בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 30.01.2025
מס' מינוי: 2285-2024
מספרנו: 1223

לכבוד המבקשת,
חב' ה.ט אשיב בע"מ
המיוצגת ע"י מר יעקב שלומי, שמאי מקרקעין
במייל: yaakov.shlomi@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירוחם
המיוצגת ע"י גב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין
במייל: dalia@assisd.net

שומה מכרעת - גוש 39073 חלקה 7 (חלק)

מגרש 25א בתכנית 6/104/03/26

<u>רח' אסימוב 25, אזור תעשייה - ירוחם</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 14.10.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין הקלות בניה, וזאת עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240032.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 21.08.2024, שנערכה ע"י השמאית דליה עסיס, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 27.12.2024.

2.2. שומת המבקשת חב' ה.ט אשיב בע"מ, מיום 14.11.2024, שנערכה ע"י השמאי יעקב שלומי.

2.3. בתאריך 01.01.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 30.01.2025.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
הקלות בניה	16.06.2024

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	39073
חלקה	7
מגרש	25א' בתכנית 6/104/03/26
שטח המגרש	27,025 מ"ר
תיאור הנכס	מגרש מבונה במבנה תעשייה שאינו פעיל (חלקו הרוס)
כתובת	רח' אסימוב 25, אזור תעשייה מזרחי, ירוחם

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. הנכס מושא השומה מהווה מגרש, חלק מחלקה 7 בגוש 39073, מגרש 25 בתכנית 6/104/03/26.

6.2. שטח המגרש 27,0209 מ"ר, מבונה במפעל תעשייה שאינו פעיל (חלקו הרוס), רחוב אסימוב 25, אזור תעשייה מזרחי, בעיר ירוחם.

6.3. ירוחם, מועצה מקומית במחוז הדרום בישראל, שוכנת כ-11 ק"מ מדרום מערב לדימונה וכ-27 ק"מ מדרום מזרח לב"ש.

6.4. אזור התעשייה נמצא בחלק המזרחי של ירוחם, כולל מפעלי תעשייה בשימושים שונים, בין היתר נמצאים בו מפעלי תעשייה גדולים כגון, מפעל פניציה, אקרשטיין, ברנד תעשיות וכד'.

הפיתוח הסביבתי כבאזור תעשייה כולל תאורת רחוב, כבישים ומדרכות.

6.5. חלקה 7 בשטח של כ- 30,000 דונם, כוללת בין היתר, את רוב אזור התעשייה.

6.6. חלק מהמגרשים באזור התעשייה בשלבי פיתוח שונים, חלקם בנויים וחלקם פנויים מבניה.

6.7. מושא השומה, מגרש 25א' בתכנית 6/104/03/26 בשטח של 27,025 מ"ר, החזית לרחוב אסימוב באורך של כ-220 מ', פני הקרקע מישוריים.

על המגרש מבנה תעשייה שאינו בשימוש (חלקו הרוס), בבניה קלה בשילוב איסכורית, החצר סלולה אספלט.

בעבר שימש המבנה כמפעל לייצור רעפים.

6.8. במועד הביקור בנכס מושא השומה, הנכס אכן נראה נטוש.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית 104/03/26 פורסמה למתן תוקף ביום 06.03.1975 (י.פ 2095)

מטרת התוכנית: קביעת חלוקת השטחים ואופי הבנוי בשטח התוכנית.

התכנית מסווגת את מושא השומה באזור תעשייה.

זכויות הבניה 40% משטח המגרש ב- 2 קומות.

תכליות מותרות: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, משרדים של המפעלים בתוך המבנים.

7.2. תכנית 1/104/03/26 פורסמה למתן תוקף ביום 31.01.1980 (י.פ 2600)

מטרת התכנית: הרחבת שטח התכנית לצד מזרח עד לתוואי המיועד למסילת רכבת בעתיד, חלוקה מחדש של חלק מהמגרשים הקיימים לתעשייה ושנוי יעודם של חלק מהם למגרשים מיוחדים ולשצ"פ, ייעוד שטחים לתוואי מסילת הרכבת ושירותי רכבת, קביעת מערכת דרכים חדשות, שינוי וביטול חלק מהדרכים הקיימות, קביעת שטחים פתוחים לציבור ורצועת שירותים להעברת צנרת וניקוז, קביעת מערכות ראשיות של קווי מים, ביוב וחשמל.

מושא השומה מסומן כמגרש מס' 25 בשטח של 27.450 דונם בייעוד שטח לתעשייה ומלאכה.

זכויות והוראות התכנית:

גודל מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
מס' קומות:	2 קומות ולא יותר מגובה של 14 מ'
שטח מותר לבנייה:	40% בקומה
קווי בנין:	קדמי - 5 מ', אחורי - 8 מ', צדדי - 4 מ'.
מבני עזר וסככות:	עד 20% משטח המגרש לפי אישור הוועדה המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3. תכנית 107/02/26 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1980 (י.פ 2642)

התכנית מסווגת את מושא השומה באזור תעשייה וקובעת, בין היתר, תנאים להוצאת היתרי בניה בהתאם לתכניות מפורטות.

בין יתר הוראות התכנית נקבע כי תקן חניה באזורי תעשייה של מקום אחד לכל 120-150 מ"ר בנייה ברוטו ומינימום 5 מקומות חניה למגרש.

7.4. תכנית 6/104/03/26 פורסמה למתן תוקף ביום 23.09.1999 (י.פ 4804)

התכנית מתווה דרך גישה חדשה למפעל "פניציה" ע"י שינויים בייעודי הקרקע.

משנה מספר המגרש מ- 25 ל- 25 א', בשטח של 27,000 מ"ר בייעוד אזור תעשייה.

<u>זכויות בניה:</u>

שטח מגרש:	27,025 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	80%
שטח שירות עילי:	20%
שטח שירות ת.קרקעי:	50%
תכסית:	50%
קומות:	2 + מרתף
קווי בניין:	קדמי 5 מ', צדדי 5 מ', אחורי 5 מ'

7.5. תכנית 26/מק/1/2004 פורסמה למתן תוקף ביום 25.11.2008 (י.פ 5870)

תוכנית נקודתית על מגרש מושא השומה.

שינוי לקווי בניין "0" באופן נקודתי בהתאם לבינוי הקיים.

הוראות התוכנית:

הקטנת קווי בניין בפינה הצפונית מערבית מ-5 מ' ל-0 מ'.

ובחזית דרום מזרחית מ-5 מ' ל-0 מ' ומ-5 מ' ל-0 מ' בחלקו.

7.6. תכנית 122/02/26 פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.2010 (י.פ 6173)

התכנית מסווגת את מושא השומה באזור תעשייה.

שטח מסחר לא יעלה על 20,000 מ"ר בנוי.

זכויות בניה ע"פ תוכניות מאושרות ובכפוף להוראות התכנית.

תוספות בינוי והרחבת מבנה קיים שלא ע"פ זכויות קיימות יצריכו הגשת תוכנית מפורטת.

8. **<u>תיק הבניין</u>**

- היתר בניה מס' 990041 מתאריך 01.09.1999, לעבודות תשתית.
- היתר בניה מס' 20000001 מתאריך 22.04.2001, למבנה ייצור.
- היתר בניה מס' 20030088 מתאריך 08.07.2004, תוספת סככות, מבנים יבילים, משטח בטון וחדר מיאדים.
- היתר בניה מס' 20160086 מתאריך 06.07.2016, להקמת שני מבנים קלים עבור מחקר, מבנה 1 בשטח של 46.83 מ"ר ומבנה 2 בשטח של 18.66 מ"ר, לתקופה זמנית של 3 שנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

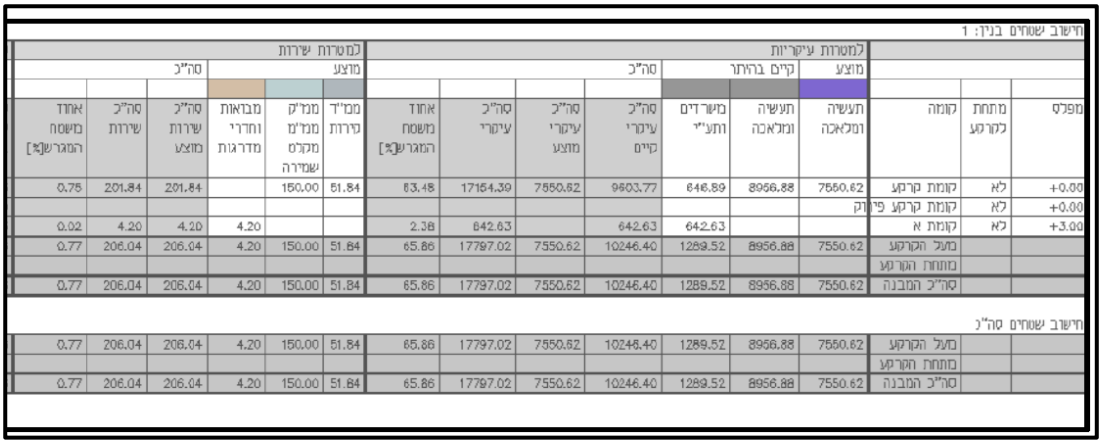
בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- <u>בקשה להיתר בניה מס' 20240032 - מושא השומה</u>

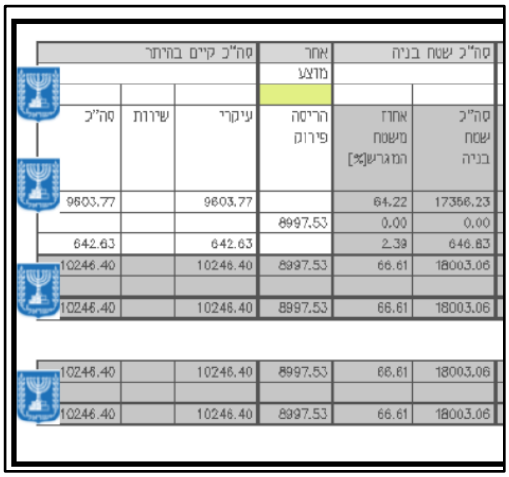
- בישיבה מס' 20240005 של וועדת המשנה, מתאריך 16.06.2024, אושרה בקשה להיתר לתוספת למבנה תעשייתי + ממ"דים.

  הבקשה אושרה כולל הקלה להגדלת תכסית מ- 50% ל- 65%.

- להלן שטחי הבניה מתכנית הבקשה להיתר:



חישוב שטחים בנין: 1			למטרות עיקריות						למטרות שירות						
			מוצע	קיים בהיתר		סה"כ			מוצע					סה"כ	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד פירות	ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]
+0.00	לא	קומת קרקע	7550.62	8956.88	646.89	9603.77	7550.62	17154.39	51.84	150.00		201.84	201.84	0.75
+0.00	לא	קומת קרקע פירוק												
+3.00	לא	קומת א			642.63	642.63		642.63	51.84		4.20	4.20	4.20	0.02
		מעל הקרקע	7550.62	8956.88	1289.52	10246.40	7550.62	17797.02	51.84	150.00	4.20	206.04	206.04	0.77
		מתחת הקרקע												
		סה"כ המבנה	7550.62	8956.88	1289.52	10246.40	7550.62	17797.02	51.84	150.00	4.20	206.04	206.04	0.77
חישוב שטחים סה"כ														
		מעל הקרקע	7550.62	8956.88	1289.52	10246.40	7550.62	17797.02	51.84	150.00	4.20	206.04	206.04	0.77
		מתחת הקרקע												
		סה"כ המבנה	7550.62	8956.88	1289.52	10246.40	7550.62	17797.02	51.84	150.00	4.20	206.04	206.04	0.77



סה"כ שטח בניה		אחר	סה"כ קיים בהיתר		
		מוצע			
סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	הריסה פירוק	עיקרי	שירות	סה"כ
17356.23	64.22		9603.77		9603.77
0.00	0.00	8997.53			
646.83	2.39		642.63		642.63
18003.06	66.61	8997.53	10246.40		10246.40
18003.06	66.61	8997.53	10246.40		10246.40
18003.06	66.61	8997.53	10246.40		10246.40
18003.06	66.61	8997.53	10246.40		10246.40

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

על פי רישום זכויות מרמ"י מיום 21.03.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	39073
חלקה:	7
מגרש:	25 בתכנית 1/104/03/26
שטח:	27,209 מ"ר
חכירות:	חכירה מהוונת לטובת ה.ט אשיב בע"מ, עד ליום 12.04.2048

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
הקלה	16.06.2024	₪ 705,523	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

<u>שמאית המשיבה:</u>

מיקום הנכס באזור התעשייה בחלקה הצפון מזרחי של המועצה המקומית ירוחם.

ההשבחה חושבה למימוש בדרך של קבלת היתר בנייה.

במצב קודם הובאו בחשבון שטחי בנייה בהתאם לתוכניות החלות.

השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית ל-65% במקום 50% על פי התב"ע.

שטח המגרש - 27,025 מ"ר, תכסית לפי 50% - 13,512.5 מ"ר.

התכסית המבוקשת - 17,356.23 המהווים 64.22%.

השבחה חושבה לפער בין 50% תכסית לבין השטח המבוקש, ובמקרה הנדון 3,843.73 מ"ר.

<u>נתוני שווי:</u>

מכרז בש/50/202 : שווקה קרקע לתעשייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל.

תוצאות המכרז שנערך בתאריך ב-24/05/2023 :

גו"ח 39073/28, מגרש מס' 28, בשטח 14,972 מ"ר, מחיר זכייה כולל הוצאות פיתוי 6,961,942 ₪ ללא מע"מ.

משקף מחיר של 464,997 ₪ לדונם, לא כולל מע"מ.

ייעוד הקרקע בתוכנית 6/104/03/26 : מלאכה ותעשייה

זכויות הבנייה על פי תוכנית : 40% בקומה, מס' קומות 2

	למגרש	לדונם
מחיר קרקע	₪ 518,188	₪ 518
הוצאות פיתוח	₪ 6,443,754	₪ 6,444
סה"כ מחיר זכייה	**₪ 6,961,942**	₪ 464,997
שטח עיסקה במ"ר	14,972	

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

		שטח במ"ר	מקדם שימוש	סה"כ
שטח הקרקע	₪ 14,972			
שטח מותר לבנייה בקומה	40%			
שטח בנייה בקומת קרקע		5,989	1	5,989
שטח בנייה בקומה א'		5,989	0.30	1,797
מבנה עזר וסככות	20%	2,994	0.40	1,198
חצר תפעולית	5,989		0.40	2,396
סה"כ שטח אקוויוולנטי				11,379
שווי מ"ר מבונה				**₪ 611.8**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח המגרש		27,025
תכסית מותרת על פי תוכנית	50%	13,512.50
תכסית מבוקשת		17,356.23
שטח לתחשיב ההקלה		3,843.73
מקדם שימוש בקומה א' תעשייה		0.30
מקדם שימוש בקומת קרקע בקיזוז חצר תפעולית		0.60
מקדם השבחה		0.30
שווי מ"ר מבונה		**₪ 611.8**
סה"כ השבחה		₪ 705,523
היטל השבחה	0.5	₪ 352,761

שמאי המבקשת:

ההשבחה נובעת ממתן הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת קרקע מעבר לתכסית מותרת בדרך של בקשה להיתר בנייה לפיכך אין להביא בחשבון שטחי ממ"דים וממ"קים.

מקדמי שווי:

קומת קרקע: 100%

קומה א': 60% מתבסס על שומה מכרעת של הח"מ באזור תעשייה כפר יונה, בנוסף עפ"י מחקר דלפי 2/2017 המקדם השכיח הינו 60%.

סככות: 50%

חצר: 40%

ניוד השטח 3,642.89 מ"ר (בקיזוז שטחי ממ"דים וממ"קים).

נתוני שווי:

בהתבסס על נתון ההשוואה בשומת המשיבה, מכרז קרקע בייעוד תעשייה ששווקה ע"י רמ"י , מכרז מקוון מספר בש/50/202, מיום 24/05/2023.

מחיר הזכייה כולל הוצ' פיתוח: ₪ 6,961,942

שטח המגרש: 14,972 מ"ר

ניתוח תוצאת המכרז:

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו'				
שטח מגרש במ"ר	14972			
קומה / שימוש	אחוזי בנייה	שטח מבונה / במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קומת קרקע	40%	5988.8	100%	5988.8
קומה א'	40%	5988.8	60%	3593.28
סככות	20%	2994.4	50%	1497.2
חצר		5988.8	40%	2395.52
סה"כ שטח מבונה אקוו'				13474.8
ערך למ"ר מבונה				₪ 517

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

תחשיב מצב קודם				
שטח מגרש במ"ר	27025			
קומה / שימוש	אחוזי בנייה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	50%	13512.5	100%	13512.5
א'	50%	13512.5	60%	8107.5
סככות	20%	5405	50%	2702.5
חצר		8107.5	40%	3243
סה"כ שטח אקוו'				27565.5

תחשיב מצב חדש				
שטח מגרש במ"ר	27025			
קומה / שימוש	אחוזי בנייה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קרקע	63.48%	17155.47	100%	17155.47
א'	36.52%	9869.53	60%	5921.718
	20.00%	5405	50%	2702.5
חצר		4464.53	40%	1785.812
סה"כ שטח אקוו'				27565.5

תוספת שטח בין מצבי התכנון **0 מ"ר.**

לפיכך אין השבחה בגין ההקלה לניוד שטח במקרה הנדון.

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש:</u>

מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את המרחבים המוגנים בתחשיב ההשבחה.

<u>השבחה בגין ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע:</u>

אינה מקבלת את התחשיב בשומת המבקשת ממנו עולה כי ערכם של שטחים בקומה א' זהה לערכם בקומת הקרקע ולכן לא קיימת השבחה.

שטחי תעשייה לרוב נבנים בקומת הקרקע בלבד וכמעט ואין להם ערך בקומות העליונות. כמעט ולא ניתן למצוא שטחי תעשייה שנבנים בקומות עליונות.

לטענתה של שמאית המשיבה, לאור היעדר בנייה בקומה א' בשטחי תעשייה מקדם 60% הינו גבוה ואינו משקף את השווי האמיתי. גם בהחלטת השמאי המכריע החי"מ אליה מפנה שמאי המבקשים, הבנייה בקומות העליונות נועדה למטרת משרדים. וזאת בשל העובדה כי אין אפקטיביות לשימוש בקומות העליונות לתעשייה. מציינת כי גם לשיטת השמאי המכריע קיימת השבחה לפי מקדם שיפור תכנון של 20%.

מפנה להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בירוחם, גו"ח ש 39073/36-38, שם נקבע מקדם 50% בקומה א'.

<u>מחקר דלפי:</u>

אין להסתמך על מחקרי דלפי שכן אלו הגיעו לעולם לצורך חיזוי העתיד ולצורך הגעה להחלטה שתהיה מוסכמת על כולם לגבי החלטות עתידיות.

מחקר דלפי אינו מתאים כלל וכלל לשמאות מקרקעין כי הוא למעשה שולל את כל העקרונות לפיהם שמאי המקרקעין עובדים לפיהם אין דומה נכס אחד למשנהו ויש לנתח "כל מקרה לגופו."

<u>נתוני שווי:</u>

ניתוח העסקה חושב בהתאם למקדמים שהוערכו, מקדם סככות 40% ולא 50%. זכויות הבניה 80%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

מושא השומה מהווה את מדרש מס' 25א' בתכנית 6/104/03/26 בשטח של 27,025 מ"ר בייעוד תעשייה.

שומת ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240032, מיום 16.06.2024, לתוספת למבנה תעשייתי + ממ"דים, כולל הקלה להגדלת תכסית מ- 50% ל- 65%.

<u>שטחים לחישוב:</u>

בתגובתה לשומת המבקשת קיבלה שמאית המשיבה את טענת שמאי המבקשת לעניין אי הכללת שטחים למרחבים מוגנים.

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחים עיקריים עפ"י תכנית הבקשה להיתר ללא שטחים למקלוט.

<u>מקדמי שווי לתעשייה:</u>

הצדדים חלוקים למקדמי שווי לתעשייה, כדלקמן:

מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
מקדם שטח עיקרי	100%	100%
מקדם שטח עיקרי בקומה א'	30%	60%
מקדם שטח סככה	40%	50%
מקדם שטח חצר	40%	40%

מושא השומה מהווה מגרש בניה נרחב בשטח של כ-27 דונם, באזור התעשייה ירוחם.

אני סבור כי ההשוואה בין הנכס בכפר יונה אליו מפנה שמאי המבקשת לנכס מושא השומה, אינה מתאימה במקרה הנדון, שכן אין מדובר באזורים ושימושים דומים, כפי שציינה והסבירה שמאית המשיבה ואני מקבל את דעתה בעניין זה.

כך גם לעניין מחקר דלפי אליו מפנה שמאי המבקשת. מחקר דלפי לכל היותר יכול לתת אינדיקציה למקדמים ראויים בתנאים סטנדרטיים ולא קיצוניים. למשל, במקרה של התאמה לתעשייה, ניתן להשוות מגרשים של דונם עד 5 דונם עם זכויות של 80% עד 150% במרכז הארץ.

אני סבור שבאזורי תעשיה בפריפריה הרחוקה כמו דימונה, ירוחם, וכד' ובנתונים של מגרשים גדולים מאוד של מעל 15 דונם, אין להסתמך על מחקר דלפי וממנו ללמוד ולהשליך על חלוקת מקדמים כאלה ואחרים.

בהביאי בחשבון את מאפייני מיקום מושא השומה, השימושים הרלוונטיים לתעשייה בסביבה, זכויות/שטחי הבניה בתכניות בניין עיר ותכסית הבניה המותרת, יובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים.

מהות	לנכס מושא השומה
מקדם שטח עיקרי	100%
מקדם שטח עיקרי בקומה א'	30%
מקדם שטח סככה	50%
מקדם שטח חצר	40%

אדגיש כי שטח החצר במגרשים לתעשייה באזור מושא השומה משמשים בדר"כ לאחסנה (פתוחה וסגורה) למוצרי הגמר ולפיכך נקבו מקדמי השווי במקרה זה.

אציין כי בנכס מושא השומה סה"כ שטח מבוקש בקומה א' 642 מ"ר (כ-2.4% משטח המגרש), עפ"י תכנית הבקשה להיתר, כאשר השטח המותר לניצול בקומה א' עפ"י תכנית בניין עיר 13,512 מ"ר (50%). כלומר, הביקוש לשטחים בקומה א' אינו גבוה בלשון המעטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 611.8 ₪, בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה 517 ₪.

לקביעת שווי מ"ר מבונה למגרש מושא השומה, אביא בחשבון את העסקה בשומות הצדדים:

זכיה במכרז בש/50/202 מיום 24.05.2023, קרקע לתעשייה ומלאכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל.

גו"ח 39073/28, מגרש מס' 28, בשטח 14,972 מ"ר, מחיר זכייה כולל הוצאות פיתוי 6,961,942 ₪ ללא מע"מ.

ייעוד הקרקע בתוכנית 6/104/03/26: מלאכה ותעשייה.

ניתוח תוצאת המכרז:

מחיר זכיה	6,961,942 ₪			
שטח מגרש	14,972 מ"ר			
מהות	זכויות בניה	שטח מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' מ"ר
קומת קרקע	40%	5,988.8	100%	5,988.8
קומה א'	40%	5,988.8	30%	1,796.6
סככות	20%	2,994.4	50%	1,497.2
חצר		5,988.8	40%	2,395.5
סה"כ שטח				11,678.2
שווי מ"ר מבונה				**596** ₪

תחשיב השבחה:

שטח המגרש מ"ר		27,025
תכסית מותרת בתוכנית מ"ר	50%	13,512.50
תכסית מבוקשת מ"ר		17,154.40
שטח לתחשיב מ"ר		3,641.90
מקדם שימוש בקומה א' תעשייה		0.30
מקדם שימוש בקומת קרקע בקיזוז חצר תפעולית		0.60
מקדם השבחה		0.30
שווי מ"ר מבונה		**596.2** ₪
סה"כ השבחה		**651,336** ₪
היטל השבחה	0.5	325,668 ₪

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב אסימוב 1, ירוחם.

12.4. הבאתי בחשבון שטח עפ"י תכניות בניין עיר ושטח בתכנית בקשה להיתר מס' 20240032, כמוסכם על הצדדים.

12.5. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור הקלות בניה בהחלטת הוועדה המקומית, כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר

12.7. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. בחישוב ההשבחה, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו בגין הקלות הבניה, וחישבתי את ההשבחה בגין הקלות הבניה בנפרד.

12.9. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, המבוססים על תוצאת מכרז כמפורט.

12.10. הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא השומה, בגין הקלות בנייה בתכנית בקשה להיתר, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	16.06.2024	₪ 651,336	₪ 325,668

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע