# דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


תאריך: 21 ביוני, 2023
מס' מינוי: 2544-2021

**לכבוד**

**חברת פלאר ניהול נכסים בע"מ**
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
וע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

**ועדה מקומית לתו"ב אשדוד**
ע"י מר נתן נוימן, שמאי מקרקעין
וע"י יחזקאל יוסף, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

**<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>**
**גוש 2064 חלקה 25**
**מגרש 87 עפ"י תכנית ד/357ה**
**רחוב העבודה 64, א.ת. קריית חלוצים, אשדוד**

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 08/11/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות אשר אושרו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20210513.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 2064 |
| חלקה | : | 25 |
| שטח רשום | : | 5,968 מ"ר |
| מגרש | : | 87 עפ"י תכנית ד/357ה |
| מהות הנכס | : | מגרש בייעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה ועליו מבנה בשלבי בנייה |
| מיקום | : | רחוב העבודה 64, א.ת. קריית חלוצים, אשדוד |

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מועד אישור ההקלות – 03/08/2021.

5. **<u>דיון</u>**

ביום 01/02/2022 התקיים דיון באמצעות תוכנת ה"זום" בנוכחות: מר נתי נוימן ומר יחזקאל יוסף – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפפורט – שמאי המבקשת, ומר רועי שיחור ממשרדה של החת"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 02/02/2022.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של מר נתי נוימן ומר יחזקאל יוסף מיום 14/09/2021 (מס' אש 153 2064/25), במסמך תגובה לשומת המבקשת מיום 26/12/2021, ובתכתובת מייל מיום 25/08/2022, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם של גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפפורט, מיום 14/12/2021 (מס' 9002), על צרופותיה, ובתכתובות מייל מיום 19/12/2021, מיום 09/02/2022, ומיום 10/02/2022, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 07/12/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 87 עפ"י תכנית ד/357ה, עליו קיים בניין תעשייה בשלבי בנייה, הממוקם ברחוב העבודה 64, באזור תעשייה קריית חלוצים באשדוד (להלן: "הנכס").

מגרש מס' 87 עפ"י תכנית ד/357ה מסווג באזור מלאכה ותעשייה זעירה (להלן: "המגרש").

המגרש ידוע כחלקה 25 בגוש 2064, בשטח רשום של 5,986 מ"ר (להלן: "החלקה").

הנכס מהווה מגרש בייעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה, עליו קיים בשלבי בנייה בניין בן 5 קומות הכולל קומת מרתף לחניה, קומת קרקע וקומה א' בשימוש למסחר, וקומות עליונות בשימוש לתעשייה עתירת ידע.

אזור תעשייה קריית חלוצים מהווה מתחם תעשייה קלה בצפון מזרח העיר אשדוד הגובל באזור התעשייה קריית איתנים ממזרח, רובע ג' ובית העלמין מדרום, פארק תעשיון חבל יבנה ושטחים פתוחים ממערב.

ברחוב העבודה כביש דו-סטרי לתנועה החוצה את מתחם אזור התעשייה מצפון לדרום עד למפגש עם רחוב הרב יורם אברג'יל.

המגרש ממוקם בקצה הדרומי מערבי של אזור התעשייה, בצידו הדרומי ביותר של רחוב העבודה, בפאה המערבית שלו, בסמוך למפגש הרחובות שד' בני ברית ושד' משה סנה.

לחלקה 3 חזיתות, לכיוון רחוב העבודה, לשדרות משה סנה ולשדרות בני ברית שהינו ציר תנועה דו-נתיבי דו-מסלולי המהווה עורק תנועה מרכזי החוצה את העיר מצפון לדרום.

טופוגרפיית פני הקרקע הטבעיים בחלקה מאופיינת בשיפוע מתון היורד מכיוון מערב לכיוון מזרח. קיימת גישה לקומת הקרקע בבניין מרחוב העבודה, ולקומה א' באמצעות גשרון ממערב למבנה בתחום החלקה.

## 9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 06/12/2021:

- גוש : 2064
- חלקה : 25
- שטח רשום : 5,968 מ"ר
- בעלות : מדינת ישראל, בשלמות.
- חכירות : פ.ל.א.ר נכסים בע"מ, בשלמות

  תקופה חכירה של 49 שנה המסתיימת ביום 21/02/2037.
- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.
- רשומה הערות לפי תקנה 29 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון.

9.2. הוצג בפניי הסכם חכירה מיום 01/08/1994 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר"), ובין סעדיאן ניסן (להלן: "החוכר"), ממנו עולה כי המחכיר החכיר לחוכר את חלקה 25 בגוש רשום 2064, מגרש מס' 87 לפי תכנית מס' ד/357ה, ששטחו 5,968 מ"ר בערך למטרת "מלאכה ותעשייה", עם קיבולת בנייה של 40% x 3 קומות, סה"כ 120%, דהיינו 7,162 מ"ר מבונה. המוחכר מוגדר בחוזה כ"המגרש על כל הבנוי והמחובר אליו חיבור קבע".

9.3. הוצג בפניי חוזה מכר מיום 05/09/2018 בין ניסן סעידיאן וחברת אמציה בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "המוכר") ובין חב' פ.ל.א.ר ניהול נכסים בע"מ ו/או חברה מטעמה (להלן: "הקונה") ממנו עולה כי המוכר מכר לקונה את מלוא זכויותיו במקרקעין הידועים כגוש 2064 חלקה 25 ברחוב העבודה 62 בעיר אשדוד לרבות המבנים שעל המקרקעין וחצריו, ואשר פרטיו

הכלליים הם שטח מגרש רשום של 5,968 מ"ר ושטח בנוי של כ-9,868 מ"ר ובו קומת מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה[1].

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>תכנית ד/313</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1146 מיום 07/01/1965</u>

תכנית מתאר לעיר אשדוד במסגרתה מסווג הנכס בייעוד אזור תעשייה ושצ"פ.

10.2. **<u>תכנית ד/357ה (114/03/3)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1585 מיום 11/12/1969</u>

בין מטרות התכנית, קביעת אזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור תעשייה ואזור תעשייה ואחסנה הקשור בנמל, קביעת שטח דרכים, שטח ציבורי פתוח, אזור לבניינים ציבוריים, אזור מיוחד הקשור בנמל וכו'.

כמו כן קביעת אזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור תעשייה ואזור אחסנה ותעשייה הקשורה בנמל, שטח דרכים, שטח ציבורי פתוח, אזור לבניינים ציבוריים אזור מיוחד, אזור מיוחד הקשור בנמל, אפיק נחל וכו', הכל בהתאם למופיע בתשריט.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מלאכה ותעשייה זעירה (מגרש מס' 87).

להלן הוראות התכנית באזור מלאכה ותעשייה זעירה:

- שטח בנייה מרבי לקומה : 40%
- מס' קומות : 3 קומות
- שטח רצפה כולל בבניין : 120%

10.3. **<u>תכנית 20/101/02/3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31/08/1978</u>

התכנית מהווה תיקון מס' 20 לתכנית המתאר הקובעת בין היתר הוראות כדלקמן:

- בכל האזורים מלבד ייעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל צדדיהם, ללא אוורור ותאורה טבעיים מהחוץ, לא ייכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבנייה המותרים בתנאי שישמשו לצורכי אחסנה בלבד. פתחי אוורור ו/או תאורה לא יעלו על 2% משטח הרצפה ויהיו מתחת למפלס הקרקע.
- המרתפים שלא יחושבו באחוזי הבנייה יהיו לשירות בעלי הנכסים שמעל המרתף, הגישה אליהם תהיה מתוך הבניין ולא יותר רישומם כיחידה עצמאית נפרדת.
- השירותים הבאים של הבניין אשר ימוקמו בבניין, לא יחושבו במניין אחוזי הבנייה ובלבד שיהיו חלק מהרכוש המשותף: מקלטים, חדר בלוני גז, חדר מוני מים, חשמל וגז, חדרי מכונות גנרטורים, משאבות, טלפונים ושאר שירותים טכניים אשר יאושרו ע"י

[1] התמורה בחוזה מושחרת (מעיון במאגר מידע נדל"ן של רשות המסים עולה כי שווי מכירה מוערך בעסקה הנ"ל הינו 30,000,000 ₪ בהתאם לתמורה המוצהרת).

הוועדה, חניה.

- כל שאר השימושים במרתפים ייכללו בחישוב אחוזי הבנייה.

10.4. **<u>תכנית 22/101/02/3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2581 מיום 22/11/1979</u>

מטרת התכנית בין היתר, קביעת תקן למקומות חניה הנדרשים בהתייחס לשימושי המקרקעין השונים.

להלן פירוט תקן חניה נדרש לשימושים הרלוונטיים לנכס שבנדון:

**<u>תקן חניה למסחר</u>**

| שימושי הקרקע | מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל: | חניה תפעולית מקום חניה אחד למשאית לכל: |
|---|---|---|
| חנויות לקניות מרוכזות (סופרמרקט, כל-בו, שק"מ, שוק וכד') עד 2,000 מ"ר | 20 מ"ר | 400 מ"ר |
| חנויות אחרות וכן מרכז קניות עד 2,000 מ"ר | 30 מ"ר | 500 מ"ר |
| חנויות מכל הסוגים – תוספת מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר | 40 מ"ר | 1,000 מ"ר |
| חנויות מכל הסוגים – תוספת השטח מעל 10,000 מ"ר | 50 מ"ר | 1,500 מ"ר |

**<u>תקן חניה למשרדים</u>**

| שימושי הקרקע | מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל: | חניה תפעולית מקום חניה אחד למשאית לכל: |
|---|---|---|
| שירותי אשנב (בנקים, דואר, משרדי גבייה) | 30 מ"ר | --- |
| משרדים אחרים | 40 מ"ר | --- |

**<u>תקן חניה לתעשייה ומלאכה</u>**

| שימושי הקרקע | מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל: | חניה תפעולית מקום חניה אחד למשאית לכל: |
|---|---|---|
| מלאכה | 100 מ"ר | 300 מ"ר |
| תעשייה | 150 מ"ר | 500 מ"ר |
| מבנה אחסנה | 300 מ"ר | 200 מ"ר |
| תעשייה עתירת ידע | 40 מ"ר | 500 מ"ר |

10.5. **<u>תכנית 62/101/02/3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4591 מיום 25/11/1997</u>

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם להתפתחותה של העיר בנושאים שונים, בהם: מקלטים ומרחבים מוגנים, גובה מקסימלי של מבנים, שטחי שירות באזורי תעשייה, מרתפי חניה, תוספת תכליות באזורי תעשייה.

<u>להלן הוראות התכנית בנוגע לאזורי התעשייה</u>:

- לרשימת התכליות באזורי התעשייה השונים תתווסף התכלית של "תעשייה עתירת ידע".
- שטחם של מקלטים או מרחבים מוגנים המאושרים על ידי שלטונות הג"א לשימוש דו-תכליתי, כולל מסחרי, יתווספו לשטחים העיקריים המותרים לפי תכנית.
- השטח המותר לבנייה המופיע בתכניות הקיימות ייחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה, תשנ"ב-1992, ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת כדלקמן:
- 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה.
- 15% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה, מלאכה או תעשייה זעירה.
- 20% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה עתירת ידע.
- שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שירות נוספים לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה. בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.
- תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים. שטח השירות למרתף חניה תת-קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת ויוכפל או ישולש בהתאם למניין קומות החניה התת-קרקעיות.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 01/08/2000 הופק היתר בנייה מס' 20000047, להקמת חדר טרפו בגבול מגרש קדמי צדדי.

11.2. ביום 29/03/2012 הופק היתר בנייה מס' 20110193, לתכנית שינויים בשלד של בניין קיים: הפיכת חלק מהמרתף לחניה, 3 קומות מלאכה ותעשייה זעירה.

11.3. ביום 16/04/2017 ניתן רישיון מס' 20110193, להפיכת חלק מהמרתף לחניה ותכנית מעודכנת עפ"י מצב קיים לקבלת טופס 4 למבנה תעשייה ומלאכה.

11.4. ביום 03/08/2021 אושרה בתנאים ע"י ועדת המשנה בקשה להיתר מס' 20210513.

<u>מהות הבקשה:</u>

- הסדרת מצב קיים לבניין הכולל מרתף + 3 קומות, תוספת קומה, תוספת מעלית ושימוש מסחרי בקומות קרקע ו-א' ושימוש של תעשייה עתירת ידע בקומות ב' ו-ג' לפי תב"ע.
- תוספת גשר לקומה א' מכיוון מערב המחבר לשצ"פ של רחוב בני ברית, ועבודות בשצ"פ הכוללות: נטיעות, פיתוח גנני, חניה ציבורית, דרכי גישה ומעבר בהתאם לתכנית תנועה ופיתוח ולהתחייבות היזם מתאריך 08/09/2019.
- מבוקש קרן חניה ל-74 חניות לרכב פרטי ו-2 חניות לרכב תפעולי.

<u>במסגרת הבקשה להיתר הבנייה אושרו הקלות כדלקמן:</u>

- הקלה במניין הקומות מ-3 קומות המותרות לפי תכנית 114/03/3 ל-4 קומות במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
- הקלה כמותית בשיעור של 6% המהווים 429 מ"ר מזכויות הבנייה לצורך הסדרת מצב קיים.
- הקלה בתוספת 5% לצורך התקנת מעלית במבנה.
- הקלה בתוספת 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תכנית.
- הקלה לעניין הפחתת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה בהיתר על בסיס חישוב לפי תקנות חניה עדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית, זאת בהתאם לסעיפים 4.17.2 ו-4.17.3 הנחיות מקצועיות עבור תקנות חניה 2016.
- הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של כ-34.67 מ"ר במסגרת זכויות מותרות.
- הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומת קרקע בשיעור של כ-94 מ"ר במסגרת זכויות מותרות.
- הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומה ג' בשיעור של 637 מ"ר.

11.5. ביום 09/08/2022 החליטה ועדת משנה, בישיבתה מס' 202212, לאשר ביטול קרן חניה בהתאם לאישור מעודכן של מחלקת תשתיות.

11.6. ביום 26/10/2022 החליטה ועדת משנה, בישיבתה מס' 202216, כדלקמן:

**"לאשר ביטול הדרישה לתקן בנייה ירוקה מאחר ומדובר במבנה נטוש אשר נבנה מכח היתר מס' 20110193, אשר פג תקפו לאחר הארכה מקסימלית ובאותה תקופה לא הייתה דרישה לבנייה ירוקה.**

**לגבי הדרישה לתיאום עם רשות הגז ניתן לדחות את הדרישה לשלב תחילת עבודות של עבודות בשצ"פ."**

11.7. **לבקשה להיתר הנ"ל, הופק היתר בנייה מס' 20210513 ביום 17/11/2022.**

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין הקלות שונות אשר אושרו במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש, לרבות הקלה בגין מספר הקומות, מ-3 קומות המותרות לפי תכנית 114/03/3 ל-4 קומות במסגרת השטחים המותרים לבניין, הקלה כמותית בשיעור של 6% המהווים 429 מ"ר מזכויות הבנייה לצורך הסדרת מצב קיים, הקלה בתוספת 5% לצורך התקנת מעלית המבנה, הקלה בתוספת 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תכנית, הקלה לעניין הפחתת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה בהיתר על בסיס חישוב לפי תקנות חניה עדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית, הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של כ-34.67 מ"ר במסגרת זכויות מותרות, הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומת קרקע, של כ-94 מ"ר במסגרת זכויות מותרות, והקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומה ג' של כ-637 מ"ר.

12.2. שטחי בנייה מאושרים – במצב קודם אין כדאיות כלכלית לממש את יתרת הזכויות לשטחי שירות בהיקף של 1,270.18 מ"ר שכן קיים מבנה תעשייה בנוי על החלקה המצריך הוצאות התאמה רבות. ההקלה בקומה מאפשרת ליזם להסב שטחים עיקריים בקומה ב' לשטחי שירות ואת השטחים העיקריים לנייד לקומת ההקלה. האפשרות לממש את שטחי השירות במצב החדש מהווה שיפור תכנוני בגינו יש לחייב בהיטל השבחה.

12.3. השימוש בשצ"פ לחניה אפשר ליזם לשנות את השימוש במבנה מתעשייה למסחר ותעסוקה, אפשר לממש שטחי בנייה לא מנוצלים ושטחי בנייה נוספים בקומה נוספת, יצר לבעל הזכויות יתרון כלכלי על פני כל חלופה אחרת שקיימת ליזם, ויצר השבחה לשטחי הבניין כולו (למקרקעין ולא לקרקע בלבד).

12.4. אישור הוועדה להקמת גשרון להולכי רגל, חניה בשצ"פ וגישה מרחוב בני ברית, יצר השבחה בקומה א' וזאת בגין חשיפה, נגישות והיכולת לעשות בקומה שימוש למסחר. הנ"ל תואם גם את גישת שמאי המבקשת שקבעו בעצמם כי שווי קומה א' עלה מ-2,800 ₪ למ"ר מבונה ל-3,300 ₪ למ"ר מבונה.

12.5. יצירת חניון רחב במפלס קומת הקרקע מעלה את שווי הנכס בכלל ואת שטחי המסחר בפרט.

12.6. בדיון טען שמאי המשיבה כי שינוי התכליות והשימושים התאפשר בזכות פתרונות החניה, וניוד השטחים העיקריים שלא היו בשימוש התאפשר בזכות תוספת הקומה. ככל שמביאים בחשבון תקן חניה וכופר חניה יש לזכור שהתקן שונה בגלל שהתכליות שונו והיות שהתבקשו שטחים נוספים שגם אם היו קיימים בתב"ע מאושרת במצב קודם, הרי שלא ניתן היה לנצלם במצב חדש ללא ההקלות. מסיבה זו, אין להכיר בתקן חניה או כופר חניה המשולם ברובו עבור שינוי תכליות ושימוש בזמן ששומת המבקשת אינה מציינת את

ההשבחה שנגרמה מכך ואת העובדה שבלי ההקלות לא ניתן היה להוסיף את השטחים והשימושים שהיו מותרים גם קודם לכן.

12.7. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טענו לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע, ושווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה בקומות בהתבסס על נתוני שווי מאתר רשות המסים כדלקמן:

<u>עסקאות מכר בקרקע:</u>

- בתאריך 01/07/2017 נמכרו כ-2,000 מ"ר מתוך חלקה 142 בגוש 2453, ברחוב העבודה, תמורת 7,600,000 ₪ - משקף שווי של 3,800,000 ₪ לדונם.
- בתאריך 10/12/2019 נמכרה חלקה 9 בגוש 2027, בשטח של 1,508 מ"ר, ברחוב הפלדה, תמורת 5,430,000 ₪ - משקף שווי של 3,600,000 ₪ לדונם.
- בתאריך 17/10/2018 נמכר חלק מחלקה 20 בגוש 2062, בשטח 10,906 מ"ר, ברחוב היהלומים, תמורת 36,500,000 ₪ - משקף שווי של כ-3,350,000 ₪ לדונם.

<u>עסקאות מכר במשרדים:</u>

- בתאריך 18/07/2021 נמכר משרד בשטח של 367 מ"ר + 3 חניות, ברחוב האורגים 11, גו"ח 2453/117, תמורת 2,752,000 ₪.
- בתאריך 11/07/2019 נמכר משרד בשטח של 55 מ"ר, ברחוב האורגים 35, גו"ח 2062/67, תמורת 455,000 ₪.
- בתאריך 13/09/2018 נמכר משרד בשטח רשום של 113 מ"ר, ברחוב האורגים 13, תמורת 1,123,831 ₪.

<u>עסקאות מכר בשטח מסחרי בקומת קרקע:</u>

- בתאריך 18/12/2019 נמכרה יחידה מסחרית בשטח ברוטו של 201 מ"ר, ברחוב העבודה 69, גו"ח 2064/23/14, תמורת 2,300,000 ₪.
- בתאריך 17/03/2021 נמכר משרד בשטח של 35 מ"ר בקומת קרקע, ברחוב האורגים 16, גו"ח 2062/45/22, תמורת 650,000 ₪.
- בתאריך 23/02/2021 נמכרה יחידה מסחרית בשטח של 65 מ"ר, מבנייה ותיקה משנת 1970, ברחוב העבודה 52, גו"ח 2453/17, תמורת 700,000 ₪.

12.8. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| קומת קרקע + גלריה | |
|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** |
| שטח עיקרי מבוקש בקומת הקרקע + גלריה | 2,505.08 |
| שטח עיקרי מותר בקומה בהתאם לתב"ע | 2,387.20 |
| שטח מנויד לקרקע + גלריה כולל ממ"מ | 117.88 |
| שטח גלריה כולל ממ"מ | 114.12 |
| סה"כ שטח מנויד לקומת קרקע | 3.76 |
| נטרול חצר | 0.75 |
| מקדם קומה | 0.6 |
| שווי מ"ר מבונה בקומת קרקע | ₪ 5,000 |
| ההשבחה בגין ניוד שטח עיקרי | ₪ 8,460 |

| קומת קרקע | | | |
|---|---|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| שטח ממ"מ דו-תכליתי | 47.38 | 0.3 | 14.214 |
| שווי מ"ר מבונה בקומת קרקע | | | ₪ 5,000 |
| ההשבחה בגין שימוש בממ"מ דו-תכליתי | | | ₪ 71,070 |

| גלריה | |
|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** |
| שטח מנויד ללא ממ"מ | 66.74 |
| מקדם השבחה | 0.05 |
| שווי מ"ר מבונה בקומות | ₪ 2,000 |
| ההשבחה | ₪ 6,674 |

| קומה ג' - הקלה בשטחי בנייה | |
|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** |
| שטח עיקרי מוצע בהתאם לבקשה להיתר | 8,124.24 |
| שטח לממ"מ (עפ"י בדיקת הוועדה) | - 196.35 |
| שטח מותר לבנייה עפ"י תב"ע (120%) | - 7,161.60 |
| שטח הכלול בהקלה באחוזי הבנייה | 766.29 |
| שווי מ"ר מבונה בקומות עליונות | ₪ 2,000 |
| ההשבחה בגין הקלה בשטחי בנייה | ₪ 1,532,580 |

| קומה ג' - ניוד שטחי בנייה ושיפור תכנון | |
|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** |
| שטח עיקרי בקומה עפ"י הבקשה להיתר ללא ממ"מ | 1,581.90 |
| שטח עיקרי הכלול בהקלה באחוזי הבנייה | 766.29 |
| שטח מנויד | 815.61 מ"ר |
| מקדם שיפור תכנוני | 0.05 |
| שווי מ"ר מבונה בקומה | ₪ 2,000 |
| ההשבחה | ₪ 81,561 |

| ממ"ד דו-תכליתי בקומות | |
|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** |
| שטח לממ"מ (עפ"י בדיקת הוועדה) | 196.35 |
| שטח ממ"מ דו-תכליתי בקומת הקרקע | 47.38 |
| שטח ממ"מ דו-תכליתי בקומות | 148.97 |
| מקדם | 0.3 |
| שטח אקו' | 44.691 |
| שווי מ"ר מבונה בקומות | ₪ 2,000 |
| ההשבחה | ₪ 89,382 |

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין ההקלות לתוספת שטח, תוספת קומה וניוד שטחים. שאר ההקלות אינן משביחות.

13.2. **שטחים** – במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות לתוספת קומה ולתוספת שטח בשיעור מצטבר של כ- 13.5% (6% + 5% + 2.5%). בפועל לא נוצלה מלוא תוספת השטח שאושרה בהקלה.

13.3. לצורך בחינת היקף תוספת השטחים, חושב ההפרש בין סך השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר נשוא המימוש הנדון במצב החדש, לבין סך השטח המאושר במצב קודם.

13.4. שטח מצב קודם – שטח עיקרי עפ"י היתר מס' 20110193 (שטח עיקרי של כ-7,268 מ"ר, המהווים כ-122% משטח החלקה, כולל הקלה שאושרה לתוספת שטח בשיעור של 2%), בתוספת שטח של כ-196 מ"ר המיועד לממ"מ דו-תכליתי עפ"י תכנית מס' 62/101/02/3, עפ"י החלטת הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש.

13.5. להלן חישוב תוספת השטח:

| תיאור | שטח במ"ר |
|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש | 8,124.24 |
| תוספת שטח לממ"מ דו-תכליתי עפ"י תכנית 62/101/02/3 | - 195.60 |
| שטח עיקרי עפ"י היתר בנייה מס' 20110193 | - 7,268.30 |
| שטח הכלול בהקלה באחוזי הבנייה | 650.00 |

13.6. בהתייחס לשטחי ממ"מ דו-תכליתי טען שמאי המבקשת כי אין מקום לחייב בגינם בהיטל השבחה, שכן בהתאם להוראות סעיף 6.2 לתכנית 62/101/02/3, המהווה חלק מהמצב הקודם, וכפי שגם נכתב בהחלטת הוועדה המקומית, זכויות אלו מתווספות לשטח העיקרי המותר עפ"י תכנית 114/03/3 והן מהוות חלק מהמצב הקודם.

13.7. שמאי המבקשת טענו ששמאי המשיבה חישבו את הזכויות במצב קודם לפי השטח העיקרי בתכנית 114/03/3 בהתעלם מכך שבמסגרת היתר מאושר מס' 20110193 אושרה הקלה לתוספת שטח עיקרי בשיעור של 2% משטח המגרש, שטח בנייה שאף מופיע בהחלטת הוועדה המקומית.

13.8. לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה חישבו השבחה בגין ניוד שטח של 66.74 מ"ר עיקרי לקומת הגלריה חרף העובדה שלא נתבקשה ולא אושרה הקלה לניוד שטח לקומת הגלריה, ועל אף שהשטח בקומת הגלריה כולל שטחי ממ"מ אשר נכללים בזכויות מכוח התב"ע בתוקף, ושטחי מעברים המהווים שטחי שירות שסיווגם כשטח העיקרי נובע ככל הנראה מטעות טכנית.

13.9. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 5% בגין השטח שנויד מקומה ב' לקומה ג', מבלי להציג תימוכין לכך שאכן נוצר שיפור תכנוני בעקבות הניוד ולגובה המקדם שהובא בחשבון, ועל אף ששתי הקומות הן בשימוש לתעשייה עתירת ידע, ללא הבדל בצורת הקומות או בנוף הנשקף מהן.

13.10. לשיטת שמאי המבקשת, אין הבדל בשווי שטח תעשייה עתירת ידע בקומה ב' לעומת שווי שטח תעשייה עתירת ידע בקומה ג', לפיכך אין להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בגין שטח זה.

13.11. כתמיכה, הפנו שמאי המבקשת לשתי החלטות ועדת ערר הקובעות כי <u>עצם בקשת ההקלות אינה מלמדת כי הייתה עליית שווי של המקרקעין</u>, ערר 136/10 **רוזנגרטן נ' הועדה המקומית ירושלים** וערר 210/11 **בנדהיים נ' הועדה המקומית ירושלים.**

13.12. **כופר חניה** – בהתאם לפס"ד בר"מ 7255/17 **אורלי בורשטיין ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, העוסק בקיזוז קרן חניה מהיטל השבחה, קבע בית המשפט העליון כי קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה

והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. בהתאם לכך, בעת קביעת שווי הנכס במצב החדש יש להביא בחשבון את עלות הסדרת פתרון חניה בהתאם לכופר חניה מלא שהינו 56,200 ₪ למקום חניה (בהתאם לשומה מיום 15/10/2020 שנערכה עבור עיריית אשדוד), עבור 74 חניות וסה"כ סכום של 4,390,000 ₪, ולא בהתאם לדרישת התשלום מיום 19/09/2021 שהינה דרישה מופחתת לפי 38,000 ₪ למקום חניה, המתחשבת בעובדה כי הקמת החניון מבוצעת ע"י המבקשת. לראיה, טען שמאי המבקשת, החלטת הוועדה עצמה קובעת שבקביעת שיעור קרן החניה יובאו בחשבון עבודות הפיתוח בשטח הציבורי הכלולות בבקשה והמבוצעות על ידי מגיש ההיתר ועל חשבונו הבלעדי.

13.13. שמאי המבקשת ציין כי טענת שמאי המשיבה שללא פיתוח השצ"פ לא ניתן היה להסב את השימוש במבנה ולאשר תוספת שטח אינה נכונה, וזאת מכיוון שהחניות בשצ"פ לא הובאו בחשבון בתקן החניה והתאפשרו בזכות התשלום לקרן החניה אותה יש להפחית מההשבחה.

13.14. בהתייחס לאפשרות ניצול שטחי הבנייה במגרש טען שמאי המבקשת בדיון, כי בהתאם להיתר בנייה מאושר, היקף הבנייה בקומת הקרקע ובקומות א' ו-ב' הינו ללא שינוי משמעותי, עובדה שמוכיחה שלא הייתה מניעה לנצל את כל השטח העיקרי. בהתייחס לשטחי השירות הלא מנוצלים בהיתר מאושר קודם, טען שמאי המבקשת כי הבקשה החדשה להיתר בנייה מעידה שניתן היה לנצל גם אותם בקומות המאושרות בתב"ע וכי אין כל מניעה לנצלם מבחינת קווי בניין או מכל בחינה אחרת.

13.15. האמירה כי במסגרת הבקשה להיתר אושרה תוספת לשטחי שירות אינה נכונה ולראיה פרוטוקול החלטת הוועדה לפיו תוספת השטח מתייחסת לשטח העיקרי בלבד ללא מתן הקלה לתוספת שטחי שירות.

13.16. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טענו בשני מצבי התכנון לשווי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע, שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומה א' ושווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה בקומות ב' ו-ג' לתעשייה עתירת ידע.

**<u>בקביעתם התבססו שמאי המבקשת על נתוני ההשוואה שלהלן</u>**:

- **קרקע לתעסוקה** – דיווח לרשות המסים לפיו בתאריך 21/02/2021 נמכרו כ-2,000 מ"ר מתוך חלקה 142 בגוש 2453 ברחוב העבודה, תמורת 8,400,000 ₪. להלן ניתוח העסקה:

| קומה | שטח עיקרי | מקדם אקו' | שטח אקו' | שווי למ"ר מבונה, במעוגל |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 800 מ"ר | 1.00 | 800 מ"ר | 4,700 ₪ |
| א' | 800 מ"ר | 0.60 | 480 מ"ר | 2,800 ₪ |
| ב' | 800 מ"ר | 0.25 | 200 מ"ר | 1,200 ₪ |
| חצר | 1,200 מ"ר | 0.25 | 300 מ"ר | 1,200 ₪ |
| סה"כ | | | 1,780 מ"ר | 4,700 ₪ |

- **תעשייה, אחסנה ומשרדים** – נתוני דמ"ש של שטחי תעשייה, אחסנה ומשרדים במתחם ברחוב הבושם (חלקות 14 ו-19 בגוש 2451) מתוך שומה שצורפה לדוחות הכספיים של חברת חירון מסחר השקעות ומבני תעשייה ליום 31/12/2020.
- **מסחר** – נתוני דמ"ש לשטחי מסחר מהכרעת יעל הרון, מיום 14/02/2021, בנכס ברחוב הבושם 41 (חלקה 14 בגוש 2451), למועד קובע 02/08/2020.
- דיווח לרשות המסים לפיו בתאריך 23/02/2021 נמכרה ברחוב העבודה 52 (חלקה 14 בגוש 2453) חנות בשטח מדווח של 65 מ"ר תמורת 700,000 ₪, המשקפת שווי של כ-10,800 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת לא הציגו תחשיב לניתוח ערכי שווי בשיטת היוון הכנסות וגישת החילוץ למציאת שווי הקרקע בהתייחס לנתוני ההשוואה לדמ"ש, כמו כן לא הציגו תחשיב ניתוח שווי מ"ר מבונה לעסקת ההשוואה לחנות.

13.17. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| תיאור | שטח מבונה במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ במעוגל |
| שטח עיקרי קומת קרקע | 2,494 | ₪ 4,700 | ₪ 11,723,000 |
| שטח עיקרי קומה א' | 2,387 | ₪ 3,300 | ₪ 7,877,000 |
| שטח עיקרי קומה ב' | 2,387 | ₪ 1,200 | ₪ 2,864,000 |
| שטח חצר | 3,427 | ₪ 1,200 | ₪ 4,112,000 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **₪ 26,576,000** |

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| תיאור | שטח מבונה במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ במעוגל |
| שטח עיקרי קומת קרקע | 2,454 | ₪ 4,700 | ₪ 11,533,000 |
| שטח עיקרי קומה א' | 2,295 | ₪ 3,300 | ₪ 7,572,000 |
| שטח עיקרי קומה ב' | 1,598 | ₪ 1,200 | ₪ 1,918,000 |
| שטח עיקרי קומה ג' | 1,581 | ₪ 1,200 | ₪ 1,897,000 |
| שטח עיקרי עבור ממ"מ דו-תכליתי | 196 | | |
| שטח חצר | 3,335 | ₪ 1,200 | ₪ 4,002,000 |
| סה"כ | | | ₪ 26,922,000 |
| כפור חניה מלא עבור 74 מק' חניה רגילים ו-2 מק' תפעוליים | | | (₪ 4,390,000) |
| שווי מצב חדש במעוגל | | | ₪ 22,532,000 |

14. **<u>תמצית התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. **שטחי בנייה מותרים/מאושרים** – בהתאם לתב"ע מאושרות והיתרי בנייה עולים הנתונים כדלקמן:

| קומה | עיקרי (מ"ר) | | שירות (מ"ר) |
|---|---|---|---|
| | תב"ע | קיים | קיים |
| קרקע | 2,387.2 | 2,494.18 | 47.38 |
| א' | 2,387.2 | 2,494.18 | 47.38 |
| ב' | 2,387.2 | 2,494.18 | 47.38 |
| גג | | | 20.00 |
| סה"כ | 7,161.6 | 7,268.28 | 162.14 |

14.2. תכנית 62/101/02/3 מאפשרת בייעוד לתעשייה תוספת שטח שירות של 15% משטח עיקרי ולתעשייה עתירת ידע תוספת שטח שירות של 20% משטח עיקרי.

14.3. שטח השירות כולל ממ"ק מותר הינו: 20% x 120% x 5,968 מ"ר = <u>1,432.32 מ"ר</u>

<u>סיכום מצב קודם:</u>

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי בנוי | 7,268.28 מ"ר |
| שטח שירות בנוי מעל הקרקע | 162.14 מ"ר |
| יתרת זכויות לשטח שירות | 1,270.18 מ"ר |

14.4. מאחר שקיים מבנה תעשייה בנוי על החלקה, לצורך ניצול זכויות הבנייה לשטחי שירות בבינוי הקיים/מותר, יש צורך בהוצאות התאמה רבות ואין כדאיות כלכלית לממש שטחי שירות אלה.

<u>סה"כ שטחי בנייה:</u>

| מהות | חדש (מ"ר) | קודם (מ"ר) | תוספת (מ"ר) |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 8,124.24 | 7,268.25 | 856.00 |
| שטח שירות מעל הקרקע | 1,599.53 | 162.14 | 1,437.39 |
| סה"כ | 9,723.77 | 7,403.39 | 2,293.39 |

14.5. מאחר שקיים בניין וכדי לנצל את זכויות שטחי השירות, היזם הסב שטחים עיקריים בקומה ב' לשטחי שירות ואת השטחים העיקריים העלה לקומת ההקלה – קומה ג', וכן הוסיף שטחי שירות.

14.6. קיים שיפור תכנוני בגין תוספת שטחי השירות שבמצב קודם אין כדאיות כלכלית לממש.

14.7. בהתאם לפס"ד עמ"נ 19341-04 בעניין "דייניש", ופס"ד עמ"נ 23304-06-14 **יצחק כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, יש לחשב השבחה לפי מלוא שווי שטחים אלה.

14.8. יוער כי עצם הכללת הממ"מ כשטחים עיקריים דו-תכליתיים אפשר ליזם לקבל בנוסף שטחי שירות בשיעור של 20% משטחם עפ"י תכנית 62/101/02/3 (ככל שהשטח היה נכלל כשטחי שירות, היזם היה צריך לוותר על שטחי שירות אחרים שמעבר לשטחי הבנייה המותרים).

14.9. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה ערכו ניתוח לעסקה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת, כלהלן:

עסקת מכר מתאריך 21/02/2021 בחלק מחלקה 142 בגוש 2453, לפיה נמכר שטח של 1,985 מ"ר תמורת 8,400,000 ₪ + מע"מ.

מדובר על חלק מחלקה, מגרש הפונה לרחוב עמל, בו נעשים שימושים יותר לתעשייה ופחות שימושים מסחריים כמו ברחוב העבודה. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת בגין מיקום של 15%, ומכאן מתקבל שווי של 4,866,000 ₪ לדונם.

יצוין כי יש מחסור בשטחים לתעשייה באזור והשווי הינו על הצד הזהיר.

להלן תחשיב שטח אקו' בהתאם למקדמי השווי שנקבעו בהכרעת אוולין דודזון, מיום 16/08/2020, לנכס בגו"ח 2452/52,54,55, ברחוב האורגים 8 באשדוד:

| קומה | מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| קומת קרקע | עיקרי | 400 | 1.0 | 400 |
| | שירות | 80 | 0.5 | 40 |
| קומה א' | עיקרי | 400 | 0.4 | 160 |
| | שירות | 80 | 0.2 | 16 |
| קומה ב' | עיקרי | 400 | 0.4 | 160 |
| | שירות | 80 | 0.2 | 16 |
| שטח אקו' | | | | 792 |

792 מ"ר / 4,866,000 ₪ = 6,143 ש"ח למ"ר, במעוגל 6,000 ₪ למ"ר

לפיכך, מתקבל שווי של 2,400 ₪ למ"ר עיקרי בקומות, ושווי של 1,200 ₪ למ"ר שירות בקומות.

בקומה ג' קיים שטח כולל עיקרי + שירות של 2,235.87 מ"ר. כלומר על הצד הזהיר נוספו זכויות בשטח עיקרי של 856 מ"ר, וכן שטח שירות שאין כדאיות כלכלית לנצל במצב קודם:

856 מ"ר - 2,235.87 מ"ר = 1,379.87 מ"ר

2,400 ₪ למ"ר x 856 מ"ר עיקרי = 2,054,400 ₪
200 ₪ למ"ר x 1,379 מ"ר שירות = 1,654,800 ₪
סה"כ: 3,709,200 ₪

שמאי המשיבה ציינו כי ככל שלא תתקבל עמדתם לעניין החבות ביחס לשטחי השירות, אזי יש להביא בחשבון על הצד הזהיר, מקדם בגין שיפור תכנוני ביחס לשטחים אלה.

14.10. **כופר חניה / גשר משצ"פ** – במצב קודם בהתאם להיתר הבנייה, ההיתר הינו לתעשייה ולשימוש זה נקבע תקן חניה. במצב חדש כל הבניין הוסב לשטחי מסחר ותעשייה עתירת ידע (המותרים עפ"י תכליות התב"ע), בעקבות זאת השתנה תקן החניה לכל הבניין.

על מנת שהיזם יוכל להסב את הבניין כולו לשימושים מסחריים / תעשייה עתירת ידע, נערך תחשיב חדש לתקן חניות. מבלי שהעירייה הייתה מאפשרת חניה במגרש הצמוד, היזם לא היה יכול לנצל שטחים נרחבים בבניין ואת השימושים המבוקשים.

ככל שצריך להתייחס לשטח השצ"פ המשמש לחניה, יש להתייחס לשווי המקרקעין (הבנוי) במצב קודם ובמצב חדש. משמע יש להעריך את שווי הנכס בייעוד/שימוש לתעשייה במצב קודם ושווי הנכס כמסחר ותעסוקה עתירת ידע במצב חדש.

בנוסף, למגרש שני מפלסים: מפלס בחזית לרחוב העבודה, ומפלס נוסף בעורף החלקה הגובל בשצ"פ הגבוה ממפלס קומת קרקע (ממוקם במפלס קומה א').

במצב חדש העירייה אפשרה ליזם גישה לחלק האחורי משטח ציבורי, וכן אפשרה גשר מהשצ"פ ישירות לקומה א'. במצב קודם אין גישה לחלק זה מעורף המבנה.

פתיחת כביש וגישה לחלק האחורי משטח ציבורי תורמת רבות לשווי כלל הנכס.

במצב קודם, אין כדאיות כלכלית ו/או יכולת לבנות מרתף אשר יאפשר לשנות את השימוש בכלל שטחי הבנייה הקיימים, לממש שטחי שירות בלתי מנוצלים, ולהוסיף שטחי בנייה.

כמו כן, יובהר שהעלות העודפת של פתרון בניית חניה במרתף עולה משמעותית על ההוצאות אותן מבקשים שמאי המבקשת לקזז.

יוער כי גם בהתאם לגישת שמאית המבקשת, בעקבות אישור הוועדה להקמת גשרון להולכי רגל, חניה בשצ"פ וגישה מרחוב בני ברית קבעה היא בעצמה כי שווי קומה א' עלה מ-2,800 ₪/מ"ר (מקדם 0.6 לגישת שמאית המבקשת) ל-3,300 ₪ למ"ר.

תוספת השווי למבונה (ועל הצד הזהיר לא לבנוי) רק ביחס לנושא זה יוצרת השבחה של:

500 ₪ למ"ר x 2,387 מ"ר = 1,193,500 ₪

השבחה זו וכן השבחה לכלל שטחי הבניין לא הובאה בחשבון על הצד הזהיר בשומת הוועדה.

שמאים מכריעים קבעו לקומה א' מקדם 0.4 ולא מקדם 0.6 ולכן הפער בשווי צ"ל גבוה יותר.

מעבר לכך, יצירת חניון רחב במפלס קומת הקרקע מעלה את שווי הנכס בכלל ואת שווי שטחי המסחר בפרט.

היתרון במגרש צמוד לנכס בשימוש לחניות גבוה מעבר לעלות הכשרתו.

מרכיב זה לא הובא בחשבון בשומות הצדדים.

14.11. **לסיכום** –

- הזכות לשימוש בשצ"פ לחניה היא שאפשרה את שינוי הייעוד / שימוש המבנה כולו מתעשייה למסחר ותעסוקה ואת האפשרות לממש את יתרת שטחי השירות הלא מנוצלת ושטחי בנייה נוספים.
- הזכות לשימוש בשצ"פ לחניה יצרה לבעל הזכויות יתרון כלכלי על פני כל חלופה אחרת שקיימת ליזם.
- מניסיון, במבנים דומים לקוחות מעדיפים חניה עילית במפלס שטח המסחר על פני חניה תת-קרקעית, לדוגמא: קניון איילון.
- הזכות להשתמש בשצ"פ לחניה יצרה השבחה לשטחי הבניין כולו (השבחה למקרקעין ולא לקרקע בלבד), אפשרה ניצול שטחי בנייה לא מנוצלים במצב קודם, וכן תוספת שטחי בנייה בקומה נוספת.
- בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון ההשבחה לכלל שטחי המקרקעין, וכן ההשבחה בגין חשיפה ונגישות.
- פתרון החניה נערך על חשבון שטח ציבורי פתוח צמוד לנכס, כאשר במקרים אחרים נדרשת רכישה של מגרש לבנייה על מנת לממש תקן חניה זה.

15. **<u>דיון והכרעה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

15.1. ההשבחה נבחנה למועד אישורן של ההקלות, קרי – 03/08/2021.

15.2. המימוש מלא, בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20210513, הכוללת הקלות.

15.3. במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש הנוכחי, אושרו כאמור 8 הקלות, כדלקמן:

1. הקלה במניין הקומות, מ-3 קומות המותרות לפי תכנית 114/03/3 ל-4 קומות במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
2. הקלה כמותית בשיעור של 6% המהווים 429 מ"ר מזכויות הבנייה לצורך הסדרת מצב קיים.

3. הקלה בתוספת 5% לצורך התקנת מעלית במבנה.

4. הקלה בתוספת 2.5% לכל קומה נוספת על מספר הקומות המותר לפי תכנית.

5. הקלה לעניין הפחתת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה בהיתר על בסיס חישוב לפי תקנות חניה עדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית, זאת בהתאם לסעיפים 4.17.2 ו-4.17.3 הנחיות מקצועיות עבור תקנות חניה 2016.

6. הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של כ-34.67 מ"ר במסגרת זכויות מותרות.

7. הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומת קרקע בשיעור של כ-94 מ"ר במסגרת זכויות מותרות.

8. הקלה לניוד השטחים הלא מנוצלים מקומה ב' לקומה ג' בשיעור של 637 מ"ר במסגרת זכויות מותרות.

15.4. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה הקלה מס' 5 אינה משביחה. קיימת מחלוקת בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישורן של הקלות 1-4 ו-6-8, לרבות בנוגע להיקף זכויות הבנייה במצב הקודם, שיעור ההשבחה וערכי השווי.

15.5. **אופן בחינת ההשבחה** – שמאי המשיבה נקטו בשיטת "הדלתא" בחישוב ההשבחה, לפיה ערכו תחשיב נפרד לכל אחת מההקלות. שמאי המבקשת טענו כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות, ללא הצגת תחשיב השבחה.

15.6. אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון, ניתן לבחון את ההשבחה בשיטת "הדלתא" המתמקדת במרכיבי ההקלות בלבד, ובלבד שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים, ואבאר.

15.7. בפסק דין עמ"נ 2396-08-16 **יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה**, מיום 22/02/2018, נדחה ערעור על החלטת ועדת ערר, אשר דחתה ערר על שומה מכרעת שבמסגרתה נבחנה ההשבחה בגין אישור הקלה עפ"י השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד. בית המשפט קיבל את הדעה לפיה שיטה זו ראויה ובלבד **"שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם."**.

**<u>הקלות מס' 1-4 – תוספת קומה וזכויות בנייה</u>**

15.8. **מהות ההשבחה** – ההקלות מתייחסות לתוספת אחוזי בנייה של עד 6% לצורך הסדרת מצב קיים, 5% לצורך התקנת מעלית ו-2.5 לתוספת קומה מעל המותר, בסה"כ עד 13.5%.

15.9. **היקף תוספת השטח** – אקדים ואומר כי מאחר שאותרו על ידי באתר הוועדה המקומית היתר בנייה חתום ותכנית היתר מאושרת, הכרעתי זו תתייחס לשטחים המאושרים המפורטים בתכנית היתר הבנייה הנ"ל.

15.10. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להיקף תוספת השטח שהתקבל מכוח ההקלות הנ"ל, שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת שטח של 766.29 מ"ר, ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון תוספת שטח של 660 מ"ר, לפי החישוב הבא:

| מהות | שומת המשיבה | שומת המבקשת |
|---|---|---|
| שטח עיקרי מוצע | 8,124.24 מ"ר | 8,124.24 מ"ר |
| שטח ממ"מ לקיזוז | 196.35 מ"ר | 195.60 מ"ר |
| שטח עיקרי במצב קודם | 7,161.60 מ"ר<br>עפ"י תב"ע (120%) | 7,268.30 מ"ר<br>עפ"י היתר מס' 20110193 |
| תוספת שטח עיקרי | 766.29 מ"ר | 660.00 מ"ר |

15.11. הובא בחשבון שטח עיקרי מוצע של 8,129.92 מ"ר (במקום 8,124.24 מ"ר), בהתאם לתכנית היתר הבנייה.

15.12. מקובלת עליי גישת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון שטחי בנייה בהתאם להיתר בנייה קיים מס' 20110193, דהיינו 7,268.28 מ"ר (121.79% = 120% עפ"י תב"ע + 1.79% בהקלה).

15.13. בנוסף, הובא בחשבון שטח עיקרי לממ"מ דו-תכליתי של 195.70 מ"ר, בהתאם לשטחי הבנייה המפורטים בתכנית היתר הבנייה (דרוש 2% לשטח עיקרי למסחר ו-3% לשטח עיקרי למשרדים/תעשייה עתירת ידע), ובהתחשב בפטור לשטחי ממ"מ כמפורט בהמשך.

15.14. לפיכך, השטח הרלוונטי לחישוב ההשבחה הינו 666.64 מ"ר, כדלקמן:

| מהות | שטחים |
|---|---|
| שטח עיקרי מוצע | 8,129.92 מ"ר |
| שטח ממ"מ לקיזוז | 195.70 מ"ר |
| שטח עיקרי עפ"י היתר קיים | 7,268.28 מ"ר |
| תוספת שטח עיקרי, במעוגל | 666.00 מ"ר |

15.15. איני מקבלת את תוספת השטח של 856 מ״ר, כפי שנקבעה בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, שכן שטח זה מהווה 14.34%, העולה על אחוז הבנייה שניתן לאשר בהקלות של 13.5%. בהתחשב בקיזוז שטח ממ״מ של 195.7 מ״ר מסך הפרש השטח בין המצב המוצע לקיים (861.64 מ״ר[2]) מתקבלת תוספת של 666 מ״ר, ובאחוזים כ-11.16% מתוך 13.5% המותרים.

15.16. **שטחי ממ״מים** – עפ״י הוראות תכנית 62/101/02/3, שאושרה בשנת 1997, נקבע, בין היתר, כי שטחם של מקלטים או מרחבים מוגנים המאושרים על ידי שלטונות הג״א לשימוש דו-תכליתי, כולל מסחרי, יתווספו לשטחים העיקריים המותרים לפי תכנית.

15.17. בהתאם לסעיף 236(א) לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש״ן-1990, ביחס ל״שטח המרחב המוגן״, נקבע כי שטח המרחב המוגן הנדרש בבניין משרדים ותעשייה מתקדמת (היי-טק) הינו בשיעור של 3% משטח עיקרי ובחנות בשטח גדול מ-200 מ״ר הינו בשיעור של 2% משטח עיקרי.

15.18. לפיכך יש להתייחס לשטח בשיעור הנ״ל כשטח הנדרש ע״י הג״א, ויש להביא בחשבון שטח של 195.7 מ״ר (3,310.86 מ״ר עיקרי משרדים ותעשייה עתירת ידע x 3% + 4,819.06 מ״ר x 2%), מתוך 228.4 מ״ר המוצעים לממ״מ במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

**<u>הקלות מס׳ 6-8 – ניוד זכויות</u>**

15.19. **היקף השטח המנויד** – להלן חישוב שטחים מנוידים בין הקומות בהתחשב בשטחי הבנייה עפ״י תכנית ההיתר:

| קומה | שטח עפ״י בקשה להיתר | שטח עפ״י היתר קיים | שטח שהתקבל בהקלה + שטח ממ״מים לפי תקנות | הפרש שטח שהתווסף / שקוזז מכל קומה ביחס להיתר בנייה קיים |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 2,505.23 מ״ר | 2,494.19 מ״ר | | 11.05 מ״ר + |
| א׳ | 2,346.59 מ״ר | 2,387.05 מ״ר | | 40.46 מ״ר - |
| ב׳ | 1,648.44 מ״ר | 2,387.05 מ״ר | | 738.61 מ״ר - |
| ג׳ | 1,629.66 מ״ר | | 861.64 מ״ר [3] | 768.02 מ״ר + [4] |
| סה״כ | 8,129.92 מ״ר | 7,268.29 מ״ר | 7,161.60 מ״ר | 0.00 |

[2] 7,268.28 מ״ר עפ״י היתר במצב קודם - 8,129.92 מ״ר מוצע בבקשה להיתר = 861.64 מ״ר.
[3] 666 מ״ר תוספת שטח בהקלה + 195.7 מ״ר ממ״מים לפי תקנות = 861.64 מ״ר.
[4] 29.41 מ״ר מקומה א׳ + 738.61 מ״ר מקומה ב׳ = 768.02 מ״ר.

15.20. מהאמור לעיל עולה כי ביחס למצב הקודם, הוצע ניוד שטח של 11.05 מ״ר מקומה א׳ לקומת קרקע, שטח של 29.41 מ״ר[5] מקומה א׳ לקומה ג׳ ושטח של 738.61 מ״ר מקומה ב׳ לקומה ג׳.

15.21. בנוסף עולה כי התווסף שטח של 666 מ״ר בהקלה לקומה ג׳ (861.64 מ״ר בניכוי 195.7 מ״ר ממ״מ).

15.22. **מקדמי השבחה** – הובאו בחשבון מקדם 0.6 לניוד שטח עיקרי מקומה א׳ לקומת קרקע, ומקדם 0.3 בגין שטח ממ״מ בקומת קרקע.

15.23. הובא בחשבון מקדם שווי זהה לקומות ג׳ ו-ד׳, ולפיכך אין השבחה בניוד מקומה ב׳ לקומה ג׳.

15.24. **כופר חניה** – שמאי המבקשת טענו כי בעת קביעת שווי הנכס במצב החדש יש לקזז את עלות הסדרת פתרון חניה בהתאם לכופר חניה מלא בסך של 56,200 ₪ למקום חניה, ובסה״כ 4,390,000 ₪ עבור 74 מקומות חניה. מאידך, טענו שמאי המשיבה כי הזכות לשימוש בשצ״פ לחניה יצרה לבעל הזכויות יתרון כלכלי על פני כל חלופה אחרת שקיימת ליזם, שכן זכות זו אפשרה ניצול שטחי בנייה לא מנוצלים במצב קודם, וכן תוספת שטחי בנייה בקומה נוספת.

15.25. בהתאם להחלטת ועדת משנה בישיבה מס׳ 202212, ביום 09/08/2022 נקבע כי יש: ״**לאשר ביטול קרן חניה בהתאם לאישור מעודכן של מחלקת תשתיות.**״. בהתאם לכך, מתייתר הדיון בטיעון המבקשת לפיו יש להביא בחשבון את הדרישה לתשלום כופר חניה, שכן דרישה זו בוטלה. מעבר לכך לא אושר כהקלה, אין בסיס חוקי לחיוב

15.26. **ערכי השווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי. שמאי המשיבה טענו לשווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה בקומת הקרקע ושווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה בקומות עליונות. מאידך, שמאי המבקשת טענו לשווי של 4,700 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע, שווי של 3,300 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומה א׳, ושווי של 1,200 ₪ למ״ר מבונה בקומות ב׳ ו-ג׳ לתעשייה עתירת ידע.

15.27. חרף בקשתי משמאי המבקשת להעביר את הסכמי השכירות בנכס הנדון, לא נתקבל אף הסכם, מכיוון שלטענת שמאי המבקשת לא היו חוזים חתומים.

15.28. מסחר בקומת קרקע – קיימת מחלוקת קטנה בין הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע. בהתחשב בנתוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים, הובא בחשבון שווי של 4,800 ₪ למ״ר מבונה בקומת קרקע.

[5] 11.05 מ״ר - 40.46 מ״ר = 29.41 מ״ר להעברה מקומה א׳ לקומה ג׳.

15.29. מסחר בקומה א' – מקובל עליי היחס בין שווי מבונה בקומה א' לקומת קרקע של כ-70% כפי שעולה משומת המבקשת, בהתחשב בשימוש מסחרי, הגישה והיקף השטח, דהיינו שווי מ"ר מבונה בקומה א' הינו 3,360 ₪ למ"ר.

15.30. תעשייה עתירת ידע בקומות ב' ו-ג' – מניתוח עסקאות השוואה שהוצגו בשומת המשיבה, מתקבל שווי ממוצע של 9,108 ₪ למ"ר בנוי למשרדים, ומחילוץ שווי קרקע מתקבל שווי של 1,785 ₪ למ"ר מבונה למשרדים (כמפורט להלן). בהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס הנדון, סביר להעריך שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בגבולות של 1,680 ₪ למ"ר מבונה בקומות ב' ו-ג', המשקף שיעור של 35% משווי מ"ר בקומת הקרקע:

| תאריך | כתובת | שטח | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 11/07/2019 | האורגים 35 | 55 מ"ר | 455,000 ₪ | 8,272 ₪ |
| 13/09/2018 | האורגים 13 | 113 מ"ר | 1,123,831 ₪ | 9,945 ₪ |
| מחיר למ"ר בממוצע | | | | 9,108 ₪ |

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה:

| מהות | שווי |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | 9,108 ₪ |
| בניכוי יזמות - 17% | 7,590 ₪ |
| עלות בנייה | 6,000 ₪ - |
| שווי מ"ר מבונה, במעוגל | 1,785 ₪ |

16. **תחשיבי ההשבחה:**

| **הקלה לתוספת שטח עיקרי** | |
|---|---|
| תוספת שטח עיקרי בהקלה | 666 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה בקומה ג' | ₪ 1,680 |
| השבחה בגין הקלה לתוספת שטח עיקרי | ₪ **1,118,880** |

| **הקלה לניוד שטח בנייה בין הקומות** | |
|---|---|
| שטח שנויד מקומה א' לקומת קרקע | 11.05 מ"ר |
| מקדם השבחה | 0.3 [6] |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,800 |
| השבחה בגין ניוד בין קומות | ₪ 15,912 |
| השבחה בגין הקלה לתוספת שטח עיקרי | ₪ 1,118,880 |
| **סה"כ השבחה בגין אישור הקלות** | ₪ **1,134,792** |

17. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, ההשבחה בנכס בגין אישורן של הקלות, במסגרת המימוש נשוא הכרעתי, הינה כדלקמן:

| **אירוע** | **מועד קובע** | **השבחה** | **היטל השבחה** |
|---|---|---|---|
| הקלות | 03/08/2021 | ₪ 1,134,792 | ₪ 567,396 |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[6] 0.7 מקדם קומה א' - 1.0 מקדם קומת קרקע = 0.3.