תאריך: 27/05/2026
מספר מינוי: 716-2025
מספרנו: 342-716-2025

לכבוד

המבקש, מר יהודה אליה
באמצעות השמאי שחר אלטמן
בדו"אל altman887@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
באמצעות השמאי חנוך אופיר
בדו"אל hanochofir@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 3939, חלקה 568
ברשבסקי 12 פינת שמוטקין,
מב"ת צפון - אזור התעשייה "הישן", ראשון לציון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 716-2025 מיום 30/3/2025 התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, מיום 31/10/2022, ערוכה על ידי חנוך אופיר, שמאי מקרקעין, וכן תגובתו לשומה מטעם המבקש מיום 18/5/2025.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר אליה יהודה, מיום 21/4/2025, ערוכה על ידי שחר אלטמן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 16/6/2025 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 16/6/2025 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. ביום 22/1/2026 נשלחה ע"י המשיבה השומה המכרעת הקודמת שבוצעה בנכס בשנת 1996.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורמי ההשבחה - תוכניות רצ/15/1/ב'/1, רצ/1/1/יג, רצ/2/36/1/1, רצ/2/2/36/1/1.

גורם המימוש - חלופת מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

ג. חוזה מכר מבנה תעשייתי ברח' ברשבסקי 5, גו"ח 3939/213.

ד. שומה מכרעת קודמת גו"ח 3939 חלקה 351, למועדים קובעים 27/5/1985 + 18/1/1994 בהתאם לבקשות להיתר בניה.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. ייפוי כח חתום לשמאי המבקש.

ג. נסח רישום.

ד. הודעת חיוב.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רצ/15/1/ב'/1	6/5/1996
רצ/1/1/יג	24/3/2004
רצ/2/36/1/1	9/5/2021
רצ/2/2/36/1/1	17/1/2022

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19/5/2025.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מבנה תעשייתי בן 3 קומות בייעוד מסחרי ושימושים מסחריים.
גוש	-	3939.
חלקה	-	568.
שטח רשום של החלקה	-	812 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	פינת הרחובות ברשבסקי 12 ושמוטקין, א.ת הישן ראשון לציון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות ברשבסקי 12 ושמוטקין בחלק הדרומי של שכונת מב"ת צפון, המהווה את אזור התעשייה "הישן" בעיר ראשון לציון.
אזור התעשייה "הישן" מהווה את אזור התעשיה הראשון בעיר ראשון לציון והקמתו החלה בשנות ה-30 של המאה הקודמת.
מיקומו של אזור התעשיה הינו בצפון מזרח העיר מדרום למחלף בית דגן ולמכון וולקני וממזרח לדרך המכבים (בכיש 412), החוצצת בין אזור התעשיה לשכונת נחלת יהודה ממערבה.
סביבת הנכס מאופיינת כיום כאזור מעורב לתעשיה, משרדים, מלאכה, מועדונים ואולמות אירועים לצד שטחי מסחר.
בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

רחוב ברשבסקי:

רחוב ברשבסקי הינו רחוב חד סטרי, המקשר בין הרחובות מנחם כהן ומשה בקר ומהווה את המשכו של רחוב תנועות הנוער.

רחוב בנימין שמוטקין:

רחוב שמוטקין מהווה ציר תנועה ראשי באזור התעשיה, המקשר בין רחוב פיק"א בדרום ועד רחוב שביל החלב בצפון.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 568 בגוש 3939 בשטח רשום של 812 מ״ר.

החלקה בעלת צורת טרפז לא רגולרי ופונה בחזית צפונית לרחוב ברשבסקי, ובחזית מזרחית לרח׳ שמוטקין.

פני השטח של החלקה משופעים.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות הכולל חזית לרחוב ברשבסקי וחזית לרח׳ שמוטקין.

קומת הקרקע משמשת למועדון אירועים. בקומה אולם מרכזי, מטבחים וחדרי שירותים.

הגישה לקומת ממפלס הרחוב.

קומה א׳ משמשת למוסך וכללת מס׳ סככות. הגישה לקומה דרך רמפה מרח׳ שמוטקין.

קומה ב׳ משמשת למועדון ילדים והגישה אליה באמצעות גרם מדרגות בחלק המערבי של הבניין וגרם מדרגות נוסף בדרום מזרח.

בהתאם למדידה שנערכה ע״י חב׳ זייד אורניב מיום 30/3/2022 ושהוצגה בשומת המשיבה, להלן השטחים בפועל:

<u>קומת קרקע</u>:

קרקע תפוסה לקבלת פנים בחזית לרח׳ ברשבסקי בשטח של 78.55 מ״ר ואולם אירועים הכולל מטבח, משרד ואחסנה בשטח של 542 מ״ר.

<u>קומה א׳</u>:

מוסך הכולל משרדים בשטח של 323 מ״ר + סטודיו בשטח 67.3 מ״ר.

<u>קומה ב׳</u>:

מועדון הכולל מטבח ומשרדים בשטח כ-395 מ״ר.

8. המצב הקנייני

העתק רישום מקרקעין[1]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/3/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות:

גוש	-	3939.
חלקה	-	568.
מס' חלקה קודם	-	351.
שטח החלקה	-	812 מ"ר.
בעלויות	-	אליה יהודה, בשלמות.
הערות	-	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון[2].
זיקות הנאה	-	חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2.5 מ' ובשטח כללי של 62.25 מ"ר בחזית רח' שמוטקין בהתאם לתכנית מפורטת רצ/58/15/1, לטובת הציבור.

הערות:

א. אין מחלוקת לגבי זהות החייב בהיטל השבחה.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

[2] לחלקה 350 ולחלקה ארעית 7 סופית 568 (מגרש 351/1) קיימת זכות מעבר לכניסה משותפת לרכב עפ"י סעיף 11.4.4 לתקנון תכנית מפורטת רצ/58/15/1.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[3]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת.

מצב קודם

9.1. תכנית רצ/3/114:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1375 מיום 6.7.1967.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד תעשייה ודרך.

באזור תעשייה תותר בנייה בשיעור 40%, בניין בגובה של עד 12 מ'.

9.2. תכנית רצ/1/1:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1646 מיום 30.7.1970.

ייעוד	-	תעשייה.
אחוז בנייה בקומה	-	40%.
גובה	-	עד 12 מ'.
חזית מינימלית	-	20 מ'.
קווי בניין	-	אחורי - 6 מ', צידי - 5 מ'.
שימושים	-	בתי מלאכה, תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

9.3. תכנית רצ/1/1/ב':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1991 מיום 21/02/1974.

מטרת התכנית שינוי ותיקון תקני חניה במגרשים פרטיים.

בתכנית נקבע כי לבתי מלאכה ותעשייה, לכל 100 מ"ר ברוטו מקום חניה אחד.

מצב חדש

9.4. תכנית רצ/1/1/יא':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4303 מיום 11/5/1995.

התכנית מתירה בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בניין אפס צדדי ואחורי בלבד בתנאים.

הרמפה והשטח שמתחתיה:

חניה מקורה - יחושבו שטחי שירות.

תותר בניית מרתפים לחניה בקו בניין אפס, בתנאים.

[3] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

<u>גובה מתקנים על הגג</u>:

גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ'. יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.

9.5. <u>תכנית רצ/מק/1/1/טו'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4431 מיום 28/7/1996.

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

9.6. <u>תכנית רצ/1/15/1/ב''1</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4402 מיום 21/4/1996.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי מיוחד, מבנן M שלגביו תוכן תב"ע מפורטת הכוללת בינוי, איחוד וחלוקה מחדש וכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

גודל מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר.
אחוז בנייה מרבי	-	40% בקומה, סה"כ 120%.
מס' קומות	-	3 קומות.
קווי בניין	-	חזיתי - כמסומן בתשריט, צידי ואחורי - 5 מ'.
שימושים	-	מסחריים בעלי שטח גדול ושאינם מתאימים למרכז העיר: אולמי תצוגה לרהיטים או רכב, היפר שוק וכן מסעדות, מועדונים, פאבים, מוסדות רפואיים, משרדים (בקומות העליונות), משחקי וידאו וטלוויזיה. מינימום 100 מ"ר ליח"ד.
גלריות	-	שטח גלריות בתוך חלל המבנה בשטחים מסחריים יהיה כלול בשטחי הבנייה המותרים, אולם ניתן יהיה באולמי ייצור במפעלי תעשייה להקים גלריות לניהול העבודה ולפיקוח על הייצור בגודל של עד 25% משטח אולם הייצור, כלול בשטחי הבנייה של קומת הקרקע.

9.7. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יד'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף (באישור שר) בי.פ 4454 מיום 5/11/1996.

מטרת התכנית קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

9.8. <u>תכנית רצ/ 1/1/יג'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5280 מיום 9/3/2004.

מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מרביים.

התכנית אינה מתייחסת לייעוד "מסחרי מיוחד".
באזור תעשייה יותרו שטחי שירות על קרקעיים בהיקף 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות.
באזורי תעשייה משולב עם מסחר/משרדים יותרו שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של 60%, עד 25% לקומה לצורכי ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח.מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.
מתחת לפני הקרקע עפ"י תכנית רצ/1/1/יא', לשימושי חניה.
תכנון חניה תת קרקעית ייעשה עד 80% משטח המגרש נטו ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר.
גלריות באזורי תעשייה ומסחר ייחשבו כשטח עיקרי בגובה מעל 2.2 מ' וכשטח שירות בגובה מתחת ל-2.2 מ' בהתאם לגובה המפלסים ושטח מרבי כקבוע בתקנות.
בשטחי שירות מעל הקרקע תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח מגרש נטו, באישור הוועדה המקומית.

9.9. <u>תכנית רצ/1/15/58</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5365 מיום 8/2/2005.
מטרת התכנית בין היתר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד, שינוי קו בניין לרח' שמוטקין והגדרת גובה.
התכנית מסווגת את החלקה כמגרש 351/1 בשטח 809 מ"ר עם זכויות והוראות הבנייה כדלקמן:

שטח עיקרי - 971 מ"ר, 384 מ"ר בקומה.
שטח שירות - 809 מ"ר תת"ק[4], 243 מ"ר מעל הקרקע.
מס' קומות - 3 קומות, 14 מ' + מתקנים, סה"כ 16.5 מ'.
תכסית - 50%.

9.10. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יא'/1</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 מיום 10/9/2007.
עיקרי הוראות התכנית להוסיף הנחיה כי במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

[4] בסמכות הוועדה המקומית לאשר מרתף חניה נוסף.

9.11. <u>תכנית רצ/מק/39/1/1</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5947 מיום 7/5/2009.

התכנית 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'.

החלקה הנדונה אינה כלולה בתחום המסומן בייעוד לתעסוקה תעשייה ומלאכה.

9.12. <u>תמ"א 10/ד'/10</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6189 מיום 17/01/2011.

התכנית 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.

9.13. <u>תכנית רצ/1/1/36/2</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6404 מיום 24/4/2012.

התכנית מתירה הצבת סוככים מחודש אוקטובר עד סוף חודש אפריל על המדרכות שבחזית לבתי האוכל בעלי היתר תקף להעמדת שולחנות וכיסאות, מעל השטח שלגביו ישנו היתר תקף להעמדת שולחנות וכיסאות, למעט שטח שהותר להצבת עציצים.

<u>מידות הסוכך</u>:

שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או על 40 מ"ר – הקטן מביניהם.

רוחב הסוכך לא יעלה על 5 מ' או על מחצית מרוחב המדרכה והגגון לסגירת הסוכך בגובה של 2.4 עד 2.9 מ' מפני המדרכה. יותרו עד 25 ס"מ נוספים להגבהת הגגון לצורך שיפועים.

אין באישור הצבת הסוכך משום תוספת שטחי בנייה.

במקרים בהם קיימת נסיגה בחזית הקדמית של המבנה היוצרת חזית פתוחה כלפי הרחוב, הוועדה המקומית ראשית להתיר הרחבת הסוכך שעל המדרכה לתחום החצר ובלבד שהסוכך יהווה יחידה אחת שלמה.

<u>שימושים</u>:

הצבת שולחנות וכסאות, מבואות ועמדות מכירה.

<u>מיקום הסוכך</u>:

תישאר זכות מעבר לאורך חזית הרחוב. 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.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לא תותר הצבת סוככים במרכז מסחרי סגור לבית אוכל שאין לו גישה חיצונית בהיתר הבנייה התקף.

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u>:

- הצבת כל סוכך, בטרם תידון בוועדה המקומית, טעונה אישור אדריכלית העיר.
- אישור האגף לרישוי עסקים, האגף לפיקוח עירוני, אגף תנועה, רשות כבאות אש, חברת מני"ב ואגף הנכסים.
- ההיתר יהיה תקף לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות, ויחודש עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

9.14. <u>תכנית רצ/2030</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 26/6/2017 ובעיתונים ביום 7/7/2017.

התכנית הינה תכנית כוללנית.

החלקה הנדונה מסווגת בייעוד תעסוקה במתחם תכנון 136 במפת מתחמי תכנון.

<u>שימושים</u>:

בהתאם לתכניות מאושרות, מותר לשלב בבניין שימושים שונים.

במתחם תותר בנייה של 8 קומות ועד 100,000 מ"ר לתעסוקה.

תכסית הבניין וקווי בניין בהתאם להוראות בתכניות מאושרות וכפי שייקבע בתכניות מפורטות.

תכנית מפורטת לתוספת קומות והגדלת זכויות הבנייה בבניינים קיימים תותנה בהגשת בינוי ועיצוב אדריכלי ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

9.15. <u>תכנית מס' 413-0675017 (רצ/2/2/36/1/1)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10105 מיום 2/1/2022.

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לאישור סגירת חורף לאולמות אירועים הפועלים על פי היתר בלבד, לשם מתן מחסה לאורחים בכניסה לאולם ו/או באזור ההתכנסות.

שטח סגירת החורף המותר עד 40% משטח עיקרי של המבנה עפ"י היתר הבנייה התקף ולא יותר מ-400 מ"ר לכל אולם.

הסגירה בגובה קומה אחת, גובה המבנה לא יעבור את גובה המבנה עצמו.

קווי בניין – עד 60 ס"מ מגבול מגרש. בקווי בניין צידיים ואחורי יותר קו בניין "0 לקירוי סגירת חורף במגרש גובל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

סגירת החורף תהיה צמודת דופן לאולם ותותאם לאחרת מחלופות הבינוי:

א. לבניה קיימת ללא קולונדה;

ב. בקולונדה קיימת;

ג. סגירת על מרפסת גג.

סגירה תתאפשר בתחום המגרש בלבד ולא בשטח ציבורי, לא בשטחים פתוחים או בשטח המוגדר כזכות מעבר לציבור.

יותר מעבר ברוחב 2 מ' מינימום לשימוש הציבור ולא תימנע גישה לשטחים שהם בשימוש הציבור.

תותר סגירת חורף של אולמות שונים בקיר משותף או בצורה רצופה בתנאי שלא תימנע אפשרות מעבר וגישה להולכי רגל.

ההיתר יחול בתאריכים 1/10 עד 30/4 ובכל שנה בתום עונת החורף על האולם להסיר את הסגירה. בנוסף נדרש היתר להעמדת שולחנות וכיסאות בהתאם לחוק העזר העירוני לראשון לציון (שמירת הסדר והניקיון) (תיקון), התשנ"ח 1998.

10. <u>רישוי</u>

10.1 היתר בנייה מס' רש/86/9586 מיום 15/12/1986, ניתן להקמת מבנה תעשייה בן 2 קומות (שלב א') מתוך 3 מאושרות, מקלט, חניון תת קרקעי (השימוש לתעשייה בלבד). שטחי הבנייה המבוקשים 87.96 מ"ר מחסנים ו-27 מ"ר מקלט בקומת הקרקע, 296.90 מ"ר לתעשייה בקומה א', ושלב ב' הכולל 384.86 מ"ר בקומה ב' (אינו כלול בהיתר).

טופס 4 להיתר זה ניתן ביום 22/3/1990.

10.2 היתר בנייה מס' רש/95/15368 מיום 15/3/1995, לשינוי במיקום המבנה ותוספת 2 קומות למבנה תעשייה קיים. להלן שטחי הבנייה:

קומת קרקע - 345.8 מ"ר (מחסנים), 25 מ"ר (מקלט).

קומה א' - 386.03 מ"ר (תעשייה).

קומה ב' - 386.03 מ"ר.

סה"כ - 1,117.86 מ"ר + מקלט בשטח נטו של 25 מ"ר.

10.3 היתר בנייה מס' 202000076 מיום 5/3/2020, בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20171175 לשינויים מתכנית מאושרת, שימוש חורג מהיתר ל-5 שנים ממלאכה למועדון מופעים והפעלות לילדים בקומה ב' בשטח 296.6 מ"ר.

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית רצ/1/15/ב'/1	115,800 ₪	57,900 ₪	46,320 ₪	23,160 ₪
תכנית רצ/1/1/יג	181,920 ₪	90,960 ₪	אין השבחה	
תכנית רצ/1/1/36/2	98,000 ₪	49,000 ₪	12,528 ₪	6,264 ₪
תכנית רצ/1/1/36/2/2	289,061 ₪	144,530 ₪	64,926 ₪	32,463 ₪

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד. בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.2. מהות החיוב:

שמאי הצדדים מסכימים כי התכניות המשביחות החלות על החלקה הינן כדלקמן: רצ/15/1/ב/1, רצ/1/1/יג, רצ/36/1/1, רצ/2/36/1/1, וכן מסכימים כי תכנית רצ/58/15/1 לא השביחה את הנכס.

הצדדים חלוקים על עצם ההשבחה מכח תכנית רצ/1/1/יג וכן על המקדמים וערכי השווי לחישוב ההשבחה ביחס ליתר התכניות.

11.3. עמדת המשיבה:

א. מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה שנוצרה מהתכניות השונות, כדלקמן:

- תכנית רצ/15/1/ב/1:

חושבה ההשבחה בגין אפשרות לשימושים מסחריים בשטח תעשייה בקומה א', ובפועל קומת קרקע הפונה לרח' שמוטקין.

לטענתו, בגין קומת הקרקע וקומה ב' הוסדר היטל השבחה.

השטח לחישוב - 386 מ"ר.

- תכנית רצ/1/1/יג:

חושבה תוספת שטח גלריה של 138 מ״ר (בהתחשב בהפסד גובה קומה ובהתאמה לקיים) במקדם 0.3 וסככות בשטח 96 מ״ר במקדם 0.2.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי לא ניתן לנצל את הזכויות, הוא השיב כי שטחי השירות ניתנים לניצול כגלריות וסככות. בהתאם להיתר בניה מס׳ 20200076, גובה קומת קרקע הינו 4.76 מ׳ נטו וברוטו 5.16 מ׳ ולא 4.7 מ׳ כנטען ע״י שמאי המבקש (הוצג חלק מהתשריט).

בנוסף כיום בנויות ברמפה סככות ללא היתר בהתאם לתכנית רצ/1/1/יג.

כמו כן, גם העסקה שהציג שמאי המבקש ביחס לתכנית הסוככים בחלקה 212, המהווה אולם אירועים, כוללת גלריה חלקית למשרדים ומעידה על כך שניתן לממש את הזכויות.

- תכנית רצ/1/1/2/36:

חושבה תוספת שטח סוכך של 40 מ״ר במקדם 0.7 בגין ניכוי חצר מסחרית.

ההשבחה חושבה ליחסית השימוש שהינה 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה, מקדם של 0.58.

מקדם 0.7 תואם את היותו של הסוכך ברוב המקרים החלק המשמעותי בבית העסק.

מקדם זהה ניתן בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שומת השמאית המכריעה, שושי שרביט שפירא, גו״ח 3939/213, ברשבסקי 5.

שומת השמאי המכריע, עאטף עאלם, גו״ח 5033/39, משה שרת 30.

לטענתו אין מגבלת שימוש ואי ודאות בבניית הסוכך כפי שטען שמאי המבקש.

מבחינת השימוש, הנכס הוא מסחרי בשימוש לאולם אירועים וכן גם שימוש למסעדה אפשרי.

מבחינת הוודאות, מאחר שהעבודה פטורה מהיתר, ההיתר ניתן לצמיתות.

- תכנית רצ/1/1/2/2/36:

חושבה תוספת שטח סוכך במקדם 0.7 בגין ניכוי חצר מסחרית.

במצב הקודם 40 מ״ר ובמצב החדש 138 מ״ר.

הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה במקדם של 0.9.

ההשבחה חושבה ליחסית השימוש שהינה 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה, מקדם של 0.58.

שמאי המשיבה ציין, כי שמאי המבקש קבע הפחתה למגבלת שימוש 0.75 ומקדם עלות התאמה 0.9 באופן שונה מהמקדמים בתכנית רצ/1/1/2/36 (מגבלת שימוש במקדם 0.5 ואישור סוככים במקדם 0.9). התרת השימוש אמורה לבטל את מקדם מגבלת השימוש.

שמאי המשיבה הוסיף כי במשך שנים השימוש בנכס הוא לאולם אירועים ובפועל בנויה סגירת חורף.

אף על פי כן ציין יש לקבל היתר בנייה לאולם שמחות, והחיוב יהיה רק אם השימוש יהיה לאולם שמחות.

ב. <u>ערכי שווי</u>:

הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהתאם למועדים הקובעים וכן על טבלת עסקאות השוואה למכירת מגרשים בייעוד לתעשייה ומלאכה מהשנים 2004-2011, כולל ניתוח שווי למ"ר קרקע.

<u>תכנית רצ/15/1/ב/1</u>:

נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה של 1,600 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר של 1,900 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי למ"ר מבונה תעשייה/מסחר
עומר סרחאן	3939/190-201	3,177 ₪
שמואל רוזנברג	3942/4	3,000 ₪ (מסחר), 1,600 ₪ (תעשייה)
שמואל רוזנברג	3942/118,60	1,892 ₪
שלומי יפה	3939/267	1,800 ₪ (מסחר), 1,250 ₪ (תעשייה)
ניקי פרימו	3939/521	2,800 ₪

בתגובתו הוא הפנה גם לשומת השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, בגו"ח 3939/164/9 שהינו נכס צמוד ודומה לנכס הנדון - קומה א' וברחוב שמוטקין קומת קרקע - שבה נקבע שווי לתעשייה של 1,600 ש"ח/מ"ר למסחר 2,300 ש"ח/מ"ר.

נקבע מקדם מיקום 0.8 למסחר ומקדם מיקום לתעשייה 0.9 (הוא מציין כי תת חלקה 9 בנויה בעורף המבנה בקומה א'). הוצג תחשיב השומה המכרעת הכולל גם חישוב מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת בשיעור של 0.72.

כמו צויין שהפער באחוזים בין ערכי השווי במצב החדש והקודם בין הצדדים אינו גבוה.

<u>תכנית רצ/1/1/יג'</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 3,000 ש״ח/מ״ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	שווי למ״ר מבונה תעשייה/מסחר
עומר סרחאן	3939/190-201	3,000 ₪
גבע בלטר	3939/573	3,400 ₪
גבע בלטר	3939/202,203	3,000 ₪ (מסחר), 1,200 ₪ (אחסנה)
שלומי יפה	3939/267	2003 ₪ (תעשייה)
שושי שרביט	3939/221	3,400 ₪ (מסחר), 2,000 ₪ (אחסנה)
שמואל רוזנברג	3942/4	2,700 ₪

<u>תכנית רצ/1/1/2/36</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 6,000 ש״ח/מ״ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למסחר
עומר סרחאן	3939/190-201	5,000 ₪
גבע בלטר	3939/573	5,000 ₪
שלומי יפה	3939/267	6,000 ₪
אמנון נזרי	3939/164	6,000 ₪
גבע בלטר	3939/202	6,000 ₪
גבע בלטר	3939/573	5,000 ₪
גבע בלטר	3942/13	4,250 ₪
רן וירניק	3939/359	4,000 ₪

<u>תכנית רצ/1/1/2/2/36</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 8,000 ש״ח/מ״ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למסחר
יעל הרון	3946/54	6,000 ₪
יעקב פז	3946/338	8,699 ₪
לילך בן פורת	3946/144	5,380 ₪
שלומי יפה	3939/267	8,600 ₪

בדיון צויין ביחס לניתוח העסקה שהציג שמאי המבקש בחלקה 212 כי לא ברור מה תרומת החלק הבנוי וכן כי הופחת בניתוח העסקה מרכיב מע״מ בטעות, שכן מדובר בנכס מסחרי.

בנוסף, הוצג חוזה מכר מיום 25/10/2020 ביחס לחלקה 213 הצמודה לנכס הנדון, רחוב ברשבסקי 5, בשטח רשום של 656 מ״ר, שעליה בנוי מבנה תעשייתי. הנכס נמכר בסך של 6,000,000 ₪, לא כולל מע״מ.

בנוסף הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, דוד טיגרמן, לשנת 2016 בחלקה 220, שם נקבע שווי מ״ר מבונה בייעוד זהה בשיעור של 7,000 ש״ח/מ״ר.

לטענתו אזור התעשייה המזרחי שונה מכל אזור תעשייה אחר ומאוד מבוקש ובפרט אזור רחוב ברשבסקי.

ג. <u>תחשיבים</u>

<u>תכנית רצ/15/1/ב/1</u>:

מצב קודם - בהתאם להיתר הבנייה	
שטח קומה א׳ (קרקע מרחוב שמוטקין) - תעשייה	386 מ״ר
שווי למ״ר מבונה	1,600 ₪
סה״ר שווי במצב קודם	617,600 ₪
מצב חדש עפ״י תכנית רצ/15/1/ב/1	
שטח קומה א׳ (קרקע מרחוב שמוטקין) מסחר	386
שווי למ״ר מבונה	1,900 ₪
ההשבחה	**733,400** ₪

<u>תכנית רצ/1/1/יג</u>:

מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח החלקה		812		
שטחי שירות	60%	487.2		
גלריה בהתחשב בהפסד גובה ובהתאמה לקיים		138	0.3	41.40
סככות		96	0.2	19.24
סה״כ תוספת שטח אקו׳				60.64
שווי למ״ר מבונה מסחר				3,000 ₪
ההשבחה				**181,920** ₪

תכנית רצ/2/36/1/1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח סוכך	40		40
בניכוי חצר מסחרית		0.7	28
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,000
סה"כ			₪ 168,000
לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה			0.58
ההשבחה			**₪ 98,000**

תכנית רצ/2/2/36/1/1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קומת קרקע	345.8		
מצב חדש			
שטח הסוכך	138		138
בניכוי חצר מסחרית		0.7	97
מצב קודם			
שטח הסוכך	40		40
בניכוי חצר מסחרית		0.7	28
סה"כ תוספת שטח אקו'			69
הפחתה בגין עלויות התאמה		0.9	
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
סה"כ			₪ 495,533
לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה			0.58
ההשבחה			**₪ 289,061**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.4. <u>עמדת המבקש</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

שמאי המבקש מעריך את ההשבחה שנוצרה מאישור התכניות השונות, כדלקמן:

- <u>תכניות רצ/15/1/ב/1</u>:

חושבה השבחה בגין תוספת אפשרות לשימושים מסחריים בשטח תעשייה בקומה א' במבנה הפונה לחזית מזרחית בלבד.

הקומה בנויה מעל מפלס הקרקע והגישה היתה דרך רמפה מכיוון דרום. השימוש כיום הינו למוסך.

השטח לחישוב הינו 386 מ"ר.

<u>מקדם שווי</u>:

הובא בחשבון מקדם 0.6, שכן לא מדובר בקומת קרקע.

המקדם נקבע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	ייעוד	מקדם קומה א'
ברזילי בועז	3942/97	6/5/1996	תעשייה	0.6
רינת וויס רביב	3942/23		תעשייה עתירת ידע ומשרדים	0.8
ארז כהן	3942/21		מסחר	0.6

- <u>תכנית רצ/1/1/יג</u>:

שמאי המבקש טוען כי תכנית זו אינה יוצרת השבחה במקרקעין.

בהתאם לתכנית מותרים שטחי שירות בהיקף 60%, עד 25% לקומה.

המבנה בנוי בקווי הבניין המקסימליים ולא ניתן להוסיף שטחי שירות.

לעמדתו, אפשרויות המימוש הינן לקומת הקרקע הקיימת בלבד, המהווה קומת קרקע גבוהה (4.76 מ') וזאת ע"י הוספת גלריה.

במקרה הנדון השימוש הטוב והיעיל הוא השארת המצב הקיים, קרי, קומת קרקע גבוהה.

הוספת גלריה אינה פונקציונלית בשל העלויות הכרוכות בחיזוק, איבוד שטח לצורך גרם מדרגות וכד'.

אף שלא חושבה השבחה הוצגו נתוני שווי.

- <u>תכנית רצ/1/1/36/2</u>:

שמאי המבקש חישב תוספת שטח סוכך של 40 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם תוספת שווי לחצר תפעולית של 0.3.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הובא בחשבון מקדם מגבלת שימוש של 0.5, המבטא את התלות של מימוש התכנית, בקיום היתר להעמדת שולחנות וכיסאות ואישור אדריכל העיר.
הובא בחשבון מקדם אי ודאות של 0.9, שכן ההיתר תקף ל-5 שנים עם אופציה לחידוש באישור הוועדה.
ההשבחה חושבה לחלק היחסי של זמן השימוש – 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה, מתקבל מקדם של 0.58.

- <u>תכנית רצ/1/1/36/2/22</u>:

שמאי המבקש חישב את הרחבת שטח הסוכך ל-138.32 מ״ר במקדם תוספת שווי לחצר תפעולית של 0.3.

התכנית מאפשרת הרחבת שטח הקירוי, אך מגבילה את מטרת הקירוי לאולמות אירועים בעלי היתר ולאזור התכנסות ללא הגדלת מספר האורחים בעולם.

לפיכך, הובא בחשבון ביחס לתוספת השטח האקו׳ מקדם הגבלה לאולם אירועים בלבד של 0.75.

כמו כן הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.9.

ההשבחה חושבה לחלק היחסי של זמן השימוש – 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה, מתקבל מקדם של 0.58.

<u>ערכי שווי</u>:

קביעת ערכי השווי התבססה על הצגת החלטות שמאים מכריעים בהתאם למועדים הקובעים ולתכנית רצ/1/1/36/2/2 ועל ניתוח עסקת השוואה.

<u>תכנית רצ/1/15/ב/1</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה לתעשייה של 1,200 ש״ח/מ״ר ושווי מ״ר מבונה למסחר של 1,200 ש״ח/מ״ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	ייעוד	שווי מ״ר מבונה ישן	שווי מ״ר מבונה חדש
ד״ר ברזילי בועז	3942/97	06/05/1996	תעשייה	₪ 1,200	₪ 1,400
רינת וויס רביב	3942/23		תעשייה עתידת ידע ומשרדים	₪ 1,400	₪ 1,600
ארז כהן	3942/21		מסחר	₪ 1,200	₪ 1,400

תכנית רצ/1/1/יג׳:

לא הוצג תחשיב אך הוצגו נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	ייעוד	שווי מ״ר אקו׳
ברזילי בועז	3942/97	24/03/2004	תעשייה	₪ 1,250
רינת וויס רביב	3942/23		תעשייה עתידת ידע ומשרדים	₪ 1,300
ארז כהן	3942/21		מסחר	₪ 1,250
רן וירניק	3939/359		תעשייה	₪ 1,400

תכנית רצ/2/36/1/1:

נקבע שווי מ״ר מבונה בשימוש למסחר של 4,000 ש״ח/מ״ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	ייעוד	שווי מ״ר אקו׳
ברזילי בועז	3942/97	24/03/2004	תעשייה	₪ 4,000
רינת וויס רביב	3942/23		תעשייה עתידת ידע ומשרדים	₪ 4,000
ארז כהן	3942/21		מסחר	₪ 4,000
רן וירניק	3939/359		תעשייה	₪ 4,000

בדיון צויין כי בשומת המשיבה הוצגו החלטות שמאים מכריעים מלב אזור התעשייה שם מתרכזת הפעילות המסחרית וערכי השווי במיקום הנדון שונים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית רצ/2/2/36/1/1</u>:

נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 5,622 ש״ח/מ״ר.

השווי נקבע בהתאם לניתוח עסקת מכר מיום 8/8/2022 ברחוב ברשבסקי 3, גו״ח 3939/212.

הממכר מתייחס למחצית מזכויות הבעלות במקרקעין ובמבנה תמורת 3,500,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה בהתאם לשטחי הבנייה עפ״י היתר:

מפלס	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
מרתף	93.22	0.5	46.61
קומת כניסה	147.97	1	147.97
קומת גלריה	66.36	0.3	19.908
סה״כ			214.488
תמורה			3,500,000 ₪
למ״ר אקו׳			16,318 ₪
חילוץ מע״מ		1.17	13,947 ₪
חילוץ יזמות		1.2	11,622 ₪
עלויות בנייה		6,000 ₪	5,622 ₪
סה״כ שווי מ״ר מבונה			**5,622** ₪

בדיון צויין כי בשומת המשיבה הוצגו מקדם וערכי שווי מאזור התעשייה החדש בראשל״צ המהווה בפועל אזור מסחרי ואינם רלוונטיים לנכס הנדון.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיבים</u>

<u>תכנית רצ/1/15/1/ב/1</u>:

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח הקומה - קומה א' בלבד	386	0.6	231.6
סה"כ שטח אקו'			231.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,200
שווי מ"ר קודם			₪ 277,920
מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח הקומה - קומה א' בלבד	386	0.6	231.6
סה"כ שטח אקו'			231.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,400
שווי מ"ר קודם			₪ 324,240
סה"כ השבחה			₪ **46,320**

<u>רצ/1/1/יג</u>:

לא חלה השבחה, כמפורט.

<u>רצ/2/36/1/1</u>:

התחשיב בוצע בשיטת ה"דלתא".

	סה"כ
שטח סוכך במ"ר	40
מקדם השבחה (תוספת שווי לחצר תפעולית)	0.3
מקדם מגבלת שימוש	0.5
מקדם אי ודאות להמשך אישור סוככים לצמיתות	0.9
מקדם תקופה יחסית בשנה (7 מתוך 12)	0.58
סה"כ שטח אקו'	3.132
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
סה"כ השבחה	₪ **12,528**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רצ/1/1/36/2/2:

מצב קודם				
	שטח	**מקדם שווי**	**מקדם שימוש**	**סה"כ שטח מתואם**
שטח קומת קרקע	345.8			
שטח סוכך - תוספת שווי לחצר תפעולית	40	0.3	0.58	6.96
מצב חדש				
	שטח	**מקדם שווי**	**מקדם שימוש**	**סה"כ שטח מתואם**
שטח סוכך - תוספת שווי לחצר תפעולית	**138.32**	0.3	0.58	24.1
סה"כ				17.1
מקדם הגבלה לאולם אירועים בלבד			0.75	12.83
מקדם עלות התאמה			0.90	11.55
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,622
השבחה				**₪ 64,926**

11.5. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים על עצם ההשבחה מתכנית רצ/1/1/יג'.

בנוסף הם חלוקים לגבי ערכי השווי והמקדמים בתכניות רצ/15/1/ב/1, רצ/36/2/1/1 ורצ/36/2/2/1/1.

<u>מהות ההשבחה</u>:

<u>רצ/15/1/ב/1</u>:

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי מיוחד, מבנן M שלגביו תוכן תב"ע מפורטת הכוללת בינוי, איחוד וחלוקה מחדש וכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

בדומה לשומות הצדדים ההשבחה תחושב עבור שינוי הייעוד משטח של 386 מ"ר בקומת א' מתעשייה למסחר[5].

שמאי הצדדים חלוקים על מקדם השווי ועל ערכי השווי.

<u>מקדם שווי</u>:

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם של 0.6 לקומה א' הבנויה מעל קומת הקרקע, הפונה לחזית מזרחית בלבד ומשמשת למוסך.

שמאי המשיבה טען כי מדובר בקומת קרקע הפונה לרחוב שמוטקין.

כמו כן, הוא הפנה לשומת השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, בגו"ח 3939/164/9, המתייחסת לנכס גובל בעל מאפיינים דומים שבה נקבע שווי של 0.8 למסחר ו-0.9 לתעשייה בגין מיקום הנכס בעורף החלקה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שלא מדובר בקומת קרקע מסחרית עם חזית סטנדרטית לרחוב, שכן הגישה אליה, ברגל ובכלי רכב, הינה באמצעות רמפה.

עם זאת לא קיבלתי את המקדמים שקבעו ביחס לקומה א' עורפית.

אציין כי בשומת השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, שצויינה, הובא בחשבון מקדם מיקום לנכס בגין מיקומו העורפי. עם זאת הובאה בחשבון הפחתה כפולה לייעוד מסחרי (20%) ביחס לייעוד תעשייה, המגלם את מיקומו הגבוה ממפלס הרחוב.

בחנתי גם את החלטות השמאים המכריעים שאליהן הפנה שמאי המבקש.

בשומת השמאי המכריע, בועז ברזילי, בגו"ח 3942/97, רחוב שמוטקין 35, ובשומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 3942/21, רחוב פלוטיצקי 22-20, נקבע מקדם 0.6 ביחס למבנה

[5] הוצגה בפני שומה מכרעת קודמת משנת 1996 המתייחסת לקומות העליונות כקומות בשימוש לתעשיה.

שהתכנית סיווגה בייעוד תעשייה עם שימושים סמי מסחריים לצד שימושים מסורתיים ולא בייעוד מסחרי מיוחד, לפיכך אין להקיש ממקדם זה במלואו למקרה שבפנינו.
בשומת השמאית המכריעה, רינת וויס רביב, בגו"ח 3942/23, רחוב בקר 32, קיבלה השמאית המכריעה את עמדת הצדדים בדבר מקדם 0.8 לקומות העליונות והביאה בחשבון מקדם 1.15 לקומת קרקע לנכס המסווג בייעוד תעשייה ומלאכה, שגם בו מותרים שימושים סמי מסחריים בלבד כגון אולמי שמחות ומועדונים.
בהתאם לכל האמור לעיל ובהתחשב במיקומה של קומה א' ביחס לרחוב ובדרכי הגישה אליה, וכן בעובדה כי שימושים מסחריים רגישים יותר לחשיפה לחזית, הובא בחשבון במצב הקודם מקדם של 0.9 ובמצב החדש בייעוד מסחרי מקדם של 0.8.

<u>מקדם דחייה למימוש</u>:
בהתאם לתכנית בחלקות הכלולות במבנן M ומימוש הזכויות כפוף להכנת תכנית מפורטת, איחוד וחלוקה מחדש ותכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
לפיכך יובא בחשבון מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת ועמידה בתנאים הנוספים בשיעור של 0.89 המשקף דחייה של שנתיים בריבית של 6%.

<u>ערכי השווי</u>:
שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי. שמאי המשיבה טען לשווי של 1,600 ש"ח/מ"ר לתעשייה ו-1,900 ש"ח/מ"ר למסחר ושמאי המבקש טען לשווי של 1,200 ש"ח/מ"ר לתעשייה ו-1,400 ש"ח/מ"ר למסחר.
רצ"ב סקירת שומות מכריעות במיקומים ברי השוואה:

מועד ההכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
				תעשייה	מסחר
15/10/2024	אוולין דודזון שמאמה	3939/164	שמוטקין 8	₪ 1,600	₪ 2,300
09/02/2020	משה נדם	3942/9	פלוטיצקי 8	₪ 1,400	₪ 1,820
20/04/2020	שושי שרביט שפירא	3939/213	ברשבסקי 5	₪ 1,590	₪ 1,990
16/12/2015	גבע בלטר	3942/13	פלוטצקי 12	₪ 1,600	
26/06/2014	ניקי פרימו	3939/521	משה בקר 15	₪ 1,400	₪ 2,800
08/11/2012	רן וירניק	3939/359	קזושנר 2	₪ 1,652	₪ 2,878
07/06/2012	רוזנברג שמואל	3942/4	פלוטיצקי 5	₪ 1,600	₪ 3,000

לאור נתונים אלו אני סבור, כי ניתן לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה שהינם שווי מ"ר מבונה של 1,600 ש"ח/מ"ר לתעשייה ו-1,900 ש"ח/מ"ר למסחר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רצ/1/1/יג':</u>

התכנית התירה תוספת שטחי שירות אך לא פירטה את היקפם בנוגע לאזור ביעוד מסחרי מיוחד. באזור תעשייה המשולב במסחר ומשרדים נקבע היקף שטחי שירות של 60%, 25% בקומה, ולגבי אזור תעשייה נקבעו שטחי שירות בהיקף 70%, בחלוקה של 30% שטחי שירות כלליים, אחסנה בשיעור 20% ושטח גלריות בשיעור 20%.

שמאי המבקש טען כי התכנית לא השביחה שכן המבנה בנוי בקווי הבניין ולא ניתן להוסיף שטחי שירות, אלא רק בגלריה מעל קומת הקרקע, ולעמדתו העלויות הכרוכות בהקמתה ואובדן הגובה מאיינות את ההשבחה.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש להעדר השבחה.

קומת גלריה מאפשרת לנצל (גם אם לא בהכרח מיטבי) את חלל קומת הקרקע הקיים, שבמקרה הנדון גובהו 4.76 מ' נטו. קומת גלריה מרחיבה את אפשרויות השימוש בחלל הקומה ויכולה לשמש כמשרדים או לאחסנה נוספת והשימוש בגלריה במבנים תעשייתיים או מסחריים נפוץ למדי. כפי שציין שמאי המשיבה, אף בעסקת ההשוואה שהציג שמאי המבקש בחלקה 212, המצויה בסביבת הנכס, קיימת גלריה בהיתר.

באשר לשטח הסככות, הרי שבקומה א' במבנה קיימות בפועל סככות, דבר המעיד אף הוא על הצורך בהן ואפשרות מימושן בפועל.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח גלריה של 138 מ"ר ושטח סככות של 96 מ"ר.

בתכנית הנדונה לא פורטו שטחי הגלריה המותרים בייעוד מסחרי מיוחד.

בהתאם לתכנית רצ/1/15/ב/1 שטח גלריות בתוך חלל המבנה בשטחים מסחריים יהיה כלול בשטחי הבנייה המותרים, אולם ניתן יהיה באולמי ייצור במפעלי תעשייה להקים גלריות לניהול העבודה ולפיקוח על הייצור בגודל של עד 25% משטח אולם הייצור, כלול בשטחי הבנייה של קומת הקרקע.

בהתאם לתכנית הנדונה כאמור באזור מסחרי מיוחד נקבעו שטחי שירות בשיעור 25% בקומה ובאזור תעשייה המשולב במסחר ומשרדים נקבע היקף שטחי גלריות בשיעור 20% משטח החלקה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח גלריה של 138 מ"ר, המהווה כ-20% משטח המגרש ובהתאמה לקיים בשיעור של כ-85%.

בנוסף הביא בחשבון שטחי סככות של 96 מ"ר, תוך ציון כי כבר כיום בנויות סככות בהתאם לתכנית זו.

בהתחשב בשטחי הבנייה הקיימים ובמידות החלקה, מצאתי כי ניתן לקבל את השטחים שהביא בחשבון שמאי המשיבה בתחשיבו.

מקדמי שווי:

במקרה הנדון מדובר בחלל בגובה נטו של 4.76 מ' בלבד כך שגם בהנתן בניה קלה ובניית גלריה בגובה מינימלי של 2.2 יווצר מצב בו השטח שתחת הגלריה הינו כ-2.4 מ' המהווה שטח בגובה נמוך יחסית לשטחי מסחר. בהתחשב בפגיעה המהותית בגובה בק"ק אני סבור שבמקרה הנדון יש לקבוע את מקדם תוספת השווי של תרומת הגלריות לכ- 0.2. ביחס לסככות מצאתי כי ניתן לקבל את מקדם השווי שקבע שמאי המשיבה שהינו 0.2 והמהווה קביעה בטווח המקובל לשימושים אלו.

מקדם דחייה למימוש:

מאחר שמימוש זכויות הבנייה מכח תכנית רצ/15/1/1/ב' מותנה בהכנת תכנית מפורטת, ומאחר שבמועד הקובע של התכנית טרם אושרה תכנית מפורטת, הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6% במקדם 0.89.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה של 3,000 ש"ח/מ"ר בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בקרבת הנכס וכן עסקאות השוואה למגרשים מהשנים 2004-2006 לייעודי תעשייה ומלאכה.

שמאי המבקש הציג החלטות שמאים מכריעים לנכסים בצפון אזור התעשייה שבהן נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 1,250-1,400 ש"ח/מ"ר.

לא מצאתי כרלוונטיים את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, שכן הם אינם מתייחסים לשימוש מסחרי ו/או ייעוד דומה למקרה הנדון.

רצ"ב סקירת שומות מכריעות במיקומים ברי השוואה:

מועד ההכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למסחר
06/01/2021	ארז כהן	939/565	ברשבסקי 6	2,695 ₪[6]
20/04/2020	שושי שרביט שפירא	3939/213	ברשבסקי 5	3,000 ₪
28/02/2017	גבע בלטר	3939/573	שמוטקין 3	3,400 ₪
29/05/2013	גבע בלטר	3939/202,203	משה בקר 4-7	3,400 ₪
07/06/2012	רוזנברג שמואל	3942/4	פלוטיצקי 5	2,700 ₪

לאור נתונים אלו אני סבור, כי ניתן לקבל בעניין זה את עמדת המשיבה ולקבוע שווי מ"ר מבונה של 3,000 ש"ח/מ"ר.

[6] 1,078 ש"ח/מ"ר מבונה בקומת ביניים לפי מקדם 0.4.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רצ/2/36/1/1</u>:

התכנית מתירה הצבת סוכך בשטח 30% משטח הנכס העיקרי או עד 40 מ״ר, הנמוך, בחזית בית אוכל בעל היתר תקף להעמדת שולחנות וכיסאות על המדרכה שבחזית, וזאת מחודש אוקטובר עד חודש אפריל.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על כך ששטח הסוכך לחישוב הינו 40 מ״ר ועל מקדם השווי לסוכך, המהווה תוספת של 30% ביחס לחצר תפעולית ועל מקדם תקופת השימוש - 0.58, המשקף את השווי היחסי לתקופת השימוש (7/12 חודשים בשנה).

לעניין חישוב שימוש לחלק מהתקופה בשנה אני מקבל את הסכמת הצדדים.

שמאי המבקש סבור שבנוסף יש להביא בחשבון מקדם מגבלת שימוש של 0.5, שכן מימוש הקמת הסוכך מותנית בקיום היתר להעמדת שולחנות וכיסאות ואישור אדריכל העירייה, וכן מקדם אי ודאות של 0.9 לאישור מחדש של הקמת הסככה לאחר תקופה של 5 שנים.

מעיון בהוראות התכנית עולה, כי בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, נקבע כי היתר בנייה לסוכך מותנה באישור אדריכלית העיר.

כמו כן, ההיתר יהיה תקף לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות, ויחודש עפ״י החלטת הוועדה המקומית.

לפיכך, קיבלתי את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין אי ודאות הנובעת מההתניות למימוש ההיתר ולחידושו.

מעיון בשומות מכריעות שונות עולה, כי מקדם זה חושב באופן שונה ע״י שמאים מכריעים שונים אשר בחלקם גילמו את המקדם עם תקופת השימוש המוגבלת וחלקם חישבו אותו בנוסף למקדם תקופת השימוש המוגבלת.

לאור האמור אני סבור שבהנתן חישוב של מקדם לתקופת שימוש מוגבלת בלבד יש לחשב מקדם אי ודאות בשיעור נמוך יותר של 0.75 המשקלל את כלל ההתניות הקיימות בתכנית וכן את אי הודאות הנובעת ממנה ואין מקום להפחתה כפולה בגין מרכיבים אלו.

מקדם זה תואם לקביעות בשומת השמאית המכריעה, גבע בלטר, בגו״ח 3939/202-203, רחוב משה בקר 2-4 (שלא חישבה מקדם לתקופת זמן מוגבלת בשנה) וכן תואם לקביעה בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, בגו״ח 3939/190-201, דרך המכבים 4 (שחישב בנוסף דחיה למימוש ומקדם לתקופת זמן מוגבלת).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערכי שווי:

לטענת שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה למועד הקובע לפי קביעות שמאים מכריעים בסביבה הינו 4,000 ש״ח/מ״ר.

לטענת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למועד הקובע לפי קביעות שמאים מכריעים הינו 6,000 ש״ח/מ״ר.

בדקתי את נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי הצדדים המסתמכים על קביעות שמאים מכריעים ונתוני עסקאות מכר בסביבה.

רצ״ב סקירת שומות מכריעות במיקומים ברי השוואה:

מועד ההכרעה	שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה למסחר
28/09/2023	ברק שוורצברד	3939/212	ברשבסקי 3	5,000 ₪
20/04/2020	שושי שרביט שפירא	3939/213	ברשבסקי 5	5,000 ₪
16/06/2019	עומר סרחאן	3939/190-201	דרך המכבים 4	5,000 ₪
28/02/2017	גבע בלטר	3939/573	שמוטקין 3	5,000 ₪
18/12/2014	אמנון נזרי	3939/164	שמוטקין 8	6,000 ₪
08/11/2012	רן וירניק	3939/359	קזושנר 2	4,000 ₪
29/05/2013	גבע בלטר	3939/202	משה בקר 6-4	5,000 ₪

לאור נתונים אלו אני סבור, כי ניתן לקבוע שווי מבונה למועד הקובע בשיעור של 5,000 ש״ח/מ״ר.

תכנית רצ/2/36/1/1:

התכנית מאפשרת סגירת חורף לאולמות אירועים עם היתר תקף ורישיון עסק בתקופת החורף (החודשים אוקטובר עד אפריל), בשטח של עד 40% מהשטח העיקרי ולא יותר מ-400 מ״ר לכל אולם. הסגירה בגובה קומה אחת.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על השטחים הניתנים לסגירה בשני מצבי התכנון שהינו 40 מ״ר במצב הקודם ו-138 מ״ר במצב החדש וגם על מקדם עלויות ההתאמה שהינו 0.9.

בהתחשב בהוראות התכנית, מידות החלקה והמבנה הקיים על החלקה, קיבלתי את הסכמתם.

מקדם שווי סוכך לסגירת חורף:

המקדם הוא בחשבון בהתאם לקביעה ביחס לתכנית רצ/2/36/1/1 והינו 0.7.

מקדם מגבלת שימוש:

הצדדים חלוקים על הצורך בשימוש במקדם הגבלה לאולם אירועים בלבד. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם של 0.75 ושמאי המשיבה טען שבמקום קיים אולם אירועים שנים רבות

וכי אין מקום להפחתה בגין אלמנט זה. כמו כן טען שהתכנית ביטלה את מגבלת השימוש שהייתה קיימת בתכנית רצ/2/36/1/1.

התכנית מתנה את סגירת החורף בקיום היתר לאולם אירועים.

עם זאת התכנית מבטלת את הצורך באישור אדריכל העיר ומסירה את המגבלה לחידוש הצבת הסגירה בכל 5 שנים.

אני סבור שבהתחשב בעובדה שבמקום פועל אולם אירועים בשימוש חורג בלבד, אך עם זאת שימוש לאולם אירועים נפוץ בסביבת הנכס במהלך השנים, ניתן לאמוד את המגבלה לקיום היתר לאולם אירועים במקדם הפחתה מינימלי של 0.95.

<u>ערכי שווי</u>:

לטענת שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה למועד הקובע לפי ניתוח עסקה בחלקה 212 הסמוכה לנכס הינו 5,622 ש״ח/מ״ר.

לטענת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למועד הקובע לפי קביעות שמאים מכריעים הינו 6,000 ש״ח/מ״ר.

שמאי המשיבה מסתמך על החלטת שמאי מכריע, בודדת בסביבת הנכס שהינה שומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בחלקה 267 שבה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 8,600 ש״ח/מ״ר למועד הקובע 12/12/2020 (כשנה וחצי לפני המועד הקובע) ועל החלטות שמאים מכריעים אחרות באזור התעשייה המערבי של העיר שלעניות דעתי אינן משקפות את השווי בנכס הנדון, מהטעמים כדלקמן:

- שומת השמאית המכריעה, יעל הרון, בחלק מגו״ח 3946/54 מתייחסת לנכס ברחוב אלטלנה פינת רחוב הכשרת היישוב הינה לנכס המהווה מגרש מכוניות ואחסנה בשטח של 2,695 מ״ר באזור בעל אופי שונה מסביבת הנכס הנדון, המשמשת בעיקר לתעשייה ומלאכה ומסחר קמעונאי ופחות כאזור בילוי.
- שומת השמאית המכריעה, לילך בן פורת, בגו״ח 3946/144 מתייחסת לנכס ברח׳ אלטלנה בשטח כ-12 דונם במיועד לבניית מבנה מסחר ומשרדים.
- שומת השמאי המכריע, יעקב פז, בגו״ח 3946/338, מתייחסת לנכס ברח׳ שלנג זאב שהינו מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה בשטח 8,788 מ״ר, בקרבת מתחם ה״סינמה סיטי״.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי המבקש הציג עסקה בנכס סמוך בגו"ח 3939/212, רחוב ברשבסקי 3, מיום 8/8/2022.

להלן ניתוח העסקה:

מפלס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף	93.22	0.4	37.28
קומת כניסה	147.97	1.0	147.97
קומת גלריה	66.36	0.3	19.908
סה"כ			205.17
תמורה			3,500,000 ₪
למ"ר אקו'			17,059 ₪
יזמות		1.25	13,647 ₪
עלויות בנייה			6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			7,650 ₪

שמאי המשיבה הציג בנוסף הסכם מכר נוסף בגו"ח 3939/213 רח' ברשבסקי 5, מיום 25/10/2020.

בהתאם לחוזה המכר הממכר הינו בשטח רשום של 656 מ"ר ועליו בנויים מבנה תעשייתי, חצר, סככות, מחסן וחניות, המיועד להריסה, התמורה הינה 6,000,000 ₪.

מעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית עולה, כי שטח החלקה נטו הינו 595 מ"ר.

הנכס בייעוד תעשייה משולב, שבו מותרת בניית שטח עיקרי בשיעור 120%, 40% בקומה, ו-60% שירות, 25% בקומה, ושימושים למסחר כגון חנויות גדולות, אולמות תצוגה, מסעדות, תחנת דלק, חניונים ומועדונים.

להלן ניתוח העסקה:

מפלס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף	238	0.4	95.2
קרקע עיקרי	238	1.0	238
קרקע שירות	148.75	0.5	74.375
קומה א' עיקרי	238	0.8	190.4
קומה א' שירות	148.75	0.4	59.5
קומה ב'	238	0.6	142.8
קומה ב' שירות	59.5	0.3	17.85
סה"כ			818.125
תמורה			6,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**7,300** ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לבקרה בלבד, אציין כי בשומת השמאית המכריעה, דנה שיחור, בחלקות 58-56 ו-69 בגוש 3939 וחלקות 70, 71, 133, 134, 157 ו-158 בגוש 3939 ברחובות משמר הירדן, הרב צדוק צבי פרנק ופיק"א המיועדות למגורים ומסחר בקומת הקרקע, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר 6,150 ש"ח/מ"ר למועד הקובע 19/6/2021.
ובשומת השמאית המכריעה, אוולין דודזון, שמאמה בגו"ח 3939/581-582 ברח' פיק"א 42-44 נקבע שווי מ"ר מבונה של 5,200 ש"ח/מ"ר למסחר בקומת הקרקע של בנייני מגורים להשכרה לטווח ארוך למועד הקובע 27/6/2021.

לאור נתונים אלו אני סבור, שניתן לקבוע שווי מבונה משוקלל של 7,500 ש"ח/מ"ר.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:
"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;
(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והבקשות להיתר בניה שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6. המועדים הקובעים.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. הובאו בחשבון מימושים קודמים בחלקה.

13. תחשיבי ההשבחה

תכנית רצ/15/1/ב/1:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה א' בייעוד תעשייה	386	0.9	347.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,600
שווי מצב קודם			₪ 555,840
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה א' בייעוד מסחרי	386	0.8	308.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,900
שווי מצב חדש			₪ 586,720
סה"כ השבחה לפני הפחתות			₪ 30,880
מקדם דחייה (2 שנים, 6%)			0.89
השבחה			**₪ 27,483**

תכנית רצ/1/1/יג:

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח גלריה	138	0.2	27.6
סככות	96	0.2	19.24
סה"כ תוספת שטח אקו'			46.84
מקדם דחייה למימוש (2 שנים, 6%)			0.89
שווי למ"ר מבונה			₪ 3,000
ההשבחה			**₪ 125,062**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תכנית רצ/2/36/1/1:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח סוכך	40	0.7	28
מקדם אי ודאות		0.75	21
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
סה"כ			₪ 105,000
לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה			0.58
ההשבחה			**₪ 61,250**

תכנית רצ/2/2/36/1/1:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח הסוכך במצב חדש	138	0.7	97
שטח הסוכך במצב קודם	40	0.7	28
סה"כ תוספת שטח אקו'			69
הפחתה בגין עלויות התאמה			0.9
הפחתה בגין מגבלת שימוש			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500
סה"כ			₪ 439,898
לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה			0.58
ההשבחה, במעוגל			**₪ 256,610**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כגוש 3939 חלקה 568, רחוב ברשבסקי 12, פינת רחוב שמוטקין, מב"ת צפון - אזור התעשיה "הישן" בראשון לציון, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן במימוש מלא בחלופת מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/15/1/ב/1	6/5/1996	₪ 27,483	₪ 13,742
רצ/1/1/יג	24/3/2004	₪ 125,062	₪ 62,531
רצ/1/1/2/36	9/5/2021	₪ 61,250	₪ 30,625
רצ/1/1/36/2/2	17/1/2022	₪ 256,610	₪ 128,3050

אחוז המימוש כקבוע בשובר התשלום שהופק בפועל לא נדון בפני ולא נבחן על ידי.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com