31 בינואר 2016
מספרנו: 10616

לכבוד
מסוף מבני תעשיה (שותפות כללית)
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
barak-valuer@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין
uric9@walla.com

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' יוסף ספיר 6 בראשון לציון
(חלק מחלקה 54 בגוש 5033)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין מסוף מבני תעשיה (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת זכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכנית מס' רצ/1/1/יג.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 8.7.2015, שנערכה ע"י השמאי מר אורי כהן (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 15.11.2015, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 3.1.2016.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- העתק רישום מפנקס בתים משותפים ברחובות מיום 24.8.2015.
- מכתב תגובה של שמאי הועדה מיום 21.12.2015.
- חוזי שכירות ועסקאות מכר של יחידות בבנין הנדון.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' רצ/1/1/יג - הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 24.3.2004 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	5033
חלקה:	54
שטח החלקה:	19,953 מ"ר
כתובת הנכס:	רח' יוסף ספיר 6 בראשון לציון
תיאור הנכס:	בנין תעשיה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף
הנכס נשוא השומה:	יחידות בבנין הרשומות בלשכת רישום המקרקעין-בפנקס בתים משותפים-כתת-חלקות 21 -24, 27, 29, 31 ,33, 35, 38, 40 ו-44 של חלקה 54 בגוש 5033

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 26.1.2016.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ("בית מסוף") הינו בנין תעשיה בן שלוש קומות הנמצא ברח' יוסף ספיר 6 בראשון לציון, הבנוי על חלקה 54 בגוש 5033.

הסביבה היא אזור התעשיה המערבי של ראשון-לציון - ממערב לדרך יגאל אלון (כביש מס' 20) ומצפון לשדרות רחבעם זאבי, המאופיין ע"י מבנים בני קומה אחת עד שלוש קומות עם שימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, אחסנה ומסחר.

לחלקה 54 בגוש 5033 צורה דמוית מלבן, עם חזית מערבית של כ- 107 מ' לרח' יוסף ספיר וחזית צפונית של כ-185 מ' לרח' משה חיים שפירא.

שטח החלקה (הרשום) - בשלמות - הינו 19,953 מ"ר.

על החלקה הנדונה בנוי מבנה בן שלוש קומות - מעל קומת מרתף המשמשת לחניה ולמטווח, ששטחו הבנוי הכולל הינו כ-48,000 מ"ר.

על חלק הצפון-מזרחי של החלקה בנוי מבנה נוסף, שאינו מהווה חלק מהשומה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות, החלות על החלקה הנדונה:

בתכנית מס' **רצ/8/168**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2561 מיום 31.8.1979, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור תעשיה.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור תעשיה - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי	-	2,000 מ"ר
מספר קומות	-	שלוש קומות בגובה של עד 14 מ'
אחוזי בניה	-	40% לקומה[1]
קווי בנין	-	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ' ואחורי - 6 מ'
גלריות	-	25% משטח הבניה הכלולים באחוזי הבניה

בתכנית מס' **רצ/1/1/יא**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4303 מיום 11.5.1995, נקבעו הוראות לבנית רמפות ירידה לרכב למרתפי חניה, הוראות בניה למרתפי חניה וקביעת גובה מתקנים הנדסיים על הגג.

בתכנית מס' **רצ/מק/1/1/טו**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4431 מיום 28.7.1996, נקבעו הוראות לבנית רמפות עליה לרכב באזור התעשיה.

בתכנית מס' **רצ/מק/1/1/יד**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4455 מיום 5.11.1996, נקבעו הוראות לשטח גינון באזור התעשיה.

בתכנית מס' **רצ/1/1/י"ג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5280 מיום 9.3.2004, נקבעו שטחי שרות מירביים ליעודי הקרקע השונים.

בתכנית נקבע כי באזור תעשיה במגרש ששטחו מעל 2,000 מ"ר יותרו שטחים בשיעור של 30% לשטחי שרות, 20% לאחסנה ו-20% לגלריות לשימוש של ממ"ק, מדרגות, מעברים, מחסנים ומתקנים טכניים.

כמו כן, נקבע כי גלריות שיחשבו כשטחי שרות יהיו עד לגובה של 2.2 מ' ובשיעור של עד 10% לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שרות לגלריות לשטחי שרות למטרות שרות אחרות.

בתכנית מס' **רצ/12/8/168**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5475 מיום 29.12.2005, נקבע כי קווי הבנין לחלקה הנדונה יהיו 8 מ' לכוון צפון ומערב ו-4 מ' לכיוון דרום ומזרח.

כמו כן, נקבע בתכנית כי תותר הקמת שני מבנים ללא שינוי בזכויות הבניה.

[1] לחילופין תותר בניה בקומה אחת עם בניה בשיעור של 50%

בתכנית מס' **רצ/מק/1/1/יא/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5715 מיום 10.9.2007, נקבעו הנחיות בינוי למרתפים.

בתכנית מס' **רצ/מק/1/1/39,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5947 מיום 7.5.2009, נקבע כי גובה מבנה באזור תעשיה יהיה 20 מ' ללא הגבלת מספר הקומות ויותרו מתקנים טכניים מעל גובה זה.

8.2 <u>היתרי הבניה</u>

בתיק הבנין במינהל ההנדסה של עירית ראשון לציון נמצאו היתרי הבניה, שניתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לנכס הנדון - כמפורט להלן:

- לפי היתר מס' רש/93/13952, שניתן בתאריך 12.8.1993 - הותרה הקמת מבנה תעשיה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף.
- לפי היתר מס' 9616616 שניתן בתאריך 4.9.1996 - אושרה תוספת בניה ושינויים במבנה.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י ההיתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר
מרתף	---	12,830.38
קרקע	8,023.31	4,889.25
גלריה	1,105.13	134.58
קומה א'	7,421.80	4,553.94
קומה ב'	7,271.75	1,345.75
גג	---	186.65
סה"כ	**23,821.99**	**23,940.40**

- לפי היתר מס' 9918553, שניתן בתאריך 17.8.1999 - הותרה הקמת גלריה בקומת קרקע ובקומה א' בשטח עיקרי של 510.68 מ"ר והפיכת שטח שרות במרתף למחסנים פרטיים בשטח של 1,197.05 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 24.8.2015, רשומות תת-חלקות 21 - 24, 27, 29, 31, 33, 35, 38 ו-40 של חלקה 54 בגוש 5033 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

מסוף מבני תעשיה (שותפות כללית) - בשלמות

תת-חלקה 44 של חלקה 54 רשומה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

מישנאל חב' להשקעות ובנין בע"מ - בשלמות

על תת חלקות 21 - 24, 27, 29, 31, 33, 35, 38, 40 ו-44 רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה עקב אישור תכנית מס' רצ/1/1/יג.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת גלריות בקומת קרקע ובקומה א'.

הובא בחשבון כי מאחר והגובה הפנימי של הקומות הינו 4.8 מ' ניתן להקים גלריות בשטח של 25% משטח הקומות.

בשומות מכריעות לנכסים בסביבה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,400 ₪. בהתחשב במקדם שווי של 0.4 לגלריה, שווי קרקע למ"ר מבונה לגלריה בקומת קרקע הינו 560 ₪ ובקומה א' 500 ₪.

להלן ההשבחה ליחידות הידועות כתת חלקות 21 - 24, 27, 29, 31, 33, 35, 38, 40 ו-44:

תת-חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח גלריה במ"ר	ההשבחה
21	קרקע	461	115.25	**64,540** ₪
22	קרקע	488	122	**68,320** ₪
23	קרקע	595	148.75	**83,300** ₪
24	קרקע	392	98	**54,880** ₪
27	קרקע	194	48.5	**27,160** ₪
29	א'	542	135.5	**67,750** ₪
31	א'	319	79.75	**39,875** ₪
33	א'	429	107.25	**53,625** ₪
35	א'	780	195	**97,500** ₪
38	א'	465	116.25	**58,125** ₪
40	א'	600	150	**75,000** ₪
44	א'	167	41.75	**20,875** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

הבנין הנדון כולל שני אגפים כאשר הגובה הפנימי של הקומות באגף הדרומי הינו 4.66 מ' ובאגף הצפוני 4.82 מ'.

הגובה הפנימי של הקומה כולל צנרת לכיבוי אש המקטין את גובה הקומה ב-15 ס"מ, כך שהגובה הפנימי באגף הדרומי הינו 4.5 מ' ובאגף הצפוני 4.65 מ'.

מאחר וגובה הקומה המינימלי שמתחת לגלריה הינו 2.5 מ' ובהתחשב בעובי רצפת הגלריה, כולל צנרת לכיבוי אש של 20 ס"מ, מתקבל כי גובה הגלריה

באגף הדרומי הינו 1.8 מ' ובאגף הצפוני 1.95 מ'. גובה זה אינו פונקציונאלי לתעשיה והשימוש בגלריה יהיה למטרת מדף אחסון בלבד.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי הקמת גלריות מקטינה את גובה הקומה שמתחת לגלריה ופוגעת בפונקציונאליות של השטח שמתחת לגלריה.

לפיכך, ההסתברות להקמת גלריה נמוכה. לראיה, למרות שעברו יותר מעשר שנים ממועד אישור התכנית, הוגשה בבנין הנדון רק בקשה אחת להקמת גלריה.

שווי קרקע למ"ר מבונה נקבע בהתבסס על עסקאות למכירת אולמות תעשיה בבנין הנדון, על חוזים להשכרת אולמות בבנין ובהתבסס על מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים בסמוך לנכס, ומוערך בסך של 570 ₪.

מקדם שווי לגלריה בגובה של 1.8 מ' הינו 0.4, אך בהתחשב בפגיעה בגובה הקומה שמתחת לגלריה הובא בחשבון מקדם שווי משוקלל של 0.2.

מקדם שווי לגלריה בגובה של 1.95 מ' הינו 0.45, אך בהתחשב בפגיעה בגובה הקומה שמתחת לגלריה הובא בחשבון מקדם שווי משוקלל של 0.25.

להלן תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לגלריה בגובה 1.8 מ': 1,094 מ"ר X 0.2 X 570 ₪ למ"ר = 124,745 ₪

ההשבחה לגלריה בגובה 1.95 מ': 264 מ"ר X 0.25 X 570 ₪ למ"ר = <u>37,584</u> ₪

סה"כ ההשבחה: **162,329** ₪

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>מקדם שווי לגלריה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מקדם השווי הראוי לגלריה.

לטענת שמאי הועדה, מקדם השווי לגלריה בהתחשב בהפסד הגובה של הקומה שמתחתיה הינו 0.4.

לטענת שמאי המבקשת, מקדם שווי לגלריה בגובה של 1.8 מ' בהתחשב בהפסד הגובה של הקומה שמתחתיה הינו 0.2, ומקדם שווי לגלריה בגובה של 1.95 מ' בהתחשב בהפסד הגובה של הקומה שמתחתיה הינו 0.25.

להלן הכרעתי בנושא:

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי גובה קומת הגלריה הינו 1.8 מ' - 1.95 מ'.

הנני לציין, כי עפ"י היתר מס' 9918553, שניתן לנכס הנדון בתאריך 17.8.1999, הותרה באגף הצפוני, שגובהו נטו 4.66 מ', הקמת גלריות בקומת

קרקע בגובה נטו של 2.20 מ׳.

יחד עם זאת, גובה הקומה שמתחת לגלריות שאושרו בהיתר הנ״ל הינו 2.4 מ׳.

בהתחשב כי גובה קומה נטו ביעוד לשטח עיקרי עפ״י תקנות בתכנון והבניה הינו 2.50 מ׳, הובא בחשבון כי ניתן להקים גלריה בגובה נטו של 2.1 מ׳.

לפיכך, בהתחשב בהפסד הגובה של הקומה שמתחת הגלריה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.35 לקומת הגלריה.

11.2 <u>שווי קרקע למ״ר מבונה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ״ר מבונה.

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות באזורי התעשיה בראשון לציון, שווי קרקע למ״ר מבונה הינו 1,400 ₪ למ״ר.

לטענת שמאי המבקשת, השווי שנקבע בשומות מכריעות בסך של 1,400 ₪ למ״ר הינו באזור התעשיה שממזרח לנתיבי אילון ואינו רלוונטי לאזור התעשיה בו נמצא הנכס הנדון. שווי קרקע למ״ר מבונה נקבע בהתבסס על עסקאות למכירת אולמות תעשיה בבנין הנדון, על חוזים להשכרת אולמות בבנין ובהתבסס על מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים בסמוך לנכס, ומוערך בסך של 570 ₪.

להלן הכרעתי בנושא:

הנני לציין, כי חלק מעסקאות ההשוואה למכירת אולמות תעשיה בבנין הנדון וכן חלק מחוזי השכירות שהוצגו ע״י שמאי המבקשת הינן לקומות עליונות בבנין, ולכן משקפות שווי נמוך יותר מאשר שווי בקומת קרקע.

כמו כן, מאחר וקיימות עסקאות השוואה ישירות לקרקע (מכרזי רשות מקרקעי ישראל שהוצגו ע״י שמאי המבקשת), עדיף להתבסס עליהן ולא על שווי שנקבע בגישת החילוץ מעסקאות למכירת אולמות תעשיה.

להלן מכרזי רשות מקרקע ישראל שהוצגו ע״י שמאי המבקשת:

תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח במ״ר	התמורה
10.7.2002	5035	23	2	1,574	₪ 2,312,042
10.7.2002	5035	25	4	1,499	₪ 2,001,600
10.7.2002	5035	26	5	1,256	₪ 1,624,762
10.7.2002	5035	29	8	1,151	₪ 1,145,000
10.7.2002	5035	30	9	1,153	₪ 1,155,000
10.7.2002	5035	31	10	1,137	₪ 1,377,777
10.7.2002	5035	35	18	925	₪ 945,000
27.10.2004	5035	24	3	1,549	₪ 1,505,000
27.10.2004	5035	27	6	1,148	₪ 1,660,000
27.10.2004	5035	28	7	1,151	₪ 1,660,000

בניתוח המכרזים הנ"ל הובא בחשבון כי שטחי השרות העיליים במכרזים משנת 2002 (לפני מועד אישור תכנית מס' רצ/1/1/יג) הינם בשיעור של 10% כפי שהותרו בתכנית מיתאר מס' רצ/1/1 ושטחי השרות למכרזים משנת 2004 הינם בשיעור של 30% כפי שנקבע בתכנית מס' רצ/1/1/יג.

כמו כן, הובא בחשבון כי שווי קומת המרתף לחניה אינו עולה על עלות הקמתה, ולכן שטח קומת המרתף לא נכלל בשטח האקוויוולנטי של זכויות הבניה.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי מקדם השווי הראוי לשטח עיקרי בקומות העליונות הינו 0.8, וזאת מאחר והיתה קיימת אפשרות להקמת מבנה לתעשיה עתירת ידע.

מניתוח המכרזים הנ"ל מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,000 ₪.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, וזאת מאחר והנכס נשוא השומה כולל מספר יחידות בבנין וההשבחה מחושבת לכל יחידה בנפרד.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת גלריות.

בהתחשב במקדם שווי של 0.35 לגלריה, שווי קרקע למ"ר מבונה אקוי' לקומת הגלריה הינו 350 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה ליחידות בבנין הרשומות בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקות 21 -24, 27, 29, 31, 33, 35, 38, 40 ו-44:

תת-חלקה	הקומה	שטח רשום במ"ר	שטח גלריה במ"ר	ההשבחה
21	קרקע	461	115.25	**40,338** ₪
22	קרקע	488	122	**42,700** ₪
23	קרקע	595	148.75	**52,062** ₪
24	קרקע	392	98	**34,300** ₪
27	קרקע	194	48.5	**16,975** ₪
29	א'	542	135.5	**47,425** ₪
31	א'	319	79.75	**27,912** ₪
33	א'	429	107.25	**37,538** ₪
35	א'	780	195	**68,250** ₪
38	א'	465	116.25	**40,688** ₪
40	א'	600	150	**52,500** ₪
44	א'	167	41.75	**14,612** ₪

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון הידוע כתת - חלקות 21 - 24, 27, 29, 31, 33, 35, 38, 40 ו-44 של חלקה 54 בגוש 5033 - עקב אישור תכנית מס' רצ/1/1/יג ולתאריך הקובע (24.3.2004) - כמפורט להלן:

תת-חלקה מס'	ההשבחה	היטל ההשבחה
21	**40,338** ₪	**20,169** ₪
22	**42,700** ₪	**21,350** ₪
23	**52,062** ₪	**26,031** ₪
24	**34,300** ₪	**17,150** ₪
27	**16,975** ₪	**8,487** ₪
29	**47,425** ₪	**23,712** ₪
31	**27,912** ₪	**13,956** ₪
33	**37,538** ₪	**18,769** ₪
35	**68,250** ₪	**34,125** ₪
38	**40,688** ₪	**20,344** ₪
40	**52,500** ₪	**26,250** ₪
44	**14,612** ₪	**7,306** ₪

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה