תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

לכבוד:

חברת מבני תעשייה בצפון בע"מ
באמצעות השמאי גיל בר-לב
דוא"ל: office@btrvalue.co.il

הוועדה המקומית לתכנון נהריה
באמצעות השמאים גדעון קרול ובסקין אלכס
דוא"ל: office@gcarol.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב היוצרים, אזור התעשייה, נהריה

גוש: 18206 חלקה: 54

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מבקשה למידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 **המועד הקובע לשומה:**

✓ 07/07/1999 - 15 יום ממועד אישור תוכנית ג/10715

2.2 **מועד הדיון:**

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 13/12/2023 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 **מועד הביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 2/1/2024 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאים גדעון קרול ובסקין אלכס מיום 04/12/2023.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי גיל בר-לב מיום 19/10/2023.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 04/07/2023 שנערכה ע"י השמאים גדעון קרול ואלכס בסקין.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית נהריה מיום 14/07/2023.
- ✓ נסח טאבו מיום 21/09/2023.
- ✓ אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 27/09/2023.
- ✓ חוזה חכירה מיום 4/7/1990 לגבי מגרשים 2, 16, 2, 15.
- ✓ תמונות גג המבנה.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה מיום 25/6/1989לגבי חלקה 54.
- ✓ ניתוח נתוני השוואה נהריה תעשייה נכון לשנת 1999.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	18206
מחלקה:	54
כתובת:	רחוב היוצרים, אזור התעשייה, נהריה
שטח החלקה הרשום:	2,666 מ"ר
מהות הנכס:	מבנה תעשייה
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות הפיתוח
סוג המימוש:	מידע מוקדם

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם באזור התעשייה בחלקה הצפון מערבי של העיר נהריה בסמוך לשכונת סם בוימל (מתחם חוף אכזיב), מערבית לכביש 4 ומזרחית לחוף הים.

אזור התעשייה מוכרז כאזור עדיפות לאומית והסביבה מאופיינת בבנייני תעשייה ותיקים עד 2 קומות, בשימושים מעורבים של מסחר, תעשייה ומלאכה.

רחוב היוצרים הינו רחוב פנימי ללא מוצא אשר משתרע מכביש 4.

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

הנכס הנדון מהווה מבנה תעשייה, דו קומתי, ותיק הניצב בחלקה 54 בגוש 18206. שטח החלקה הינו 2,666 מ״ר, והיא בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, כאשר פני הקרקע מישוריים.

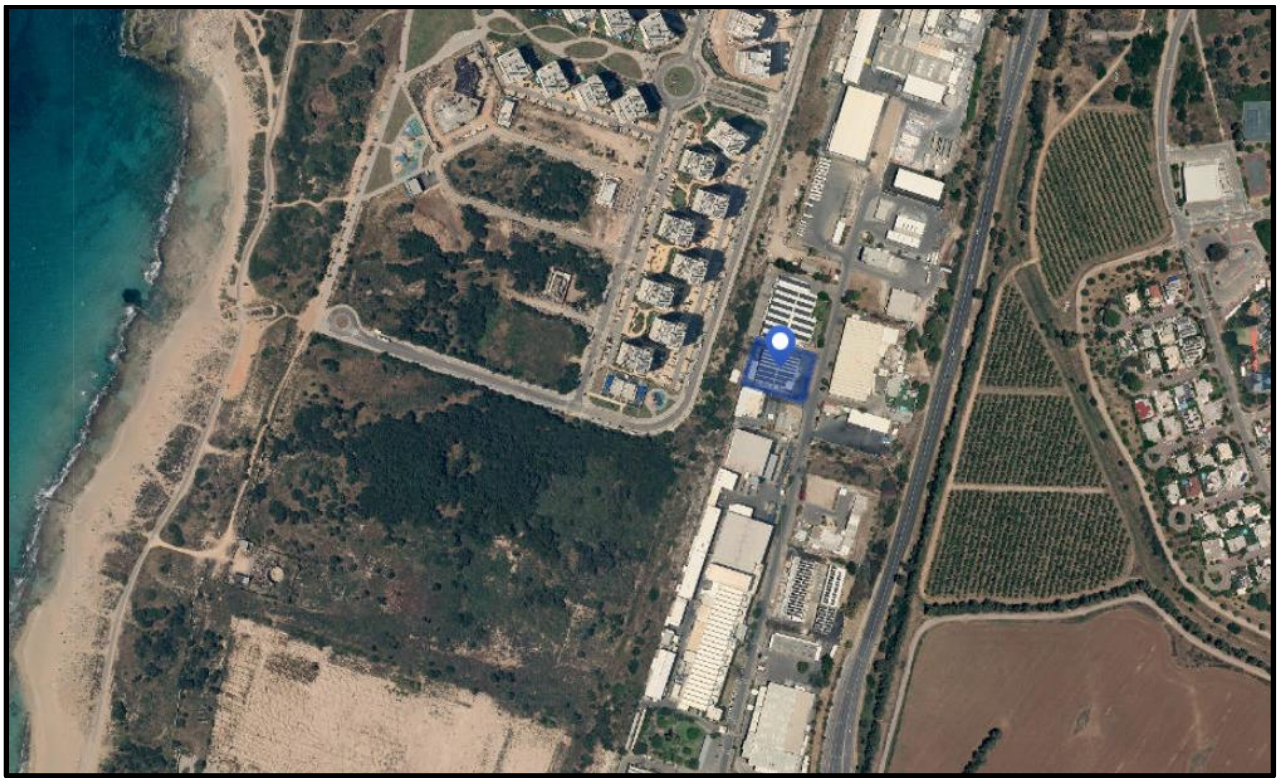
החלקה הינה בעומק של כ- 60 מ׳ ולה חזית מערבית ברוחב של 46 מ׳ לרחוב היוצרים.

הגישה לחלקה מהחזית המזרחית לרחוב היוצרים.

5.3 תיאור המבנה

מבנה תעשייה דו קומתי הבנוי על החלקה מסוף שנות ה- 80 בשטח בנוי של כ- 2,133 מ״ר.

המבנה בנוי בבניה טרומית מלוחות בטון, גג המבנה בנוי בבניה קלה.



סימון חלקה 54 על גבי צילום אוויר מתוך אתר gov-map

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21/09/2023, רשומות הזכויות בחלקה 54 בגוש 18206 ע"ש:

מדינת ישראל (בשלמות)

שטח החלקה הרשום: 2,666 מ"ר

הערות: רשומה הערה בדבר עתיקות מיום 17/11/1994

מספרי חלקה ישנים: 18206/40-41

6.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/3/1991 בין חברת מבני תעשייה צפון בע"מ ובין מינהל מקרקעי ישראל הוחכרו מגרשים 4, 5, 6 לפי תוכנית ג/3787 בגוש 18206 חלקה 4 בהתאם לתנאים הבאים:

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 8/6/1986 ועד ליום 7/6/2035

קיבולת הבניה: 40% ב- 2 קומות ובסה"כ 80%

יעוד: תעשייה ומלאכה

6.3 שטר חכירה

הוצג בפני אישור זכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל מיום 27/09/2023, לפיו רשומות הזכויות בגו"ח 18206/54 על שם מבני תעשייה בצפון בע"מ.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	מהות התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
ג/851	תוכנית בניין עיר	30/07/1981	2732
ג/3787	"אזור תעשייה" - צפון נהריה	11/08/1983	2950

7.1.1 ג/851 – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2732 ביום 30/07/1981:

מטרת התכנית, בין היתר: תכנון שטח התכנית, תוך הקצאת שטחים לאזור מגורים, תעשיה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות וכן לדרכים, מרכזי עבודה, שדרות וכו'.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור תעשייה ומלאכה.

זכויות הבניה:

- מגרש מינימלי: 500 מ"ר מלאכה, 1,500 מ"ר תעשייה
- זכויות בניה: 80%, 40% לקומה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

מס קומות -	2
קווי בניין -	צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'
חזית מינימלית למגרש-	18 מ'
מבני עזר -	2.5% מהחלקה

7.1.2 ג/3787 – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2950 ביום 11/08/1983:

מטרת התכנית: לסווג את שטח התכנית לאזור מלאכה ותעשיה זעירה, מתן לגליזציה לתעשייה שהוקמה במקום ללא תכנית מפורטת.

התוכנית סימנה את החלקה כמגרשים מס' 3, 4 ו- 5 וסווגה את הנכס הנדון כאזור תעשייה ומלאכה.

זכויות הבניה:

זכויות בניה -	40% לקומה
מס קומות -	2
קווי בניין -	צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'

7.2 **מצב חדש**

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
ג/10715	שינוי להוראות תכנית מתאר ג/851 נהריה ולתכנית ג/במ/103	22/06/1999	4770

7.2.2 ג/10715 – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4770 ביום 22/06/1999:

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה חדשות המהוות שינוי להוראות שאושרו במסגרת ג/במ/103 ו- ג/851.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה.

זכויות הבניה:

מגרש מינימלי -	500 מ"ר מלאכה, 1,500 מ"ר תעשייה
זכויות בניה עיקריות -	סה"כ 110%
שטחי שירות -	30% לקומה (ללא קומת עמודים ותת"ק)
	100% לכל קומת חניון תת"ק
מס קומות -	3
קווי בניין -	צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'
חזית מזערית -	20 מ'
תוספת לחלקה פינתית -	6%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.3 **<u>רישוי והיתר בניה:</u>**

הוצגה בפני תוכנית הגשה להיתר בניה חתומה ע"פ היתר בניה מס 349/86 מיום 25/6/1989 להקמת מבנה תעשייה דו-קומתי. שטח כל קומה 1,066.8 מ"ר עיקרי ובסה"כ 2,133.62 מ"ר עיקרי.

8. <u>שומות הצדדים</u>

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה למידע מוקדם בטרם ביצוע פעולה – מימוש זכויות מלא:

מהות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
ג/10715	07/07/1999	50,387 ₪	אין השבחה

9. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת</u>

9.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

9.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

התוכנית מתגברת היקף זכויות בניה.

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בנייה - 110% לעומת 80% במצב הקודם, תוספת של 30% בנייה, דהיינו תוספת של 799.8 מ"ר.

9.1.2 <u>שמאי המבקשת</u>

התוכנית אינה משביחה.

לתוספת זכויות בניה בקומה ב' במבנה תעשייה בנהריה אין שווי בשל היעדר כדאיות כלכלית להקמתה, ולפיכך במועד אישור התכנית היא אינה משביחה.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

במצב הקודם קיים מבנה תעשייה בן שתי קומות אשר נבנה בסוף שנות ה- 80 בהיקף של 2,133 מ"ר ב- 2 קומות המהווים 80%.

במצב החדש הוגדלו זכויות הבניה עד ל- 110% ב- 3 קומות.

מהות ההשבחה, תוספת של 30% זכויות בניה בקומה ב'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

9.2 התועלת בתוספת זכויות הבניה במבנה קיים

9.2.1 שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לתוספת זכויות הבניה שמקנה התוכנית בקומה ב' בהתחשב בבינוי הקיים תוך הפעלת מקדם 0.7 התאמה לבינוי קיים ומקדם 0.5 בגין אי וודאות לעניין הרישוי.

הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.6 עבור קומה א' ומקדם 0.4 עבור קומה ב'.

9.2.2 שמאי המבקשת

בשל הבינוי הקיים, והעדר הביקוש לקומה ב' באזורי תעשייה, לא קיים שווי לתוספת זכויות הבניה שמקנה התוכנית וע"כ התוכנית אינה משביחה.

9.2.2.1 כללי

במגרשי תעשייה עיקר התועלת הינה בקומת הקרקע אליה צמודה החצר התפעולית ואליה ניתן להגיע ביעילות ובקלות לפריקה וטעינה. בינוי הכולל מספר קומות עליונות מביא לעלות בניה יקרה באופן משמעותי וכן עלויות למערכות שיאפשרו גישה לקומות אלו או הקמת רמפה לגישת רכב כבד.

בקומות עליונות השווי למ"ר מבונה נמוך במידה משמעותית מן השווי בקומת הקרקע ולעיתים קרובות השטחים בקומות העליונות אינם מנוצלים כלל. מצב זה הינו המצב הנפוץ ביותר באזור התעשייה נהריה.

מבדיקה שערכנו, באזור התעשייה לא קיימים מבנים לשימושי תעשיה בני 3 קומות. ככל שיש מבנה שבו קיים בינוי בן 3 קומות מדובר במשרדים הצמודים למפעל ובמקרה כזה מדובר בד"כ בניצול קטן מאוד של השטחים. בהתחשב במיקום אזור התעשייה (צפון-צפון הארץ, וללא קרבה לנמלי הים והתעופה), אופי השימושים הינו כזה שבמקרים רבים אין בינוי מעל קומת הקרקע, ולעיתים אף הזכויות בקומת הקרקע אינן מנוצלות במלואן. קרי, השימושים הנפוצים בסביבה אינם צורכים את מלוא השימוש בזכויות הבניה.

9.2.2.2 מקדמי השווי

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם 0.6 עבור קומה א' ומקדם 0.4 עבור קומה ב'.

מקדמי השווי בשומת הוועדה אינם תואמים כלל את המקובל לאומדני השווי לתעשייה, ועל כן אינם רלוונטיים באזור תעשייה נהריה.

להלן נתונים משומות מכריעות, שומת השגה ראשונה, לעניין מקדמי התאמה לקומה א' וב' באזור תעשייה:

תאריך	שמאי מכריע / השגה ראשונה	גו"ח	כתובת	מקדם ק"א	מקדם ק"ב
26/06/2023	לילך בן פורת	11595/87	א.ת. קרית אתא	0.4	0.2
27/10/2022	אורית גלן	11609/27	א.ת. קרית אתא	0.4	0.15
17/08/2020	דנה כץ	18206/27	היוצרים – א.ת. נהריה	0.5	0.2
25/05/2020	מוטי דיאמנט	19160/65-67	א.ת. כרמיאל	0.5	0.25
17/12/2019	ארז כהן	22884/127,130,136	א.ת. בית שאן	0.4	

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

תאריך	שמאי מכריע / השגה ראשונה	גו"ח	כתובת	מקדם ק"א	מקדם ק"ב
05/12/2019	דוד טיגרמן	11547/59	א.ת. חיפה	0.4	0.2
10/02/2019	יעל הרון	2452/100	א.ת. צפוני אשדוד	0.5	0.2
12/06/2018	אריה אריאל	19197/16	א.ת. תפן		0.25

בהתחשב בנתוני ההשוואה שלעיל, להבנתנו, המקדם הראוי והמקובל לתעשייה בקומה א' הינו 0.4 ולקומה ב' הינו 0.2.

9.2.2.3 <u>מסקנה</u>

במקרה הנדון, בהתחשב במאפייני אזור תעשייה נהריה, ובהתנהגות השוק והקונה הסביר –בקומה ב' אין שווי לזכויות הבניה.

לחילופין, ככל ותידחה טענתנו זו, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בסכום ריאלי (ולא במקדם התאמה כפי שהוא בשומת הוועדה) אשר מאיינות כל השבחה.

9.2.2.4 <u>מצב הנכס עלויות התאמה</u>

הקמת הנכס הנדון הושלמה בסוף שנות ה- 80. במועד הקובע לאישור התכנית הנדונה, מדובר במבנה תעשייה בן 10 שנים, בבינוי דו קומתי מבנייה טרומית עם גג מבניה קלה.

אין ספק, כי במועד זה אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה וניצול כל זכויות הבניה.

לצורך הוספת קומה נוספת במבנה, צורת הבינוי שלו מאלצת לכל הפחות הריסה של התקרה הקיימת, ביצוע חיזוקים לשם הוספת גג מבטון יצוק לקומה א' ותוספת קומה ב. מדובר בעבודות בעלות בלתי מבוטלת, אשר מביאות להיעדר כדאיות כלכלית לתוספת הקומה.

ההפחתה לעלות התאמה שהובאה בשומת הוועדה אינה ריאלית כלל ביחס לנדרש בפועל.

מבדיקה שערכנו, עלות ביצוע עבודות שלד במועד זה כ- 800 ₪ למ"ר.

הונח כי עלות יציקת תקרה חדשה לקומה א' בגבולות 400 ₪ למ"ר.

שטח התקרה שיש להרוס (עלות הריסה ופינוי) ולבנות מחדש כ- 1,066 מ"ר.

קרי עלות ההריסה ובניה מחדש בגבולות 500,000 ₪.

ההשבחה המתקבלת (לפני חישוב עלויות ההתאמה), לפי מקדם 0.2 לקומה ב' הינה:

160 מ"ר אקו' X 450 ₪ למ"ר מבונה = 72,000 ₪ השבחה גולמית.

גם אם נביא בחשבון רק 20% מעלות ההתאמה שהוצגה לעיל מתקבל כי מתאיינת כל ההשבחה וזאת מבלי להביא בחשבון התאמות ביסוס למבנה וכו'.

== > לפיכך, בשל עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך הקמת הקומה, לא קמה חבות בהיטל השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

9.2.3 <u>מענה המשיבה לטענות המבקשת</u>

9.2.3.1 <u>מקדמי השווי</u>

שמאי המבקשת טוען כי המקדם האקו' הראוי למבני תעשייה בכלל בקומה ב' הינו 0.2 ובפרט לנכס נשוא חוות הדעת הוא סבור כי לאור מאפייני השוק בסביבת הנכס הרי שלא קיים שווי לזכויות הבניה בקומה זו.

אני סבור כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת. מימוש הזכויות בפועל הינו נתון סובייקטיבי של בעלי הזכויות בנכס ולא תמיד נתון אובייקטיבי לעניין כדאיות מימוש הזכויות. על כן הטענה כי בפועל לא מומשו זכויות אינה רלוונטית לצורך בחינת ההשבחה.

לעניין זה, מפנה להחלטת ועדת השגות מיום 31/08/2022 עבור חלק מחלקה 27 חלק ממגרש 2 בגוש 18206 א.ת צפוני נהריה בה הובא בחשבון המקדמים האק' כלהלן: ק"ק- 1 קומה א' - 0.5 קומה ב' - 0.4 וחצר- 0.3.

כמו כן, מפנה להכרעה בהשגה ראשונה מיום 14/05/2019 עבור מגרש 32 לפי תב"ע 1247 א.ת עכו בה נקבע מקדם אקו' של 0.5 עבור קומות עליונות.

בנוסף, מסקירה מדגמית שנערכה בסביבת הנכס אותרו היתרי בניה אשר מהם ניתן ללמוד כי קיים ניצול זכויות לקומה שלישית, כמפורט להלן:

מס' היתר	שנת מתן ההיתר	מס' מגרש	מס' חלקות
137/96	1996	1 ו- 2	10, 11 ו- 12
20120077	2013	1	99, 55, 59 ו- 61
20190225	2021	27/10	27

בהתחשב במפורט לעיל, אני סבור כי מקדם התועלת (אקו') אשר הובא בחשבון בשומת הוועדה לקומה ב', 0.4, מהווה מקדם ראוי אשר מבטא את התרומה של שווי הקומה לשווי הכולל של הנכס.

9.2.3.2 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת טוען בחוות דעתו כי לאור נתוני הנכס ומבדיקה שערך, עלות ההריסה ובניה מחדש מוערכת ע"י ע"ס 500,000 ₪. מדובר ב- 625 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת טוען כי שטח התקרה שיש להרוס ולבנות מחדש הינו כ- 1,066 מ"ר. בהתחשב בכך, מביא בחשבון את כלל שטח קומה א' לצורך חישוב עלויות ההתאמה בעוד ששטח קומה ב' (נשוא ההשבחה) הינו רק 799.8 מ"ר.

שמאי המבקשת לא ציין בחוות דעתו ולא הציג אסמכתא על בסיס אילו נתונים הסתמך עת שהעריך את עלויות ההתאמה.

יש להביא בחשבון רק את העלויות העודפות הכרוכות בבינוי ע"ג קיים ולא את כלל עלויות הבניה הכרוכות בהקמת הקומה השלישית.

עפ"י מחירון דקל לשנת 1998,עלות למ"ר נע סביב 450-500 ₪ למ"ר.

בהתחשב בכך סביר לאמוד עלות למ"ר בגבולות 450 ₪/מ"ר.

ככל ונביא את העקרונות של שמאי המבקשת הרי שמרכיב ההשבחה לאחר עדכון הנתונים יהיה כלהלן:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

עלויות התאמה

71,982 ₪ (במעוגל) = 0.2 עלות ההתאמה X 450 עלות בניה למ"ר X 799.8 מ"ר קומה ב.

שווי קומה ב'

143,964 ₪ = 450 ₪/מ"ר X 0.4 X 0.4 מקדם אקו' X 799.8 מ"ר קומה ב'

השבחה

71,982 ₪

ההשבחה אשר הוערכה בשומת הוועדה – 50,387 ₪

9.2.4 הכרעה

התוכנית מוסיפה זכויות בניה מעבר לבינוי הקיים. מכיוון שבמועד הקובע עמד על החלקה מבנה דו קומתי בהיקף של 2,133 מ"ר, מימוש תוספת זכויות הבניה שמקנה התוכנית מושפע מקיומו של המבנה.

9.2.4.1 מקדמי השווי

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין מקדמי ההתאמה בקומות א ו- ב.

קומה	מקדם שווי שמאי המשיבה	מקדם שווי שמאי המבקשת
קרקע	1	1
א	0.6	0.4
ב	0.4	0.2

מקדמי השווי הם פונ' של סוג אזור התעשייה והמועד הקובע.

בעת ביקור במקום נמצא כי הנכס הנדון מצוי באזור תעשייה ובו מפעלי ייצור / תאי מלאכה / מוסכים וכו' ולכן הנני מסכימה עם שמאי המבקשת כי באזור המאופיין כאזור תעשייה ומלאכה ולא אזור תעשיית היי-טק, קיים משקל רב לקומת הקרקע והחצר ופחות לקומות העליונות.

בנוסף, המועד הקובע הינו שנת 1999 – בשנה זו תעשיית ההי-טק בארץ הייתה בחיתוליה והחלה בעיקר במרכז הארץ. ולכן נכון למועד זה הביקוש לקומות העליונות היה נמוך.

מעיון בכל הבקשות להיתר בניה ברחוב היוצרים נמצא כי במרביתן מבוקשת בניית קומה אחת בגובה של 8 מ' בתכסית מלאה של 40%, ובחלקן מבוקשת קומה נוספת אולם בשטח קטן משמעותית מתכסית קומת הקרקע ובמקרים בודדים מבוקשת גם קומה שניה בשטח קטן.

לאור האמור לעיל הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת באשר למקדמי השווי נכון למועד הקובע.

9.2.4.2 כלכליות מימוש תוספת הבניה ועלויות ההתאמה:

המבנה הנדון בנוי בבניה טרומית. מעיון בתוכנית ההגשה להיתר בניה וכן בביקור במקום ניראה כי גג המבנה עשוי בבניה קלה.

לאור זאת הנני מסכימה עם שמאי המבקשת כי בינוי זה אינו מתאים לנשיאת קומה תעשייתית נוספת ללא התאמות קונסטרוקטיביות נדרשות.

בשל סוג הבינוי הקיים מקדם התאמה לבינוי קיים של 0.7 כפי שקבע שמאי המבקשת אינו מתאים למקרה הנדון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

כמו כן גם אומדן עלויות הבניה שהציג שמאי המשיבה בתגובתו מתייחס למבני תעשייה מסוג SSF או CSF, דהיינו עלות של מבני תעשייה בני קומת אחת המורכבים מאלמנטים מתועשים על רצפת בטון. יסודות – בטון, רצפה – מונחת – בטון מוחלק בהליקופטר. עמודים וקורות הגג – מסגרות פלדה. גג המבנה – לוחות פלדה מעורגלים.

אין מדובר בבניה קונבנציונלית מבטון מזויין בלוקים ותיקרה יצוקה כפי שנדרש לבינוי מבנה תעשייה בן 3 קומות, ועל כן עלות זו אינה רלוונטית לתוספת קומה שלישית למבנה קיים.

בהתאם למחירון דקל 1999 עלות מ״ר מבנה משרדים, 2,820 ₪, וע״כ אני מקבלת את אומדן עלות בניית שלד לפי 800 ₪/מ״ר כפי שקבע שמאי המבקשת, וממנו גזר את עלות יציקת התקרה תוך התאמת החיזוקים הנדרשים לפי 400 ₪/מ״ר.

עלות יציקת התיקרה הנדרשת לתוספת הקומה – 400 ₪/מ״ר X 2,666 מ״ר X 40% = 426,560 ₪

שווי זכויות הבניה לקומה ב׳ - 2,666 X 0.2 מ״ר X 30% X 450 ₪/מ״ר = 92,114 ₪

== > נכון למועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש תוספת זכויות הבניה על המבנה הקיים.

9.2.4.3 <u>דחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה</u>

בשל העדר כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה על הקיים בחנתי את אורך החיים הכלכלי של המבנה לצורך דחיית הזכויות.

אורך החיים הכלכליים אינו רק פונ׳ של גיל המבנה אלא גם פונ׳ של השטח הבנוי הקיים לעומת סה״כ זכויות הבניה, סוג המבנה הקיים, ביקושים ודרישות השוק, ועוד.

במקרה הנדון מדובר בשטח בנוי קיים בהיקף של 80% בעוד שסה״כ זכויות הבניה הינן 130%.

בשל היקף הבינוי הקיים הגבוה ביחס לזכויות הבניה, נמצא כי גם כיום לא קיימת כדאיות כלכלית להרסו.

לכן את הדחייה הנני קובעת לתום החיים <u>הפיזיים</u> של המבנה, דהיינו בתום 50 שנה ממועד בנייתו, מהמועד הקובע כ- 40 שנה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

9.3 **<u>מסד נתונים וערכי שווי</u>**

9.3.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

9.3.1.1 <u>נתוני השוואה</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר מדווח	תמורה (₪)	תמורה למ"ר
14/03/2002	18206/27	אזור תעשיה צפוני נהריה	1,529 מ"ר	653,100	₪ 427.14
11/03/2001			1,966 מ"ר	810,975	₪ 412.50
			1,031 מ"ר	382,759	₪ 371.25
05/03/2001			2,040 מ"ר	₪ 757,350	₪ 371.25
			3,983 מ"ר	₪ 1,519,761	₪ 381.56

עפ"י נתונים אלה מתקבל ממוצע למ"ר של **393** ₪.

9.3.1.2 <u>שמאי מכריע</u>

שומה מכרעת מיום 23/12/2013 של השמאי המכריע, יצחק ברמן, עבור נכס הידוע כחלק מחלקות 57, 63-67, 155, 163-165, 167 ו- 169 בגוש 18175 במתחם מחלבת נהריה שטראוס, הוערך שווי מ"ר מבונה אקו' ע"ס 240 $ (שע"ח 4.083 ₪ מתקבל 1,000 ₪/מ"ר).

בהכרעתו, נקבע כדלקמן:

> "3 עיסקאות הבאזור התעשייה הצפוני, נהריה, חלקה 27 בגוש 18206, בתאריכים מרץ 2001 ומרץ 2002 בהתאמה לזמן ולמיקום (מקדם 1.25 עקב מיקום הנכס במרכז העיר) – מתקבל שווי של 240 $ למ"ר מבונה עיקרי" דהיינו, שווי מ"ר מבונה עיקרי בא.ת. צפוני נהרייה הוערך ע"י השמאי המכריע ע"ס 192 $ = 240/1.25 $, דהיינו 783 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

== > לאור נתוני ההשוואה שצוינו לעיל, שווי מ"ר מבונה אקו' מוערך ע"י בגבולות **450** ₪.

9.3.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

מסד	גו"ח	תאריך העסקה	מחיר	שטח קרקע
1	18206/27/1	5/3/2001	₪ 817,534	3,091 מ"ר
2	18206/27/8	5/3/2001	₪ 759,689	1,991 מ"ר
3	18206/27/10	12/3/2001	₪ 578,060	1,677 מ"ר
4	18206/27/9	5/3/2001	₪ 1,519,761	3,983 מ"ר
5	18206/61/30	22/8/1999	₪ 859,849	10,007 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

ניתוח העסקאות

מסד – 1	שטח קרקע: 2,473 מ״ר	תוכנית – ג/851	זכויות בניה: 80%
קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ ב- מ״ר
קרקע	1,236	1	1,236
א	1,236	0.4	495
חצר	1,855	0.3	556
סה״כ שטח אקו׳			2,287
מחיר העסקה			₪ 871,534
שווי למ״ר אקו׳			₪ 381

מסד – 2	שטח קרקע: 1,991 מ״ר	תוכנית – ג/851	זכויות בניה: 80%
קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ ב- מ״ר
קרקע	796	1	796
א	796	0.4	319
חצר	1,195	0.3	358
סה״כ שטח אקו׳			1,473
מחיר העסקה			₪ 756,689
שווי למ״ר אקו׳			514

מסד – 3	שטח קרקע: 1,342 מ״ר	תוכנית – ג/851	זכויות בניה: 80%
קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ ב- מ״ר
קרקע	671	1	671
א	671	0.4	268
חצר	1,006	0.3	302
סה״כ שטח אקו׳			1,241
מחיר העסקה			₪ 578,060
שווי למ״ר אקו׳			₪ 466

מסד – 4	שטח קרקע: 3,091 מ״ר	תוכנית – ג/851	זכויות בניה: 80%
קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ ב- מ״ר
קרקע	1,593	1	1,593
א	1,593	0.4	637
חצר	2,390	0.3	717
סה״כ שטח אקו׳			2,947
מחיר העסקה			₪ 1,519,716
שווי למ״ר אקו׳			₪ 516

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

מסד – 5	שטח קרקע: 13,682 מ״ר	תוכנית – ג/בת/98	זכויות בניה: 120%
קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ ב- מ״ר
קרקע	5,473	1	5,473
א	5,473	0.4	2,189
ב	5,473		1,095
חצר עיקרית	4,105	0.3	1,231
חצר שולית	4,105	0.2	821
סה״כ שטח אקו׳			10,809
חלק יחסי			73%
מחיר העסקה			859,849 ₪
שווי למ״ר אקו׳			109 ₪

ממוצע העסקאות (ללא מסד 5)	469 ₪
התאמה לזמן	0.833
סה״כ	414 ₪

שמאי הוועדה קבע כי שווי מ״ר מבונה לתאריך הקובע 07/07/1999 על סך 450 ₪.

== > אין מחלוקת לעניין השווי.

9.3.3 <u>הכרעה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי ערכי השווי למ״ר מבונה העומד על 450 ₪.

לאחר עיון במסד הנתונים וניתוח העסקאות הנני מקבלת את הסכמת הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

9.4 תחשיב ההשבחה

9.4.1 שמאי המשיבה:

תב"ע ג/10715- מועד קובע 07/07/1999				
מצב קודם				
מהות	ז. בניה	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	40%	1,066.4	1	1,066.4
עיקרי ק"א	40%	1,066.4	0.6	639.84
חצר	60%	1,599.6	0.3	479.88
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				2,186.12

מצב חדש				
מהות	ז. בניה	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	40%	1,066.4	1	1,066.4
עיקרי ק"א	40%	1,066.4	0.6	639.84
ק"ב	30%	799.8	0.4	319.92
חצר	60%	1,599.6	0.3	479.88
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				2,506.04

ההשבחה	
השבחה למ"ר אקו'	319.92
מקדם בינוי ע"ג קיים	0.7
הפחתה בין אי וודאות לעניין הרישוי	0.5
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 450
השבחה	₪ 50,387

9.4.2 שמאי המבקשת:

9.4.2.1 חלופה א'

במקרה הנדון, בהתחשב במאפייני אזור תעשייה נהריה, ובהתנהגות השוק והקונה הסביר **בקומה ב' אין שווי לזכויות הבניה.**

9.4.2.2 חלופה ב'

עלויות התאמה - 400 ₪/מ"ר X 1,066 מ"ר + עלויות הריסה = ₪ 500,000

שווי זכויות קומה ב' - 0.2 X 450 ₪/מ"ר X 799.8 מ"ר = ₪ 72,000

== > בשל העלויות הנדרשות לצורך הקמת הקומה, לא קמה חבות בהיטל השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

9.4.3 הכרעה:

מצב קודם				
מהות	ז. בניה	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	40%	1,066.4	1	1,066.4
עיקרי ק"א	40%	1,066.4	0.4	426.56
חצר	60%	1,599.6	0.3	479.88
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				1,972.84

מצב חדש				
מהות	ז. בניה	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	40%	1,066.4	1	1,066.4
עיקרי ק"א	40%	1,066.4	0.4	426.56
ק"ב	30%	799.8	0.2	159.96
חצר	60%	1,599.6	0.3	479.88
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				2,132.80

ההשבחה	
השבחה למ"ר אקו'	159.96
דחייה לתום החיים הכלכליים (40 שנה, 6%)	0.097222
שווי מ"ר מבונה אקו'	450 ₪
השבחה (במעוגל)	7,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 11/01/2024

מס תיק-פניה: 271-2001-2023

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכנית לצורך מידע מוקדם:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
ג/10715	07/07/1999	₪ 7,000	₪ 3,500

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס 318

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il