בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 17.05.2026
מס' מינוי: 2157-2025
מספרנו: 1346

לכבוד המבקש,
מר רזק סהר
המיוצג ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין
במייל: boaz@halperins.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית אזור
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת

גוש 6010, חלק מחלקה 202

(לשעבר חלקות 106,107)

רחוב המצודה, אזור

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 29.09.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של העברת 50% מהזכויות במכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב אזור, שנערכה ע"י השמאית גב' רחל פרנקו, מיום 09.06.2024 ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 09.04.2026.

2.2. שומת המבקש מר רזק סהר מיום 22.02.2025, שנערכה ע"י השמאי מר בועז הלפרין.

2.3. ביום 27.04.2026 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.05.2026 ללא נוכחות הצדדים.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
מאא/1/23	08.08.2002

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6010
חלקה	202 (בעבר חלקות 106 + 107)
שטח החלקה	2,008 מ"ר
חלק נמכר	50%
מיקום הנכס	רחוב המצודה, אזור
תיאור הנכס	מוסך
בעלות	חכירה

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

הנכס שבנדון ממוקם בחלק המערבי של א. התעשיה שבצפון אזור, מצפון לדרך השבעה ומדרום לרחוב השקמה.

הסביבה מאופיינת בשימושי תעשיה מגוונים - מפעלים, תעשיה קלה, מחסנים לוגיסטיים, מסחר, משרדים ובתי מלאכה, בבניה ותיקה לצד חדישה.

צורת החלקה מלבן רגולרי, בעלת חזית צפון מזרחית לרחוב המצודה, וגובלת בשצ"פ הנושק לכביש מס' 44.

נכון למועד הביקור בנכס במקום בנויה סככה בעלת תקרה גבוהה, המוסך אינו פעיל. בחזית חומת אבן ושער ברזל.

על פי צילומים מאתר גוגל, נכון לשנת 2012 (10 שנים לאחר המועד הקובע), הנכס שימש בעבר כמוסך למשאיות, לצד מבנה משרדים בבניה קלה.

הפיתוח הסביבתי ברמה בינונית-טובה התואמת אזור תעשיה ותיק.

טופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית מאא/23 פורסמה למתן תוקף ביום 01.04.1976 (י.פ 1209).

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד מלאכה.

זכויות הבניה:

שטח מינימלי לחלקה/מגרש:	1,000 מ"ר
זכויות בניה:	40% כולל סככות ומבנה עזר
גובה מבנה:	9 מ'
קווי בניין:	חזית 5 מ', אחורי 6 מ', צד 4 מ'

7.2. תכנית מאא/1/23 פורסמה למתן תוקף ביום 24.07.2002 (י.פ 5097)

חלקה 202 (בעבר חלקות 106 ו-107) מסווגת ביעוד משרדים ותעשיה עתירת ידע.

זכויות הבניה:

200% שטח עיקרי במגרשים עד 1.5 דונם.

250% שטח עיקרי במגרשים מעל 1.5 דונם, משטח המגרש נטו.

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה.

תכסית עד 60% משטח המגרש לשטח עיקרי + שירות.

מס' קומות וגובה מבנה בניצול 250%: עד 6 קומות. גובה מבנה 21 מ'.

הותרה בניית 2 קומות מרתפים. מרתף עליון לצרכי חניה ושטחי שירות, ומרתף שני לחניה בלבד.

תכליות ושימושים:

משרדים ותעשיה עתירת ידע בכל הקומות. בנוסף, בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ופתיחת בתי אוכל בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש לשטחים עיקריים.

מטלות תחבורתיות לתוספת בניה:

לא יוצאו היתר בניה מעל 82,200 מ"ר הקיימים בתחום התכנית אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה אשר יכללו צמתים והרחבת כבישים כמפורט בתכנית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3. תכנית מאא/מק/2017 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.2008 (י.פ 5837)

שינוי קו בניין אחורי, כמסומן בתשריט, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.

הקלה בקו בניין בהתאם לתמא/3, מציר הדרך של כביש מס' 44 ועד גבול התכנית, של 65 מ' במקום 100 מ' הנדרשים.

שינוי קו בניין אחורי מ-6.00 מ' ל-0.00 מ' (קרקע ו-4.00 מ' (עילי) עבור חלקות 106 עד 109.

שינוי קו בניין אחורי מ-6.00 מ' ל-4.00 מ' עבור החלקות 105 ו-125.

8. **<u>רישוי:</u>**

הצדדים אינם חלוקים בעניין היתר בניה מס' 2158 שניתן בנכס הנדון, ללא תאריך.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 03.07.2025 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6010
חלקה:	202 (לשעבר 106 ו-107)
שטח החלקה:	2,008 מ"ר (שטח חלקות המקור 1,004 מ"ר כל אחת)
בעלויות:	רשות הפיתוח
חכירות:	רזק סהר - 1/2
	חזאן היפא - 1/4
	דאוד פאתנה - 1/4

9.2. הסכם מכר נחתם ביום 03.04.2025 בין מר רזק סהר לבין ריאד ורור, למכירת 50% מזכויות החכירה (כל החלק בו מחזיק המוכר) תמורת 2,500,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה לכלל החלקה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
מאא/1/23	08.08.2002	₪ 6,996,255	₪ 453,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

11.1. **<u>שמאית המשיבה:</u>**

<u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי מ"ר מבונה למלאכה/תעשיה זעירה - 1,900 ₪, ללא מחלוקת.

שווי מחוברים: 1,200 ₪ למ"ר בהתבסס על שומה מכרעת של יעקב פז לגו"ח 6010/143 ברחוב הפרדס 6, בה נקבע שווי תרומת המחוברים בסך של 1,205 ₪ למ"ר.

<u>שווי מצב חדש:</u>

במצב חדש נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 2,100 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו לחלקה הנדונה נקבע שווי מ"ר למשרדים בסך של 2,280 ₪.

מקדם קומה א' 0.6, מקדם קומה ג' 0.4.

מקדם שטחי שירות 0.5 משווי שטח עיקרי.

<u>נתונים לתעשייה באזור התעשייה אזור וחולון:</u>

1. בשומה מכרעת של השמאי מר מנחם מלוכנא לחלקה 121 בגוש 6010 ברחוב המצודה 24 נקבע שווי מ"ר קרקע לתכנית מאא/ 1/23 ביעוד תעשייה/מלאכה בסך של: 1,900 ₪ למ"ר בקומת הקרקע מקדם 1 וש"ש במקדם 0.5, בקומה א' מקדם 0.6 ולש"ש 0.3, קומה ב' מקדם 0.5 ולש"ש 0.25 וקומה ג' מקדם 0.4 ולש"ש 0.2.

2. חלקה 136 בגוש 6010 רחוב הפרדס 3 שווקה במכרז של המינהל לפי תב"ע מאא/ 23 ב-29.11.1993 תמורת 1,318,000 ₪ לא כולל פיתוח, הוצאות הפיתוח 138,705 ₪, מתקבל סה"כ 1,456,705 ₪ המהווה כ- 458,000 $.

   שטח החלקה 1,029 מ"ר ביעוד מלאכה ותעשייה זעירה לפי תב"ע מאא/ 23, לניצול 40% לקומה, 2 קומות בניצול 80% (בהתחשב בשטח אק') מתקבל כ- 570 $ למ"ר קרקע מבונה לתעשייה בסוף שנת 1993. ובהתאמה למועד הקובע השווי גבוהה בהרבה.

3. חלקה 213 בגוש 6011 ברחוב החורטים 6 באזור התעשייה חולון, בשטח קרקע של 6,652 מ"ר נמכרה ב- 23.9.2011 תמורת 3,394,864 $. יעוד הקרקע לתעשייה, זכויות בנייה 50% לקומה, 2 קומות + גלריה 40% מקומת הקרקע + מרתף.

   שווי דונם: 510,352 $ שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע כ- 510 $ למ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע.

   בניתוח שווי שערכה גב' גבע בלטר הגיע לשווי קרקע מבונה של: 549 $ למ"ר בקומת הקרקע.

4. זכויות החכירה בחלקה 4 בגוש 6777 - רחוב תמנע 7, בשטח קרקע של 4,840 מ"ר נמכרה ב-28.2.2002 תמורת 2,063,595 $. בהתאמה לבעלות תוספת 10% לפחות מתקבל2,270,000 $, כ- 470,000 $ לדונם.

   במועד הקובע על החלקה מבנה ישן, במצב פיזי ירוד, הרוס בחלקו, עם גג אסבסט קל משופע, בניצול היעיל להריסה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זכויות בנייה: 50% לקומה, 2 קומות ביעוד תעשייה + גלריה 40% + מרתף.

שווי מ"ר קרקע מבונה לקומת קרקע כ- : 470 $.

5. בתאריך 19.7.2001 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.

6. חלקה 34 בגוש 6780 רחוב הגביש 6 מגרש בשטח 2,003 מ"ר נמכר ב-22.03.2001, תמורת 900,000 $. במועד הקובע היה על החלקה מבנה חד קומתי במצב פיזי ירוד עם גג אסבסט, בניצול היעיל מיועד להריסה.

   זכויות הבנייה: 50% , 2 קומות וגלריה 40% משטח קומת קרקע + מרתף.

   מתקבל כ- 450,000 $ לדונם וכ- 450 $ למ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע.

7. בתאריך 29.7.2004 נמכר שטח של 1,025 מ"ר בקומת הקרקע ברחוב הנגר 7 באזור התעשייה, חולון, תמורת 1,180,500 $, המהווה 1,152 $.

   בחילוץ רווח יזם 12% : 1,028 $ ובחילוץ עלות בנייה: 500 $ מתקבל שווי קרקע: 528 $ למ"ר.

8. באזור העשייה חולון בסמוך לאזור, בתאריך 1.3.2000 נמכרה חלקה 3 בגוש 6789 ע"י חב' חרות (רח' המרכבה 31).

   החלקה הינה בשטח של 40,810 מ"ר והינה בחכירת מינהל לניצול של 40% X 2 קומות ס"כ 80%.

   הנכס נמכר תמורת סך של 15,300,000 $, דהיינו כ- 375,000 $ לדונם בחכירה לזכויות בניה של 80% בלבד.

   בהתאמה לבעלות פרטית עם זכויות כוללות של 100% + 50% אופציה לקומה שלישית במגבלת מפעל אחד + גלריות ומרתפים מתקבל שווי שבגבולות 500,000 $ לדונם למתחם של 40 ד'.

   מתקבל שווי בקומת הקרקע כ- 500$ למ"ר קרקע מבונה.

9. בתאריך 31.12.1999 מכר המכון הגיאופיסי לישראל את חלקה 30 בגוש 6784 הממוקמת ברח' המלאכה 31 פינת רח' המשביר והצורף, באזור התעשייה בחלון בסמוך לאזור הנהנה מרמת מחירים דומה.

   החלקה בשטח של 11,470 מ"ר והיא נמכרה תמורת סך של 6,308,500 $ דהיינו מתקבל שווי של 550,000 $ לדונם.

   על החלקה היו קיימים מספר מבנים ישנים המיועדים להריסה.

   בניתוח העסקה מתקבל שווי לקומת קרקע כ- 550 $ למ"ר קרקע מבונה.

   זכויות הבנייה 50% לקומה, 2 קומות + 100% + גלריות עד 40% משטח קומת קרקע + מרתפים ואופציה לקומה שלישית במפעל אחד.

10. בתאריך 13.6.1999 נמכר שטח בנוי של 360 מ"ר ברחוב המצודה 29 באזור כחלק מחלקה 113 בגוש 6010 תמורת 2,501,307 ₪ המהווים 612,315 $. מתקבל שווי של 1,700 $ למ"ר.

11. 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. בתאריך 2.10.1998 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.

13. בשומתה של גב' לבנה אשד חלקות 71,73,58 בגוש 6003 באזור צוינו עסקאות למשרדים באזור התעשייה באזור ממערכת שע"מ בשנים – 1997 - 1995 ובחילוץ התקבל שווי קרקע של 500 $ למ"ר למשרדים באזור התעשייה.

<u>הבינוי על החלקה במצב הקודם:</u>

בהתאם להיתר מס' 2158 משנות השמונים אושרה על המגרש הנדון (הכולל את שתי החלקות המקוריות) הקמת מוסך חד קומתי בשטח של 804 מ"ר עם גג בניה קלה.

שטח המגרש בהתאם להיתר: 2,000 מ"ר

(הערת הח"מ - הוצג בפניי תשריט ההיתר).

התכנית מאפשרת 40% עד 9 מ' גובה. גם אם ב-9 מ' גובה היו מאשרים 2 קומות, מה שמחייב הריסת הקיים, אז קומת הקרקע לפי שומת יעקב פז מקבלת מקדם 1 וקומה א מקדם 0.5. זה כמו קומת קרקע גבוהה של 9 מ'.

המבנים של סובארו וקיה הם מודרניים. במועד הקובע אין שווי לסככות כאלה כמוסך.

בפועל קיים מבנה. יש תכנית הגשה מתחילת שנות ה-80, שאין עליה חותמת אבל יש היתר. בחתכים א-א ו-ב-ב רואים שגובה המבנה 3.5 מ', הגג רעפים כאשר בגבהים רואים גובה מירבי בין 6 ל-7 מ'. יש שני שיפועים.

אי אפשר לקבל שווי במקדם 1.5 של הקרקע, ולהוסיף שווי בינוי קיים, כי כדי לקבל מבנה בשווי אקו' של 1.5 יש להרוס את המבנה הקיים. אי אפשר לבנות על הקיים.

חושב מקדם 1.5 לגובה של 9 מ'. ככל שנותנים תרומה למבנה הקיים אי אפשר לקחת מקדם 1.5 או לקחת רק את הקרקע בלי המבנה.

כל קונה פוטנציאלי היה הורס את המבנה, את הסככות שמצבן רעוע.

השווי שנקבע במצב הקודם ל- 1,900 ₪ למ"ר מגלם את השווי למוסך המתאפשר במצב קודם ואושר בהתאם להיתר ובוודאי שאין להוסיף עליו בצורה שרירותית 15%.

יעוד הקרקע אינו "אזור מוסכים" אלא יעוד מלאכה ותעשייה זעירה וביעוד זה מותר גם שימוש למוסך, כפי שנעשה גם במוסכים מודרניים באזור התעשייה שהוקמו ברמת בנייה גבוהה כגון מוסך "הילוך שישי" ברחוב המצודה פינת רחוב הצבר 2 ועוד, וערכי השווי מגלמים את כל האפשרויות לבינוי כולל מוסך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>השווי הפיזי של המבנה:</u>

הסככות הקיימות על החלקה הוקמו ברמת בנייה נמוכה, כבר שנים רבות הנכס אינו משמש למוסך ומצבו הפיזי והתחזוקתי ירוד ביותר, לפיכך השווי של המחוברים הינו נמוך מ- 1,200 ₪ למ"ר.

ראה שומה מכרעת של יעקב פז בחלקה 143 בגוש 6010 לפיו לאחר בחינת השווים חושב שווי מ"ר אקו' בסך של 1,900 ₪ ותרומת המחוברים של מבנה תעשייה ששימש למפעל 1,205 ₪ למ"ר.

[51] תרומת המחוברים חושבה כדלקמן: ע. בניה בסך של 1,825 ₪ למ"ר לפני פחת [מהווה כ-60% מעלות בניית מבנה משרדים בסך 3,040 ₪/מ"ר בסטנדרט ממוצע בהתאם למחירון "דקל" מרץ 2003 (לפי מחירי ינואר 2003); שכן מדובר במבנה תעשיה הבנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח] * מקדם פחת 0.66 (אשר חושב לפי פחת של 2% לשנה). סה"כ עלות בניה מופחתת 1,205 ₪/מ"ר.

המבנים אליהם משווה שמאי המבקש -

רחוב המצודה 31 - מבנה עם קירות מסך. מבנה מודרני, משרדים. היה בנוי במועד הקובע.

רחוב הפרדס 3 - מבנה משרדים מודרני, 5 קומות. היה בנוי במועד הקובע.

המבנה בנכס הנדון הוא סככות שבניצול יעיל היו להריסה. בטח לא למבנה של 9 מ'.

השווי חושב על הצד הזהיר, כאשר הובא בחשבון שווי פיזי של 1200 ₪ למ"ר, שלא באמת תורם. כל קונה סביר היה הורס ובונה חדש.

השווי שהתקבל לפי שע"ח 4.7 ₪/$, שגם מגלם חצר, צריך להיות פחות מחצי.

מפנה גם לשומה מכרעת של השמאי ברק שוורצברד, בה השווי הפיזי גבוה.

חצר לא מחשבים משווי בנוי אלא משווי קרקע.

<u>בהתאמה לנכס הנדון:</u>

מדובר בסככות מוסך בלבד ולא במבנה תעשיה, אשר הוקמו בשנת 1980.

מקדם לסככות מוסך במקום מבנה חושב לפי 40% לכל היותר משווי עלות מבנה משרדים בסטנדרט ממוצע, מתקבל 1,216 ובהתחשב בפחת של 2% לשנה, מקדם 0.56 (המבנה בן 22 שנה במועד הקובע), מתקבל 680 ₪ למ"ר.

מפנה להחלטת השמאי המכריע ברק שוורצברד בחלקה 84 בגוש 6003 ברחוב ויצמן 11 ב מבנה מגורים לפיו קבע שווי פיזי של 1,100 ₪ למ"ר לתכנית מאא/במ/ 26 ב- 8.11.1996 כאשר מחסן חושב במקדם 0.4.

לפיכך, טוענת שמאית המשיבה, כי השווי הפיזי שנקבע בשומתה גבוה מהשווי הפיזי הראוי בהתחשב ברמת הבנייה הנמוכה, גיל הסככות ומצבם הפיזי הירוד.

<u>איחוד חלקות:</u>

כבר במצב הקודם מדובר במגרש בנייה אחד והראיה הינה היתר הבנייה לפיו הוקם מבנה אחד על שתי החלקות כמגרש בנייה אחד, ללא קווי בנין צדדיים בבעלות אחת ואכן החלקות אוחדו כהליך פורמלי בלבד המייצג את המצב הקיים בפועל בהתאם להיתר הבנייה למגרש והמתאפשר מפורשות בתכנית.

בהתאם לתכנית מאא/ 1/23 לא צוין חלקות אלא מגרשים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4.1.3 **זכויות בניה**

4.1.3.1 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניינים זכויות הבניה המרביים למגרשים עד 1.5 דונם יהיו 200% לשטחים העיקריים.
במגרשים מעל 1.5 דונם זכויות הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו 250% לשטחים עיקריים, משטח המגרש נטו, בתנאי שכל החניה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה יסופק בתחומי המגרש.

כמו כן צוין בסעיף 5 להוראות התכנית במפורש כי הועדה תהיה רשאית להתיר איחוד שניים או יותר מגרשים צמודים:

והיא אכן התירה זאת באיחוד החלקות לחלקה נשוא השומה מס' 202 בגוש 6010.

יצוין כי בינוי זה על שתי חלקות אינו חריג ואושר במגרשים רבים נוספים באזור התעשייה:

בחלקות הצמודות ממזרח 105 ו-123 בנוי מבנה אחד, כמו כן על החלקות הצמודות ממערב, 108-109, בנוי מבנה אחד.

העובדה שהמגרש היה רשום כשתי חלקות לא מנע את האפשרות לבנות עליו מבנה אחד כפי שאושר בהיתר המקורי ולא מונע אישור בנייה במגרש המאוחד גם במצב החדש כפי שאושר ובפרט כאשר התכנית החדשה מאפשרת איחוד שניים או יותר מגרשים צמודים.

בניגוד לפסיקה שצוינה בשומת שמאי המבקש הרי שהתכנית מאא/ 1/23 כותבת מפורשות שהועדה תתיר איחוד מגרשים צמודים, שנים או יותר, החלקות הנדונות היו בבעלות אחת, היתר הבנייה ניתן להן כהיתר אחד במגרש מאוחד, בפועל נבנה מבנה אחד ללא הפרדה של קווי הבניין כך שיש לקבוע את השווי בניצול המיטבי בהתאם לזכויות הבנייה המירביות שמקנה התכנית- 250% כפי שחויב בשומה.

היה מגרש אחד ונתנו היתר אחד. התב"ע כותבת שניתן לאחד וכך נהגו.

<u>שטחי המסחר:</u>

20% שטחי מסחר הינם חד משמעית משטח הבנייה ולא משטח המגרש, זו פרשנות הועדה וכך היא נוהגת. ככל ויתבקש ע"י השמאי המכריע אעביר את אישור הועדה לפרשנות זו.

כידוע בהתאם לפסיקה פרשנות הועדה היא הקובעת. ראה עת"מ 1317/06 בראל ואחרים נ' ועדה מקומית ת"א. *"בענין פרשנות הוראות התב"ע עליי לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית"....*

<u>שווי משרדים:</u>

לגבי המשרדים בהתחשב במיקום הכולל מבני משרדים מודרניים ברחוב המצודה יש לחשב את השווי כשווי גבוה יותר לפי 2,300 ₪ לפחות, להלן פסיקות שמאים מכריעים:

בשומת מכרעת של אייל יצחקי בחלקה 128 בגוש 6010 ברחוב הפרדס שהינו נחות יותר חישב שווי למשרדים של 480 $ כלומר 2,257 ₪ למועד אישור תכנית מאא/ 1/23.

בפסיקתו של השמאי המכריע של ניקי פרימו בחלקות 153,154 ברחוב השקמה 3 והצבר 4 נקבעו ערכי הקרקע של 2,280 ₪ למשרדים ו- 1,900 ₪ למלאכה/תעשייה זעירה בקומת הקרקע בקומה א' במקדם 0.6 וקומה ג' במקדם 0.4 . שטחי שירות במקדם 0.5 משווי השטח העיקרי.

מפנה לציטוט לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לשומת יעקב פז:

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במועד הקובע. כל אחד מהצדדים אחז בבסיס נתונים שונה. בהתייחס לנתוני השוואה מאזור התעשייה חולון, ואשר בוצעו בסמוך למועד הקובע, בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, אני מוצא כי ניתן להתבסס עליהם כרלבנטיים לענייננו, בכפוף להתאמה למיקום, כמו כן, בחנתי הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס בגו"ח 6010/128 ברחוב הפרדס 11, פינת רחוב השקמה, נקבע שווי למ"ר מבונה אקווי' למועד הקובע של תכנית מאא/1/23 08/08/2002, בסך של 480 $ שהם כ-2,257 ₪[39] (לפני הפחתה לבנייה על קיים), בהתבסס על 4 עסקאות מאזור התעשייה חולון ועסקה אחת מאזור התעשייה אזור, מהשנים 1999-2002.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן לנכס בגו"ח 6010/162 ברחוב המצודה 3, נקבע שווי למ"ר מבונה אקווי' למועד הקובע של תכנית מאא/1/23 08/08/2002, בסך של 2,000 ₪, בהתבסס על 6 שומות מכריעות מא.ת. אזור, וכן בהתבסס על שתי עסקאות מא.ת חולון מהשנים 1999-2000.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ניקי פרימו לנכס בגו"ח 6010/153,154, ברחוב השקמה 3 פינת הצבר 4, נקבע כי השווי למ"ר מבונה למועד הקובע של תכנית מאא/1/23 08/08/2002, הינו בסך של 1,900 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה שם[40].

לאחר בחינת מכלול הנתונים הרלבנטיים למועד הקובע, אני מוצא כי השווי הינו בסך של 1,900 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, ובסך של 2,100 ₪ למ"ר מבונה למשרדים/תע"י במצב חדש, ולמסחר (בהתייחס למיקום הספציפי של הנכס שלא על ציר רח' המצודה) בסך של 2,520 ₪ (לפי מקדם 1.2 ממשרדים/תע"י).

<u>שטחי אחסנה במרתף:</u>

מדובר ביעוד משרדים, הייטק ומסחר. המרתף הותר לשטחי שירות כולל אחסנה. אין מניעה לעשות אחסנה גם שהיא צמודה לשטחי המסחר למעלה. בין אם צמודה או לא, המקדם לפחות 0.5. אם צמודה אז המקדם גבוה יותר כי ניתן לעשות גישה. התב"ע לא אומרת שלא.

הטענה שאין כדאיות - לא סבירה בעליל.

אחסנה במסחר זה שווי גבוה מאוד. בוודאי שיש כדאיות.

החניות ייבנו במרתפי חניה כמו בבינוי מודרני.

כך נבנים כל בנייני המשרדים, עם מרתפי חניה, קומת קרקע לשימושי מסחר.

שטחי האחסנה חושבו במקדם מאוד נמוך, 0.2.

למעשה המסחר במקדם 1.5, וזה צריך חצי מ-1.5, כלומר 0.75.

השמאי המכריע יכול לקבוע שווי גבוה יותר.

אין מניעה לחבר את הקומות. חושב מקדם נמוך אפילו כשזה לא מחובר.

מיקום החלקה הינו ברחוב ראשי עם שטחי מסחר ולכן מקדם המסחר גבוה ויש ביקוש לשטחי אחסנה במרתף עם גישה ישירה לשטחי המסחר ולפיכך שווים גבוה.

<u>מגבלות קווי בניין:</u>

תב"ע מאא/מק/2017 משנה קווי בניין. אין מניעה לממש תכסית גם במצב הקודם.

בהתייחס לקווי הבניין הרי שבהתאם לתכנית מאא/מק/ 2017 מ- 5/8/2008 שונו קווי הבניין כדלקמן:

שינוי קו בנין אחורי מ-6.00 מ' ל-0.00 מ' (קרקע) ו- 4.00 מ' (עילי) עבור החלקות 106 עד 109
שינוי קו בנין אחורי מ-6.00 מ' ל-4.00 מ' עבור החלקות 105 ו-123

טבלא מפרטת:

קוי בנין	קדמי לרחי המצודה		צדדי	אחורי
מצב מאושר	5.0		4.0 או 0.0	6.0
מצב מוצע למגרשים 106 עד 109	5.0		4.0 או 0.0	על הקרקע 0.0 עילי 4.0
למגרש 105 ו-123	5.0		4.0 או 0.0	4.0

בתחום קווי הבניין של 0 מאחור, 4 מ' לצדדים ו - 5 מ' בחזית, הרי שתכסית המבנה המתאפשרת בתחום קווי הבניין הינה: 1,419 מ"ר = 33 מ' * 43 מ'.

מידות החלקה: חזית 41 מ' * 48 מ' עומקה.

גם בתכנית מאא/ 1/23 לפי קו בנין אחורי של 6 מ' ניתן לבנות 1,221 מ"ר (33 מ' * 37 מ') המהווה כ- 61%, כאשר התכנית מאפשרת 60% תכסית, לפיה חויבה ההשבחה.

תכנית מאא/מק/ 2017 מאפשרת גמישות תכנונית ובהתאם לשיקול דעת השמאי המכריע תחויב השבחה בהתאם, שכן בהתאם לפסיקה השמאי המכריע קובע את ההשבחה הראויה ואינו כבול בשומות הצדדים. ראה בעניין זה החלטת בימ"ש מחוזי עמ"נ 484-01014 אוברקוביץ נ' ו.מ. פתח תקווה.

בביטול קו בניין אחורי, קו בניין 0 לקומת הקרקע, הרי שהתכסית היא כבר 1419 מ"ר.

יש אפשרות לבנות מבנה עם קו אפס לאחור. זה משביח את השווי.

<u>חניה:</u>

בהתייחס לחניה, הרי שקיימת מצוקת חניה באזור והיא תורמת תרומה גבוהה לשווי המשרדים ולשטחי המסחר.

<u>זמינות:</u>

אין כל מקום להפחתה בגין התניות לזמינות שכן הזכויות מוקנות וזמינות לבנייה, ניתנו היתרי בנייה רבים בהתאם להוראות התכנית לכל המבקש ולא ניתנה כל הפחתה בשומות מכריעות מאחר וכאמור לא היתה כל מגבלה לקבל היתר בנייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי במצב חדש:

החלקה ממוקמת במיקום מעולה ברחוב המצודה בסמוך לכניסה הראשית לאזור התעשייה בצמוד ממזרח למבנה עם שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי מסחר נוספים וברחוב מבני משרדים מודרניים לפיכך הן השווי למסחר והן השווי למשרדים הינו גבוה.

השומה מבוססת על הערכים בשומה מכרעת של יעקב פז בחלקה 143 בגוש 6010 אולם יש לתקן את תחשיב השווי בהתאמה למיקום החלקה העדיף.

גם השמאי המכריע יעקב פז ציין בשומתו כי חישוב מקדם 1.2 למסחר בחלקה 143 בשל המיקום שאינו על רחוב המצודה.

לפיכך המקדם למסחר צריך להיות בגבולות 1.5-2.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

זכויות הבנייה הינם 40% כולל סככות ומבני עזר עד 9 מ' גובה.

קומה	שטח במ"ר	מקדם/שווי	שטח אק'/שווי
בנייה עד 9 מ' גובה	803.2	1.5	1,204.8 מ"ר אק'
חצר	1,204.8	0.25	301.2 מ"ר אק'
סה"כ			1,506.0 מ"ר אק'
שווי מ"ר אק'			₪ 1,900
סה"כ			₪ 2,861,400
שווי פיזי למבנה[1]	804	₪ 1,200	₪ 964,800
סה"כ שווי			**₪ 3,826,200**

(הערת שוליים 1 - למבנה תעשיה בהתחשב ברמת הבניה הבסיסית כמוסך).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שטח החלקה במ"ר	2008		
שטח עיקרי	250%	5,020	
שירות עילי	30%	1,506	
תכסית	60%	1,204	אפשרית בקווי הבנין
מסחר	20%	1,004	
קומה	שטח	מקדם אק'	סה"כ מ"ר אק'
מרתף לאחסנה	600	0.2	120
קומת קרקע מסחר ש"ע	1,004	1.2	1,204
ש"ש בק"ק	200	0.6	120
ש"ע משרדים/תע"י	4,016	1	4,016
ש"ש סחיר בקומות 20%	803	0.5	402
חצר	804	0.25	201
סה"כ			6,063
שווי מ"ר מבונה (₪)			2,100 ₪
סה"כ			12,732,300 ₪
הפחתה לבינוי עם מרתפי חניה[2]		0.85	10,822,455 ₪
סה"כ מצב חדש			**10,822,455 ₪**
השבחה			**6,996,255 ₪**

(הערת שוליים 2 - ביעוד תעסוקה החניות התת קרקעיות נמכרות לפחות לפי עלות הקמתן אולם לצד הזהיר חושבה הפחתה זו)

11.2. **שמאי המבקש:**

מצב קודם:

בשומת הועדה שווי מצב קודם נאמד ב- 3,826,200 ₪ (כ- 814,000 $ במועד הקובע). היקף בינוי בנכס הינו כ-1,797 מ"ר.

לצורך בחינת סבירות השווי הובאו בחשבון רק 1,229 מ"ר שאושרו בבקשה להיתר מס' 20110008, בהנחת 40% מקדם לקומה א', מתקבל שטח אקו' כ- 1,210 מ"ר.

מתקבל שווי למ"ר בנוי בשומת הועדה 3,160 ₪ = 670 $ (לפי שע"ח 4.7 ₪ במועד הקובע). (עוד בהתעלם מחצר, שהינה בעלת שימוש במיוחד במוסך). המדובר בשווי נמוך שאינו סביר.

יצוין כי גם בניתוח לפי 804 מ"ר בנוי כפי שנטען בשומת הועדה, מתקבל שווי נמוך ושאינו סביר.

לטענתו, שמאית המשיבה מבקשת ליישם את גישת העלות. זו אינה הגישה המועדפת, גם לפי התקינה השמאית. זה מקבל משנה תוקף כשלא ברורה תרומת הבלאי, הבינוי וסוגיות נוספות.

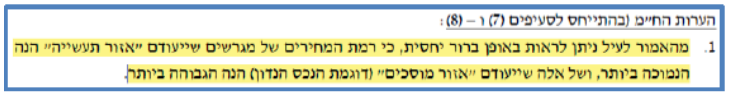
מוסך באופיו מאופיין בשיעור ניצול נמוך ועל פי רוב רק בקומות הקרקע (במיוחד במועד הקובע), לאור זאת שווי מבונה במוסך גבוה יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

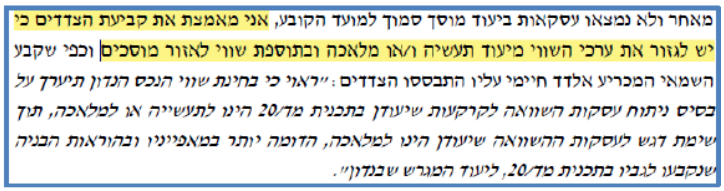
בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה למספר הכרעות בנושא:

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אלדד חיימי לנכס ברחוב המכונאי במודיעין (5892/8) בוצע ניתוח של מכרזים ביעוד תעשיה בהשוואה לתעשיה ומלאכה, כאשר בסופו של דבר המסקנה הינה:


הערות החת"מ (בהתייחס לסע'פים (7) ו – (8):
1. מהאמור לעיל ניתן לראות באופן ברור יחסית, כי רמת המחירים של מגרשים שייעודם "אזור תעשייה" הנה הנמוכה ביותר, ושל אלה שייעודם "אזור מוסכים" (דוגמת הנכס הנדון) הנה הגבוהה ביותר.

גם השמאית המכריעה רמה מאור קבעה כי שווי מ"ר מבונה למוסך גבוה יותר מתעשייה ומלאכה בהכרעה בנכס ברחוב המכונאי 5 במודיעין-מכבים-רעות (5890/25-26) וקבעה:


מאחר ולא נמצאו עסקאות ביעוד מוסך סמוך למועד הקובע, אני מאמצת את קביעת הצדדים כי יש לגזור את ערכי השווי ביעוד תעשיה ו/או מלאכה ובתוספת שווי לאזור מוסכים וכפי שקבע השמאי המכריע אלדד חייבי עליו התבססו הצדדים: "ראוי כי בחינת שווי הנכס הנדון תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה לקרקעות שיעודן בתכנית מד/20 הינו לתעשייה או למלאכה, תוך שימת דגש לעסקות ההשוואה שיעודן היטב למלאכה, הדומה יותר במאפייניו ובהוראות הבניה שנקבעו לגביו בתכנית מד/20, ליעוד המגרש שבנדון".

יש פרשנות שעד 9 מ' שווה כמה קומות. בהכרעה של ג'קי פז הוא נתן כמה קומות.

אפשר לפרש את ה-9 מ' כמספר קומות, 40% לקומה.

מוסך בהגדרה הוא מבנה אחר. הוא מותאם לצרכי מוסך. הוא לא בינוי מפואר אבל זה לא אומר שהוא שווה פחות מקומת קרקע במבנה אחד. גם אם הוא מבנה אחר שנראה יותר טוב.

יש גישה גם מאחורה, אמנם לא סטטוטורית.

המוסך הוא השווי המיטבי.

לפי הבקשה להיתר, התירו גלריה. הבינוי בפועל אולי יותר גבוה.

המצב הקודם זה מוסך והרף התחתון של 1500 $ למ"ר.

בניגוד לקומת קרקע רגילה שהחצר לא שלה, לחצר של מוסך יש שווי. זו חצר אינטגרלית של המוסך וזה חלק מהשווי.

במסחר אין בלאי.

לדוגמה - חנות רחוב, אין הבדל בין חנות במבנה חדש או במבנה ותיק.

בגישת העלות עם שווי מופחת, רווח יזמי מופחת, נגיע לשווי שונה.

זה יכול להיות פער של עשרות אחוזים.

גם בתל אביב, ברובעים, אם נפחית בחלק מהמבנים הפחת מינימלי, 1.5% לשנה, אין תרומה לבינוי. בגישה כזו יווצר מצב שכל השווי הוא קרקע, וזה לא המצב. בפסיקות רואים שיש תרומה לבינוי גם אם הפחת 0.

בדומה גם במוסך או אחסנה. אין חשיבות לכך שהמבנה ישן. הוא זמין, מיידי, יש בו כל מה שצריך, נחסכים עלויות וזמן. בגישת העלות נקבל שווי לא נכון.

בהתייחס לנתונים של הוועדה עצמה, רואים שהתוצאות לא סבירות.

הבינוי הקיים בר הכשרה, מתקבל 670 ₪ למ"ר שזה בלתי סביר לחלוטין.

אם ננתח לפי השטח בהיתר, אותו טוען שמאי המבקש שלא ראה, יוצא 1,000 $ למ"ר לרבות גילום החצר. בעוד ששמאית המשיבה הציגה 1,500 $ בלי חצר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתוח לרבות חצר מביא ל-1,750,000 $ לפי התחשיב הבא:

804 מ"ר בנוי + 1200 מ"ר חצר במקדם 0.3 = 1165 מ"ר אקוי * 1500 $. שזה אותו 1,750,000 $ שזה 8.2 מיליון ₪ למצב הקודם.

מכאן שהתוצאה של שמאית הוועדה לא סבירה.

מפנה לטעות סופר בשטח החצר במצב הקודם - צ"ל 1,203 מ"ר ולא 803 מ"ר.

<u>מצב חדש:</u>

<u>איחוד מגרשים:</u>

מאא/1/23 - מופיעים שני מגרשים, שתי חלקות. אני לא חולק שהתכנית בלשון פס"ד אקרו "יצרה את הפלטפורמה החוקית לאפשרות פוטנציאל עתידי של השבחת החלקות הכלולות, ע"י מהלך תכנוני נוסף ע"י איחוד החלקות".

אני חולק על האפשרות לחייב על זה בתכנית.

הפסיקה בנושא הזה של העליון קובעת שאין אפשרות לחייב.

בשומת הועדה שווי מצב חדש נאמד ב- 10,822,455 ₪, המשקפים שווי של כ- 1.151 מ' $ לדונם.

עסקאות השוואה המוצגים ב"בסיס נתונים" בשומת הועדה מצביעות על שווי בגבולות 400-500 א' $ לדונם באזור התעשייה חולון הסמוך והעדיף.

אמנם זכויות הבניה שונות ועם זאת הפער שמעל פי 2 אינו סביר.

במועד הקובע המדובר בשתי חלקות נפרדות בשטח של כ- 1 ד' כל אחת.

שומת הועדה מביאה בחשבון איחוד החלקות. יש לשום את שווי הנכס על פי תכונותיו במועד הקובע, קרי 2 חלקות בשטח 1.004 דונם כל אחת על הזכויות שהקנתה לה התכנית, ולא מגרש מאוחד.

אופן הדרישה בשומת הועדה, שמשמעותה הטלת היטל השבחה בגין הליך עתידי, אשר אולי יאחד את החלקות, ובגינו אולי יוקנו לו זכויות נוספות, סותרת את פסיקת ביהמ"ש העליון בברמ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, אשר דן במקרה כמעט זהה לחלוטין:

> "10. כאמור, עמדתי היא שלא ניתן לייחס בעניינו את ההשבחה לתכנית. התכנית לא העניקה את התוספת של עשרים אחוזי בניה לחלקות, כפי מצבן בעת אישור התכנית, אלא אך יצרה את הפלטפורמה החוקית לאפשרות פוטנציאלית עתידית של השבחה של חלקות הכלולות בתחומה, על ידי מהלך תכנוני נוסף, באמצעות איחוד חלקות. המדובר אך באפשרות פוטנציאלית, לא מסוימת, להשבחה, אשר גם לא בהכרח תמומש ושלא בכל מקרה ניתנת למימוש, כגון כאשר החלקות הסמוכות הן בבעלויות שונות. ואכן בעניינו מומש פוטנציאל זה רק כ- 6 שנים לאחר אישור התכנית ולאחר שהחלקות נמכרו לבעלים אחרים מאלה שהחזיקו בהן בעת אישור התכנית. בנסיבות אלה ייחוס ההשבחה שנוצרה על ידי איחוד החלקות, שנים לאחר אישור התכנית, לתכנית עצמה היא כאמור מהלך שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק...
>
> "11. ייחוס ההשבחה במקרה דנן ובמקרים דומים לו לתכנית עצמה, אף שההשבחה נוצרה עקב הליך תכנוני אחר ומאוחר לתכנית (אישור תשריט השבחה), משבש את ההסדר הברור שנקבע בחוק לענין חיוב בהיטל השבחה. מהלך כזה יוצר גם קשיים מעשיים ממשיים בהיותו יוצר אי-ודאות רבה בעסקאות והליכים תכנוניים, וממילא גם פוטנציאל למחלוקות והתדיינויות אין ספור, כפי שאכן אירע בענייננו..."

לפיכך ולאור פסק הדין יש לשום את החלקות לפי זכויות התואמות את שטחן במועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח המסחר:

התוכנית מתירה "שימוש מסחר ופתיחת בתי אוכל בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש לשטחים העיקריים".

מקריאת התב"ע מבין שמאי המבקש, ולטענתו גם עו"ד מהתחום, שההתייחסות הינה ל- 20% משטח המגרש, בעוד ששמאית המשיבה לקחה 20% מהזכויות.

האמירה של שטח המגרש לשטחים העיקריים כוונתה לשטח מגרש נטו (ככל שקיימות הפקעות) כאמור בסעיף 4.1.3.4 להוראות התוכנית.

יצוין כי כאשר התוכנית רצתה לקבוע שטחי בנייה ביחס לשטח העיקרי כגון בשטחי שירות, סעיף 4.1.3.2 , השתמשו בניסוח שונה.

לטענתו, אין חשיבות למה הוועדה תגיד היום, 25 שנים אחרי. מה שחשוב זה מה אדם סביר שקורא את התכנית היה סבור במועד הקובע.

פסה"ד שצוין בשומת המשיבה - בעת"מ 1317/06 ג'יימס בראט - לטענתו לא עוסק בהיטל השבחה.

בהיטל השבחה יש לבחון את הפרשנות הסבירה נכון למועד הקובע.

אם הוועדה מפרשת היום אחרת, ככל שכך מפרשת, זה לא רלוונטי.

אחסנה במרתף:

מעטות הבקשות למרתפים לצורך אחסנה במשרדים כל שכן במועד הקובע ושלא בת"א.

במועד הקובע (וגם כיום), השאיפה הינה לבנות מינימום שטח וקומת מרתפים.

במועד הקובע וגם כיום, שווי החניה אינו מכסה את ערכה, את עלותה. השאיפה היא לבנות מינימום מרתף ולהימנע מלרדת למרתף 2-. לכן אנשים לא בונים אחסנה במרתף ולא נותנים לזה שווי או ביטוי כספי.

זה לא מסחר צמוד לקומת הקרקע כמו ע1 בתל אביב.

אין אחסנה נלווית. לא תמיד מסחר צריך אחסנה. ע1 לא עושים מרתף כמסחר נלווה.

האחסנה לא מחוברת דווקא למסחר. זה לא כמו ע1 בתל אביב.

שיקול המרתף הוא שיקול גם היום וגם לפני 25 שנה.

רחוב המצודה הוא גם רחוב פנימי באזור התעשיה. אין לו שום יתרון למסחר על רחובות אחרים כמו בהכרעה של ג'קי פז.

זה לא הרחוב המרכזי. אין לו עדיפות מבחינת מסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגבלת קווי בניין:

להלן שטח המתקבל במסגרת קווי הבניין:

	חזית ועורף	עומק חלקה	שטח
מידות חלקה	20.455 מ'	49.08 מ'	
קוו בנין חזית		(5.00 מ')	
קו בנין אחורי		(6.00 מ')	
קו בנין צד 1	(4.00 מ')		
קו בנין צד 2	(4.00 מ')		
יתרה בתחום קו בנין	12.455 מ'	38.08 מ'	474.33 מ"ר
אחוז משטח החלקה			47.24%

בעניין תכנית מאא/מק/2017 -מפנה להכרעה של אלי כהן בחלקה 162 בגוש 6010, בהתייחס לתכנית מאא/מק/2016 שדומה לה. התכנית לא יוצרת השבחה.

התכנית משנה רק את קווי הבניין קומת הקרקע. יש גם מגבלת תכסית מקסימלית שנשארת מהתכנית הראשית.

ככל שמגדילים את קומת הקרקע, המשמעות היא העברת חניות למרתף, מה שמאיין את הכדאיות.

זמינות:

התכנית קובעת התניות למימוש ולאכלוס. יש להביא את זה בחשבון.

חניות:

תקן החניה נכון למועד הקובע הינו:

שימוש	רכב פרטי	תפעולי
למסחר עד 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	לכל 500 מ"ר
למשרדים	לכל 40 מ"ר	

בהנחה כי 80% מהשטח הניתן לבניה בתחום קווי הבניין הינו עיקרי, מתקבל דרישת חניה (לכ"א מהחלקות):

שימוש	שטח עיקרי	מקומות
מסחר	208 מ"ר	7 מקומות + 1 תפעולי
למשרדים	1,690 מ"ר	42 מקומות
סה"כ	**1,898 מ"ר**	**49 מקומות + 1 תפעולי**

שטח המרתף הנדרש להיקף חניות שכזה הינו לכל הפחות 1,960 מ"ר (לפי שטח מינימלי למקום 40 מ"ר), לפיכך הפתרון החניה הסביר הינו שילוב של חניה עילית (ככל שמתאפשר בתחום קווי הבניין) והיתרה בקומת מרתף אחת.

מפנה לדוגמא להיתר בנייה שניתן בחלקה 179 בגוש 6010.

ניתן לראות כי המרתף משמש לחניה וטכני בלבד, וכי שטח הממוצע למקום הינו 52 מ"ר (3,142 מ"ר מרתף / 60 מקומות, במגרש גדול יותר).

לפיכך, ברור כי המרתפים לא ינוצלו לאחסנה, דבר אשר יחייב בניית 2 מפלסי מרתף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשימוש למשרדים החצר משמשת לחניה לפעילות בניגוד לשימוש תעשיה בו החצר משמש לפעילות יצרנית ותורמת לשווי. ולכן אין להביא בחשבון שווי חצר במצב חדש.

התוכנית כוללת התניות למימוש מעל היקף זכויות מסוים, יש להביא בחשבון מקדם דחייה למימוש.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

הובאו בחשבון ערכי שווי מ"ר ומקדמים בהתאם לשומות מר אלי כהן ברחוב המצודה 3 (6010/162) הכוללת ניתוח של עסקאות השוואה (בשומה הראשונה שלו) וסקירה של רוב ההכרעות באזור (בשומה השנייה).

שווי מצב קודם[1]:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	תוספת למוסך	שווי מ"ר	סה"כ
קרקע גבוה או 2 קומות	803.2	1.5	1.15	₪ 1,900	₪ 2,632,000
חצר	803.2	0.3	1.15	₪ 1,900	₪ 790,000
תרומת בינוי	1,210	-	-	₪ 2,000 [2]	₪ 2,420,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 5,842,000**

(הערת שוליים 2 - תואם להכרעת אלי כהן שהביא בחשבון 2,000 ₪ לסככות)

שווי מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שווי מ"ר	סה"כ
קרקע מסחרית	200.8	1.2	₪ 2,000	₪ 482,000
שירות למסחר (20%)	40.20	0.25 * 1.2	₪ 2,000	₪ 24,000
יתרת עיקרי (בקווי בניין)	1,696.5	1.0	₪ 2,000	₪ 3,393,000
יתרת שרות (בקווי בניין)	434.2	0.25	₪ 2,000	₪ 217,000
הפחתה למרתף חניה	1,004		₪ 800	(₪ 803,000)
סיכום ביניים				**₪ 3,313,000**
הפחתה להתניות לזמינות				0.95
סה"כ שווי חלקה				**₪ 3,147,350**
סה"כ לשתי החלקות				**₪ 6,295,000**

השבחה לשתי חלקות המקור בשלמות **₪ 453,000**

[1] במהלך הדיון אמר שמאי המבקש כי טעה בחישוב שטח החצר ולא רשם את קומה א'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **הכרעה:**

<u>מצב קודם:</u>

<u>ערכי שווי מצב קודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים על השווי למ"ר מבונה מלאכה - 1,900 ₪.

השווי מגלם שימושי מלאכה, ובכלל זה מוסך, כך שאינני מקבל את מקדם התוספת של שמאי המבקש.

<u>שטחי בניה במצב הקודם:</u>

יש מחלוקת באם השטח המותר בבניה, 40%, הינו לקומה אחת או יותר.

בשומה מכרעת של יעקב פז הצדדים (כולל שמאית המשיבה באותה שומה) חישבו 40% לקומת קרקע ו-40% לקומה א'.

כעת שמאית המשיבה מחשבת לפי קומת קרקע בלבד.

להלן היתרי בניה שאיתרתי בסביבה שניתנו אחרי אישור מאא/23 ולפני מאא/1/23:

1. היתר בניה מספר 0730 ניתן ביום 28.02.1982 לגו"ח 6010/117+118 (מגרשים 14,15), רחוב המצודה 39, למוסך וסככה לשירותי רכב.

   שטח המגרש 2,012 מ"ר.

   סה"כ שטח קומת קרקע - 401.93 מ"ר (19.96%) בגובה 4.90 מ'.

   סה"כ שטח קומה ב - 146.21 מ"ר (7.27%) בגובה 3.0 מ'.

   סככות - 401.93 מ"ר (19.96%) בגובה 6.0 מ'

   מקלט - 17.2 מ"ר (0.85%) בגובה 2.9 מ'.

   סה"כ 967.27 מ"ר, 48.04% בגובה כולל 6.5 מ' על פי התשריט.

2. היתר בניה מספר 1001 ניתן ביום 19.12.1976 לגו"ח 6010/119, רחוב המצודה 41, למסגריה וסככה עם מבנה קשיח.

   שטח המגרש 1,260 מ"ר.

   סה"כ שטח קומת קרקע - 365 מ"ר (29%) בגובה 5.80 מ'.

   סה"כ שטח קומה ב - 53.1 מ"ר (4.21%) בגובה 2.6 מ'.

   משרדים - 46 מ"ר (3.65%) בגובה 2.40 מ'.

   חדרי שירות - 38.64 מ"ר (3.06%) בגובה 2.60 מ'.

   חדר מדרגות - 11.17 מ"ר (1.06%).

   מקלט - 13.44 מ"ר (1.07%) בגובה 2.9 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סה"כ 527.94 מ"ר, 41.9% בגובה כולל 7.30 מ' לפי התשריט.

3. היתר בניה מספר 1760 ניתן ביום 31.05.1987 לגוש"ח 6010/138, רחוב המצודה 18, לבניית מבנה תעשיה.

   שטח המגרש 935 מ"ר.

   סה"כ שטח קומת קרקע - 349.7 מ"ר (37.4%).

   סה"כ שטח קומה א- 373.8 מ"ר (39.98%).

   יציע - 181.8 מ"ר (19.44%).

   סה"כ 905.3 מ"ר, 96.8%.

4. היתר בניה מספר 1188 ניתן ביום 10.11.1984 לגוש"ח 6010/119, רחוב המצודה 41, לבית מלאכה.

   שטח המגרש 1,364 מ"ר.

   סה"כ שטח קומת קרקע - 520.62 מ"ר (38.16%) בגובה 3.50 מ'.

   סה"כ שטח קומה ב - 539.22 מ"ר (39.53%) בגובה 4.17 מ'.

   חדרי שירות - 30.96 מ"ר (2.26%) בגובה 3.5 מ'.

   בנייני עזר - 18.24 מ"ר (1.33%) בגובה 2.3 מ'.

   סה"כ 1,109.04 מ"ר, 81.28%.

5. בשומת יעקב פז הובא פירוט של היתר בניה משנת 1985 לגוש"ח 6010/143 רחוב הפרדס 6, לבניית משחטה בשטחים:

   שטח המגרש 1,030 מ"ר.

   קומת קרקע - 378.45 מ"ר (36.74%).

   קומה א - 102.66 מ"ר (9.97%).

   חדר מדרגות - 19.77 מ"ר (1.92%).

   מקלט - 10.68 מ"ר (1.03%).

   סה"כ 511.56 מ"ר, 49.66%.

לאור ההיתרים לעיל, ואני מניח שישנם היתרים נוספים, יש לחשב שטח לפי זכויות של 80%, כלומר 40% לקומת הקרקע + 40% לקומה א' + חצר, שכן, עובדה היא שהועדה המקומית אישרה שטחים ואף שטחים נרחבים מעבר ל-40% בניה בלבד!

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>זכויות הבניה והבינוי הקיים במצב הקודם:</u>

סה"כ השטח המותר - 80%.

השטח המנוצל בהיתר, 804 מ"ר, הובא במקדם 1.5 בשל גובהו הקיים.

יתרת השטח, 802.4 מ"ר, חושבה עבור קומה א' ובדחיה למשך 20 שנה, שכן אין הגיון להביא בחשבון שווי בנוי לצד זכויות זמינות למימוש. כמו כן מדובר בנכס שהיה באותו מועד פעיל כמוסך ועובדתית בשל כך לא נוצלו מלוא זכויות הבניה במצב הקודם.

<u>שטח החצר:</u>

יתרת שטח החצר חושבה במקדם 0.3 בשל השימושים המותרים ביעוד מלאכה (כולל שימושים למוסכים), בו יש לחצר תרומה מעבר לחצר רגילה של בניין.

<u>תרומת הבינוי הקיים:</u>

מדובר בסככה גבוהה, שחזיתה הדרומית פתוחה לגמרי, ולא במבנה בלוקים. בהתחשב באופי הסככה הבנוי, בגובהה החריג ובגילה נכון למועד הקובע, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המבקש, בסך של 2,000 ₪ למ"ר.

שטח הבינוי הקיים בהתאם לבקשה להיתר מס' 2011055, שהוצגה ע"י שמאי המבקש, הינו 804 מ"ר.

<u>מצב חדש:</u>

<u>איחוד חלקות:</u>

אני מסכים עם שמאית המשיבה בכך שבסביבה יש לא מעט חלקות עליהן נבנה מבנה אחד.

היתר מס' 1769 ניתן ביום 15.09.1987 למבנה תעשיה - אולם שמחות, על חלקות 105+123.

היתר מס' 1756 ניתן ביום 14.07.1987 לתעשיית בשר + הקמת מקלט עילי, על חלקות 145+147+149.

היתר מס' 0730 ניתן ביום 20.11.1983 להקמת מוסך וסככה לשירות רכב, על חלקות 117+118.

היתר מס' 1237 ניתן ביום 09.02.1986 להקמת מבנה ק' אחת + יציע משרדים על חלקות 146+148.

היתר מס' 1230 ניתן ביום 25.08.1985 להקמת מחסן + מלאכה, על חלקות 122+124.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי בסביבה היה קיים נוהג לאשר בניה על שתי חלקות, ללא צורך באיחוד פורמלי של החלקות למגרש מאוחד.

בתשריט תכנית מאא/1/23 שאושרה בשנת 2002, החלקות מסומנות בנפרד ולא במאוחד.

באתר הוועדה ישנה תכנית תצ"ר לחלקות הנדונות, תכנית 1/תצר/מאא/1/23, שנמצאת בסטטוס "תכנון" על שטח של 2.01 דונם, בוועדת משנה מס' 20180007 מיום 24.12.2018, דנו בתכנית ואישרו את התשריט המוצע.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לא איתרתי את התשריט, אך מהשטח לעיל עולה כי מדובר באיחוד החלקות. ברור שתצ"ר זה לא היה קיים במועד הקובע.

לאור האמור, אין ספק שנכון למועד הקובע לתכנית מאא/1/23, כאשר אנו מחשבים זכויות בניה אשר מצריכות את הריסת הבינוי הקיים, הרי שמתקבלות שתי חלקות נפרדות, וכך יש להתייחס אליהן.

כך גם בהתאם לפסיקת בימ"ש העליון בבר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אקרו בע"מ, מיום 15.03.2018:

> *10. כאמור, עמדתי היא שלא ניתן לייחס בעניינו את ההשבחה לתכנית. התכנית לא העניקה את התוספת של עשרים אחוזי בניה לחלקות, כפי מצבן בעת אישור התכנית, אלא אך יצרה את הפלטפורמה החוקית לאפשרות פוטנציאלית עתידית של השבחה של חלקות הכלולות בתחומה, על ידי מהלך תכנוני נוסף, באמצעות איחוד חלקות. המדובר אך באפשרות פוטנציאלית, לא מסוימת, להשבחה, אשר גם לא בהכרח תמומש ושלא בכל מקרה ניתנת למימוש, כגון כאשר החלקות הסמוכות הן בבעלויות שונות. ואכן בעניינו מומש פוטנציאל זה רק כ- 6 שנים לאחר אישור התכנית ולאחר שהחלקות נמכרו לבעלים אחרים מאלה שהחזיקו בהן בעת אישור התכנית. בנסיבות אלה ייחוס ההשבחה שנוצרה על ידי איחוד החלקות, שנים לאחר אישור התכנית, לתכנית עצמה היא כאמור מהלך שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק.*
>
> *יתרה מזו, ייחוס ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תשריט האיחוד, כ- 6 שנים לאחר אישור התכנית, לתכנית עצמה אינה מתיישבת עם הוראות החוק – לא עם הוראת ס"ק 4(1) לתוספת, המחייב עריכת שומת השבחה "בסמוך לאחר אישור התכנית", ולא עם הוראת סעיף 4(4) לתוספת הקובע את זכותו של בעל המקרקעין לדרוש לשלם "מיד" עם אישור התכנית את היטל ההשבחה שחל עליו (ולא להמתין לשלב המימוש).*
>
> *11. ייחוס ההשבחה במקרה דנן ובמקרים דומים לו לתכנית עצמה, אף שההשבחה נוצרה עקב הליך תכנוני אחר ומאוחר לתכנית (אישור תשריט השבחה), משבש את ההסדר הברור שנקבע בחוק לענין חיוב בהיטל השבחה. מהלך כזה יוצר גם קשיים מעשיים ממשיים בהיותו יוצר אי-ודאות רבה בעסקאות והליכים תכנוניים, וממילא גם פוטנציאל למחלוקות והתדיינויות אין ספור, כפי שאכן אירע בעניינו.*
>
> *ולמען הסר ספק אוסיף, כפי שכבר הובהר על ידי ועדת הערר, כי גם אם ניתן לומר שעצם פוטנציאל ההשבחה שיצרה התכנית עקב האפשרות של איחוד חלקות בעתיד, יש לראות בו כהשבחה שהתכנית עצמה יצרה, ועל כן היא מחויבת בהיטל, הרי שמדובר בהשבחה אחרת מזו שנקבעה בעניינו, ואשר אותה יש להטיל בסמוך לאחר אישור התכנית ועל בעלי הקרקע בעת אישור התכנית. לא זה המקרה בעניינו, שכן ההשבחה בעניינו הוטלה כ- 6 שנים לאחר אישור התכנית, ועל אקרו, שלא הייתה הבעלים של החלקות בעת אישור התכנית, וסכום ההשבחה שהוטל לא התייחס להשבחה הפוטנציאלית הנגזרת אולי מהתכנית אלא להשבחה שנבעה מאישור תשריט האיחוד של החלקות.*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

משכך, מאחר שתשריט החלוקה מאוחר למועד אישור התכנית, הרי שאין לו משמעות במועד הקובע, ולכן יש לבחון זכויות לכל חלקה בפני עצמה.

ערכי שווי:

המחלוקת בין הצדדים אינה גדולה, 2,000 ₪ בשומת המבקש לעומת 2,100 ₪ בשומת המשיבה. מאחר ששמאית המשיבה ביססה את השווי על נתונים, אני אקבל את השווי שקבעה בסך 2,100 ₪ למ"ר מבונה ביעוד תעשיה עתירת ידע.

שטח למסחר:

עפ"י תקנון התכנית, סעיף 4.2, תכליות מותרות:

משרדים ותעשיה עתירת ידע בכל הקומות.

בנוסף לאמור לעיל בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ופתיחת בתי אוכל בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש לשטחים עיקריים.

פרשנות שמאי המבקש הינה ששטח המסחר העיקרי הינו 20% משטח המגרש.

פרשנות שמאית המשיבה הינה ששטח המסחר הינו 20% מסך השטח העיקרי המותר, כך נקבע גם בשומות מכרעות של יעקב פז ושל אייל יצחקי אשר הסתמכו על פרשנות מהנדסת הוועדה.

להבנתי, מאחר שהתב"ע קבעה את סך אחוזי בניה המותרים ביעוד "משרדים ותעשיה עתירת ידע", ואת שטחי השירות קבעה כאחוז מתוך השטחים העיקריים, הלוא שהכוונה גם כאן לאחוז מסך השטח העיקרי. הנ"ל תואם גם את פרשנות הוועדה.

סקרתי עשרות היתרי בניה שניתנו בסביבה, בגוש 6010, החל מיום אישור התכנית.

מצאתי היתר בניה אחד של חלקות 108 + 109, ביעוד משרדים ותעשיה עתירת ידע (בדומה לנכס הנדון), בו מבוקש שטח מסחר של 126.63 מ"ר ושטח משרדים של 1,957.6 מ"ר, על שטח מגרש של 2,008 מ"ר. שיעור הניצול של המסחר הינו סביב 6.5% משטח המשרדים וסביב 6.3% משטח החלקה.

אין חובה לנצל את כלל 20% שימושי המסחר, ולא נראה שיש ביקוש גבוה לשטחים אלו, ולכן אין ודאות שזהו המימוש המיטבי.

משכך, אחשב במקרה זה את שטחי המסחר בשיעור של 10% משטח המשרדים המותר כשימוש הטוב והיעיל בנכס, ובמקדם 1.2 כפי שחישבו הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחי שירות עיליים:

התב"ע מתירה 30% שטחי שירות מהשטח העיקרי, קרי, 1,506 מ"ר.

שטח השירות בקומת הקרקע הינו יתרת השטח שניתן לבנות במגבלת תכסית 60% ובניכוי שטח המסחר.

יתרת שטח השירות חושבה בקומות העליונות.

שטח החצר:

מאחר שמדובר ביעוד משרדים/תעשיה עתירת ידע, הרי שלחצר יש שימוש פחות, ובעיקר לחניה וגינון. לכן יחושב מקדם 0.25.

אחסנה במרתף:

בהיתרי בניה שבחנתי בסביבה, לא מצאתי שטחי אחסנה במרתף.

זאת על אף שישנה היתכנות לשטחי אחסנה במרתף, שכן הותרו שטחי שירות לצד שטחי חניה.

עם זאת, לאור עלות הבניה במרתף, אני סבור ששווי האחסנה במרתף מתקזז במקרה זה מול עלותה.

הפחתה בגין בינוי עם מרתפי חניה:

אין מחלוקת כי ישנה עלות עודפת להקמת מרתפי חניה.

שמאית המשיבה חישבה מקדם 0.85, המהווים הפחתה של 1,909,845 ₪, זאת בהתבסס לטענתה על כך שביעוד תעסוקה החניות התת קרקעיות נמכרות לפחות לפי עלות הקמתן אולם לצד הזהיר חושבה הפחתה זו. הפחתה זו לא נמדדה בקורלציה לשטח הבניה הנדרש למרתפי חניה.

שמאי המבקש הפחית סך של 803,000 ₪ המהווה למעשה מקדם של כ-0.8, זאת בהתבסס על שטח המרתף, 1,004 מ"ר, לפי עלות עודפת בסך של 800 ₪ למ"ר.

תקנון התכנית מפנה לתקן החניה הארצי, שהתווה ליעוד תעשיה עתירת ידע מקום חניה לכל 40 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) ומקום אחד לכל 80 מ"ר נוספים. ליעוד מסחר התווה מקום אחד לכל 30 מ"ר.

בנכס הנדון הותר לבנות שטח עיקרי של 4,016 מ"ר (בהתחשב בשתי חלקות נפרדות, שכל אחת בשטח קטן מ-1.5 ד', 200% עיקרי), בהנחה שהמגרשים יאוחדו.

שטח למסחר - 401.6 מ"ר, סה"כ 13 מקומות חניה.

שטח לתעשיה עתירת ידע - 3,614 מ"ר, סה"כ 70 מקומות חניה.

מכאן שיש צורך ב-83 מקומות חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהיתר שהציג שמאי המבקש, לגו"ח 6010/179, מבוקש שטח מרתף של 3,043 מ"ר (מספר חלקות יחד) על מגרש ששטחו 3,347 מ"ר. בתשריט הבקשה להיתר אין סימון של החניות במרתף. לשטח הבניה הנ"ל יש צורך ב-72 מקומות חניה, כאשר על פי התשריט, ישנם מקומות חניה גם בחצר.

בהיתר שניתן לגוש 6010 חלקות 109+108 מבוקש שטח מרתף של 705.81 מ"ר לחניה, ובו 58 מקומות חניה, רובם במתקני חניה, כך שהשטח למקום חניה הינו כ-12 מ"ר, אך זו אינה מדידה סטנדרטית, וכמובן שישנה עלות גבוהה למתקני חניה.

בנכס הנדון, חלק ממקומות החניה ניתן לבנות כחניה עילית על 90% משטח המגרש הפנוי.

חישוב עלות עודפת לחניה		
שטח שתי החלקות	2008	
תכסית 60%	1204.8	
שטח גינון, 30%	602.4	
יתרת חצר	200.8	
תקן חניה - כמוסבר בהכרעה	83	
מקומות חניה עיליים לפי 25 מ"ר	8	
יתרת מקומות חניה למרתף	75	
שטח נדרש לחניה, לפי 35 מ"ר	2,623.9	
עלות בניה למ"ר (מחירון דקל מרץ 2003, ע. בניה ישירה 1,550 ₪ + 20% עקיפות)	1,860	₪
סה"כ עלות בניה	**4,880,417**	**₪**
שווי חניה במרתף:		
דמ"ש שנתי (לפי 325 ₪ לחודש)	3,900	₪
שיעור היוון	8%	
סה"כ ל-80 מקומות חניה	**3,654,690**	**₪**
סה"כ עלות עודפת	**1,225,727**	**₪**

<u>קווי בניין וזמינות:</u>

שמאי המבקש חישב את השטח שניתן לבנות בתחום קווי הבניין, בהתחשב בקווי בניין צידיים של 4 מ' לכל צד, בעוד שהתב"ע מאפשרת 4 מ' או 0 מ'.

בהנחה שצד אחד ייבנה בקו בניין 0 מ', הרי שאין כל מניעה להכניס את כלל השטחים בתחום קווי הבניין.

בעניין תכנית מאא/מק/2017 - התכנית לא רלוונטית למועד הקובע של מאא/1/23.

ישנן מספר התניות בתב"ע, לאור גיל המבנה (סככות) במועד הקובע, אני לא חושב שיש צורך להפחית בשל זמינות.

עם זאת, לאור אי הודאות יחושב מקדם הפחתה זהיר של 0.98 לזמינות ומגבלת קווי בניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
שטח חלקה 106 במ"ר					1004
שטח חלקה 107 במ"ר					1004
סה"כ שטח שתי החלקות במ"ר					2008
רכיב		שטח במ"ר	מקדם אקו'		שטח אקו'
שטח מותר לניצול			0.8		1606.4
שטח אקו' מנוצל בתכסית הקרקע (בהיתר)		804	1.5		1206.0
מקדם שווי לקומה א' (עתידי)		802.4	0.5		401.2
שטח אקו' לקומה א' בדחיה (20 שנה)			0.3118		125.1
שטח אקו' מתואם לניצול					1331.1
תכסית שטח חצר לשימוש		1204	0.3		361.2
שטח אקו' כולל מבונה קיים, עתידי וחצר					1692.3
שווי מ"ר מבונה				₪	1,900
סה"כ שווי מבונה אקו'				₪	3,215,359
תרומת הבינוי		804	2,000 ₪	₪	1,608,000
סה"כ שווי מצב קודם (שטח אקו' מבונה+ בינוי תורם)				**₪**	**4,823,359**

מצב חדש				
שטח החלקה במ"ר	2008			
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי עילי (לשטח חלקה פחות מ-1.5 דונם)	200%	4016		
שירות עילי (30% מעיקרי)	30%	1204.8		
תכסית	60%	1204.8		
מסחר קומת קרקע (מותר עד 20% מעיקרי. יחושב במקרה זה לפי 10%)	10%	401.6	1.2	481.92
יתרת שטח עיקרי לתעשיה עתירת ידע		3614.4	1	3614.4
שטחי שירות, 30% משטח עיקרי	30%	1204.8	בחלוקה:	
שטחי שירות קומת קרקע, יתרה במגבלת תכסית ושטחי מסחר		803.2	0.5	401.6
שטחי שירות בקומות		401.6	0.4	160.64
קומת מרתף - אחסנה			עלות מתקזזת עם תועלת	0
חצר לפי תכסית 60%, ביעוד תעשיה עתירת ידע, שימושי חניה וגינון	40%	803.2	0.25	200.8
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				4859.36
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,100
סה"כ שווי מצב חדש גולמי				₪ 10,204,656
עלות עודפת בגין מרתפי חניה				₪ -1,225,727
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 8,978,929**
הפחתה למגבלת קווי בניין וזמינות, על הצד הזהיר			**0.98**	**₪ 8,799,351**

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 8,799,351
שווי מצב קודם	₪ 4,823,359
סה"כ ההשבחה	**₪ 3,975,992**
ההשבחה לחלק הנישום,50%	**₪ 1,987,996**
היטל ההשבחה לחלק הנישום	**₪ 993,998**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס באזור התעשיה באזור, ומאפייני הסביבה.

12.3. הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס הנדון לפני ואחרי המועד הקובע לתכנית.

12.4. הובאו בחשבון ערכי שווי ראויים למועד הקובע והתאמות נדרשות.

12.5. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית + 15 יום כחוק.

12.6. ההערכה בחוות דעת זו אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי סך ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, הינה כדלהלן:

הגורם המשביח	המועד הקובע	ההשבחה	ההשבחה למימוש 50%	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
מאא/1/23	08.08.2002	₪ 3,975,992	₪ 1,987,996	₪ 993,998

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע