עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

14.09.2023
מספר מינוי: 1292-2020

לכבוד
המבקשת, תל סאן בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר אבי משה פרס</u>
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית זמורה
באמצעות השמאי
<u>מר מרדכי כהן</u>
בדוא"ל cohen001@012.net.il

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 3797 חלקה 333 מגרש 131, קרית עקרון</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכנית 453-0212399 (זמ/350) ולוח השומה שהוכן על ידי הועדה המקומית לתכנית זו.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. מיקום: החלק הצפוני של אזה"ת, עקרון 2000, קרית עקרון.

2.2. גוש: 3797. חלקה: 333.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 1,146 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלקה עליה בנוי מבנה ביעוד תעשיה הכולל קומות: מרתף, קרקע, ביניים, ראשונה וגג עליון, בשטח כולל של כ- 1,740 מ"ר.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>[1]:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה[2], הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה", אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה מוטי (מרדכי) ויהונתן כהן, מיום 01.07.2019.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, תל סאן בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה אבי פרס וגיא שרת, מיום 18.06.2023.

[1] חלק מהמסמכים המצוינים בפרק זה הועברו לעיוני במסגרת מינויים אחרים בהם התמנתי לגבי מקרקעין אחרים במתחם, אך רלבנטיים להחלטה במסגרת המינוי הנוכחי.
[2] לוח שומה לתכנית 453-0212399 (זמ/350).

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 30.07.2023 לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. מסמך שמאי המשיבה מיום 01.09.2023 בנדון: "סיכום תגובת המשיבה לעניין העררים להיטל השבחה/ירידת ערך"[3].

3.5. תכנית בקשה להיתר (מתוקנת להיתר בהתאם להחלטת הועדה) משנת 2016. מספר בקשה להיתר 20150638.

3.6. היתר בניה מילולי מס' 20160240 שהופק ביום 09.08.2016 בגין בקשה להיתר 20150638.

3.7. פרוטוקול מליאת הועדה המקומית זמורה מיום 13.08.2019 (דיון כללי בישום תכנית 453-0212399 ובישום מדיניות שימושים ו/או שימושים חורגים למבנים קיימים).

3.8. פרוטוקול מליאת הועדה המקומית זמורה מיום 19.04.2020 (דיון כללי בישום תכנית 453-0212399 ובישום מדיניות שימושים ו/או שימושים חורגים למבנים קיימים).

3.9. נספח תנועה וחניה שלב ב' לתכנית 453-0212399.

3.10. דו"ח נת"מ חציון שני 2018.

3.11. עותק רך של נספח לחוזה שכירות של יחידה בקומה שניה במבנה תדמור בקניון "עופר בילי"ו סנטר", מיום 11.11.2015.

3.12. עותק רך של נספח לחוזה שכירות של יחידה בקומה שניה במבנה מס' 18 בקניון "עופר בילי"ו סנטר", מיום 01.01.2014.

3.13. שאלות 69-67 במחקר דלפי (מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר) מקדמי שווי לתעשיה בקומות א עד ג ביחס לשווי קומת הקרקע.

3.14. חוק עזר לקרית עקרון (שצ"פים), (תיקון) התשע"ט 2019.

3.15. מייל שמאי המבקשת מיום 15.02.2023 בו מפנה לסעיף 9.11 בשומת השבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה, למימוש חורג בחלקה 249 בגוש 3797 (נשלחה על ידו), לעניין התייחסות שמאי המשיבהה למימוש הזכויות האפשרי בתכנית -קיזוז היטל השבחה בגין תקופה חופפת.

3.16. פסיקת בימ"ש המחוזי מרכז לוד ת"א 35981-02-10 **דנישרא רניטק – נדל"ן בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'**.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1. 01.01.2019 – יום תחילתה של תכנית 453-0212399.

[3] המסמך (המרכז את עקרונות המשיבה לנכסים במתחם) נשלח ביום 01.09.2023. סוכם שישמש למינויים 1297-2020, 1295-2020 ו- 1292-2020 (שבנדון).

5. דיון וביקור בנכס:

5.1. נערך דיון מאוחד למספר מינויים, ביניהם למינוי 1292-2020 שבנדון, באמצעות הישום "זום" ביום 03.09.2023, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אבי פרס (מצד המבקשת) ושמאי מקרקעין מר מרדכי כהן (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים באותו יום, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לשמאי הצדדים כי נערכו על ידי ביקורים בנכס ובסביבתו, ביום 14.06.2023 וביקור נוסף נערך ביום 28.06.2023, ללא נוכחות מי משמאי הצדדים.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס שבנדון מהווה חלקה מבונה 333 בגוש 3797 הנמצאת באזור התעשייה עקרון 2000, קריית עקרון.

6.2. אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש 40, בסמוך ומדרום לצומת בילי"ו, וממערב למתחם "בילי"ו סנטר". אזור התעשייה מאופיין, בחלקו הפנימי בתעשייה מסורתית, עם שימושים של: מוסכים, מחסני ברזל, נגריות, לצד אולמי שמחות, כאשר בחלקיו שבגבולות החיצוניים, במגרשים שלהם חשיפה לכביש 411, קיימים שימושי מסחר שונים, כגון: בתי מאפה, מוצרי חשמל, ממתקים, אוכל ועוד.

6.3. חלקה 333 בגוש 3797 בעלת צורה רגולרית מלבנית, בשטח רשום של 1,146 מ"ר.

6.4. לחלקה חזית דרומית מזרחית באורך של כ- 24 מ' לרחוב סנט בוסי וחזית צפונית מערבית באורך של כ- 17 מ' לכביש גישה שמעברו כביש 40. החלקה גובלת בחלקה מבונה 332 באותו גוש, אשר צפונית מזרחית לה ובחלקה בלתי מבונה דרומית מערבית לה.

6.5. על החלקה ניצב מבנה הכולל קומה אחת מעל קומת ביניים וקומת מרתף לחניה (כולל גם בניה מצומצמת בקומת הגג ובגג העליון), בשטח בניה וכולל של כ- 1,740 מ"ר.

6.6. המבנה שבנדון משמש בקומת קרקע למרכז שירות ומכירה של חב' סוזוקי, ובקומה ראשונה משמש לאולם מופעים לטובת חב' קבינה העוסקת בשיקום ושילוב אנשים בקהילה, בעידוד ותמיכה המוסד לביטוח לאומי ומשרד הבריאות.

7. המצב המשפטי:

כעולה מחוות דעת שמאי המבקשת, מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, לגוש 3797 חלקה 333, אשר הופק ביום 28.11.2021, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- שטח החלקה: 1,146 מ"ר.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.
- חכירות: המבקשת , בשלמות. חכירה ראשית עד 14.10.2047.
- משכנתא: רשומה על הנכס בשלמות ללא הגבלת סכום.

8. המצב התכנוני:

8.1. מצב קודם:

תכנית זמ/1/33 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2657 בתאריך 10.09.1980:

- נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 8 ביעוד "אזור תעשייה" שבו:
  - שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
  - רוחב חזית מינימלי: כמסומן בתשריט.
  - שטח בניה (כולל מבני עזר): 40% בכל קומה.
  - קווי בניה: חזיתי כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 5 מ' או כמסומן בתשריט.
  - גובה בניה מקסימלי: 12 מ' מהקרקע.

תכנית זמ/300 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2831 בתאריך 01.07.1982:

- תכנית מתאר קריית עקרון. סווג: אזור תעשייה.
- שימושים מותרים: בתי חורשת, בתי מלאכה, שטחי אחסנה לפי סווג "איתור תעשיות" ואישור שר הבריאות.
- התוכנית קובעת כי תוכן תוכנית מפורטת למבנן - אזור התעשיה, על מנת להישאר במסגרת צפיפות, הקצאת שטחי הציבור בהוראות אחרות של תוכנית זו.
- "במבנן שעל רוב שטחו חלות תוכניות מפורטות מאושרות – תותר בניה לפי תוכניות מפורטות על שטחים מצומצמים שישלימו את פרוגרמת התכנון".
- חניה: עפ"י תקן החניה המצוין בתוכנית: לכל 70 מ"ר בנוי - 1 מק' חניה. לכל 1,000 מ"ר - חניה תפעולית.

- מיקום מק' החניה: יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עלי יוקם הבניין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את פתרון החניה.
- צורת מק' החניה: שטח החניות והגישה אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון, ומותחם באבני שפה, הגבולות של מק' החניה יסומנו בצבע לבן.
- סידורי חניה משותפים: הייתה הסדרת מק' חניה הנ"ל לא ניתנת לביצוע, לא רצויה מבחינה תכנונית (לפי שיקולה של הוועדה), או לא מספקת מבחינת מק' החניה, תקבע הוועדה המקומית סידורי חניה משותפים במקום או במרחק סביר ממקום התוכנית, ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסידור המשותף, לפי מספר מק' החניה הדרושים לפי תוכניתו (בכדי להתאימה לתקן החניה).
- מקלטים - ייבנו באישור מהנדס הג"א.

<u>תכנית זמ/מק/2/1/33 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5348 בתאריך 01.12.2004</u>:

- התכנית חלה על חלקה 333 ומטרתה שינוי חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות ללא תוספת שטח ושינוי בקוי הבניין.
- קומת קרקע 50%, קומה ראשונה 50% וקומה שניה 20%, סה"כ 120% לפי ס' 62א(א) סעיף (6) (1,372 מ"ר =שטח מגרש 1,144 מ"ר X 120%). כמו כן שטחי שירות 15% בקומה X 3 קומות = 45%.
- שינוי בקוי הבניין: אחורי קו בניין 0 במקום 5 וצדדיים קו בניין 0 במקום 4 לפי ס' 62א(א) סעיף (4)

8.2.<u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית 453-0212399 (זמ/350) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8041 בתאריך 17.12.2018</u>:

- להלן עקרונות התכנית מתוך דברי ההסבר לתכנית:

1. זכויות הבניה למסחר עפ"י תוכניות מאושרות לייעוד זה (מסחר) יישארו ללא שינוי.
2. מסחר קיים ומוצע שאינו כלול בתוכניות מאושרות למטרה זו, יהיה אך ורק בקומת הקרקע של המבנים.

3. הקומות העליונות, קיימות ומוצעות, תיועדנה למטרות תעסוקה בלבד. משמעות העיקרון התכנוני הנ"ל הוא שגם שימושים בפועל למטרות מסחר בקומות העליונות של מבנים קיימים יוסבו לייעוד תעסוקה בלבד וללא מסחר.
4. היקף המסחר הקיים בפועל (אומדן הזכויות) בקומת הקרקע ייקבע לפי תחשיב של 70% (שטח עיקרי מסך כל השטח המדוד בקומה זו).
5. במגרשים ריקים (לא כולל תוכניות מאושרות כמפורט ס' 2 לעיל) תקבע מכסת אחוזי הבניה למטרות מסחר בקומת הקרקע ע"פ אופי המתחם.

סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתוכנית שוות, בקירוב לזכויות הבניה המאושרות בה מכוח התוכניות שבתוקף. השינוי המהותי בתוכנית בא לידי ביטוי בשימושים המותרים בה, דהיינו הפיכת האזור מאזור תעשיה ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, משרדים ומסחר.

- חלקה 333 סווגה כמגרש חדש מס' 131 בייעוד: תעסוקה.

<u>השימושים</u> (בין היתר):

- תעסוקה ותעשיה עתירת ידע, משרדים.
- מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.
- שירותים מסחריים נלווים: מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
- מרתפים לצרכי חניה תת"ק שטחי שירות כהגדרתם ס' 9 לתקנות חוק התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- השירותים המסחריים הנלווים המפורטים בס' ג לעיל, יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.

<u>חניה</u> (בין היתר):

- החניה תהיה בתחום המגרשים, ובהתאם לתקן החניה.
- תותר הקמת מרתף חניה של עד 3 קומות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.
- לפחות 50% מן החניות הנדרשות תהיינה תת קרקעיות. הוראה זו תחול על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של תכנית זו ועל מגרשים אשר הבניה הקיימת בהם, תהרס לטובת בניה חדשה.

- זכויות הבניה בתא שטח 131:

שטח תא שטח 131	שימוש	ש. עיקרי	ש. שירות (עילי)	ש. שירות (תת"ק)
1,144 מ"ר	תעסוקה	1,090 מ"ר	240 מ"ר	2,740 מ"ר
	מסחר	60 מ"ר		

תכסית: 40% (20% מהשטח לגינון/חלחול).

קומות (עילי): 4.

מרתף (תת"ק): 3.

קווי בניין: קדמי, אחורי וצידי - 5 מ'.

<u>הערות נוספות</u>: שטח חנויות חדשות בתחום התוכנית לא יפחת מ- 100 מ"ר, למעט: בתי קפה, קיוסקים ומזנונים.

<u>מבנים קיימים</u>:

1. במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ"י תכניות מאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה עפ"י היתר בניה שניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.
2. כל עוד ימשך השימוש במבנים במגרשים אלה עפ"י סעיף 1 לעיל, לא תותר במגרשים ובמנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם הוא עומד בהוראות תכנית זו).
3. בכל מקום בו ידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת.

<u>תנאים למתן היתרי בניה (ביו היתר)</u>:

א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. הכנת נספח עיצוב אדריכלי.

ג. מתן היתרי בניה במגרשים 126-135 הנמצאים מערבית למגרשי שצ"פ 404, 417 ו- 418 יותנה בביצוע הפיתוח במגרשי שצ"פ אלה, עפ"י הנספח הנופי לתכנית.

ד. היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.

ה. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"ה הוועדה המקומית על כל שטח התוכנית.

ו. היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.

<u>ניקוז</u>: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

<u>הקמת מינהלת</u>: להבטחת ניהול המתחם לשביעת רצון המועצה המקומית, בעלי הזכויות במתחם והמחזיקים בו יתקשרו בהסכם עם המינהלת ויהיו כפופים להנחיות והוראות המינהלת. דמי הניהול אשר תקבע המינהלת, יהיו כפופים לאישור מליאת המעצה המקומית.

<u>שלבי ביצוע</u>:

מס' שלב	תאור	התנייה
1	שדרוג והרחבת כביש 411	תנאי למתן היתר בניה ראשון ועד ל- 50% מזכויות הבניה בתכנית זו במגרשים ריקים, יהיה סיום ביצוע שלב א' של שדרוג כביש 411 (הק"מ הראשון-מצומת בילי"ו לכוון דרם מזרח).
2	ביצוע מחלפים על כביש 40	תנאי למתן היתר בניה ליתרת זכויות הבניה בתכנית זו יהיה ביצוע שלב המחלפונים על כביש 40 בצומת בילו ובצומצ עקרון,או כל פתרון אחר, לרבות שלב ביצוע שלו, בתיאום ואישר משרד התחבורה.

9. <u>רישוי</u>:

היתר בניה מס' 20020124 מיום 06.05.2002 תעשיה בניה חדשה.

היתר בניה מס' 20160240 מיום 09.08.2016 תכנית שינויים במבנה קיים בהיתר 20020124.

קומת מרתף 486.68 מ"ר.

קומת קרקע עיקרי 460.58 מ"ר.

קומת קרקע שירות 49 מ"ר.

קומת ביניים שירות 58.06 מ"ר.

קומה ראשונה עיקרי 556.11 מ"ר.

קומה ראשונה שירות 76.10 מ"ר.

קומת גג שירות 26.56 מ"ר.

גג עליון שירות 27.52 מ"ר.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא בגין אישור תכנית 453-0212399 (זמ/350) ולוח השומה שהוכן על ידי שמאי המשיבה לתכנית זו.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום המקרקעין באזור התעשיה עקרון 2000 בסמיכות לצומת ברנר.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1. **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	חלקה	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
			השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
453-0212399	01.01.2019	333	1,095,966	547,983	לא חלה השבחה	

11.2. <u>השבחה בגין אישור תכנית 453-0212399</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוענים כי שווי המצב התכנוני הקודם הוא עפ"י שטחי הבניה בהתאמה לשימושים המותרים עפ"י התב"ע ואילו במצב החדש מבנה המשמש למסחר ותעסוקה בכפוף לשימושים בפועל. לטענתם, לשם קביעת גובה היטל ההשבחה, מן הראוי הוא לאמוד את שווי המקרקעין בכללותם ובהתאם לשימוש היעיל והטוב בהתאם לשני מצבי תכנון, המצב התכנוני הקודם טרם אישור תכנית זמ/350 והמצב התכנוני החדש לאחר אישורה. לחיזוק טיעונם מפנים לפסיקה ולחלטות ועדות ערר הבאות: ערר הר/85092/16 **הוועדה לתכנון ובנייה הרצליה נגד כרמון מינצר וחברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים)** ערר (חי') 8001/12 **פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון**, ע"א (ת"א) 2184/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ**, ערר (י-ם) 98/11 **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**. מהאמור לעיל, טוענים כי בעת עריכת אומדן שכזה ובשלב קביעת השווי למצב התכנוני הקודם יש להסב את תשומת הלב לנקודה מרכזית ביותר והיא השתלבות המבנה הקיים בחלקה והמשך השימוש בו[4], או שמא השימוש היעיל והטוב הוא הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות. לטענתם, היתר בניה בתחום התוכנית במצב התכנוני החדש יינתן אך ורק לבניית מלוא זכויות הבניה בהינף אחד, כמפורט בסעיף 6.3 בתב"ע: "**היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבנייה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד...**". טוענים כי משמעות סעיף זה היא מהותית ויש בה להשפיע על שווי המקרקעין במספר צורות, כדלקמן:

א. במצב זה המבנה הקיים בחלקה כיום אינו יכול להשתלב בבינוי המוצע ובכך נפגע שווי המקרקעין בלפחות סכום עלויות הקמת המבנה, עלות אשר לה תרומה מהותית לשווי החלקה במצב הקיים טרם אישור התכנית.

ב. ניצול כלל שטחי הבנייה האפשריים יכול להיעשות רק במידה ויש כלכליות מתאימה לכך, כלכליות זו יכולה להתבטא בסך הביקושים הקיימים,

[4] במצבים בהם מדובר בבניה חוקית.

תקופת הקמת המבנה (אשר מטבע הדברים תוארך), הצורך בהתקנת מקומות חניה, עלויות המימון המוגדלות וכיוצ"ב.

שמאי המבקשת טוענים כי נדרשת חניה בתחום החלקה, כמפורט בתב"ע בסעיף 6.8. לטענתם, נושא חניה הוא מהותי בהקמה וביצוע של פרויקטים לבניה ובפרט במתחמי תעסוקה ומסחר בטבעות השטח, שמחוץ לאזור תל אביב רבתי. בנוסף, לנושא זה משקל יתר, במקום בו נדרשת חניה תת קרקעית אשר ברוב המקרים אינה מכסה את עלות הקמתה, ובכך פוגעת באופן ישיר בערך הקרקע. זאת, בשים לב לעובדה שבמצב התכנוני הקודם לתכנית זמ/350 לא נדרשה חניה תת קרקעית וברוב המקרים, בגין שימושי הקרקע הנדרשים (תעשייה) והתקן המיוחס להם, גם לא היה צורך להגיע לקומות המרתף וניתן היה להסדיר את סך מקומות החניה בשטח המגרש. לכן, כדי להעריך את המקרקעין שבנדון ואת שיקוליו של האדם הסביר בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישור תב"ע זמ/350), ראוי להניח כי בעסקה בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון יובאו בחשבון כל המגבלות ו/או התניות מכל סוגיהן לרבות האמורות לעיל. לטענתם, כפי שיפורט בתחשיבים דלהלן, התמורה הראויה למקרקעין שבנדון לאחר אישור תכנית זמ/350, אשר כוללת נתונים המגבילים את המקרקעין ופוגעים בו תהיה נמוכה משמעותית ביחס למקרקעין טרם אישורה. כדי להציג מסקנה זו הוערך על ידם במצב חדש כקרקע ריקה לניצול מלוא הזכויות עפ"י תכנית זמ/350 ומצב קודם (H.B.U) - השארת המבנה הקיים כולל שווי מיוחס לזכויות בניה הבלתי מנוצלות. בהתאם לכך, העריכו את שווי המקרקעין כדלקמן:

א. השימושים אשר נלקחו בחשבון הם למטרת תעשייה, מסחר ותעסוקה לשטחים בנויים ובלתי מבונים.

ב. מס' מקומות חניה הנדרשות בהתאם לתקן חניה ואת מספר מקומות החניה הקיימות במבנה במצבו.

ג. הפסד הכנסות עבור הבנוי בלבד למשך תקופת הבניה במצב החדש, קרי לשנתיים, בהתאם לשיעור היוון מקובל של כ- 7%.

ד. הביאו בחשבון כי במתחם הנדון קיימת עלות עודפת לחניה.

לשם כן נערך על ידם סקר מחירים מקיף הכולל נתוני מכירה, נתוני שכירות (הפועל ומבוקשים) פסיקות שמאים מכריעים וכיוצ"ב.

– ערכי שווי לתעסוקה: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 2,400 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ערכי שווי לשטחי תעסוקה בלתי מבונים וניתוח שווי למ"ר מבונה ברוטו ממוצע:

מועד	מיקום	מס' מגרש	מס' תב"ע	מ"ר מגרש	מסחר		משרדים		סה"כ מ"ר מבונה ברוטו	מחיר עסקה ב- ₪	מחיר למ"ר מבונה אקו' ב- ₪	אחוז שטח למסחר ביחס לכלל הזכויות
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מכרז רמ"י כולל פיתוח												
14/07/2019	צריפין מתחם 4 - ראשל"צ	401	413-0180570	2,792	600	180	8,000	2,400	11,180	20,159,112	**1,803**	7.0%
14/07/2019		402	413-0180570	3,075	650	200	8,500	2,550	11,900	21,066,694	**1,770**	7.1%
14/01/2018	אזה"ת נס ציונה	110	נס/128	13,359	500	175	19,538	6,838	27,051	36,603,660	**1,353**	2.5%
עסקאות מכר למגרשים בבעלות פרטית												
02/05/2019	אזה"ת נס ציונה	113+114	נס/144	9,420	1,500	300	15,456	5,352	22,608	28,800,000	**1,274**	8.0%
05/12/2018	אזה"ת נס ציונה	8	נס/123	10,196	800	200	13,678	2,349	17,027	32,000,000	**1,879**	5.9%
מכרזי עיריית ראשון לציון												
16/12/2019		5,030	רצ/1/1000/3	60,400	6,050	1,211	290,258	58,051	355,570	338,000,000	**951**	2.0%
10/04/2019	מתחם ה - 1000 - ראשל"צ	5,082	רצ/1/1000/2	12,040	1,204	241	57,795	15,557	74,797	118,118,118	**1,579**	1.9%
10/04/2019		5,061	רצ/1/1000/3	5,115	517	104	26,949	5,410	32,980	59,365,017	**1,800**	1.9%
06/08/2018		5,084	רצ/1/1000/2	9,113	914	183	43,841	8,768	53,706	81,555,001	**1,519**	2.0%
04/07/2018		5,083	רצ/1/1000/2	3,222	322	64	15,467	3,093	18,946	30,303,030	**1,599**	2.0%

עיר	מיקום	תאריך	שווי מ"ר מבונה	מקור
נס ציונה	גוש 3851 חלקה 13	אוק-19	**2,000**₪	החלטת שמאי מכריע לתכנית 407-0530501
רחובות	גוש 3703 חלקה 1495 רחוב אחד העם	ינו-20	**2,100**₪	החלטת שמאי מכריע לתכנית רח/550/ג/30

- ריכוז עסקאות מכר למ"ר תעסוקה:

עסקאות מכר למשרדים בבניה חדשה - ראשון לציון						
מיקום	**מועד עסקה**	**שטח מדווח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר עסקה מדווח ב- ₪**	**מחיר עסקה בנטרול חניות ב- ₪**	**מחיר למ"ר ב- ₪**
אזה"ת ראשל"צ - רח' ההגנה	15/01/2020	101	2	1,160,500	1,160,500	**11,490**
	30/12/2019	252	2	2,728,325	2,728,325	**10,827**
	24/12/2019	290	2	3,245,000	3,245,000	**11,190**
אזה"ת ראשל"צ - רח' ילדי טהרן	18/08/2019	603	0	6,977,000	6,977,000	**11,570**
	16/06/2019	801	-	10,350,694	10,350,694	**12,922**
מערב ראשל"צ - רח' רחבעם זאבי	05/03/2019	100	0	1,043,917	1,043,917	**10,439**
	10/01/2019	194	3	2,504,232	2,504,232	**12,908**
	23/12/2018	651	5	7,392,680	7,392,680	**11,356**

עסקאות מכר למשרדים בבניה חדשה - פארק תמר רחובות						
מיקום	**מועד עסקה**	**שטח מדווח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר עסקה מדווח ב-** ₪	**מחיר עסקה בנטרול חניות ב-** ₪	**מחיר למ"ר ב-** ₪
אופינהיימר 5, בניין משרדים ומסחר (בק"ק), נבנה בשנת 2000 - **מיקום בקומת קרקע**	09/09/2016	150	0	2,119,998		**11,277**
	10/07/2017	113	3	1,870,000	1,870,000	**13,169**
פקריס פינת המדע בניין משרדים מודרני בן 8 קומות. נבנה בשנת 2014.	10/07/2017	245	3	2,950,000	2,950,000	**9,365**

- ריכוז דמי שכירות למ"ר תעסוקה:

נתוני ביקוש שכירות למשרדים בבניה חדשה - פארק תמר רחובות					
מיקום	**מועד**	**שטח מדווח במ"ר**	**דמ"ש חודשיים ב-** ₪	**דמ"ש חודשיים למ"ר ב-** ₪	**הערות**
מנחם פלאוט 10	01/03/2018	200	13,400	67	בניין וותיק, **רמת גמר בסיסית**
מנחם פלאוט פינת פקריס		700	42,000	60	בניין חדיש למסחר ומשרדים. **מחיר לרמת מעטפת**
אופנהיימר 5, בניין "לב הפארק" בצמוד מדרום למיקום נשוא חוות הדעת		300	19,500	65	**משרד בגמר מלא**, מחיר למ"ר ברוטו
		338	20,280	60	משרד דורש שיפוץ
פקריס פינת המדע		111	7,770	70	בניין מסחר ומשרדים חדש מודרני **גמר מלא**,
		240	15,600	65	בניין משרדים וותיק **רמת גמר בסיסית**
רחוב המדע, החלק המזרחי של הפארק, בניין לפני איכלוס		350	22,750	65	רמת גמר מלא
			15,750	45	רמת מעטפת
אופנהיימר		350	18,200	52	מחצית מקומה, בניין וותיק **רמת גמר בסיסית**

- חילוץ שווי מ"ר מבונה לתעסוקה משווי בנוי של 10,500 ₪/מ"ר:

חילוץ שווי לתעסוקה					
	מקדם	**הסבר למקדם**	**מחיר ₪/מ"ר**	**שטח מ"ר**	**סה"כ** ₪
שווי משרד בשטח 100 מ"ר			10,500	100	**1,050,000**
עלויות בניה ישירה					
בניה ישירה	1		4,500	100	450,000
סה"כ עלויות בניה ישירה					**450,000**
חילוץ שווי קרקע					
מחיר מכירה					1,050,000
יזמות	20%				175,000
יתרה בניכוי מע"מ ויזמות					**875,000**
עלויות הקמה					
בניה ישירה					450,000
תכנון	1		20,000		20,000
שיווק	0.02				21,000
אגרות והיטלים שטח עילי			380	100	38,000
תקורת חברה	0.02	מבניה ישירה			9,000
תכנון ופיקוח	0.02	מבניה ישירה			9,000
מימון וליווי בנקאי	0.04	מסך השקעות			35,000
סה"כ עלויות הקמה					**582,000**
יתרה לקרקע					293,000
בצ"מ	0.05				29,100
מס רכישה	6%				16,585
יתרה לקרקע					247,315
מ"ר לייחוס					100
שווי מ"ר מבונה					2,473
שווי מ"ר מבונה מעוגל					**2,500**

- ערכי שווי לתעשייה: שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם לעסקאות המפורטות להלן ובהתחשב בעובדה כי הנכס מהווה קרקע ביעוד לתעשייה, אשר עליה בנוי מבנה המשמש לתעשייה ומסחר, שווי מ"ר מבונה לתעשייה בק"ק 3,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי לתעשייה בק"ק 8,000 ₪, (מגלם שכירות חודשית של כ- 50 ₪/מ"ר בהיוון של 7.5%). להלן העסקאות עליהן הסתמכו שמאי המבקשת:
  - ריכוז דמי שכירות למ"ר תעשיה:

דמי שכירות לתעשייה אזור תעשייה קריית עקרון				
מיקום	מושכר/ מוצע	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
בוסי סנט גורג', חלקה 221 גוש 3797	שומה מכרעת		**40** ₪	שימוש חורג קומת קרקע בין השנים 2018-2020
חלקה 325 גוש 3797,	שומה מכרעת		**40** ₪	שימוש חורג קומת קרקע בין השנים 2017-2020
פארן	מוצע	600	**35** ₪	משרדים בגמר קיים
פארן	מוצע	550	**38** ₪	
הקישון	מוצע	650	**55** ₪	
דן	מוצע	600	**40** ₪	
נחל חריף	מוצע	1,400	**42** ₪	
נחל חריף	מוצע	240	**55** ₪	
הסנהדרין	מוצע	400	**60** ₪	
בצמוד לבילו סנטר	מוצע	500-1,000	**30** ₪	אולמות עבודה בקומה שלישית

דמי שכירות לתעשייה אזור תעשייה גן רווה				
מיקום	מושכר/ מוצע	דמ"ש חודשיים למ"ר		הערות
נחל שניר/נחל חריף	מושכר	256	**40** ₪	שימושי תעשייה/ ייצור/ אחסנה
	מושכר	1,162	**37** ₪	
	מושכר	734	**35** ₪	
	מושכר	470	**35** ₪	
פארן	מוצע	600	**35** ₪	משרדים בגמר קיים
פארן	מוצע	550	**38** ₪	
הקישון	מוצע	650	**55** ₪	
דן	מוצע	600	**40** ₪	
נחל חריף	מוצע	1,400	**42** ₪	
נחל חריף	מוצע	240	**55** ₪	
הסנהדרין	מוצע	400	**60** ₪	
חידקל	מוצע	2,200	**42** ₪	מבנה תעשייה גובה 6.5-10 מ' + חצר תפעולית
פארן	מוצע	2,800	**43** ₪	מבנה עצמאי בנוסף 480 מ"ר משרדים וחצר פריקה
דותן	מוצע	760	**43** ₪	מבנה תעשייה גובה 6-11 מ' + חצר פריקה
הסנהדרין	מוצע	1,700	**45** ₪	מבנה מודרני + חצר תפעולית
נחל חריף	מוצע	3,150	**28** ₪	שטחי אחסנה בקומה עליונה
מבנה תעשייה נחל שניר פינת נחל חריף	מושכר	336,701	**44** ₪	קרקע
		284,319	**38** ₪	קומה א'
		309,878	**42** ₪	קומה ב'
		מקום חניה	**211** ₪	

- ערכי שווי לשטחי תעשייה בלתי מבונים וניתוח שווי למ"ר מבונה בקומת הקרקע:

מכרז רמ"י 09/2019, הוצאות פיתוח ישולמו לרשות המקומית					
מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד	מחיר זכיה	מחיר לדונם	מחיר למ"ר מבונה בק"ק (מקדם 1 לק"ק, מקדם 0.5 לקומות עליונות ו-0.3 לחצר)
22	2.9	תעשיה (120% עיקרי)	9 מ' ₪	**3.1 מ'** ₪	**3,263**₪
23	3		6.3 מ' ₪	**2.1 מ'** ₪	**2,211**₪
90	4.1	תעשיה מיוחדת (140% עיקרי)	10.9 מ' ₪	**2.7 מ'** ₪	**2,571**₪
מגרשי תעשייה מושב עשרת 08/2017 דיווח במס שבח					
חלקה	שטח בדונם	ייעוד	מחיר	מחיר לדונם	מחיר למ"ר מבונה בק"ק (מקדם 1 לק"ק, ו-0.3 לחצר)
472	1.4	תעשיה ומלאכה (50% עיקרי)	2.4 מ' ₪	**1.7 מ'** ₪	**2,615**₪
474	1.56		2.95 מ' ₪	**1.9 מ'** ₪	**2,923**₪
475	2.4		4.5 מ' ₪	**1.88 מ'** ₪	**2,892**₪
מגרשי תעשייה אזור תעשייה יבנה מושב עשרת 2017-2018 דיווח במס שבח					
גוש/חלקה	שטח בדונם	ייעוד	מחיר	מחיר לדונם	מחיר למ"ר מבונה בק"ק (מקדם 1 לק"ק, מקדם 0.5 לקומות עליונות ו-0.3 לחצר)
5739/4	2.4	תעשיה (120% עיקרי)	9.95 מ' ₪	**4.15 מ'** ₪	**6,385**₪
5961/7	4.3		16 מ' ₪	**3.72 מ'** ₪	**5,723**₪
5739/16	3.1		9.7 מ' ₪	**3.13 מ'** ₪	**4,815**₪

- סקר שיעורי תשואה לתעשיה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2019	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסי תעשיה ולוגסטיקה	סקירת תשואה
01/08/2019	אזור תעשיה- הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ' ש"ח. כלל תשכיר את הנכס לטוטאנוור, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ"ש שנתיים של כ- 6 מ' ₪.	גלובס 21/08/2019
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב' אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב' טבע המתפרס על כ- 77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר בתמורה ל- 445 מ' ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ"ש שנתיים של כ- 22 מ' ש"ח.	גלובס 10/10/2019
11/2019	מחקר מחברת CBRE	7.25%	תעשיה/ לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון השלישי של שנת 2019, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן לתעשיה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	
03/09/2018	איירפורט סיטי	6.00%	מבנה "יוניליוור"	חב' אמות דיווחה על עסקה לרכישת מבנה הבנוי על קרקע בשטח של כ- 15 דונם בשטח בנוי של 10,270 מ"ר עילי תמורת 105.5 מ' ₪. המוכר חתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה להארכה עד 24 שנים.	כלכליסט 04/09/2018
03/11/2018	נצרת עילית	7.00%	מבנה תעשיה	חב' סלע נדל"ן דיווחה על עסקה לרכישת זכויות הבעלות וזכויות החכירה של מבנה תעשייתי בשטח עיקרי של 14,500 מ"ר הבנוי על קרקע בשטח של 23 דונם באזור התעשיה בנצרת עילית, תמורת 70.2 מ' ₪ (מס' רכישה והוצאות נלוות בסך 5 מ' ש"ח). המוכר חתם על הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים בדמ"ש שנתיים בסך 4.91 מ' ₪ (צמוד מדד), המשקפים NOI של 7.0%. לשוכר קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות עד 25 שנה בתוספת דמ"ש של 7.5% בכל תקופה.	הודעה החברה על רכישת זכויות מיום 03/11/2018 לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א
01/10/2018	רמלה	6.90%	מבנים לוגיסטיים + תחנת תדלוק	קרן ריט מניבים דיווחה על רכישת מחצית ממתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל נשר בתמורה ל- 150 מ' ₪. הכנסה תפעולית נקייה לנכס בשלמות 20.8 מ' ₪.	גלובס 16/10/2018

- ערכי שווי למסחר: שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם לעסקאות המפורטות להלן ובהתחשב בעובדה כי הנכס מהווה קרקע ביעוד לתעשייה, אשר עליה בנוי מבנה המשמש לתעשייה ומסחר, שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק 4,000 ₪/מ"ר ושווי מ"ר בנוי למסחר בק"ק 12,700 ₪/מ"ר (מגלם שכירות חודשית של כ- 75 ₪/מ"ר בהיוון של 7%). להלן העסקאות עליהן הסתמכו שמאי המבקשת:

- ריכוז דמי שכירות למ"ר מסחר:

מיקום	תאריך	דמי"ש/למ"ר	מקור	הערות
גוד 3797 חלקה 221, רחוב בוסי גורג', אזור התעשייה קריית עקרון קריית עקרון	2018-2020	**70**₪	שומה מכרעת לשימוש חורג	
גוד 3797 חלקה 325 אזור התעשיהיה קריית עקרון	2017-2021	**70**₪	שומה מכרעת לשימוש חורג	
בוסי סנט גורג'	נוב-21	**110**₪	אתר יד 2	חנות בשטח 300 מ"ר + 100 מ"ר גלריה
בוסי סנט גורג'	נוב-21	**85**₪	אתר יד 2	שטח מסחרי של 550 מ"ר
מתחם בילו סנטר	2017	**108**₪	שומת IFRS מליסרון	סך השטח המושכר במתחם 43,042 מ"ר
מתחם בילו סנטר	2018	**112**₪	שומת IFRS מליסרון	סך השטח המושכר במתחם 43,200 מ"ר
מתחם ישפרו סנטר אזור תשעייה נס ציונה ב'	2017	**77**₪	שומת IFRS ישפרו	לשטח שבין 500-250 מ"ר
		102₪		לשטח שעד 250 מ"ר
דמי"ש בנשוא חוות הדעת		**80**₪		
שווי מ"ר בנוי בהיוון שנתי של 7%		**13,714**₪		

- ריכוז ערכי מכירה למ"ר מסחר:

מזכרת בתיה

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
25/01/2016	5725	196	דובדבן 1	101	2014	1,053,000	10,426

רחובות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
16/04/2018	3654	28	דרך הים 1	35	2002	355,000	10,143
06/06/2018	3654	30	דרך הים 999	81	2002	903,650	11,156
18/04/2018	3654	28	דרך הים 13	200	2003	2,000,000	10,000
13/08/2018	3654	28	דרך הים 1	235	2003	2,720,000	11,574
20/11/2018	3654	28	אבן עזרא 999	80	2003	950,000	11,875
14/05/2018	3654	28	דרך הים 13	37	2003	460,000	12,432
12/07/2018	3694	273	אלקלעי 14	170	1980	2,000,000	11,765

נס ציונה

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
21/11/2017	3703	31	הרצל 185	31	1960	314,000	10,129

- חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר משווי בנוי של 12,700 ₪/מ"ר:

חילוץ שווי למסחר					
	מקדם	הסבר למקדם	מחיר ₪/מ"ר	שטח מ"ר	סה"כ ₪
שווי חנות בשטח 100 מ"ר			12,700	100	**1,270,000**
עלויות בניה ישירה					
בנייה ישירה	1		4,500	100	450,000
סה"כ בנייה ישירה					**450,000**
חילוץ שווי קרקע					
מחיר מכירה					1,270,000
יזמות	25%				254,000
יתרה בניכוי מע"מ ויזמות					**1,016,000**
עלויות הקמה					
בניה ישירה					450,000
תכנון	1		2,000		2,000
שיווק	0.02				25,400
אגרות והיטלים שטח עילי			380	100	38,000
תקורת חברה	0.02	מבניה ישירה			9,000
תכנון ופיקוח	0.02	מבניה ישירה			9,000
מימון וליווי בנקאי	0.04	מסך השקעות			40,640
סה"כ עלויות הקמה					**574,040**
יתרה לקרקע					441,960
בצ"מ	0.05				28,702
מס רכישה	6%				25,017
יתרה לקרקע					388,241
מ"ר לייחוס					100
שווי מ"ר מבונה					3,882
שווי מ"ר מבונה מעוגל					**3,900**

- נתוני שווי לחניות:

תאריך	מקור	מיקום	שימוש	מחיר ב- ₪
נתוני מכירה				
31/07/2017	מס שבח	בניין לב התמר, מנחם פלאוט 4, רחובות	מכירה	70,000 50,000 70,000
02/04/2018	פרסום	קמפוס עסקים חברת יובלים, נס ציונה	מכירה (בהקמה)	100,000
מחירי שכירות מבוקשים רחובות				
02/04/2018	פרסום - תיווך	מנחם פלאוט 8-10, בניין וותיק	שכירות חודשית	500
	מידע ממנהל הבניין	אופינהיימר 5, בניין וותיק	שכירות חודשית	350
	פרסום - תיווך	פקריס פינת המדע, בניין מודרני	שכירות חודשית	500
	שמוליק - תיווך	המדע, בניין לפני איכלוס	שכירות חודשית	400
	קאשי - תיווך	אופינהיימר בניין וותיק	שכירות חודשית	400

- להלן ריכוז הערכים:

שווי מ"ר מבונה למסחר ב- ₪	4,000
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה ב- ₪	2,400
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בק"ק ב- ₪	3,000
שווי מ"ר בנוי למסחר ב- ₪	12,700
שווי מ"ר בנוי לתעשייה ב- ₪	8,000
תקן חניה למסחר לכל מ"ר	30
תקן חניה לתעסוקה לכל מ"ר	60
תקן חניה לתעשייה לכל מ"ר	100
שטח נדרש לחניה ת"ק	40
שטח נדרש לחניה עילית	25
עלות בנית מ"ר חניה ת"ק ב- ₪	2,700
שווי חניה ת"ק ב- ₪	60,000
שווי חניה עילית ב- ₪	30,000

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

- מצב קודם: שווי המגרש בהתאם למבנה הקיים + זכויות בלתי מנוצלות

מצב קודם - מבנה קיים + זכויות לא מנוצלות
חלקה מס' 333

שטח בנוי עפ"י היתר בניה		שטח חלקה:		1,146 מ"ר		מקדם	מ"ר אקו'
ייעוד	מהות	שטח					
תעשייה ק"ק	עיקרי	460 מ"ר				1	460 מ"ר
תעשייה ק"א		556 מ"ר				0.3	167 מ"ר
	שירות						627 מ"ר
שירות ק"ק		49 מ"ר				0.5	25 מ"ר
שירות ק"א		76 מ"ר				0.25	19 מ"ר
שווי מ"ר תעשיה בנוי							₪ 8,000
שווי השטח הבנוי							₪ 5,016,000.00
שווי יתרת זכויות בניה							
ייעוד	מהות	שטח	מקדם	מקדם התאמה		מקדם	מ"ר אקו'
						מקדם מתאמה	
זכויות בניה לא מנוצלות בק"ק (תעשייה)	עיקרי	113 מ"ר	1			0.8	90 מ"ר
זכויות בניה לא מנוצלות בק"ק (תעשייה)	שירות	123 מ"ר	0.5			0.4	49 מ"ר
זכויות בניה לא מנוצלות בקומות עליונה (תעשייה)	עיקרי	246 מ"ר	0.25	0.8		0.2	49 מ"ר
זכויות בניה לא מנוצלות בקומות עליונה (תעשייה)	שירות	268 מ"ר	0.25			0.2	54 מ"ר
							242 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בקומת קרקע							₪ 3,000
סה"כ שווי רביב זכויות לא מנוצלות							₪ 727,080
		מקומות חניה הקיימים בהיתר הבניה					
חניה		חניות עיליות				9	
		חניות תת"ק				11	
שווי חניות עיליות						₪ 30,000	₪ 270,000
שווי חניה תת"ק						₪ 60,000	₪ 660,000
שווי חניות							₪ 930,000
שטח קרקע מדש לחניה בתחום המגרש		25 מ"ר למקום חניה				225	
יתרת שטח חצר פנויה לתעשייה							176 מ"ר
חצר לתעשייה	חצר	מ"ר 176				0.35	₪ 184,905
סה"כ שווי מגרש 131 מצב קודם							₪ 6,857,985

- מצב חדש: קרקע ריקה לניצול מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית זמ/350:

מצב חדש - קרקע ריקה לניצול מלוא הזכויות עפ"י זמ/350

		מגרש מס' 131		
		שטח מגרש:	**1,146 מ"ר**	
ייעוד	מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מסחר	עיקרי	60 מ"ר	1	60 מ"ר
	שירות			0 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' למסחר				60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
סה"כ שווי למסחר				**₪ 240,000**
ייעוד	מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
תעסוקה	עיקרי	1,090 מ"ר	1	1,090 מ"ר
	שירות	240 מ"ר	0.5	120 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' לתעסוקה				1,210 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,400
סה"כ שווי לתעסוקה				**₪ 2,904,000**
תוספת שווי לחניה		מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר משרדים סה"כ חניות.		18
		מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר מסחר סה"כ חניות.		2
		מספר מקומות חניה נדרש		20
דרישה ל-50% חניות ת"ק				10
שווי חניות ת"ק			₪ 60,000	**₪ 605,000**
שווי חניות עליות			₪ 30,000	**₪ 302,500**
שווי חניות				**₪ 907,500**
שווי לתעסוקה				**₪ 3,811,500**
תוח בגין מגרשים 418,417 ו-404 בהתאם לחוקי העזר העירוניים		עלות פיתוח למ"ר קרקע	קרקע לפיתח	
		100	2000	
סך עלויות פיתוח				₪ 200,000
הפסד הכנסות עד לגמר הבניה				₪ 702,240.00
סה"כ שווי מגרש 131 מצב חדש				**₪ 3,549,260**

- השבחה:

סיכום	
שווי מצב חדש עפ"י זמ/350	₪3,549,260
שווי מצב קיים - מבנה קיים	₪6,857,985
השבחה	₪- 3,308,725
היטל השבחה	₪0

– להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקשת מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים ביום 03.09.2023 בו התייחס הן באופן כללי למסמך שנשלח ע"י שמאי המשיבה ביום 01.09.2023 והן פרטנית לחלקה הנדונה:

- אין משמעות להצגת ההיסטוריה. זה לא רלבנטי. יש תכנית מצב קודם ותכנית מצב חדש ותו לא. יש מצב קודם שווי עם מבנה ומצב חדש ללא מבנה, מרתפי חניה, ושאר הוראות התכנית.
- גם העניין של השימושים החורגים לא רלבנטי. אנחנו בודקים השבחה מתב"ע לתב"ע. כמו כן בלאו הכי שימושים חורגים אושרו עד 01.01.2027.
- מה שקורה בפועל זה שהבעלים במגרשים רוצים להשאיר את המצב הקיים על כנו. לא רוצים לממש את המצב החדש לפי התכנית.
- מי שרצה לקבל שימוש חורג לפני התכנית, היה יכול לעשות זאת וקיבל אישור, וגם כעת יכול לבקש ויקבל. אחרים לא ביקשו אישור ויש אצלם שימוש חורג בלי אישור. לכן כך או כך מבחינת הבעלים התכנית רק פוגעת בהם כאשר היא מגבילה את השימושים החורגים שקיימים בלאו הכי בפועל.
- התכנית נותנת ודאות לשימוש המסחרי אבל כדי לממש את הודאות הזו, צריך לעמוד בהוראות התכנית, דבר שיוצר חוסר כדאיות. אי אפשר לעשות שימוש חלקי של התב"ע, חייב ניצול של מלוא הזכויות, ולכן זה לא כדאי כלכלית ולא אפשרי מבחינת ההיתכנות.
- התזה של שמאי הועדה לבנות מרתפי חניה תת"ק בין המבנים אינה ריאלית. קל וחומר התזה שלו שאפשר לעשות זאת בלי פגיעה בעסקים הפעילים במבנה הקיים. טוען כי תזה כזו צריכה להיות נתמכת בחוו"ד מקצועית של אדריכל/מהנדס. יש להביא בחשבון שהתב"ע קובעת ששטח המרתף יכול להיות בהיקף של 80% ע"מ להשאיר 20% לחלחול.
- לא ניתן לבנות את זכויות התב"ע מעל הקיים, המבנים לא נבנו לצורך התב"ע החדשה, אלא לצורך ספציפי במסגרת התב"ע הקודמת (למשל מוסד).

- טוען כי הוכיח את הטענה כי חייבים חניה תת"ק, תקן החניה מחייב ירידה לתת"ק. בכל מקרה גם כשמביאים בחשבון שווי לחניות (ששמאי המשיבה אימץ במעלה הדרך את השוויים) מתקבלת עלות עודפת.
- ההבדל בין הצדדים זה לא עניין הערכים, כפי ששמאי המשיבה מנסה להציג במסמך התגובה. ההבדל המהותי הוא הדרך. אופן השימוש הבא לידי ביטוי בתחשיב. לטענתו במצב החדש קיים שווי, אולם אין כדאיות לניצול התכנית במצב החדש היות והשווי במצב קודם גבוה יותר.
- בהתייחס לחלקה 333:

* בחלקה בנוי מבנה חדיש התואם את התב"ע במצב קודם. לכן הוא לא צריך את התב"ע החדשה. כל מימוש של התב"ע החדשה תפגע בו. כמובן גם שתהיה פגיעה בפעילות הקיימת שלו. אין לו צורך בזכויות שבתכנית. לטענתו, המבנה כלל לא מתאים למימוש של הזכויות שבתכנית החדשה. לכן, בפועל מה שקורה זה שכדי לממש את התכנית, צריך להרוס את המבנה הקיים.
* שצ"פ: הוראות התכנית בעניין זה הן שזה תנאי להיתר. טרם החלו בפיתוח השצ"פ. את עניין העלויות אני משאיר לשמאי המכריע שיחליט, אבל על זה שמדובר בגורם דחיה לא יכול להיות ויכוח.

- חוזר על טיעוניו בעניין השצ"פ וטוען כי עניין העלויות זה החלטה של השמאי המכריע, אבל בנושא הדחיה לא יכולה להיות מחלוקת. כך גם לעניין ביקוש לתעסוקה. טוען שמייצג לקוח בקריית הורביץ שיש לו מגרש של 10 דונם עם זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של כ- 80,000 מ"ר. גם שם ביקשו בניה בהינף אחד. טוען שהגישו התנגדות וביקשו שלביות ביצוע ואישרו להם בניה מדורגת ב- 3 שלבים (לרבות של החניה התת"ק ב- 3 שלבים). לטענתו, יש יוזמה לבקש להאריך את השימושים החורגים מעבר ל- 01.01.2027, אבל כל עניין השימושים החורגים אינו רלבנטי. אנחנו תב"ע מול תב"ע, עובדתית אף אחד לא רוצה לממש את התכנית, זו ההוכחה הטובה ביותר.
- טוען כי לא ניתן להשאיר את המבנה הקיים, היות וכל תוספת בניה תצריך הפסקת השימוש בקומת קרקע. אז איפה הפסד הכנסות של 3 שנים? חלק בכלל יאלצו לסגור לגמרי.

- טוען כי לא ניתן לחפור חניה תת"ק עם השארת העסקים הפעילים ללא פגיעה ומרתפי החניה הקיימים נבנו לטובת צרכים ספציפיים במסגרת המימוש הספציפי לפי התב"ע הקודמת. אין להם רלבנטיות למימוש התכנית החדשה ולשימושים האחרים שבה.
- שצ"פ כגורם דחיה: טוען כי זה רשום בתב"ע ולזה צריך להתייחס. אפשר להגיד שהועדה תתיר בלי זה, אבל זה אמירות בעלמא. התב"ע כותבת זה תנאי להיתר (וגם המנהלת) ולכן לא ניתן להתעלם מזה בקביעת דחיה למימוש.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

– שמאי המשיבה טוענים כי בהכנת לוח השומה, הביאו בחשבון את העקרונות הבאים:

- עקרון השימוש המיטבי[5]: ציטטו את סעיף 6.2 מתכנית זמ/350 וטוענים כי המבנים הקיימים נבנו מלכתחילה מתוך ראיה לשימוש מסחרי ומטרתה של התוכנית החדשה לאפשר את קיומם AS IS ללא תוספות בנייה חדשה. דהיינו, לאפשר בשטחי הבנייה הקיימת את השימושים במצב החדש מבלי להוסיף בנייה חדשה עד לתום תקופת החיים הכלכליים שלהם. לטענתם, בהתייחס למבנה שנבנה כחוק והיו בו שימושים חורגים, עתה בהתאם להוראות התכנית החדשה, מתבקש שינוי שימוש בהתאם להוראותיה וניתן לאשר לו, בתנאי שלא ייעשו שינויים במבנה כגון תוספות בנייה, תוך מתן מענה לפתרונות חנייה.
- אופן חישוב ההשבחה בין שני מצבי התכנון: טוענים כי במצב הקודם יש לבחון את שווי הנכס בייעודו (טרם הבקשה לשימוש חורג) כזמין. במצב החדש יש להביא בחשבון שני רכיבים: הרכיב הראשון, היוון תקבולי השכירות מהנכס בייעודו החדש, הנובע מאישור הבקשה לשימוש חורג, תוך הפחתת העלויות הנדרשות לצורך הכשרת הנכס לשימוש חדש (בעניינו[6] עלויות התאמה מתאיינות היות והמבנים מתאימים לשימושים החדשים כפי שהוסבר לעיל). הרכיב השני, שווי הנכס בייעודו הקודם כדחוי לתום תקופת השימוש החורג (תוך הפחתת עלויות ההכשרה בחזרה לשימוש זה). לטענתם, בשומה הפרטנית

[5] בשים לב שעקרון זה מתייחס באופן כללי לעריכת לוח השומה הכולל מספר רב של חלקות בגושים 3797 ו- 3800, חלקות בהן קיימת שונות בתצורה ובהיקפי הבינוי הקיים בהן. לכן לא קיימת בהכרח אחידות בין החלקות השונות ולפיכך גם בלוח השומה. בגין ההשבחה שנערכה לחלק מהחלקות, בוצע תחשיב המביא בחשבון שימוש מיטבי שונה מהאמור לעיל (ראה תאימות באופן פרטני בתחשיב ההשבחה שנערך בלוח השומה לחלקה/ות הנדונה/ות) – ש.י.

[6] ע"ב עקרון השימוש המיטבי הנ"ל.

שערכו לכל נכס, ערכו תחשיב גם למצב של שימוש במבנים הקיימים בהתאם לפי הייעוד החדש, ומצאו כי מתקבלת השבחה שהיא גבוהה ביחס לגישת התחשיב לקרקע ריקה ללא מחוברים. לכן, על הצד הזהיר, אימצו את הגישה לקרקע פנויה, היות שבגישת התחשיב עד תום החיים הכלכליים, יכולים להיווצר עיוותים כתוצאה מאי וודאות במרכיבים כגון: השבחות יתר, שיעורי תשואה, התאמות בנכס שנעשו בעבר או שנדרשים היום, וכו'. לכן, חישוב למרכיב הקרקע מנטרל את חוסר ההלימה בין הפרמטרים השונים לבין מצב הנכס.

- עלויות התאמה במבנים קיימים: טוענים כי מרבית הנכסים שנבנו לפי תכנית זמ/בת/329[7], נבנו תוך ניצול השטח המסחרי המותר שהוא 15% מכלל השטח העיקרי. בקומת הקרקע שטח זה מהווה כ- 50% מתוך השטח העיקרי המותר בקומת קרקע (התכסית המותרת הינה 40% בניכוי של 10% שטחי שרות היתרה לשטח עיקרי 30%), כך שהמבנים שנבנו מיומם הראשון, נבנו במתכונת שכל קומת הקרקע תוכל שמש למסחר, מתוך ציפייה שייעוד השטח ישתנה ביום מן הימים. כנ"ל גם אולמות שמחה, כך שבפועל מרבית המבנים פעלו תחת שימוש חורג. לטענתם, השימושים המסחריים שנעשו באותם חלקים שייעודם תעשיה, פעלו בחלקם בהיתר לשימוש חורג ובחלקם ללא היתר לשימוש חורג (כנגד האחרונים הוגשו תביעות ע"י הוועדה המקומית "זמורה" להפסקת השימוש החורג). למרות האמור לעיל, הם ניכו את עלויות ההתאמה, מחשבונות היטלי ההשבחה בגין השימושים החורגים. יחד עם זאת, בתחשיבים לא הביאו בחשבון את עלויות ההתאמה, היות ואלה הופחתו בעבר. בנוסף, היטל ההשבחה אשר שולם וחפף לתקופה שלאחר מועד אישורה של התכנית, קוזז (ע"מ שלא תיווצר כפילות), וזאת כמפורט בתחשיב הפרטני של כל נכס בנפרד.
- גינון: טוענים כי במצב הקודם 10% משטח מגרש תעשייתי היו מיועדים למטרות גינון ואילו במצב חדש, מתבקש שטח של 20% לצורך חלחול מי נגר עילי.
- חנייה: טוענים כי במצב תכנוני קודם החנייה בתחום המגרש. התוכנית מאפשרת בניית חניון תת קרקעי בשיעור של 100% משטח החלקה, כולל חנייה תפעולית לתעשייה ומלאכה, מקום חנייה אחד לכל 70-50 מ"ר ומקום חנייה

[7] התכנית רלבנטית לחלק מהמחלקות במתחם לו נערכה שומת ההשבחה – ש.י.

תפעולית לכל 500-2,000 מ"ר. במצב תכנוני חדש, החנייה בתחום המגרש כולל חנייה תפעולית, אך קיימת דרישה לפיה 50% מהחניות תהיינה תת קרקעיות. לטענתם, במצב תכנוני חדש הביאו בחשבון את עלות החנייה העודפת כמפורט בתחשיבים הפרטניים, שערכו לכל נכס בהתאם לתקן החנייה החדש מצב ג' המחמיר, המגדיר טווח. היות ותמהיל השימושים לא ברור, בחרו בממוצע.

– ערכי שווי: שמאי המשיבה הציגו ערכי קרקע לכל אחד מהשימושים בהתבסס על סקרי שוק וחוזי שכירות. להלן נתוני ההשוואה וערכי השווי:

- תעשיה: 40 ₪ למ"ר בק"ק ו- 30 ₪ למ"ר בקומה א'. שיעור תשואה- 7.6% ע"ב:

* סקר שוק:

סקר שוק לפי מדד מאן רבעון רביעי שנת 2015		
שימוש	ישוב	מחיר למ"ר
משרדים	רחובות	₪50
לוגיסטיקה ואחסנה	רחובות	₪35
תעשיה	רחובות	₪32
משרדים	לוד	₪46
לוגיסטיקה ואחסנה	לוד	₪35
תעשיה	לוד	₪40

* חוזי שכירות: טוענים כי מחוזי שכירות חודשיים לאחסנה בקומת קרקע במתחם "הום סנטר" מתאריך 27.11.2017 ו- 24.09.2017, הדמ"ש החודשיים נעים בין 43-39 ₪ למ"ר.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מתחמים עקרון 2000 ובילו סנטר - שווי קרקע למ"ר תעשיה בשיטת החילוץ			
דמש"ח	שנה	תשואה	סה"כ
₪40	12	7.6%	₪480
שווי למ"ר תעשיה			₪6,316
יזמות		20%	₪5,263
עלות בנייה			₪3,500
יתרה לקרקע			**₪1,763**

- משרדים: 46 ₪ למ"ר. שיעור תשואה-7.5% ע"ב:

* מחירי שכירות מבוקשים יד 2:

עסקאות יד- 2						
שימוש	כתובת	ישוב	קומה	דמ"ש ב- ₪	שטח	מחיר למ"ר
משרדים	מנחם פאלוט 10	נס ציונה	1	25,000	450	₪56
משרדים	אלי הורביץ 19	רחובות		5,300	100	₪53
משרדים	פארק המדע	רחובות	2	8,400	175	₪48
משרדים	אלי הורביץ	רחובות	3	5,100	100	₪51



מרכז מסחרי בילו סנטר בניין משרדים, קרית עקרון	5.5 חדרים	3 קומה	1000 מ"ר	₪ 45 אמירי הנכס	
מרכז מסחרי בילו סנטר בניין משרדים, קרית עקרון	2 חדרים	2 קומה	200 מ"ר	₪ 45 אמירי הנכס	
לא צוין רחוב משרדים, קרית עקרון	4 חדרים	1 קומה	170 מ"ר	₪ 7,900 רנה סבג שיווק ויזמות	
בוסי סנט ג'ורג' 1 משרדים, אזור תעשיה עקרון 2000, ...	6 חדרים	2 קומה	200 מ"ר	₪ 15,000 עודכן ב 19/02/2019	

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מתחמים עקרון 2000 ובילו סנטר - שווי קרקע למ"ר משרדים תעסוקה בשיטת החילוץ			
דמש"ח	שנה	תשואה	סה"כ
₪46	12	7.5%	₪552
שווי למ"ר משרדים/תעסוקה			₪7,360
יזמות		20%	₪6,133
עלות בנייה			₪3,500
יתרה לקרקע			**₪2,633**

- מסחר: 70 ₪ למ"ר. שיעור תשואה-7.2% ע"ב:

* מחירי שכירות מבוקשים יד 2:



המלך חסן השני 10 חנויות/שטח מסחרי, אזור תעשיה ע...	5 חדרים	קרקע קומה	150 מ"ר	₪ 62 עודכן ב 13/06/2019	
בילו סנטר חנויות/שטח מסחרי, קרית עקרון	1.5 חדרים	קרקע קומה	100 מ"ר	₪ 75 אמירי הנכס	
לא צוין רחוב חנויות/שטח מסחרי, קרית עקרון	1 חדרים	קרקע קומה	95 מ"ר	₪ 95 רנה סבג שיווק ויזמות	
בוסי סנט ג'ורג' חנויות/שטח מסחרי, אזור תעשיה ע...	1 חדרים	קרקע קומה	1200 מ"ר	₪ 65 NATAM	
בילו סנטר חנויות/שטח מסחרי, קרית עקרון	2.5 חדרים	קרקע קומה	100 מ"ר	₪ 88 אמירי הנכס	

* החלטות שמאים מכריעים:

- החלטתו של מר בצלאל קציר מיום 26.01.2017, בה הוערכו דמי שכירות חודשיים למסחר בשיעור של 63 ₪ למ"ר.
- החלטתו של מר שאול אושרת מיום 03.10.2012, בה הוערכו דמי שכירות חודשיים למסחר בשיעור של 65 ₪ למ"ר.

* עסקאות מכר למסחר + ניתוח:

תאריך	גוש	חלקה/מגרש	העיסקה	שטח קרקע	עיקרי	שרות	מקדם	סה"כ
25/09/2018	3715	425	₪13,500,000	3,212	2,370	710		
מזכרת בתיה תוכנית זמ/2/250			עיקרי קומת קרקע		1,604		1	1,604
			שרות קומת קרקע			500	0.5	250
			עיקרי קומה א'		766		0.5	383
			שרות קומה א'			210	0.25	53
			חצר	1,108			0.25	277
			תכסית	2,104				2,567
			שווי למר"א					₪5,260
תאריך	גוש	חלקה/מגרש	העיסקה	שטח קרקע	עיקרי	שרות	מקדם	סה"כ
22/04/2018	5143	15-34 301	₪7,470,461	2,515	1,130	250		
משמר דוד			עיקרי קומת קרקע	1,130	1		1	1,130
			שרות	250			0.5	125
			חצר	1,135			0.25	284
								1,539
								₪4,855

עקרון 2000 - שווי קרקע למ"ר מסחר בשיטת החילוץ			
דמש"ח	שנה	תשואה	סה"כ
₪ 70	12	7.2%	₪840
שווי למ"ר למסחר			₪11,667
יזמות		25%	₪9,333
עלות בנייה			₪3,500
יתרה לקרקע- שווי קרקע למ"ר מבונה עקרון 2000			**₪5,833**
יתרה לקרקע-שווי קרקע למ"ר מבונה מזכרת בתיה			₪4,872
יתרה לקרקע-שווי קרקע למ"ר מבונה משמר דוד			₪4,855

(טוענים כי במתחם בילי"ו סנטר דמי השכירות החודשיים נעים בגבולות 110 ₪ למ"ר. הציגו תחשיב חילוץ לפיו שווי מ"ר מבונה ב- 01/2016 בגבולות 10,500 ₪ וב- 01/2017 בגבולות 11,400 ₪)

- מקדמי שווי ביחס לתעסוקה:

מקדמי שווי מסחר ותעשיה ביחס לתעסוקה		
מקדם למסחר בקומת קרקע ביחס לתעסוקה		2.22
מקדם לתעשיה בקומת קרקע ביחס לתעסוקה		0.67
מקדם לתעסוקה		1
מקדם לתעסוקה בקומת קרקע		1.1
מקדם למסחר במפלס נמוך מ 0.00 -50% ממסחר בקומת קרקע	50%	1.11
מקדם למסחר ספורט ונופש בקומות עליונות-50% ממסחר בקומת קרקע	50%	1.11

- עלות חניה תת"ק:

עלות חניון תת"ק לרבות חפירה ודיפון חלקי למ"ר: 2,400 ₪.

עלות חניה תת"ק לרכב אחד (לפי 30 מ"ר): 72,000 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה לחלקה 333 - תא שטח 131 :

<u>בקרקע ריקה</u> :

מס' סידורי	תאי שטח- חדש	יעוד חדש	גודל מגרש חדש-מ"ר	שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		תכסית	מס' חלקה מקורי	גודל מגרש נכנס	תוכנית קודמת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
30	131	תעסוקה	1,144	תעסוקה	1,090	240		2,740	40%	333	1,146	זמ/33/1
				מסחר	60							

טבלת שטחים לפי היתר בנייה

קומה	שטח עיקרי	שטח שרות-	סה"כ-מ"ר
מרתף		486.68	486.68
קומת קרקע	460.58	49	509.58
מפלס- 3.15		58.06	58.06
מפלס-6.30	556.11	76.1	632.21
מפלס-10.60		26.56	26.56
מפלס-13.20		27.52	27.52
סה"כ	1016.69	723.92	1740.61

תחשיב חנייה לפי תקן חדש

	מסחר		תעסוקה	1,090
תאור	איזור לפי מתע"ן			
	א	ב	ג	
מסחר-עד 2000	50	30	25	50
2000-10000	100	50	45	100
מעל 10000	150	70	50	150
משרדים/תעסוקה	240	120	40	60
תעשיה ומלאכה	240	120	60	120
מסחר-עד 2000	1.2	2.0	2.4	1.2
2000-10000				
תעסוקה	4.54	9.08	18.17	9.08
תעשיה ומלאכה				
סה"כ	**6**	**11**	**21**	**10**

מצב קודם-קרקע ריקה לפי זמ/300+ זמ/33/1

תאור	אחוז	שטח	מקדם שוליון	מקדם שווי	סה"כ מר"א	חנייה נדרשת
קומת קרקע	40.0%	458	1	0.67	307	7
קומה א'	40.0%	458	0.75	0.67	230	7
קומה ב'	40.0%	458	0.75	0.67	230	7
שטח גינון	10%	115	0.25	1	29	
שטח חצר / חנייה		573	0.25	1	143	
מגרש	1,146					
תכסית	40%	458				
סה"כ					939	
סה"כ שווי במצב קודם	**שווי למ"ר תעסוקה**			**₪ 2,633**	**₪ 2,473,249**	
סה"כ שווי במצב חדש					**₪ 4,124,515**	20
עלות חנייה עודפת					**₪ 555,300**	
שווי מצב חדש בניכוי עלות חנייה עודפת					**₪ 3,569,215**	
השבחה					**₪ 1,095,966**	
היטל השבחה					**₪ 547,983**	

כבנוי:

תחשיב השבחה		עד חום החיים הכלכליים של המבנה			
מצב קודם					
תאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור היוון	תקופת השימוש	סה"כ
תעשיה קומת קרקע	461	₪ 40.0	7.2%	25	₪ 2,530,595
תעשיה קומה א'	556	₪ 40.0	7.6%	25	₪ 2,949,568
תעשיה קומה ב'	0	₪ 30.0	7.6%	25	₪ 0
סה"כ מצב קודם	1,017				₪ 5,480,163
מצב חדש					
תאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור היוון	תקופת השימוש	סה"כ
מסחר קומת קרקע	60	₪ 70.0	7.2%	25	₪ 576,908
תעסוקה קומת קרקע	401	₪ 46.0	7.5%	25	₪ 2,464,814
תעסוקה קומה א'	556	₪ 46.0	7.5%	25	₪ 3,421,808
סה"כ	1,017				₪ 6,463,531
שווי הקרקע בייעודו הקודם כדחוי לתום תקופת החיים הכלכליים של הנכס					₪ 396,242
סה"כ מצב חדש					₪ 6,859,774
מצב קודם					₪ 5,480,163
השבחה					₪ 1,379,611
היטל השבחה					₪ 689,806

- השבחה והיטל השבחה לחלקה 333, כפי שהציגו בלוח השומה:

השבחה 1,095,966 ₪. היטל השבחה: 547,983 ₪.

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה ממסמך תגובתם:

- שיעורי התשואה שהביאו בחשבון בלוח השומה הם שיעורי התשואה שהיו ידועים בעת הכנת לוח השומה (חציון ראשון 2018):

חציון/ שנה	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
1/2018	7.50%	7.20%	7.60%

אך על שיעורי התשואה להיות לפי פרסומי השמאי הממשלתי הראשי למועד הקובע (חציון ראשון 2019)

חציון/ שנה	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
1/2019	7.10%	7.00%	7.20%

- הציגו טבלה המסכמת את הפרמטרים השונים שבסוגיית ההשבחה והדגישו (בצהוב) את הפרמטרים שבמחלוקת:

השוואה של הפרמטרים בין שומת הערר לבין שומת הוועדה			
שומת ערר	שומת ערר	שומת וועדה	בעידכון שיעורי תשואה לפי-01-2019
תאור	שווי	שווי	
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	₪ 4,000	₪ 5,833	
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 2,400	₪ 2,633	
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשייה	₪ 3,000	₪ 1,763	
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 12,700	₪ 11,667	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה לתעשייה	₪ 8,000	₪ 6,316	₪ 6,667
תקן חנייה	מ"ר	מ"ר	
למסחר לכל מ"ר	30	50	ראה בקשה להיתר
לתעסוקה לכל מ"ר	60	מקובל	
לתעשייה לכל מ"ר	100	מקובל	
שטח נדרש לחנייה תת קרקעית	40	35	
שטח נדרש לחנייה על קרקעית	25	25	
עלויות בנייה			
חנייה תת קרקעית	₪ 2,700	₪ 2,400	
מסחר		₪ 3,500	
תעסוקה		₪ 3,500	
שווי חניות			
חנייה תת קרקעית	₪ 60,000	מקובל	
חנייה עילית	₪ 30,000	מקובל	
דמי שכירות חודשיים			
דמש"ח למסחר	₪ 75	₪ 70	
שיעור תשואה-מסחר	7%	7.2%	7.0%
דמש"ח לתעשייה		₪ 40	
שיעור תשואה-תעשייה		7.6%	7.2%
דמש"ח לתעסוקה		₪ 46	
שיעור תשואה-תעסוקה		7.5%	7.1%

- טוענים כי במצב החדש אימצו את ערכי השווי לחניה כמפורט בשומות הנגדיות: 30,000 ₪ לחניה עילית ו- 60,000 ₪ לחניה תת"ק.
- טוענים כי התוכנית החדשה משנה את השימושים בקומות המבנה: בקומת הקרקע היא מייעדת 60 מ"ר למסחר ואילו יתרת זכויות הבנייה בקומת קרקע ובקומות א' + ב', במקום ייעוד לתעשייה במצב הקודם הייעוד במצב החדש לתעסוקה. התוכנית החדשה משאירה את נפח התכנון ללא שינוי: בקווי בניין, למעט גובה מבנה (15מ' במקום 12 מ') תכסית 40%, מוסיפה קומות תת קרקעיות לחנייה.
- טוענים כי המבנה הקיים נבנה במלוא תכסית המותרת, באופן שיוכל לשאת תוספת שתי קומות לבניית קומות לתעשייה (עומסים שימושיים לתעשייה הם בתחום הרף המחמיר) וכי נעשו ההכנות במבנה השלד בשלב בניית קומת

הקרקע וקומה א' וביסודותיו לתוספת קומה, כולל חדר מדרגות ומעלית לקומה נוספת, ככל שתיבנה.

- טוענים כי במבנה קיימים פתרונות חנייה לפי התקן בשני המצבים (מצב קודם ומצב חדש) וכי אין כל מניעה להגיש בקשה להיתר לפי התוכנית במצב חדש /תוספת קומה למימוש יתרת זכויות לפי מצב חדש.
- טוענים כי לאור האמור לעיל, מתבקשת בדיקה לשימוש מיטבי לחלופה נוספת דהיינו: לממש את כל זכויות הבנייה, מבלי להשבית את פעילות הבניין. לטענתם, חלופה זו לא נבחנה על ידם אך ראוי לבדוק אותה במסגרת חלופות השימוש המיטבי, כך שתעמוד במבחן השימוש הטוב והיעיל-השימוש המיטבי, מבחן ההיתכנות: הפיזית, התכנונית והכלכלית.
- דמי שכירות ראויים: להלן הנתונים שהציגו:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום /מיום	עד יום	דמש"ח-מסחר	דמש"ח-תעשייה
12/08/2022	עומר סרחאן	3797	246	17/12/2017	09/04/2022	66 ₪	40 ₪
15/03/2023	אלהו כהן	3797	327	01/05/2018	01/01/2019	70 ₪	40 ₪
				01/01/2019	30/06/2019	70 ₪	40 ₪
				01/06/2019	12/10/2021	80 ₪	45 ₪

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום/מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
30/01/2023	אלי כהן	3797	228	08/07/2020	15/10/2021	70 ₪	40 ₪

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום/מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
28/10/2021	אוולין דודזון שמאמה	3797	218	08/11/2012	25/01/2019	54 ₪	35 ₪
				25/01/2019	19/05/2020	63 ₪	40 ₪
28/03/2022	בועז קוט	3797	217	28/02/2018	01/01/2019	65 ₪	35 ₪
				01/01/2019	03/04/2022	70 ₪	40 ₪

ריכוז הכרעות שמאים מכריעים בעקרון 2000

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום ,מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
30/04/2020	הרון יעל	3797	221	03/07/2018	11/12/2020	70 ₪	40 ₪
16/04/2020	ג'קי פז	3797	325	06/04/2017	07/03/2020	70 ₪	40 ₪
05/12/2019	אלי כהן	3797	253	01/01/2019	29/03/2020	65 ₪	42 ₪
04/12/2019	אלי כהן	3797	228	06/02/2016	08/01/2020	60 ₪	40 ₪
02/01/2019	הרצברג גיל	3797	227	13/08/2018		55 ₪	35 ₪
06/11/2018	אייל יצחקי	3797	257	21/10/2010	20/01/2016	48 ₪	34 ₪
22/08/2018	אייל יצחקי	3797	259	01/02/2014	14/03/2016	57 ₪	39 ₪
03/10/2012	אשרת שאול	3797	246	27/12/2011	26/12/2016	65 ₪	35 ₪
07/12/2011	לבנה אשד	3797	255,256	21/06/2009		48.5 ₪	34 ₪
				24/09/2006	19/02/2010		

- הציגו תחשיב השבחה בהתאם לשימוש המיטבי ולפי הבנוי בפועל עפ"י בקשה היתר 20160240. בחלופה זו הציגו את ערכי השווי של שמאי המבקשת ועפ"י המתודולוגיה שנקט בחוות דעתו, ובחלופה בה ערכי השווי הם בהתאם ללוח השומה:

* ע"ב ערכי שווי שמאי המבקשת:

מצב קודם	**מגרש**	**333**	**שטח מגרש**	**1,114.0**
תעשייה-ק"ק	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף-2.90	486.68			
קומת קרקע-עיקרי	**460.58**	1	1	**460.58**
קומת קרקע-שרות	49.00	1	0.4	**19.6**
קומה א'-עיקרי	556.11	1	0.6	**333.666**
שרות קומות	188.24	0.4	0.6	**45.1776**
סה"כ				859.0236
שווי למ"ר				**₪ 8,000**
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 6,872,189**

מצב חדש	**מגרש**	**131**	**שטח מגרש**	**1,146.0**
מסחר	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף-2.90	486.68			
עיקרי-ק"ק-מוסב למסחר	60.00	1	1	60
שרות	12.00	1	0.4	5
סה"כ מסחר				65
שווי למ"ר				**₪ 12,700**
סה"כ מסחר בקומת קרקע				**₪ 822,960**
תעסוקה	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
קומת קרקע-עיקרי	400.58	1	1	401
קומת קרקע-שרות	37.00	1	0.4	15
קומה א'-עיקרי	556.11	1	0.6	334
שרות קומות	188.24	0.4	0.6	45
סה"כ				794
שווי למ"ר				**₪ 10,500**
סה"כ תעסוקה קיים				**₪ 8,339,347.80**
יתרת זכויות למימוש תעסוקה	133.31	1	0.6	79.986
שווי למ"ר				**₪ 2,400**
סה"כ יתרת שטח למימוש תעסוקה				**₪ 191,966.40**
	תעסוקה קיים	מסחר	יתרת תעסוקה	
מאזן חנייה	60	30	60	
	957	60.00	133.31	
	15.9	2.0	2.2	
	כמות חניות נדרשת		20.17	
	סה"כ חנייה		20.2	
	תאור	כמות	שטח חנייה תת קרקעי	סה"כ
	כמות חנייה תת קרקעית נדרשת -50%			10
	חנייה תת קרקעית קיימת			8
	חנייה עילית קיימת			12
	סה"כ חנייה קיימת			20
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 9,354,274**
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 6,872,189**
סה"כ השבחה				**₪ 2,482,085**
סה"כ היטל השבחה				**₪ 1,241,043**

* ע"ב ערכי שווי לוח השומה

מצב קודם	מגרש	333	שטח מגרש	1,114.0
תעשייה-ק"ק	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף-2.90	486.68			
קומת קרקע-עיקרי	**460.58**	**1**	**1**	**460.58**
קומת קרקע-שרות	49.00	1	0.4	19.6
קומה א'-עיקרי	556.11	1	0.6	333.666
שרות קומות	188.24	0.4	0.6	45.1776
סה"כ				859.0236
שווי למ"ר				₪ 6,316
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 5,425,412

מצב חדש	מגרש	131	שטח מגרש	1,146.0
מסחר	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
מרתף-2.90	486.68			
עיקרי-ק"ק-מוסב למסחר	60.00	1	1	60
שרות	12.00	1	0.4	5
סה"כ מסחר				65
שווי למ"ר				₪ 11,667
סה"כ מסחר בקומת קרקע				₪ 756,000
תעסוקה	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
קומת קרקע-עיקרי	400.58	1	1	401
קומת קרקע-שרות	37.00	1	0.4	15
קומה א'-עיקרי	556.11	1	0.6	334
שרות קומות	188.24	0.4	0.6	45
סה"כ				794
שווי למ"ר				₪ 7,775
סה"כ תעסוקה קיים				₪ 6,174,808.83
יתרת זכויות למימוש תעסוקה	133.31	1	0.6	79.986
שווי למ"ר				₪ 2,633
סה"כ יתרת שטח למימוש תעסוקה				₪ 210,603.14
תעסוקה קיים	מסחר	יתרת תעסוקה		
60	50	60		
957	60.00	133.31		
15.9	1.2	2.2		
כמות חניות נדרשת		19.37		
סה"כ חנייה		19.4		
תאור	כמות	שטח חנייה תת קרקעי		סה"כ
כמות חנייה תת קרקעית נדרשת -50%				10
חנייה תת קרקעית קיימת				8
חנייה עילית קיימת				12
סה"כ חנייה קיימת				20
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 7,141,412
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 5,425,412
סה"כ השבחה				₪ 1,716,000
סה"כ היטל השבחה				₪ 858,000

- טוענים בנוסף כי יש לשים לב להחלטות הוועדה בדבר אופציה להרחבת השימושים למסחר בנכס הקיים לפי היתר וזאת מבלי לעמוד בתנאים של

סעיף 6.2. לטענתם, ההחלטות הללו הן קו הממשיך את העקרונות שהנחו אותם בהכנת לוח השומה:

<u>החלטת הועדה מיום 13.08.2019 ישיבה מס' 2019007</u>:

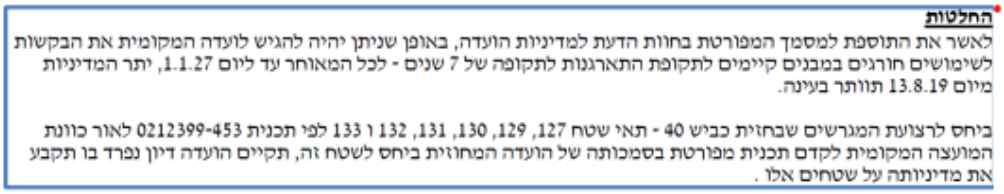


לאחר דיון, שמיעת עו"ד יניב מטלס היועץ המשפטי של המועצה המקומית, היועץ המשפטי של הועדה המקומית ויו"ר הועדה המקומית, מחליטה הועדה כדלקמן:
קיימת מחלוקת שהתעוררה בין עמדת היועץ המשפטי של הועדה, שהתחבט בסוגיה והוא בדעה שלא ניתן לאשר היתרים לשימוש חורג מהיתר למבנים קיימים לצורך ניצול היקפי המסחר שאושרו תכנית 0212399 - 453, לבין עמדת מהנדסת הועדה שסבורה שניתן לאשר היתרים אלו.
נעשתה פניה ליועץ המשפטי של המועצה המקומית קרית עקרון, שליווה את התכנית מטעמה של המועצה המקומית, על מנת שיחווה את דעתו בסוגיה.
חוות דעתו של היועץ המשפטי של המועצה הוצגה בפני הועדה המקומית, ועמדתו תומכת בעמדתה של מהנדסת הועדה המקומית.

ככלל יש להעדיף את עמדת היועץ המשפטי של הועדה המקומית ואולם במקרים חריגים ביותר, ניתן לפנות לקבל חוות דעת משפטית חיצונית (בהשלכה מסעיף 5ד' לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו-1975) ולדעת הועדה המקומית מקרה זה, בו יש מחלוקת בדבר פרשנות תכנית חדשה וקיימת מחלוקת בין היועץ המשפטי של הועדה לבין מהנדסת הועדה המקומית (שהיתה אחת מהגורמים אשר קידם את התכנית), הוא יוצא דופן וניתן לעשות שימוש בחוות דעת חיצונית של יועץ משפטי של הרשות המקומית.
הועדה מחליטה לאמץ את עמדת מהנדסת הועדה המקומית ואת עמדת היועץ המשפטי של המועצה המקומית קרית עקרון, והיא קובעת כי במקרה שבו מדובר בבניה קיימת שניתן לה היתר בניה לשימוש עובר לאישור תכנית 0212399 - 453 ולא מתבקשת במסגרת הבקשה תוספות בניה מכל סוג שהוא, ניתן יהיה לאשר בהם שימוש חורג מההיתר הקבוע בהיתר הבניה לשימוש אחר התואם את השימושים המותרים על בסיס תכנית 0212399 - 453. יובהר כי השטחים שיאושרו במסגרת השימוש החורג מההיתר יהיו מוגבלים אך ורק להיקף השטחים שהותרו לשימושים אלו, בתכנית 0212399 - 453.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

<u>החלטת הועדה מיום 15.03.2020 ישיבה מס' 2020003</u>:



<u>החלטות</u>
לאשר את התוספת למסמך המפורטת בחוות הדעת למדיניות הועדה, באופן שניתן יהיה להגיש לועדה המקומית את הבקשות לשימושים חורגים במבנים קיימים לתקופת התארגנות לתקופה של 7 שנים - לכל המאוחר עד ליום 1.1.27, יתר המדיניות מיום 13.8.19 תוותר בעינה.

ביחס לרצועת המגרשים שבחזית כביש 40 - תאי שטח 127, 129, 130, 131, 132 ו 133 לפי תכנית 0212399-453 לאור כוונת המועצה המקומית לקדם תכנית מפורטת בסמכותה של הועדה המחוזית ביחס לשטח זה, תקיים הועדה דיון נפרד בו תקבע את מדיניותה על שטחים אלו .

- להלן סיכום הטיעונים ממסמך התגובה: מבחן השימוש המיטבי הנוסף שנבחן לעיל, מושתת על השארת הקומות הקיימות תוך הסבתן לשימוש בייעוד החדש, בניית תוספת לתעסוקה בנכס. כמו כן קיימים פתרונות חנייה תת קרקעיים הנותנים מענה לדרישות התכנית לפי סעיף 6.8. לטענתם, הבחינה נעשתה גם לפי ערכי השווי של שומת המבקשת וגם לפי ערכי השווי שבלוח השומה. בהתאם למתודולוגיה זו מתקבלת התוצאה הגבוהה לשווי המיטבי הן ביחס ללוח השומה והן ביחס לשומה הנגדית.

- כאמור במסמך ששלחו ביום 01.09.2023 ביקשו לרכז את מכלול הטיעונים שרלבנטיים מבחינתם למתחם כולו. כפי שצוין לעיל סוכם שהמסמך ישמש חלק בלתי נפרד מהחומר הרלבנטי למינוי הנוכחי ולפיכך עיקריו:

- במהלך הדיונים בעררים להיטלי השבחה שנדונו במהלך החודשים האחרונים בפני השמאי המכריע, הדיונים היו פרטניים ולקראת סיום הדיונים, מבקשים להציג את התמונה הכוללת למהלכים שקדמו לאישור תוכנית זמ/350).

ביום 11.12.2007 נדונה בוועדה המחוזית, תכנית זמ/350, כאשר הוועדה המחוזית החליטה להודיע על הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק "לפיהם לא יינתנו היתרים לשימושים חורגים במתחם נשוא הדיון למעט הארכת שימושים במבנים שניבנו כדין ואושרו בהם שימושים חורגים לפני מתן החלטת הועדה המחוזית מיום 13.02.06 בדבר סטייה ניכרת מתכנית והשימוש שנעשה בהם היה כדין בהתאם להיתר"). הקטליזטור להחלטה הייתה ת"א 35981-02-10 **דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'** ושבעטיה באה לאוויר העולם החלטת הוועדה המחוזית דלעיל לפעול לפי סעיפים 77 ו 78(החלטת הוועדות בעניין דנישרא באה לתת מענה ללחצי השוק לביקוש שטחי מסחרי במתחם עקרון 2000, במקום השימושים הארכאיים שברובם הגדול עברו כבר אז מן העולם תעשייה ובתי מלאכה. מאז ועד היום מרבית הנכסים במתחם פעלו ופועלים בניגוד לחוק וכנגדם הוגשו תביעות לבימה"ש על שימוש בניגוד להיתרי בנייה ועל כך קיימות הכרעות של שמאים מכריעים לפי סעיף 254 י', כפי שפרטו בתגובתם הפרטנית בכל ערר, עוד ביקשו להדגיש שבכל התביעות שהוגשו ע"י הוועדה בגין השימושים החורגים, לא הוגשה תביעה אחת לכפל שווי שימוש בגין השימוש החורג.

- התכנית יוצרת ודאות בהמשך השימושים החורגים במבנים הקיימים וזאת לאור סקירת השימושים החורגים לעיל.

- התכנית יוצרת ודאות תכנונית להמשך השימושים למסחר במבנים הקיימים במגבלות סעיף 6.2 (במקרה ולא מוגשת בקשה למימוש מלוא הזכויות לפי המצב החדש) בהתאם להחלטת הועדה שקבעה מדיניות המאפשרת הקלה ביחס לסעיף 6.2 והמשך השימושים במבנים הקיימים לתקופת התארגנות עד ליום 01.01.2027.
- לאור סקירת העבר ונוכח אישור תוכנית זמ/350 והחלטת הוועדה לאפשר המשך השימושים החורגים עד 01.01.2027, אזי החלופה להשבחה עד תום החיים הכלכליים + שווי הקרקע בדחייה הינה חלופה ראלית לשימוש מיטבי כמפורט בלוח השומה.
- טוענים כי המבנה בנוי באופן אקסצנטרי ביחס לגבולות החלקה, דבר שמאפשר יצירת מגרש חנייה עילי פונקציונאלי ויעיל. מיקומו של החניון העילי מאפשר בניית חניון תת קרקעי מתחתיו, כך שעם גמר בנייתו יחזור החניון העילי לתפקודו וזאת תוך נקיטת אמצעים שיבטיחו את המשך הפעילות במבנה הקיים ונקיטה באמצעי הבטיחות במהלך ביצוע עבודות החניון התת קרקעי.
- בהתייחס לטענה כי בניית מבנים לתעסוקה אינה כלכלית, ציינו כי לאחרונה אישרה הועדה בניה חדשה של מתחמי בניה למסחר תעסוקה וחניה בהיקף של 26,000 מ"ר: גו"ח 3797 חלקה 249 אישור של 16,500 מ"ר (מספר בקשה 20220007 שנדונה ביום 03.07.2022) וגו"ח 3797/238 אישור בניה של 10,000 מ"ר. כמו כן טוענים כי בכל המגרשים הבנויים הוגשו בקשות לשימוש חורג עד 01.01.2027.

– בעת הדיון שנערך ביום 03.09.2023 חזר שמאי המשיבה על עיקרי הכתוב במסמך המרכז ששלח ביום 01.09.2023, והתייחס לטיעוני שמאי המבקשת בדיון. להלן עיקר התייחסותו:

- טוען שהחל מיום 13.02.2006 לא אישרו יותר שימושים חורגים. מי שעשה שימוש חורג, עשה זאת ללא אישור. לכן בכל מקרה לא מדובר בנוהג או קבלת אישור לשימוש חורג בוודאות, או דומה לכך, כפי שמנסה שמאי המבקשת להציג.

- טוען שיש 4 קריטריונים/חלופות:
  * מבנים שבנויים עם גגות קשיחים שיכולים לבנות מעליהם.
  * מבנה שבנוי עם גגות קלים.
  * מגרשים ריקים.
  * מבנים שבנו חניון תת"ק ומעליהם מימשו זכויות בניה מתב"ע קודמת.

כל אלו נבחנו במסגרת המינויים הנוכחיים, בין אם בלוח השומה ובין אם במסמכי התגובה. מי שבנה עם גגות קשיחים, בנה עם אוריינטציה למסחר בקומת קרקע, ואין שום בעיה שיממש את הזכויות מעל. מי שבנוי עם גגות קלים, צריך לעשות התאמה/שינויים קונסקרוקטיביים בשתי התב"עות. לכן העלויות מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

- טוען שיש להביא בחשבון שבמבנים קיימים אין בכלל צורך בחניה תת קרקעית, למרות שלחומרה ערכנו תחשיב שמביא בחשבון חניה תת"ק, ועדיין קיימת השבחה. המבנים בנויים בתכסית 40%. אין שום בעיה להותיר קרקע בשטח 20%, מה גם שזה אפשרי מעבר לקווי הבניין.
- ביקוש לתעסוקה: טוען שצרף 2 בקשות להיתר בהן התבקשו 26,000 מ"ר לתעסוקה. זה מפריך את הטענה לחוסר ביקוש לתעסוקה. יש להביא בחשבון שבמצב חדש שימושי תעסוקה הם הרבה יותר מגוונים ונרחבים.
- טוען שיש להביא בחשבון שבחלקה הנדונה כבר יש מרתפי חניה.
- שצ"פים: טוען שלא על חשבון הבעלים. זה בהתאם לחוק עזר עירוני ותו לא. אין עלות נוספת/נפרדת. שצ"פ זו אחריות הומ"ק. זה לא מהווה עילה לדחיה. זה כמו שרשום בתכנית הקמת מנהלת. כתוב אבל לא מהווה גורם דחיה.
- חפירה תת"ק ללא פגיעה בעסקים הפעילים: אנשי מקצוע רלבנטיים יודעים לעשות את זה. נתן דוגמא לשני פרויקטים בהם היה מעורב כמהנדס אזרחי, שהצריכו בינוי מאסיבי ועשו זאת ללא פגיעה בעסקים הפעילים בנכס.

<u>החלטה</u>:

- הנכס שבעניינו במצב קודם, מהווה את חלקה 333 עליה בנוי מבנה בשטח של 1,016 מ"ר עיקרי, הבנוי בשתי קומות[8] ו- 723 מ"ר שטחי שירות בשישה מפלסים[9]. במצב החדש, עפ"י תכנית זמ/350, החלקה מהווה את תא שטח 131. שמאי הצדדים ערכו תחשיב השבחה במתודולוגיה שונה אלו מאלו. שמאי המשיבה ערכו את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות, האחת בהנחה שבשני מצבי התכנון מדובר בקרקע ריקה ופנויה ובשניה, הביאו בחשבון בשני מצבי התכנון, שווי למחוברים ושימוש במבנה הקיים בשני מצבי התכנון לתקופה של 25 שנים ע"ב היוון דמ"ש ראויים לכל אחד מהשימושים האפשריים בשני המצבים. לטענתם, בחלופה זו[10], קיבלו תוצאה לפיה ההשבחה גבוהה יותר מאשר בחלופת החישוב לפי קרקע ריקה. למרות זאת אימצו את התחשיב לפי ערכי שווי הקרקע כריקה, מכיוון שבגישת התחשיב של השימוש במבנה הקיים, עד תום החיים הכלכליים, יכולים להיווצר עיוותים כתוצאה מאי וודאות במרכיבים כגון: השבחות יתר, שיעורי תשואה, התאמות בנכס שנעשו בעבר או שנדרשות היום וכו'. לכן, גישת חישוב למרכיב הקרקע מנטרלת את חוסר ההלימה בין הפרמטרים השונים לבין מצב הנכס. מעיון בתחשיב שמאי המשיבה המתייחס לשווי המבנה הקיים נמצא כי התחשיב שגוי, עת ייחסו את שווי הקרקע בדחיה ל- 25 שנים במצב קודם[11] לשווי המצב החדש במקום לשווי הבנוי עד תום החיים הכלכליים שבמצב קודם. מנגד יש לציין שגם בשווי מצב חדש לא הוסיפו לשווי כבנוי, שום ערך של קרקע דחויה בתום תקופת השימוש. במסמך תגובתם של שמאי המשיבה הציגו תחשיבים נוספים ע"ב העקרון, לפיו השימוש המיטבי הוא הותרת המבנה הקיים, במקביל לאפשרות השלמת הבניה המלאה הנדרשת עפ"י תכנית זמ/350 (התאמה/הסבה/תוספת בניה) ליעודים החדשים שבתכנית, כל זאת ללא פגיעה בפעילות המבנה הקיים. בתחשיביהם במסמך התגובה, בהתאם לעקרון /השימוש המיטבי הנ"ל, הציבו הן את ערכי השווי בהם נקטו שמאי המבקשת בחוות דעתם והן את ערכי השווי בהם נקטו הם בלוח השומה שהכינו, ובכל התחשיבים עפ"י עיקרון מנחה/שימוש מיטבי זה, קיבלו תוצאה לפיה ההשבחה גבוהה מזו שבלוח השומה. שמאי המבקשת ערכו תחשיב שונה, לפיו במצב הקודם שווי המקרקעין הוא שווי המבנה הקיים בחלקה, בתוספת שווי הזכויות הלא מנוצלות, בקומות העליונות

[8] מפלס קומת קרקע ומפלס קומה א'.
[9] מפלס מרתף, קומות קרקע, ביניים, קומה א, קומת גג וגג עליון.
[10] בהתאם לשימוש במבנה הקיים בשני מצבי התכנון.
[11] דהיינו בתום חייו הכלכליים של הנכס הבנוי.

של המבנה ובמצב החדש חישבו את שווי המגרש כריק ופנוי, בהתבסס על העקרון, לפיו אין כל אפשרות אחרת במצב החדש, זולת הריסת הקיים והקמת מבנה אחד כמקשה אחת. בתחשיבם לשווי מצב חדש, ביצעו הפחתה במרכיבי הפחתה אשר לא קיימים במצב קודם כגון הפסד הכנסות עד לגמר הבניה ועלויות פיתוח בגין מגרשים 404, 417,418. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים וכמסגרת להחלטה שבנדון, אציין כי נערכה על ידי החלטה לחלקות גובלות 330 ו-331 הנמצאות בסמיכות לחלקה שבנדון. חלקה 331 במרחק כ- 55 מ' צפונית מזרחית לחלקה 333. חלקות 330 ו- 331 אוחדו בתכנית זמ/350 לתא שטח 133 הסמוך (להלן: **"החלטה לתא שטח 133"**). החלקה שבנדון דומה מאוד במאפייניה לחלקה 330 שנדונה במסגרת ההחלטה לתא שטח 133. גם בחלקה 330 כמו גם בחלקה שבנדון, בנוי מבנה מאסיבי, המנצל זכויות בניה בהיקף גדול (כמעט את כל זכויות הבניה שבמצב קודם). בשתי החלקות נערכו במסגרת מצב קודם תכניות נקודתיות לחלקות, המאפשרות בינוי בהיקף של 120% בתצורה שונה של בינוי (ק"ק וק"א בינוי של 50% וקומה עליונה 20%, במקום 3 קומות בבינוי של 40%). בשתי החלקות הבינוי קיים כולל גם קומת מרתף גדולה. שתי החלקות מצויות כאמור בקרבה רבה זו לזו ובאותו רחוב. לא זו אף זו, טיעוני שמאי הצדדים[12], לרבות מתודולגיית חישוב ההשבחה, ערכי השווי, מקדמים, מרכיבי דחיה/הפחתה וכיו"ב – זהים. לכן, לא מצאתי לנכון לסטות מהעקרונות, ערכי השווי, המקדמים ומרכיבי הדחיה/הפחתה כפי שנקבעו על ידי בהחלטה לתא שטח 133. יחד עם זאת, בהחלטה לתא שטח 133 היו במצב קודם 2 חלקות שאוחדו במצב חדש לתא שטח אחד, בעוד שבענייננו מדובר בחלקה אחת במצב קודם, שנותרה תא שטח אחד במצב חדש. לכן, למרכיב זה של המושעא קיימת משמעות, עליה ארחיב בהמשך.

[12] שמאי הצדדים שבהחלטה לתא שטח 133 הם אותם שמאי הצדדים דכאן.

לצורך הנוחות, להלן תמצית החלטתי לערכי שווי/סוגיית החניות במתחם:

- תעשיה: דמ"ש 42 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.5%, 6,720 ₪ למ"ר בנוי, 2,340 ₪ למ"ר מבונה. מקדם שווי לתעשיה בקומות עליונות: 0.5. מקדם שווי חצר: 0.25.
- מסחר: דמ"ש 70 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%, 11,667 ₪ למ"ר בנוי, 5,833 ₪ למ"ר מבונה.
- תעסוקה: דמ"ש 41.4 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.4%, 6,715 ₪ למ"ר בנוי, 2,340 ₪ למ"ר מבונה.
- חניות: שווי: חניה עילית 30,000 ₪, חניה תת"ק 60,000 ₪.
- עלות הקמת חניה תת"ק: 125,000 ₪. עלות עודפת לחניה תת"ק: 65,000 ₪.
- מספר החניות בהתאם לתקן החניה לפי ישוב עם מתע"ן אזור ב'[13]: במסחר, מקום חניה לכל 30 מ"ר, תעסוקה: מקום חניה לכל 120 מ"ר.
- מצב קודם: כאמור לעיל, במקרקעין בנויים מחוברים מאסיביים, מבנה תעשיה הכולל 6 מפלסים (קומת מרתף, קומת קרקע בבינוי של 40% עיקרי משטח המגרש, קומה ראשונה בבינוי של 48% עיקרי משטח המגרש, וקומות ביניים, גג וגג עליון בבינוי מצומצם יותר). המבנה הבנוי מנצל כ- 75% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במצב קודם (1,016 מ"ר מתוך 1,372 מ"ר), תוך שבקומת הקרקע ובקומה א' מנוצלת כאמור בניה של 40% ו- 48% עיקרי משטח המגרש (בהתאמה). לעניין זה יש לציין כי על החלקה חלה תב"ע נקודתית המאפשרת בינוי בהיקף בניה של 50% עיקרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. כפי שאף צוין ע"י שמאי הצדדים, שווי הנכס במצבו גבוה יותר משווי המקרקעין כריק ופנוי. דהיינו, אין מחלוקת שלמחוברים תרומה משמעותית לשווי. לכן, יש לחשב את שווי המקרקעין בהתאם לנכס הבנוי. מאחר והנכס בנוי באופן מאסיבי ובניצול רובה המוחלט של התכסית והחלק הארי של זכויות הבניה, יובא בחשבון שווי הנכס במצב קודם כשווי הנכס במצבו כבנוי[14] בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.

[13] לעניין זה יש לציין כי החלק הנדונה רחוקה יותר מצומת ברנר ביחס לחלקות המהוות במצב החדש את תא שטח 133 ותא שטח 135, אולם עדיין המרחק של החלקה מצומת ברנר הוא כ-300 מ' ולכן איני מוצא מקום לשנות מהחלטתי לגבי האזור לפיו יש לחשב את תקן החניה (אזור ב).

[14] מעיון בשומות הצדדים עת הביאו בחשבון את שווי הנכס כבנוי עולה שלא ייחסו שווי לקומת המרתף. לאור אחידות תחשיביהם בעניין זה, התחשיב יערך על ידי, ע"ב ייחוס שווי לזכויות העיליות הבנויות בלבד.

בהתאם לערכי השווי שנקבעו על ידי לעיל, מתקבל כי שווי מצב קודם, כדלקמן:

קומה/סוג שטח	מ"ר	מקדם	סה"כ אקו'	
קרקע עיקרי	460.58	1	460.6	
קרקע שטחי שירות	49	0.5	24.5	
ביניים שירות	58.06	0.25	14.5	
א עיקרי	556.11	0.5	278.1	
א שטחי שירות	76.1	0.25	19.0	
קומת גג וגג עליון	54.08	0.25	13.5	
סה"כ אקו'			810.20	
שווי מ"ר בנוי ב-₪	6,720			
שווי הבנוי ב-₪	5,444,510			
יתרת חצר	634.42	0.25	158.61	
שווי המקרקעין ללא יתרת זכויות בלתי מנוצלות	**5,815,646**			
יתרת זכיות בלתי מנוצלות	**מ"ר**	**מקדם**	**מקדם התאמה**	**סה"כ אקו'**
עיקרי קומת קרקע	111.42	1	0.8	89.14
שירות קומת קרקע	122.6	0.5	0.8	49.04
עיקרי קומות עליונות	244.69	0.5	0.8	97.88
שירות קומות עליונות	154.96	0.25	0.8	30.99
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות, אקו'				267.04
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ב-₪	2,340			
שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ב-₪	**624,883**			
סה"כ שווי המקרקעין במצב קודם ב-₪	**6,440,529**			

- מצב חדש: כפי שהבהרתי בהחלטה לתא שטח 133 התכנית מאפשרת כאמור המשכו של המצב הקיים בחלקה, למעשה ללא מגבלת זמן[15], תוך שהמגבלה היא לגבי אי אישור בנייתן של זכויות בלתי מנוצלות. אלא שלאור הבינוי המאסיבי הקיים בחלקה, המנצל למעשה את רוב זכויות הבניה (כעולה מהטבלה לעיל, שווי הזכויות הבלתי מנוצלות הוא כ- 10% משווי הנכס), למגבלה זו מבחינת בעלי הזכויות בחלקה, משמעות נמוכה. כפי שהובהר לעיל וכפי שגם עולה מחוות דעת שמאי הצדדים במסגרת המינוי הנוכחי, אין מחלוקת ששווי הנכס במצב הקודם גבוה משווי הנכס במצב חדש, ככל ונביא בחשבון שבמצב החדש קיימת חובה להריסתו כפי שטוענים שמאי המבקשת.

למען הזהירות ערכתי תחשיב ע"מ לוודא זאת. בהתייחס לנושא החניה, בדומה לנכס שבחלקה 330, גם בנכס שבנדון בנוי מרתף חניה בשטח של מעל 487 מ"ר. בחנתי את היקף החניות הדרוש:

- שטח המגרש: 1,144 מ"ר.
- שטח מסחר עיקרי: 60 מ"ר. מספר חניות: 2.
- שטח תעסוקה עיקרי: 1,090 מ"ר. מספר חניות: 10.
- **סה"כ 22 חניות (ללא תפעוליות). חניות תת"ק (מחצית): 11.**

[15] זאת בשונה מההוראות החלות על תא שטח 135.

לכן, גם בחלופה לפיה קיימת חובה בהריסת המבנה במצב חדש (אותה כאמור איני מקבל), אין צורך בחפירה כלשהי וניתן לעשות שימוש בחניה התת"ק הקיימת (11 חניות תת"ק X 35 מ"ר = 385 מ"ר).

לפיכך, בתחשיב שווי מצב חדש כריק ופנוי הבאתי בחשבון תמורה מקסימלית מהחניות, קרי מיקום של מחצית מהחניות בתת קרקע לפי שווי של 60,000 ₪ למקום חניה, ומיקום של 11 החניות הנותרות כחניות עיליות, כל זאת ללא צורך בעלויות לחפירת החניה התת קרקעית בהיותה בנויה[16]. גם בתחשיב במתודולוגיה זו, אכן אוששה המסקנה לפיה שווי הנכס כריק ופנוי נמוך משוויו במצב הקודם כבנוי. לכן, בדומה להחלטה לתא שטח 133 בה נדון הנכס הניצב בחלקה 330, גם כאן, לאור הבינוי המאסיבי בחלקה, בחנתי את שווי הנכס, באופן המתכתב עם קביעת השווי שערכתי במצב קודם. דהיינו, לפי חלופה בה אין חובה להרוס את המבנה וניתן לממש לכאורה באופן מיידי[17] את מלוא הזכויות מתכנית זמ/350, תוך שימוש במבנה הקיים, הסבתו והתאמתו לניצול של מלוא זכויות התב"ע. בבחינה זו עולה כי יש להתאים את הבניה הקיימת לבניה האפשרית במסגרת זמ/350. כך למשל יש לבצע הסבה של חלק מהשטח בקומת הקרקע למסחר, יש גם להרוס חלק מהקומות הבנויות בשטח גדול יותר מתכסית של 40% כדי לעמוד בתכסית המצוינת בתכנית זמ/350 ולהסב את יתרת השטח הבנוי בקומות קרקע ו- א' לשימושי תעסוקה, וכן להרוס את הבנוי במפלס הגג והגג העליון ולבנות מעל קומה א' (שתותאם בהיבט שטח ושימושים לתכנית זמ/350), את יתרת זכויות הבניה לתעסוקה.

מהמקובץ ולאור האמור לעיל, בחישוב שווי מצב חדש יובאו בחשבון ערכי/מקדמי השווי והמתודולגיה, כפי שנקבעו בהחלטה שנערכה לנכס שבחלקה 330 (לרבות יחוס מקדם התאמה לבינוי, והפחתה בגין אובדן הכנסות לפי שנת פעילות אחת). מאחר והנכס הקיים בנוי בהיקפי בניה גדולים מ- 40% בקומה, ובחלקו אף בהיקפי בניה מקסימליים של 50% שטח עיקרי בקומה (לפי תכנית <u>נקודתית</u> לחלקה זמ/מק/2/1/33) אזי, התאמת המבנה לזכויות הבניה לפי זמ/350 דומה בהיקפה לזו שנדרשת במבנה שבחלקה 330. לכן במקרה זה עלויות ההתאמה שיובאו על ידי בחשבון הן בשיעור של 15% מהשווי הכולל.

[16] שטח המרתף הבנוי מאפשר למעשה 13 חניות תת"ק . על הצד הזהיר הבאתי בחשבון רק 11 חניות תת"ק.
[17] בשלב זה של ההחלטה בהתעלם ממרכיב מושעא ודחיה כלשהי.

להלן תחשיב שווי מצב חדש טרם התייחסות למרכיב הדחיה:

			1,144	**שטח המגרש במ"ר**
סה"כ ב-₪	**שווי מ"ר בנוי/מבונה ב-₪**	**מקדם**	**מ"ר**	**שימושים**
846,111	11,667	1	73	מסחר ק"ק
2,585,801	6,715	1	385	תעסוקה ק"ק (השלמה לתכסית)
3,072,784	6,715	1	458	תעסוקה קומה א (לפי תכסית)
1,111,032	2,340	1	475	תעסוקה יתרת זכויות בניה למימוש בקומות עליונות
259,413	2,522	0.25	411	יתרת חצר לפי תכסית 40%, בקיזוז שטח חניות עיליות
330,000				שווי חניות עיליות
660,000				שווי חניות תת"ק
8,865,140				סה"כ ב-₪
7,535,369		0.85		**התאמה של המבנה הקיים ובינוי חדש על קיים**
436,173				**אובדן הכנסות בתקופת הבניה**
7,099,196	**סה"כ שווי מצב חדש כזמין לאחר הפחתה בגין מרכיב בניה על קיים ואובדן הכנסות**			

יובהר כי גם שווי זה, בדומה לשווי שחושב למקרקעין כריק פנוי וזמין, הוא לפני ההתייחסות למרכיב הדחיה המתקיים במצב חדש.

מקדם דחיה: בהחלטה לתא שטח 133 הבאתי בחשבון דחיה של 12 שנים למימוש התכנית, אשר מגלמת הן את מרכיב הדחיה והן את מרכיב המושעא הקיימת בחלקה במצב החדש. במסגרת הסיבות לדחיה מניתי מספר סיבות שביניהן, מגבלות תכנון/תשתית/תנועה במתחם בהתאם לתכנית, מוכנות המתחם לקלוט את היקפי שימושי המסחר והתעסוקה המצוינים בתכנית, אפשרות הבעלים להמשיך בפעילות קיימת (ככל ויעמדו במגבלת אי יכולת ההרחבה), ההמתנה לבעלי זכויות בתא שטח 135 לגביהם קבעה התכנית מגבלות יחודיות מחמירות יותר בבחינת היותם "החלוץ ההולך לפני המחנה", ועוד. בענייננו כל הסיבות הללו רלבנטיות באותה מידה. יחד עם זאת בענייננו לא קיים מרכיב המושעא. בעלי הזכויות בחלקה הם בעלים יחידים בשני מצבי התכנון. לכן פרק הזמן שיש להביא בחשבון, סביר שיהיה קצר יותר מ- 12 שנים, אך לא פחות מ- 9 שנים שנקבעו על ידי לתא שטח 135. בנסיבות אלו דחיה סבירה היא לפרק זמן של כ- 10 שנים. לכן, שווי הנכס במצב החדש, הוא שווי הנכס במצבו לתקופה של 10 שנים, ואת שווי הנכס כפי שחושב לעיל למימוש מיידי של מלוא הזכויות, (לרבות התאמה לבינוי קיים ואובדן הכנסות בתקופת הבניה) בדחיה לתקופה של 10 שנים.

להלן תחשיב שווי מצב חדש:

שווי בשימוש ביניים	ב- ₪	%
שווי המקרקעין כבנויים	5,815,646	
משקף הכנסה שנתית של	436,173	7.50%
לתקופת שימוש של 10 שנים	**2,993,927**	

שווי מימוש מלוא זכויות התב"ע בדחיה	
שווי המקרקעין במימוש של מלוא זכויות התב"ע, ב-₪	7,099,196
מקדם דחיה 10 שנים , 6%	0.5583
שווי המקרקעין במימוש מלו זכויות התב"ע בדחיה, ב-₪	**3,963,481**

סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש: 6,957,408 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה:

השבחה	
שווי מצב קודם ב-₪	6,440,529
שווי מצב חדש ב-₪	6,957,408
השבחה ב-₪	**516,879**
היטל השבחה ב-₪	**258,439**

9 <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכנית 453-0212399, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלקה	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
453-0212399	**01.01.2019**	**333**	**516,879**	**258,439**

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב