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

17 ביולי 2016

תיק מס': 1897-2015

לכבוד

פרדס קלינג בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
ע"י אהוד המאירי - שמאי מקרקעין	ע"י אוהד דנוס - שמאי מקרקעין
וע"י חיים כלפון - שמאי מקרקעין	וע"י רועי אייל - שמאי מקרקעין
haim@hameiri.com	office@danco.co.il

בעניין פרדס קלינג בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

בא.ת. הורוביץ, רחובות

<u>חלקה 96 בגוש 3651</u>

<u>מגרש 1 לפי תכנית רח/מק/6/2110</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, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מס' **20140427.**

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 15.2.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 24.05.2016.

בהסכמת הצדדים הביקור נערך בנוכחות שמאי המבקשים.

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:

- שומתם של השמאים אהוד המאירי וחיים כלפון מיום 26.11.2015 ו- 27.1.2016
- נסחי רישום מקרקעין.
- מסמכי תכנית לצרכי רישום.
- תכנית היתר בניה מס' 20140427.
- שומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגו"ח 3645/3 מיום 22.12.2013.
- תכנית איחוד וחלוקה לתכנית רח/מק/6/2110 של השמאי חיים כלפון מיום 13.12.2010.

מטעם המשיבה:

- שומתם של השמאים אוהד דנוס ורועי אייל מיום 20.8.2015 ו- 22.10.2015
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 6.1.2015.
- מסמך הערה לפרוטוקול מיום 16.2.2016.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	3651
חלקה :	96 (חלק)
מגרש:	1 לפי תכנית רח/מק/6/2110
שטח מגרש	22,822 מ"ר
כתובת:	א.ת. הורוביץ, רחובות
סוג הנכס:	מבנה מסחר ומשרדים בשלבי בנייה
זכויות:	בעלות פרטית במושע

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 מגרש ועליו מבנה מסחרי בהקמה הממוקם ברחוב דרך גד פינת מוטי קינד באזור התעשייה על שם הורוביץ רחובות.

הנכס ידוע כמגרש מס' 1 לפי תכנית רח/6/2110 *ששטחו* 22,822 מ"ר, המהווה חלק מחלקה מס' 96 בגוש 3651 *ששטחה* הרשום הינו 24,010 מ"ר.

הסביבה הינה אזור התעשייה הורוביץ ברחובות, הממוקם בצפון מערב העיר, מצפון לדרך הים, ממזרח לדרך גד פינשטיין וממזרח לשכונת רחובות ההולנדית.

אזור התעשיה הורוביץ המיועד לתעשייה, מסחר ותעסוקה נמצא בתהליכי בניה ופיתוח, בסביבה קיימים מגרשים ריקים לצד מגרשים הנמצאים בשלבי בניה. מצפון לנכס קיים מפעל יפאורה ("ספרינג"). מדרום לנכס עוברת מסילת רכבת ודרך הים (דרך יבנה). ממזרח לנכס קיימים מבני מסחר לרבות מתחם "רמי לוי".

מדרום למבנה מתוכננת הקמת תחנת רכבת, ממערב למגרש ובתחום חלקה 97 בגוש 3651 מתוכננת הקמת תחנת דלק.

לחלקה צורה לא רגולרית עם חזית צפונית באורך כ- 137 מ' לרח' מוטי קינד, הכניסה למתחם הינה מרחוב לובה אליאב.

על המגרש מוקם בימים אלה מבנה הכולל 7 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר הידוע כ"מתחם יוחננוף". הקומות המסחריות בנויות בצורת ח', שבמרכזו מגרש חניה רחב ידיים כמו כן קיימים משטחי חניה במפלס הפונה לרח' מוטי קינד, סה"כ נבנים 423 מקומות חניה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.

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 איחוד וחלוקה **רח/2110**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5261 מיום 05.01.2004, שונה ייעוד חלקות המקור 27,36,37,6,24,7 בגוש 3651 מחקלאי לתעשייה.

במסגרת טבלת האיזון וההקצאה הוקצו לבעלי חלקות המקור המגרשים כדלקמן:

מצב נכנס					מצב יוצא			
גוש	חלקה	שטח בבעלות	חלק בלחקת המקור	בעלים	מגרש	ייעוד	שטח מגרש	חלקים במגרש
3651	7	6,743 מ"ר	חלקים שווי	פרייס אילנה, וינר נחמיה ואריה, גולדנברג מרים	824	תעשייה א'	3,516 מ"ר	100%
3651	27	55,724 מ"ר	100%	פרדס קלינג בע"מ	851	תעשייה ד'	3,828 מ"ר	100%
					850	תעשייה ד'	4,349 מ"ר	100%
					304	מיוחד ג'	3,432 מ"ר	100%
					825	תחנת דלק	2,528 מ"ר	100%
					822	תעשייה א'	4,782 מ"ר	100%
					838	תעשייה ג'	6,109 מ"ר	100%
3651	10	86 מ"ר	7.50%	נעם בנימין	823	תעשייה א'	2,921 מ"ר	1.36%
3651	10	143 מ"ר	12.50%	יפאורה בע"מ				2.25%
3651	1	216 מ"ר	1.60%	פלס ישראל				10.53%
	14	148 מ"ר	1.60%					
	15	111 מ"ר	1.60%					
	34	193 מ"ר	1.60%					
3651	10	286 מ"ר	25.00%	נעם שירה				11.05%
3651	24	145 מ"ר	33.41%					
3651	25	299 מ"ר	25.00%					
3651	33	1,340 מ"ר	25.00%	מיטשניק יצחק				7.93%
3651	33	1,340 מ"ר	25.00%	מיטשניק צבי				7.93%
3651	33	503 מ"ר	9.38%	בורדהה בלהה				2.97%
3651	33	838 מ"ר	15.63%	בורדא מרים				4.95%
3651	33	851 מ"ר	15.89%	מיטשניק				5.04%
3651	33	244 מ"ר	4.56%	מיטשניק דוד				1.45%
3651	33	244 מ"ר	4.56%	מיטשניק נתן				1.45%
3651	33	2,502 מ"ר	25.00%	רודנצקי אירנה				43.11%
					סה"כ			100.00%

התכנית מחולקת ל – 4 מתחמים, המגרשים שהוקצו נכללים במתחם תכנון מס' 4 (המתחם הדרומי).

תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית הינו הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות, לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד, לאישור הוועדה המקומית.

במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכנית הפיתוח של כל המתחם הנדון ובתנאי שהיזם ימלא כל שאר ההוראות והתקנות של התכנית.

השטחים המותרים לתעשייה ייועדו לתעשייה רגילה שאינה תעשיית הייטק.

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

להלן הייעודים והשימושים המותרים באזורים השונים:

תעשייה א'

השימושים המותרים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.

תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

החנייה תיפתר בתחום המגרש, תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה מלא לכלל השימושים במגרש בהתאם למפורט בתכנית.

תעשייה ב'

השימושים המותרים - תעשייה, משרדים, שירותים מסחריים, תצוגה.

2 הקומות הראשונות ייעודו למסחר. יתרת הבניין לתעשייה משרדים עם קומה מפולשת ביניהם. בקומה המפולשת תותר חנייה. תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

החזית הראשית תאופיין בקולונדה ותהיה בעלת אופי ארכיטקטוני אחיד.

20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. שטח אזור הקולונדה ייכלל בחישוב השטחים הנ"ל.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

תעשייה ג'

השימושים המותרים - כמו אזור תעשייה א', אולם גודל מגרש מינימאלי יהיה 4 דונם.

תעשייה ד'

השימושים המותרים - תעשייה, מלאכה, אחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית.

יותר איחוד מגרשים עפ"י תכנית בינוי – באישור הוועדה המקומית.

חזית כל הבניינים כלפי פסי הרכבת (החזית הדרומית), תהיה בעלת שפה ארכיטקטונית אחידה כמסומן בתשריט ובאישור מהנדס העיר.

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

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

<u>תחנת תדלוק</u>

תחנת דלק מסוג ב' עפ"י תמ"א 18, משאבות דלק לסוגיו השונים, מתקנים נלווים, אויר, מים וכד'. משרדים, מחסנים, שירותים ומזנון. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י המוסדות המוסמכים ומשרד התחבורה.

<u>מגרש מיוחד ג'</u>

השימושים המותרים - אולמות נוסעים, משרדי תחנת הרכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושירותים נלווים.

להלן זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	זכויות בנייה				גובה	קווי בניין			הערות
			עיקרי תעשייה	עיקרי מסחר/משרדי	שירות מעל הקרקע	מרתף		קדמי	צידי	אחורי	
822	4,782 מ"ר	תעשייה א'	70%	70%	50%	100%	5 קומות, גובה 22.5 מ' ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	6	סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. עומק חזית מסחרית לא יעלה על 12 מ'.
823	2,921 מ"ר	תעשייה א'									
824	3,516 מ"ר	תעשייה א'									
850	4,349 מ"ר	תעשייה ד'	80%	80%	50%	200%	6 קומות, גובה 27 מ'ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	40 מ' משפת הרצועה הקיימת	קומת קרקע מסחרית
851	3,828 מ"ר										
825	2,528 מ"ר	תחנת דלק	10%		10% ובנוסף גגון של 500 מ"ר		2 קומות בגובה של 6 מ'				כפוף להגשת תכנית בינוי
838	6,109 מ"ר	תעשייה ג'	65%	65%	50%	200%	5 קומות, גובה 22.5 מ' ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	6	סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. עומק חזית מסחרית לא יעלה על 12 מ'.
304	3,432 מ"ר	מגרש מיוחד ג' (תחנת רכבת)	100%		20%	70%	2 קומות	עפ"י תשריט	5	0	כפוף לתכנית בינוי, 2000 מ"ר עיקרי מסחר בקומת קרקע

היקף שטחי המסחר המותרים בכל אחד מהיעודים מתוך סה"כ השטחים העיקריים:

ייעוד	שטח מסחר מקסימאלי המותר במגרש
תעשייה א'	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 40%).
תעשייה ב'	2 קומות מסחר (תכסית 60%).
תעשייה ג'	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 50%).
תעשייה ד'	קומת קרקע מסחרית
תעשייה מיוחד	עפ"י טבלת זכויות הבנייה.

מספר מקומות החנייה בכל מגרש יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובהתאם לשימושים ולתכליות המבוקשים. עד עדכון התקן הארצי, החישוב ייעשה עפ"י "הצעה לתקן חדש של משרד התחבורה משנת 1994".

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

בתכנית מפורטים שלבי ביצוע ומתן היתרי בניה בהתאם להשלמת המטלות התחבורתיות.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **רח/מק/6/2110**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6492 מיום 04.11.2012, מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתחם משולב לייעודים של מסחר, משרדים, תעשייה, תחנת תדלוק ותחנת רכבת ע"י ריכוז וניוד זכויות בנייה ללא שינוי בהיקף הזכויות עפ"י התכנית הראשית.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, להלן פרוט ההקצאה של המגרשים הנדונים:

מצב קיים						מצב מוצע				
גוש	חלק מחלקה	מגרש לפי תב"ע רח/2110	חלק במגרש	שטח	בעל הזכויות	מגרש התמורה	שטח מגרש	ייעוד	החלק היחסי במגרש	בעל הזכויות
3651	1,14,15,34,10 ,24,25,33	823	24.16%	2,920 מ"ר	נתיבי דור	1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	19.91%	נתיבי דור
3651	7,24	824	100.00%	3,515 מ"ר	נתיבי דור					
3651	27	850	100.00%	4,348 מ"ר	פרדס קלינג בע"מ	1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה	80.09%	פרדס קלינג בע"מ
		851		3,827 מ"ר						
		304		3,431 מ"ר		7	6,107 מ"ר	תעשייה	100.00%	
		822		4,781 מ"ר						
		825		2,527 מ"ר		2	1,339 מ"ר	תחנת דלק	100.00%	
		838		6,107 מ"ר						

<u>מגרש מס' 1 – ביעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה</u>

השימושים המותרים הינם: חזית מסחרית, מסחר, משרדים, תעשייה, אולמות, תחנת רכבת, אולמות נוסעים, משרדי תחנה, קופת כרטיסים, שירותים נלווים, מלאכה ואכסון וחנייה.

מבנה תחנת הרכבת יכלול בין השאר: אולם נוסעים, משרדי התחנה, קופת כרטיסים, דרגנועים, מסחר, מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים ושירותים נלווים. חנייה לרכבת, תחנות עלייה והורדה, מוניות וכד' בהתאם לנספח התנועה של התכנית.

התכליות המותרות במרתף יהיו: חנייה מתקנים הנדסיים, אחסון, מעבר להולכי רגל, עמדות בקרה, דוכנים, שירותים.

ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך שטח זה, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

לצורך קביעת שטחי המסחר המותרים חושבו שטחי "החזית המסחרית" בהתאם להוראות תכנית רח/2110 שבתוקף.

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

להלן זכויות הבנייה לפי תקנון התכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	שטחי בנייה					גובה	קווי בניין	הערות
			עיקרי תעשייה	עיקרי מסחר/משרדים	תחנת רכבת	שירות מעל הקרקע	מרתף			
1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	4,505 מ"ר	מסחר 4,000 מ"ר מסחר 4,778 מ"ר משרדים 7,835 מ"ר	1,343 מ"ר	7,609 מ"ר	7,000 מ"ר	43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 8 קומות מעל כניסה	עפ"י נספח הבינוי והוראות התכנית	ניודו זכויות משטח לתחנת דלק בשטח של 1,188 מ"ר. שטח מגרש מקורי 22,082 מ"ר
2	1,339 מ"ר	תחנת דלק	120 מ"ר			550 מ"ר		7 מ' בגובה קומה אחת.		נוידו זכויות של 1,188 מ"ר.
7	6,107 מ"ר	תעשייה ג'	8,914 מ"ר	3,970 מ"ר		4,543 מ"ר	23,698 מ"ר	8 קומות		
8	5,106 מ"ר	תעשייה ב'	9,018 מ"ר	4,085 מ"ר		5,062 מ"ר	21,695 מ"ר	9 קומות		

כמו כן ניתן להוציא היתרי בנייה גם לחלק מהמבנים שבתחום תא השטח.

תותר הוצאת היתרי בנייה בשלבים בהתאם לטבלת שלבי הביצוע המפורטת בתכנית רח/2110.

היתרי הבניה יוצאו לאחר התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי.

- עפ"י תכנית **רח/2000/ב/6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7014 מיום 31.03.2015, נקבעו הוראות לשטחי שירות באזורים שונים ברחבי העיר רחובות. התכנית אינה גורעת מתכניות קודמות אלא מוסיפה שטחים.

להלן זכויות הבנייה לשטחי שירות לאזור תעסוקה/תעשייה עתירת ידע:

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 70% משטח המגרש.

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת: 240%, 80% בכל קומה.

התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול – ולא המצטבר.

מימוש זכויות הבנייה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי בניין, תכסית וכו') שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.

בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים ייעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים לצורך ניקוז מי נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב- 20% נוספים (סה"כ 100%) אם שוכנעה בצורך של כך, ובכפוף לתנאים.

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

קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה הראשונה ייחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד – ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכו'.

היתרי בנייה

- היתר בניה מס' **20120006** מיום 27.03.2014 - הקמת קומפלקס מסחרי על כל ענפיו בתוספת חנייה וחניון.

להלן שטחי הבנייה כפי שהובאו בתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות							סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים
	ייעוד	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	קומת עמודים מפולשת מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חנייה מוצע	אחסנה מוצע	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	בליטות	סה"כ שטחי שירות	
מרתף			-								0	
	מסחר	6,083.11	6,083.11	202.53	92.22	315.02	894.53	1658.36	158.89	2.33	3323.88	
	מסחר		-			213.77	1597.86	1012.11	361.11		3184.85	
	מסחר	465.24	465.24			312.13		633.45	226.38		1171.96	
קומת קרקע	מסחר	1,961.17	1,961.17	76.67		415.58			220.55		712.8	
ראשונה	משרדים		-								0	
גג	משרדים		-								0	
סה"כ		8,509.52	8,509.52	279.2	92.22	1256.5	2492.39	3303.92	966.93		8393.49	0

- היתר בניה מס' **20140427** מיום 27.10.2015 – תכנית שינויים, בכל המפלסים, הכולל הקטנת שטחי מסחר, הוספת קומת משרדים חלקית והגדלת שטחי שירות.

להלן שטחי הבנייה כפי שהובאו בתכנית הבקשה להיתר:

שטח עיקרי

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			
	ייעוד	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי
חדר מיתוג				-
-6.7	מסחר		21.58	21.58
-6.8	מסחר	6,083.11	-206.59	5,876.52
-3.3	מסחר	465.24	-465.23	0.01
קומת קרקע	מסחר	1,961.17	540.33	2,501.50
ראשונה	משרדים		1,096.35	1,096.35
שניה	משרדים		0.01	0.01
שלישית	משרדים			-
רביעית	משרדים			-
חמישית	משרדים			-
שישית	משרדים			-
גג	משרדים			-
סה"כ		8,509.52	986.45	9,495.97

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

שטחי שירות

הקומה והמפלס בבנין	שטחי שירות																סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים
	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	קומת עמודים מפולשת קיים	קומת עמודים מפולשת מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חנייה קיים	חנייה מוצע	אחסנה קיים	אחסנה מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	מעברים לכלל הציבור	בנייה קיימת	סה"כ שטחי שירות			
חדר מיתוג												62.71			62.71	62.71	62.71	
-6.7		78.11				107.85	1597.86	-393.38	1012.11	950.36	361.11	-185.12		3184.85	3742.67	3764.25		
-6.8	202.53	-73.73	92.22	613.28	315.02	-69.7	894.53	30.77	1658.36	-946.98	158.79	260.46	100.6	3323.79	3236.15	9112.67		
-3.3					312.13	-302.49			633.45	-633.45	226.38	-128.5		1171.16	107.52	107.53		
קומת קרקע	76.67	3.24			415.58	-295.4				6.83	220.55	-220.55	471.28	712.8	678.2	3179.7		
ראשונה		72.63				124.19				1357.14		68.28			1622.24	2718.59	677.55	
שניה						16.4						33.95			50.35	50.36	108.78	
שלישית															0	0		
רביעית															0	0	108.78	
חמישית															0	0		
שישית															0	0	654.73	
גג															0	0		
סה"כ	279.2	80.25	92.22	613.28	1256.5	-419.15	2492.39	-362.61	3303.92	733.9	966.83	-108.77		8392.6	9499.84	18995.81	1549.84	

- היתר בניה מס' **20140457** מיום 25.11.2015 – תוספת 4 קומות משרדים + קומה עליונה חלקית למבנה בן קומת משרדים אחת על גבי מסחר. סה"כ 5 קומות משרדים + שישית חלקית ע"ג קומת מסחר במפלס 0.00 וקומה מתחתיו למסחר ומרתף חלקי. סה"כ 7 קומות על קרקעיות וקומה אחת מתחת מפלס הכניסה.

להלן שטחי הבנייה כפי שפורטו בתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים				שטחי שירות									שטחים לא מקורים
	ייעוד	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	בנייה קיימת	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטחי הבנין	
מרתף				0							62.71	62.71	62.71	
	מסחר	21.58		21.58								3742.67	3764.25	
	מסחר	5876.52		5876.52								3236.15	9112.67	
	מסחר	0.01		0.01								107.52	107.53	
קומת קרקע	מסחר	2501.5		2501.5								678.2	3179.7	
ראשונה	משרדים	1096.35		1096.35							1622.24	1622.24	2718.59	677.55
שניה	משרדים		2338.97	2338.97	67.24	16.4	113.84	22.36	33.95	32.99	50.35	337.13	2676.1	108.78
שלישית	משרדים		2338.97	2338.97	67.24		130.24	22.36		66.94		286.78	2625.75	
רביעית	משרדים		2338.97	2338.97	67.24		130.24	22.36		66.94		286.78	2625.75	108.78
חמישית	משרדים		2338.97	2338.97	67.24		130.24	22.36		66.94		286.78	2625.75	
שישית	משרדים		1881.64	1881.64	67.24		130.24			66.94		264.42	2146.06	654.73
גג	משרדים		0.01	0.01			16.4			33.95		50.35	50.36	
סה"כ		9495.96	11237.53	20733.49	336.2	16.4	651.2	89.44	33.95	334.7	9499.84	10961.73	31695.22	1549.84

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

נסחי רישום מקרקעין:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלות/חכירה	הערות	משכנתאות
3651	86	3,827	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.	הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת בניני אריה פרשקובסקי בע"מ ,שלומי טהורי השקעות בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ בגין הסכם שיתוף מיום 29.11.2009.	רשומה משכנתא מיום 12.03.2014 לבנק לאומי לישראל בע"מ, ביחד עם חלקות 86,85,79,76,71 בגוש 3651.
3651	85	4,348	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	79	2,527	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	71	3,431	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.	קיימת הערת אזהרה מיום 12.11.2013 בדבר אתר עתיקות. הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת בניני אריה פרשקובסקי בע"מ ,שלומי טהורי השקעות בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ בגין הסכם שיתוף מיום 29.11.2009.	
3651	76	4,781	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	77	2,920	רימבך אליזבת (רודניצקי) החלק בנכס 2155/10000. בנוסי ג'יב – החלק בנכס 10775/100000. רימבך סינטיה – החלק בנכס 10775/100000. יפ – אורה בע"מ – החלק בנכס 225/10000. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, החלק בנכס 5465/10000.	קיימת הערת אזהרה מיום 12.112013 בדבר אתר עתיקות. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טהורי קלינגר השקעות בע"מ מיום 12.11.2013 על הבעלות של רימבך אליזבת בנוס יג'יב ורימבך סינטיה. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טבורי רלינגר השקעות בע"מ מיום 10.02.2014 על הבעלות של יפ-אורה בע"מ. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טבורי רלינגר השקעות בע"מ מיום 01.04.2014 על הבעלות של נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ.	רשומות משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ, כאשר הלווים הינם טהורי קלינגר השקעות בע"מ.
3651	78	3,515	נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ על החלקה בשלמות.	קיימת הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות מיום 12.11.2013.	רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ביחד עם חלקות
3651	82	6,107	• רובאב חברה לנכסים בע"מ – החלק בנכס 35/100. • שישך בע"מ – החלק בנכס 15/100. • בניני ארה פרשקובסקי בע"מ – החלק בנכס 35/100. • אר.איי.אמ.אס אינווסטמנטס בע"מ – החלק בנכס 3/40. • זקליס בע"מ – החלק בנכס 3/40.		

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

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בעקבות מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר מס' **20140457** בגין אישור תכנית כדלקמן:

- רח/מק/6/2110 - למועד קובע 19.11.2012.
- רח/ב/2000/6- למועד קובע 15.04.2015.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	מימוש	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רח/מק/6/2110	19.11.2012	מלא	₪ 2,792,137	אין השבחה
		חלקי	₪ 840,280	אין השבחה
רח/ב/2000/6	15.04.2015	מלא	₪ 4,874,700	אין השבחה
		חלקי	₪ 1,467,284	אין השבחה

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית רח/מק/6/2110 (19.11.2012)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר **20140457.**

הובא בחשבון כי לא שולם היטל השבחה בגין היתר הבניה הקודם שמספרו 20120006 מיום 27.03.2014 (בגין תכנית רח/6/2110). היטל ההשבחה שולם בגין תכנית הבסיס רח/2110.

במצב הקודם חלה תכנית רח/2110 אשר ייעדה את הקרקע למגרשים בייעודי תעשייה שונים.

במצב החדש תכנית רח/מק/6/2110 המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה במסגרתה אוחדו מגרשים והוקצו בעלויות שונות במגרשים חדשים. בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית, אשר מתבססת במצב הנכנס על תכנית רח/2110, הוקצה מגרש מס' 1 לנתיבי דור (19.9095%) ופרדס קלינג (80.0905%).

מאחר ותכנית רח/מק/6/2110 מהווה בין היתר תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה במסגרתה אוחדו מגרשים והוקצו בעלויות שונות במגרשים החדשים, חושבה ההשבחה לכלל המגרשים שהשתתפו בתכנית הנ"ל הן במצב הקודם והן במצב החדש.

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

הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון קיימת מגבלת שלבי ביצוע תחבורתיים והכנת תכנית בינוי, לקבלת היתר בניה.

מעיון בבקשה להיתר מס' 2010457 מהות הבקשה הינה "תוספת שש קומות משרדים למבנה בן קומת משרדים אחת ע"ג מסחר. כמו כן בטבלת שטחי הבניה אין איזכור לשטחי תעשיה.

לפיכך, במניין שטחי הבניה לצורך חישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון שטחי משרדים בקומות בלבד ולא שטחי תעשיה בקומות כפי שטען שמאי המבקש.

<u>עלות בלתי מכוסה לחניה</u>

הובא בחשבון כי במצב קודם עפ"י תכנית רח/2110 קיימת דרישה למס' מקומות חניה רב יותר, לעומת מס' מקומות החניה הנדרשים בתכנית רח/מק/6/2110, לפיכך, לא הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה בתכנית. כמו כן, לא הובאה בחשבון ההשבחה כתוצאה מהחסכון שנוצר בעלויות הבניה.

<u>הפחתה בגין מושע</u>

בשנת 2009 קנתה חברת יוחננוף חלק מהמגרשים 304,822,825,850 ו- 851, תכנית רח/מק/6/2110 התאשרה בשנת 2012. הקצאת מגרש מס' 1 של יוחננוף עם חברת נתיבי דור הינה מבחירה (יוחננוף לא מופיע בטבלה). בטבלאות האיזון אשר נערכו ע"י שמאי המבקש לא הובאה בחשבון הפחתה למושע במגרש מס' 1.

מאידך טען שמאי המשיבה כי מכיוון שהעסקות הנ"ל נערכו בשנת 2009 לפני אישור תכנית רח/מק/6/211 ושיקפה מכר במושע, היה צריך להביא בחשבון מושע בשני מצבי התכנון.

<u>מימוש חלקי</u>

ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי של הזכויות מתכנית רח/מק/6/2110, יש לחשב את חלקיות המימוש כחלק יחסי מהזכויות בתכנית החדשה ואותו להכפיל בהשבחה שנוצרה בין שני מצבי התכנון. לעניין פס"ד **דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** טען שמאי המשיבה כי פס"ד ניתן בבית המשפט המחוזי ולפיכך אינו מחייב.

בנוסף חולק שמאי המשיבה על שמאי המבקש שהשתמש במקדמים זהים לתעשייה ולמשרדים. כמו כן, טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש לא הביא בחשבון בחישוב המצב הקודם את אופי המגרשים השונים ואת זכויות הבנייה השונות.

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

ההשבחה מהווה מימוש חלקי מתכנית החדשה רח/מק/6/2110, עפ"י היתר בנייה מס' 20140457 מומשה תוספת של 16,444 מ"ר שטחים יותר מהמבוקש ב מהיתר מס' 20140427. שמאי המשיבה סבור כי יש לחשב את חלקיות המימוש כחלק יחסי מהתכנית החדשה ואותו להכפיל בהשבחה שנוצרה בין שני מצבי התכנון.

להלן חישוב שיעור המימוש החלקי ע"י שמאי המשיבה:

שטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר 20140457 במגרש מס' 1

ייעוד	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקווי'
מסחר עיקרי בגובה -6.7	22	2.6	56
מסחר בק.ק תחתונה בגובה -6.8	5,877	2.6	15,279
שירות מסחר	3,236	2.4	7,767
שירות בקומת גלריה	107.52	2.4	258
מסחר בק"ק עליונה בגובה 0.0	2,502	2.6	6,504
שירות מסחר בקומה עליונה	678	2.4	1,628
משרדים	12,334	1.3	16,034
שירות משרדים	3,084	1.3	4,009
חצר ללא שטח תכנת הרכבת	7,900	0.2	1,580
סה"כ שטח אקוויוולנטי			53,115

שטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר 20140427 במגרש מס' 1

ייעוד	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקווי'
מסחר עיקרי בגובה -6.7	22	2.6	56
מסחר בק.ק תחתונה בגובה -6.8	5,877	2.6	15,279
שירות מסחר	3,236	2.4	7,767
שירות בקומת גלריה	107.52	2.4	258
מסחר בק"ק עליונה בגובה 0.0	2,502	2.6	6,504
שירות מסחר בקומה עליונה	678	2.4	1,628
משרדים	1,096	1.3	1,425
שירות משרדים	1,673	1.3	2,174
חצר ללא שטח תכנת הרכבת	7,900	0.2	1,580
סה"כ שטח אקוויוולנטי			36,671

סה"כ שטח בקשה להיתר 20140457	53,115
סה"כ שטח בקשה להיתר 20140427	36,671
הפרש שטחים בין הבקשות להיתר	16,444

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

זכויות בנייה למגרש מס' 1 עפ"י תכנית רח/מק/6/2110

ייעוד	מ"ר מבונה	מקדם	שטח
מסחרי עיקרי	8,788	2.6	22,849
שירות מסחר	3,914	2.4	9,394
משרדים	7,835	1.3	10,186
שטח שירות למשרדים בקומות לשיווק	2,347	1.3	3,051
תעשייה בקומות שעובר למשרדים	4,505	1.3	5,857
שטח שירות שעובר למשרדים	1,348	1.3	1,752
חצר	7,900	0.2	1,580
סה"כ שטח אקוויוולנטי			54,642

חלק יחסי של התוספת מכלל שטח התכנית במגרש **30.09%**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה מעסקאות אשר נערכו במגרשים ביעוד תעשיה א' בתחום תכנית רח/2110 בגוש 3651. שווי הקרקע מגלם את ההפחתות לפיתוח, לתכנית בינוי ולשלבי ביצוע תחבורתיים.

תאריך	מגרש	שטח נמכר ממגרש	מחיר	שווי למ"ר קרקע
29.12.2011	864	1570	₪ 2,669,000	₪ 1,700
29.12.2011	864	899	₪ 1,528,300	₪ 1,700
29.01.2012	864	430	₪ 732,104	₪ 1,700
08.05.2012	823	530	₪ 1,000,000	₪ 1,890
09.07.2012	861	2438	₪ 4,244,800	₪ 1,750
17.10.2012	859	1000	₪ 1,667,680	₪ 1,668

בהתאמה למגרש הנדון ולאחר תוספת של 10% בגין מיקום קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע של 1,880 ₪ למ"ר (ביעוד תעשיה א').

להלן ניתוח שווי מ"א אקוויוולנטי:

שימושים	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקויולנטי
מסחר ק.ק.	140	2.6	364.00
שירות מסחר	49	2.4	117.60
תעשייה ק.ק.	211	1	211.00
תעשייה ק.א	400	0.6	240.00
תעשייה ק.ב	89	0.3	26.70
משרדים	560	1.3	728.00
שטח שירות לשיווק	451	1.3	586.30
חצר	600	0.2	120.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי			2,394
שווי דונם תעשייה			₪ 1,880,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 800**

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

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

מגרש	ייעוד	מקדמים	2.6 מסחר ק"ק	2.4 שירות מסחר	1 תעשייה ק"ק	0.6 תעשייה ק"א	0.3 תעשייה ק"ב	0.24 שירות לתעשייה	1.3 משרדים	1.3 שירות משרדים	0.2 חצר	סה"כ שטח אקווי'	מושעא	800 ₪ שווי מגרשים
822			669	234	1,009	1,912	426	1,198	2,677	958	2,869	10,173	1	₪ 8,138,897
823	תעשייה א'		409	143	616	1,168	260	732	1,635	585	1,752	6,214	0.9	₪ 4,473,717
824			492	172	742	1,406	313	881	1,968	704	2,109	7,479	1	₪ 5,983,440
304	תחנת רכבת		2,000	402					1,432	284		8,397	1	₪ 6,716,896
838	תעשייה ג'		1,069	374	1,611	2,359		1,549	2,901	1,131	3,054	12,929	1	₪ 10,341,012

סה"כ שווי מגרשים ₪ 35,653,962

מגרש	ייעוד	מקדמים	2.6 מסחר ק"ק	2.4 שירות מסחר	0.6 תעשייה ק"א	0.3 תעשייה ק"ב	0.24 שירות לתעשייה	1.3 משרדים	1.3 שירות משרדים	0.15 חצר	סה"כ	מושעא	800 ₪ שווי מגרשים
850	תעשייה		1,435	304	1,739	1,739	1,178	2,044	692	2,609	10,257	1	₪ 8,205,256
851	ד'		1,263	268	1,531	1,531	1,037	1,799	609	2,296	9,029	1	₪ 7,222,023

סה"כ שווי מגרשים ₪ 15,427,279

מגרש	מקדמים	2.6 מסחר ק"ק	2.4 שירות מסחר	1.3 מסחר ק"א	1.2 שירות למסחר	0.3 תעשייה	0.24 שירות תעשייה	0.2 חצר	סה"כ	מושעא	800 ₪ שווי מגרשים
829	תעשייה	2,043	510	2,042	511	4,085	2,043	2,553	12,030	1	₪ 9,623,891

שווי מגרש 825 ביעוד לתחנת תדלוק

מסחר

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	253	1	253
שטחי שירות עיליים למסחר	253	0.9	227.7
סה"כ שטח אקויולנטי			**480.7**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
סה"כ שווי מסחר (כולל דחיה לפי נתוני ההשוואה)			**₪ 1,009,470**

תחנת תדלוק

מכירות לחודש בק"ל	₪	400
דמי שכירות		160
דמי שכירות לחודש	₪	64,000
דמי שכירות לשנה	₪	768,000
שיעור היוון		8.500%
סה"כ שווי לתחנת הדלק		**₪ 9,035,294**
דחיה 3 שנים 6%		**₪ 7,586,000**
סה"כ שווי המגרש		**₪ 8,595,500**

סה"כ שווי מצב קודם (שווי כלל המגרשים) : 69,300,000 ₪ במעוגל.

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

מצב חדש

מגרש	מקדמים	2.6	2.4	1.3	1.3	1.3	1.3	0.2	סה"כ	800 ₪
	ייעוד	מסחר	שירות מסחר	משרדים	שירות משרדים	תעשייה	שירות תעשייה	חצר		שווי מגרשים
1	תעסוקה	8,778	3,914	7,835	2,347	4,505	1,348	7,900	54,642	₪ 43,713,500

מגרש	מקדמים	2.6	2.4	1.3	1.2	0.3	0.24	0.2	סה"כ	800 ₪
	ייעוד	מסחר	שירות מסחר	מסחר ק"א	שירות מסחר	תעשייה	שירות תעשייה	חצר		שווי מגרשים
8		2,043	510	2,042	511	9,028	4,041	2,553	13,992.44	₪ 11,193,952
									מושעא	0.9
									שווי מתואם	**₪ 10,074,557**

מגרש	מקדמים	2.6	2.4	1.3	1.3	1	0.6	0.3	0.24	0.2	סה"כ	800 ₪
	ייעוד	מסחר	שירות מסחר	משרדים	שירות משרדים	תעשייה	תעשייה ק"א	תעשייה בקומות	שירות תעשייה	חצר		שווי מגרשים
7		1,069	374	2,901	1,024	1,610	2000	5303.65	3,145	3,054	14,546.81	₪ 11,637,400

שווי מגרש מס' 825 – תחנת דלק:

	שטח	מקדם	שווי מ"ר	שווי כולל
שווי מבנה מסחר	120	1	₪ 2,100	₪ 252,000
שטח שירות	50	0.9	₪ 2,100	₪ 94,500
סה"כ				**₪ 346,500**

דמי שכירות לשנה	₪	160
כמות ליטרים נמכרת		4800
	₪	768,000
היוון		8.50%
שווי לצמיתות	₪	9,035,000
דחייה ל- 3 שנים הקמה		0.83961
שווי קרקע לתחנת דלק	**₪**	**7,586,000**

שווי מגרש מס' 825 7,932,500 ש"ח

סה"כ שווי מצב חדש: ₪ 73,358,000

מצב חדש	₪	73,358,000
מצב קודם	₪	69,300,000
השבחה	₪	4,058,000
חלקו היחסי של מגרש 1		0.6881
השבחה למגרש 1	₪	2,792,137
שיעור מימוש		30.09%
השבחה מתואמת	**₪**	**840,280**

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

עמדת שמאי המבקש

בתכנית רח/6/2110 אוחדו המגרשים (לפי תכנית רח/2110) למגרשים מס' 1, 2, 7.

מגרש מס' 1 הנדון, לא נוצר ממגרש ספציפי יחיד אלא הוא נוצר מכלל המגרשים של מגרשי התמורה במצב הקודם.

להלן ניתוח טבלאות האיזון וההקצאות:

מצב קודם מגרשים לפי רח/2110		תמורה	מצב חדש מגרשים לפי רח/מק/6/2110	
מגרש	חלק יחסי		מגרש	חלק יחסי
829	100%	<	8	100%
823	75.84%			
824	100%	<	1	19.9095%
823	24.16%			
850	100%	<	1	80.0905%
851	100%		7	100%
304	100%			
822	100%			
825	100%		2	100%
835	100%			

לטענת שמאי המבקש טבלת האיזון הינו מסמך סטטוטורי מחייב המשמש כמעין מסמך קנייני וזאת עד לרישום החלקות החדשות. לפיכך, חישוב השווי היחסי שיש לייחס למגרש מס' 1 יתבצע עפ"י השווים שבטבלת ההקצאות.

בהתאם לאמור לעיל השווי במצב הקודם ייקבע כדלקמן: שווי כל המגרשים במצב הקודם היוצרים את מגרשים מס' 1,2,7 כפול החלק היחסי של מגרש מס' 1 ממגרשי התמורה.

שמאי המשיבה שגה כי חישב את השווי הקודם רק עפ"י חלק ממגרשים 823,824,850 מבלי להתייחס לשאר מגרשי התמורה שמהווים חלק מהמצב הקודם בהתייחס למגרש מס' 1.

להלן חישוב החלק היחסי של מגרש מס' 1 כחלק מהתמורה היוצאת:

שווי מגרש מס' 1	₪ 40,446,024	
שווי מגרשים 7+2+1	₪ 62,865,867	
חלק יחסי של מגרש מס' 1 ממגרשי התמורה	**64.337%**	

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

כתוצאה מן האמור לעיל השווי הקודם המיוחס למגרש מס' 1 ייקבע עפ"י החלק היחסי של מגרש 1 מסך מגרשי התמורה במצב חדש. מגרש מס' 1 מהווה כ – 64.3% ממגרשי תמורה 1+ 2+ 7, לפיכך המצב הקודם יקבע לפי 64.3% מהמגרשים שיצרו את מגרשי תמורה 7+2+1. ולפיכך במצב הקודם נכללים 64.34% מהמגרשים הבאים: 824, 304, 851, 850, 838, 825, 822, ו – 24.158% ממגרש 823 לפי תכנית רח/2110.

תכנית רח/2110 יצרה מספר מגרשים נפרדים זה מזה וניתן היה למכור אותם לרוכשים שונים בשלמות באותו הזמן.

<u>מימוש חלקי</u>

היתר הבניה נשוא הדיון מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה ברח/מק/6/2110, שמאי המבקש טוען כי יש להיצמד לפס"ד **עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

יישום פס"ד בנשוא הנדון הינו כדלקמן:

שלב א' - סך שטח אקוויוולנטי עפ"י תכנית רח/2110.

שלב ב' - סך כלל השטחים האקוויוולנטיים עפ"י הבקשה להיתר.

ההשבחה תחושב על ידי הפער בין השטחים האקוויוולנטיים בשני מצבי התכנון.

<u>הפחתה בגין גודל</u>

בהתאם להיקף השטחים במגרש מס' 1 והיקף העסקה הובאה בחשבון הפחתה לגודל של 7.5%.

<u>מושע</u>

הן במצב הקודם והן במצב החדש הזכויות הינן בבעלות במושע.

ריבוי הבעלים גורם לדחייה ארוכה ולעתים חולפות מס' רב של שנים עד שבעלי הזכויות מצליחים לממש את הזכויות.

שמאי המבקש ציין את העררים הבאים המתייחסים לנושא ההפחתה למושע: **ערר מס' 159+100+99+95/14, ערר מס' 8134/12, ערר מס' תא/85066/10**. כמו כן צוינו מאמרו של עו"ד אריה קמר בספרו "דיני הפקעת מקרקעין" ושל ירמיהו אלוני במאמרו "שווי זכויות הבעלות משותפת בלתי מסוימת" (מושע).

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

בהתאם לכלל תכונות המקרקעין הובאה בחשבון בשני מצבי התכנון הפחתה למושע של 10%.

<u>תחשיב השווי האקוויוולנטי</u>

מקדמי השווי מתבססים על הכרעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בעניין גוש 3645 חלקה 3.

<u>מצב קודם</u>

מגרש	ייעוד	שטחים + מקדמים								סה"כ שטח אקווויולנטי	חלק יחסי	הפחתה למושעא	שטח אקווי' למגרש
		עיקרי תעשייה	מקדם	עיקרי מסחר	מקדם	עיקרי משרדים	מקדם	שירות	מקדם				
822	תעשייה א'	3,347	0.8	669	2.5	2,678	1	2391	0.6	8,463	1	1	8,463
823	עם חזית	2,044	0.8	409	2.5	1,635	1	1460	0.6	5,169	24.16%	0.9	1,124
824	מסחרית	2,461	0.8	492	2.5	1,969	1	1758	0.6	6,223	1	1	6,223
850		3,478	0.8	1,304	2.5	2,174	1	2174	0.6	9,521	1	1	9,521
851	תעשייה ד'	3,062	0.8	1,148	2.5	1,914	1	1914	0.6	8,382	1	1	8,382
304	תחנת רכבת			3,431	2.5			686	0.6	8,989	1	1	8,989
838	תעשייה ג'	3,970	0.8	1,069	2.5	2,901	1	3054	0.6	10,582	1	1	10,582
825	תחנת דלק	6,000	1	253	2.5					6,633	1	1	6,633

סה"כ שטח אקווויולנטי מצב קודם	59,916
החלק היחסי המיוחס למגרש מס' 1	64.34%
שטח אקווויולנטי למגרש מס' 1	**38,550**

<u>מצב חדש</u>

ייעוד	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח מסחרי במפלס 6.7	22	2.5	54
שטח מסחרי עיקרי בק"ק תחתונה במפלס -6.8	5,877	2.5	14,691
שטח מסחרי עיקרי בקומת 0.00	2,502	2.5	6,254
שטח משרדים עיקרי בקומה עליונה	1,096	1	1,096
שטח שירות במפלס -6.8	3,236	0.5	1,618
שטח שירות במפלס 0.00	678	0.6	407
שטח שירות במפלס 5.00	1,622	0.5	811
שטח משרדים עיקרי בקומות העליונות	6,739	1	6,739
שטח תעשייה בקומיות עליונות	4,499	0.8	3,599
שטח שירות בקומות העליונות	1,462	0.5	731
סהכ			36,000
הפחתה לגדל			92.50%
הפחתה למושעא			90%
סה"כ מ"ר אקווויונלטי מצב חד ש			**29,970**

מצב קודם	38,550
מצב חדש	29,970
אין השבחה	

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

הכרעה

שומת השבחה זו עוסקת בחישוב ההשבחה בגין מימוש חלקי של הזכויות בתכנית רח/מק/6/2110 במסגרת בקשה להיתר **20140457 במגרש מס' 1.**

<u>המצב התכנוני החדש</u>

עפ"י תכנית רח/מק/6/2110, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה הוקצה לבעלי הזכויות במגרשים 304, 823, 824, 825, 838, 850 ו – 851 (להלן "מגרשי המקור") ביחד מגרש מס' 1 ביעוד למסחר תעסוקה ותחבורה.

יצויין כי לחלק מהמגרשים הללו הוקצו בנוסף גם מגרשים 2 ו – 7.

<u>המצב התכנוני הקודם</u>

עפ"י תכנית רח/2110, (המהווה תכנית איחוד וחלוקה אף היא) מיועדים מגרשי המקור לייעודי תעשיה שונים, ומגרש מיוחד.

עפ"י שמאי המשיבה בעת מימוש הזכויות בהיתר מס' 2012006 מיום 27.03.2014 להקמת קומפלקס מסחר ותעסוקה, שולם היטל השבחה עפ"י תכנית רח/ 2110 ולא שולם היטל השבחה בגין תכנית רח/מק/6/2110.

במגרש בוצע מימוש נוסף קודם במסגרת היתר 20140427.

<u>העקרונות לחישוב ההשבחה</u>

תכנית רח/מק/6/2110 הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לחלק מתכנית רח/2110.

המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי נוסף במגרש מס' 1 המיועד למסחר תעסוקה ותחבורה.

עפ"י טבלת ההקצאה (ראה להלן פרק המצב התכנוני ס' 6) הוקצה מגרש מס' 1 כדלקמן:

- 19.9059% ממגרש מס' 1 הוקצה לחברת נתיבי דור שהינם בעלי 24.158% ממגרש 823 ומגרש 824 בשלמות. (להלן "קבוצה 1")
- 80.0905% ממגרש מס' 1 הוקצה ביחד עם מגרשים 2 ו – 7 לפרדס קלינג בעלי מגרשים 822, 825, 838, 304, 850 ו – 851. (להלן "קבוצה 2")

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

מאחר ומדובר באיחוד וחלוקה מורכב ולאחר שבחנתי מס' חלופות לחישוב ההשבחה הגעתי למסקנה כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה הינה כדלקמן:

במצב הקודם יובאו בחשבון הזכויות במגרשים שלהם הוקצו מגרשים 1, 2 ו-7.

במצב החדש יובאו בחשבון מגרשים 1, 2 ו – 7.

לאחר שתקבע ההשבחה המלאה למגרשים 1, 2 ו – 7 יקבע החלק היחסי לכל אחד מהמגרשים.

בשלב שני יקבע המימוש החלקי במסגרת ההיתר.

שווי מצב קודם

להלן פרוט הזכויות שיש להביא בסה"כ במצב הקודם:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	חלק יחסי
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	100.00%
822	תעשיה א'	4,782	100.00%
823	תעשיה א'	2,921	24.16%
824	תעשיה א'	3,516	100.00%
825	תחנת דלק	2,528	100.00%
838	תעשיה ג'	6,109	100.00%
850	תעשיה ד'	4,349	100.00%
851	תעשיה ד'	3,828	100.00%

<u>דחיה בגין שלבי ביצוע ופיתוח</u>

מאחר ועל כל המגרשים בסביבה חלים מגבלות לקבלת היתר בהתאם לשלבי הביצוע של הפרויקטים התחבורתיים ובגין מצב הפיתוח, הרי שהשווי בעסקאות ההשוואה משקף את הדחיה ואין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת.

שווי מצב חדש

- מגרש מס' 1 – ביעוד מסחר תעסוקה ותחבורה

שווי המגרש מתייחס לזכויות הבניה בהתאם לשימושים המותרים בתכנית, בהתאם להוראות התכנית תובא בחשבון האפשרות להסב את שטחי התעשיה למשרדים.

בחישוב השווי של מגרש מס' 1 קיימת מחלוקת בין הצדדים על ההפחתות אשר יש להביא בחשבון.

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

<u>הפחתה למושע</u>

מאחר והמגרש הוקצה למס' גופים עסקיים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה למושע, אני סבורה כי שיעור ההפחתה הראוי הינו 10%.

<u>הפחתה לגודל</u>

הפרויקט הינו גדול באופן יחסי לפרויקטים בסביבה (אלפי מטרים למסחר, משרדים ותעשיה), לפרויקטים מסחריים מסוג זה יתרונות לגודל מחד, אולם מאידך מדובר בפרויקט מורכב, שנדרש זמן לשיווקו. בשקלול היתרונות והחסרונות ולאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, כי שיעור ההפחתה לגודל הינו 5%.

<u>עלות חניה עודפת</u>

בגין ניצול הזכויות במגרש מס' 1 בשלמות נדרשים 422 מקומות חניה, בגין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר נדרשים 257 מקומות חניה. בפועל, כוללת הבקשה להיתר 423 מקומות חניה מתוכם 244 מקומות בחניון גג.

אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות חניה עודפת וזאת מאחר וסה"כ החניות שנבנו הינם בהיקף החניות הנדרש לכל הפרויקט ובהתחשב בכך שניתן לבנות די מקומות חניה מעל הקרקע ובגג ואין צורך בחפירת מרתפי חניה. אני סבורה כי בבניית מקומות חניה בגג אין עלות עודפת.

- מגרש מס' 2 – ביעוד לתחנת תדלוק

לאחר שבחנתי את הנחות העבודה לפיהן נערך חישוב שווי תחנת התדלוק, אני מאמצת את חישוב השווי לתחנת תדלוק שערך שמאי המשיבה.

- מגרש מס' 7 – לתעשיה:

יוערך בהתאם למקדמי השווי של כל אחד מהשימושים מסחר, תעשיה ושטחי שירות.

<u>השימושים במימוש בהיתר</u>

היתר הבניה מס' 20140457 בגינו מחושבת ההשבחה בשומה מכרעת זו, הינו לתוספת 4 קומות משרדים + קומה עליונה חלקית למבנה בן קומת משרדים אחת על

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

גבי מסחר, כך שיהיו 5 קומות משרדים + קומה שישית חלקית ע"ג קומות מסחר במפלס 0.00 וקומה מתחתיו למסחר במרתף חלקי.

בטבלת השטחים מפורטים שטחי המשרדים תחת עמודה של משרדים/ תעשיה.

עפ"י הוראות תכנית רח/מק/6/2110 נקבע כי ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך תא שטח זה, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

לאור מטרת ההיתר, והפרוט בטבלת השטחים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה שטחי התוספת הכלולים בהיתר זה מיועדים עפ"י ההיתר למשרדים.

<u>מימוש חלקי</u>

הצדדים חלוקים על האופן בו יש לחשב את שיעור המימוש החלקי.

פס"ד המנחה בענין זה הינו פס"ד **עמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים:** *"המסקנה המתבקשת מכל אלה, שחלקיות המימוש, בדיוק כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה המקורית, הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).* ***יחסיות זו אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב"מוצר תכנוני חדש", המחייב, כפי שקבעה הוועדה בעצמה, יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם על ידי הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם מדובר בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ"ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות.*** *חזרנו לפשוטו של מקרא: חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"מידת המימוש החייבת בהיטל". קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו."*

בהתאם לעקרונות פסק הדין שיעור המימוש דהיינו היחס בין ההשבחה המלאה להשבחה החלקית יקבע בהתאם ליחס שבין השטח האקויולנטי של מגרש מס' 1 בשלמות לעומת השטח האקויולנטי המנוצל במסגרת ההיתר. יחס זה המהווה את שיעור המימוש יוכפל בהשבחה המלאה של המגרש.

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

ערכי שווי

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה:

תאריך	מגרש	שטח נמכר ממגרש	מחיר		שווי למ"ר קרקע
29.12.2011	864	1,570	2,669,000	₪	1,700 ₪
29.12.2011	864	899	1,528,300	₪	1,700 ₪
29.01.2012	864	430	732,104	₪	1,700 ₪
08.05.2012	823	530	1,000,000	₪	1,890 ₪
09.07.2012	861	2,438	4,244,800	₪	1,750 ₪
17.10.2012	859	1,000	1,667,680	₪	1,668 ₪
					1,735 ₪

העסקאות משקפות שווי קרקע ביעוד תעשיה א' 1,700 ₪ למ"ר, אני סבורה כי המחיר משקף את שווי הקרקע בסביבה.

מבדיקת ערכי שווי בסביבה נקבעו מקדמי שווי לכל אחד מהשימושים כדלקמן:

מסחר - מקדם 2.4

משרדים - מקדם 1

תעשיה - מקדם 0.7 - בממוצע לתעשייה בפרויקט מודרני משולב במסחר ומשרדים.

תעשיה/ משרדים – מקדם 1 (שטחי תעשיה שניתן להסב למשרדים במגרש מס' 1)

שטחי שירות - מקדם 0.4 - בממוצע כנספח לשימושים השונים.

להלן ניתוח שווי מ"ר אקוויוולנטי:

שימושים	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקויולנטי
מסחר ק.ק.	140	2.4	336
משרדים	560	1	560
תעשייה	700	0.7	490
שטח שירות	500	0.4	200
סה"כ שטח אקויולנטי			1,586
שווי דונם			1,735,000
שווי מ"ר מבונה			**1,094 ₪**

שווי מ"ר מבונה אקויולנטי הינו **1,100 ₪.**

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

להלן תחשיב ההשבחה:

להלן שווי המגרשים (המלא)

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מסחר	תעשיה	משרדים	שרות	שטח אקויזל	שווי מ"ר	סה"כ שווי
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	2,000		1,431	686	6,505.40	₪ 1,100	₪ 7,155,940
822	תעשיה א'	4,782	669	3,347	2,678	2,391	7,582.90	₪ 1,100	₪ 8,341,190
823	תעשיה א'	2,920	409	2,044	1,635	1,460	4,631.40	₪ 1,100	₪ 5,094,540
824	תעשיה א'	3,516	492	2,461	1,969	1,758	5,575.70	₪ 1,100	₪ 6,133,270
825	תחנת דלק	2,528	253			500	807.20	₪ 1,100	₪ 8,473,920
838	תעשיה ג'	6,109	1,069	3,970	2,901	3,054	9,466.57	₪ 1,100	₪ 10,413,227
850	תעשיה ד'	4,349	1,391	3,478	2,087	2,174	8,729.88	₪ 1,100	₪ 9,602,868
851	תעשיה ד'	3,828	1,225	3,062	1,837	1,914	7,685.72	₪ 1,100	₪ 8,454,292
									₪ 63,669,247

להלן שווי המגרשים המיוחסים למגרשים 1+2+7 במצב הקודם

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	שווי מלא	חלק יחסי	שווי מצב קודם
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	₪ 7,155,940	100.00%	₪ 7,155,940
822	תעשיה א'	4,782	₪ 8,341,190	100.00%	₪ 8,341,190
823	תעשיה א'	2,920	₪ 5,094,540	24.16%	₪ 1,230,739
824	תעשיה א'	3,516	₪ 6,133,270	100.00%	₪ 6,133,270
825	תחנת דלק	2,528	₪ 8,473,920	100.00%	₪ 8,473,920
838	תעשיה ג'	6,109	₪ 10,413,227	100.00%	₪ 10,413,227
850	תעשיה ד'	4,349	₪ 9,602,868	100.00%	₪ 9,602,868
851	תעשיה ד'	3,828	₪ 8,454,292	100.00%	₪ 8,454,292
סה"כ מצב קודם					**₪ 59,805,446**

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

מצב חדש

מגרש מס' 1

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	8,778	2.40	21,067.20
תעשיה / משרדים	4,505	1.00	4,505.00
משרדים	7,835	1.00	7,835.00
תחנת רכבת	1,343	2.40	3,223.20
שטחי שירות	7,609	0.40	3,043.60
סה"כ			39,674.00

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
סה"כ שווי	**₪**	**43,641,400**
מושע		0.90
גודל		0.95
שווי מגרש מס' 1	**₪**	**37,313,397**

מגרש מס' 2

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	120	2.40	288.00
שטחי שירות	50	0.40	20.00
סה"כ			308.00

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
שווי זכויות בניה	**₪**	**338,800**
תחנת דלק	**₪**	**7,586,000**
שווי מגרש מס' 2	**₪**	**7,924,800**

מגרש מס' 7

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	2,443	2.40	5,862.72
תעשיה	8,914	0.70	6,239.80
משרדים	1,527	1.00	1,527.20
שטחי שירות	4,543	0.40	1,817.20
סה"כ			15,446.92

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
שווי מגרש מס' 7	**₪**	**16,991,612**

שווי המצב החדש סה"כ שווי מגרשים 7+2+1 ₪ 62,229,809

מצב קודם	₪	59,805,446
מצב חדש	₪	62,229,809
השבחה	**₪**	**2,424,363**

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

ההשבחה לכל אחד מהמגרשים בהתאם לחלק היחסי בשווי המצב החדש:

מגרש	שווי	חלק יחסי
1	₪ 37,313,397	59.96%
2	₪ 7,924,800	12.73%
7	₪ 16,991,612	27.30%
סה"כ	**₪ 62,229,809**	**100.00%**

סה"כ ההשבחה	37,313,397	₪
חלק יחסי	59.96%	
השבחה למגרש מס' 1	**1,453,664**	**₪**

להלן תחשיב שיעור המימוש החלקי עד כה בהתאם לבקשה להיתר:

מימוש מלא

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוויולנטי
מסחר	8,778	2.40	21,067.20
תעשיה / משרדים	4,505	1.00	4,505.00
משרדים	7,835	1.00	7,835.00
תחנת רכבת	1,343	2.40	3,223.20
שטחי שירות	7,609	0.40	3,043.60
סה"כ			**39,674.00**

מימוש בהיתר 20140427

שימוש	סה"כ שטח קיים	מקדם	סה"כ שטח אקוויולנטי
מסחר	8,400	2.40	20,159
תעשיה	-	0.70	-
משרדים	1,096	1.00	1,096
תחנת רכבת	-	2.40	-
שטחי שירות	5,694	0.40	2,278
סה"כ			**23,533**

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

מימוש בהיתר 20140457

שימוש	סה"כ שטח קיים	מקדם	סה"כ שטח אקויולנטי
מסחר	8,400	2.40	20,159
משרדים	12,334	1.00	12,334
שטחי שירות	7,106	0.40	2,842
סה"כ			**35,335**

תוספת השטחים בהיתר 20140457 **11,802**

שיעור המימוש 29.7%

השבחה למגרש 1 ₪ 1,453,664
שיעור המימוש 29.7%
השבחה למימוש חלקי **₪ 432,433**

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית רח/2000/ב/6 (14.04.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי תכנית רח/2000/ב/6 הרחיבה את זכויות הבניה לשטחי שירות במגרש מס' 1. ההשבחה חושבה בהתאם להיקף המימוש במסגרת היתר 20140457.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

		מקדמים								
מגרש	**ייעוד**	**מסחר**	**שירות מסחר**	**משרדים**	**שירות משרדים**	**תעשייה**	**שירות תעשייה**	**חצר**	**סה"כ**	**סה"כ שווי**
1	תעסוקה	8,778	3,914	7,835	2,347	4,505	1,348	7,900	54,642	₪ 49,177,700
		2.6	2.4	1.3	1.3	1.3	1.3	0.2		₪ 900

<u>מצב חדש</u>

		מקדמים								
מגרש	**ייעוד**	**מסחר**	**שירות מסחר**	**משרדים /תעשייה**	**שירות**	**תוספת שטח שירות עפ"י התכנית**	**חצר**	**סה"כ**	**סה"כ שווי**
1	תעסוקה	8,778	3,914	12,340	3,695	5,952	7,900	60,058.22	₪ 54,052,400
		2.6	2.4	1.3	1.3	0.91	0.2		₪ 900

מצב חדש ₪ 54,052,400
מצב קודם ₪ 49,177,700
השבחה מלאה ₪ 4,874,700
שיעור מימוש 30.01%
השבחה חלקית **₪ 1,467,284**

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

עמדת שמאי המבקש

תכנית רח/2000/ב/6 הינה תכנית כללית לרחבי העיר ואינה רלוונטית לנכס הנדון.

תכנית רח/מק/6/2110 מאפשרת 14,000 מ"ר שטחי שירות במגרש. במגרש קיימת יתרת זכויות בנייה לשטחי שירות מתכנית קודמת שלא ניתן לנצל, לפיכך התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

תכנית רח/2000/ב/6 קבעה את היקף שטחי השירות ליעודים השונים בעיר לרבות באזור לתעסוקה/תעשיה עתירת ידע.

להלן השוואה בין שני מצבי התכנון:

	מצב קודם – תכנית רח/מק/6/2110	**מצב חדש תכנית רח/2000/ב/6**	**ניצול בהיתר 20140457**
מעל הקרקע	7,609 מ"ר	15,975 - 70% מ"ר	7,106 מ"ר
מתחת לקרקע	7,000 מ"ר	54,772- 240% מ"ר	3,805.38 מ"ר

תכנית רח/2000/ב/6 הרחיבה את זכויות הבניה לשטחי שירות, עם זאת, היקף השטחים שנוצלו בהיתר קטן מהזכויות לשטחי שירות במצב הקודם, לפיכך אני סבורה כי **אין מימוש** של התכנית במסגרת הבקשה להיתר הנדונה.

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	מימוש	השבחה	היטל השבחה
רח/מק/6/2110	19.11.2012	מלא	₪ 1,453,664	₪ 726,832
		חלקי	₪ 432,433	₪ 216,216
רח/2000/ב/6	15.04.2015		אין מימוש	

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