יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 29 יוני, 2023
מספר מינוי: 2341-2022
מספרנו: 392 מכרעת

לכבוד
פרץ טוביה דויטש (המבקש)
באמצעות אלדד לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל - eldad@levieldad.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב רחובות (המשיבה)
באמצעות אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- ohad@danco.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה
גוש 3652 חלקה 41, תת חלקה 1 רחוב היצירה 24, אזור תעשייה רכטמן, רחובות

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 3.1.2023 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות רח/1102, רח/2000/ב/6 ותמל/1086.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
רח/1102	10.2.1978
רח/2000/ב/6	18.4.2015
תמל/1086	4.1.2020

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 5.2.2023.

4. פרטי הנכס

גוש:	3652
חלקה:	41
תת חלקה:	1
חלק ממגרש:	9 בתוכנית רח/1102
שטח החלקה:	1,152 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לתעשייה
מיקום:	רחוב היצירה 24, אזור התעשייה רכטמן, רחובות

[1] תיקון טעות סופר בסעיף 9.4.4.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, תת חלקה 1 בחלקה 41 שבגוש 3652 שברחוב היצירה 24 באזור התעשייה רכטמן שברחובות.

הנכס ממוקם ברחוב היצירה, בקטע הרחוב התחום בין מפגש הרחובות גבריאלוב ומשה יתום לרחוב הגלגל.

בצמוד לנכס וממזרח ממוקמת תחנת תדלוק.

סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה.

בסביבת הנכס פיתוח מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

תת חלקה 1 מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 41.

על הנכס בנוי מבנה דו קומתי המשמש למוסך.

בהתאם למסמכי הבית המשותף שטח הקרקע של תת חלקה 1 הינו 602.7 מ״ר ושטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הינו 605.69 מ״ר (51/97 משטח החלקה).

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית רח/3/53</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1185 מיום 20.5.1965.

התוכנית מסמנת את החלקה כמגרש מס׳ 9 ביעוד לאזור תעשייה. בחזית המגרש מסומנת דרך לביטול.

הוראות הבניה:

גודל חלקה מינימלי-	1,000 מ״ר
גובה-	12 מ׳ או יותר באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית
שיעור בניה-	40%
מבנה עזר-	25 מ״ר

6.2. <u>תוכנית רח/1102</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2407 מיום 26.1.1978.

התוכנית מסמנת את החלקה כמגרש מס׳ 9 בשטח של 1,152 מ״ר ביעוד לאזור תעשייה.

האזור מיועד לבניית בתי מלאכה, תעשיה, אחסנה, תיקונים ושירותים עירוניים.

באזור תותר בנית מסעדות וקיוסקים לעובדים ומבקרים, שירותי מסחר ושירותי חרום.

הוראות הבניה:

מספר קומות-	3
גובה-	12 מ׳
שיעור בניה בקומה-	40%

אחוזי הבניה כוללים סככות ומבני עזר.

6.1. <u>תוכנית רח/2000/ב׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 1.5.1987.

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזור תעשייה נקבע כי המרתף יבנה בקווי הבנין הקבועים בתוכנית ושטחו יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים עפ״י תוכנית מאושרת

6.2. <u>תוכנית רח/2000/ב/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.5.1996.

באזור תעשיה נקבע כי תותר הקמת מרתף בקו בנין אפס בגבולות המגרש. כל בניה מעל קומת המרתף תהיה בתחום קווי הבנין.

שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או מלאכה, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י התוכנית החלה באזור, יחשבו כשטח בניה עיקרי. יתרת השטחים במרתף יחשבו כשטחי שירות.

6.3. <u>תמ"מ 21/3</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

התוכנית מסמנת את אזור החלקה באזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה.

6.4. <u>תוכנית רח/2000/ב/6</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015 ובעיתונות מיום 3.4.2015.

מטרת התוכנית הינה ליצור מתכונת אחידה לקביעת שטחי שירות במתחם התכנון של העיר רחובות.

הוראות הבינוי לשטחי שירות באזור תעשייה ומלאכה:

שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת- 40%

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת- 80% בקומה אחת ועד 3 קומות

6.5. <u>תוכנית רח/מק/2000/ע' (414-0496471)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8414 מיום 29.8.2019.

התוכנית מאפשרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

6.6. <u>תמל/1086</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8579 מיום 15.12.2019 ובעיתונות מיום 20.12.2019.

התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 1612 ביעוד תעשיה ובתחום השפעה.

מטרת התוכנית הינה להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

להלן השימושים ביעוד לתעשייה:

- תעסוקה נקייה.
- מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש.
- אולמות תצוגה ואחסון.
- מבנים למלאכה כגון: נגריה, מסגריה וכיו"ב.
- מפעלים העומדים בדרישת הגורם הסביבתי המוסמך.
- מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מחסנים.

הוראות הבינוי במגרשי תעשייה:

גודל מגרש מינימלי- 400 מ"ר

מעל לכניסה הקובעת:

שטח עיקרי- 250%

שטחי שירות- 100%

מתחת לכניסה הקובעת:

שטחי שירות- 255%

אחוזי בניה כוללים- 605% (*)

תכסית- 85%

מספר קומות- 6 מעל לכניסה הקובעת ו-3 מתחת לכניסה הקובעת (**)

גובה המבנה- 30 מ'

(*) עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים יותרו עבור שימושים מסחריים.

(**) 5 קומות מעל הקיים.

הערות לטבלת הזכויות:

עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 300% בניה עיקרי.

עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של עד 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 250% בניה עיקרי.

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>

- ניתן יהיה לאחד חלקות שכנות לצורך מימוש תוספת הזכויות.
- במגרשים שיצאו לבניה משותפת יותר קו בנין אפס.
- הוועדה רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי אפס בתנאים הבאים:
  - המבנים ישמשו לתעשיות או מלאכות דומות מבחינת מטרדיהם הסביבתיים.
  - הסכמת השכנים או המשתמשים במגרשים הצמודים להקמת קיר משותף.
  - הקיר המשותף יהיה קיר בנוי מסיבי ללא פתחים.
  - ניקוז הגג לא יהיה אל המגרש השכן.
  - אפשרות גישה חופשית, ברוחב 3 מ' ובגובה 4.5 מ' לרכב כיבוי אש לחלקות האחורי של המגרש.
  - אישור מכבי אש והג"א.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

בין התנאים למתן היתר בנייה נקבע כי בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה.

<u>איכות הסביבה</u>

- תנאי למתן היתר בניה במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות, כחשודים לזיהום קרקע יבוצע סקר היסטורי שלב ב', בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע יחייב הצגת ממצאי פירוט הפעילות הקיימת במגרש, מיקומים לביצוע דיגומי קרקע, עומקי קרקע בהם יילקחו הדיגומים, מפרט אנליזות לדיגומי הקרקע.
- כל ממצאי התוכנית לסקר זיהום קרקע יוגשו לאישור נציגי הגורם הסביבתי המוסמך.
- רק לאחר אישור סקר זיהום הקרקע יחל שלב סקר הקרקע בשטח.
- במידה וימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בניה, תטופל הקרקע עפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
- רק בתום גמר הטיפול בקרקע המזוהמת ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר בניה.

בהתאם לנספח מס' 8 (דו"ח סקר היסטורי לזיהום הקרקע) החלקה הנדונה מסומנת כחשודה בזיהום קרקע.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מספר 10645 ניתן בתאריך 20.11.1966 לבית מלאכה לחשמלאות רכב.

7.2. היתר בניה מספר 493 ניתן בתאריך 9.12.1975 לשימוש במבנה קיים לבית מלאכה לחשמלאות רכב בשטח של 361 מ״ר. בהתאם למדידה מתוכנית היתר הבניה שטח הבניה מחולק ל-135 מ״ר לבית מלאכה ו-226 מ״ר סככה למכוניות.

7.3. היתר בניה מספר 1295/74 ניתן בתאריך 15.11.1976 לבית מלאכה לחשמלאות, מכונאות ופחחות רכב (אישור מצב קיים), בשטח של 361 מ״ר. בהתאם לחישוב השטחים בתוכנית היתר הבניה שטח הבניה מחולק ל-135 מ״ר לבית מלאכה ו-226 מ״ר סככה למכוניות.

7.4. היתר בניה מספר 815 ניתן בתאריך 5.4.1984 להוספת סככה קיימת, בניית 2 מקלטים חיצוניים, הוספת קומה א׳ למשרדים מעל קומת קרקע קיימת במוסך.

להלן שטחי הבניה:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
קרקע	361	101.7	**462.7**
קומה א׳		120	**120**
סה״כ	**361**	**221.7**	**582.7**

7.1. היתר בניה מספר 2085 ניתן בתאריך 3.11.1988 לחידוש היתר למוסך ללא שינוי בשטחי הבניה מהיתר בניה מספר 815.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 19.10.2022 תת חלקה 1 בחלקה 41 שבגוש 3652 רשומה על שם רשות הפיתוח.

רשומה חכירה לטובת דויטש פרץ טוביה (1/3), ניימן רמי (1/3) וניימן צביקה (1/3).

תיאור הנכס- אולם+ משרדים +מקלט בקומת קרקע וראשונה בשטח של 323.59 מ״ר.

לתת החלקה הצמדה של קרקע כולל מתחת ליחידה בשטח של 602.70 מ״ר וכן כל הבנוי עליה.

החלק ברכוש המשותף- 51/97.

שטח חלקה 41 הרשום הינו 1,152 מ״ר.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 והערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

8.2. בהתאם לתקנון המוסכם, החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 1- 51/97. החוכר יהיה רשאי לנצל את אחוזי הבניה הקיימים ו/או שיינתנו בעתיד על החלקה ואחוזי הבניה הצמודים לדירתו יהיו כחלקו בחלקים ברכוש המשותף.

8.3. בתאריך 13.8.2019 נחתם חוזה שכירות בנכס להשכרת חלק ממבנה מוסך ומשרדים, חצר וסככה ואינו כולל את הקומה השניה של המבנה בתמורה ל-6,150 ₪+ מע״מ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן יחסית למדד אוגוסט 2019, ההצמדה תבוצע כל חודש.

8.4. בתאריך 13.8.2019 נחתם חוזה שכירות בנכס להשכרת חלק ממבנה מוסך ומשרדים, חצר וסככה ואינו כולל את הקומה השניה של המבנה בתמורה ל-7,160 ₪+ מע״מ לחודש בשנה הראשונה ולאחר מכן בתמורה ל-7,660 ₪+ מע״מ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן יחסית למדד אוגוסט 2019, ההצמדה תבוצע כל חודש.

8.5. בתאריך 3.4.2022 נמכר הנכס הנדון, כולל חוזי השכירות בנכס, בתמורה ל-4,850,000 ₪

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
רח/1102	10.2.1978	₪ 1.14	₪ 1.14
רח/2000/ב/6	18.4.2015	₪ 92,700	חלופה 1- לא חלה השבחה חלופה 2- ₪ 57,600
תמל/1086	4.1.2020	₪ 611,500	₪ 56,788

9.2. תוכנית רח/1102

9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי המבנה הבנוי במגרש מהווה את השימוש המיטבי. עוד צוין כי אזור התעשייה מאופיין במבני מלאכה/תעשיה חד קומתיים.

לפיכך, אין כדאיות כלכלית בהקמת קומה שלישית בנכס הנדון במועד הקובע ובהתאמה יתרת זכויות הבניה הובאו בחשבון בדחיה ל-45 שנים בשיעור היוון של 6%.

חישוב יתרת הזכויות:

שטח עיקרי שניתן לבנות (120%)-	727 מ"ר
שטח עיקרי בנוי בנכס-	291.35 מ"ר (ללא ממ"ד)
יתרת זכויות הבניה-	436 מ"ר

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי בשומתו בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1978- ספטמבר 1979 מהן עולה כי שווי מ"ר קרקע לתעשייה לחודש אוגוסט 1978 הינו 600 ל"י המהווים 0.6 ₪.

תחשיב ההשבחה

יתרת זכויות בניה לתעשייה בקומות-	436 מ"ר
מקדם אקוי'-	0.6
מקדם דחיה-	0.073
ההשבחה-	₪ 1.14
היטל ההשבחה-	₪ 0.57

9.2.2. עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מאמץ את ההשבחה שחושבה בשומת המשיבה לתוכנית רח/1102.

9.2.3. הכרעה

לאחר בחינת שומת המשיבה, אשר אומצה ע"י שמאי המבקש, מצאתי לנכון לקבל את ההשבחה הנטענת ע"י שמאי המשיבה, בסך של 1.14 ₪.

9.3. **<u>תוכנית רח/2000/ב/6</u>**

9.3.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית קבעה שטחי שירות בשיעור של 40% משטח המגרש, סה"כ כ-242 מ"ר בנכס הנדון שהם כ-33% מהשטח העיקרי המהווים, יחס סביר בבניין מודרני.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הינה לשטח מינימלי בשיעור של כ-20% מהשטח העיקרי בקומת קרקע לאחסנה במקדם של 0.6 ויתרת שטחי השירות הינם למתקנים טכניים ומעברים ביתר הקומות, במקדם של 0.3.

זכויות הבניה הובאו בדחיה ל-8 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,700 ₪ בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 3653/18 אשר קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,700 ₪ לתוכנית הנדונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	מקדם דחיה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ ההשבחה בש"ח
שטחי שירות לאחסנה	48	0.6	0.627	1,700	30,718
שטחי שירות למעברים ומתקנים (ממוצע קומות)	194	0.3	0.627	1,700	62,019
סה"כ ההשבחה במעוגל					92,700
היטל ההשבחה					46,350

9.3.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>חלופה 1</u>

שמאי המבקש ציין כי באזור התעשיה הנדון הוקמו מבני תעשייה בודדים הכוללים קומות עליונות לתעשייה.

שמאי המבקש ציין דוגמאות לחוות דעת שערך לאולמות תעשייה בקומות עליוניות באזה"ת:

- חוות דעת משנת 2019 לאולם תעשייה ברחוב היצירה 17 (גו"ח 3652/79), בשטח בנוי של כ- 1,545 מ"ר בקומה ב' במבנה, אשר שימש בהקמת המבנה כאולם אירועים בשנות התשעים ומאז ועד היום הנכס ריק ופנוי.
- חוות דעת משנת 2018 לאולם תעשייה ברחוב היצירה 22 (גו"ח 3652/42), בשטח בנוי של כ- 213 מ"ר בקומה א' במבנה, אשר שימש בהקמת המבנה כסוכנות רכב (במבנה מעלית משא חזיתית), ומשנות התשעים ועד היום הנכס ריק ופנוי.

לאור האמור לעיל, מאחר שלעמדתו אין ביקוש לקומות עליונות, אין כדאיות כללית להקמתם ומאחר שהמבנה הבנוי משמש כמוסך פעיל עם סככה ועלויות ההתאמה (בינוי חדש על קיים) גבוהות, שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התוכנית.

חלופה 2

לחילופין, שמאי המבקש סבור כי יש לבצע הבחנה באשר לתוספת זכויות לשטחי השירות למעברים ובחלוקה של הקומות העליונות במבנה, קרי קומות א' ו-ב'.

- הוצגה סקירה של מקדמים לקומות עליונות בשומות מכריעות מאזורי תעשיה בערים סמוכות בעלי מאפיינים דומים:

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	יעוד המגרש	מקדם קומה א' עיקרי	מקדם קומה א' שירות	מקדם קומה ב' עיקרי	מקדם קומה ב' שירות	מקדם קומה ג' עיקרי	מקדם קומה ג' שירות
10/02/2019	יעל הרון	היהלומים 6, אזה"ת צפוני אשדוד	2452	100	תעשייה	0.5	0.5	0.2	0.5	0.2	0.1
10/11/2021	יעל הרון	דן, אזה"ת יבנה	5403	19	תעשייה	0.5		0.3			
06/01/2021	יעל הרון	הירקון, אזה"ת יבנה	5403	13	תעשייה	0.5		0.3			
28/09/2016	גבע בלטר	דותן, אזה"ת יבנה	5403	23	תעשייה	0.25		0.1			
05/11/2020	בועז קוט	הקישון 4, אזה"ת יבנה	5739	15	תעשייה			0.3		0.3	
28/08/2020	יעל הרון	היוזמה 29, אזה"ת צפוני אשדוד	2802	7	תעשייה	0.5	0.25	0.25	0.125	0.15	0.08
ממוצע מקדם קומות עליונות ביעוד תעשייה						**0.45**	**0.38**	**0.24**	**0.31**	**0.22**	**0.09**

- בהכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י מיום 29.11.2017 למבנה תעשייה ברחוב דותן באזור תעשייה הצפוני ביבנה הידוע כגוש 5403 חלקה 23 נקבע מקדם לקומה א' במבנה תעשייה של 0.5 לשטח שירות ו- 0.15 לשטח שירות ובקומה ב' מקדם קומה של 0.2 ומקדם לשטח שירות של 0.06 ביחס לשטח בקומת הקרקע.
- במחקר דלפי לשנת 2017 למקדמי קומות עליונות ביעוד לתעשייה נקבע מקדם לשטח עיקרי בקומה א' של 0.6, מקדם לשטח עיקרי בקומה ב' של 0.4 ומקדם לשטח עיקרי בקומות עליונות, מעל לקומה ב', של 0.3.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקש קבע כי המקדם לשטח עיקרי בתעשייה עבור קומה א' הינו 0.6, בקומה ב' הינו 0.4 ובקומות ג' ומעלה הינו 0.3 וזאת ביחס לשטח עיקרי בקומת הקרקע. מקדם לשטחי השירות הינו 0.5 מהמקדם שנקבע לשטח העיקרי.

תחשיב ההשבחה

מהות	קומה	שטח	מקדם קומה	מקדם שטח שירות	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח שירות לאחסנה	קרקע	48	1	0.6	0.627	18.06
שטח שירות למעברים ומתקנים	א'	97	0.6	0.3	0.627	10.95
שטח שירות למעברים ומתקנים	ב'	97	0.4	0.2	0.627	4.87
סה"כ שטח אקוי'						33.87
שווי מ"ר מבונה						1,700
ההשבחה						57,600
היטל ההשבחה						28,800

9.3.3. <u>הכרעה</u>

תוכנית רח/2000/ב/6 יצרה מתכונת אחידה לקביעת שטחי השירות במרחב התכנוני של העיר רחובות. התוכנית מוסיפה זכויות בניה באזורי תעשייה ומלאכה לשטחי שירות, מעל לכניסה הקובעת, בשיעור של 40% משטח המגרש. התוכנית אינה מגדירה את השימושים המותרים בשטחי השירות.

שמאי המבקש בדעה כי לאור היעדר מימוש של זכויות הבניה בקומות העליונות תוספת השטחים אינה משביחה.
איני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי היעדר מימוש, ככל שקיים, מעיד באופן מוחלט על היעדר שווי לתוספת הזכויות.

מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי מאחר שהנכס הנדון הבנוי במגרש מהווה את השימוש המיטבי יש להביא בחשבון את תוספת הזכויות בדחיה. לא מצאתי לנכון להתערב בהסכמת הצדדים לדחייה של 8 שנים.
בנוסף, יובא בחשבון הפסד שטח החצר בקומת הקרקע במקדם של 0.3.

בהתאם לתוכנית נוספו שטחי השירות של כ-242.28 מ״ר. אני סבור כי יש להפחית מתוספת שטחי השירות הנ״ל את המקלט הבנוי במצב הקודם בשטח של 11.22 מ״ר[2] המסווג כשטח שירות, ההשבחה תחושב בהתאמה לתוספת שטחי שירות של כ-231 מ״ר.

<u>חלוקת השטחים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון חלוקת שטחי השירות לפיה בקומת הקרקע יבנו 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי ויתר שטחי השירות מיועדים למעברים ומתקנים.
בהתחשב בכך שתוכנית רח/1102 קבעה בינוי ב-3 קומות, ובהתחשב בעובדה שעסקינן במבני תעשייה ומלאכה מסורתיים אני סבור כי יש להביא בחשבון חלוקה שווה של שטחי השירות בין הקומות.

<u>ערכי שווי ומקדמים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 1,700 ₪ בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 3653/18. שמאי המבקש בתחשיב החלופי נקט אף הוא בשווי זה.
בהיעדר מחלוקת קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי למ״ר מבונה של 1,700 ₪ אשר נקבע גם בשומות מכריעות נוספות[3] לתוכנית זו.

[2] 22.44 מ״ר לשני מקלטים ליחידות השונות / 2 = 11.22 מ״ר
[3] שומות מכריעות בגו״ח 3653/168 ובגו״ח 3652/68.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם של 0.6 לשטח שירות בקומת הקרקע, מקדם של 0.3 לשטח שירות בקומה א' ומקדם של 0.2 לשטח שירות בקומה ב'.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
תוספת שטח שירות בקומת קרקע (בניכוי מקלט)	77.02	0.6	46.21
תוספת שטח שירות בקומה א'	77.02	0.3	23.11
תוספת שטח שירות בקומה ב'	77.02	0.2	15.40
הפסד חצר	-77.02	0.3	-23.11
סה"כ שטח אקוי'			61.62
מקדם דחיה			0.627
שווי למ"ר מבונה			1,700
ההשבחה			65,719
היטל ההשבחה			32,859

9.4. **<u>תמל/1086</u>**

9.4.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו שווי הנכס כבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה בדחיה ל-3 שנים, בשיעור היוון של 6%.

<u>מצב חדש</u>

השימוש המיטבי במצב החדש הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה.

לצורך ניצול הזכויות יידרש לבנות מרתף תת קרקעי הכולל 43 מקומות חניה, בהתאם לתקן חניה ממוצע, לפיכך, הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה ל-8 שנים בשיעור היוון של 6% בגין מושע, אי ודאות ותנאים להיתר בניה בקרבה לתחנת התדלוק.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לצורת הבינוי בתחום קווי הבנין.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעשייה</u>

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 3653/18 הגובלת בתוכנית תמל/1086 ואינה מושפעת מעליית השווי בגין הציפיה לאישור תמל/1086, הובא בחשבון שווי של 2,000,000 ₪ לדונם קרקע לתעשייה לשנת 2019 המגלם זכויות בניה למבנה תעשיה בשיעור של 40% ובגובה של 12 מ' וכן שטחי שירות מתוכנית רח/2000/ב'/6.

ניתוח שווי למ"ר מבונה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'	הערות
שטח עיקרי בגובה 12 מ'	400	1.25	500	
שטחי שירות לאחסנה	80	0.6	48	20% מעיקרי
שטחי שירות למעברים ומתקנים	80	0.3	24	20% מעיקרי
חצר	440	0.25	110	
סה"כ שטח אקוי'			682	
שווי דונם בש"ח			2,000,000	
שווי מ"ר מבונה במעוגל			2,900	

- מחירי ביקוש:

  - ברחוב היצירה מוצע להשכרה מבנה תעשייה בגובה תקרה של 7 מ' בקומת הקרקע בשטח של 560 מ"ר כולל רחבה תפעולית בשטח של 200 מ"ר לפי 35 ₪/למ"ר.
  - ברחוב היצירה מוצע להשכרה מבנה מלאכה/אחסנה בגובה תקרה של 6 מ' בקומת הקרקע בשטח של 500 מ"ר עם חצר לא מקורה לפי 44 ₪/למ"ר.
  - בהתאם לסקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר בבניינים לתעשייה/לוגיסטיקה המסווגים כ-CLASS A באזור השפלה שנערך ע"י חברת נת"מ שכ"ד חודשי ממוצע בערים אשדוד, כנות ויבנה הינו בגבולות של 40-42 ₪/למ"ר.

בהתאם לנתונים שלעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון דמ״ש לפי 42 ₪/למ״ר. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%[4] מתקבל שווי למ״ר בנוי של 7,000 ₪.

<u>מסחר</u>

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 3653/18 הובא בחשבון שווי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה למסחר לשנת 2019, צוין כי שווי זה נקבע ביחס למבנה בשטח של 6,000 מ״ר ולתקופת שכירות ארוכה.
  בנוסף, הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית לפי 50,000 ₪.
- בהתאם לדו״ח מאן נכסים לרבעון הראשון של שנת 2018, דמ״ש למסחר בעיר רחובות הינו 80 ₪ למ״ר/לחודש ובהתאמה למיקום הנכס הנדון כ-70 ₪/למ״ר. בהתחשב בשיעור היוון של 6.9%[5] מתקבל שווי למ״ר בנוי למסחר בסך של כ-12,200 ₪.
  בחילוץ השווי, תוך ניכוי של 25% רווח יזמי ו-5,000 ₪ למ״ר עלות בניה, מתקבלת יתרה לקרקע בסך של כ-4,750 ₪ למ״ר מבונה למסחר.

בהתאם לנתונים שלעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 5,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם - שווי כבנוי (מגלם חצר) + יתרת זכויות בניה					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ״ר בנוי/מבונה**	**סה״כ שווי**	**הערות**
עיקרי בניה קשיחה+ ממ״ד בקומת הקרקע	90.19	1	7,000	631,330	
עיקרי סככה בקומת הקרקע	146.9	0.5	7,000	514,150	
עיקרי בניה קשיחה בקומה א׳	65.7	0.6	7,000	275,940	
יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי בקומות	435.5	0.504(*)	2,900	636,496	
שירות אחסנה	48.5	0.504(*)	2,900	70,822	20% מעיקרי בק. קרקע
שירות מעברים ומתקנים	194	0.252(**)	2,900	141,644	יתרת שטחי שירות
סה״כ שווי מצב קודם				**2,270,383**	

(*) מקדם 0.6 X 0.84 דחיה.

(**) מקדם 0.3 X 0.84 דחיה.

מצב חדש- שווי קרקע כריק ופנוי					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה[6]**	**סה״כ שווי**	**הערות**
עיקרי קומת קרקע מסחרי במגבלת תכסית	816	1	4,950	4,039,200	
שירות קומת קרקע מסחרי	163	0.6	4,950	484,704	
עיקרי בקומות	2,064	0.6	2,610	3,232,224	
שירות בקומות- 33% מהשטח העיקרי	722	0.3	2,610	565,639	35%מעיקרי
סה״כ שווי מצב חדש ביניים				**8,321,767**	
עלות עודפת ל-43 חניות	43		50,000	-2,150,000	
שווי מצב חדש לחלקה				6,171,767	
שווי מצב חדש לחלק יחסי של תת חלקה 1				3,244,950	

ההשבחה הגולמית- 974,567 ₪

ההשבחה בדחיה (8 שנים)- 611,456 ₪

היטל ההשבחה- 305,728 ₪

[4] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2019 לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה.
[5] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2019 לנכסים מסחריים.
[6] מגלם הפחתה של 10% בגין צורת הבינוי

9.4.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש אינו חולק על עמדת שמאי המשיבה לפיה במצב הקודם המבנה הבנוי מהווה את השימוש היעיל והטוב + זכויות הבניה הנוספות, בדחיה.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדמים לשטח עיקרי לתעשייה של 0.6 לקומה א', 0.4 לקומה ב' ו-0.3 לקומה ג' ומעלה.

שטחי השירות הובאו בחשבון במקדם של 0.5 ביחס למקדם הקומה לשטח העיקרי.

<u>שטחי הסככות</u>

בהתאם להיתר הבניה מספר 28019 ובהשוואה לתשריט הבית המשותף שטח הסככה הבנויה הינו 170.63 מ"ר (22.60 מ' X 7.55 מ').

<u>מצב חדש</u>

- בהתאם להוראות תוכנית תמל/1086 הנכס נשוא השומה סומן כחשוד בזיהום קרקע ולגביו נקבעו התנאים למתן היתר כמפורט בהוראות תוכנית תמל/1086.
- בנוסף, הנכס נשוא השומה גובל ממזרח בחלקה מס' 40 המשמשת לתחנת תדלוק "פז" הבנויה בהתאם להיתר בניה מס' 990132 מתאריך 19.04.2000 לתחנת תדלוק ושירותי דרך.

בהתאם לכך, שמאי המבקש סבור כי גובר החשש לזיהום קרקע משמעותי וזאת בשל השימוש המתמשך למעלה מ- 20 שנים כתחנת תדלוק.

זאת ועוד, בהתאם להוראות התוכנית נדרשת חפירה של 3 קומות מרתף בכדי לעמוד בתקן החניה הנדרש, שמאי המבקש סבור כי מאחר שהקרקע מזוהמת ובשל הקרבה לתחנת התדלוק יידרש מיגון נוסף למרתף מפני אדים מזהמים.

בהתאם לאמור לעיל ולאור העובדה כי בכדי להנפיק היתר בניה על הבעלים להגיש חו"ד לבחינת עמידה במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים, להגיש חו"ד לעניין עריכת סקר סיכונים ושלב ב' סקר היסטורי[7].

שמאי המבקש הביא בחשבון תקופת דחייה של 12 שנים מהמועד הקובע.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעשייה</u>

הנכס הנדון מושכר החל משנת 2019 ועד לשנת 2023 ל- 2 שוכרים[8] שונים המפעילים במקום מוסך ותיק בעיר רחובות. הנכס מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כולל של 13,810 ₪ + מע"מ המשקף שווי של כ- 2,400,000 ₪ בהתאם לגישת היוון הכנסות[9].

[7] בהתאם לממצאים, במידת הצורך בעל הקרקע יישא על חשבונו בעלויות ניקוי והחלפת הקרקע.
[8] צוין כי חוזי השכירות מופרדים בשל סכסוך פנימי בין השוכרים.
9 בהתחשב בשיעור היוון של 6.9% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית שנייה לשנת 2019 לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה.

הוצגו עסקאות מכר באזור התעשייה ברחובות תוך התאמה למועד הקובע ממאתר רשות המיסים:

תאריך העסקה	תמורה מוצהרת	כתובת	גוש	חלקה	קומה	שטח בנוי קומת קרקע	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר בנוי מתואם זמן
13/05/2018	5,150,000	היצירה 22	3652	42/5	קרקע	643	2000	8,009	8,741
03/05/2018	1,200,000	היצירה 19	3652	79	קרקע	97	1990	12,371	13,501
15/01/2017	700,000	היצירה 15	3652	66	קרקע	96	1995	7,292	8,193
שווי למ"ר בנוי בממוצע במעוגל									**10,100**

בהתאם לעסקאות הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, מיקום, שטח וסטנדרט הבניה, השווי למ"ר בנוי הינו בגבולות של 8,000 ₪/ מ"ר בנוי מגולם חצר.

נתוני היצע היסטוריים ממערכת "במבי":

בתאריך 10/10/18 הוצע להשכרה ברחוב היצירה 8 באזה"ת רחובות, אולם תעשייה בשטח בנוי של 300 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 20,000 ₪, המשקף דמי שכירות חודשיים של 66 ₪ + מע"מ/ מ"ר בנוי.

- בתאריך 21/01/19 הוצע להשכרה ברחוב היצירה 15 באזה"ת רחובות, אולם תעשייה בשטח בנוי של 140 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 9,000 ₪, המשקף דמי שכירות חודשיים של 64 ₪ + מע"מ/ מ"ר בנוי.
- בתאריך 05/03/19 הוצע להשכרה ברחוב משה יתום 25 באזה"ת רחובות, אולם תעשייה בשטח בנוי של 120 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 6,250 ₪, המשקף דמי שכירות חודשיים של 52 ₪ + מע"מ/ מ"ר בנוי.

בהתאם לנתוני ההיצע ובהתאמה לזמן, מיקום, שטח וסטנדרט הבניה, דמי השכירות בנכס המשקפים דמ"ש של כ- 64 ₪/ למ"ר הינם סבירים ומשקפים את שווי השוק.

בתחשיב שווי הנכס כבנוי, בשומת המבקש הובאה בחשבון גישת היוון ההכנסות במשקל של 1/3 וגישת השוואה במשקל של 2/3 וזאת על הצד המחמיר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	קומה	שטח במ"ר	מקדם קומה	מקדם סיווג שטח	מקדם דחיה	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
עיקרי בנוי + ממ"ד	קרקע	90.19	1	1	1	8,000	721,520
סככה בנויה	קרקע	170.63	1	0.5	1	8,000	682,520
עיקרי בנוי	א'	65.7	0.6	1	1	8,000	315,360
סה"כ שווי הנכס לפי גישת ההשוואה						2/3	1,719,400
גישת היוון הכנסות						1/3	2,401,739
סה"כ שווי בנוי משוקלל							**1,946,846**
זכויות בניה - עיקרי	א'	170.18	0.6	1	0.504	2,900	149,241
זכויות בניה - עיקרי	ב'	242.28	0.4	1	0.504	2,900	141,647
שירות אחסנה	קרקע	48.5	1	0.6	0.504	2,900	42,533
שירות מעברים ומתקנים	א'	97	0.6	0.3	0.504	2,900	25,520
שירות מעברים ומתקנים	ב'	97	0.4	0.3	0.504	2,900	17,013
שווי זכויות בניה בלבד							375,953
סה"כ שווי הנכס במצב קודם							**2,322,799**

מצב חדש

מהות	קומה	שטח במ"ר	מקדם סוג שטח	מקדם קומה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי קומת קרקע מסחרית במגבלת תכסית	קרקע	816	1	1	4,950	4,039,200
שירות קומת קרקע מסחרית	קרקע	163	0.6	1	4,950	484,110
עיקרי תעשייה קומות	א	412.8	1	0.6	2,610	646,445
עיקרי תעשייה קומות	ב	412.8	1	0.4	2,610	430,963
עיקרי תעשייה קומות	ג	412.8	1	0.3	2,610	323,222
עיקרי תעשייה קומות	ד	412.8	1	0.3	2,610	323,222
עיקרי תעשייה קומות	ה	412.8	1	0.3	2,610	323,222
שירות בקומות	א	144.4	0.3	0.6	2,610	67,839
שירות בקומות	ב	144.4	0.3	0.4	2,610	45,226
שירות בקומות	ג	144.4	0.3	0.3	2,610	33,920
שירות בקומות	ד	144.4	0.3	0.3	2,610	33,920
שירות בקומות	ה	144.4	0.3	0.3	2,610	33,920
סה"כ שווי חדש מצב בניים						6,785,209
עלות בלתי מכוסה ל -43 חניות					50,000	-2,150,000
סה"כ שווי מצב חדש לחלקה						4,635,209
סה"כ שווי חדש יחסי לתת חלקה 1					**51/97**	**2,437,069**
בניכוי מצב קודם						2,322,799
השבחה ביניים						114,270
השבחה בדחייה ל- 12 שנים					0.497	56,788
היטל השבחה						28,394

9.4.3. <u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>

<u>שטח הסככה</u>

בהתאם להיתר בניה שניתן בנכס הנדון רוחב הסככה הינו 2 מ', ומכאן כי שטח הסככה הינו 146.9 מ"ר (22.6 מ' X (2 מ' + 4.5 מ'))

<u>מקדמי שווי במצב החדש</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדמים במצב חדש לקומות.

בניגוד למצב הקודם, בנכס מתוכנן מבנה חדיש בו השימוש המיטבי מהווה תעשייה נקיה בו אין כל משמעות למיקום בקומות.

עוד צוין, כי גם בשומת השמאי המכריע גיל הרצברג שהתייחס לנכס בשימוש לתעשייה במצב החדש, כל שטחי הבניה לתעשייה בקומות הובאו בחשבון במקדם 0.6 ללא הבחנה בין הקומות.

9.4.4. <u>הכרעה</u>

- <u>מצב קודם</u>

מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי הניצול המיטבי בנכס הנדון הינו המבנה הבנוי בהיתר בתוספת זכויות הבניה, בדחיה.

<u>שטח המבנה הקיים</u>

הצדדים חלוקים באשר לשטח הסככות הבנוי במגרש.

בהתאם למידות המצוינות בתשריט המגרש שבהיתר בניה מספר 815 עומק הסככה הינה 22.6 מ׳ ורוחבה הינו 7 מ׳[10], ובסה״כ שטחה 158.2 מ״ר.

להלן יתרת שטחי הבניה המיוחסים לנכס נשוא השומה בחלוקת השטחים בין הצדדים, בהיתר בניה מס׳ 815:

קומת קרקע (עיקרי +מקלט)- 78.75 מ״ר[11] + 11.22 מ״ר= 89.97 מ״ר

קומה א׳- 65.25 מ״ר

- <u>מצב חדש</u>

תמ״ל 1086 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. התוכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש ל-250% שטח עיקרי ו-100% שטחי שירות, מתוכם יותרו שטחים לשימושים מסחריים בשיעור של עד 25%.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי בנכס הנדון במצב החדש, הינו הריסת המחוברים וניצול זכויות הבניה וכי במקרה הנדון אין סבירות לניצול זכויות בניה נוספות למגרשים שיצאו בבניה משותפת.

<u>יחס ברוטו נטו</u>

קיבלתי את היחס ברוטו נטו שהובא בחשבון בשומות הצדדים הן למסחר בשיעור של כ-20% והן לתעשייה בשיעור של כ-33%[12].

<u>דחיה בגין זיהום הקרקע</u>

בהתאם לנספח מס׳ 8 לתוכנית (דו״ח סקר היסטורי לזיהום הקרקע) החלקה הנדונה מסומנת כחשודה בזיהום קרקע.

התוכנית קבעה כי תנאי למתן היתר בניה במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות, כחשודים לזיהום קרקע הינו ביצוע סקר היסטורי שלב ב׳, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה במידה וימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בניה, תטופל הקרקע עפ״י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

בנוסף, התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה הגובלת בתחנת תדלוק, בתחום השפעה.

[10] 12.25 מ׳ – 5.25 מ׳ = 7 מ׳

[11] 8.75 מ׳ X 9 מ׳

[12] יוער כי מתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים עולה כי חושב שטח של כ- 35%.

בהתאם למגבלות אלו, שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 8 שנים. מנגד, שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון דחיה ל-12 שנים.

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 3652/68 נקבעה דחיה בתמל/1086 עד לזמינות זכויות הבניה של 5 שנים עקב סימון המגרש בתחום השפעת הבאר ולאור התנאים למתן היתר בניה שנקבעו בתחום זה וביניהם סגירת הבאר.

- בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 3653/168 נקבעה דחיה בתמל/1086 של 8 שנים לאור הדרישה לסקר זיהום קרקע ומציאת פתרון לפי הצורך, מציאת פתרון לבאר המים, הכנת תכנית מפורטת ומושע.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וכן לאור החשד לזיהום הקרקע בהתאם למסמכי התוכנית, הקרבה לתחנת תדלוק, מושע ואי הוודאות אני בדעה כי יש להביא בחשבון דחיה ל-5 שנים.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בשומתם כי לשם ניצול הזכויות תידרש בניית מרתף חנייה הכולל 43 מקומות חניה.

העלות העודפת הוערכה על ידי שמאי המשיבה, ואומצה על ידי שמאי המבקש, בסך של 50,000 ₪ למקום חניה.

לאחר שבחנתי את העלות שנקבעה בשומות הצדדים, מצאתי לנכון לקבל עלות זו.

<u>הפחתה לבינוי</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין אילוצי הבינוי כפועל יוצא מקווי הבניין.

- <u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר בנוי לתעשייה</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם. שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי בסך של 7,000 ₪ בגישת החילוץ בהתבסס על נתוני היצע וסקר שוק של חברת נת"מ לשכירות במבני תעשיה.

מנגד, שמאי המבקש קבע שווי למ"ר בנוי בסך של 8,000 ₪ בהתבסס על 3 עסקאות מהסביבה הקרובה תוך התאמה לזמן, מיקום, שטח וסטנדרט הבניה. בנוסף, שמאי המבקש הציג נתוני היצע לשכירות בסביבה ומהנכס הנדון.

- שמאי המבקש הציג בפני חוזי שכירות לנכס הנדון, לפיהם הנכס מושכר בשלמותו לרבות החצר בתמורה לדמ"ש בסך של 13,810 ₪ לחודש.

להלן תחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות:

דמ״ש חודשיים-	₪ 13,810
דמ״ש שנתיים-	₪ 165,720
שיעור היוון[13]-	6.9%
שווי הנכס כבנוי-	₪ 2,401,739
שטח אקוי׳[14]-	314.58 מ״ר אקוי׳
שווי מ״ר בנוי-	₪ 7,635

- השמאית המכריעה רמה מאור קבעה בשומתה המכרעת בגו״ח 3653/168/1 שווי למ״ר בנוי לתעשיה מגלם חצר בסך של 10,700 ₪ בהתבסס על חוזי מכר שהוצגו בפניה וכן חוזי שכירות מאזור התעשיה הנדון.

בהתאם לאמור לעיל, ולאחר בחינת הנתונים שפורטו בשומות הצדדים, אני סבור כי יש להביא בחשבון שווי למ״ר בנוי בנכס הנדון בסך של כ-7,600 ₪, לא מגלם חצר, כפי שמשתקף מחוזי השכירות שנערכו בנכס הנדון.

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 5,500 ₪.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תוכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר
תמיר שדה	3653/18-19	משה יתום	רח/53/ד׳/4/א׳	8.1.2019	3,650
רמה מאור	3653/168/1	משה יתום 13	תמל/1086	4.1.2020	5,000
גיל הרצברג	3652/68	היצירה 25	תמל/1086	4.1.2020	5,850

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות בהשגה ראשונה על שומות רמ״י:

גו״ח	כתובת	תוכניות חלות	מועד קובע	יעוד	שווי מ״ר מבונה למסחר
3653/171/1	יתום משה	תמל/1086	24/06/2021	מגורים, מסחר ותעסוקה	5,765
3653/171/9	יתום משה	תמל/1086	05/07/2020	מגורים, מסחר ותעסוקה	4,396
3653/171/33	יתום משה	תמל/1086	11/02/2020	מגורים, מסחר ותעסוקה	4,396

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה וכן נתונים נוספים מצאתי את השווי למ״ר מבונה למסחר בסך של כ-5,500 ₪, כסביר.

<u>שווי מ״ר מבונה לתעשיה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה לתעשיה בסך של 2,900 ₪ בהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 3653/18 לשנת 2019 אשר קבע שווי לדונם ביעוד תעשיה בסך של 2,000,000 ₪. שמאי המבקש לא חלק על קביעה זו.

[13] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי בנכסי תעשיה למחצית שניה של שנת 2019.
[14] 89.97 מ״ר (עיקרי + מקלט) + 158.2 מ״ר (סככה) X 0.5 +65.25 מ״ר X 0.6+ 354.53 מ״ר X 0.3= 314.58 מ״ר

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה[15]:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תוכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה תעשיה
תמיר שדה	3653/18-19	משה יתום	רח/53/ד"/4/א'	8.1.2019	2,000,000 ₪ לדונם [16]
רמה מאור	3653/168/1	משה יתום 13	תמל/1086	4.1.2020	3,200

לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים קיבלתי את הסכמתם לשווי למ"ר מבונה של 2,900 ₪.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

קומה	מהות	שטח	מקדם אקוי'	מקדם דחיה	שווי בנוי/ מבונה	סה"כ שטח אקוי'
קרקע	עיקרי + מקלט בנוי	89.97	1	1	7,600	683,772
קרקע	סככה (עיקרי)	158.2	0.5	1	7,600	601,160
קרקע	עיקרי (זכויות בניה)	5.33	1	0.84	2,900	12,969
קרקע	שטח שירות (זכויות בניה)	77.02	0.6	0.84	2,900	112,520
קרקע	הפסד חצר (זכויות בניה)	-82.35	0.3	0.84	2,900	-60,150
ראשונה	עיקרי בנוי	65.25	0.6	1	7,600	297,540
ראשונה	עיקרי (זכויות בניה)	177.03	0.6	0.84	2,900	258,624
ראשונה	שירות (זכויות בניה)	77.02	0.3	0.84	2,900	56,260
שניה	עיקרי (זכויות בניה)	242.28	0.4	0.84	2,900	235,967
שניה	שירות (זכויות בניה)	77.02	0.2	0.84	2,900	37,507
קרקע	חצר	354.53	0.3	1.00	2,900	308,441
סה"כ שווי מצב קודם						**2,544,609**

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי בקומת קרקע למסחר	816	1	4,950	4,039,200
שטח שירות בקומת קרקע למסחר	163.2	0.6	4,950	484,704
יתרת שטח עיקרי לתעשיה	2,064	0.6	2,610	3,232,224
יתרת שטח שירות לתעשיה	688	0.3	2,610	538,704
סה"כ				**8,294,832**
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	43		50,000	2,150,000
שווי מצב חדש לחלקה בשלמות				6,144,832
חלק יחסי של תת חלקה 1 (51/97)				0.526
סה"כ שווי מצב חדש				**3,230,788**

ההשבחה הגולמית- 686,179 ₪

ההשבחה בדחיה ל- 5 שנים- 512,753 ₪

היטל ההשבחה- 256,376 ₪

[15] קיימת הכרעה נוספת לגביה צוין ע"י שמאי המשיבה כי הוגש ערר על הכרעה זו בנוגע לאופן ניתוח השווי למ"ר מבונה.
[16] לזכויות של 40%

10. <u>שומה</u>

בהתאם להכרעתי שלעיל הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רח/1102	10.2.1978	₪ 1.14	₪ 0.57
רח/2000/ב/6	18.4.2015	₪ 65,719	₪ 32,859
תמל/1086	4.1.2020	₪ 512,753	₪ 256,376

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com