# גבע בלטר
## שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה


19 בפברואר 2013

תיק מס': 15682

לכבוד

| | |
|---|---|
| גב' איריס אליאש הורטמן ואח' | הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון |
| ע"י אבישי לוי - שמאי מקרקעין | ע"י רחמים שרם - שמאי מקרקעין |
| avishai_l@bezeqint.net | shremr@bezeqint.net |

בענין איריס אליאש הורטמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

א.ג.נ,

**<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>**

**ברח' הבנאי 28, חולון**

**<u>חלקה 36 בגוש 6785</u>**

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, במימוש באמצעות מכר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 19.12.2012 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16.1.2013, הביקור נערך הביקור בנוכחות נציג הבעלים.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

**מטעם המבקש:**

- שומתו של השמאי אבישי לוי מיום 30.10.2012.
- נסח רישום מקרקעין.
- היתרי בניה.
- הסכם מכר.
- תקנון מוסכם + תשריט.
- תגובה לפרוטוקול דיון מיום 29.12.2012.

**מטעם המשיבה:**

- שומתו של השמאי רחמים שרם מיום 13.8.2012.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 31.10.2012.
- הסכמי מכר.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש: | 6785 | |
| חלקה: | 36 | |
| חלקות משנה: | 12 | 13 |
| שטח רשום במ"ר: | 175 מ"ר | 175 מ"ר |
| כתובת: | רח' הבנאי 28, חולון | |
| סוג הנכס: | מבנה תעשיה | |
| זכויות: | בעלות פרטית | |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו שתי אולמות מלאכה במבנה מלאכה הממוקם ברחוב הבנאי 28, באזור התעשיה בחולון.

הנכס ידוע גם כחלקות משנה 12 ו- 13 בחלקה 36 בגוש 6785, ששטחן הרשום הינו 175 מ"ר כל אחת.

שטחה הרשום של חלקה 36 בשלמות הינו 6,999 מ"ר. החלקה הינה פינתית ובעלת חזית לרחוב הבנאי וחזית לרחוב המשביר.

רח' הבנאי ורח' המשביר הינם רחובות מרכזיים באזור התעשיה, רח' הבנאי מחבר בין רח' המרכבה לשדרות ירושלים, רח' המשביר מחבר בין רח' המלאכה לרח' המרכבה.

הסביבה מאופיינת במבני מלאכה תעשייה ומסחר.

חלקה 36 בעלת צורת מלבן ולה חזית דרום מזרחית באורך של כ- 87.6 מ' לכיוון רחוב הבנאי, וחזית צפון מזרחית באורך כ- 77 מ' לכיוון רחוב המשביר.

על החלקה קיימים שלושה מבני תעשיה חד קומתיים טוריים, המבנים בנויים שלד בטון, קירות בלוקים חשופים וגגות אסבסט משופעים, גובה המבנים 6.76 מ' (רום הגג המשופע). בשלושת המבנים קיימות 45 יחידות, היחידות הנדונות ממוקמות במבנה בעל חזית לרח' הבנאי.

בחזית הנכס קיימת רחבה המשמשת לפריקה וטעינה ולחניה.

הנכס הנדון הינו שתי יחידות צמודות שאוחדו ומשמשות כחנות לחלקי חילוף לרכב "חלפים 4U" הכולל את השטחים הבאים:

קומת קרקע: אולם מכירה, מעלית משא, מדרגות לגלריה וחצר עורפית.

קומת גלריה: אחסנה.

בעורף המבנה חצר המשמשת את הנכס.

באזור קיים פיתוח עירוני מלא.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

**מצב קודם**

- עפ"י תכנית **ח/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 596 מיום 23.4.1958 כלולות החלקות הנדונות ביעוד **לאזור תעשיה**.

התכליות המותרות:

כבאיזור מחסנים: בתי החסנה, בתי קרור, מחסנים וחנויות בסיטונות, מגרשי חניה לכלי רכב, מסעדות ומשרדים.

וכן בתי חרושת, תעשיות וטחנות, בתי חרושת לבירה ויקבי יין, מחלבות, דפו – החסנה פתוחה, תעשיות מזיקות במקומות שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרות, אולמי תערוכה, דירה אחת עבור שומר המפעל, תכליות שהותרו לפי תכניות מפורטות מאושרות, תחנת דלק לפי אישור הועדה המחוזית.

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי: | 1,000 מ"ר |
| שטח בניה מקסימלי: | 50% |
| נספח: | מותר לפי אישור הועדה המחוזית |
| גובה מקסימלי: | בהתאם להוראות התכנית המפורטת המתאימה |
| מס' בנינים למגרש: | מותר לבנות יותר מבנין אחד, בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יהיה קטן מפעם וחצי של המרחק הצדדי |

- עפ"י תכנית **תגפ/284/א,** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה ברשומות ביום 8.1.1961.

כלולות החלקות הנדונות בתחום התכנית שמטרתה לקבוע תכנית לאזור תעשיה אשר יכיל אזור משנה להקמת מפעלי תעשיה, להתוות דרכים חדשות, לקבוע אזורים מסחריים, ולהקצות שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.

עפ"י התשריט יעוד החלקות הינו **לאזור משנה חימיה**[1].

השימושים באזור משנה חימיה:

קוסמטיקה, מוצרים רפואיים, מוצרים חימיקליים עדינים, מוצרי שמן אתרי, לבורוטוריות לרפואה, אבקות לניקוי והברקה, דיו וכדומה, כשתות שונות, צבעים מינירליים, חמרי צבע אורגניים, חומרי חטוי, שניים תותבות, מכבסות נקוי יבש, צינקוגרפיות, דסטילטים מעץ.

[1] כימיה.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן פרוט זכויות בניה באזור המשנה חימיה:

| | |
|---|---|
| מגרש מינימלי: | 1,000 מ"ר (2,000 מ"ר באזור משנה מזון) |
| מקסימום שטח הבנין: | בחלקות גדולות מ- 3 ד' 40% |
| | בחלקות קטנות מ- 3 ד' 35% |
| מקסימום גובה הבנין: | 2 קומות אולם לא יותר מגובה של 9 מ' |
| מינימום רוחב חזית: | 30 מ' |

- עפ"י תכנית **ח/37**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1595 מיום 22.1.1970 כלולות החלקות ביעוד ל**אזור תעשיה**.
מטרת התכנית לקבוע תכנית לאזור תעשיה אשר יכיל אזור משנה להקמת מפעלי תעשיה להתווית דרכים חדשות, לקבוע אזורים מסחריים ולהקצות שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים פתוחים.
התכנית אינה קובעת זכויות בניה. בתכנית נקבעו בין היתר הוראות לדרכים וקווי בנין, רישום שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, וכן תקנות תברואה.

  התכנית תבוצע בהתאם לתקנות של תכנית מתאר חולון.

- עפ"י תכנית **ח/204**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 21.10.1971.
מטרת התכנית לשנות את הרוחב המינימלי של חזית המגרשים מ- 30 מ' ל- 25 מ'.
במגרשים קיימים שרוחבם פחות מ- 20 מ' ייבנו הבנינים בקיר משותף.

- עפ"י תכנית **ח/201**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 29.3.1973, מהווה שינוי לתכנית מפורטת תגפ/284.
מטרת התכנית לשנות אחוזי הבניה המותרים באיזור התעשיה מ- 40% ל- 50%, בהתאם לתכנית המתאר ח/1 בשטח של התכנית המפורטות תגפ/284.

- <u>רישוי</u>
היתר בניה מס' 8642 משנת 1964 להקמת אולמות תעשיה.
היתר בניה מס' 286 שנת 1971 לגלריה, מדרגות ושינויים פנימיים במפעל קיים. שטח מוצע 156 מ"ר בקומה א'.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

**מצב חדש**

- עפ"י תכנית **4/1/ח** (תיקון מס' 4 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 21.06.1982, נקבע הוראות כדלקמן:

<u>מרתפים באזור תעשיה</u>

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בנית מרתפים באזור התעשיה בתנאים הבאים:

(1) שהמרתפים יבנו בגבולות קוי הבנין ובתנאי ששטח כל מרתף לא יעלה על שטח הבניה המותר בקומה אחת.

(2) גובה קומת מרתף יהיה 2.20 מ' או 2.40 מ' במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר ממפלס הרצפה המרתף ועד תחתית תקרת המרתף.

(3) המרתף או כל חלק ממנו לא יבלוט מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו. מרתפים באזור התעשיה ישמשו כמחסנים בשביל אותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.

<u>יציעים</u>

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית יציעים באזור התעשיה בתנאים:

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

<u>תוספת בניה</u>

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

- עפ"י תכנית **ח/4/1/א** (תיקון מס' 4 א' לתוכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3330 מיום 21.5.1986, נקבעו תיקונים לזכויות הבניה באזור תעשיה המפורטות בתכנית המתאר ח/1, כדלקמן:

שטח בניה מקסימלי: 100% משטח המגרש (במקום 50% שנקבע בתכנית ח/1)

גובה מקסימלי: לא יותר מאשר 3 קומות, בגובה שלא יעלה על 12.00 מ' בתנאי ששטח הבניה בקומה כלשהי לא יעלה יותר על 50% משטח המגרש.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

האמור בסעיף 10 של תיקון מס' 4 לתכנית מתאר חולון ח/1 ישאר בתוקפו.[2]

- עפ"י תכנית **15/1/ח** (תיקון מס' 15 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4644 מיום 17.05.1998, הותרה בניית מרתף עד קו בנין "0". הותרה בניית 2 קומות מרתף.

שימושים מותרים במרתפים:

(1) שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).

(2) שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור וירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

שטחי בניה מותרים במרתפים:

(1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

(2) ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

גובה קומות המרתף:

(1) גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

(2) גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים ככתוב בס"ק (1).

(3) הועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור בסעיף (1) לעיל, במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

- עפ"י תכנית **ח/499/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6346 מיום 22.12.2011, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור תעשיה.**

<u>שימושים</u>

באזור תעשיה יהיה השימוש העיקרי תעשיה ומלאכה, ויותרו בו שימושים למשרדים, מסחר, מתקני איכות סביבה ותשתית.

[2] סעיף 10 לתיקון 4: *"הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה עד לסה"כ 150% בניה ובגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ- 2.70 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש".*



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראות

א. השטח למסחר ולמשרדים לא יעלה על 25% מתוך סך השטחים המותרים לבניה (עיקרי ושירות).

ב. במגרשים פינתיים תותר תוספת של שתי קומות, ובלבד שסך השטחים המותרים לא יעלה על האמור לעיל.

ג. במגרשים המסומנים כ"חזית מסחרית" ימוקמו שטחי המסחר לאורך חזית הרחוב, בקומת הקרקע.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים במיקום שטחי המסחר במבנה.

ד. ההוראות למרתפים יהיו כאמור בתכנית מתאר ח/1 תיקון 15.

ה. תותר הקמת מבנים טכניים בקווי בנין "0" צדדי ואחורי בתנאים הבאים:
1) בהליך של הקלה.
2) אישור אדריכלי של אדריכל רישוי הועדה.
3) שטח הבניה לקומה לא יעלה על האמור בטבלה להלן.

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | שטחי בניה (אחוזים) | | | אחוזי בניה כוללים | סה"כ אחוז הבניה לקומה משטח תא השטח | תכסית (%) משטח תא השטח | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכ.הקובעת | | | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | | עיקרי (8) | שירות (2) | שירות | | | | | |
| תעשיה | 101-112<br>121-143 | 3,000 או לפי שטח החלקה/ המגרש הקיים בתכניות מאושרות, הנמוך מבינהם | 100 | 60 | ח/1 תיקון 15 | 230 | 50* | 50* | 5 | ח/1 תיקון 15 |
| | | | 50 | | | | | | | |
| | | | 20 | | | | | | | |
| תעשיה | | | 100 | 60 | ח/1 תיקון 15 | 230 | 50* | 50* | 4** | ח/1 תיקון 15 |
| | | | 50 | | | | | | | |
| | | | 20 | | | | | | | |
| תעשיה | | | 100 | 60 | ח/1 תיקון 15 | 230 | 50* | 50* | 7*** | ח/1 תיקון 15 |
| | | | 50 | | | | | | | |
| | | | 20 | | | | | | | |

(1) ניתן לייעד שטחים למסחר/ משרדים בהיקף של עד 25% משטח הבניה לתעשיה (עיקרי ושירות).
(2) תתאפשר תוספת עד 5% שטחי שירות במגרשים אי רגולריים ובמקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר.
(3) קו בנין לחזית בתת קרקע (מרתף) יהיה 5 מ' במגרשים בהם קו הבנין העילי לחזית הינו 10 מ' או 8 מ'.
בכל יתר המגרשים, קו הבנין לתת הקרקע יהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר ח-1 תיקון 15.
הוראה ז ו לא תחול על מרתפים קיימים כדין.
* הועדה המקומית רשאית לשנות את סה"כ אחוז הבניה לקומה/ התכסית במקרים מיוחדים עפ"י שיקול דעתה
** 1-4 קומות
*** מגרשים פינתיים

שטח לחישוב זכויות בניה 6,999 מ"ר.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסחי רישום מקרקעין מיום 18.1.2012 רשומות תתי חלקות 12 ו- 13 בחלקה 36 בגוש 6785, ששטחן הרשום הינו 175 מ"ר כל אחת, כאולם + גלריה בקומת קרקע + ראשונה.

| **חלקת משנה** | **12** | **13** |
|---|---|---|
| **תאור** | אולם + גלריה בקומת קרקע + ראשונה | אולם + גלריה בקומת קרקע + ראשונה |
| **שטח במ"ר** | 175 | 175 |
| **בעלים** | איריס אלאיש הורטמן 1/3<br>אפרת אלאיש 1/3<br>ארזה קירשנבוים 1/3 | איריס אלאיש הורטמן 1/3<br>אפרת אלאיש 1/3<br>ארזה קירשנבוים 1/3 |
| **הצמדות** | 94.81 מ"ר גג כולל החלל שמתחת | 94.81 מ"ר גג כולל החלל שמתחת |
| **החלק ברכוש המשותף** | 1/45 | 1/45 |
| **הרכוש המשותף** | שטח החלקה 6,999 מ"ר | |

<u>תקנון מוסכם</u>

תקנון מוסכם שאושר ביום 12.8.2007, שנחתם בין בעלי היחידות בחלקה:

<u>הצמדות</u> – בהתאם לסעיף 55, בין היתר, הוצאו חלקים מהרכוש המשותף והוצמדו ליחדות משנה 12 ו-13 כדלקמן:

| **תיאור ההצמדה** | **סימון בתשריט** | **שטח במ"ר** | **צבע** | **יוצמד לחלקת משנה** |
|---|---|---|---|---|
| גג כולל החלל שמתחת | יג | 94.81 | חום | 36/12 |
| גג כולל החלל שמתחת | יד | 94.81 | תכלת | 36/13 |

<u>הפרדת הרכוש המשותף למבנים</u> – הבית מורכב מ- 3 מבנים, כמפורט להלן:

מבנה I כולל את היחידות 36/1 עד 36/15

מבנה II כולל את היחידות 36/16 עד 36/30

מבנה III כולל את היחידות 36/31 עד 36/45

כל חלקי הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה, למעט הקרקע, יהיו צמודים ליחידות שבאותו מבנה בלבד.

<u>החלקים ברכוש המשותף</u> – החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל יחידה יהיו 1/45.

שינויים ו/או תוספת בניה לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של היחידה, את החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לאותה יחידה.

<u>זכות בניה</u> – כל אחד מבעלי היחידות רשאי לבנות על הגג הצמוד ליחידתו כל בניה המותרת על פי דין, בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת הרשויות המוסמכות לתכנון ובניה ובתנאי שהשטח הכולל של תוספת הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על 1/45




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מזכויות הבניה המירביות המותרות לבנין בשלמותו. הסכמת יתר בעלי היחידות בבית המשותף לבנות תוספת כלעיל נתונה בזאת מראש.

כל בעל יחידה יהא רשאי לבקש תיקון צו רישום הבית כבית משותף ותיקון התקנון המוסכם, כדי להתאימו למצב שלאחר הוספת תוספת הבניה ליחידתו, וכל יתר בעלי היחידות נותנים בזה הסכמתם לכך מראש.

גגות חדשים שיווצרו כתוצאה מהבניה, והחללים שמתחתם, יוצמדו ליחידות שבעליהם ביצעו את תוספת הבניה.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריש התקנון המוסכם:

| קומה | תאור היחידה | מס' חלקת משנה | שטח הרצפה במ"ר | | | הצמדות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | יחידה | גלריות | סה"כ | תאור ההצמדה | שטח במ"ר |
| קרקע + ראשונה | אולם + גלריה | 36/12 | 96.69 | 78.31 | 175 | גג כולל החלל שמתחת | 94.81 |
| קרקע + ראשונה | אולם + גלריה | 36/13 | 96.69 | 78.31 | 175 | גג כולל החלל שמתחת | 94.81 |

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- אישור התכניות כדלקמן:

תכנית ח/1 תיקון 4 - לתאריך קובע 9.7.1982.

תכנית ח/1 תיקון 4א' - לתאריך קובע 6.6.1986.

תכנית ח/1 תיקון 15 - לתאריך קובע 1.6.1998.

תכנית ח/499/א' - לתאריך קובע 6.1.2012.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

| תכנית | ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה | ההשבחה עפ"י שמאי המבקש |
|---|---|---|
| ח/1 תיקון 4 | 16.2 ₪ | אין השבחה |
| ח/1 תיקון 15 | 13,000 ₪ | |
| ח/499/א' | 145,070 ₪ | |



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 4</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

ההשבחה חושבה ביחס למלוא שווי הזכויות של בנין חדש ובדחיה. הובא בחשבון מקדם הפחתה לשווי קומה ג' בשל התנאי כי זכויות של 150% ינתנו למפעל אחד. הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע.

היתר בניה מס' 286 משנת 1971 הינו לגלריה מדרגות ושינויים פנימיים, אולם בפועל מדובר בקומה א' המשתרעת על מלא שטח היחידות והכניסה אליה מתוך קומת הקרקע של היחידות.

עפ"י רישומי העירייה, בגין תיקון 4 לתכנית המתאר ח/1, לא שולם היטל השבחה.

ערכי שווי:
עפ"י מקרקעין וערכם גליון 88 נכון ליוני 1982 (שער דולר 22 שקל ישן) קרקע לתעשיה בחולון נסחרה במחיר 1,800 – 2,000 שקל ישן/מ"ר ובממוצע 1,900 שקל ישן/מ"ר, המהווים 86 $/מ"ר.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ניתוח שווי מ"ר מבונה מבוסס על שווי של 80,000$ לדונם לתעשיה.

מצב קודם

שטח החלקה 6,999 מ"ר

| קומה | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | שווי |
|---|---|---|---|
| קרקע | 3,500 | $ 80 | $ 279,960 |
| א' | 3,500 | $ 40 | $ 139,980 |
| סה"כ | | | $ 419,940 |
| מקדם דחיה (35 שנים, 6%) | | | 0.13 |
| מושע | | | 80% |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **$ 43,709** |

מצב חדש

| | |
|---|---|
| שווי דונם | $ 80,000 |
| שטח החלקה בדונם | 6.999 |
| סה"כ | $ 559,920 |
| מקדם דחיה (35 שנים, 6%) | 0.13 |
| מושע | 80% |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | **$ 58,279** |
| | |
| השבחה לכל החלקה | $ 14,570 |
| חלק יחסי של שתי חלקות המשנה | 2/45 |
| שער ה-$ | ₪ 0.025 |
| **השבחה** | **₪ 16.2** |

**עמדת שמאי המבקש**

לטענת שמאי המבקש אין לחייב היטל השבחה בגין תיקון 4 לתכנית המתאר ח/1, מאחר והבעלים רכשו את הנכס בתאריך 29.12.1983 (שמאי המבקש הציג חוזה רכישה).

בנוסף, לטענת שמאי המבקש תיקון 4 אינו משביח את הנכס הנדון מאחר וזכויות בניה למרתפים אינם תורמים לשווי הנכס הבנוי, וכן לא ניתן לבנות יציע בשל גובה של 2.77 מ' בקומת הקרקע הקיימת.

בנכס לא קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, הנכס כולל שטחי בניה בהיתר בהיקף של 312 מ"ר בעוד זכויות הבניה הינן 311 מ"ר:

| | |
|---|---|
| שטח החלקה במ"ר | 6,999 |
| זכויות בניה | 100% |
| החלק ברכוש המשותף | 2/45 |
| שטח בניה מותר | 311 מ"ר |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כמו כן הציג תחשיב המצביע על כך כי שווי זכויות הבניה אינו עולה על שווי הנכס כבנוי.

| | | |
|---|---|---|
| <u>שווי זכויות הבניה</u> | | |
| שווי דונם לתעשיה | 80,000 $ | |
| שטח החלקה בדונם | 6.999 | |
| חלק ברכוש המשותף | 2/45 | |
| **שווי זכויות הבניה בנכס** | **24,853 $** | |
| <u>שווי הנכס כבנוי</u> | | |
| תמורה עפ"י חוזה מיום 29.12.1983 | 4,500,000 | שקל ישן |
| שער חליפין | 0.1078 ₪ | |
| **סה"כ שווי הנכס** | **41,743 $** | |

**הכרעה**

לטענת שמאי המשיבה בגין תיקון 4 לא שולם היטל השבחה. שמאי המבקש הציג חוזה רכישה שנחתם ביום 29.12.1983, כשנה וחצי לאחר המועד הקובע לתכנית ח/1 תיקון 4. עפ"י החוזה רכשו הגב' יהודית אלאיש ומר עזרא אלאיש (להלן "הקונים") מחסן בשטח 164 מ"ר ברח' הבנאי 28, הידוע כחלקה 10/17 (לשעבר חלקה 22) בגוש 6016.

עפ"י נסח היסטורי עולה כי רישום בעלים כלשהו בוצע לראשונה בשנת 2011 ולא ניתן ללמוד מהנסח ההיסטורי לגבי השתלשלות העסקאות בנכס.

חוזה המכר נערך כאמור בשנת 1983 כשנה לאחר אישורה של תכנית ח/1 תיקון 4, עם זאת לא הוכח כי שולם היטל השבחה בגינה. כמו כן, מעיון בנסח ההיסטורי עולה כי עד שנת 2011 לא בוצע רישום כך שיתכן כי לא נתבקש אישור מסים.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה מאחר ולא הוכח כי שולם היטל השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 4 מהסיבות הבאות:

1. לא בוצע רישום בטאבו בעקבות רכישת הנכס בשל בעיות קנייניות אלא רק בשנת 2011.
2. לא הוצג אישור על תשלום מיסים לצורך רישום לטאבו.
3. חוזה המכר מתייחס בכל מקרה רק לאחת מהיחידות.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית ח/1 תיקון 4 הגדילה את זכויות הבניה בחלקה כדלקמן:

א. איפשרה תוספת מרתף.

ב. איפשרה תוספת יציעים בשטח שלא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומת קרקע.

ג. הגדילה את זכויות הבניה מ – 100% ל – 150% בתנאי בניה של מפעל אחד.

השימוש הטוב והיעיל במועד אישור התכנית הינו שימוש במבנה עד לתום חייו הכלכליים ולאחר מכן שווי הקרקע הריקה כדחויה.

ההשבחה תחושב עפ"י ההפרש בשטחים האקויולנטים בין המצב הקודם למצב החדש בדחיה ל – 20 שנה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין מושע, בהתחשב בהיקף הדחיה אני סבורה כי אין צורך בהפחתה נוספת למושע.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

עפ"י מקרקעין וערכם פ"ח (88) מיולי 1982 שווי קרקע לתעשיה בחולון 1,800 - 2,000 שקל ישן למ"ר

| | | |
|---|---|---|
| שטח | 1,000 | |
| שווי מ"ר (שקל ישן) | 2,000 | |
| שווי דונם (שקל ישן) | 2,000,000 | |
| שווי דונם בשקל חדש | 2,000 | |
| שווי דונם ב- $ | 79,681 | $ |
| במעוגל | 80,000 | $ |

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם | שווי |
|---|---|---|---|---|
| ק.קרקע | 50% | 500 | 1.00 | 500.00 |
| קומה א' | 50% | 500 | 0.50 | 250.00 |
| חצר | 50% | 500 | 0.25 | 125.00 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | | | | 875.00 |
| שווי דונם לתעשיה | | | | $ 80,000 |
| שווי מ"ר מבונה אקויולנטי | | | | **$ 91** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב קודם

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם | שווי |
|---|---|---|---|---|
| ק.קרקע | 50% | 500 | 1.00 | 500.00 |
| קומה א' | 50% | 500 | 0.50 | 250.00 |
| חצר | 50% | 500 | 0.25 | 125.00 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | | | | 875.00 |

| | | |
|---|---|---|
| שווי דונם לתעשיה | | 80,000 $ |
| שווי מ"ר מבונה אקויולנטי | | **91 $** |

מצב חדש

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם | מקדם זמינות | שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | 50% | 500 | 0 | 1 | - |
| ק.קרקע | 50% | 500 | 1.00 | 1 | 500 |
| יציע | 20% | 200 | 0.40 | 1 | 80 |
| קומה א' | 50% | 500 | 0.50 | 1 | 250 |
| קומה ב' | 50% | 500 | 0.30 | 0.8 | 120 |
| חצר | 50% | 500 | 0.25 | 1 | 125 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | | | | | **1,075** |

| | | |
|---|---|---|
| השבחה במ"ר אקויולנטי | 200.00 | |
| שווי מ"ר מבונה | 90 | $ |
| שער $ | 0.0251 | ₪ |
| **סה"כ לדונם** | **452** | **₪** |
| דחיה 20 שנים 6% | **141** | **₪** |
| שטח החלקה בשלמות | 6.999 | |
| סה"כ לחלקה | 985.97 | ₪ |
| חלק ברכוש המשותף | 2/45 | |
| **השבחה** | **43.82** | **₪** |

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 4א'</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

התכנית איננה משביחה מאחר ואינה משנה את זכויות הבניה שנקבעו בתיקון 4.
עפ"י רישומי העירייה, בגין תיקון 4א' לתכנית המתאר ח/1, לא שולם היטל השבחה.

**עמדת שמאי המבקש**

תכנית ח/1 תיקון 4א' קובעת כי הועדה רשאית להתיר בניה עד 150% עבור מפעל אחד. הנכס הנדון מורכב ממפעלים שונים וכולל 45 יחידות (חלקות משנה), לכל חלקת משנה אפשר שיהיו מס' בעלים כפי שבנכס הנדון רשומים 3 בעלים. לפיכך,




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

זכויות בניה של 150% החלות על חלקה בה קיים מפעל אחד אינן משביחות את הנכס הנדון.

**הכרעה**

אין שינוי בזכויות הבניה ביחס לתכנית ח/1 תיקון 4 ולפיכך התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 15</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

התכנית מתירה תוספת קומת מרתף שניה והרחבת תכסית המרתף ל- 90% מהמגרש. התכנית משביחה בבנין חדש ועל כן ההשבחה חושבה ביחס למלא שווי הזכויות של בנין חדש ובדחיה עד להקמת הבנין החדש.

שמאי המשיבה הציג ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות לנכסים בסביבה, כדלקמן:

| השמאי/ת | כתובת הנכס | שווי |
|---|---|---|
| בצלאל קציר | רח' המרכבה | $420/מ"ר |
| יצחק ברמן | רח' הכישור | $400/מ"ר מבונה בקומת קרקע |
| שושי שרביט שפירא | רח' המרכבה | $500/מ"ר |
| יצחק ברמן | רח' הכישור | $450/מ"ר |

שמאי המשיבה קבע שווי של 450,000 $/דונם לתעשיה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| מרתף 1- בקונטור קומה לפי מקדם 80% בגין גובה קומה 2.2 מ' | 50% | 3,500 | $ 57.6 | $ 201,571 |
| ק.קרקע כולל חצר | 50% | 3,500 | $ 450 | $ 1,574,775 |
| גלריה 40% מק.קרקע | 20% | 1,400 | $ 180.0 | $ 251,964 |
| קומה א' | 50% | 3,500 | $ 153 | $ 535,424 |
| קומה ב' | 50% | 3,500 | $ 90.0 | $ 314,955 |
| סה"כ | | | | $ 2,878,689 |
| מקדם דחיה (17 שנים, 6%) | | | | 0.371 |
| מושע | | | | 80% |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **$ 855,234** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

| מצב חדש | | |
|---|---|---|
| שווי דונם | $ | 450,000 |
| שטח החלקה בדונם | | 6.999 |
| סה"כ | $ | 3,149,550 |
| מקדם דחיה (17 שנים, 6%) | | 0.371 |
| מושע | | 80% |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | $ | 935,705 |
| | | |
| השבחה לכל החלקה | $ | 80,471 |
| חלק יחסי של שתי חלקות המשנה | | 2/45 |
| שער ה-$ | ₪ | 3.648 |
| **השבחה** | **₪** | **13,000** |

**עמדת שמאי המבקש**

תיקון 15 מאפשר הקמת קומת מרתף נוספת, אולם תוספת זכויות אלו איננה משביחה היות והשימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו, עלות בניית מרתף עולה על שוויו כבנוי. כמו כן הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה המיוחסים לו עפ"י חלקו ברכוש המשותף.

**הכרעה**

תיקון 15 מאפשר הקמת שתי קומות מרתף של 90% כל אחת, כמו כן מאפשרת התכנית שימוש לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה. גובה קומת מרתף עליונה 3.5 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה 3 מ'.
אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי במועד הקובע, בהתחשב במבנים הקיימים אין כדאיות להקמת מרתפים.

תכנית ח/1 תיקון 15, כוללת שלושה מרכיבים עיקריים: הגדלת שטח המרתף לחניה, הגבהת המרתף, וכן כוללת אפשרות לשימוש במרתף לאחסנה בהיקף 50% משטח קומת המרתף העליונה.

אני סבורה כי התרומה המשמעותית לערך הנכס נובעת מהאפשרות לעשות שימושי אחסנה במרתף.

ההשבחה תחושב בדחיה של 20 שנה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה והריסתו.
בהתחשב בהיקף הדחיה לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

עסקאות מכר מגרשים

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח במ"ר | מחיר | | מחיר לדונם | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24/06/1998 | 6785 | 48 | המשביר 4 | 2,689 | 1,250,000 | $ | 464,857 | $ |
| 19/12/1999 | 6785 | 13 | הסתת 10 | 1,000 | 460,000 | $ | 460,000 | $ |
| 31/12/1999 | 6784 | 30 | המשביר | 11,470 | 6,308,500 | $ | 550,000 | $ |
| 01/03/2000 | 6789 | 3 | המרכבה | 40,810 | 15,300,000 | $ | 374,908 | $ |

בהתאם לעסקאות אלו שווי דונם לתעשיה הינו 462,000$ ושווי מ"ר מבונה אקויולנטי הינו 400$.

| | | |
|---|---|---|
| זכויות בניה | 45% | |
| שטח החלקה בשלמות | 6,999 | |
| שטח מרתף אחסנה | 3,150 | |
| מקדם אחסנה במרתף | 0.30 | |
| שווי מ"ר מבונה | 400 | $ |
| שער ה- $ | 3.648 | ₪ |
| השבחה לכל החלקה | 1,378,747 | ₪ |
| מקדם דחיה (20 שנה, 6%) | 0.31 | |
| השבחה לחלקה בשלמות | 429,900 | ₪ |
| החלק ברכוש המשותף | 2/45 | |
| **השבחה לנכס הנדון** | **19,107** | **₪** |

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית ח/499/א'</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

התכנית מקנה תוספת זכויות נדיבה, בהתחשב בגיל הבנין שסיים חייו הכלכליים, השימוש היעיל הינו הריסה ובנייה מחדש. עם זאת הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים והפחתה נוספת של 20% למושע, אשר הינה חופפת לתקופת הדחיה ולמעשה מבטאת דחיה של 8 שנים.

עפ"י התכנית סומנה רצועה ברוחב 1.5 מ' לאורך רח' הבנאי, כאשר זכויות הבניה מחושבות מתוך שטח החלקה ברוטו. הרחבת רחוב הבנאי משפרת ותורמת לנגישות ומשביחה את הנכס, בנוסף לתוספת הזכויות המשמעותית.

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים ומאפשרת שימושי מסחר ומשרדים ל-25% משטחי הבניה. החלקה ממוקמת בצומת הרחובות הבנאי והמשביר והינה בעלת פוטנציאל לשימושי מסחר ותעסוקה מגוונים. הובאה בחשבון תוספת של 18% בגין הרחבת השימושים (בתחשיב מקדם 85% במצב קודם).

הובאה בחשבון תוספת של 25% בגין הסרת המגבלה של מפעל אחד (בתחשיב 80% במצב קודם).




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

התכנית הוסיפה שטחי שירות בהיקף של 60% לעומת המצב הקודם, שטחי שירות אלו הובאו במקדם 50% בהתחשב בכך ששטחים אלו כוללים ממ"קים ושטחים טכניים.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי למ"ר מבונה לפיו שווי של 3,500 ₪ למ"ר קרקע בהתאם לעסקאות להלן:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח במ"ר | החלק הנמכר | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/01/2012 | 6781 | 7 | הנפח 17 | 2,167 | 1/2 | ₪ 5,025,000 | ₪ 4,638 |
| 12/06/2012 | 6780 | 13 | הגביש 10 | 1,008 | 1/2 | ₪ 1,500,000 | ₪ 2,976 |

בהתייחס לשתי עסקאות שהציג שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי מעיון בחוזים עולה כי בשתי העסקאות הקונה נטל על עצמם תשלום היטל השבחה, וכי המגרש ברח' המלאכה 47 אינו פנוי ויש עליו פולשים. העסקאות מבטאות שווי במצב קודם, למרות שהעסקה בחלקה 7 בגוש 6785 בוצעה לאחר אישור תכנית ח/499/א'.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

| קומה | מקדם בגין מגבלת שימוש לתעשיה בלבד | אחוזי בניה | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף 2- | | 90% | 6,299 | ₪ 117 | ₪ 734,895 |
| מרתף 1- מחוץ לקונטור קומה | | 40% | 2,800 | ₪ 119 | ₪ 334,043 |
| מרתף 1- בקונטור קומה | 85% | 50% | 3,500 | ₪ 485 | ₪ 1,697,448 |
| ק.קרקע כולל חצר | 85% | 50% | 3,500 | ₪ 2,529 | ₪ 8,849,361 |
| גלריה 40% מק.קרקע | 85% | 20% | 1,400 | ₪ 1,004 | ₪ 1,405,487 |
| קומה א' | 85% | 50% | 3,500 | ₪ 1,004 | ₪ 3,513,717 |
| קומה ב' במקדם 80% בגין שימוש למפעל אחד בלבד | 85% | 50% | 3,500 | ₪ 803 | ₪ 2,810,973 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | ₪ 19,345,923 |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

| | |
|---|---|
| שווי דונם | ₪ 3,500,000 |
| שטח החלקה בדונם | 6.999 |
| סה"כ שווי מצב חדש | ₪ 24,496,500 |

| | |
|---|---|
| השבחה זמינה לכל החלקה | ₪ 5,151,000 |
| מקדם דחיה (4 שנים, 6%) | 0.792 |
| חלק יחסי של שתי חלקות המשנה | 2/45 |
| מושע | 80% |
| **השבחה** | **₪ 145,070** |

**עמדת שמאי המבקש**

התכנית מגדירה עד 25% מהשטח המותר לשימושי משרדים ומסחר. בפרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות, קבעה הגב' נעמי אנג'ל כי התכנית מפרשת סף עליון של מסחר, קובעת מגבלה ולא מרחיבה את השימושים.

המבנן בחזית רח' הבנאי כולל שימושי מלאכה ואינו כולל שימושי מסחר, אף בשימוש חורג, השימושים הקיימים במקום מעידים על השימוש למלאכה ותעשיה כשימוש המיטבי ולפיכך השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו.

בחלקה הנדונה אושרו שימושים מסחריים ומשרדים בהיתר כדלקמן:

היתר בניה מס' 8 משנת 1969 לשינוי יעוד ממבנה תעשיה למסחרי מסעדה וכו'.

היתר בניה מס' 168 משנת 1970 ניתן להוספת משרד למפעל.

התכנית איננה משנה את היקפי הבניה, איננה מבטלת את התכניות הקודמות, אם יש סתירה התכניות הקודמות הן הקובעות.

התכנית כוללת רצועת קרקע להפקעה לצורך הרחבת רחוב הבנאי ובכך פוגעת בנכס הנדון על ידי הקטנת שטח החניה ומרחב הנגישות והתמרון לפריקה וטעינה.

שיעור הפגיעה הינו 5%-2% אותו ניתן יהיה לקבוע לאחר מדידה מדוייקת של שטח ההפקעה.

התכנית אינה מבטלת את ההתניה לתוספת בניה של 50% עבור מפעל אחד (כמפורט בתכנית ח/1 תיקון 4), בהוראות תכנית ח/499/א' נקבע:

*"התכנית אינה מבטלת את התכניות המאושרות הכלולות בה כמפורט לעיל . . . במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל תקבענה התכניות הנ"ל פרט לקווי בנין בחזית".*




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית ח/499/א' כפופה לתכנית ח/1 תיקון 4, וההתניה למפעל אחד תקפה ועומדת בעינה.

ריבוי הבעלים בחלקה מאיין את האפשרות להריסת המבנה מאחר ונדרשת הסכמה של 100% מהבעלים, אשר חלקם מחזיקים באולמות תעשיה כעסק לשימוש עצמי, ולפיכך בעת הריסת הנכס יש להביא בחשבון מרכיבי אובדן הכנסה ועלויות התאמה בנכסים החלופיים.

שמאי המבקש טוען כי שווי הזכויות בחלקה נמוך משווי הנכס הבנוי במצבו ועל כן משנקבע השימוש הטוב והיעיל, אין להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות שאינן השימוש הטוב והיעיל. השמאי המכריע מנחם מלוכנא קבע בשומתו לנכס ברח' הנשיא 98 בהרצליה, כי *"שווי במובן הכלכלי שלו מהווה ערך נוכחי של כל התועלות של הנכס לצמיתות. ההגדרה גולמת גם ציפיות לעליית ערכי קרקע הנובעים מתכונות הקרקע. כאשר במבחן השיקול של "עליית שווים של מקרקעין", הצבנו ערכי שווי ב"מצב החדש" לעומת ערכי שווי ב"מצב הקודם" וקיבלנו תוצאה שאין עליית שווי, התוצאה היא לצמיתות ואין מקום לדחיה."*

<u>ערכי שווי</u>

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברח' הלהב 7 (6786/27), נקבע שווי של 1,900,000 ₪ לדונם.

עסקאות למכירת מגרשים בסביבה:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06/02/2012 | 6785 | 7 | המלאכה 47 | 2,689 | ₪ 6,500,000 | ₪ 2,417 |
| 07/10/2010 | 6789 | 17 | רח' המרכבה | 1,598 | ₪ 3,272,000 | ₪ 2,047 |

עסקאות מכר נכסים בנויים לתעשיה:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | תאור | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר בנוי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/09/2010 | 6786 | 29 | המשביר 20 | ק.קרקע + גלריה | 202 | ₪ 1,100,000 | ₪ 5,445 | כולל 2 חניות |
| 31/03/2011 | 6786 | 29 | המשביר 20 | ק.קרקע + גלריה | 104 | ₪ 500,000 | ₪ 4,807 | |
| 12/01/2012 | 6786 | 29 | המשביר 20 | ק.קרקע + גלריה | 287 | ₪ 1,400,000 | ₪ 4,878 | |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חישוב מרכיב השבחה:

| | | |
|---|---|---|
| שווי דונם לתעשיה | ₪ | 2,500,000 |
| נטרול מרכיב החצר | | 25% |
| שווי דונם מנוטרל חצר | ₪ | 1,875,000 |
| תרומת קומת הקרקע | | 50% |
| זכויות בניה במ"ר | | 500 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ | 1,875 |
| שטח למסחר במ"ר | | 93 |
| מקדם תוספת שווי למסחר | | 10% |
| מושע | | 80% |
| **השבחה** | **₪** | **13,950** |

חישוב מרכיב הפגיעה:

| | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| שטח בנוי | 326 | 1 | 326 |
| חצר | 35 | 0.25 | 8.75 |
| סה"כ | | | 334.75 |
| שווי מ"ר בנוי | | | ₪ 4,800 |
| סה"כ | | | ₪ 1,606,800 |
| תוספת בגין מיקום | | | 10% |
| סה"כ שווי הנכס הנדון | | | ₪ 1,767,480 |
| שיעור הפגיעה בגין הפקעה | | | 2% |
| **סה"כ מרכיב הפגיעה בנכס** | | | **₪ 35,350** |

מרכיב ההשבחה מתאיין עקב הפקעת שטח בחזית החלקה ופגיעה בשווי הנכס, ועל התכנית **איננה משביחה**.

**הכרעה**

מטרת תכנית ח/499/א' הינה "פיתוח וחיזוק אזור התעשיה של חולון",

להלן טבלה המסכמת את ההבדלים בין המצב הקודם למצב החדש:

| | **מצב קודם** | **מצב חדש** | **הערות** |
|---|---|---|---|
| **יעוד** | | תעשיה | |
| **שטח עיקרי** | 100% - עיקרי<br>50% - להרחבת מפעל אחד<br>20% - לגלריה | 170% (עד 25% מהזכויות למשרדים ומסחר) | הסרת מגבלות שימוש לגלריה<br>הסרת מגבלת בניה להרחבת מפעל אחד |
| **אחוזי בניה לקומה** | 50% | 50% | ללא שינוי |
| **שטחי שירות מעל הקרקע** | אין פרוט | 60% | הרחבת זכויות והגדרתן |
| **מס' קומות** | 3 קומות (בגובה 12 מ') | 5 קומות או 7 קומות במגרשים פינתיים | תוספת שתי קומות במגרשים רגילים ו – 4 קומות במגרשים פינתיים |
| **שימושים** | מחסנים, חנויות בסטונות, בתי קרור, מסעדות ומשרדים, בתי חרושת וכו' ודירת שומר | תעשיה ומלאכה, וכן משרדים ומסחר בהיקף 25% מז. הבניה | הרחבת השימושים |
| **מרתפים** | לפי ח/1 תיקון 15 | לפי ח/1 תיקון 15 | ללא שינוי |
| **שטח מגרש** | 6,999 מ"ר | | |
| **שטח לחישוב זכויות** | 6,999 מ"ר | 6,999 מ"ר | |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י טבלה זו ניתן ללמוד כי לתכנית ח/499 השפעה על מספר תחומים:

1. הרחבת השימושים.
2. הרחבת זכויות הבניה ע"י הסרת מגבלת בניה להרחבת מפעל אחד וגלריה.
3. הגדלת מס' הקומות.
4. הקטנת שטח המגרש ע"י הפקעה ללא שינוי בשטח לחישוב זכויות.

1. <u>הרחבת השימושים</u>

תכנית ח/1 מאפשרת שימושי תעשייה לצד שימושים נלווים לתעשיה כגון מסעדות, משרדים, חנויות בסיטונות ואולמי תערוכה.

תכנית ח/499א' מאפשרת שימושי תעשיה ומלאכה וכן מאפשרת משרדים ומסחר ב-25% משטח הבניה המותר. שימושי המסחר הינם כלליים וללא מגבלות של חנויות בסיטונות וכיוצ"ב.

בפועל, הוקמו באזור התעשיה חולון ובנכס עצמו מסעדות ומשרדים ואף שטחי מסחר סיטונאי. המצב התכנוני סביב השימושים המסחריים היה לא ברור כאשר היתה אכיפה חלקית של השימושים המותרים. תכנית ח/499א' מסדירה את השימושים באופן חד משמעי ומגדירה כי בנוסף לשימושי התעשיה והמלאכה מותרים שימושי משרדים ומסחר ללא הגבלה ובכך משפרת את רמת הוודאות באשר לשימושים החוקיים והמותרים באזור התעשיה.

לפיכך בחישוב ההשבחה יוערכו 25% מזכויות הבניה במקדם גבוה יותר של 1.2 המביא בחשבון את אפשרויות השימוש הנרחבות.

2. <u>מגבלת מפעל אחד ובנית גלריה.</u>

בתכנית ח/499א' לא מופיעה המגבלה לבנייה של 50% עבור הרחבת מפעל אחד כפי שהופיע בתיקון 4 ובתיקון 4א.

אינני מקבלת את הפרשנות של שמאי המבקש כי יש לפנות לתכניות הקודמות לענין זכויות הבניה, תכנית ח/499א' אמנם לא הגדילה את היקף זכויות הבניה המותר ביחס לשטחים העיקריים, אולם אני רואה באי איזכור המגבלה ביחס למפעל אחד שינוי מההוראות שחלו בתכניות הקודמות.

אני רואה בכך שיפור בזמינות של זכויות אלה.

לפיכך, באומדן הזכויות במצב הקודם יובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין 50% להרחבת מפעל אחד.

בנוסף, התכנית איננה מגדירה זכויות לגלריה, לפיכך אני רואה בכך שינוי של הזכויות מגלריה לשטח עיקרי לכל דבר וענין הניתן לניצול בכל מקום בבנין.

לפיכך, באומדן הזכויות במצב הקודם, תובא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות לגלריה לפי מקדם של 0.5.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. <u>הגדלת מס' הקומות</u>

במצב הקודם ניתן היה לבנות מבנה ב – 3 קומות ובמצב החדש ניתן לבנות 5 קומות ובמגרשים פינתיים 7 קומות.

לתוספת הקומות יתרון זניח בעצם בניית השטחים בקומות גבוהות יותר, אולם הגדלת מס' הקומות מאפשר את ניצול זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות ללא צורך בהקלות לתוספת קומות או לחריגה מקוי הבנין.

4. <u>הפקעה להרחבת רח' הבנאי</u>

עפ"י מדידה גרפית במערכת GIS חולון רוחב רח' הבנאי הינו 20 מ', עפ"י אתר הועדה המקומית רח' הבנאי יורחב ל- 24 מ', כלומר ההפקעה הצפויה בחזית החלקה לצורך הרחבת רח' הבנאי הינה ברוחב כ- 2 מ'. המהווים כ 175 מ"ר בסה"כ.

תכנית ח/499/א' קובעת הרחבות דרכים באזור התעשיה ולפיכך עשויה לתרום לנגישות לנכסים ולשיפור התנועה באזור כולו.
עם זאת, השפעת ההפקעה על החלקה הנדונה הינה שלילית, אמנם אין פגיעה בזכויות הבניה אולם יש פגיעה בשטח החצר דבר שיש לו השפעה שלילית על תכנית התנועה והשטחים התפעוליים סביב המבנה.

אולם, הפגיעה בחלקה מצטמצמת או מתבטלת באמצעות תוספת הקומות כך שניתן לקבוע כי הפגיעה בגין ההפקעה מתקזזת עם ההשבחה בגין תוספת הקומות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש טוען כי בשומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברח' הלהב 7 נקבע שווי של 1,900,000 ₪. מעיון בשומה, שנערכה בפברואר 2011, עולה כי ערכי השווי נקבעו למועד קובע 23.2.2010 וכוללות עסקאות משנת 2010 (העסקה האחרונה מ- 24.8.2010), לפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שווי זה מתייחס למצב התכנוני טרם אישור תכנית ח/499/א.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן עסקאות במגרשים :

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר קרקע | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/08/2010 | 6802 | 43 | הרוקמים | 3,536 | ₪ 8,000,000 | ₪ 2,262 | מגרש ריק, פינתי |
| 07/10/2010 | 6789 | 17 | המרכבה 37 | 1,598 | ₪ 3,272,000 | ₪ 2,048 | היטל השבחה על הקונה |
| 10/01/2011 | 6782 | 26 | תמנע 27 | 5,150 | ₪10,500,000 | ₪ 2,039 | |
| 16/03/2011 | 6785 | 7 | המלאכה 45,43 | 2,689 | ₪ 6,722,499 | ₪ 2,500 | |
| 07/07/2011 | 6782 | 32 | הסדנה 20 | 1,636 | ₪ 2,870,000 | ₪ 1,754 | מגרש ריק צר וארוך |
| 29/01/2012 | 6781 | 7 | הנפח 17 | 1,084 | ₪ 5,025,000 | ₪ 4,638 | כולל מבנה ישן, קיימת בקשה לתוספת גלריה ומדרגות חיצוניות מ- 2012 |
| 06/02/2012 | 6785 | 7 | המלאכה 45,43 | 2,689 | ₪ 6,500,001 | ₪ 2,417 | היטל השבחה על הקונה |
| 17/05/2012 | 6782 | 32 | הסדנה 20 | 1,636 | ₪ 3,500,002 | ₪ 2,139 | מגרש ריק צר וארוך |
| 12/06/2012 | 6780 | 13 | הגביש 10 | 504 | ₪ 1,500,000 | ₪ 2,976 | |

עסקאות בנכסים בנויים לתעשיה:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שנת | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31/03/2011 | 6786 | 29 | המשביר 20 | 1990 | 104 | ₪ 500,000 | ₪ 4,808 |
| 01/04/2011 | 6786 | 22 | הבנאי 29 | 1995 | 138 | ₪ 700,000 | ₪ 5,072 |
| 03/04/2011 | 6785 | 29 | הבנאי 40 | | 120 | ₪ 682,500 | ₪ 5,688 |
| 05/04/2011 | 6785 | 73 | האורגים 3 | 1984 | 141 | ₪ 350,000 | ₪ 2,482 |
| 25/05/2011 | 6787 | 19 | הזורע 1 | 1995 | 83 | ₪ 540,000 | ₪ 6,506 |
| 09/10/2011 | 6780 | 9 | הנגר 10 | 1978 | 145 | ₪ 280,000 | ₪ 1,931 |
| 26/10/2011 | 6786 | 29 | המשביר 20 | 1960 | 257 | ₪ 1,100,000 | ₪ 4,280 |
| 27/10/2011 | 6786 | 29 | הלהב 2 | 1990 | 312 | ₪ 900,000 | ₪ 2,885 |
| 22/12/2011 | 6785 | 29 | הבנאי 40 | 1990 | 122 | ₪ 600,000 | ₪ 4,918 |
| 08/01/2012 | 6786 | 22 | הבנאי 29 | 1960 | 134 | ₪ 670,000 | ₪ 5,000 |
| 12/01/2012 | 6786 | 29 | המשביר 20 | 1993 | 287 | ₪ 1,400,000 | ₪ 4,878 |
| 02/04/2012 | 6787 | 18 | היוצר 1 | 1970 | 269 | ₪ 1,450,000 | ₪ 5,390 |

בהתאם לעסקאות לעיל, השימוש הטוב והיעיל נכון להיום הינו הנכס כבנוי כשימוש ביניים עד לתום חייו הכלכליים והפיזיים של המבנה המוערכים על ידי ב – 10 שנים. יתרה מכך, לתכנית השפעה על הנכס גם במצבו הנוכחי בגין הרחבת השימושים למסחר.

בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה לא ניתן לבחון את שווי הנכס על בסיס שווי המבנה שמשמעותו שימוש בנכס לצמיתות. שווי הנכס מורכב משני שלבים:

שלב ראשון – שימוש ביניים במבנה עד לתום חייו הכלכליים והפיזיים.

שלב שני – הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה.

אילו היה מדובר במבנה איתן ובמצב פיזי טוב יש מקום לטענה כי לתכנית השפעה מועטה (רק ביחס להרחבת השימושים) מאחר והשלב השני הינו רחוק מדי ותרומתו לשווי הינה אפסית, אולם מאחר ובמקרה הנדון מדובר במבנה מיושן ובמצב פיזי בינוני הרי שבהערכת השווי יש להביא בחשבון את הצפי להריסת המבנה.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יצויין כי הערכת השווי בשני המצבים התכנוניים יוערך הנכס בשני השלבים, כך שההשבחה תבוא לידי ביטוי בהפרש השווי בשווי הקרקע הדחויה כדלקמן:

שווי המצב הקודם משקף את שווי שימוש הביניים של הנכס במצבו במשך 10 שנים ובנוסף שווי הקרקע כדחויה עפ"י המצב התכנוני הקודם.

שווי הנכס במצב החדש משקף את שווי שימוש הביניים של הנכס במצבו במשך 10 שנים ובנוסף שווי הקרקע כדחויה עפ"י הוראות תכנית ח/499א'.

בהתחשב בהיקף הדחיה לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע.

להלן תחשיב ההשבחה:

**<u>שווי מצב קודם</u>**

שימוש ביניים הנכס במצבו:

| | **שטח** | **מקדם** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| קומת קרקע | 193.38 | 1 | 193.38 |
| קומת גלריה | 156.62 | 0.5 | 78.31 |
| סה"כ | 350 | | 271.69 |

| | | |
|---|---|---|
| דמי שכירות למ"ר אקוויולנטי | | ₪ 30 |
| דמי שכירות לשנה | | ₪ 97,808 |
| היוון הכנסות ל - 10 שנים 8% ריבית | | **₪ 656,302** |
| | | |
| שווי לדונם כריק ופנוי | | ₪ 2,200,000 |
| שטח החלקה לחישוב זכויות בדונם | | 6.999 |
| סה"כ שווי כזמין | | ₪ 15,397,800 |
| דחיה (10 שנים, 6%) | | 0.558 |
| שווי מצב חדש לכל החלקה | | ₪ 8,598,051 |
| חלק ברכוש המשותף | | 2/45 |
| **שווי הקרקע דחויה** | | **₪ 382,136** |
| | | |
| **שווי הנכס במצב קודם** | | **₪ 1,038,438** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חישוב שווי מ"ר אקויולנטי:

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם | זמינות | שטח אקויולנטי |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף 1- אחסנה | 45% | 450 | 0.40 | 1 | 180 |
| ק.קרקע | 50% | 500 | 1.00 | 1 | 500 |
| גלריה 40% | 20% | 200 | 0.50 | 1 | 100 |
| קומה א' | 50% | 500 | 0.50 | 1 | 250 |
| קומה ב' | 50% | 500 | 0.40 | 0.9 | 180 |
| חצר | 50% | 500 | 0.25 | 1 | 125 |
| **סה"כ שטח אקויולנטי** | | | | | **1,335** |

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ שטח אקויולנטי | | 1,335 |
| שווי דונם לתעשיה | ₪ | 2,200,000 |
| שווי מ"ר מבונה אקויולנטי | ₪ | 1,648 |
| **במעוגל** | **₪** | **1,650** |

**<u>שווי מצב חדש</u>**

**שימוש ביניים** **₪ 656,302**

| קומה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם | זמינות / שוליות | שטח אקויולנטי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרתף 1- אחסנה | 45% | 450 | 0.50 | 1 | 225 | כאחסנה למסחר |
| ק.קרקע | 42.5% | 425 | 1.20 | 1 | 510 | כולל שימושי מסחר |
| שטח עיקרי בקומות | 127.5% | 1,275 | 0.60 | 1 | 765 | |
| שטחי שירות | 60% | 600 | 0.25 | 0.8 | 120 | |
| סה"כ | | | | | 1,620 | |

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ שטח אקויולנטי | | 1,620 |
| שווי מ"ר אקויולנטי | ₪ | 1,650 |
| שווי לדונם כריק ופנוי במצב חדש | ₪ | 2,673,000 |
| שטח החלקה לחישוב זכויות בדונם | | 6.999 |
| סה"כ שווי כזמין | ₪ | 18,708,327 |
| דחיה (10 שנים, 6%) | | 0.558 |
| שווי החלקה דחויה | ₪ | 10,446,632 |
| חלק ברכוש המשותף | | 2/45 |
| **שווי הקרקע דחויה** | **₪** | **464,295** |
| **שווי מצב חדש** | **₪** | **1,120,597** |
| **השבחה** | **₪** | **82,159** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| ח/1 תיקון 4 | 9.7.1982 | ₪ 43.82 | ₪ 21.91 |
| ח/1 תיקון 4א' | 6.6.1986 | אין השבחה | |
| ח/1 תיקון 15 | 1.6.1998 | ₪ 19,107 | ₪ 9,553 |
| ח/499/א' | 6.1.2012 | ₪ 82,159 | ₪ 41,080 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com