משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה אברמוב, שמאית מקרקעין

12 יוני 2019
ערר: רל/8042/0718
מספר מינוי: 2430-2018

לכבוד: **יריב אבן חיים, עו"ד**
יו"ר ועדת ערר להיטל השבחה, מחוז מרכז

בעניין: **ג'י ווסט בע"מ** **העוררת**
השמאי יהודה זיסר

הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ **המשיבה**
מר אפרים רחמני
השמאי יובל דנוס

שומה מייעצת לענין היטל השבחה

רחוב לח"י 4, 6 ו- 8, ראשון לציון
גוש 3946, חלקה 379

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 02/01/2019, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מייעץ לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, אשר נדרש בנכס הנדון בגין אישור תכנית למימוש זכויות מלא (מידע מקדים) ומתוך כך בחינת ההיטל למימוש חלקי בלבד ע"פ ההיתר המבוקש.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 12/12/18, מוניתי כשמאי מייעץ לחוות את דעתי המקצועית בסוגיות שבמחלוקת השמאית שבין הצדדים.

2. המועד הקובע לשומה

12/07/2017 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רצ/מק/6/168/א/6.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 10/03/2019 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 26/03/2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	3946
חלקה	379
שטח החלקה	28,085 מ״ר.
תאור הנכס	חלקה ועליה מבנה מסחרי.
כתובת	רחוב לח״י 4, 6 ו- 8, ראשון לציון.
זיהוי הנכס	בהתאם לתכנית הבקשה להיתר והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את אזור התעשייה במערב ראשון לציון, המתאפיין בבניינים בני 2-3 קומות, המשמשים למסחר תעשייה ותעסוקה ובו פיתוח עירוני מלא.

לחלקה חזית דרומית לרחוב הלח״י ומעברה חניון ציבורי ושד׳ משה דיין. בנוסף, לחלקה חזית צפונית לרחוב ההגנה. שד׳ משה דיין מהוות ציר תנועה ראשי המקשר בין מערב העיר למזרחה עם גישות לנתיבי איילון וכביש מספר 4.

הנכס מהווה את חלקה 379 כחלק ממתחם G1, הכולל בנוסף מבנה מערבי שאינו חלק מהנכס. המבנה בנכס הינו מסחרי בן שתי קומות בשני אגפים, כאשר חזית המבנה פונה לרחבת חניה. בעורף רמפת עליה לחניה בק״א. לאחרונה עבר הנכס הרחבה ושיפוץ.

8. רישוי

8.1. <u>היתר בניה מספר 9818075 מיום 03/12/1998</u> [1]

היתר לבניית מבנה תעשיה קומה אחת עם פתרון חניה בחצר. גובה המבנה כולל מעקה 7.30 מ׳. בניית שני מגדלים כאלמנטים ארכיטקטוניים. גובה המבנים 16.40 מ׳. סה״כ שטח עיקרי 4,300.97 מ״ר ושטח שרות 570.66 מ״ר.

8.2. <u>היתר בניה מספר 9918655 מיום 03/10/1999</u> [2]

היתר לתוספת הבאות:

- לתוספת בניה של 5,815 מ״ר שטח עיקרי + 5,160 מ״ר שטח שירות (מעברים, מחסנים, קומה מפולשת לפריקה וטעינה). מבנה כהמשך למבנה קיים בהיתר קומה 1.
- בניית 2 מגדלים בגובה 18.4 מ׳ כאלמנטים דקורטיביים למבנה המוצע.

[1] שטח מגרש ברוטו ונטו 11,045 מ״ר
[2] שטח מגרש ברוטו ונטו 28,085 מ״ר

- בניית רמפה עליה לרכב מרח' ההגנה לגג הבנין שישמש כחניה.
- בניית מדרגות עליה לגג.

סה"כ שטח בניה מוצע + קיים 15,847 מ"ר.

8.3. <u>היתר בניה מספר 200019224 מיום 16/07/2000</u>

שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר לשטח של 4,300.97 מ"ר (עד ליום 20/10/2003).

8.4. <u>היתר בניה מספר 200019316 מיום 30/07/2000</u>

היתר לשינויים לתכנית מאושרת: הריסת בניה קיימת בהיתר כולל ממ"ד ושירותים בניה במקום אחר בתוך מעטפת הבניין בהיתר, תוספת גלריה בחלק מקומת קרקע, בניית מיכל מים וחדר משאבות תת קרקעי, תוספת שטח עיקרי 3.59 מ"ר, שטח שרות מעל פני הקרקע 199.4 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי 187.16 מ"ר. לאחר התוספות סה"כ שטח עיקרי 10,119.58 מ"ר ושטח שירות 6,117.64 מ"ר.

8.5. <u>היתר בניה מספר 200019330 מיום 02/08/2000</u>

שימוש חורג לתקופה של חמש שנים מתעשייה למסחר, מבנה תעשיה קומת אחת בשטח 15,847.07 מ"ר (עד ליום 13/06/2004).

8.6. <u>היתר בניה מספר 200019628 מיום 28/12/2000</u>

שימוש חורג לתקופה של חמש שנים מתעשייה למסחר במבנה קיים, קומה אחת, לאחר ביצוע שינויים במבנה לשלב א' (עד ליום 01/03/2005).

8.7. <u>היתר בניה מספר 200119694 מיום 27/02/2001</u>

היתר לשינויים כדלקמן:

- תוספת בניה ושינויים פנימיים למבנה תעשייה בהיתר. תוספת בניה שטח עיקרי 472.19 מ"ר ושטח שירות 155.56 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 10,591.77 ושטח שרות 6,273.20 מ"ר. שינויים במיקום הממ"ד במחיצות, בניית גלריה כשטח מקומת קרקע.
- הריסת חדר לדחסן אשפה הבנוי מחוץ לקו בניין.

8.8. <u>היתר בניה מספר 200119693 מיום 27/02/2001</u>

היתר לשינויים כדלקמן:

- שינויים בקומת קרקע כולל הגדלת שטח חנות ותוספת קומה שניה לשימוש כתעשייה מעל קומת קרקע קיימת לשימוש חורג מסחר. שטח התוספת כשטח עיקרי 4,700.85 מ"ר ושטח שירות 2,224.31 מ"ר (משמש למעברים, חדרי מדרגות, ממ"ד ומחסנים), סה"כ שטח בניה עיקרי 15,344.14 מ"ר ושירות 8,497.51 מ"ר.
- ביטול 218 מקומות חניה הקיימות בהיתר וזאת כתוצאה מבניית קומה שניה.

8.9. <u>היתר בניה מספר 200119968 מיום 05/08/2001</u>

היתר לבניית עמוד פרסומת בגובה 24.00 מ' מעל פני הקרקע, הממוקם בחצר מרכז מסחרי, המשמש לפרסומת עבור חנויות של קוסמוס והום-סנטר באזור התעשייה החדש.

8.10. <u>היתר בניה מספר 200220727 מיום 10/12/2002</u>

שימוש חורג לתקופה של 5 שנים (עד ליום 13/09/2006) מתעשייה למסחר בקומה א', הנמצאת בשלבי בניה, מעל קומת קרקע קיימת בהיתר. השטח המבוקש לשימוש חורג: שטח עיקרי 4,700.02 מ"ר ושטח שירות (אחסנה) 637.24 מ"ר.

8.11. <u>היתר בניה מספר 200220728 מיום 10/12/2002</u>

שימוש חורג לתקופה של 5 שנים (עד ליום 13/09/2006) מתעשייה למסחר במבנה חד קומתי קיים לתוספת שטח של כ- 472.12 מ"ר (שלב ב').

8.12. <u>היתר בניה מספר 200421591 מיום 25/07/2004</u>

היתר לשינויים במבנה תעשייה קיים בן 2 קומות ללא תוספת שטח בניה. שינויים בקומת קרקע וקומה א'. שינויים בשטחי שרות: הגדלת שטחי מחסנים, ממ"דים, מדרגות והקטנת שטח מעברים. שינויים באינסטלציה סניטרית. ביטול מקומות חניה בקומה א'. סה"כ שטח בניה עיקרי 15,343.31 מ"ר ושירות 8,400.96 מ"ר.

8.13. <u>היתר בניה מספר 200700095 מיום 18/02/2007</u>

שימוש חורג ל- 10 שנים (עד ליום 31/12/2015) מתעשייה למסחר לכל המבנה (שלבים א', ב' ו- ג') בשטח הכולל 15,343.31 מ"ר ומחסנים בשטח כולל 2,600.89 מ"ר.

8.14. <u>היתר בניה מספר 201100024 מיום 12/01/2011</u>

היתר לדרך, כביש, שביל – סלילת כביש – מדרכה. בניית אנטי מפרץ וביצוע מעבר חציה ברח' לח"י 6 – עבודות סלילה ופיתוח.

8.15. <u>היתר בניה מספר 201700127 מיום 23/04/2017</u>

שטח מגרש נטו 27,971 מ"ר (ברוטו: 28,085 מ"ר).

היתר לשינויים ותוספות למבנה מסחר ותעשייה, 2 קומות, קיים בהיתר:

- תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע (סגירת מבואה).
- תוספת מרחבים מוגנים בגלריה ובקומה א'.
- תוספת משרדים/ תעשייה עתירת ידע בקומה א'.
- תוספת מעלית חיצונית בחזית מערבית.

שטחי הבניה כדלקמן:

קומות	השימושים העיקריים במ"ר				חלקי שירות במ"ר						סה"כ הבניין
	מסחר		משרדים/ תע"י	סה"כ	מקלט	אחסנה	מעברים לכלל הציבור	אחר - הריסה	אחר - גגון	בניה קיימת	סה"כ
	קיים	מוצע	מוצע								
מרתף										199.40	199.40
קרקע	10,167.39	49.53		10,216.92		37.86	7.48			5,483.85	5,529.19
גלריה	475.90			475.90	48.59					736.35	784.94
ראשונה	4,700.02		1,616.38	6,316.40	48.59			-228.8	389.45	1,981.35	2,190.61
											8,507.01

8.16. <u>היתר בניה מספר 201700195 מיום 30/05/2017</u>

שימוש חורג לשנה אחת (עד ליום 01/01/2018) מתעשייה למסחר בקומה ראשונה, ב- 4,700 מ"ר עיקרי ו- 1,981 מ"ר שרות.

8.17. <u>היתר בניה מספר 201800225 מיום 15/07/2018 – המימוש המבוקש</u>

היתר לשינויים ותוספת בבניין מסחר + משרדים, 2 קומות, בהיתר:

- שינויים ותוספת שטח בקומת הקרקע המסחרית.
- תוספת 213.72 מ"ר עיקרי ו- 47 מ"ר שרות בקומה א'.
- שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממשרדים/ תעשיה עתירת ידע למסחר, בקומה א'.

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח המגרש הינו 27,971 מ"ר ושטחי הבניה כדלקמן:

קומות	השימושים העיקריים במ"ר				חלקי שירות במ"ר					סה"כ הבניין
	מסחר		משרדים/ תע"י		סה"כ	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר - גגון	בניה קיימת	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע						
מרתף									199.40	199.40
קרקע	10,216.92	89.00			10,305.92		-12.98		5,529.19	5,516.21
גלריה	475.90				475.90				784.94	784.94
ראשונה		6,530.12	6,316.40	-6,316.40	6,530.12	89.92		-42.90	2,190.61	2,237.63
סה"כ	10,692.82	6,619.12	6,316.40	-6,316.40	17,311.94	89.92	-12.98	-42.90	8,704.14	8,738.18
										26,050.12

9. <u>מצב משפטי</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01/08/2017 עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	3946
חלקה	379 (מספרים ישנים 130-129, 137-135).
שטח	28,085 מ״ר.
בעלויות	ג׳י ווסט בע״מ, בשלמות.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית רצ/168/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1358 מיום 11/05/1967.

התכנית קובעת אזורי מלאכה, תעשייה, פרטי פתוח, אזורים מיוחדים ושטחים לתכנון בעתיד, לפיה מספרי החלקות הקודמות של הנכס מסווגות **באזור תעשייה** עם זכויות בניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	2,000 מ״ר
זכויות בניה לקומה	40%
קווי בנין	אחורי 6 מ׳, צדדי 4 מ׳ וחזית כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ׳.
נספחים	3%

10.2. <u>תכנית רצ/1/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/07/1970.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור תעשייה**. זכויות הבניה, כדלקמן:

זכויות בניה	40% בקומה.
גובה	עד 12 מ׳.
רוחב חזית מינימלי	20 מטר.
קווי בנין	צידי – 5 מ׳ ואחורי – 6 מ׳.

שטחי הבנייה לא כוללים חדרי מדרגות, מקלטים, מחסנים וביתן סניטרי.

10.3. <u>תכנית רצ/1/1/ב</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991 מיום 21/02/1974.

התכנית משנה ומתקנת את תקני החניה.

10.4. <u>תכנית רצ/6/168</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2658 מיום 18/09/1980.

התכנית מחלקת למגרשים ומסווגת את החלקות הקודמות של הנכס **באזור תעשייה**, לפיו יותרו 40% לקומה ועד 3 קומות (12 מ').

10.5. <u>תכנית רצ/6/168/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2888 מיום 31/03/1983.

תכנית **לחלוקה חדשה** ללא הסכמת הבעלים ע"פ סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לטבלאות איזון.

הוראות תכנית רצ/6/168 תחולנה על תכנית זו.

10.6. <u>תכנית רצ/6/168/א/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3832 מיום 03/01/1991.

התכנית **מעדכנת** את טבלאות ההקצאה והאיזון שבתכנית רצ/6/168/א.

10.7. <u>תכנית רצ/1/1/ח</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מיום 15/08/1991.

התכנית קובעת הוראות לביצוע **תשתיות** במתחמים חדשים.

10.8. <u>תכנית רצ/1/1/יא</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11/05/1995.

התכנית חלה על כל אזורי התעשיה והמלאכה ומתירה בניית **רמפות ירידה** לרכב לחניה תת קרקעית בגבולות המגרש (קווי בניין 0) בתנאים המפורטים בתכנית, כאשר הרמפה והחניה המקורה יחושבו כשטחי שירות. כמו כן, גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ' ויותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.

10.9. <u>תכנית רצ/מק/1/1/טו</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.

התכנית מתירה בניית **רמפות עליה** לבניינים באזורי התעשייה ומלאכה בגבול המגרש (קו בניין 0) לצד ולאחור, בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית.

10.10. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יד</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05/11/1996.

התכנית קובעת **הוראות פיתוח** בתחומי מגרשים באזורי תעשיה ומלאכה.

10.11. <u>תכנית רצ/מק/2/6/168</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4466 מיום 12/12/1996.

שינוי בקו בניין קדמי לאורך רחוב לח"י מ- 20 מ' ל- 5 מ'.

10.12. <u>תכנית רצ/1/1/יג</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.

התכנית קובעת **שטחי שירות מרביים** לייעודי הקרקע השונים, כאשר באזור תעשייה יותר כדלקמן:

זכויות בניה	40% * 3 קומות, סה"כ 120%.
עילי	30% שירות, 20% אחסנה ו- 20% גלריות.
שימושים	ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.
תחתי	ע"פ תכנית רצ/1/1/יא לשימוש חניה.

גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהן מעל 2.2 מ' ומתחת לגובה זה כשטח שירות. לגלריות מתחת לגובה 2.2 מ' תינתן תוספת של 10% שטחי שירות לרומה ועד 20% לבניין. בשטחי השירות העיליים, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

חניה תת קרקעית תהא בשיעור 80% משטח המגרש נטו, כאשר 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים. מרתפי חניה ורמפות יהיו ע"פ תכניות רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו בתוקף, בתנאים ובמגבלות שנקבע בהן, כאשר הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.

ככל ואושרו בתכנית קודמת שטחי שירות בהיקף גדול מהקבוע בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית המאושרת.

10.13. <u>תכנית רצ/מק/1/1/ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מיום 31/01/2007.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מבנים מיוחדים לתשתיות ו/או לתחנות טרנספורמציה זעירות.

10.14. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יא/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10/09/2007.

התכנית מוסיפה הנחייה, כי במגרשים **מדרוניים** ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

10.15. <u>תכנית רצ/מק/39/1/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 מיום 07/05/2009.

התכנית מתירה גובה מבנה של 20 מ' (במקום 12 מ') ללא הגבלת מספר הקומות. בנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל- 20 מ'.

10.16. <u>תכנית רצ/5/א/6/168</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6173 מיום 16/12/2010.

התכנית משנה את ייעוד אזור התעשייה, תעשייה מלאכה ומסחר ואזור מיוחד ל**אזור תעשיה משרדים ומסחר**, ומטרתה להוסיף זכויות ותכליות, כאשר במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע ושימוש מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד. זכויות הבניה יחושבו ע"פ שטח החלקה המקורי והינן כדלקמן:

מס' חלקה רשומה	שטח החלקה המקורי בדונם	% מ"ר עיקרי		סה"כ עיקרי 160% במ"ר	% שירות עילי	% שירות תחתי	מס' קומות מקסימלי	קווי בניין		
		תעשייה 80%	משרדים ומסחר 80%					קדמי	אחורי	צדדי
129	5.635	4,508	4,508	9,016	80% ללא ק. מפולשת ו- 100% עם ק. מפולשת	2	8 קומות + מפולשת + 2 מרתפי חניה (עד 77 מ' מעל פני הים)	ע"פ תשריט	8	8
130	5.722	4,578	4,578	9,156						
135	5.378	4,302	4,302	8,604						
136	5.667	4,534	4,534	9,068						
137	5.683	4,546	4,546	9,092						
סה"כ	28.085	22,468	22,468	44,936						

10.17. <u>תכנית רצ/1/1/36/2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6404 מיום 24/04/2012.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת **סוככים עונתיים** לקירוי קל זמני ופריק.

10.18. <u>תכנית רצ/2030</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017.

תכנית מתאר מקומית אשר ממנה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות ומכוחן ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית תוחמת ומרחיבה את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה. התכנית מסווגת את הנכס באזור תעסוקה מתחם תכנון מספר 109.

10.19. <u>תכנית רצ/מק/168/6/א/6 (413-0348474 – מתחם G1)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7532 מיום 27/06/2017.

התכנית מסווגת את הנכס **כמסחר ותעסוקה** ועיקרי הוראותיה:

א. הוספה לשימושי המשרדים גם שימושים למרפאות, לרבות מעבדות רפואיות.

ב. הוספת שימוש מסחרי בקומה הראשונה, בשטח של 7,200 מ״ר עיקרי (בנוסף לשימוש המסחרי המותר בקומת הקרקע), וזאת מבלי לשנות את היקף השטחים המותרים לבניה במגרש לשימוש מסחר ומשרדים (80%).

זכויות הבניה:

ייעוד	שימוש	שטח מגרש במ״ר	שטחי בניה במ״ר			תכסית	קומות וגובה מבנה מעל הקרקע
			עילי		תחתי		
			עיקרי	שירות	שירות		
מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	28,085	22,468		56,170	51%	9 (77 מ׳)
	תעשייה		22,468				
	סה״כ		44,936	22,468	56,170		

היקף השטחים המותרים לבניה בהתאם לתכנית רצ/6/168/א/5 וללא שינוי. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת במקרה של קומה מפולשת יהיו 28,085 מ״ר (100%).

10.20. <u>תכנית רצ/מק/168/6/א/7 (מספר 413-0570770 - G CITY)</u>

פורסמה להפקדה בי.פ. 8147 מיום 12/03/2019.

התכנית מרכזת זכויות בניה קיימות ע״פ תכניות מאושרות, לכדי מבנה של מסחר ומשרדים בגובה של עד 40 קומות, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית רצ/2030 וללא שינוי בסך השטחים המותרים.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 379 בגוש 3946, ברחוב לח״י 4, 6 ו- 8 בראשון לציון.

11.2. סביבת הנכס הינה אזור התעשייה במערב ראשון לציון.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון, רמת הפיתוח וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.5. ההשבחה נובעת מאישור תכנית ונבחנת בשתי חלופות למימוש זכויות מלא (מידע מקדים) ומימוש חלקי ע״פ הבקשה להיתר.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים – תכנית רצ/מק/168/6/א/6 (413-0348474)</u>

שמאי המשיבה	שמאי העוררת
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה תכליות ושטחי שירות. השומה נערכה בשתי חלופות: למימוש מלא וחלקי. <u>מצב קודם</u> בנכס בנוי בהיתר מבנה בן 2 קומות המשמש כמתחם מסחרי (ק״א בשימוש חורג מתכנית), כאשר תכנית 5 מתירה זכויות בניה עיקריות של 80% למסחר ומשרדים (מסחר בק״ק בלבד) וכן 80% לתעשייה, סה״כ 160% (44,935 מ״ר), כדלקמן: ק״ק מסחרית 11,234 מ״ר ק״א משרדים 11,234 מ״ר יתרת הקומות תעשייה 22,468 מ״ר <u>שטחי שירות מצב קודם</u> שטחי השירות בתכנית 5 הינם בשיעור 80%, אך אלה ללא הגדרות מפורשות לטיבם (כלליים, אחסנה וגלריות), על כן שטחי שירות נקבעו ע״פ תכנית יג בחלוקה הבאה: 30% שירות כלליים 8,425 מ״ר 20% אחסנה 5,617 מ״ר <u>20% גלריות 5,617 מ״ר</u> 70% סה״כ 19,659 מ״ר במימוש קודם לתכנית 5, בשומת ההשבחה לא נכלל מרכיב שטחי השירות, אשר הורחבו מ- 70% בתכנית יג׳ ל- 80%, על כן מבוקש כעת (מימוש מלא) היטל למימוש זה ובקביעת המצב הקודם לפי 70% ניתן לתקן זאת למרות שהתוספת לחיוב בפועל הינה על כ- 6% בלבד (גלריה ואחסנה).	אין השבחה. השומה מבוקשת בשתי חלופות: למימוש מלא ולמימוש חלקי ע״פ ההיתר המבוקש. <u>מצב קודם</u> תכנית 5 מאפשרת זכויות בניה של 80% למסחר ומשרדים וכן 80% לתעשייה, סה״כ 160%. קיימת התכנות מבחינה קונסט׳ לבנות את הבניין מעל המבנה הקיים, אך לאור המשמעויות הכלכליות קיימת כוונה לנייד זכויות אלו למגרש אחר בסביבה (בתכנון עתידי). <u>שטחי שירות מצב קודם</u> בהתאם לתכנית 5, בנכס יותרו שטחי שירות על קרקעיים בשיעור 80%.

שמאי המשיבה	שמאי העוררת
<u>שימוש לתעשייה עתירת ידע</u> בתכנית 5 נקבע, כי במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע, יחד עם זאת בכל התכניות הקודמות לרבות מצב מוצע בטבלה שבתכנית 5, התכליות המותרות וההליכים הקודמים בנוגע לשימוש חורג מתעשייה למסחר, אשר כללו גם שומה מכרעת, לא אוזכר כלל השימוש של תע"י. לפיכך, השימוש לתע"י אינו שימוש מוקנה בתכנית 5, אלא כפוף לאישור.	<u>שימוש לתעשייה עתירת ידע</u> בתכנית רשום מפורשות, כי במסגרת הזכויות לתעשייה מתאפשרים שימושי תעשייה עתירת ידע.
<u>תכסית מותרת</u> אין מקום לטענת שמאי העוררת בדבר תכסית לפי קווי בניין של כ- 81% (22,773 מ"ר), כיוון שבהתאם להיתר בניה מיום 18/02/2007, התכסית הינה 55.72% (36.2% עיקרי בק"ק + 19.52% שירות בק"ק), בתכנית 6 (27/06/17) התכסית המותרת 51% ואילו בבקשה להיתר הנדונה מיום 6/9/17 התכסית הינה 56.34%. בהתאם להיתרי בניה משנת 2010 בתחום תכנית 5, התכסית הגבוהה ביותר שאושרה הינה בשיעור 56% וזו ניתנה בחלקה הנדונה. בנוסף, בהתאם להבהרה רשמית של הועדה החתומה על ידי אדריכלית העיר, תכנית רצ/6/168/א (קודמת לתכנית 5) קבעה תכסית מקסימלית של 40% שטח עיקרי בקומה ועל שטח זה ניתן להוסיף שטחי שירות בלבד כמקובל באזורי תעשייה ותעסוקה (כרבע מהשטח העיקרי), קרי סה"כ 50% תכסית. עורכי תכנית 6 ביקשו לוודא הגדלת תכסית מותרת לכן קבעו 51% תכסית כוללת ובטוח שלא ביקשו לצמצמה.	<u>תכסית מותרת</u> בהתאם לתכנית 5, התכסית המרבית תקבע על בסיס קווי הבניין המאושרים, קרי 8 מ' צידי ואחורי ו- 5 מ' קדמי. בהעדר הוראה אחרת להגבלת תכסית, מתקבלת ההבנה כי התכסית מוגבלת בקווי הבניין בלבד, כאשר ע"פ מדידה גראפית של החלקה, מתקבלת תכסית של כ- 22,773 מ"ר (81%). במרכז מסחרי מסוג "פאוור סנטר", כמו במקרה הנדון, יש יתרון לחניה פתוחה, אך ניתן להסתפק ביתרת המגרש כ- 19% לראיה במגרש השכן G2 קיים מתחם דומה עם תכסית ע"פ היתר ישן של 70% (ברוטו). דוגמא נוספת ניתן ללמוד מהיתר בניה מספר 201800012 מיום 15/01/2018 בגו"ח 3946/391, בו אושרה תכסית, הנובעת ממגבלות קווי הבניין, בשיעור של 69%.

שמאי המשיבה	שמאי העוררת
<u>חניות</u> יתרת זכויות הבניה מאפשרת הסדרת מקומות חניה במצאי החניות הקיים וכן חניות על גג קומה א' וללא צורך בבניית חניון תת קרקעי מתחת למבנה הקיים או מתחת ליתרת החצר. <u>תרומת הבנוי בק"ק</u> תרומת הבנוי בק"ק לשווי זהה בשני מצבי התכנון, על כן מתייתרת הצגתה בתחשיב ההשבחה. <u>מצב חדש</u> תכנית 6 משנה את השימושים המותרים, כך שזכויות הבניה העיקריות יחולקו באופן הבא: ק"ק מסחרית 11,234 מ"ר ק"א מסחר 7,200 מ"ר ק"א משרדים 4,034 מ"ר יתרת הקומות תעשייה 22,468 מ"ר הגדלת שטחי המסחר בקומה א' באה בנוסף לשטח המסחרי בקומת הקרקע. <u>שטחי שירות מצב חדש</u> בהתאם לתכנית הורחבו שטחי השירות העיליים לשיעור של 80% משטח המגרש, שהם 22,468 מ"ר, כך שהתוספת בשיעור 10% מעבר למותר במצב הקודם מחולקת באופן יחסי: 4.28% שירות כלליים, 2.86% אחסנה ו- 2.86% גלריות. בתחשיב ההשבחה ניתנה תרומה לשטחי האחסנה והגלריות למסחר בלבד (401.5 מ"ר), שכן בשני מצבי התכנון נקבעה תרומה לשווי שטחי השירות הסחירים בלבד ולא לשטחי השירות הכלליים כגון ממ"ק, מדרגות חוץ ופנים וכו'. ככל ותינתן תרומה	<u>חניות</u> תוספת בניה של שטחי מסחר בק"ק בשטח 7,200 מ"ר, מחייבת הסדרת חניה במרתף, עלות בניה מרתף חניה הינה 2,500 ₪ למ"ר * 7,200 מ"ר וסה"כ 18 מיליון ₪. <u>מצב חדש</u> בהתאם להוראות תכנית 6, הורחבו שטחי המסחר בקומה הראשונה בשטח של 7,200 מ"ר עיקרי ללא תוספת בהיקף השטחים המותרים. לאור העובדה, כי התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה, המשמעות הינה כי הגדלת שטחי המסחר בקומה א' באה על חשבון זכויות מסחר בקומת הקרקע (כ- 22.7 אלף מ"ר על בסיס קווי בנין).

שמאי המשיבה	שמאי העוררת
לשווי שאר שטחי השירות, הרי שזו נכונה בשני במצבי התכנון. <u>גודל פרויקט</u> לאור היקף גדול של זכויות בניה בפרויקט, נקבעה הפחתה בשיעור 6% מהפרש השווי בין מצבי התכנון. בשומת הועדה לתכנית האלף במגרש 501 ישנן פי 2.34 זכויות הבניה ועל כן נקבעה שם הפחתה לגודל של 15% ולא של 6% כבמקרה הנדון. <u>בניה על קיים</u> התאמות הבניה החדשה לקיים כלולות בעלויות הבניה של תוספות הבניה ואין מקום לכל הפחתה מההשבחה. <u>תפוסה</u> ערכי השווי בהכרעת טיגרמן לשימוש החורג בנכס למשך שנתיים התבססו על השוואה ממספר נכסים שונים בשיעור היוון, המגלם את שיעור השטחים הפנויים בקומה. יחד עם זאת, כאשר מהוונים לצמיתות (שינוי ייעוד), ערכי השווי מושפעים במידה קטנה יחסית ממצב התפוסה במועד הקובע ולכן יש לקבוע שיעור היוון הדומה למקובל. <u>עלות הקמת רמפות עליה לחניה</u> מאחר ומדובר בחניות עיליות שיש להסדירן במסגרת תקני החניה, עלותן תכוסה על ידי השכרתן לפרויקט המסחרי ולכן אין מקום להפחית עלות בלתי מכוסה לחניות העיליות.	<u>גודל פרויקט</u> היות והחלקה הנדונה הינה בהיקף מאוד משמעותי ביחס לסביבה ובכלל, יש ליחס הפחתה לגודל של 15% וזאת בין היתר בשל מיעוט רוכשים פוטנציאלי לחלקה בהיקף כזה, כך לדוגמא, בשומת המשיבה לתכנית רצ/מק/2/1000/1, יוחסה הפחתה לגודל למגרש 501 בשטח 21.4 דונם בשיעור 15% ושטח הנכס הינו כ- 28 דונם. <u>תפוסה</u> ערכי השווי למסחר בנוי בק״א נקבעו בהתאם להכרעת טיגרמן בנכס, בה הוא מתייחס גם לשיעורי התפוסה שהיו בפועל בקומה הנדונה וזאת לאורך שנים, כך שזו באה לידי ביטוי בשיעור ההיוון לדמי השכירות. <u>עלות הקמת רמפות עליה לחניה</u> בוצעה הפחתה משווי המצב החדש, לאור הצורך בהקמת רמפות עליה לחניות עיליות כנדרש, קרי 244 חניות ו- 56 מקומות חניה לדו גלגלי, בעלות כוללת של 3,660,000 ₪.

שמאי המשיבה	שמאי העוררת
<u>מימוש חלקי</u> חישוב ההשבחה במימוש חלקי ע"פ הבקשה להיתר בניה הינה לשינוי ייעוד ושימוש בקומה א' ממשרדים למסחר (עיקרי בנוי, עיקרי זכויות ואחסנה זכויות).	<u>מימוש חלקי</u> אין השבחה במימוש מלא, לכן גם במימוש החלקי אין השבחה.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת טיגרמן בנכס ונתוני ביקוש באינטרנט, נקבעו ערכי השווי הבאים:	<u>ערכי שווי</u> בהתאם לשומת המשיבה והכרעת טיגרמן בנכס תוך שימוש בגישת החילוץ למרכיב הקרקע, נקבעו ערכי השווי הבאים:

ייעוד וקומה	מ"ר עיקרי	מקדם שווי	מ"ר אחסנה/גלריה
מסחר בק"ק	₪ 7,400	3.68	₪ 3,700
מסחר בק"א - זכויות	₪ 4,530	2.38	₪ 2,265
מסחר בק"א - בנוי	₪ 10,770		₪ 6,460
משרדים בנויים בק"א	₪ 7,100		₪ 4,260
משרדים בקומות	₪ 1,900	1.00	₪ 1,140
תעשייה בקומות	₪ 1,700	0.89	₪ 850
תע"י בקומות	₪ 1,900	1.00	₪ 1,140

השימוש	שווי למ"ר
מסחר עיקרי בנוי - ק"ק	₪ 15,000
מסחר שירות בנוי - ק"ק	₪ 6,460
מסחר עיקרי זכויות - ק"ק	₪ 7,400
מסחר שירות זכויות - ק"ק	₪ 3,700
מסחר עיקרי בנוי - ק"א	₪ 8,400
מסחר שירות בנוי - ק"א	₪ 5,040
מסחר עיקרי זכויות - ק"א	₪ 2,185
מסחר שירות זכויות - ק"א	₪ 1,310
משרדים עיקרי בנוי - ק"א	₪ 7,100
משרדים שירות בנוי - ק"א	₪ 4,260
משרדים/ תע"י עיקרי זכויות	₪ 1,900
משרדים/ תע"י שירות זכויות	₪ 1,140

כמו כן, מצורפים הסכמי שכירות מהנכס הנדון.

<u>מקדם</u>

מסחר שירות בנוי בק"א (מעיקרי) 0.60

12.1. <u>תחשיב השבחה - שמאי המשיבה</u>

א. <u>מימוש מלא</u>

מצב קודם						
הקומה והזכות	ייעוד		שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ
ראשונה - קיים	משרדים	עיקרי	4,700	7,100	₪	33,370,000 ₪
ראשונה - זכויות בניה	משרדים	עיקרי	2,500	1,900	₪	4,750,000 ₪
קומות עליונות	תעשייה	עיקרי	22,468	1,700	₪	38,195,600 ₪
ראשונה קיים	משרדים	שירות	841.2	4,260	₪	3,583,512 ₪
ראשונה זכויות בניה	משרדים	שירות	1,215.8	1,140	₪	1,386,012 ₪
קומות עליונות	תעשיה	שירות	6,420	850	₪	5,457,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						86,742,120 ₪

מצב חדש						
הקומה והזכות	ייעוד		שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ
ראשונה - קיים	מסחר	עיקרי	4,700	10,770	₪	50,619,000 ₪
ראשונה - זכויות בניה	מסחר	עיקרי	2,500	4,530	₪	11,325,000 ₪
קומות עליונות	תע"י	עיקרי	22,468	1,900	₪	42,689,200 ₪
קרקע - זכויות בניה	מסחר	שירות	401.5	3,700	₪	1,485,550 ₪
ראשונה קיים	מסחר	שירות	841.2	6,460	₪	5,434,152 ₪
ראשונה זכויות בניה	מסחר	שירות	1,215.8	2,265	₪	2,753,787 ₪
קומות עליונות	תע"י	שירות	6,420	1,140	₪	7,318,800 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						121,625,490 ₪

הפרש שווי		34,883,370 ₪
הפחתה להיקף וגודל הפרויקט	6%	-2,093,000 ₪
השבחה למימוש מלא		**32,790,370** ₪

ב. <u>מימוש חלקי</u>

<u>קומת קרקע מסחרית</u>

במצב הקודם מוקנים	11,234.00	מ״ר עיקרי
מבוקש בבקשה להיתר	10,305.92	מ״ר עיקרי

אין תוספת שטח ואין שינוי ייעוד, לכן אין השבחה

<u>קומת גלריה</u>

במצב הקודם - קיים	475.90	מ״ר
מבוקש בבקשה להיתר	475.90	מ״ר

אין תוספת שטח ואין שינוי ייעוד, לכן אין השבחה

<u>קומה ראשונה - עיקרי ואחסנה</u>

מבוקש שינוי ייעוד לצמיתות ממשרדים למסחר

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ
משרדים - קיים	4,700	₪ 7,100	₪ 33,370,000
משרדים - זכויות בניה	1,830	₪ 1,900	₪ 3,477,000
משרדים אחסנה - זכויות בניה	89.92	₪ 1,140	₪ 102,500
סה״כ שווי מצב קודם			₪ 36,949,500

מצב חדש			
מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ
מסחר - קיים	4,700	₪ 10,770	₪ 50,619,000
מסחר - זכויות בניה	1,830	₪ 4,530	₪ 8,289,900
מסחר אחסנה - זכויות בניה [3]	89.92	₪ 2,265	₪ 332,700
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 59,241,600

השבחה למימוש חלקי	₪ **22,292,100**

[3] קיימת טעות סופר בתחשיב המשיבה – 89.92 מ״ר * 2,265 ₪ = 203,669 ₪ ולא 332,700 ₪.

12.2. <u>תחשיב השבחה - שמאי העוררת</u>

א. <u>מימוש מלא – אין השבחה</u>

מצב קודם					
שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ	
מסחר עיקרי בנוי - ק"ק	10,216.92	15,000	₪	153,253,800	₪
מסחר עיקרי זכויות - ק"ק	4,666.00	7,400	₪	34,528,400	₪
מסחר שירות בנוי - ק"ק	5,529.19	6,460	₪	35,718,567	₪
מסחר שירות זכויות - ק"ק	2,361.00	3,700	₪	8,735,700	₪
משרדים עיקרי בנוי - ק"א	6,316.40	7,100	₪	44,846,440	₪
משרדים עיקרי זכויות - ק"א	1,268.68	1,900	₪	2,410,492	₪
משרדים שירות בנוי - ק"א	2,190.61	4,260	₪	9,331,999	₪
משרדים שירות זכויות - ק"א	1,153.20	1,140	₪	1,314,648	₪
תע"י עיקרי זכויות	22,468.00	1,900	₪	42,689,200	₪
תע"י שירות זכויות	11,234.00	1,140	₪	12,806,760	₪
בהפחתת עלות חניה תת קרקעית	7,200.00	-2,500	₪	-18,000,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם				327,636,000	₪

מצב חדש					
שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ	
מסחר עיקרי בנוי - ק"ק	10,216.92	15,000	₪	153,253,800	₪
מסחר שירות בנוי - ק"ק	5,529.19	6,460	₪	35,718,567	₪
מסחר עיקרי בנוי - ק"א	6,316.40	8,400	₪	53,057,760	₪
מסחר עיקרי זכויות - ק"א	407.70	2,185	₪	890,825	₪
מסחר שירות בנוי - ק"א	2,190.61	5,040	₪	11,040,674	₪
מסחר שירות זכויות - ק"א	200.00	1,310	₪	262,000	₪
משרדים עיקרי זכויות	5,526.98	1,900	₪	10,501,262	₪
משרדים שירות זכויות	3,314.20	1,140	₪	3,778,188	₪
תע"י עיקרי זכויות	22,468.00	1,900	₪	42,689,200	₪
תע"י שירות זכויות	11,234.00	1,140	₪	12,806,760	₪
בהפחתת עלות הקמת רמפות עליה וחניות עיליות כנדרש	244 חניות + 56 מקומות לדו גלגלי	-15,000	₪	-3,660,000	₪
סה"כ שווי מצב חדש				320,340,000	₪

ב. <u>מימוש חלקי</u>

לאור העובדה, כי אין השבחה במימוש מלא, הרי שגם במימוש חלקי לא קיימת השבחה כלשהי.

ג. <u>שימוש חורג</u>

לאור העובדה כי קיים היתר לשימוש חורג המיוחס בחלקו למספר חודשים שלאחר אישור תכנית רצ/מק/6/168/א/6, החפיפה הינה לרבע האחרון של תקופת השימוש החורג וכ- 25% מהיטל ההשבחה, קרי כ- 200,000 ₪. יובהר, כי ע"פ האמור לעיל, המועד הקובע לשימוש החורג היה אמור להיות ה-1/1/16, על כן החפיפה בשיעור של כ- 75% מתקופת השימוש החורג והחזר של 600,000 ₪ מהיטל ההשבחה ששולם.

13. <u>הכרעה</u>

הנכס מהווה חלק ממתחם G1 במערב ראשון לציון, חלקה 379 בגוש 3946, כאשר ההשבחה נבחנת כתוצאה מאישור תכנית רצ/מק/6/168/א/6 בשתי חלופות:

א. מימוש מלא (מידע מקדים לבקשת העוררת).

ב. מימוש חלקי ע"פ היתר הבניה המבוקש.

שטח החלקה הינו 28,085 מ"ר ועליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי, כאשר התכנית מתירה הרחבת השימוש המסחרי לקומה א'.

13.2. **<u>מצב קודם</u>**

בהתאם לתכנית רצ/6/168/א/5 נקבע הנכס באזור תעשייה, משרדים ומסחר. זכויות הבניה 160%, מתוכן 80% בתכלית לתעשייה (לרבות תעשייה עתירת ידע) ו- 80% למשרדים ומסחר, כאשר השימוש למסחרי מוגבל לק"ק בלבד. בנוסף, ניתן לבנות שטחי שירות עיליים בהיקף 80% משטח המגרש.

לאור הליכי התכנון והבנוי בפועל, שוויה של קומה א', נגזר משלושה המרכיבים הבאים:

- שווי הבנוי במועד הקובע.
- שווי יתרת זכויות בניה שטרם נבנתה.
- שווי יתרת השימוש החורג למסחר בק"א (מהמועד הקובע למשך 5.5 חודשים).

א. <u>שווי הבנוי במועד הקובע</u>

לאור העובדה, כי מירב ההשבחה הינה בגין שינוי הייעוד בבנוי שבקומה א', הרי ששווי החלק הבנוי בשני מצבי התכנון מחושב כבנוי, כפי שנקבע בהכרעות דומות ובעררים תא/9/15-85028 פוגל ותאגידים נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, בנוגע לתכנית 1403 א':

> "מאחר שמרכיב הבניה והיזמות מצויים בשני מצבי התכנון הנבדקים, ממילא הם אינם ממוסים. ככל שהמבנה הבנוי תורם במצב החדש לשוויו של הנכס יותר מאשר במצב הקודם לנוכח אפשרויות השימוש בו, הרי שמדובר אכן בהשבחה שאותה יש למסות."

לפיכך הנני סבור, כפי דעתם של הצדדים, כי גם במקרה זה יש לבחון את שווי הנכס בהתאם לשוויו כבנוי בשני הייעודים השונים (משרדים ומסחר) וכן שווי יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלה.

יחד עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים על היקף שטחי הבניה שיש לכלול בשווי הבנוי. שמאי המשיבה קובע כי השטחים הבנויים הינם בהתאם להיתר משנת 2004 ואילו שמאי העוררת קובע את שטחי הבניה לפי היתר משנת 2017.

היתר בניה מספר 201700127 ניתן באפריל 2017 ואילו במועד הקובע ביולי 2017, תוספת השטחים ע"פ היתר זה טרם נבנתה ואינה תורמת לשווי כתוספת שטחים בנויים, על כן יש לכלול בשווי רק את הבנוי בנכס במועד הקובע, בהתאם להיתרים קודמים, כדלקמן:

קומה	עיקרי		שירות
ק"ק	10,167.39	מ"ר	5,483.85 מ"ר.
גלריה	475.90	מ"ר	736.35 מ"ר.
ק"א	4,700.02	מ"ר	1,981.35 מ"ר.

ב. <u>יתרת זכויות בניה</u>

כאמור, בהתאם לתכנית רצ/6/168/א/5, זכויות הבניה הינן 80% לתעשייה (לרבות תעשייה עתירת ידע) ו- 80% נוספים למשרדים ומסחר (שימוש מסחרי בק"ק בלבד), על כן נדרשת בחינת יתרת הזכויות מעבר לבנוי כמפורט לעיל, בהתחשב בתכלית ובתכסית המותרות:

ב.1 <u>תכליות</u>

קיימת מחלוקת לעניין השימושים המותרים בקומות העליונות, כאשר שמאי המשיבה בדעה שהשימוש מוגבל לתעשייה ולא מאפשר תעשייה עתירת ידע, גם לאור התנהלות בהליכים קודמים בנכס. בסעיף 4 (2) להוראות תכנית רצ/6/168/א/5 נרשם:

"במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע".

לאור העובדה, כי תעשייה עתירת ידע הותרה כאחת מהתכליות במצב הקודם ולאור היתרים שנתנו ע"פ תכנית זו בסביבה, אני סבור כי אין מקום לפרשנות אחרת. במילים אחרות אין התכנית מונעת שימושים לתעשייה עתירת ידע.

ב.2 <u>תכסית מותרת</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לתכסית המותרת. שמאי המשיבה סבור, כי התכסית המקסימלית המותרת היא בהיקף של כ- 56% הכוללת 40% עיקרי וכן שטחי שירות. שמאי העוררת בדעה, כי בהעדר הוראה המגבילה את התכסית, הרי שהתכסית המרבית הנה בהתאם לקווי הבניה שהותרו בתכנית רצ/6/168/א/5, בשטח של כ – 22,773 מ"ר, קרי 81%. שמאי העוררת הציג דוגמאות של שני היתרים בהם הותרה תכסית של כ- 70%.

גישת המשיבה נתמכת בחוו"ד אדריכלית העיר מיום 19/3/19, לפיה בתכנית שקדמה לתכנית 5 הותרה תכסית בשיעור של 40% עיקרי ותוספת שטחי שירות מוערכים של כ 10% נוספים וכי בתכנית 6, המהווה תכנית נקודתית ביוזמת הבעלים, נקבעה התכסית של 51% ואין זה סביר כי הבעלים פעלו להקטנת התכסית המותרת.

בבחינת היתרי הבניה, אשר הוצגו על ידי שמאי הצדדים בחלקות בתחום תכנית 5, עולה כי בכולן תכסית קומת הקרקע הינה מתחת למאושר בנכס הנדון (כ- 56%). יתרה מכך, בחלקה 332 אושר היתר בניה מיום 19/08/2013, להקמת מבנה משולב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות עליונות וגם תחנת דלק דרגה ב', כאשר שיעור התכסית הכולל הינו 31.57%.

בהתאם להיתר בניה בגו"ח 3946/391, אושרה בנייה בקומת הקרקע בתכסית של כ- 68%, אך זו אושרה בהקלות לקווי בניין צדדי וכן להקמת קומת קרקע בקיר משותף עם הבניין הקיים בחלקה 342. כמו כן, בהוראות תכנית 5 צוין מתחת לטבלת הזכויות ומגבלות קווי בניין, כי אינה כוללת את חלקה זו (מגרש 148/4 בהתאם לתשריט התכנית). מכאן שלא ניתן להסיק ממגרש זה על מגבלת התכסית בנכס הנדון.

שמאי העוררת מציין את חלקה 349 המהווה חלק ממתחם G2 ('סינמה סיטי'), ומבדיקתי מתקבל כי התכסית שאושרה לבניה בחלקה זו הינה כ- 66%, אך זו כלל אינה כלולה בהוראות תכנית רצ/6/168/א/5 ובמגבלות קווי הבניין, כך שהבניה נעשתה ע"פ תכנית אחרת וכללה הקלות שונות שאושרו בחלקה, לרבות לקו בניין צדדי. כמו כן, בחלקה הגובלת לה, חלקה 342 (מתחם G2) שגם אינה כלולה בתכנית, אושרה בניה בתכסית של כ- 40%.

לאחר אישורה של תכנית 5 לא נמצא היתר בו הותרה תכסית של 81% (עיקרי + שירות).

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בפרשנות המשיבה, אשר באה לידי ביטוי בהיתרים שאושרו, מתקבלת ההבנה התכנונית, כי התכסית המותרת בחלקה הינה בדומה למבוקש על ידי העוררת לבניה, בשיעור של כ- 56% הנכונה לשני מצבי התכנון.

ג. <u>שימוש חורג בקומה א'</u>

החל משנת 2000 ועד 2017 הותרו שימושים חורגים למסחר בקומה זו, כאשר האחרון לשימוש חורג עד ליום 1/1/2018 מתעשייה למסחר בקומה א' בשטח 4,700 מ"ר עיקרי ו- 1,981 מ"ר שירות.

בהתאם לתקופת השימוש החורג בקומה א' והמועד הקובע לתכנית המשביחה 12/07/2017, קיימת חפיפה של כ- 5.5 חודשים לאחר המועד הקובע, המאפשרת שימוש מסחרי בקומה א' ולגבי תקופה זו שולם היטל השבחה. לפיכך, השפעת התכנית לשימוש מסחר בקומה א' נכונה רק בתום תקופת השימוש החורג ועל כן את ההשבחה הגולמית יש לדחות לתום תקופה זו.

13.3. **<u>מצב חדש</u>**

תכנית רצ/מק/6/168/א/6 מאפשרת שימוש מסחרי בקומה א' שמעל קומת הקרקע, בשטח של 7,200 מ"ר עיקרי, בנוסף לשימוש המסחרי המותר בקומת הקרקע וזאת מבלי לשנות את היקף השטחים המותרים לבניה במגרש לשימוש מסחר ומשרדים. כמו כן, לשימושי משרדים, התכנית מוסיפה גם מרפאות ומעבדות רפואיות. סך השטחים המותרים לבניה ע"פ תכנית רצ/6/168/א/5 וללא שינוי.

הריני סבור, בדומה לגישת הצדדים, כי בנכס זה שווי זכויות למרפאות זהה למשרדים ומכאן שבתוספת השימוש אין תורמה לשווי הנכס.

13.4. <u>זכויות מוקנות</u>

התכנית מאפשרת שימוש מסחרי בקומה א' בשטח 7,200 מ"ר עיקרי, כאשר בהתאם להיתר בניה קודם נבנו כ- 4,700 מ"ר עיקרי בקומה א'. בבחינת הבנוי בנכס, המהווה שימוש מיטבי, עולה כי אין כדאיות בהרחבת קומה א' מעבר למבוקש בשני ההיתרים האחרונים (כ- 1,830 מ"ר עיקרי), שכן בניה שכזו תהא לשטחים עורפיים שיבואו על חשבון חניון בקומה, הנחוץ לתפעול השטחים המסחריים, לרבות נגישות לפריקה וטעינה. לראיה, העוררת בשיפוץ האחרון שכלל הרחבת הקומה אינה מבקשת לנצל את כל הזכויות המותרות למסחר בקומה א'. מכאן, מתקבלת ההבנה כי יתרת הזכויות לניצול כהשלמה למסחר (7,200 מ"ר עיקרי) הקבועים בתכנית יעמדו לרשות הנכס כזכות מוקנת שאחת האפשרויות לניידן למגרש אחר או בשימוש כמשרדים, אך האחרונה אינה מיטבית. על כן, תרומת יתרת הזכויות המוקנות למסחר תחושב בשווי מופחת במקדם 0.5.

כאמור, זכויות אלה במצב הקודם בשימוש משרדים ניתנות לבניה בשאר קומות המבנה המותרות, שכן אינן מוגבלות לקומה א' בלבד.

13.5. <u>שטחי שירות</u>

לטענת המשיבה, סך השטחים אשר הותרו למטרות שירות על קרקעי במצב הקודם מסתכמים בכ– 70% בלבד, וזאת בהתאם לתכנית רצ/1/1/יג, לפיה נקבעו שטחי שירות לפי סוגים שונים בהיקף זה. שמאי המשיבה אף טוען, כי אמנם בתכנית רצ/6/168/א/5 נקבעו שטחי שירות בהיקף 80%, אולם היטל השבחה בגין תוספת זכויות אלה לא נדרשה ולא שולמה וכאן נכון לחייב את העוררת.

בהתאם לגישת הצדדים ולמימוש קודם בו אוחדו חלקות שנרשמו כחלקה חדשה, נדרשת בחינת ההשבחה לתכנית 6 בלבד, לכן ככל וחלה השבחה כלשהי בתכנית 5, לא ניתן לחייב תוספת זו במסגרת בחינת ההשבחה לתכנית 6 הנדונה. היות וברור, כי תכנית 5 מהווה את המצב הקודם והואיל ואין מחלוקת כי היקף שטחי השירות שהותרו בתכנית 5 הינו 80%, הרי שאין בתכנית הנוכחית בכדי להשפיע על היקפם של שטחי השירות המותרים.

13.6. <u>תכסית מותרת</u>

כאמור, קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לתכסית המותרת. שמאי העוררת סבור, כי התרת שימוש למסחר בק״א הינה במקום שטחי מסחר בק״ק ועל כן אינה תורמת לשווי.

כפי שפירטתי בתכסית המותרת במצב הקודם, התכסית הינה כמבוקש בהיתרי הבניה האחרונים, קרי 56%, הנכונה לשני מצבי התכנון. על כן וכמפורט בהוראות תכנית 6, שטחי המסחר בקומה א׳ (7,200 מ״ר) הינם בנוסף לשימושי המסחר בקומת הקרקע.

13.7. <u>חניה</u>

שמאי העוררת טוען, כי קיים שוני בצרכי החניה בין מצבי התכנון, כאשר בינוי מיטבי הינו בתוספת שטחי מסחר בק״ק במצב הקודם, למרות הצורך בהסדרת מקומות חניה במרתף ואילו במצב החדש, כאשר יתרת שטחי המסחר מחויבת להיות בקומה א׳, נדרשת הפחתה להקמת רמפות עליה לחניות עיליות כנדרש.

עם זאת ולאור הכרעתי בנוגע לתכסית ק״ק, הריני סבור כי לאור הבנוי, השימוש המיטבי כולל את המבנה הקיים בשתי קומות (לרבות הבניה המבוקשת בהיתר) והיתרה כזכויות שהשימוש המיטבי בניודם למגרש אחר, הרי שאז אין מניעה בהסדרת חניה ללא בניית מרתף חניה או תוספת רמפות עליה לחניות עיליות נוספות במצב החדש. מסקנה זו מתיישבת עם היתר הבניה המבוקש, ועל כן אין מקום להפחתה בשווי המצב הקודם או החדש, בגין הסדרת מקומות החניה.

13.8. <u>עלויות התאמה למסחר</u>

בהחלטת ועדת ערר בעררים תא/85028-9/15 נקבע:

״כאשר בנוי במקרקעין מבנה שניתן לעשות בו את השימוש החדש, ללא כל התאמות, ממילא אין מקום להכיר בעלויות שכאלה.״

לאור החלטת ועדת ערר ולאחר בחינת היתרי הבניה אשר נתנו בנכס, הריני סבור, כי לא נדרשות התאמות כלשהן לשימושים שבתכנית, שעה שבהתאם להיתרים קודמים נעשה בנכס מזה שנים רבות שימוש חורג למסחר. לפיכך, במועד הקובע אין עלויות התאמה במצב החדש, בדומה לגישת הצדדים.

13.9. <u>שיעור ההיוון</u>

לטענת שמאי העוררת, בשל תפוסה נמוכה בנכס יש לבצע התאמה בקביעת שיעור ההיוון לשימוש מסחר שלגישתו הינה 10% ולמשרדים 7.6%. לגישת המשיבה שיעור היוון למסחר בק"א 7.8% ולמשרדים 7.6%

שיעור היוון בהתאם להערכת שווי בשומת IFRS לנכס עצמו של שמאי העוררת משנת 2016, נקבע כ-7.25%.

לגישת טיגרמן בהכרעתו בנכס <u>לשימוש חורג</u> נקבע שיעור היוון של 10%.

שיעור ההיוון צריך לשקף את התנהלות השוק בשימוש זה, לרבות שינויי רמות תפוסה במהלך השנים, כפי שמפורט בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין פרק טו', בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה:

> " במהלך חייו של נכס מניב קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו.
>
> לפיכך, שוויו של נכס מניב מגלם את הציפיה לתקופות אי שכירות ומטבע הדברים ציפייה זו משתקפת בשיעור ההיוון הכולל (שהוא כאמור היחס שבין דמי השכירות השנתיים לבין שווי הנכס)".

כמו כן, בהתאם לשימושים החורגים, אשר נתבקשו החל משנת 2000, ניתן ללמוד על כדאיות השימוש למסחר במתחם זה, שכן יזם מעוניין למקסם את רווחיו. בעת ביקורי בנכס התרשמתי, כי כלל החנויות מושכרות ופעילות. לפיכך, הריני חולק על שמאי העוררת לעניין הפחתה בגין רמת התפוסה.

לגישתי, שיעורי ההיוון הינם בהתאם לסקירה מקיפה של שיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2017 אשר נערכה ע"י השמאי הממשלתי, כדלקמן:

- שיעור היוון למסחר 7.2%
- שיעור היוון למשרדים 7.6%

13.10. **<u>ערכי שווי למשרדים</u>**

להלן ערכי שווי למשרדים ברמת מעטפת:

א. בהכרעת טיגרמן בנכס עצמו לשימוש חורג למועד קובע ינואר 2017 נקבעו דמ"ש בק"א למ"ר עיקרי בסך 40 ₪.

ב. בפרויקט קריית הלאום בראשל"צ מיום 07/11/2018, הושכרו משרדים מוכנים ובהתאמתם למיקום הנכס, מתקבל דמ"ש למ"ר ברמת מעטפת בסך של כ- 45 ₪ לחודש.

ג. בהתאם לשומת מקרקעין (IFRS) של השמאית רלי טרייסטמן-אגמי למועד קובע 31/12/2014 בגו"ח 6097/197, לפרויקט "הייטק 2" באזור התעשייה המערבי, נקבעו דמ"ש המבוססים על 7 הסכמי שכירות 41 ₪ למ"ר ברוטו.

ד. בהתאם לשומת מקרקעין (IFRS) נוספת של השמאית רלי טרייסטמן-אגמי למועד קובע 31/12/2015 בגו"ח 6097/212, באזור התעשייה המערבי, דמ"ש הממוצעים במבנה "היי טק 1" לחוזים חדשים ומחודשים עומד על כ- 45 ₪ למ"ר ברוטו.

ה. במגזין הנדל"ן הארצי של חברת 'רשף נכסים' לחודש פברואר 2017 צוין, כי דמי השכירות למ"ר משרדים באזור התעשייה המערבי בבניין ותיק הינם בין 45-40 ₪.

בהתחשב בנתונים לעיל, דמי השכירות החודשיים למשרד בנוי הינם 44 ₪ למ"ר ברוטו, כאשר בניתוח בגישת היוון ההכנסות מתקבל שווי למשרד בנוי של כ- 7,000 ₪ למ"ר ברוטו (ש. היוון, 7.6%, 44 ₪).

שמאי הצדדים קובעים שווי למשרד בנוי בקומה א' בסך 7,100 ₪ למ"ר עיקרי ושווי אקו' בסך 1,900 ₪ למ"ר עיקרי, אך עם גישה שונה להעמסת השטחים המשותפים.

בניתוח בגישת החילוץ נבחן השווי הבנוי, תוך הפחתת רווח יזמי מופחת ותרומת הבנוי והפיתוח לשווי (המגלם חניה), מתקבל שווי למ"ר עיקרי אקו' בסך 1,500 ₪ ו- 1,200 למ"ר שירות (0.8).

13.11. **<u>ערכי שווי של דמי שכירות למסחר</u>**

א. הוצגו בפניי מספר הסכמי שכירות בנכס בשנים 2017-2018, לשטחים מסחריים בק"א בשטח כולל של אלפי מ"ר, ובהתחשב כי ההסכמים כוללים שטחי העמסה בשיעור של כ- 10%, ובחלקם אפשרות השלמה מאחוזים מהפדיון, מתקבלים דמ"ש בסך כ- 65 ₪ למ"ר מסחר בקומה א'.

ב. בהכרעת טיגרמן בנכס עצמו לשימוש חורג למועד קובע 01/01/2017, נקבע דמ"ש למסחר בק"א בסך 70 ₪ למ"ר עיקרי.

ג. במגזין הנדל"ן הארצי של חברת 'רשף נכסים' לחודש פברואר 2017 צוין, כי דמי השכירות למ"ר מסחר באזור התעשייה המערבי בבניין ותיק הינם בין 65-90 ₪.

ד. שמאי המשיבה קובע דמ"ש למסחר בקומה א' בסך 70 ₪ למ"ר (עיקרי).

ה. שמאי העוררת קובע דמ"ש למסחר בגובה של 70 ₪ למ"ר (עיקרי).

בהתחשב בנתונים לעיל, דמ"ש הראויים למסחר בנוי בקומה א' הינם 65 ₪ למ"ר ברוטו (כולל העמסה של 10% משטחי השירות).

13.12. **<u>ערכי שווי למ"ר מסחר בנוי ואקו'</u>**

א. שמאי המשיבה קובע שווי מסחר בנוי בק"א בסך 10,770 ₪ (עיקרי) ו- 4,530 ₪ למ"ר אקו' עיקרי.

ב. לגישת שמאי העוררת שווי למ"ר מסחר בנוי בק"א בסך 8,400 ₪ (עיקרי) ו- 2,185 ₪ למ"ר אקו' עיקרי.

בניתוח בגישת היוון הכנסות, בהתאם למסקנה כי דמ"ש הראויים הינם 65 ₪ למ"ר, הרי בהתאם לגישת היוון הכנסות מתקבל שווי למסחר בנוי בסך של 10,800 ₪ למ"ר ברוטו (ש. היוון 7.2%, 65 ₪).

בניתוח בגישת החילוץ לשווי הבנוי, אשר התקבל לעיל, תוך הפחתת רווח יזמי מופחת ותרומת הבנוי והפיתוח לשווי, מתקבל שווי למ"ר מסחר אקו' (כולל העמסה) בסך 5,600 ₪ במעוגל.

13.13. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

היות ומלבד קומה א', זכויות הבניה זהות בשני מצבי התכנון, מתייתרת הצגת תרומתן לשווי בתחשיב ההשבחה ולכן בתחשיב מוצגת קומה א' בלבד, כדלקמן:

מצב קודם - קומה א' בלבד				
שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ	
משרדים בנוי ברוטו (4,700.02 עיקרי + 1,981.35 שירות)	6,681.37	₪ 7,000	₪	46,769,590
משרדים זכויות כפי שבהיתר החדש - עיקרי	1,830.10	₪ 1,500	₪	2,745,150
משרדים זכויות כפי שבהיתר החדש - שירות	256.28	₪ 1,200	₪	307,536
יתרת זכויות עיקריות (עד 7,200 מ"ר שהומרו למסחר במצב החדש)	669.88	₪ 1,500	₪	1,004,820
יתרת זכויות שירות - 35%	234.46	₪ 1,200	₪	281,350
סה"כ שווי			₪	51,108,446

מצב חדש - קומה א' בלבד						
שימוש	עיקרי	שטח כולל העמסה (ברוטו)	מקדם אקו'	שווי מ"ר	סה"כ	
מסחר בנוי	4,700.02	5,170.02	1.00	₪ 10,800	₪	55,836,238
מסחר זכויות (ע"פ תוספת מבוקשת בהיתר)	1,830.10	2,013.11	1.00	₪ 5,600	₪	11,273,416
מסחר יתרת זכויות מוקנות בקומה (עד 7,200 מ"ר)	669.88	736.868	0.50	₪ 5,600	₪	2,063,230
סה"כ שווי					₪	69,172,884

השבחה גולמית	₪ 18,064,438
מקדם דחייה בגין שימוש חורג - 5.5 חודשים (ש. היוון למסחר 7.2%)	0.97
השבחה למימוש מלא	₪ **17,497,870.09**

13.14. **<u>תחשיב השבחה במימוש חלקי</u>**

במסגרת היתר בניה מספר 201800225 מיום 15/07/2018, מבוקשת בניה אשר לא מנצלת את כל זכויות הבניה המאושרות בתכנית ועל כן, חישוב היטל ההשבחה למימוש החלקי נערך בהתאם לסך השטחים שבנייתם מתבקשת במסגרת היתר הבניה.

קיימות שיטות שונות לבחינת המימוש החלקי, כאשר להבנתי הנוסחה הבאה נכונה לכולן:

שיעור החלקיות = <u>אקו"/שווי של הזכויות במימוש החלקי מכלל הזכויות החדשות **שנוספו**</u>

אקו"/שווי של כלל הזכויות החדשות **שנוספו**

שווי קומה א' **במימוש החלקי** מכלל הזכויות החדשות שנוספו					
שימוש	שטח במ"ר	שטח כולל העמסה (ברוטו)	שווי מ"ר	סה"כ	
מסחר בנוי	4,700.02	5,170.02	₪ 10,800	₪	55,836,238
מסחר זכויות (ע"פ תוספת מבוקשת בהיתר)	1,830.10	2,013.11	₪ 5,600	₪	11,273,416
סה"כ שווי				₪	67,109,654

97.02% = ₪ 67,109,654 / ₪ 69,172,884

השבחה למימוש מלא	17,497,870	₪
שיעור החלקיות	97.02%	
השבחה למימוש חלקי	**16,975,958**	₪

ניתוח זה נכון לבחינת שיעור המימוש החלקי בלבד ואין בו לשנות את מסקנת כלל ההשבחה למימוש המלא.

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל אני סבור כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 379 בגוש 3946, בגין אישור תכנית ולאור מימוש זכויות מלא וחלקי במסגרת היתר בניה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מימוש	השבחה	היטל
רצ/מק/6/168/א/6	12/07/2017	מלא	₪ 17,497,870	₪ 8,748,935
		חלקי	₪ 16,975,958	₪ 8,487,979

ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מייעץ