עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

29.07.2021
מספר מינוי: 3097-2020

לכבוד
המבקשת, תחנת בנזין אזור בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר אורן אלבז</u>
בדוא"ל orenelbaz1@bezeqint.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית אזור
באמצעות השמאית
<u>גב' רחל פרנקו</u>
בדוא"ל rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>
<u>גוש 6840 חלקה 57, אזור</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 גוש: 6840. חלקה: 57.

2.2 שטח החלקה הרשום: 5,186 מ"ר.

2.3 הנכס: חלקה עליה בנויה תחנת דלק הכוללת סככות תדלוק, ומבנה בשטח של כ- 72 מ"ר המשמש למשרד, חדר עובדים, מחסן, חנות נוחות (SO GOOD) ושירותים.

2.4 זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה אזור, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו מיום 17.11.2020.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, תחנת בנזין אזור בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אורן אלבז מיום 25.01.2021.

3.3 מסמך מיום 04.03.2021 ובו תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 6840 חלקה 57, מיום 24.01.2021.

3.5 שובר תשלום היטל השבחה מיום 13.12.2020, לתכנית מאא/218, בגין העברת זכויות, ע"ס 2,121,661.88 ₪.

3.6 עותק רך תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי של מבנה המסחר בחלקה משנת 2009 נושאת חותמת מח' רישוי עסקים ואיכות הסביבה.

3.7 מכתב מהנדסת הועדה המקומית אזור מיום 24.03.2021.

3.8 העתק מחוות דעת שמאית המשיבה מיום 21.04.2005 אשר נערכה למקרקעין גוש 6011 חלק מחלקות 202,197,193 (שימוש חורג מתחנת דלק למסחר).

3.9 פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות, ישיבה מס' 814 מיום 29.09.2003.

3.10 חישוב מדד תשומות הבניה למגורים בין 07/2004 ל-07/2008.

3.11 חישוב השטחים מתכנית הבינוי ותחשיב היקף המגרש (נשלחו ע"י שמאי המבקשת).

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1 29.07.2004 - יום תחילתה של תכנית מאא/218.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 14.03.2021, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אורן אלבז (מטעם המבקשת) ושמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו (מטעם המשיבה).
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 16.03.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. לאחר הדיון שלחה שמאית המשיבה מסמכי השלמה (מצוינים בפרק 3 לעיל).

5.3 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.4 הביקור בנכס ובסביבתו, נערך על ידי ביום 25.07.2021 ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 57 בגוש 6840, בדרום מערב אזור.

6.2 המגרש ממוקם בצידו הצפוני של כביש 44 בפינה המערבית של הרביע הצפוני של צומת משמר השבעה, בתחום שטח השיפוט של המועצה המקומית אזור.
המגרש נמצא בצמוד לשכונת מגורים צמודי קרקע (מצפון) ואזור התעשייה של חולון.

6.3 החלקה בשטח רשום של 5,186 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, צפונית מערבית למחלף השבעה, בעלת חזית דרומית מערבית באורך של כ- 102 מ' לדרך השבעה.

6.4 בחזית החלקה בנויה תחנת דלק "סונול" הכוללת גגון לסככת תדלוק בשטח של כ- 600 מ"ר ומשאבות תדלוק. בעורף הסככה, מבנה בשטח של כ-72 מ"ר המשמש למשרד, חדר עובדים, מחסן, חנות נוחות (SO GOOD) ושירותים.

6.5 הכניסה לתחנת הדלק אפשרית לבאים מדרום לצפון (הגישה לנוסעים מצפון לדרום בכביש 44 אינה אפשרית). בכביש 44 מדרום לצפון, בקטע הכביש הרלבנטי לכניסה לתחנה, מפרידן, המפריד בין הרכבים הבאים מדרום לצפון על כביש 44 ובין הרכבים המשתלבים מכביש 4 לכביש 44, לכיוון צפון.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק ביום 24.01.2021 לגוש 6840 חלקה 57, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

<u>שטח החלקה</u>: 5,186 מ"ר. **<u>המספרים הישנים של החלקה</u>: 6840/1.**

<u>בעלות</u>: רשות הפיתוח, בשלמות.

7.2 בהתאם להסכם חכירה מיום 23.02.2011[1] החלקה הוחכרה לתחנת בנזין אזור בע"מ לתקופה של 49 שנים, מיום 07.01.1999 ועד 06.01.2048. שמאי המבקשת הציג אישור על רישום הזכויות בנכס ע"ש תחנת בנזין אזור בע"מ.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

תרש"צ 3/44/11 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 10.03.1992:

- החלקה סומנה כמגרש לבניין מיוחד.

תכנית מאא/218 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5314 בתאריך 14.07.2004:

- התכנית מסמנת את החלקה באזור מיוחד המיועד לתחנת דלק ומסחר.
- מטרות התכנית לקבוע:

א. תקנות בדבר זכויות בניה, קווי בניין, גובה הבניה ותכליות מותרות.

ב. הנחיות בינוי.

ג. שטחים מותרים עבור תחנת תדלוק מדרגה ב' ושימושי מסחר לנוסעים בדרך:

- ☒ שטח עיקרי 1,680 מ"ר[2].
- ☒ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 250 מ"ר[3].
- ☒ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 50 מ"ר[4].

[1] כעולה מחוות דעת שמאית המשיבה.
[2] תחנת דלק 680 מ"ר קיים. מבנה מסחרי 1,000 מ"ר מוצע.
[3] תחנת דלק 10 מ"ר קיים. מבנה מסחר 240 מ"ר מוצע.
[4] למבנה המסחרי, לשימושים מכניים בלבד: חדי מכונות. לא יותרו מחסנים בשטח זה.

ד. לשנות חלק נקודתי מתג"פ/370 ותרש"צ 3/44/11.

- תכליות: שימושי מסחר לנוסעים בדרך: תחנת תדלוק, בתי אוכל, חנויות וחניות.
- התכנית כוללת נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי קווי בניין, גובה, מס' הקומות והחיץ הנופי המוגדר בו[5].
- התכנית כוללת נספח תנועה מנחה (לפיו מאזן החניה 53 חניות לרכב פרטי ו-4 חניות לרכב תפעולי).
- תנאים להוצאת היתר בניה:

א. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, אשר תכלול את הנושאים הבאים:
   1) הטמעת נספח הבינוי בת.ע.א.
   2) טיפול נופי בכל היקף התכנית ובתחום קווי הבניין, יכלול נטיעות כחיץ ויזואלי.
   3) הקמת סוללה וקיר אקוסטי בהיקף המגרש ובפרט למגורים, באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

ב. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתכנית ופינויים.

ג. החניות בתחום התכנית תהיינה במתכונת חניה מגוננת, עץ אחד לכל 4 חניות.

9. <u>רישוי</u>:

- בהתאם להיתר בנייה מס' 3255 משנת 1998 "שינויים לתחנת דלק בזמן ביצוע" השטחים הם כדלקמן: שטח שירות (מקלט) 13.86 מ"ר + 58.14 מ"ר עיקרי = סה"כ 72 מ"ר. 599.5 מ"ר גג מעל המשאבות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס על כביש 44 ואופן הנגישות אליו.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ופרק הרישוי.

[5] שמאי המבקשת צרף את תשריטי וטבלת הבניה של השטח המסחרי לפי נספח הבינוי במפלסים 0.00, 2.00+,4.00+.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
מאא/218	29.07.2004	3,455,000	1,727,500	לא חלה השבחה	

11.2 **<u>השבחה בגין אישור תכנית מאא/218</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי מדובר בתחנת דלק הנמצאת על כביש 44 בכניסה לאזור, עם חשיפה מוגבלת. לטענתו, זה שהתחנה נמצאת על כביש ראשי לא אומר שהיא נגישה. מי שבא מכביש 4 או 44 לא יבוא לתדלק בתחנה הזו. מדובר בברירת מחדל בלבד. החשיפה לתחנת הדלק מוגבלת מדרום בשל הצמחייה הקיימת במחלף השבעה ונגישותו מוגבלת בשל העובדה כי אינו נגיש לבאים ממערב ובשל העובדה כי קיים מפרידן לבאים מדרום, אשר מייצר למעשה נגישות רק לפונים מכביש 4 מערב לכביש 44 תוך מגבלות חשיפה. התנועה לתחנה היא דלילה ביותר. בהמשך הכביש, מערבה, יש עוד 2 תחנות דלק שאליהן יש גישה וניצבות בסמיכות לאזורי תעשייה. המיקום בעייתי ולכן לא נוצלו זכויות הבניה.

- שמאי המבקשת טוען כי התכנית המשביחה כביכול זו תב"ע משנת 2004. התוכנית אומנם מקנה תוספת זכויות בשטח של 1,000 מ"ר עיקרי + 240 מ"ר שטחי שירות בהתאם לנספח הבינוי, אך תנאי להוצאת היתר היא הקמת סוללה וקיר אקוסטי בהיקף המגרש ובפרט למגורים, באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. הסוללה אכן כבר קיימת טרם אישור התכנית, למרות זאת התעקשו במועד אישור התכנית שתבנה סוללה וקיר אקוסטי. לטענתו, עלויות הקמת קיר אקוסטי כפי שיושמו בהחלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא בנכס בגוש 10102 חלקות שונות בפרדס חנה לפי עלות של 1,200 ₪ למ' לשנת 2008 (ובהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה כ- 1,142 ₪), בנוסף לתוספת של 100 ₪ למטר לעלות הקמת סוללת עפר, שאינה כלולה בהחלטת השמאית המכריעה וסה"כ עלות של 1,242 ₪ למטר X 195 מטר X 8 מטר גובה = 1,937,520 ₪.
- שמאי המבקשת טוען כי התכנית הוגשה לועדה המחוזית בתאריך 08.08.2000 טרם פרוץ אינתיפאדה השנייה באוקטובר 2000 וטרם מפולת ענף ההי טק בשנת 2002 ואושרה בשנת 2004 בשיא המשבר לביקושי מסחר/משרדים.
- נתוני שווי: שמאי המבקשת טוען כי בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ובהחלטות בהשגה ראשונה הבאות, שווי מ"ר מבונה למסחר באזור תעשיה במיקום נגיש וחשוף למסחר למועד הקובע כ- 2,000 ₪:

- השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטה בגוש/חלקה 6010/162 ברחוב המצודה 3 המצוי בפינת כביש 44 עם הכניסה לישוב אזור קבע למועד הקובע 27.02.2009 שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר. בהחלטתו יש פירוט רב של נתוני השוואה הן מצד שמאית המשיבה גב' רחל פרנקו והן מצד שמאי המבקש מר יובל דנוס למועד הקובע. טוען כי מדובר במגרש הממוקם באזור נגיש/חשוף משמעותי לביקושי מסחר לעומת המגרש שבנדון.
- השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בהחלטה בגוש/חלקות 6010/145/147/149 ברחוב השקמה 13, המצוי באזור התעשייה צמוד למגורים קבעה למועד הקובע 08.08.2002 שווי של 2,115 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר (לאחר שאימצה את נתוני שמאית המשיבה גב' רחל פרנקו).
- השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בהחלטה בגוש/חלקה 6393/22 ברחוב הסיבים 55 אזור התעשייה רמת סיב בפתח תקווה, קבעה לתחנת הדלק למועד הקובע 23.08.2006 שווי של 1,860 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר.

- השמאי המכריע מר משה נדם בהחלטה בגוש/חלקה 7650/306 ברחוב דרך הפארק רעננה, קבע לתחנת דלק למועד הקובע 28.02.2003 שווי של 2,550 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר.
- השמאי המכריע מר משה נדם בהחלטה בגוש/חלקה 4349/132 ברחוב הרצל 6 רמלה, קבע לתחנת דלק למועד הקובע 10.01.1997 שווי של 1,300 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר ולמועד הקובע 17.08.2012 שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר על פי נתוני ההשכרות במתחם לרבות מסעדה פעילה עשרות שנים.

טוען כי על יסוד ערכים אלו בין השנים 1997-2012 ראוי לקבוע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

- השמאי המכריע מר אייל יצחקי בהחלטתו בגוש/חלקה 6010/128 ברחוב הפרדס 11, קבע למועד הקובע 25.10.2016 שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר.
- השמאי המחוזי בהשגה ראשונה בהחלטתו בגוש/חלקה 6010/179 ברחוב המצודה 31 אזור, קבע למועד הקובע 22.10.2014 שווי של 2,020 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר.
- השמאי המחוזי בהשגה ראשונה בהחלטתו בגוש 6010/128 ברחוב הפרדס 11 אזור, קבע למועד הקובע 20.05.2015 שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה לשימושי מסחר.

לטענתו, מדובר בנתוני השוואה שעדיפים מבחינת מיקום מהנכס שבנדון ויש לבצע התאמות. שמאית המשיבה הציגה נתוני השוואה מרחובות מרכזיים בחולון המצריכים הפעלת מקדמי התאמה רבים.

- מקדמי שווי: שמאי המבקשת טוען כי מקדמי שווי למסחר בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי לפי מקדם 1 למסחר במפלס הקרקע, מקדם 0.85 במפלס 2.00+ ומקדם 0.7 במפלס 4.00+ בקומה השנייה, מקדם 1 לשטחים העיקריים הנותרים שלא מצויים בנספח הבינוי, אובדן חצר לפי מקדם של 0.15 משווי מצב חדש ומקדם 0.7 למיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה אשר ממוקמים ברחוב ראשי באזור תעשיה פעיל ובסמוך לאזורי מגורים ולא במקום מבודד ובלתי נגיש כדוגמת המגרש שבנדון.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו, המוכיח כי התכנית לא השביחה את הנכס שבנדון:

מפלס	שימוש	שטח עיקרי	שירות	סה"כ שטח	מקדם	סה"כ
0.00	מסעדה	150	15	165	1	165
	חנויות	165	16.5	181.5	1	181.5
+2.00	מסעדה	100	10	110	0.85	93.5
	חנויות	375	37.5	412.5	0.85	350.625
+4.00	חנויות	140	14	154	0.7	107.8
	יתרת זכויות	70	7	77	1	77
		1000	100	1100	סה"כ	975.425
					שווי בסיס	₪2,000
					מקדם מיקום	0.7
					סה"כ שווי	₪1,365,595
					הפסד חצר	0.85
					השבחה גולמית	₪1,160,756
					עלות קיר אקוסטי	₪1,937,520
					סה"כ יתרת השבחה	**₪776,764-**

- להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- טוען כי שמאית המשיבה הציגה מסמך עם חותמת של רישוי עסקים. לטענתו רישוי עסקים לא נדרש בשלב זה, לא ברור למה היא כיוונה לכך, זו תכנית שלא בוצעה ולא ניתן להסיק מסקנות מחותמות של מחלקת איכות הסביבה ורישוי עסקים.
- טוען כי נספח הבינוי הוא מנחה ולא מחייב. השטח המסחרי תוכנן בהתאם לנספח. בנספח הבינוי רואים את המפלסים והגובה שלהם. לכל מפלס נתן את המקדם הראוי לו. לטענתו, החותמת על הבקשה שהוצגה "אין מניעה להוצאת חידוש היתר" לא מהווה היתר חדש.
- טוען כי שומת היטל ההשבחה נדרשה בשל מימוש זכויות בדרך של פירוק חברה ונספח הבינוי שלוב עם נספח התנועה. לטענתו, עמדת מהנדסת העיר זו לא עמדת הומ"ק.

<u>טיעוני שמאית המשיבה:</u>

- שמאית המשיבה טוענת כי זכויות הבנייה המוקנות התכנית מאא/218 הן תוספת בנייה לשימושי מסחר בשטח עיקרי של 1,000 מ"ר + 240 מ"ר שטחי שירות עיליים + 50 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לשימושים מכניים. החלקה חזיתית לכביש עם חשיפה מירבית. הכניסה לתחנה היא גם לרכבים שבאים מכביש 4 ופונים ימינה וגם לנוסעים בכביש 44 ומתחברים עם דרך השבעה. אך בהתחשב בהיקף התנועה הרב בכביש, רמת המסחריות גבוהה ולכן שווי שטחים ביעוד מסחרי במפגש דרכים ארציות גבוה באופן ניכר משטחי מסחר בתוך אזור התעשייה. לטענתה, העובדה שלא נבנו שטחים לא מעיד על כדאיות כלכלית, יש

לבחון זאת שמאית, יש גם שיקולים אחרים כמו תשלום לרמ"י לדוגמה. בנוסף, יש אפשרות להוסיף 240 מ"ר שטחי שירות ו- 50 מ"ר שירות תת קרקעי, עליהם לא חייבה.

- שטח וקווי בניין: שמאית המשיבה טוענת כי בהתאם לקווי הבניין של השטח המסחרי אין מניעה לממש את בניית כל השטח בקומת הקרקע ואין סיבה לממש שטחים בקומה א'. לכן אין מקום למקדמי ההפחתה שבחוות דעת שמאי המבקשת. השטח המירבי בגבולות קווי הבנין כ- 2,000 מ"ר לא כולל תחנות התדלוק.
- נספח הבינוי: שמאית המשיבה טוענת כי נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי הבניין ולא לגבי מיקום השטחים ואלו יכולים להיבנות בניצול היעיל כאמור בקומת הקרקע. לטענתה, כשקובעים מס' קומות בתב"ע זה מס' הקומות המירבי ולא ניתן לחייב בניית 3 קומות. הבקשה שהוגשה היא לקומה אחת בלבד. לחיזוק טיעונה צרפה לאחר הדיון את התייחסות מהנדסת אזור בעניין זה כדלקמן:

"בהמשך לפרוטוקול דיון מיום 16.3.2021 התבקשתי לתת התייחסותי לעניין ההערה בנספח הבינוי למספר קומות:

1. ***התכנית החלה במקרקעין מאפשרת זכויות בניין של 1930 מ"ר. שטח המגרש הינו 5,186 מ"ר.***
2. ***נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קו בניין ומספר קומות. יש לציין כי מספר קומות הינו מספר מקס'. ככל שבעל המקרקעין ירצה לממש את זכויות הבניה שלו בקומה אחת הוא יוכל לעשות כן. לראיה ניתן לראות את תכנית הבינוי שקודמה ב- 2010 ובה לא חויב המבקש במימוש של 3 קומות.***
3. ***כל עוד זכויות הבניה המבוקשות יהיו במסגרת הוראות ומגבלות התכנית, לא תהיה מניעה לאשר את מימוש הזכויות ללא פרסום הקלה".***

טוענת כי ערכה שומה לעיריית חולון לתחנת דלק, בדרך השבעה, בה ביקשו חנות נוחות קטנה ושילמו מהמ"ר הראשון. במקרה זה מדובר בתוספת זכויות. לטענתה, לא הוגשה השגה על שומה זו[6].

- סוללת עפר/קיר אקוסטי: שמאית המשיבה טוענת כי ישנה דרישה לבניית סוללת עפר וקיר אקוסטי שתשמש חיץ בין התחנה לבין המגורים, יש גם שטח פתוח המשמש כחיץ, מדובר בקיר גדר בגובה סטנדרטי של 2.3 מ', אין עלויות עודפות שיש להפחית. בשטח כבר קיימת בפועל במצב קודם סוללת עפר אקוסטית גבוהה, כ"כ החלקה מוקפת בשצ"פ בכל צידיה וגם בעורף, כך שקיימת חציצה בינה לבין

[6] לאחר הדיון שלחה את השומה המדוברת.

חלקות המגורים. לטענתה, בינוי של קיר בטון בגבולות המגרש כגדר מבטון בהתאם לנספח הבינוי הינו חלק מעלות בנייה רגילה כפי שמתחייב בבנייה בכל חלקה, כך שאין מקום להפחתה מההשבחה בגין בניית קיר בטון שהרי הסוללה האקוסטית כבר קיימת במצב קודם. קיר בטון כגדר בגבולות החלקה בגובה של כ- 3 מ' לכל היותר (כפי שהוצג בתכנית בקשה להיתר שהוגשה לועדה המקומית). לכן, אין כל מניעה לאשר את הבנייה הנוספת בהתאם למצב הקיים עם הסוללה האקוסטית וקיר שהוא גדר בגבולות החלקה בהתאם לנספח הבינוי.

שמאית המשיבה טוענת כי אין לבצע כל הפחתה מההשבחה אשר נקבעה על הצד הנמוך גם בעקבות הודעת אדריכלית ומהנדסת הועדה המקומית:

"על פי התכנית נדרשת חציצה מהמגורים הסמוכים. חציצה זו כבר קיימת באמצעות סוללה קיימת. כך גם מופיע בתכנית הבינוי והפיתוח שקודמה למתחם לאחר אישור התכנית. תכנית שלא הגיעה לכדי אישור סופי כי היזם לא השלים תנאים".

- ערכי שווי: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במיקום המועדף של החלקה שבנדון הנהנית מחזית לדרך השבעה, כביש 44, אשר מקשר בין כביש 4 הסמוך אליו מדרום לבין נתיבי איילון מצפון, ובהתאמה למועד הקובע ב- 29.07.2004, ובהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר 3,500 ₪, שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה 2,500 ₪. לטענתה, השווי המסחרי במיקום מסחרי הוא מאוד גבוה ואין מקום להשוות לאזורי תעשייה שבסביבה. מפנה להחלטות של מר אלי כהן וגב' גבע בלטר, המוצגות להלן. לטענתה, השווי שהביאה בחשבון הוא על הצד הנמוך, מאחר ולא נמצאו נתוני מסחר היה צורך לפנות לנתונים בעיר חולון. טוענת כי ברגע שהשטחים יבנו זה ייתן חיות לתחנה.

להלן עסקאות ההשוואה וערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כפי שהציגה בחוות דעתה:

- בהחלטה של מר אייל יצחקי באזור התעשייה אזור רחוב הפרדס 11 גו"ח 6010/128 הוערך מ"ר בקומות עליונות בסך 480 $, ב-₪ 2,257 (שער הדולר 4.702) ל- 08.08.2002.
- בהחלטה של מר ניקי פרימו בחלקות 153,154 בגוש 6010 ברחוב השקמה 3 השמאי המכריע אימץ את שומת המשיבה ואף קבע כי השווים הם לצד הנמוך. בשומה נקבע שווי קרקע למשרדים לפי 2,280 ₪ ולתעשייה/מלאכה 1,900 ₪ למ"ר לתכנית מאא/1/23 – 08.08.2002.
- בהחלטה של מר אלי כהן ברחוב המצודה 3 באזור התעשייה אזור גו"ח 6020/162 נקבע שווי מ"ר בקומות עליונות בסך 2,000 ₪ למועד 08.08.2002.

- בהחלטה של גב' גבע בלטר בחלקות 145,147,149 בגוש 6010 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 450 $ למועד הקובע בתעשייה עתירת ידע המהווה 2,116 ₪ (4.702 ₪/$) ל- 08.08.2002.
- בתאריך 13.06.1999 נמכר שטח בנוי של 360 מ"ר ברחוב המצודה 29 באזור התעשייה אזור כחלק מחלקה 113 בגוש 6010 תמורת 2,501,307 ₪ המהווים 612,315 $. מתקבל שווי של 1,700 $ למ"ר.
- בתאריך 25.11.1998 נמכר שטח בנוי של 960 מ"ר ברחוב המצודה 31 באזור כחלק מחלקה 115 בגוש 6010 תמורת 6,019,200 ₪ המהווים 1,447,967 $. מתקבל שווי של 1,508 $ למ"ר.
- בתאריך 02.10.1998 נמכר שטח בנוי של 1,650 מ"ר ברחוב הפרדס 3 והוערך ע"י מס שבח ב- 2,479,147$, המהווה 1,502 $ למ"ר.
- בהחלטה של גב' לבנה אשד חלקות 71,73,58 בגוש 6003 באזור צוינו עסקאות למשרדים באזור התעשייה באזור ממערכת שע"מ בשנים 1995-1997 ובחילוץ התקבל שווי קרקע של 500 $ למ"ר למשרדים באזור התעשייה.
- זכויות החכירה בחלקה 4 בגוש 6777, רחוב תמנע 7, בשטח קרקע של 4,840 מ"ר נמכרה ב- 28.02.2002 תמורת 2,063,595 $. בהתאמה לבעלות תוספת 10% לפחות מתקבל: 2,270,000 $, כ- 470,000$ לדונם.
  במועד הקובע על החלקה מבנה ישן, במצב פיזי ירוד, הרוס בחלקו, עם גג אסבסט קל משופע, בניצול היעיל להריסה.
  זכויות בנייה: 50% לקומה, 2 קומות ביעוד תעשייה + גלריה 40% + מרתף.
  שווי מ"ר קרקע מבונה לקומת קרקע כ- : 470 $ לשנת 2002.
- בתאריך 19.07.2001 נמכר שטח של 333 מ"ר בקומת הקרקע ברחוב הפלד 26 באזור התעשייה, חולון, תמורת 380,000 $, המהווה 1,141 $.
  בחילוץ רווח יזם 12%: 1,018 $ ובחילוץ עלות בנייה: 500 $ מתקבל שווי קרקע: 518 $ למ"ר.
  מאחר והנכס הנדון סמוך לאזור מגורים בחנה שווי קרקע ביעוד מגורים בסמוך למועד הקובע באזור:
  560 מ"ר מחלקה 101 בגוש 6024 נמכרו ב- 28.10.2001 תמורת 290,000 $.
  בניתוח שטח אקו' למגרש קיבלה כי שווי מ"ר מבונה 565$ = 2,427 ₪ ליום 28.10.2001.

- בתאריך 21.12.1999 במכרז תא/280/1999 שווק מגרש בשטח של 1,414 מ"ר ל- 5 יח"ד תמורת 2,835,000 ₪: בהתאמה לבעלות: 3,115,384 ₪. בתוספת מע"מ: 3,645,000 ₪. מתקבל 729,000 ₪ ל- 21/12/1999 + הוצאות פיתוח. בחישוב שווי מגרש בסך 700,000 ₪ מתקבל: שווי מ"ר מבונה 2,900 ₪ (במעוגל).
- השמאי המכריע מר אריה אריאל קבע שווי של 2,400 ₪ למ"ר למועד קובע 11.09.2002 בחלקה 82 בגוש 6025 ברחוב מניה שוחט 5.
- בהחלטה של מר משה נדם ברחוב אחד העם 31, חלקה 83 בגוש 6024 נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר ל- 11.9.2002.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

- שטח אקו': 1,120 מ"ר אקו'= 0.5 X 240 מ"ר + 1,000 מ"ר
- תוספת שווי: 3,920,000 ₪=3,500 ₪ X 1,120 מ"ר אק'
- הפסד חצר שולית בחלקה: 465,000 ₪ =2,500X0.15 ₪ X 1,240 מ"ר אק'
- **השבחה: 3,455,000 ₪. היטל ההשבחה: 1,727,500 ₪**

<u>החלטה</u>:

– התכנית מסמנת את החלקה באזור מיוחד המיועד לתחנת דלק ומסחר. שמאי הצדדים חלוקים באשר לשלוש סוגיות מרכזיות:

א. חובה/אי חובת בניה ב- 3 קומות.

ב. ביצוע/אי ביצוע הפחתה בגין תנאי להוצאת היתר בניה- בניית קיר אקוסטי בהיקף המגרש.

ג. ערכי שווי.

– חובת/אי חובת בניה ב- 3 קומות: שמאי המבקשת טוען כי נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה ומס' הקומות ולכן יש לבנות ב- 3 קומות (3 מפלסים בהתאם לנספח הבינוי בגובה: 0.00, 2.00+, 4.00+). לטענתו, לבניה בקומות משמעות על שווי המקרקעין מפני שיש לייחס מקדמי הפחתה לקומות שמעל קומת הקרקע. שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת בניה בשלוש קומות (כמס' קומות מקסימלי לבניה) ואכן נספח הבינוי מחייב לעניין הקומות. יחד עם זאת טוענת כי החיוב הנובע מנספח הבינוי הוא בכך שלא ניתן לחרוג מבניה של 3 קומות, אך אין כל מניעה לבנות מס' קומות קטן יותר. לכן, בתחשיבה הביאה בחשבון בינוי בקומה אחת (קומת קרקע) במקדם שווי 1. מהנדסת העיר העבירה את

התייחסותה לסוגיה זו ולפיה מס' הקומות המצוין הוא מקסימלי ואין כל מניעה לממש בניה בקומה אחת כפי שנראה בתכנית העיצוב משנת 2009. שמאי המבקשת טוען כי עמדת מהנדסת העיר אינה בהכרח עמדת הועדה המקומית וכי תכנית העיצוב אינה תכנית בינוי שאושרה ע"י הועדה המקומית. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת התייחסות מהנדסת העיר, אני מוצא כי הפרשנות הסבירה להוראות התכנית היא פרשנות מהנדסת העיר ושמאית המשיבה ממספר סיבות:

א. התכנית קובעת מספר קומות אך לא קובעת היקף בניה לקומה (כפי שקיים בדר"כ בתכניות בנין עיר אחרות).

ב. קווי הבניין אינם מגבילים בהיבט הצורך לבנות ב- 3 קומות (ראה הרחבה בהמשך).

ג. טיעונו של שמאי המבקשת אינו מתכתבו עם ההיגיון הפשוט ולפיו אם תהיה בקשה למימוש חלקי בהיתר בניה, האם הגיוני לבקש שמס' החנויות המצומצם יבנו ב- 3 קומות ולא במפלס אחד?

ד. ע"ב ההנחה המקובלת לפיה שווי המסחר בקומת הקרקע גבוה משווי המסחר בקומות עליונות, הרי שהשימוש המיטבי הוא בניה בקומה אחת. ככל שעמדת הועדה המקומית היא כי מותרת בניה בקומה אחת (עמדה הבאה לידי ביטוי בעניינו בחוות דעת שמאית המשיבה ובעמדתה הרשמית של מהנדסת העיר), הרי שפרשנות הבכורה ניתנת לועדה המקומית. למותר לציין כי בהתאם לכך, לא תוכל הועדה המקומית לסתור את עמדתה זו ולמנוע בעתיד מימוש בניה בתצורת בניה של קומה אחת.

ה. טיעונו של שמאי המבקשת לא יכול להתקבל מהטעם הפשוט, שככל שיתקבל הוא יעמוד בסתירה מוחלטת להנחיה מחייבת אחרת שבתקנון התכנית ונספח הבינוי. עפ"י סעיף 12 בתקנון התכנית, נספח הבינוי *"מנחה ומחייב בלבד **בקוי בניין**, גובה, **מס' קומות** והחיץ הנופי המוגדר בו"* (ההדגשה לא במקור-ש.י). עפ"י נספח הבינוי השטח התחום במסגרת קווי הבניין הוא כ- 2,000 מ"ר, דהיינו אין מניעה מבחינה זו, לבנות את שטחי המסחר העיליים המותרים (1,240 מ"ר עיקרי + שירות) במספר קומות הקטן מ- 3. אם נקבל את טיעונו של שמאי המבקשת כי חלה חובה לבנות ב- 3 קומות (בבחינת לא מדובר במס' קומות מקסימלי כי אם במספר קומות חלוט ומחייב), הרי שיש לדבוק בטיעון זה גם לעניין קווי הבניין. דהיינו, לקבוע על אותו משקל כי חלה חובה לבנות בקוי הבניין שבתכנית. מן הסתם בניה בקווי הבניין (בבחינת לא מדובר בקו בניין מינימלי אלא בקו בניין חלוט ומחייב) עומדת בסתירה מוחלטת לטענה

כי חלה חובת בניה ב- 3 קומות. ככל שנקבל את טענת שמאי המבקשת, הרי שקיימת סתירה מובנית בין החובה לבנות בקווי בניין ובין החובה לבנות בתצורה של 3 קומות בלבד. ישוב הסתירה יכול להיות רק אם נתייחס לאמור בתקנון התכנית ובנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין ומס' הקומות כמס' קומות מקסימלי (המאפשר בניה במס' קומות קטן יותר) ובקווי בניין מינימליים.

- אפשרות בניה במסגרת קווי הבניין: השטח התחום במסגרת קווי הבניין הוא כ- 2,000 מ"ר. עפ"י נספח התנועה, צורת החלקה, והגישה לתחנת הדלק, את מרבית החניות הנדרשות עפ"י תקן החניה ניתן למקם בחלק הצפון מזרחי של החלקה, באופן בו חלק משטח החניות יהיה בין קו הבניין לקו המגרש. השטח בין קו הבניין הצפון מזרחי לקו המגרש הצפון מזרחי כ- 400 מ"ר. עפ"י תקן חניה למסחר לפי יחס של 1:30 יש צורך בכ- 33 חניות ובמספר חניות תפעוליות. בשטח של כ- 1,000 מ"ר[7]. מכאן כי בשטח של כ- 2,400 מ"ר (שטח תחום בקו בניין + שטח שבין קו בניין וקו מגרש צפון מזרחי) יש צורך בכ- 1,000 מ"ר למקומות חניה ובכך נותרת תכסית לבניה של כ- 1,400 מ"ר. בתכסית זו ניתן לכאורה לבנות את שטחי המסחר (המסתכמים כאמור ב- 1,240 מ"ר). למרות שמבחינה תכנונית תצורת הבניה בקומה אחת אפשרית, אני מוצא כי מדובר בתכנון מאולץ ולא אפקטיבי. תכנון שלא מאפשר חופש תכנוני לכל תרחיש עתידי (בין אם לצורך הרחבת שטח התדלוק, בין אם בהקמת מסעדה בשטחי המסחר שמחייבת עפ"י תקן החניה מספר חניות גדול יותר מזה שהובא בחשבון לשטחי המסחר). לכן, אפשרות הבניה המיטבית היא של מסחר בשתי קומות.

  בניצול בניה בשתי קומות יש לבצע הפחתה לשווי המסחר בקומה הראשונה מעל קרקע. מאחר ומדובר בבניה של שטח גדול הניתן לתכנון מראש (ולא באילוץ של שטחי מסחר גדולים קיימים שיש לבנות קומה מעליהם), מקדם 0.9 הוא מקדם ראוי וסביר לשטחי המסחר בקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע). לצורך התחשיב יובא בחשבון בינוי זהה בשתי הקומות דהיינו 500 מ"ר עיקרי ו- 120 מ"ר שירות בכל קומה.
- ביצוע/אי ביצוע הפחתה בגין תנאי להוצאת היתר בניה, בניית קיר אקוסטי בהיקף המגרש: בגין התנאי להקמת סוללה וקיר אקוסטי בהיקף המגרש, שמאי המבקשת ביצע הפחתה בסך של 1,937,520 ₪ מההשבחה הגולמית שקיבל. שמאית המשיבה טוענת כי בינוי של קיר בגבולות המגרש כגדר מבטון בהתאם

[7] 33 מקומות חניה לרכב פרטי X 25 מ"ר = 825 מ"ר + שטח לכ- 4 חניות תפעוליות.

לנספח הבינוי הוא חלק מעלות בנייה רגילה כפי שמתחייב בבנייה בכל חלקה, כך שאין לבצע הפחתה בגין בניית קיר בטון. לטענתה הסוללה האקוסטית כבר קיימת במצב קודם ואף מחזקת את עמדתה של אדריכלית ומהנדסת העיר בעניין זה. מעיון בהוראות התכנית עולה כי אכן תנאי להוצאת היתר בניה הוא "***הקמת סוללה וקיר אקוסטי בהיקף המגרש ובפרט למגורים, באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה***". לכן, על אף שהתכנית אינה קובעת באופן מפורש שהאחריות לבניית הקיר היא של היזם/בעלים, ניתן להניח מנוסח הסעיף שהתנאי חל עליו דהיינו הקמת הקיר האקוסטי באחריותו ועל חשבונו.

שמאי הצדדים אינם חלוקים שסוללת העפר החוצצת בין החלקה הנדונה לחלקות המגורים הייתה קיימת טרם אישור התכנית. יחד עם זאת במועד הקובע לא היה בנוי קיר אקוסטי בהיקף המגרש. לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי משנת 2009 יש משקל גבוה במקרה זה מפני שמחד היא מציגה את סוללת העפר הקיימת ואת הקיר האקוסטי הדרוש, ומאידך נושאת את חותמת היחידה לאיכות הסביבה, האמונה עפ"י תקנון התכנית למתן האישור לסוללה ולקיר האקוסטי המהווים תנאי להוצאת היתר בניה. מעיון בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי עולה כי גובה הקיר האקוסטי 2.3 מ'. היקף החלקה המדוד גרפית (ב- 3 פאותיה, למעט החזית לדרך השבעה) כ- 195 מ'. לכן, לאור העובדה שסוללת העפר קיימת, יש לבצע הפחתה לבניית הקיר האקוסטי ע"ב מידות של 195 מ' X 2.3 מ' = 450 מ"ר. עלות בניה למ"ר: שמאי המבקשת טוען לעלות בניה של 1,242 ₪ למ"ר[8]. שמאית המשיבה לא טענה כנגד העלויות שנטענו ע"י שמאי המבקשת. מעיון במחירוני דקל הרלבנטיים למועד הקובע (מהשנים 2005-2003), עלות בניה של 1,000 ₪ למ"ר היא סבירה. זאת, ללא העלות הנוספת אותה ייחס שמאי המבקשת לסוללת העפר, מאחר והסוללה כבר קיימת.

- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוען כי על בסיס נתוני השוואה, שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות 1,400 ₪ (2,000 ₪ שווי בסיס X מקדם מיקום 0.7) בהפחתת אובדן שווי חצר במקדם 0.15 (בגין השטח הנוסף), אותו ייחס לערכי השווי למסחר. שמאית המשיבה טוענת כי על בסיס נתוני השוואה, שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות 3,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה לתעשיה בגבולות 2,500 ₪. בהפחתת אובדן שווי חצר במקדם 0.15 (בגין השטח הנוסף), ביחס לערכי שווי לתעשיה. מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת מאזור מצאתי כי בהחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר שנערכה למקרקעין ברחוב השקמה 13 ערכי

[8] עפ"י החלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט בפרדס חנה לשנת 2008, בהתאמת מדד תשומות הבניה למועד הקובע בעניננו ובתוספת 100 ₪ למ"ר בגין סוללת העפר.

השווי הם 2,115 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 08.08.2002 ליעוד תעשיה עתירת ידע (ולא מסחר כמצוין בחוות דעת שמאי המבקשת). גם מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן שנערכה למקרקעין ברחוב המצודה 3, ערכי השווי למ"ר מבונה ביעוד המאפשר שימושי מסחר הוא 2,000 ₪ למועד הקובע 08.08.2002 (ולא למועד קובע 27.02.2009 כמצוין בחוות דעת שמאי המבקשת). עיינתי גם בנתוני ההשוואה הרלבנטיים[9] שהוצגו ע"י שמאית המשיבה מאזור. לאור המועד הקובע (היקף שימושי המסחר בסביבת הנכס במועד הקובע אינו גדול ולראיה היקף העסקאות), מצאתי שאין מקום לקבוע את ערכי השווי ביעוד מסחר מערכי שווי למגורים סמוכים או מערכי שווי של מסחר מהעיר חולון. הנכסים שנדונו בהחלטות שמאי מכריע של אלי כהן וגב' גבע בלטר, ראויים להשוואה בהיבט המיקום שלהם (גוש 6010 גובל בדרך השבעה, רחוב המצודה מקביל לדרך השבעה ומרוחק מדרך השבעה מרחק של כ- 90 מ' בלבד). יחד עם זאת, יש לבצע התאמה בין ערכי השווי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים הללו ובין ערכי השווי הראויים למסחר (ולא ליעוד תעשיה עתירת ידע). שמאית המשיבה נקטה במקדם התאמה 1.4 בין יעוד תעשיה ליעוד מסחר. נוכח מיקום המסחר בתחנת דלק (ולא במרכז שכונתי), בשילוב עם הנגישות המוגבלת לתחנת הדלק עקב מיקומה ולהיקף שימושי המסחר בסביבת הנכס במועד הקובע, על מקדם ההתאמה להיות קטן מ- 1.4. לאור השיקולים הנ"ל ערכי השווי הראויים ליעוד מסחר במקרקעין שבנדון במועד הקובע הם בגבולות 2,650 ₪ (מקדם משוקלל 1.3 בהתאמת זמן ויעוד ביחס להחלטות שמאים מכריעים הנ"ל). מאחר ועפ"י היתר משנת 1998 הותר שימוש מסחרי במגרש, יובא בחשבון כי אובדן שטח החצר הוא מיעוד זה.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מרכיב	מ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומת קרקע			
עיקרי	500	1	500
שירות	120	0.5	60
שטח קומה ראשונה			
עיקרי	500	0.9	450
שירות	120	0.45	54
אובדן שטח חצר	620	0.15	93
סה"כ שטח אקו'			971
שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪			2,650
השבחה גולמית ב-₪			2,573,150
הפחתת עלות הקמת קיר אקוסטי ב-₪			448,500
השבחה ב-₪			**2,124,650**
היטל השבחה ב-₪			**1,062,325**

[9] בחרתי שלא להביא בחשבון נתונים שהציגה מהשנים 1995-1999.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל ובהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
מאא/218	29.07.2004	2,124,650	1,062,325

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטה זו התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב