכות מוקנית להקמת גלריה מכוח תקנות התכנון והבניה, הרי שהיה עליו להעלות טענה זו בפני ועדת המשנה אשר דנה בבקשה להיתר בניה והורתה על פרסום הקלות ו/או בפני ועדת הערר.

8.10 לגופו של עניין, הוראות התקנות העוסקות בהקמת גלריה במבנה העולה על גובה של 4.75 מ' (תקנה 2.08 לתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)- 1970), רלוונטיות למבנה המשמש כחנות בלבד ולא למבנה המשמש לצורכי מלאכה או תעשיה, כבנכס הנדון.

8.11 בנסיבות אלו, לא מצאתי ממש בטענת שמאי המבקש.

<u>תיקון שומת הועדה</u>

8.12 בשומת הועדה, מיום 9/2/2012, נקבע שההשבחה בגין אישור ההקלות האמורות הינה בסך של 157,038 ₪, זאת בהתבסס על בחינת ההשבחה בהתייחס לקרקע ולא למקרקעין. בתגובת הועדה לשומת המבקש, מיום 13/6/2012, שמאית הועדה שינתה את דעתה וטענה שיש לבחון את ההשבחה בהתייחס למקרקעין ולא לקרקע, ולכן ההשבחה ה"ראויה" מסתכמת ב- 336,510 ₪.

<u>הכרעה</u>

8.13 איני מקבל את שינוי גישת בחינת ההשבחה אשר בוצע על ידי שמאית הועדה, במסגרת התייחסותה לשומת המבקש, המהווה למעשה תיקון שומה. סע' 14(ו) לתוספת השלישית לחוק קובע בצורה מפורשת כי הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את השומה אך ורק בעניינים המצוינים בו. שינוי אופן בחינת ההשבחה אינו נכלל ברשימה סגורה זו ולכן אינו יכול להתאפשר, במיוחד כשהתיקון נעשה על דעת שמאית הועדה בלבד וללא אישורה של הועדה המקומית כנדרש.

8.14 לעצם העניין, כיוון שההקלות שאושרו עוסקות בזכויות בניה ולא במקרקעין, ומאחר ואין שינוי במקרקעין הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש, אזי בחינת ההשבחה תיערך ביחס לשינויים בזכויות הבניה ולא במקרקעין, כפי שנערך בשומת הועדה.

<u>זכויות מוקנות</u>

8.15 בין הצדדים קיימת מחלוקת שעניינה מהות ההשבחה בגין אישור ההקלות. שמאית הועדה טוענת כי מתן ההקלות אפשר את הקמת הגלריות במבנים הקיימים והשימוש בהן עד להריסתם. מאידך, טוענים שמאי המבקש כי אישור ההקלות אפשר רק את הקדמת הזמינות של זכויות בניה מוקנות, בגינן כבר שולם היטל השבחה, וזו הוערכה על ידם בשיעור 10% משווי הקרקע לגלריה.

הכרעה

8.16 על מנת להכריע בסוגיה זו יש לבחון את מצב הנכס במועד הקובע. אין חולק כי במועד זה זכויות הבניה להקמת גלריה קיימות, אך השאלה היא האם הן זמינות למימוש והאם לאו, זאת בהתייחס למבנים הקיימים בנכס.

8.17 זכויות בניה אלו, במועד הקובע לאישור ההקלות, טרם הבשילו מאחר שהשימוש היעיל והטוב ביותר בנכס הינו המשך השימוש במבנים הקיימים. כיוון שכך, אזי זכויות הבניה להקמת הגלריה, אינן זמינות במועד הקובע ואישור סעיפי ההקלה מאפשר, הלכה למעשה, את הקדמת המימוש שלהן, במבנים הקיימים, ולכן ההשבחה תשקף זאת.

8.18 להכרעת נזרי אין כל רלוונטיות לבחינת ההשבחה עקב אישור ההקלה. הכרעת נזרי נערכה בהתייחס לתגובת השוק לתוספת זכויות הבניה, בתאריך 09/07/1982, ואין לכך שום דבר ועניין עם תגובת השוק לנכס, במועד אישור ההקלות.

8.19 לאור האמור לעיל, ההשבחה תשקף את הקדמת זמינות השימוש בזכויות הבניה הקיימות לגלריה, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, המוערך על ידי בכ- 10 שנים, בשיעור היוון של 6%.

השטח לחיוב

8.20 קיימת הסכמה בין הצדדים שיש לבחון את ההשבחה בהתייחס לשטח של 373.90 מ"ר.

הכרעה

8.21 איני מקבל הסכמה זו של הצדדים. בחינת תכנית הבקשה להיתר וטבלת השטחים המצורפת לה מלמדים כי בניגוד לעמדת הצדדים, סה"כ השטח שיש לבחון לגביו את ההשבחה, בשני מצבי התכנון, מסתכם ב- 427.19 מ"ר ולא 373.90 מ"ר, זאת כיוון שהצדדים התעלמו משטח הגלריות המאושרות שסומנו לביטול.

8.22 להלן פירוט השטחים בכ"א ממצבי התכנון: במצב החדש - מבקשים לבטל גלריות מאושרות בשטח של 26.65 מ"ר ומבקשים להוסיף גלריות בשטח 400.54 מ"ר, ואילו במצב הקודם - היו גלריות מאושרות בשטח של 26.65 מ"ר וקומת קרקע גבוהה, ללא גלריות, בשטח של 400.54 מ"ר.

8.23 קיימת חשיבות להתייחסות לכל השטחים המבוקשים לבניה ו/או לביטול כיוון שקיימת שונות בין המאפיינים שלהם המשפיעים על השווי בכ"א ממצבי התכנון, כמפורט בתחשיב ההשבחה.

<u>מקדמי התאמה לגובה בשני מצבי התכנון</u>

8.24 שמאי המבקש שמים במצב החדש, את שווי קומת הקרקע הנמוכה, בשיעור של 90% משווי קומה מלאה, ואת שווי הגלריה לפי מקדם שווי של 0.3 מקומת קרקע מלאה והפחתה בשיעור של 10% בגין קומת גלריה מונמכת בגובה 2.3 מ' במקום 2.4 מ'. שמאית הועדה שמה את שווי הנכס בכ"א ממצב התכנון, זאת בהתעלם ממקדמי הפחתה כאלו ואחרים.

<u>הכרעה</u>

8.25 מצב חדש - מקובלת עלי עמדת הצדדים לפיה שווי קומת הקרקע הנמוכה, נמוך משווי קומת קרקע מלאה, אך לדעתי יש לאבחן בין הגבהים השונים של חלקי הנכס, זאת בהתאם לגבהים בפועל והמבוקשים בהיתר. גובה קומת הקרקע מתחת לגלריות המאושרות אינו אחיד בין כל המבנים ונע בין 1.86 מ' לבין 2.40 מ'. כ"כ במבנה 37B ובחלק ממבנה 39 קיימת תקרה משופעת הגורמת להנמכת גובה הגלריה, במצב החדש, לגובה ממוצע של 1.90 מ' בלבד. לאור השונות בגובה קומת הקרקע וקומת הגלריה במבנים השונים, נעשה על ידי שימוש במקדמי הפחתה משוקללים, כמפורט בתחשיב ההשבחה שבהמשך.

8.26 מצב הקודם - ניתן מקדם הפחתה 0.95 עבור שטחים בקומת הקרקע הממוקמים תחת תקרה משופעת (מבנים 37B ו-39), הסובלים מפחת פונקציונאלי בשל הפגיעה בגובה הקומה.

<u>עלויות התאמה</u>

8.27 שמאי המבקש מפחיתים עלויות התאמה בסך של 300 ₪ למ"ר, המיוחסים לכל שטח הגלריות המבוקשות, כ- 374 מ"ר. שמאית הועדה מאידך, לא התייחסה בשומתה המקורית לעלויות התאמה כלשהן, אולם טענה במהלך הדיון כי הסכום של 300 ₪ למ"ר משקף עלויות בניית גלריה ולא עלויות התאמה. הצדדים לא הציגו סימוכין לעלויות הבניה/ההתאמה הנטענות.

<u>הכרעה</u>

8.28 בשומת השבחה יש להביא בחשבון רק את עלויות הבניה העודפות, הכרוכות במימוש הזכויות המבוקשות, ולא את עלויות הבניה.

8.29 בביקור בנכס נוכחתי לגלות כי ב- 4 מתוך 5 המבנים בהם אושרו ההקלות, הגלריות המבוקשות בנויות בפועל. דהיינו, אישור ההקלות נועד לצורך הכשרת בניה קיימת ללא היתר, למעט במבנה מס' 35 בו אושרה בניה חדשה של גלריה בשטח של 78.87 מ"ר.

8.30 בנסיבות כאמור ונוכח העובדה כי במועד הקובע מרבית הגלריות כבר קיימות, הרי שאין להביא בחשבון עלויות עודפות, כיוון שאין כאלו במועד הקובע (ראו החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים, בתיק מס': ים – 10/268 – 8, בעניין קימיאגרוב יצחק נגד הועדה המקומית ירושלים).

8.31 הפחתת עלויות ההתאמה תבוצע בקשר עם מבנה מס' 35 בלבד, בשטח של 78.87 מ"ר. בביקור שערכתי במבנה זה, התרשמתי כי לצורך הקמת הגלריה יהיה צורך, בין היתר, בהעתקת/ביצוע שינויים בעמדת ייצור הממוקמת בשטח אשר מעליו מבוקשת הגלריה, ביצוע התאמות למיזוג אויר והריסת גלריה קיימת.

8.32 עלות התאמה זו מוערכת על ידי בכ- 150 ₪ למ"ר, ביחס לשטח זה בלבד.

<u>ערכי השווי</u>

8.33 שמאית הועדה עורכת את תחשיב ההשבחה לפי שווי של 2,400 ₪ למ"ר קרקע, ללא גלריה, ושווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, כולל גלריה, עפ"י החלוקה שלהלן: 2,100 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע בגובה 2.4 מ' ושווי של 900 ₪ למ"ר מבונה של גלריה בגובה 2.3 מ'.

8.34 שמאי המבקש מסכימים עקרונית לעסקאות ההשוואה אשר הובאו על ידי שמאית הועדה, אולם טוענים שיש ליתן הפחתה של 15% בגין מיקום נחות יותר ביחס לעסקאות ההשוואה, ומקבלים שווי של 2,000 ₪ למ"ר קרקע ו- 1,878 ₪ למ"ר מבונה אקוי'.

<u>הכרעה</u>

8.35 הנכס ממוקם ברחוב הפלד, המהווה רחוב ראשי בסביבת הנכס, בסמיכות לשני צירי תנועה מרכזיים באזור התעשייה בחולון, המאפשרים נגישות לאזור המגורים של

העיר וכן לאזור התעשייה. כ"כ הנכס סמוך לכביש 44 מצפון. נתונים אלו יוצרים עדיפות של הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה אשר הובאו על ידי שמאי המבקש. כך למשל, נכס ההשוואה ברחוב התמנע 27, ממוקם ברחוב פנימי, בקצהו של הרחוב, הרחק מציר תנועה מרכזי לאזור התעשייה. בנסיבות אלו, לא מקובלת עלי ההפחתה למיקום שניתנה על ידי שמאי המבקש.

8.36 בין הצדדים ישנה הסכמה עקרונית לפיה שווי דונם קרקע בסביבת הנכס הינו בסך של 2,400,000 ₪. לאחר בחינת עסקאות ההשוואה אשר הובאו על ידי שמאי הצדדים ודחיית הטענה לביצוע הפחתה בגין מיקום, כאמור לעיל, אני מאמץ את השווי של 2,400,000 ₪ לדונם קרקע בנכס.

8.37 שווי זה מגלם שווי של כ- 2,275 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע, באזור בו לא ניתן לבנות גלריה*, ו- 2,616 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע, באזור בו ניתן לבנות גלריה**, כמפורט בתחשיב שלהלן:

קומה	שטח	מקדם	שטח אקוי'
מרתף גבוה	500 מ"ר	0.30	150 מ"ר
ק"ק – ללא גלריה	300 מ"ר	1.00	300 מ"ר
ק"ק – עם גלריה	200 מ"ר	0.85	170 מ"ר
ק"א	500 מ"ר	0.40	200 מ"ר
גלריה	200 מ"ר	0.30	60 מ"ר
ק"ב – אופציה	500 מ"ר	0.10	50 מ"ר
חצר	500 מ"ר	0.25	125 מ"ר
סה"כ			1,055 מ"ר
שווי דונם			2,400,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בק"ק* ללא גלריה			2,275 ₪
שווי מ"ר מבונה בק"ק, עם גלריה**			2,616 ₪

8.38 לצורך בקרה, בחנתי את הסכמי השכירות בנכס הנדון, המצוינים בסעיף 7.16 לעיל, התומכים אף הם במסקנתי לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

8.39 להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש						
מס' מבנה	גובה מתחת	גובה גלריה	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
32	2.10	2.30	7.00 מ"ר	0.90	₪2,616	₪16,482
33	2.10	2.30	4.91 מ"ר	1.00	₪2,275	₪11,170
35	2.40	2.30	78.87 מ"ר	0.95	₪2,616	₪196,016
37A	2.20	2.30	21.74 מ"ר	1.00	₪2,275	₪49,456
37B	2.35	1.90	12.56 מ"ר	0.90	₪2,616	₪29,573
37D	2.06	2.30	11.90 מ"ר	0.90	₪2,616	₪28,019
37D	1.86	2.30	23.00 מ"ר	0.80	₪2,616	₪48,136
39	2.40	2.30	94.00 מ"ר	0.95	₪2,616	₪233,619
39	2.20	2.30	83.81 מ"ר	0.90	₪2,616	₪197,331
39	2.26	1.90	89.40 מ"ר	0.90	₪2,616	₪210,493
שווי מצב חדש						₪1,020,293

מצב קודם				
	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
גובה מלא	298.58 מ"ר	1.00	₪2,275	₪679,234
גובה חלקי - גג משופע	101.96 מ"ר	0.95	₪2,275	₪220,350
גלריה- מבנה 33	4.91 מ"ר	0.90	₪2,616	₪11,561
גלריה- מבנה A37	21.74 מ"ר	0.90	₪2,616	₪51,187
שווי מצב קודם				₪962,331
שווי מצב חדש				₪1,020,293
השבחה גולמית				₪57,962
עלויות התאמה למבנה 35		78.87 מ"ר	₪150	₪ 11,831
השבחה מלאה				₪46,132
מקדם הקדמת זמינות		10 שנים	6%	0.5584
השבחה				**₪25,760**

9. <u>הכרעה</u>

בכפוף לאמור לעיל להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה	03/05/2011	₪25,760	₪12,880

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[5].

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הכרעתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[5] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא ישא תשלומי ריבית.

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	13/5/12	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 20/2/2012, שהוצאה לחברת אולד סקול אחזקות בע"מ, ע"ס 86,942.35 ₪.
1.1	13/5/12	מבקש	שומת השבחה מיום 9/2/2012, שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו.
1.2	13/5/12	מבקש	שומה אחרת מיום 7/5/2012, שנערכה ע"י מר ארז כהן ומר רונן פריימן.
1.3	13/5/12	מבקש	4 נסחי רישום מיום 7/5/2012 בגו"ח 6779/5, 6011/36, 6011/47 ו- 6011/136.
2	13/6/12	ועדה	תגובת הועדה מיום 13/6/2012 לשומה האחרת.
2.1	13/6/12	ועדה	מכתב של גב' רחל פרנקו מיום 13/6/2012.
2.2	13/6/12	ועדה	חוזה מכר מיום 25/3/2012 בין יוסף חבה לבין דרביקו בע"מ, לנכס הידוע כאולם מס' 4 ברח' החופר 34 בחולון, בגו"ח 6786/9.
2.3	13/6/12	ועדה	חוזה מכר מיום 12/3/2012 בין יוסף חבה לבין צ.ג.ק אלומיניום בע"מ, לנכס הידוע כאולם מס' 41 ברח' החופר 34 בחולון, בגו"ח 6786/9.
3	8/7/12	מבקש	גרמושקה מלאה של הבקשה להיתר בניה.
4	9/7/12	ועדה	חוזה מכר מיום 7/12/2010 בין טמפו תעשיות בירה בע"מ לבין י.י.ח חרש בע"מ בגו"ח 6784/12, ברח' המרכבה 8 בחולון.
4.1	9/7/12	ועדה	הסכם מכר מיום 29/1/12 בין דורדיה אינווסטמנטס בע"מ לבין רשת מחסני איכות בע"מ, בגו"ח 6781/7, ברח' הנפח 7 בחולון.
5	15/7/12	מבקש	תכתובת מייל של שמאי המבקש מיום 15/7/12 בתגובה לדיון ולהסכם המכר שהומצא על ידי שמאית הועדה.
6	26/7/12	ועדה	העתק של החלטת ועדה שהופק מהאינטרנט.
7	1/8/12	מבקש	מכתבו מטעם שמאי המבקש, הכולל את פרטי אנשי הקשר לתיאום ביקור בנכס.
7.1	1/8/12	מבקש	תוספת לחוזה שכירות מיום 8/10/2003.
7.2	1/8/12	מבקש	חוזה שכירות מיום 1/7/2008.
7.3	1/8/12	מבקש	הסכם שכירות מיום 23/3/2010.
7.4	1/8/12	מבקש	הסכם שכירות מחודש דצמבר 2011.
7.5	1/8/12	מבקש	חוזה שכירות מיום 11/10/2007.
7.6	1/8/12	מבקש	חוזה שכירות מיום 31/12/2001.