שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

21/04/2016
י״ג ניסן, תשע״ו
תיק: 33.1891.04.16
מס׳ מינוי: 1866-2015

לכבוד: עו״ד דיין ויטוריו ב״כ המבקשת

ע״י מר שי סקיף

<u>שמאי המבקשת</u>

רח׳ סוקולוב 4, הוד השרון

דוא״ל: shayskif@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

ע״י מר בועז קוט

<u>שמאי המשיבה</u>

רח׳ ההסתדרות 26, מגדל פלינר (קומה 14), פתח תקוה

דוא״ל: kotboaz@orange.net.il

שומה מכרעת

גוש 6365 חלקה 96, תת חלקה 2

<u>רח׳ בולטימור 3, קריית אריה, פתח תקווה</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת שי סקיף מיום 24.01.2016 בצירוף מידע בנכס מפנקס הבתים המשותפים, צו רישום, תקנון ותשריט הבית המשותף, מסמך ותשריט היתר מס׳ 2004084 בתת חלקה 2 במבנה.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר בועז קוט מיום 17.03.2010.

1.3 ביום 08.04.2016 ערכתי סיור בנכס וסביבתו ללא השתתפות שמאי הצדדים.

1.4 ביום 11.04.2016 התקיים דיון בפני.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש	-	6365,
חלקה	-	96,
שטח רשום	-	10,299 מ״ר,
תת חלקה	-	2,
שטח רשום	-	211 מ״ר,
כתובת	-	רח׳ בולטימור 3, קרית אריה, פתח תקווה.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור התכניות המפורטת להלן:

תכנית	מועד קובע
פת/2/853	28.12.1990
פת/2000	[1]02.06.1992
פת/10/2000	[2]06.09.1995
פת/מק/2000 ד׳	26.02.1997
פת/2000 ח׳	21.03.2006

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם באזור התעשייה קרית אריה, התחום ברח׳ ז׳בוטינסקי בדרום, דרך מס׳ 4 במערב, דרך אם המושבות בצפון ורח׳ זבולון המר והרב מלכה במזרח. רח׳ בזל מהווה ציר תנועה מקומית המחבר בין רח׳ גיסין בצפון לרח׳ ז׳בוטינסקי בדרום. רח׳ בולטימור מתפצל מערבה מרח׳ בזל ומהווה דרך מקומית ללא מוצא.

סביבת הנכס מאופיינת במפעלי היי טק לצד מבני תעשייה ומלאכה, בית חולים נווה יעקב, מסוף אוטובוסים (״מסוף החרש״), שטחים פתוחים וכיוצ״ב.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה סביר.

[1] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳, תחילת תוקפה של תכנית יהיה בתום 15 יום מיום הפרסום האחרון שבוצע בעיתון או ברשומות התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 18.05.1992

[2] הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 22.08.1995

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 96 בגוש 6365 מהווה חלקה רגולארית בשטח 10,299 מ״ר עם חזית מזרחית ברוחב כ-94 מ׳ לרח׳ בזל וחזית צפונית ברוחב כ- 110 מ׳ לרח׳ בולטימור, עליה קיימים שני מבני תעשייה ומלאכה ותיקים (מזרחי ומערבי) בגובה 3 קומות כולל קומת קרקע, עם גג דו שיפועי. הנכס ממוקם במבנה המערבי הכולל שימושים לסופרמרקט (״שופרסל דיל״), משרדים, ובתי עסק קטנים (באולינג). במבנה המזרחי קיימים מחסנים לפריקה וטעינה המשמשים את ה״שופרסל דיל״ ובקומות העליונות בתי עסק ומשרדים.

הכניסה מרחוב בולטימור משרתת את הנכס נשוא הדיון ואת הסופרמרקט ובצמוד לה רמפת ירידה למרתף חניה.
המבנים במצב סביר ותואמים את גילם.

<u>החלקה גובלת</u>

מדרום - במבנה וותיק בגובה 2 קומות המשמש למשרדים,
ממזרח - בשטח פתוח המשמש לחניה זמנית לבאי האזור ומעבר לו פארק פתח תקוה ובית חולים נוה יעקב,
ממערב - בחניה לבאי שופרסל דיל,
מצפון - במתחם מגודר הכולל את בית חרושת ״טבע״.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון, מהווה את תת חלקה 2 בשטח 211 מ״ר, הממוקמת בקומת הקרקע של המבנה המערבי בסמיכות לכניסה לחניה ולמתחם הסופרמרקט, ומשמשת בחלקה כחנות פינתית לממכר רהיטים ומזרנים ובחלקה למחסן מזרונים בשטח 111 מ״ר בתוספת גלריה בשטח 56 מ״ר[3].
מצב התחזוקה בנכס סביר.

[3] בהתאם להיתר מס׳ 2004084

6. <u>המצב התכנוני</u>[4]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
פת/3/1002 ב'	תוקף	1722	20.05.1971
<u>מצב חדש</u>			
פת/853	תוקף	2876	23.12.1982
פת/853/א'	תוקף	3091	30.08.1984
פת/2/2000	תוקף	3478	06.09.1987
פת/2/853	תוקף	3824	13.12.1990
פת/2000	תוקף	4004	14.05.1992
פת/1241 א'	תוקף	4178	29.12.1993
פת/10/2000	תוקף	4312	11.06.1995
פת/מק/2000 ד'	תוקף	4490	11.02.1997
פת/מק/2000/ד'1	תוקף	4926	12.10.2000
פת/2000 ח'	תוקף	5502	06.03.2006

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>פת/3/1002 ב'</u>

התכנית מסווגת את המגרשים כשטח **לתעשייה קלה** בו מותרת הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר,

אחוז בניה מרבי לקומה - 40%, סה"כ 120%,

מס' קומות - 3,

גובה מירבי - 12 מ',

אורך חזית מינימאלי - 18 מ',

קווי בניין - קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

<u>שימושים</u>

בתי מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

[4] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

6.2 <u>תיק בנין מס' 2468</u>

6.2.1 היתר הבנייה המקורי להקמת בניין A לא נמצא בתיק הבניין.

6.2.2 **<u>היתר מס' 2659</u>**

בהיתר מיום 24.02.1980 אושרה הקמת מבנה לתעשייה (בנין B) בנפח 19,415 מ"ק ו-158 מ"ר מבני עזר.

<u>מצב חדש</u>

6.3 <u>פת/853</u>

התכנית קובעת בנכס יעוד לאזור תעשייה הכולל, בין היתר, את בניינים C,B,A בהם נקבעו הזכויות שלהלן:

סה"כ אחוזי בנייה	-	120%,
קומת קרקע	-	52.2%,
קומה א'	-	40%,
קומה ב'	-	27.8%,
קווי בניין	-	קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'. בקומת הקרקע בין בניינים B,A יותר קו בניין 0.00 מ'.

בחזית הצפונית של בניין C נקבע יעוד לשטח פרטי פתוח בשטח 304 מ"ר.

6.4 <u>פת/853/א</u>

התכנית קובעת בנכס יעוד לשטח פרטי פתוח בשטח 3,770 מ"ר[5] הכולל מרתף חניה ואזור תעשייה מעורב הכולל את בניינים A, B בשטח 6,511 מ"ר[6], בהם נקבעו שטחי הבנייה שלהלן:

קומת מרתף	-	1,900 מ"ר,
קומת קרקע	-	4,387 מ"ר,
קומה א'	-	2,853 מ"ר,
קומה ב'	-	2,853 מ"ר,
סה"כ	-	11,993 מ"ר.

[5] במקום בניין C

[6] סה"כ 155% (6,511 מ"ר מגרש / 10,093 מ"ר בנייה לתעשייה)

6.5 **<u>פת/2/2000</u>**

התכנית קובעת זכויות להקמת מרתף באזורי תעשייה לצרכי מקלט וחניה תת קרקעית.
קווי הבניין של המרתף יהיו ע"פ המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבניין. התכנית מתירה חניה תת קרקעית בקונטור המגרש בקו בניין אפס, בכפוף להסכמת שכן.

6.6 **<u>פת/2/853</u>**

התכנית קובעת מאפשרת תוספת יציעים בשיעור 50% משטח הביתנים לתעשייה שגובהם 5 מ'. יציעים אלו לא יתאפשרו בשטח ההיפרכל ובקומה ב' שגובהה 3 מ'. לתשריט התכנית מצורף בינוי הכולל גלריה בקומה א' בלבד.

6.7 **<u>פת/2000</u>**

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור תעשייה בו נקבעו הזכויות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	-	1,000 מ"ר,
שיעור בנייה	-	40% לקומה, סה"כ 120%,
מספר קומות	-	3,
גובה מרבי של הבניין	-	12 מ' הועדה רשאית לאשר גובה של 15 מ',
אורך מינימאלי לחזית	-	18 מ',
קווי הבניין	-	5 מ' קדמי, 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור.

בהוראות המעבר של התכנית (סעיף 1.4.3) נקבע, בין היתר, שתכניות תכנית פת/853/א' ופת/2/2000 יישארו בתוקפן.

<u>התכנית מתירה באזור תעשייה את השימושים שלהלן</u>:

א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
ב. בתי קירור.
ג. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
ה. מוסדות כספיים.
ו. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
ז. מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת.
ט. מכונים ומעבדות.
י. מוסכים לרכב.

יא. שטחי ומתקני חניה.

יב. בתי מלאכה.

יג. תחנות דלק ותחנות תדלוק בכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 18.

בהתאם להוראות סעיף 6.26 לא יוצאו היתרי בנייה באזור תעשייה, אלא לאחר הכנת תכנית בינוי שתחול על כל שטח המגרש.

אזור תעשייה[7] - אזור המיועד בעיקרו להקמת מפעלי תעשייה, אשר על פי תכנית מקומם כאזור בעל שירותים הנדסיים, טכניים ותחבורתיים הדרושים לפעילותם התקינה. באזור תעשייה יותרו שירותים נלווים לתעשייה ולעובדיה.

שטח בנייה מותר[8]- השטח המכסימאלי המותר לבניה בקומה או על מגרש בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי הוראות התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל- 1970.

מרתף[9]- הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף באזור תעשייה, מלאכה ואחסנה לשימושים של מקלט וחניה בהתאם לתקן חניה. שטח המרתף באזור מגורים ומסחר לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבניה. קווי הבניין יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בתכנית החלה במקום. חניה תת קרקעית תותר בקווי בניין 0 בכפוף לקבלת הסכמת השכן ולנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת הנכס הגובל.

6.8 **<u>פת/1241 א'</u>**

התכנית סיווגה את הנכס באזור תעשיה בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר,

שיעור בנייה - 40% לקומה, סה"כ 120%,

מספר קומות - 3,

גובה מרבי של הבניין - 12 מ' הועדה רשאית לאשר גובה של 15 מ',

קווי הבניין - 5 מ' קדמי, 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור.

6.9 **<u>פת/10/2000</u>**

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בנייה ובינוי **למגרשים ריקים** באזורי התעשייה, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע - 150% ,

שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע - 50% קומת מרתף עליונה למחסנים,

שטחי שירות מעל למפלס הקרקע - 20% מהשטח העיקרי,

---

[7] סעיף 2.19

[8] סעיף 2.39

[9] סעיף 6.16 ס.ק. ג' –ה'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע	- 150% לחניה בלבד,
תכסית קומת הקרקע מירבי	- 55% כולל שטחי שירות,
גובה מירבי	- 15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות,
מס' קומות מכסימלי	- 4 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג,
קו בנין	- לחזית – לפי תב"ע מאושרת, לצדדים – 4 מ' לאחור 6 מ'.

<u>השימושים המותרים</u>:

מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים. כמו כן תותר חנויות של מפעל הקיים בבניין בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.
השימושים המותרים בחצר הינם לפריקה וטעינה בלבד, לא תותר כל חניה בחצר. לפחות 30% משטח החצר יהווה גינון.

<u>השימושים המותרים במרתף</u>:

חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכדומה, בקומת המרתף העליונה יותר שימוש ב-50% משטח הקומה כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.
לא תותר כל חניה בחצר המגרש למעט פריקה וטעינה.
קומת מרתף מותרת בקו בניין אפס (קו המגרש) תוך הבטחת הבניין הגובל.

<u>תכנית בינוי</u>

בכל מקרה בו יתבקש היתר בניה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40%, או היתר בנייה ליותר מ– 3 קומות, לא יוצא היתר בנייה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש באישור הועדה המקומית.

<u>ניוד זכויות</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סך כל אחוזי הבנייה בין הקומות תוך שמירה על שטח תכסית הקרקע.

<u>רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה)</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.10 <u>פת/מק/2000/ד'</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בכפוף למגבלת התכסית (55%) לפי פת/10/2000 ובתנאים הבאים:

6.10.1 לא תהיה חריגה מתכנית המתאר לעניינים הבאים:

6.10.1.1 שטחי הבנייה המותרים,

6.10.1.2 קווי הבניין,

6.10.1.3 גובה הבניין (מספר קומות).

6.10.2 בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה תידרש בדיקת אדריכל העירייה ואישורו.

כמו כן נקבע כי באזור תעשייה ומלאכה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בקו בניין אפס לצד ולאחור, בתנאי אישור אדריכל העירייה, במרתפים יותר קו בניין 0.00 מ' ובמבנים קיימים באזור תעשייה ניתן לבנות מעלית ומדרגות חירום בעורף המבנה או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.

6.11 <u>פת/מק/2000/ד'1</u>

התכנית מתירה בנייה בקיר משותף בין חלקות בתנאי הסכמת הבעלים ותכנית בינוי.

6.12 <u>פת/2000/ח'</u>

קובעת כי באזורים ביעוד תעשיה ו/או תעסוקה, שאין בהם מגורים, יותרו שימושים לתרבות בילוי ופנאי, בתנאי שלא יפגעו בפעילויות קיימות, לא יגרמו למפגעים ומטרדים סביבתיים וישמר מרחק של לפחות 50 מ' למגורים, כולל דיור מוגן.

התכליות המותרות כוללות אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

6.13 <u>תיק בנין מס' 2468</u>

6.13.1 **<u>היתר מס' 1013</u>**

בהיתר מיום 11.07.1988 אושרה הסבת 4,053.92 מ"ר במבנים קיימים A ו- B בקומת הקרקע להיפרמרקט והקמת מרתף חניה בשטחים המפורטים להלן:

קומת מרתף	-	1,703.90 מ"ר,
קומת קרקע	-	4,386.80 מ"ר,
קומה א'	-	2,852.20 מ"ר,
קומה ב'	-	2,852.20 מ"ר,
סה"כ	-	10,091.20 מ"ר.

6.13.2 **היתר מס' 541**

בהיתר מיום 11.06.1991 אושרה הקמת יציע בשטח 70 מ"ר.

6.13.3 **היתר מס' 341**

בהיתר מיום 05.10.1992 אושרה הקמת תוספת ליציע בשטח 52 מ"ר.

6.13.4 **היתר מס' 2004084**

בהתאם להיתר מיום 15.03.2004 אושרה בחלק מתת חלקה 2 בשטח 111 מ"ר בקומת הקרקע, הקמת גלריה בשטח 51.46 מ"ר.

7. המצב הקנייני

בהתאם למידע שהופק ביום 19.01.2016 מפנקס בתים משותפים באמצעות אינטרנט, עולה שבחלקה 96 בגוש 6365 בשטח 10,299 מ"ר, רשום בית משותף הכולל את תת חלקה 2 בשטח 211 מ"ר בקומת קרקע תחתונה באגף 2, הרשומה בבעלות המפורטת להלן:

תאריך	מהות הפעולה	שם הבעלים	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות
11.05.2015	מכר	רשף ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ	2/114	בשלמות

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 זיהוי הנכס שטחו, המצב התכנוני והמועדים הקובעים,

8.1.2 העדר השבחה בגין פת/853/א, פת/2/2000, פת/2000, פת/1241/א' ו- פת/מק/2000/ד'/1,

8.1.3 שווי מ"ר מבונה בתכנית פת/2/853.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 פת/2/853

8.2.1.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע שיש להביא בחשבון ההשבחה כי חלק משטח הגלריה בנוי בהיתר ולכן יתרת הזכויות לחישוב ההשבחה תעמוד על 54.54 מ"ר[10] בלבד.

שווי

שמאי המבקשת מסכים לשווי שקבע שמאי המשיבה.

[10] 106 מ"ר לפי 50% בקיזוז 51.46 מ"ר יציע קיים

<u>מקדם</u>

מקדם לגלריה - 0.4[11].

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קובע שבשל גובה הקומה בה ממוקמת תת חלקה 2 תתאפשר הקמת גלריה בשטח 50% משטחה הרשום, משמע 106 מ״ר.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה מחשב שווי מבונה למ״ר אקווי׳ 200$ (שע״ח 2.078 ₪).

<u>מקדם</u>

מקדם לגלריה - 0.66.

<u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר מבונה אקווי׳	200$	שווי מ״ר מבונה אקווי׳	200$
שטח גלריה 50%	106 מ״ר	שטח גלריה 50%	106 מ״ר
יתרת שטח גלריה לניצול	54.54 מ״ר		
מקדם גלריה	0.40	מקדם גלריה	0.66
שע״ח	2.078 ₪	שע״ח	2.078 ₪
<u>ההשבחה</u>			
54.54 מ״ר X 200$ X 0.40 =		106 מ״ר X 200$ X 0.66 =	
<u>4,363$</u>		**<u>13,926$</u>**	

8.2.2 <u>פת/10/2000</u>

8.2.1.3 <u>שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס מאחר שהיא חלה על מגרשים ריקים בלבד ובמועד הקובע קיים על החלקה מבנה שהוקם 7 שנים לפני אישורה, עם ניצול מלא של זכויות הבניה.

בנוסף, אין כדאיות כלכלית לזכויות שקבעה מאחר שכתנאי למימושן נדרשת הריסת המבנה הקיים במצבו במועד הקובע ובהתחשב בהרכב הבעלות, הפסד שכירות בתקופת הבניה ואיסור השימוש למסחר.

[11] מקדם זה - מגלם את הפחתת שווי מ״ר מתחת לגלריה בשיעור 20%

שומות מכריעות

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומות המכריעות שנערכו ע"י הגב' לבנה אשד (להלן: שומות לבנה אשד) בבניין בחלקה נשוא הדיון, כמפורט להלן:

פסיקה מיום	תת חלקה	פסיקה
19.03.2012	14	לא חלה השבחה בגין תכנית פת/10/2000
12.08.2010	16	

8.2.1.4 שמאי המשיבה

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהגדלת שטח הבנייה העיקרי ל-150% מעל הקרקע ו-50% במרתף בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בעוד 20 שנה לפי 6% ריבית.

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך $423 למ"ר מבונה לאחר הפחתה למושע 10% משווי בסך $469, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

שווי דונם תעשייה במועד הקובע - $1,000,000.

שטח בנייה אקווויולנטי:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	1,500	1	1500
עיקרי אחסנה במרתף	500	0.7	350
שטח שירות	400	0.7	280
סה"כ שטח אקו'			2130
שווי דונם בשנת 1995			$1,000,000
שווי מ"ר אקו'			$469
בהפחתה למושע 10%			**$423**

מקדמים

מקדם שטח עיקרי - 1.0,

מקדם שטח עיקרי תת קרקעי לאחסנה - 0.7,

מקדם שטחי שרות עיליים - 0.7,

מקדם מושע - 0.1,

מקדם דחייה - 0.31 (20 שנים, ריבית 6%).

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.5 תחשיב

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
	שווי מ״ר מבונה $423
מצב קודם	
	שטח / מקדם / שטח אקו׳
	עיקרי / 12,358.8 / 1 / 12,358.8
	סה״כ שטח אקווי׳ 12,358.8
	12,358.8 X $423= $5,222,028
מצב חדש	
	שטח / מקדם / שטח אקו׳
	עיקרי / 15,449 / 1 / 15,449
	מרתף[12] / 5,149.5 / 0.7 / 3,605
	ש״ש / לא הובאו בחשבון
	סה״כ 19,053
	19,053 X $423= $8,050,627
ההשבחה	
לא חלה השבחה	0.31 X $8,050,627 - $5,222,028 = **$876,866**

8.2.3 פת/2000/ד׳

8.2.3.3 שמאי המבקשת

לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס מאחר שהוראותיה יחולו רק בעת ניצול זכויות הבניה עפ״י פת/2000/10, שלא תחול בנכס. לתמיכה בעמדתו מפנה לשומות לבנה אשד במתחם.

8.2.3.4 שמאי המשיבה

לטענת שמאי המשיבה התכנית מאפשרת גמישות בניצול הזכויות בין הקומות ומגדילה את הזכויות ל-200% בנייה למטרות עיקריות. בקביעת ההשבחה הביא בחשבון שהמימוש יתאפשר בתום החיים בכלכליים של הנכס.

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך $355 למ״ר מבונה לאחר הפחתה למושע 10% משווי בסך $395, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

שווי דונם תעשייה במועד הקובע - $900,000.

[12] עיקרי לשימוש אחסנה

שטח בנייה אקוויוולנטי:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	2,000	1	2,000
עיקרי אחסנה במרתף	0.00	0.7	0.00
שטח שירות	400	0.7	280
סה"כ שטח אקו'			2,280
שווי דונם בשנת 1995			$900,000
שווי מ"ר אקו'			$395
בהפחתה למושע 10%			**$355**

מקדמים

מקדם שטח עיקרי - 1.0,

מקדם שטח עיקרי תת קרקעי לאחסנה - 0.7,

מקדם שטחי שרות עיליים - 0.7,

מקדם מושע - 0.1,

מקדם דחייה - 0.35 (18 שנים, ריבית 6%).

8.2.1.6 תחשיב

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה			
	שווי מ"ר מבונה			$355
מצב קודם				
		שטח	מקדם	שטח אקו'
	עיקרי	15,449	1	15,449
	מרתף[13]	5,149.5	0.7	3,605
	ש"ש	לא הובאו בחשבון		
	סה"כ			19,053
	=$355 X 19,053			$6,768,882
מצב חדש				
	שטח	מקדם	שטח אקו'	שטח
	עיקרי	20,598	1	20,598
	מרתף[14]	0.00	0.7	0.00
	ש"ש	לא הובאו בחשבון		
	סה"כ			20,598
	=$355 X 20,598			$7,317,711
ההשבחה				
לא חלה השבחה	$6,768,882 - $7,317,711 X0.35 = **$192,090**			

[13] עיקרי לשימוש אחסנה
[14] עיקרי לשימוש אחסנה

8.2.4 <u>פת/2000/ח'</u>

8.2.4.3 <u>שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס היות שעלות ההתאמה, בהתאם לדרישות הועדה המקומית לרישיון עסק לבידור ופנאי, עולה על ההשבחה הנטענת ע"י שמאי המשיבה[15].

בנוסף נטען שהנכס ממוקם בקירבה לבית אבות בגו"ח 6366/200 במרחק הקטן מ- 50 מ' לפיכך אין וודאות למימוש השימושים שהותרו בה. לתמיכה בעמדתו מפנה לשומות לבנה אשד במתחם.

8.2.4.4 <u>שמאי המשיבה</u>

לטענת שמאי המשיבה הרחבת השימושים בנכס לתרבות, בידור ופנאי משביחה את שווים בשיעור של כ-10% ואינה מוגבלת לקומת הקרקע בלבד. לראייה הפנה לבקשה לשימוש חורג לאולם באולינג שהוגשה בבניין.

<u>עלויות התאמה</u>

לטענת שמאי המשיבה עלויות ההתאמה אינן מאיינות את ההשבחה, מאחר שההסבה מתאפשרת בעלויות מינימאליות.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך $300 למ"ר מבונה בהתבסס על הסכם מכר מיום 23.11.2006 לתת חלקה 3 בבניין נשוא תמורת $100,000.

8.2.4.5 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקשת</u>	**<u>שמאי המשיבה</u>**	
	שווי מ"ר מבונה בסיסי	$300
	מקדם השבחה	0.1
<u>ההשבחה</u>		
<u>לא חלה השבחה</u>	9,896 מ"ר X $300 X 0.1 =	**<u>$296,880</u>**

[15] ההשבחה הגולמית לפי שמאי המשיבה מהווה $30 למ"ר

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>העדר השבחה בגין תכניות פת/853/א', פת/2/2000, פת/2000, פת/1241 א' ופת/מק/2000 ד'1</u>

שמאי הצדדים מסכימים להעדר השבחה בגין התכניות שבנדון.

לאחר שעיינתי בהוראות התכניות ובהתחשב במימוש הקיים בנכס, קיבלתי את עמדתם לעניין זה.

10.2 <u>פת/853</u>

תכנית זו לא פורטה בחוות דעת הצדדים.

משניתן היתר בנייה למימוש כ-155% בנייה בהיתר מס' 1013, לא מצאתי שיש בהוראות התכנית כדי להשביח את הנכס.

10.3 **<u>פת/853/א</u>**

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה בגין תכנית זו.

התכנית קובעת שינוי יעוד לאזור תעשיה מעורב, מרחיבה את השימושים להיפרמרקט וקובעת הוראות בינוי כולל תוספת מרתף.

בהיתר מס׳ 1013, שניתן לאחר אישור התכנית, מומשה התכלית למרכול לפי הוראות התכנית. משבוצע מימוש יש להניח ששולמה ההשבחה בגינו, לפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.4 **<u>פת/853/2</u>**

שמאי הצדדים מסכימים שתוספת הזכויות לגלריה/ יציע משביחה את הנכס אולם חלוקים על שטחה ועל מקדם השווי.

<u>שטח לחיוב</u>

התכנית מאפשרת 105.50 מ״ר לגלריה[16] מתוכם מומשו 51.46 מ״ר בהיתר מס׳ 2004084 מכאן שיתרת השטח למימוש עומדת על 54.04 מ״ר בלבד.

<u>מקדם שווי</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם שווי בשיעור 40% משווי קומת הקרקע, בהתחשב בפגיעה בשווי השטח שמתחת לגלריה, לעומת מקדם בשיעור 66% שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם להיתר הבנייה שניתן בתת חלקה 2, נשוא הדיון, גובה הגלריה עומד על 1.80 מ׳ וגובה החלל שמתחתיו עומד על 3.00 מ׳ נטו. גובה הגלריה הנדרש לפי תקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) גובהו של יציע לא יפחת מ- 2.20 מ׳ והחלל שבין היציע לבין הרצפה שמתחתיו 2.20 מ׳. מכאן שגובה החלל המירבי לפי התקנות, בהתחשב בגובה קיים של 5.00 מ׳ בחלל שטרם חולק, יעמוד על 2.60 מ׳.

בהתחשב בשימוש המסחרי של הנכס, התועלת לשימוש ברום החלל משתפרת עקב חלוקתו לגלריה בהשוואה לחנות בגובה 5 מ׳.

[16] 211 מ״ר X 50%

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהתאם למחקר דלפי – חלק ב'- סוגיות שמאיות בסיסיות, שפורסם באוגוסט 2013 ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל עולה שמקדם השווי לגלריה ביחס לשווי במפלס העיקרי יעמוד ביעוד לתעשייה על הטווח שבין 38% ל-52%.

בהתחשב בנתוני הנכס וביעוד הקרקע, קיבלתי את המקדם בשיעור 40% שקבע שמאי המבקשת.

<u>שווי</u>

שמאיי הצדדים מסכימים לשווי בסך $200 שקבע שמאי המשיבה.

לאחר שבחנתי נתוני שווי בסביבה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

<u>תחשיב</u>

54.04 מ"ר X $200 למ"ר X 0.4 X 2.074 ₪ = **<u>8,966 ₪</u>**

10.5 **<u>פת/10/2000</u>**

שמאי המבקשת קובע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, לעומת שמאי המשיבה הקובע כי ההשבחה נובעת מקביעת זכויות בשיעור 150% מעל הקרקע + 50% במרתף למטרות עיקריות.

בדיון הופנתה תשומת לב הצדדים לשאלת הבהרה שנדונה במחלוקת להשבחה במכר תת חלקה 15 לעניין חישוב זכויות הבנייה בנכס לאחר אישורה של פת/853 א' הקובעת מגרש בשטח 6,511 מ"ר לתעשייה.

שמאי המבקשת הסכים שבהעדר הוראה מפורשת לחישוב זכויות משטח השפ"פ, חישוב הזכויות יהיה מהשטח בייעוד תעשייה בלבד. לעמדת שמאי המשיבה והוועדה המקומית שטח הבנייה ייגזר משטח החלקה ברוטו, משמע, כולל השטח המיועד לשפ"פ.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים, תשנ"ב-1992, הוגדר:

"אחוזי בניה כוללים" - **היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה** במגרש לבין **שטח המגרש** כשהוא מבוטא באחוזים;

מגרש" - **יחידת קרקע שנקבעה בתכנית** או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, **אף אם טרם נרשמה כחלקה** בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;

ובסעיף 3 א' לתקנות נקבע:

"לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, **שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד**, לפי הענין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד."

מכאן, ששטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה שהוגדרו בתכניות פת/10/2000 ופת/2000/ד' ליעוד תעשייה **<u>יחושבו משטח המגרש שייעודו תעשייה</u>** ולא כפי שטענה המשיבה.
זכויות הבנייה התקפות בנכס נגזרות מהוראות פת/853 א' ועומדות ביעוד תעשייה על כ-155% בנייה למטרות עיקריות מעל פני הקרקע + מרתף. בהיתר מס' 1013 מומשו זכויות הבנייה בשיעור דומה, מכאן שאין בהוראות התכנית כדי להשביח את הנכס לעניין השטח העילי.

התכנית מאפשרת תוספת 50% בנייה במרתף למטרות עיקריות. מאחר שהתכנית חלה במגרשים ריקים ובהתחשב בבנייה הקיימת בנכס, לא מצאתי שיש בהוראה זו כדי להשביח את הנכס.

10.6 <u>פת/2000/ד'</u>

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס מאחר שהשימוש המיטבי בו הוא למבנה במצבו, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהתכנית משביחה אותו בשל הגמישות לניצול הזכויות בקומות והגדלת השטח העיקרי העילי מ- 150% ל- 200%, בתום החיים הכלכליים של הנכס.

תכנית פת/2000 ד' מאפשרת ניוד זכויות בין הקומות ובלבד שלא תהא חריגה מתכסית של 55%.

הבנייה בקומת הקרקע בנכס עומדת על 4,386.80 מ"ר מתוך 4,387 מ"ר שהותרו בפת/853 א', משמע תכסית של כ-67% לשטח עיקרי. מכאן שכל שזכויות הבנייה מהמרתף ינוידו לקומות עליונות, ניתן יהיה לניידן לקומות א' ו-ב' בלבד. מאחר שהזכויות לניוד מהמרתף מותנות במגרש ריק מבניה, הגעתי לכלל דעה שההשבחה בגין ניודן, בהתחשב בדחייה הנדרשת, אפסית.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת להעדר השבחה בגין הוראות התכנית.

10.7 **<u>פת/2000/ח'</u>**

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס בגין העדר ישימות ועלויות התאמה גבוהות לצד חוסר וודאות הנובעת מסמיכותו לבית אבות (גו"ח 6366/200), לעומת שמאי המשיבה הקובע שהרחבת השימושים משביחה את שווי הנכס ב-10%.

התכנית קובעת בסעיף 12.3 מגבלה לפיה מימוש התכליות שנוספו יתאפשר בתנאי שקיים מרחק של 50 מ' לפחות, שיימדד מקצה הגבול בו מבוקש השימוש לקצה גבול החלקה למגורים כולל דיור מוגן.

בסמיכות לנכס, במרחק קטן מ-50 מ', בגו"ח 6366/198,200, ממוקם בית חולים נווה יעקב המוגדר בתכנית פת/834 כאזור מוסד ציבורי לסנטוריום נווה יעקב. בתכנית פת/2000 נקבע בסעיף 3.12 שהשימושים באזור לבניני צבור, כוללים גם בתי אבות. מאחר שהתכנית מגדירה מגבלת מרחק מהיעוד ולא מהשימוש בפועל, נראה כי השימושים הנוספים שהותרו לא יתאפשרו בנכס, מה גם שסביבה הכוללת בית חולים תהא רגישה באופן מיוחד למטרדים סביבתיים.

מעיון בתכניות שאושרו בסביבה נמצא ששטח בית החולים נכלל תכנית פת/2004/א' שאושרה ביום 05.01.2006 וייעודו שונה לאזור מסחר ותעסוקה. לאור שטח הנכס העומד על כ-211 מ"ר ובהתחשב בכך שבמועד הקובע לאישור התכנית קיים במקום בית חולים, שיש להניח שפינויו יימשך שנים רבות, הנני סבורה שהסבירות לקבלת היתר בנייה בנכס, לשימושים המוצעים בתכנית, קלוש.

לאור האמור לעיל, קבעתי שהתכנית אינה משביחה את הנכס.

10.8 **<u>שומת לבנה אשד</u>**

מאחר ששמאי הצדדים הפנו לשומה מכרעת שנערכה בנכס, מצאתי לנכון להדגיש כי משניתנה שומה מכרעת באותו נכס עצמו, שינוי או תיקון לקבוע בה יעשה במשורה ובזהירות, אם אכן יוכח שנפלה טעות באותה הכרעה.

מאחר שעל פי הכרעתי המפורטת לעיל, קבעתי שבנכס לא חלה השבחה בגין תכניות המתאר, על אף שהגעתי למסקנה שהתכנית המפורטת תמשיך לחול, לא מצאתי שיש מקום לשנות את מסקנת חברתי להעדר השבחה, הזהה למסקנתי, אם כי מנימוקים שונים.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. חוות דעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס הנדון כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/2/853	28.12.1990	₪ 8,966	₪ 4,483
פת/2000	02.06.1992	לא חלה השבחה	
פת/10/2000	06.09.1995		
פת/מק/2000 ד'	26.02.1997		
פת/2000 ח'	21.03.2006		

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה