אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7 בפברואר 2023

מספרנו: 30/754

מספר בקשה: 1544-2022

לכבוד

המבקשת:
חב' דרך חדשה בתנועה בע"מ
ע"י אסי צוקרמן, שמאי מקרקעין
Az30300@gmail.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראש העין
ע"י יהב רשף, שמאי מקרקעין
Yahav@reshef.org

א. נ.

הנדון: שומה מכרעת - רחוב העבודה 17, ראש העין

גוש 4252 חלקה 46

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רנ/25/א.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 09/05/2022 שנערכה ע"י יהב רשף ובתגובתו מיום 21/08/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 24/07/2022 שנערכה ע"י אסי צוקרמן, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רנ/25/א הינו 07/09/2020.
2. סיור בבניין ובסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 22/12/2022.
3. בתאריך 21/11/2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	4252
חלקה	:	46
שטח חלקה (רשום)	:	3,837 מ״ר
מס׳ יחידה	:	3 (עפ״י הסכם מעמידר)
שטח בנוי	:	342 מ״ר.
כתובת הנכס	:	העבודה 17, ראש העין
תיאור הנכס	:	יחידה המשמשת כנגריה במבנה המשמש לתעשייה.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, מיום 19/07/2022 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גוש:	4252
חלקה:	46
שטח רשום:	3,837 מ״ר
במספרים הישנים של החלקה:	4252/38
בעלות:	רשות הפיתוח, בשלמות

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני חוזה מכר מתאריך 06/2020 שנערך בין רשות הפיתוח ע״י רשות מקרקעי ישראל המנהלת את נכסי רשות הפיתוח, באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ (להלן: ״המוכרת״) לבין דרך חדשה בע״מ (להלן: ״הקונה״). עפ״י החוזה נמכרה יחידה מס׳ 3 בשטח של 342 מ״ר בנכס המצוי ברחוב העבודה 17, ראש העין, גו״ח 4252/4 לרבות הצמדת גג בשטח של 353.9 מ״ר. הממכר מסומן באות ג׳ בה הותרו זכויות בניה בשטח של עד 1,090 מ״ר (עיקרי + שירות) בתמורה ל- 2,527,583 ₪ כולל מע״מ.

5.2.1. <u>אישור זכויות:</u>

עפ״י עמדת המשיבה, בהתאם לאישור זכויות מעמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ נכון ליום 27/04/2021, בעלי הזכויות בנכס הינם דרך חדשה בתנועה בע״מ, בשלמות.

5.3. <u>הסכם מכר - המימוש הנדון:</u>

בהתאם לעמדת הצדדים מיום 27/06/2021 נחתם חוזה מכר בין דרך חדשה בתנועה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לה בוצ'רי ד.ה.ג.ש בע"מ (להלן: "הקונה") ולפיו המוכרת מעבירה לקונה זכויות בנכסי המקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 104 א' לפקודת מס הכנסה ובין היתר יחידה מס' 3 המושכרת לדייר מוגן בדמי מפתח.

5.4. <u>הסכם שכירות דייר מוגן:</u>

בהתאם לעמדת הצדדים נערך חוזה דיירות מוגנת מיום 14/01/2014 בין חברת עמידר לבין הדייר המוגן ציון סוילם ולפיו: דמי השכירות החודשיים הינם 2,698 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה לסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר. המושכר: נגריה בשטח של 342 מ"ר. תקופת השכירות הינה מיום 10/06/2014 ועד ליום 31/12/2014. השוכר מחזיק בנכס מיום 19/02/1975.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 22/12/2022 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 46 בגוש 4252 ומהווה יחידה מס' 3 המשמשת כנגריה במבנה תעשיה ותיק חד קומתי המצוי ברח' העבדה 17, אזור התעשיה הישן, ראש העין.

שטחה הרשום של החלקה הינו 3,837 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק, חד קומתי הבנוי בחלקו מבלוקים ובחלקו מפח איסכורית. מצב התחזוקתי של המבנה ירוד.

הנכס הנדון מהווה נגריה המצויה במרכז המבנה בשטח של 342 מ"ר +51 מ"ר גלריה המוחזקת ע"י דייר מוגן.

בעורף החלקה, מספר מקומות חניה פתוחים. רחוב העבודה הינו רחוב ללא מוצא, הגישה לרחוב מרחוב היצירה ממערב ומצומת הרחובות המרץ ובן נון יהשוע מדרום מזרח.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר במבני תעשיה ומלאכה בני 1-3 קומות, המאופיינת בשימושי תעשיה מסורתית, מסחר, מוסכים ואחסנה.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית גמ/2/448:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 732 בתאריך 14/01/1960.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד תעשייה קלה.

7.1.2. <u>תכנית ממ/23/448/ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1645 בתאריך 23/07/1970.

עפ"י התכנית סומן הנכס כמגרש 33 ובייעוד תעשייה בו הותרו זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : 1,350 מ"ר.

אחוזי בניה: : 40%.

מס' קומות : 1, משרדים, חדר אוכל לעובדים ושרותים יורשו ב- 2 קומות.

גובה : עד 12 מ'.

קווי בניין : קידמי- 3 מ', צדדי- 4 מ'. אחורי- 6 מ'.

הערות: : לא יורשו שימושים מזיקים.

7.1.3. <u>תכנית ממ/830:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2521 מיום 08/03/1979 ולפיה סווג הנכס ביעוד תעשייה.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר.

אחוזי בניה: : 40% לקומה, ולא יותר מ- 120% בכל הקומות.

גובה : עד 15 מ'.

קווי בניין : צדדי- 3 מ' או 0 באישור מכבי האש. אחורי- 4 מ'.

הערות: : שטחי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות.

7.1.4. <u>תכנית אפ/2000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים מס' 3760 מיום 22/4/1990, לפיה סווג הנכס באזור תעשיה ומלאכה.

עפ"י התכנית נקבעו ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר.

אחוזי בניה: : 40% לקומה ולא יותר 120%

מס' קומות : 3.

גובה : עד 13 מ'.

קווי בניין : צדדי - 4 מ' או 0 בהסכמת השכן.

שימושים מותרים: תעשייה ומלאכה לרבות מפעלי מזון, משקאות וטבק, טקסטיל, הלבשה ומוצרי טקסטיל, עץ ומוצריו, מצורי נייר, דפוס והוצאה לאור, מוצרי פלסטיק, מוצרים מינרליים אל מתכתיים, מוצרי מתכת, מכונות, ציוד חשמלי ואלקטרוני, כלי הובלה, יהלומים והכל בהגדרת "הסיווג האחיד של ענפי הכלכלה" ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי. בנוסף, בנייני אחסנה, בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למקום. כ"כ, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות צבור לשירות העובדים באזור ובתי ספר הקשורים באזור, מתקנים הנדסיים, מחסנים למוסדות ציבור, שטחים ומתקנים לחניה, מוסכים לרכב פרטי ומסחרי וכן, תחנת דלק בהתאם לתכנית מתאר ארצית ובאישור הועדה המקומית.

7.1.5. <u>תכנית אפ/199:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים מס' 3812 מיום 06/11/1990 ולפיה סווג הנכס בייעוד תעשיה ומלאכה.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : עפ"י התשריט.

אחוזי בניה: : 40% לקומה, סה"כ 120% משטח נטו.

מס' קומות : 3.

קווי בניין : חזית- 5 מ', צדדי- 4 מ' או 0 (בתנאים), אחורי- 6 מ'.

חניה : ע"י תקנות התכנון והבניה.

הערות: בחישוב אחוזי בנייה יכללו כל השטחים למעט מקלטים.

7.1.6. <u>החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות:</u>

בתאריך 08.04.1999 החליטה מליאת הועדה המחוזית בישיבה מס' 99002 לאשר בין היתר תוספת בניה בשיעור של 30% עבור שטחי שירות לתכנית רנ/199.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית רנ/25/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9056 מיום 23.08.2020.

התכנית מציעה תכנון מחדש של אזור תעשייה קיים לצורך שדרוג האזור בהתאמה לדרישת איכות הסביבה וכן, לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה נוכח קרבת אזור התעשייה למקורות מים- מעיינות ראש העין.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד תעסוקה כמגרשים מס' 43 ו-45. המבנה הנדון מסומן לשימור.

<u>שימושים מותרים</u>:

- משרדים - משרדים עסקיים ופיננסים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.
- תעשיה שאינה בעלת פוטנציאל לזיהום בלבד ככל שעומדת בהוראת סעיף 6 ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- עסקים משרדיים כגון, בתי תוכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, בתי דפוס יבשים, מכוני גרפיקה, עסקים נוספים קווי הרכבה בלבד של מוצרים כגון ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה צעצועים, כלי אלקטרוניים.
- יותר שימור למפעלי מזון יבש ללא אחסנה של חומרים כימיים לרבות דלקים.
- אולם אירועים.
- בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום רק תעשיות שאינן בעלות פוטנציאל לזיהום תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.
- לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותרו שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים.
- לא תותר הקמת תחנת תדלוק.
- במגרש מס' 29 יותר שימוש למכון בדיקת רכב. לא תותר הקמת מוסכים המבצעים צביעות ותיקונים שמיצרים שפכים תעשייתיים.
- בכל מקום שבו יש מגבלות ברדיוס מגן, לא יותר שימוש המייצר שפכים תעשייתיים ו/או שימוש בחומרים מסוכנים או/והקמת תחנת תדלוק.
- תתאפשר הקמת מסעדות לשימוש האנשים במקום.
- מערכות הביוב ישודרגו בהתאם לדרישות משרד הבריאות להנחת קווים ברדיוסים מגינים.

בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 תותר חזית מסחרית לאורך רח' העבודה משני צדדיו וגם בחזית הפונה אל הנחל.

שימושים מותרים למסחר: חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי, רשתות שיווק מזון, רשתות פארם וכו'. אולמות תצוגה ומכירה, אולמות אירועים, מועדונים, מסעדות ובתי קפה.

<u>להלן טבלת הזכויות כמפורט בתכנית</u>:

מס' תא שטח	שטח המגרש במ"ר	שטחי בניה				תכסית (% משטח המגרש)	גובה מבנה (מ')	מספר קומות		קווי בניין
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	שירות						
43	827	1,323	124	662	2,109	70%	27	6	2	כמסומן בתשריט
45	2,960	4,736	444	2,368	7,548	70%	27	6	2	כמסומן בתשריט

הערות:

- באזור תעסוקה, ואזור משולב מסחר ותעסוקה יותר לאחד מגרשים סמוכים.
- סטייה של עד 5% משטח המגרש לא תחושב כסטייה.
- אחוזי בנייה יעלו כתוצאה מאיחוד המגרשים כמפורט להלן:

  באיחוד 2 מגרשים - 200% בניה לשטח עיקרי, ו - 7 קומות.

  באיחוד של שלושה מגרשים ומעלה - 240% בניה לשטח עיקרי, ו - 8 קומות.

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u>:

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בין היתר בנושאים הבאים: מניעת זיהום מקורות מים, מבנה רב תכליתי, פליטת מזהמי אוויר, שפכים, רעש, ניקוז, תכנית ניטור ופסולת מוצקה. הגשת תוכנית בינוי, הגשת סקר קרקע ושדרוג צומת הכניסה לאזור התעסוקה מדרך מס' 444.

<u>חניה</u>:

- חניה לפריקה וטעינה וכן חניות נכים תהיינה בתחום המגרשים.
- החנייה בכל שטחי התכנית תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

<u>טבלת מאזן חניה עפ"י נספח תנועה</u>:

מס' מגרש	מס' חניות פרטיות	מס' חניות שירות	מס' חניות נכים
43	27	3	3
45	95	6	4

הערה: מס' החניות הנ"ל הינו לשטחי התעסוקה בלבד.

שימור:

- הועדה המקומית תכין תכנית שימור מפורטת למבנים המיועדים לשימור ברחוב העבודה.
- נספח הבינוי של תכנית זו ישמש כמסמך מנחה המציג באופן סכמתי את אופן מימוש הזכויות במגרש בו מוצע שימור המבנה.

שלביות בתכנית:

מתן היתר בנייה לפי זכויות התכנית	פתרון חניה
עד 30%	במסגרת המגרשים בשטח התכנית. במידת הצורך, פתרון החניה יהיה על חשבון זכויות הבניה המותרות על פי התכנית. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הקיים (במידה ולא ימומש החיבור עם מתחם "לב ישראל" מצפון)
60%-30%	הקמה בפועל של לפחות מפלס קרקע בחניון מתכנית 418-0465138. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה
80%-60%	הקמה בפועל של 30% נוספים ממקומות החנייה בתכנית 418-0465138. המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה
100%-80%	הקמה בפועל של כל החניון מתכנית 418-0465138, המערכת התנועתית תהיה בהתאם למצב הסופי המופיע בנספח התנועה

7.3. <u>רישוי:</u>

לא הוצג בפני ולא אותר על ידי היתר בניה לנכס הנדון.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת משינוי יעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה הכולל חזית מסחרית וכן, הגדלת זכויות הבנייה.

במצב הקודם הובאו בחשבון בשומת המשיבה זכויות בניה בהתאם לתכנית אפ/199 וכן, החלטת ועדה המתירות 120% עיקרי+ 30% שירות ב - 3 קומות, תכסית 50%. בשומתו, הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי - 1, שירות - 0.5, קומה א' - 0.6, קומה ב' - 0.4, חצר תפעולית 0.35. בנוסף, הובא בחשבון החלק היחסי למגרש 45 ובמקרה הנדון 0.804.
במצב החדש, הובאו בחשבון בשומת המשיבה זכויות בניה בהתאם לתכנית רנ/25/א. התכנית מחלקת את ההחלקה הנדונה למגרשים 43 ו-45. בשומתו, הובאו בחשבון זכויות בנייה הנגזרות ממגרש 45 לאור העובדה כי הנכס הנדון כלול בתחום מגרש 45.
כ"כ, הובא בחשבון בשני מצבי התכנון חלק יחסי לנכס הנדון 0.323 ומקדם דחייה למרכיב שיתוף/איחוד/דייר מוגן 0.747.

<u>לעניין מרכיב המושע</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מרכיב השיתוף (הן למושע והן לרישום בית המשותף) יוצר דחייה באפשרות לניצול השטחים בצורה המיטבית בשני מצבי התכנון. לטענתו, תקופת הדחייה חופפת את התקופה לפינוי דייר המוגן.

<u>לעניין דייר המוגן</u>:

לטענת המשיבה לאור הבינוי הקיים ומצב התחזוקה הירוד של הנכס, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון. לפיכך, קיימת אפשרות ממשית ותמריץ מובהק לפינוי הדייר המוגן.
עוד נטען על ידו, כי עלות פינוי הדייר המוגן וההכנסות מדמי השכירות בתקופת הביניים (ככל וקיימות) זהות בשני מצב התכנון.
לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומת המשיבה דחייה של 5 שנים, המשקפת פתרונות בעניין הגבלות משפטיות/קנייניות, פינוי הדיירים המוגנים והסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

<u>החלק היחסי לנכס הנדון</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי זכויות הבנייה ברוטו לנכס הנדון הינן 1,432 מ"ר (342 מ"ר בנוי + 1,090 מ"ר עפ"י תוכנית אפ/ 199 וזאת בהתאם להסכם המכר).

<u>להלן תחשיב החלק היחסי משומת המשיבה:</u>

שטח מגרש בתכנית אפ/199	3,682
שטח מגרש 45 בתכנית רנ/25/א	2,960
חלק יחסי למגרש 45 בתכנית אפ/199	0.804
סה"כ שיעור זכויות ברוטו (עפ"י תוכנית אפ/199 והחלטת ועדה)	150%
סה"כ שטח זכויות ברוטו- מגרש 45	4,440
סה"כ זכויות לנכס הנדון	1,432
שיעור החלק היחסי לנכס הנדון במגרש 45	0.323

<u>לעניין סימון המבנה לשימור:</u>

לטענת שמאי המשיבה, אין כל מעמד סטטוטורי לסימון המבנה כמבנה לשימור בתשריט התכנית. לשיטתו, סימון זה אינו מהווה גורם מגביל לניצול זכויות הבניה.

<u>לעניין השווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה תעשייה ותעסוקה, שווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה וזאת, בהתבסס על הכרעות בהליך של השגה ראשונה, שומות מכריעות, מכרז רמ"י ועסקאות השוואה.

לשיטתו, ערכי השווי מגלמים את כלל היתרונות והחסרונות של התכנית לרבות, פתרונות חנייה ופוטנציאל לאיחוד מגרשים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה במצב הקודם שווי של 1,610,000 ₪ ובמצב החדש הובא בחשבון שווי של 3,110,000 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	1,473	1	1,472.80
שטח שירות בקומת הקרקע	368	0.5	184.10
שטח עיקרי בקומה א'	1,473	0.6	883.68
שטח שירות בקומה א'	368	0.3	110.46
שטח עיקרי בקומה ב'	1,473	0.4	589.20
שטח שירות בקומה ב'	368	0.2	73.64
חצר תפעולית	1,841	0.35	644.35
סה"כ שטח אקו'			3,958.23
שווי מ"ר מבונה			2,100
סיכום ביניים			8,312,115
חלק היחסי למגרש 45			0.804
הדחייה למרכיב שיתוף/דייר מוגן			0.747
החלק היחסי לנכס הנדון			0.323
שווי מצב קודם בש"ח			**1,610,000**
מצב חדש			
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת הקרקע- שטח מסחר	2,072	6,300	13,053,600
שטח תעסוקה 1-5-	3,108	2,100	6,526,800
סיכום ביניים			19,580,400
הדחייה למרכיב שיתוף/דייר מוגן			0.747
החלק היחסי בנכס הנדון			0.323
שווי מצב חדש בש"ח			**4,720,000**
השבחה			
שווי מצב קודם במעוגל			1,610,000
שווי מצב חדש במעוגל			4,720,000
השבחה בש"ח			**3,110,000**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת תוכנית רנ/25/א אינה משביחה במקרה הנדון. עוד נטען כל ידו, כי ככל ותחול השבחה בגין התוכנית הנדונה הרי שחובת תשלום היטל השבחה חלה על חברת עמידר.

בשומת המבקשת, הובאו בחשבון במצב הקודם זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית אפ/199 והחלטת ועדה המתירות 120% עיקרי+ 30% שירות ב- 3 קומות, תכסית 50%. כמו כן, הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי- 1, שירות- 0.5, קומה א'- 0.6, קומה ב'- 0.4, חצר תפעולית 0.3.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב החדש זכויות בנייה בהתאם לתכנית רנ/25/א המתירה במגרש 45 3,710 מ"ר תעסוקה ו- 1,470 מ"ר מסחר וזאת, בהתאם לתכסית המותרת במסגרת קווי בניין. כמו כן, הובאה בחשבון עלות עודפת למרתפי חניה, עלויות שימור, עלות פינוי דייר מוגן ומקדם 0.75 המגלם דחייה של 5 שנים.

כ"כ, הובא בחשבון חלק יחסי לנכס הנדון במצב הקודם 0.323 (בהתאם לעמדת המשיבה) ובמצב החדש 0.2764.

<u>לעניין הסכם המכר:</u>

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבנייה הנוספות מכוח תוכנית ר/25/א' אינן בבעלות המבקשת אלא בבעלות חברת עמידר. בהתאם למסמכי המכרז, המצורפים להסכם המכר והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו צויין כי, הממכר אינו כולל זכויות בנייה עתידיות. לפיכך, ככל ותחול השבחה בגין תוכנית רנ/25/א' הרי שהחבות בתשלום היטל ההשבחה חלה על חברת עמידר.

במסגרת דיון מקצועי שנערך בנוכחות שמאי הצדדים מיום 21/11/2022 נטען ע"י שמאי המבקשת כי בסמכות השמאי המכריע לדון בטענות משפטיות נשוא השומה וזאת, בהתאם להכרעת השמאי קוט לנכס בגו"ח 30147/310+312 שם הוא מפנה לערר 307/00 רינה וגור קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה וכן, לבע"ה 8122/91 קרקואר נ' הועדה המקומית ר"ג.

<u>לעניין החלק היחסי:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק היחסי בנכס במצב הקודם הינו בשיעור של 0.323 (בדומה לשומת המשיבה) ובמצב החדש 0.276. לטענתו, למבקשת לא נוספו זכויות בנייה במצב החדש וזאת, בהתאם לחוזה המכר. לפיכך, שיעור החלק היחסי במצב החדש צריך להיות במצב החדש נמוך יותר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומתו כי החלק היחסי במצב החדש הינו 0.276 (1432/5180).

<u>לעניין עלות עודפת לחניות:</u>

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית רנ/25/א' נדרשים במגרש 105 מ"ח.
בשומת המבקשת, הובא בחשבון כי ניתן לבנות במגרש כ - 36 חניות עיליות ו - 69 חניות תת קרקעיות (תכסית בינוי של 50%. בנוסף, הובאו בחשבון 10% משטח החצר הפנויה לטובת חלחול מי גשמים). עוד נטען ע"י המבקשת כי קיימת עלות עודפת של 38,360 ₪ לחניה תת קרקעית בהתבסס על הכרעת השמאית וייס לנכס בגו"ח 4252/42 וכן, הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 4252/89.
לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומת המבקשת עלות עודפת בסך של 2,646,840 ₪ בגין 69 מ"ח.

<u>לעניין עלות עודפת לשימור:</u>

לטענת המבקשת, בהתאם לתשריט הנילווה לתכנית רנ/25/א', המבנה בחלקה סומן לשימור בחלקו.

לשיטתו, שטח המבנה הינו כ - 640 מ"ר מעטפת (כ- 80 מ' קונטור * 4 מ' גובה גג בשטח של כ - 320 מ"ר) . הובאה בחשבון עלויות שימור בסך של 900 ₪/מ"ר מעטפת וזאת, בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי הרצברג בגו"ח 7422/62.

לפיכך, בשומתו הובאה בחשבון עלות שימור של 625,000 ₪ המגלמות עלות שימור למבנה של 576,000 ₪. בתוספת עלות תיק תיעוד של 50,000 ₪.

<u>לעניין עלות פינוי הדייר המוגן ומקדם הדחייה:</u>

לטענת המבקשת ניתן לפנות את הדייר המוגן הקיים בנכס לאור שינוי יעוד החלקה מתעשייה לתעסוקה. אולם, ניתן לפנות את הדייר המוגן לאחר קבלת היתר בניה וזאת בהתאם לחוק הגנת הדייר, סעיף 131 (10). עוד נטען על ידו, כי יש להביא בחשבון דחייה ועלות פינוי דייר מוגן המורכבת מדמי מפתח מלאים והוצאות נילוות בהתאם לפסקי דין ושומות מכריעות.
לשיטתו, דמי השכירות החודשיים הראויים הינם 30 ₪/מ"ר בנוי בהתאם לעסקאות/נתוני היצע נכון למועד הקובע. כמו כן, הובא בחשבון בשומתו דחייה של 5 שנים בריבית של 6%.

<u>להלן תחשיב דמי פינוי הדייר המוגן משומת המבקשת:</u>

שטח המבנה	342
דמי שכירות ראויים למ"ר בש"ח	30
דמי שכירות ראויים לנכס בש"ח	10,260
דמ"ש בפועל בש"ח	2,698
יתרון הכלכלי חודשי בש"ח	7,562
יתרון הכלכלי שנתי בש"ח	90,744
שיעור היוון	7.50%
מס' שנים	20
דמי מפתח מלאים בש"ח	925,089
הוצאות נלוות (20%) בש"ח	185,018
סה"כ בש"ח	**1,110,107**

<u>לעניין הבינוי בקומת הקרקע:</u>

לטענת שמאי המבקשת, לא ניתן לנצל תכסית של 70% במגרש כנטען בשומת המשיבה. בהתאם לתשריט התוכנית, קו הבניין הצידי הינו 19 מ'. לפיכך, התכסית האפשרית לניצול מסגרת קווי בניין הינה 49% בלבד.

עוד נטען ע"י המבקשת, כי בהתאם לנספח הבינוי (שאינו מחייב, אך מציג את מימוש הזכויות האפשרי כפי שהועדה רואה לנכון) הבינוי האפשרי הינו בקונטור המבנה לשימור ללא הרחבתו.

לפיכך, הובאה בחשבון בשומת המבקשת תכסית בינוי בשטח של 1,470 מ"ר.

לעניין שווי מ״ר מבונה:

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪/מ״ר מבונה תעשייה ותעסוקה ושווי של 5,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על הכרעות בהליך של השגה ראשונה, שומות מכריעות, שומות ועדה וניתוח עסקת המכר הנדונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	1,473	1	1,472.80
שטח שירות בקומת הקרקע	368	0.5	184.10
שטח עיקרי בקומה א׳	1,473	0.6	883.68
שטח שירות בקומה א׳	368	0.3	110.46
שטח עיקרי בקומה ב׳	1,473	0.4	589.20
שטח שירות בקומה ב׳	368	0.2	73.64
חצר תפעולית	1,841	0.3	552.30
סה״כ שטח אקו׳			3,866.18
שווי מ״ר מבונה			2,000
סיכום ביניים			7,732,200
חלק היחסי למגרש 45			0.80
החלק היחסי לנכס הנדון			0.323
שווי מצב קודם במעוגל			**2,007,768**
מצב חדש			
מהות	**שטח ברוטו במ״ר**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
קומת הקרקע- שטח מסחר	1,470	5,000	7,350,000
שטח תעסוקה -5-1	3,710	2,000	7,420,000
סיכום ביניים			14,770,000
עלות עודפת לחניה			2,646,840
עלות שימור			625,000
מקדם דחייה למימוש ($\bar{N}$=5 ,I=6%)			0.750
שווי המגרש בשלמות			8,529,094.000
החלק היחסי לנכס הנדון			0.276
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל			**2,375,266**
השבחה			
שווי מצב קודם במעוגל			2,007,768
שווי מצב חדש במעוגל			2,375,266
הפרש			**367,498**
עלות פינוי דייר המוגן			1,110,107
השבחה			**-742,609**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין זכויות הקנייניות</u>:

לטענת שמאי המשיבה, מחלוקת זו הינה בעיקרה משפטית. לפיכך, מוטב כי סוגיה זו תבחן בפני ועדת ערר.

עוד נטען על ידו, עסקת המכר הנדונה משקפת את שווי השוק הראוי ואינה מגלמת כל מגבלה לעניין זכויות בנייה נוספות עפ"י תוכניות עתידיות.

עוד נטען על ידו, כי בעת רישום המכר בפנקסי המקרקעין ינותק הקשר עם עמידר או רמ"י והסכמתה לא תידרש ע"י מוסדות התכנון. לאותה תוצאה ניתן להגיע אפילו אם נראה את הרוכש כפי שמחזיק בחוזה חכירה מהוון עם רמ"י המכיל התניה ולפיה הזכויות הנוספות שיוקנו בתוכניות מאוחרות, יחייבו התחשבנות נוספת מול רמ"י.

<u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>:

לטענת המשיבה לא קיים הבדל של מיקום בכל אזור התעשייה. כ"כ, הנכס הנדון ממוקם ברחוב העבודה המהווה ציר תנועה ראשי באזור התעשייה. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי יש לדחות את טענת המבקשת.

עוד צויין על ידו, כי המועדים הקובעים להכרעות שהוצגו בשומת המבקשת הינם בטווח השנים 2017-2018.

לעניין עסקת ההשוואה המרכזית - בשומת המבקשת נותחה עסקת השוואה לנכס בגו"ח 4252/159 הממוקמת מול הנכס הנדון. לשיטת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל. שכן, שטח המגרש בעסקת ההשוואה הינו 3,296 מ"ר לעומת המגרש הנדון בשטח 2,960 מ"ר. בנוסף, ככל ושמאי המבקשת סבור כי השטח המסחרי גדול יותר הרי שטענה זו מגולמת בניתוח שטח אקו', שם הובאה בחשבון תכסית מסחר מקסימלית בשיעור של 70%.

עוד נטען על ידו, כי זכויות הבנייה לעסקה הנדונה הינה 200% עיקרי וזאת, לעומת המגרש הנדון בו נקבעו זכויות בנייה של 160% עיקרי. לפיכך, יש להביא בחשבון לשיטתו, מקדם התאמה לשוליות ובהתאם לכך שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

כאמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי עסקת ההשוואה הישירה מגלמת את כלל היתרונות והחסרונות לרבות עלויות עודפות ככל וקיימות.

<u>לעניין התכסית</u>:

שמאי המשיבה מקבל את עמדת המבקשת לעניין התכסית האפשרית במסגרת קווי הבניין. יחד עם זאת, מגבלת קווי הבניין אינה מגבילה את ניצול זכויות הבניה לרבות השטח המסחרי וזאת, לאור העובדה כי ניתן לנצלן גם בקומות העליונות.

<u>לעניין תקן חנייה ועלויות עודפות</u>:

כאמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי ערכי השווי מגלמים עלות עודפת ככל וקיימת.
בנוסף ולשיטתו, הועדה המקומית מאפשרת תשלום כופר חניה של 18,000 ₪/חניה נכון להיום וגם נכון למועד הקובע. לפיכך, ככל ושי להביא בחשבון עלות עודפת הרי שיש לאמוד את התשלום בהתאם לתשלום כופר חניה.

לעניין תקן חניה - לטענת שמאי המשיבה, נספח התנועה המצורף לתוכנית הינו מנחה בלבד ונערך על הצד המחמיר. לפיכך, ניתן להסדיר את החניות הנדרשות בחצר המגרש הנדון.
להוכחת טענתו, הציג שמאי המשיבה בתגובתו תחשיב עזר לעניין מספר החניות המפורט כדלקמן:

שטח חצר פנויה (תכסית 50%)	1,480		
שטח חניה פתוחה	25		
סה"כ חניות עיליות אפשריות במגרש	59		
מהות	**שטח במ"ר/מספר חניות**	**תקן חניה[1]**	**מספר חניות**
שטח עיקרי לתעסוקה	1,391	1:120	28
שטח עיקרי למסחר	3,256	1:50	27
סה"כ			**55**

יצויין, כי עפ"י הכרעה בהשגה הראשונה לנכס בכתובת העבודה 12, לא הובאה בחשבון השווי עלות עודפת לחניה.

<u>לעניין דייר המוגן:</u>

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון השווי עלות פינוי לדייר המוגן שכן, הדייר המוגן קיים בשני מצבי התכנון ועלות הפינוי מתקזזת בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין עלות עודפת לשימור:</u>

לטענת שמאי המשיבה, המבנה שבתחום המגרש הוגדר כמבנה לשימור טרם אישורה של תוכנית רנ/25/א. כראיה לעמדתו, צורף פרוטוקול ישיבת ועדת השימור מיום 16/08/2017+ רשימת שימור מעודכנת שעמדה לעיני הועדה.

בחישוב ההשבחה לתכנית רנ/25/א, הובא בחשבון כי עלויות השימור העודפות מתקזזות בשני מצבי התכנון. כמו כן, הדחייה מגלמת לטענתו את הסדרת ההוראות לשימור.

<u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות בשני מצבי התכנון וזאת, לאור העובדה כי קיים דייר מוגן ומרכיב שיתוף. לטענתו, מקדם הדחייה מגלם את כלל הגורמים לדחייה לשיטת המבקשת.

יצויין, כי שמאי המשיבה סבור כי עסקת השוואה לקרקע מגלמת את מרכיב הדחייה.

[1] עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י וייס בגו"ח 4252/42 ושומת השמאי המחוזי בגו"ח 4252/89-90.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית רנ/25/א	07/09/2020	₪ 3,110,000	לא חלה השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 ג'.

4. מיקום הנכס ברחוב העובדה 12, ראש העין.

5. המועד הקובע לתכנית רנ/25/א' הינו 07/09/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע לתכנית רנ/25/א.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- מקדם הדחייה.
- מקדמי השווי לתעסוקה.
- החלק היחסי למגרש הנדון.
- החלק היחסי לנכס הנדון במצב הקודם.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. לעניין הזכויות הקנייניות:

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבנייה הנוספות מכוח תכנית רנ/25/א שייכות לחברת עמידר וזאת, הואיל ובהתאם למסמכי המכרז המצורפים להסכם המכר והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו נקבע כי, הממכר אינו כולל זכויות בנייה עתידיות. לפיכך, ככל ותחול השבחה בגין תוכנית רנ/25/א הרי שלשיטתו, החבות בתשלום היטל ההשבחה חלה על חברת עמידר.

במסגרת הדיון המקצועי שנערך בנוכחות שמאי הצדדים מיום 21/11/2022 נטען ע"י שמאי המבקשת כי בסמכות שמאי המכריע לדון בטענות משפטיות נשוא השומה וזאת בהתאם להכרעת השמאי קוט בגו"ח 30147/310+312 ולערר 307/00 רינה וגור קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה וכן לבע"ה 8122/91 קרקואר נ' הועדה המקומית ר"ג.

לטענת שמאי המשיבה, מחלוקת זו הינה בעיקרה משפטית. לפיכך, מוטב כי סוגיה זו תבחן בפני ועדת ערר. עוד נטען על ידו כי, עסקת המכר משקפת את שווי שוק הראוי ואינה מגלמת כל מגבלה לעניין זכויות בנייה נוספות עפ"י תוכניות עתידיות.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר, מדובר בסוגייה משפטית שאינה בתחום סמכותו הבלעדית של השמאי המכריע. בשומה זו תיבחן ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית המשביחה ללא קביעת זהות המשלם. יצויין כי בנושא דדן, וגם וככל ובהכרעות נוספות נקבעה החלטה, הרי שהיא אינה מחייבת את הח"מ.

לאור האמור לעיל, בשומה תיבחן ההשבחה בגין אישורה של תכנית ללא קביעת זהות המשלם.

10.2. לעניין שווי הבעלות ועלות פינוי דייר מוגן:

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין פינוי הדייר המוגן. לטענתו, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון. לפיכך, נוצרה לשיטת המשיבה אפשרות ממשית ואינטרס מובהק לפינוי הדייר המוגן.

עוד נטען על ידו, כי עלות פינוי הדייר המוגן וההכנסות מדמי השכירות בתקופת הביניים (ככל וקיימות) זהות בשני מצב התכנון. בשומתו, הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם הפחתה של 0.747 (N=5, I=6%) בגין הדייר המוגן בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי דמי מפתח בגישת היוון היתרון הכלכלי. לשיטתו, שווי דמי שכירות חודשיים ראויים נכון למועד הקובע הינו 30 ₪/מ"ר בנוי. בנוסף, הובא בחשבון כי הנכס מושכר בדמי שכירות של 2,698 ₪ לחודש, דהיינו יתרון כלכלי חודשי הינו 7,562 ₪. כמו כן, הובא בחשבון יתרון כלכלי למשך 20 שנה בשיעור היון של 7.5% בתוספת הוצאות נלוות בשיעור של 20%. בסה"כ, הובאה בחשבון על ידו הפחתה בגין עלות פינוי הדיירים המוגנים בסך כולל של 1,110,107 ₪ במצב החדש. בנוסף, הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם הפחתה 0.75 (N=5, I= 6%) במצב החדש בגין דייר מוגן.

הכרעה:

10.2.1. <u>כללי:</u>

הנכס הנדון תפוס ע"י דייר מוגן. כהקדמה וכרקע להכרעה יוצגו בשומה זו עיקרי הסוגיות הרלוונטיות לדייר מוגן.

מדובר בזכות כלכלית הנובעת מהוראות חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972. סוגיית הדיירות המוגנת נדונה כבר בשנות ה - 40 וזאת, עוד בטרם הקמת המדינה בתקופת המנדט הבריטי. הסכמי הדיירות המוגנת נועדו להגן על השוכרים שלא תהא באפשרותם לממן את עליית דמי השכירות. מעמד הדיירות המוגנת הוסדר בחוק הגנת הדייר בשנת 1972 בו הוסדרה מערכת היחסים בין בעלי הזכויות לדיירים המוגנים.

בהתאם לחוק ולפרקטיקה, עיקר זכויותיו של הדייר המוגן מתמקדים בעיקר בנושאים הבאים:

- תשלום דמי שכירות מופחתים.
- הגנה מפני פינוי מהנכס ע"י הבעלים, למעט במקרים מסוימים כמפורט בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר.
- העברת הזכות במקרים של פטירה וגירושין, בתנאים המפורטים בחוק הגנת הדייר.

מנקודת ראות בעלי הזכויות, הדיירות המוגנת מהווה לכאורה שותפות הנכפת על הבעלים באופן המקטין את שווי זכויותיהם של הצדדים. מדובר בזכויות משותפות המאופיינות בגורם מושע, בקושי בניהול הנכס, בקושי בסחירות וכן, בדחייה באפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה/שינוי ייעוד וכל שימוש מיטבי אחר מהשימוש הקיים בפועל.

להשלמת הרקע הכללי, להלן סעיפי החוק הרלוונטיים:

"75. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת - שמונים וחמישה אחוזים;

(2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים - שבעים וחמישה אחוזים;

(3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים - ששים וששה ושני שלישי אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים - ששים אחוזים."

"80. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, יראו, לעניין חישוב תקופת ההחזקה, את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו (להלן - הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיפים 77 ו-113(ב) יראו דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים."

בהתאם לסעיף 74 לחוק נקבע בין היתר כי: *"דייר יוצא זכאי לחלק בדמי המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, מאת הדייר המוצע או בשבילו".*

יצויין בעניין זה כי, חוק הגנת הדייר אינו קובע כיצד יש לחשב את דמי המפתח עצמם, לא באופן כללי ולא בהתייחס לשווי המושכר.

10.2.2. <u>שווי הבעלות:</u>

במקרה הנדון, הדייר המוגן מחזיק בנכס הנדון מיום 19/02/1975. הואיל ולא הוצג בפני הסכם פינוי הרי שלא ידועה עלות פינוי הדייר המוגן בפועל. לאור העדר נתוני עלות הפינוי, נדרש לבחון את שיעור מקדם השווי של בעלי הזכויות המשקף את חלקו היחסי בנכס לאור הדייר המוגן.

לצורך בחינת המקדם הראוי המשקף הפחתה בגין עלות פינוי הדייר המוגן עיינתי במספר נתונים כפי שהוצגו בפני במסגרת הכרעה לנכס אחר בגו"ח 8264/2:

<u>החלטה בעניין ת"א 22371-07-14 ות"א 27261-04-16 ח.י.האר"י בע"מ נגד שושנה זרוג:</u>

מדובר בהחלטה מיום 28/01/2021 ולפיה, נקבע כי שווי הבעלות בחנות עפ"י שמאי מומחה מטעם בית המשפט הינו בסך של 2,500,000 ₪ ודמי המפתח הינם 1,330,000 ₪ (משקף כ - 53% משווי הבעלות). עוד נקבע כי עלות הפינוי הינה בסך של 359,100 ₪.

<u>פס"ד ע"א/ 50918-03-21 מיום 15/09/2021:</u>

עפ"י ההחלטה, יתווספו לעלות הפינוי הנ"ל סך של 60 אלש"ח ובסה"כ מתקבל עלות פינוי בסך של 419,100 ₪. עוד יצויין כי, בהתאם לחוות דעת השמאי המומחה נקבע כי דמי המפתח הנהוגים בקרב שמאים מטעם בית המשפט אשר זכו לגיבוי בפסיקה, נעים בין 55% ל-60% משווי הבעלות. בשומתו נקבעו דמ"מ בשיעור של 55%. יוער, כי שמאי מטעם בית המשפט קבע את שווי דמי המפתח לפי גישת היוון היתרון הכלכלי אשר לשיטתו הינה הגישה העדיפה ביותר.

<u>חוות דעת שמאי מומחה:</u>

בנוגע ליתרת השטח התפוס בדייר מוגן, הוצגה בפני חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט השלום שנערכה ע"י השמאי ליאור איתן בעניין דמי הפינוי במושכר בשטח של 70 מ"ר התפוס ע"י דייר מוגן. עפ"י חוות הדעת, שווי זכות הבעלות בנכס הינה 2,700,000 ₪ ושווי זכות הדייר המוגן הינה בגבולות של 1,600,000 ₪ (דמ"מ). דמי המפתח משקפים 60% משווי הבעלות המלאה.

<u>ערר (י-ם) מס' 8149-10-18 רודיקה גטה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 21/10/2020:</u>

בערר נדונה הכרעת השמאי המכריע כאן ביחס לשווי הבעלות בנכס התפוס ע"י דייר מוגן. בערר נקבע בין היתר כי: *"יצויין, כי ההפחתה הנ"ל שקבע השמאי המכריע משקפת את העלות הריאלית של דמי הפינוי לדיירים המוגנים ואף את גורם הדחייה שכן כפי שעולה מחישובי השמאי המכריע שקבע את זכויות הבעלות בנכס כתפוס לפי מקדם 0.4, זכויות הדיירות המוגנת (3/3) בשוק החופשי מוערכות בטווח 0.55-0.5"*. ועדת הערר קיבלה למעשה את הכרעת השמאי המכריע.

מכל האמור לעיל עולה כי, שווי הבעלות של בעלי הזכויות הינו בגבולות של 60%-53 משווי הבעלות המלאה.

לאור כל האמור לעיל, ולאור העדר נתוני עלות הפינוי, הובא בחשבון בשומה זו כי שווי זכות הבעלות הינו 0.4 משווי הבעלות המלאה.

יצויין כי במקרה הנדון, השטח המוחזק ע"י הדייר המוגן בהתאם לחוזה השכירות הינו כ - 342 מ"ר.

10.2.3. <u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

כאמור לעיל, במצב הקודם קיימת יתרת זכויות שטרם נוצלה. בהתאם לסעיף 8 לקו מנחה פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י מוגן, הזכויות הנוספות משויכים לבעלי הנכס.

בהתאם לסעיף 6 לדברי ההסבר, בדיירות מוגנת הכפופה לשיעור דמ"ש מירביים נהוג להעריך את גורם המושע בכ-10%. בנכסים שבהם יש זכויות בניה נוספות או פוטנציאל לשינוי יעוד ו/או השבחה, יתווסף למרכיב המושע גורם הפרעה נוסף: "עלות הדחייה".

בהתאם לסעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר נקבע בין היתר כי: "...***בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רישיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף***" *(הדגשה לא במקור א.כ).*

מהאמור לעיל עולה, כי בנוסף לעלות הפינוי ולשווי הבעלות המופחתת יש להביא בחשבון דחיה אשר תשקף את הליך הפינוי וזאת, למרות העילה לפינוי הדיירים המוגנים מכוח סעיף 131 לחוק הגנת הדייר.

מביקור שערך החת"מ ביום 22/12/2022 עולה כי בחלקה קיים מבנה תעשייה חד קומתי ותיק.
בהתאם לתוכנית אפ/1999 והחלטת הועדה עולה כי זכויות הבנייה המותרות בנכס הנדון במצב הקודם הינן 120% עיקרי+ 30% שירות בבינוי של 3 קומות. מכאן, שקיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות הן במצב הקודם והן במצב החדש.
לאור הבינוי הקיים ומצב התחזוקה של הנכס, הרי שקיימת כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבנייה הנוספות נכון למועד הקובע.
בהתאם לסעיף 131 (10), ניתן לפנות את הדייר המוגן לאחר קבלת היתר בנייה ובכפוף לתנאים נוספים.

לאור העובדה כי טרם התקבל היתר בנייה להרחבת הנכס הנדון, הרי שנדרשת דחיה במימוש הזכויות. במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים.

יצויין, כי בשומת וייס רביב לנכס בגו"ח 4252/42 הובא בחשבון דחייה של 3 שנים למימוש הזכויות מכח תוכנית רנ/25/א. אולם בשונה מהנכס הנדון, הדחייה הנ"ל אינה משקפת פינוי דייר מוגן.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% (משקף מקדם דחייה 0.747) למימוש זכויות הבניה ופינוי הדייר המוגן בשני מצבי התכנון.

10.3. <u>לעניין העלות העודפת בגין חניות תת קרקעיות:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת של 2,646,840 ₪ המגלמת 69 חניות תת קרקעיות בעלות עודפת של 38,360 ₪/חניה וזאת, בהתבסס על הכרעת השמאית וייס רביב לנכס בגו"ח 4252/42 וכן, לאור הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 4252/89. לטענתו, בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית רנ/25/א נדרשים במגרש הנדון 105 מ"ח.
בשומתו, הובא בחשבון כי ניתן לבנות במגרש כ - 36 חניות עיליות ו - 69 חניות תת קרקעיות (בהתאם למדידה גרפית שנערכה על ידו שטח החצר הפנויה הינה 900 מ"ר בניכוי 10% לטובת חלחול מי גשמים וגישה למרתף חניה, לפי 25 מ"ר לחניה פתוחה).

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות עודפת. לטענת המשיבה, עלות הקמת חניות מגולמת בערכי השווי. בנוסף, נטען ע"י המשיבה כי ככל ויידרש להביא בחשבון עלות עודפת לעניין החנייה הרי שיש לאמוד את התשלום בהתאם לתשלום כופר חנייה, דהיינו 18,000 ₪/חניה.
לעניין נספח התנועה- לטענתו, התנועה המצורף לתוכנית הינו מנחה בלבד ונערך על הצד המחמיר. לפיכך, ניתן להסדיר את החניות הנדרשות בחצר המגרש הנדון.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, אני סבור כי עלות חניות מהווה חלק אינטגרלי בבניית הפרוייקט. הבאה בחשבון של עלויות עודפות הינה כאשר קיימת קיים חיוב מצידה של הוועדה לבניית חניה העודפת על תקני החניה המחוייבים עפ"י חוק/תכנית או במיקום/מפלס היוצר עלות עודפת.

<u>בהתאם לתקן חניה מתע"ן לאזור ג' מספר מקומות החנייה הנדרש הינו כדלקמן:</u>

מסחר עד 2,000 מ"ר: מקום חניה אחד לשטח בין 50-25 מ"ר.

מסחר מעל 2,000 מ"ר: מקום חניה אחד לשטח בין 100-45 מ"ר.

משרדים: מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר.

<u>בהתאם לנספח תנועה (שאינו מחייב) המצורף לתכנית רנ/25/א תקן החניה הנדרש הינו כדלקמן:</u>

מסחר: מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר.

תעסוקה: מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר.

המסקנה הינה כי במקרה הנדון, לא קיים תקן חניה מחמיר ביחס לנכסי השוואה.

בנוסף, במקרה הנדון, לא הוכח העדר פתרון חניה בתחומי המגרש. יותר מסביר להניח כי, מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בפתרון חניה עילי/ת"ק. מעבר לכך, ערכי השווי במקרה הנדון מגלמים את שטחי הבניה כולל פתרונות המיגון והחניה בנכס.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית שכן, עלות החניה מהווה חלק מעלות הבניה וכן, אין כל הוראה מחמירה ביחס לתקן החניה הנדרש מעבר למקובל.

10.4. <u>לעניין עלות עודפת לשימור:</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות שימור המבנה. בשומתו, הובאה בחשבון עלות שימור בסך של 625,000 ₪ הכוללות עלות שימור למבנה של 576,000 ₪ בתוספת עלות תיק תיעוד בסך של 50,000 ₪. לטענתו, מדובר בעלות שימור עבור 640 מ"ר מעטפת (כ- 80 מ' קונטור X 4 מ' גובה) לפי 900 ₪/למ"ר מעטפת וזאת בהתאם לשומה מכרעת.

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון עלות עודפת בגין השימור. לשיטתו, ככל וקיימת עלות עודפת לשימור הרי שהיא מתקזזות בשני מצבי התכנון וזאת, הואיל והנכס הוכרז כנכס לשימור כבר בישיבת הועדה לשימור אתרים מיום 16/08/2017.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לפרוטוקול ועדת שימור אתרים מיום 16/08/2017 נקבע בין היתר כי: *"...היום נצא עם החלטה לאשר את רשימת השימור העירונית. לאחר מכן צריך להכניס את הרשימה ל- gis העירוני. כדי להבטיח שלא יהיו תקלות וידעו שהוא ברשימת השימור העירונית. המשמעות של הרשימה המאושרת שכאשר באים לדון בהיתר למבנה כלשהו, בתכנית, צריך להתייעץ עם ועדת השימור ו/או יועץ השימור. אישור הרשימה לא אומר איך ישומר האתר, ולא מה תהיה דרגת השימור, יחד עם זאת מבטיח שתהיה הסתכלות. שלב מאוד ומשמעותי.*

הרשימה כוללת: מבנים בריטים, סבילים, אתרים ארכיאולוגים, מרכז מסחרי, עצים, מבנים משנות ה- 50 ביניהם: בית מועצה ישן, מבנה בריטי במשפחת שמריהו, מבנה במשפחת משה שהוא משוקם. עצים: במסילה בקצה רחוב הירקון, עמוד בריטי, מגדלי שמירה בריטיים, מבנה בריטי בעבודה 21, עבודה 14, עבודה 10 מגדל שמירה (היה על המסילה), ***עבודה 17-15 (מצבו לא טוב, יש בקשה להיתר)****..."*.

מעבר לפרוטוקול, הוצגה בפני רשימת שימור מיום 09/08/2017 ולפיה, המבנה בחלקה הנדונה הוכרז לשימור וזאת בהתאם לפרוטוקול מיום 11/02/2013. דהיינו, ככל שאכן נדרשת עבודת שימור הרי שהמבנה הוכרז לשימור כבר במצב הקודם.

מהביקור בנכס נראה כי קיימים אלמנטים מסויימים לשימור. יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה, הנכס הנדון ככל והוא אכן הוכרז כמבנה לשימור הרי שעובדה זו נקבעה עוד בטרם אושרה התכנית המשביחה ולכן, ככל וקיימת עלות שימור, הרי שהיא רלוונטית לשני מצבי התכנון. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות שימור.

10.5. <u>לעניין החלק היחסי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי של מגרש 45 הינו 0.804. כ"כ, הובא בחשבון כי החלק היחסי של הנכס הנדון מזכויות הבנייה בשני מצבי התכנון הינו 0.323. שווי היחסי חושב לפי סך הזכויות בהתאם לחוזה המכר ביחס לסך הזכויות היחסיות של מגרש 45.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק היחסי למגרש 45 הינו 0.804. במצב הקודם הובא בחשבון חלק יחסי של 0.323 מזכויות הבניה (בדומה לשומת המשיבה) ו - 0.276 במצב החדש הואיל ולשיטתו, למבקשת לא נוספו זכויות בנייה במצב החדש לאור חוזה המכר. לפיכך, שיעור החלק היחסי הינו 1432/5180, דהיינו 0.276.

הכרעה:

לעניין החלק היחסי במצב הקודם:

בהתאם להסכם המכר מחודש 06/2020 נמכרה יחידה מס' 3 בשטח של 342 מ"ר וזכויות בניה בשטח של עד 1,090 מ"ר (עיקרי + שירות).

בהתאם לשטח החלקה הנדונה, לשטח מגרש 45, לזכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכנית אפ/199, להחלטת הועדה ולזכויות הבנייה המותרות לנכס הנדון עולה כי החלק היחסי למגרש 45 הינו 0.804 והחלק היחסי של הנכס הנדון מזכויות הבנייה המותרות הינו 0.323.

להלן תחשיב החלק היחסי:

תיאור	מ"ר/אחוז
שטח מגרש בתכנית אפ/199	3,682
שטח מגרש 45 בתכנית רנ/25/א	2,960
חלק יחסי למגרש 45 בתכנית אפ/199	0.804
סה"כ שיעור זכויות ברוטו	150%
סה"כ שטח זכויות ברוטו- מגרש 45	4,440
סה"כ זכויות לנכס הנדון	1,432
שיעור החלק היחסי לנכס הנדון במגרש 45	**0.323**

לעניין החלק היחסי במצב החדש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי של הנכס הנדון זהה בשני מצבי התכנון, דהיינו 0.323.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק היחסי במצב הקודם הינו 0.323 (בדומה לשומת המשיבה). יחד עם זאת, לשיטתו, בהתאם לחוזה המכר הממכר לא כולל זכויות בנייה עתידיות. לפיכך, במצב החדש שיעור היחסי לנכס הנדון קטן. לשיטתו, שיעור היחסי לנכס הנדון הינו 0.276 (1,432 מ"ר זכויות לנכס הנדון/ 5,180 מ"ר סך זכויות הבניה למגרש 45).

יצויין כי עיקר המחלוקת בין הצדדים ביחס לשיעור היחסי של המבקשת במצב החדש, נובעת מהמחלוקת בדבר שיוך הזכויות הקנייניות. כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, שומה זו אינה דנה בסוגית שיעור היחסי בזכויות הקנייניות.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בשתי חלופות. חלופה 1 בהתאם לכלל הזכויות המותרות בנכס הנדון, דהיינו 0.323. חלופה 2 בהתאם לזכויות הנמכרות בחוזה המכר בלבד, דהיינו 0.276 ככל ותתקבל עמדת המבקש.

10.6. <u>לעניין שיעור התכסית במצב החדש:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תכסית בשטח של 1,470 מ״ר. לטענת שמאי המבקשת, לא ניתן לנצל את מלוא התכסית המותרת לאור מגבלת קווי בניין. עוד נטען על ידו, כי בהתאם לנספח הבינוי (שאינו מחייב, אך מציג את אפשרות מימוש הזכויות בעיני עורך התכנית והועדה), הבינוי האפשרי הינו בקונטור המבנה לשימור ללא הרחבתו.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תכסית בינוי בשיעור של 70% בהתאם להוראות תוכנית רנ/25/א, דהיינו 2,072 מ״ר. יחד עם זאת, בתגובתו מיום 21/08/2022, מקבל שמאי המשיבה את עמדת המבקשת ביחס לתכסית האפשרית לאור קווי הבניין המותרים. לשיטתו, מגבלת קווי הבניין אינה מונעת ניצול זכויות הבניה לרבות השטח המסחרי הואיל והן ניתנות למימוש בקומות העליונות.

<u>הכרעה</u>:

10.6.1. <u>כללי:</u>

מעיון בהוראות תוכנית רנ/25/א סעיף 4.1.1 עולה כי: *״תותר חזית מסחרית לאורך רח׳ העבודה משני צדדיו וגם בחזית הפונה אל הנחל״.*

מהאמור לעיל עולה כי, שטחי המסחר הינם בקומת הקרקע בלבד. המשמעות הינה כי השימוש המיטבי והמותר בנכס הינו שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי תעסוקה בקומות העליונות.

10.6.2. <u>לעניין תכסית הבינוי:</u>

בהתאם לתשריט המצורף לתוכנית עולה כי קווי הבניין במגרש 45 הינם 5 מ׳ קידמי, 19 מ׳ צידי מערבי, 5 מ׳ אחורי, ואפס צידי מזרחי.

בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע״ג התשריט המצורף לתוכנית עולה, כי תכסית הבנייה הניתנת לניצול במסגרת קווי הבניין המותרים הינה בקירוב לשטח שנקבע בשומת המבקשת.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו, במצב החדש תכסית בשטח של 1,470 מ״ר לטובת מסחר כאשר יתרת שטחי הבניה יהיו בשאר הקומות ובשימוש לתעסוקה.

10.7. <u>לעניין המקדמים האקוויוולנטיים במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם מקדם שווי 1 עבור שטח עיקרי, מקדם 0.5 עבור שטח שירות, מקדם 1 לשטח בק.ק., מקדם 0.6 לשטח בקומה א', מקדם 0.4 לשטח בקומה ב'. מקדם 0.35 לחצר תפעולית.
בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם מקדם שווי 1 עבור שטח עיקרי, מקדם 0.5 עבור שטח שירות, מקדם 1 לשטח בק.ק, מקדם 0.6 לשטח בקומה א', מקדם 0.4 לשטח בקומה ב'. מקדם 0.3 לחצר תפעולית.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים העקרונית עיינתי במספר שומות מכריעות/השגות כדלקמן:

שמאי מכריע/ השגה ראשונה	מועד הקובע	גו"ח	כתובת	חצר תפעולית לתעשייה	מקדם קומה א'	מקדם קומה ב'	מקדם לשטח שירות
רינת וייס רביב	07/09/2020	4252/42	התעשייה 5	0.30	0.60	0.40	0.50
השגה ראשונה	21/03/2021	4252/90,139	המרץ	0.30	0.60	0.40	0.50
השגה ראשונה	28/11/2018	4252/89	המרץ	--	0.60	0.40	0.50

לאור האמור לעיל, בכל הנוגע לשטחי הקומות ושטח השירות קיבלתי את עמדת הצדדים. לעניין החצר קיבלתי את עמדת המבקש.
לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם מקדם 1 לשטח עיקרי בקומת הקרקע, מקדם 0.5 לשטחי שירות, מקדם 0.6 לשטח בקומה א', מקדם 0.4 לשטח בקומה ב'. מקדם 0.3 לחצר תפעולית.

10.8. <u>לעניין שטחי הבניה בשני מצבי התכנון:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם (בכל קומה) 1,473 מ"ר עיקרי וכן, 368 מ"ר שרות. בנוסף הובא בחשבון חצר תפעולית בשטח של 1,841 מ"ר. במצב החדש הובאו בחשבון 2,075 מ"ר מסחר, 3,108 מ"ר לתעסוקה ובסה"כ 5,180 מ"ר.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם 1,473 מ"ר עיקרי וכן 368 מ"ר שרות (בכל קומה) בתוספת חצר תפעולית בשטח של 1,841 מ"ר בהתאם לעמדת המשיבה. במצב החדש הובאו בחשבון 1,470 מ"ר מסחר, 3,710 מ"ר תעסוקה ובסה"כ 5,180 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

לעניין השטחים במצב הקודם- לאחר עיון בתוכניות החלות על הנכס ובקווי הבניין המותרים, קיבלתי את עמדת הצדדים.

לעניין השטחים במצב החדש- בהתאם להוראות תוכנית רנ/25/א , הותרה במגרש 45 בנייה בשטח כולל של 5,180 מ"ר למסחר ותעסוקה. המחלוקת בין הצדדים נובעת בין היתר בעניין התכסית המותרת בוהאפשרית במקרה הנדון. לעניין זה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת וזאת, כמפורט בסעיף 10.6.2 דלעיל.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב הקודם 1,473 מ"ר עיקרי + 368 מ"ר שרות בכל קומה וחצר תפעולית בשטח של 1,841 מ"ר.

במצב החדש הובאו בחשבון 1,470 מ"ר למסחר ו- 3,710 מ"ר לתעסוקה ובסה"כ 5,180 מ"ר.

10.9. <u>לעניין ערכי השווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה ותעסוקה ושווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה למסחר וזאת ,בהתבסס על שומות מכריעות, השגות, מכרז רמ"י ועסקאות השוואה לקרקע.
בשומת המבקשת הובא בחשבון נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה ותעסוקה ושווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר וזאת בהתבסס על שומות מכריעות, השגות ועסקת השוואה לקרקע.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון עיינתי בנתוני שווי כדלקמן:

<u>שומות מכריעות</u>:

שמאי מכריע/ השגה ראשונה	מועד הקובע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה לתעשייה בש"ח	שווי למ"ר מבונה לתעסוקה בש"ח	שווי למ"ר מבונה למסחר בש"ח
יעקב פז	07/09/2020	4252/159	העבודה 18 ו-20	2,100	2,100	6,300
רינת וייס רביב	07/09/2020	4252/42	התעשייה 5	2,000	2,000	--
השגה ראשונה	21/03/2021	4252/90,139	המרץ	2,893	2,090	6,196
השגה ראשונה	06/10/2019	4252/47,98	היצירה 8	2,000	--	--
השגה ראשונה	02/08/2021	4252/105	היצירה 4	2,600	2,000	5,240
השגה ראשונה	28/11/2018	4252/89	המרץ	2,000	1,900	5,600

<u>עסקת השוואה</u>:

- ביום 26/12/2021 נמכרה חלקה בגו"ח 4252/159 בשטח של 3,296 מ"ר בתמורה ל- 26,000,000 ₪. בהתאם להוראות תוכנית רנ/25/א הנכס ממוקם ברחוב העבודה ביעוד תעסוקה בו הותרה חזית מסחרית, 5,288 מ"ר שטח עיקרי + 496 מ"ר שטח שירות עילי+ 2,644 מ"ר שרות תת קרקעי בתכסית בינוי של 70%. יחד עם זאת, בהתאם למדידה גרפית ע"ג נספח הבינוי עולה כי התכסית האפשרית במסגרת קווי הבניין הינה כ- 1,720 מ"ר.
  כמו כן, הובאה בחשבון בניתוח העסקה דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.
  בהתאמה למועד הקובע, העסקה משקפת שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה ושווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

יצויין, כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עסקת השוואה בגו"ח 4252/42/8. מבדיקה באתר רשות המיסים, מידע נדל"ן עולה כי קיימת סתירה בין המחיר המוערך למחיר המוצהר. לפיכך, עסקה זו לא הובאה בחשבון.

לאור כל האמור לעיל, ובהתאמה למועד הקובע קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו, הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה ותעסוקה ושווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תחשיב ההשבחה, חלופה מס' 1 (0.323 חלקים):

מצב קודם			
שווי בנוי			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי**	**סה"כ**
שטח הבנוי- מס' יחידה 3	342	3,000	1,026,000
שווי זכויות דייר המוגן	0.4		410,400
זכויות בנייה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומת הקרקע, בניכוי שטח דייר המוגן	1,131	1	1,130.80
שטח שירות בקומת הקרקע	368	0.5	184.10
שטח עיקרי בקומה א'	1,473	0.6	883.68
שטח שירות בקומה א'	368	0.3	110.46
שטח עיקרי בקומה ב'	1,473	0.4	589.12
שטח שירות בקומה ב'	368	0.2	73.64
חצר תפעולית	1,841	0.3	552.30
סה"כ שטח אקו'			3,524.10
שווי מ"ר מבונה			2,100
סיכום ביניים			7,400,610
חלק היחסי למגרש 45			0.804
החלק היחסי לנכס הנדון			0.323
הדחייה למרכיב שיתוף ודייר מוגן			0.747
סיכום ביניים			**1,435,644**
סה"כ שווי מצב קודם			**1,846,044**
מצב חדש			
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**
קומת הקרקע- שטח מסחר	1,470	6,300	9,261,000
שטח תעסוקה -1-5	3,710	2,100	7,791,000
סיכום ביניים			17,052,000
הדחייה למרכיב שיתוף ודייר מוגן			0.747
החלק היחסי לנכס הנדון			0.323
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**4,114,324**
השבחה			
שווי מצב קודם במעוגל			1,846,044
שווי מצב חדש במעוגל			4,114,324
ההשבחה בש"ח במעוגל			**2,268,300**

11.2. <u>תחשיב ההשבחה, חלופה מס' 2 (0.276 חלקים):</u>

מצב קודם			
שווי בנוי			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי**	**סה"כ**
שטח הבנוי- מס' יחידה 3	342	3,000	1,026,000
שווי זכויות דייר המוגן	0.4		410,400
זכויות בנייה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומת הקרקע, בניכוי שטח דייר המוגן	1,131	1	1,130.80
שטח שירות בקומת הקרקע	368	0.5	184.10
שטח עיקרי בקומה א'	1,473	0.6	883.68
שטח שירות בקומה א'	368	0.3	110.46
שטח עיקרי בקומה ב'	1,473	0.4	589.12
שטח שירות בקומה ב'	368	0.2	73.64
חצר תפעולית	1,841	0.3	552.30
סה"כ שטח אקו'			3,524.10
שווי מ"ר מבונה			2,100
סיכום ביניים			7,400,610
חלק היחסי למגרש 45			0.804
החלק היחסי לנכס הנדון			0.323
הדחייה למרכיב שיתוף ודייר מוגן			0.747
סיכום ביניים			**1,435,644**
סה"כ שווי מצב קודם			**1,846,044**
מצב חדש			
מהות	**שטח ברוטו במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**
קומת הקרקע- שטח מסחר	1,470	6,300	9,261,000
שטח תעסוקה -1-5	3,710	2,100	7,791,000
סיכום ביניים			17,052,000
הדחייה למרכיב שיתוף ודייר מוגן			0.747
החלק היחסי לנכס הנדון			0.276
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**3,515,645**
השבחה			
שווי מצב קודם במעוגל			1,846,044
שווי מצב חדש במעוגל			3,515,645
ההשבחה בש"ח במעוגל			**1,669,600**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	מס' חלופה	ההשבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
תוכנית רנ/25/א'	07/09/2020	ההשבחה	2,268,300	1,134,150
		חלופת השבחה	1,669,600	834,800

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים ככל וחלה, בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה