
מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 04.04.2019
מספר תיק: 1817-2018

חות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6784 חלקה 42
רחוב הצורף 5
אזור התעשייה
חולון

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד :
עופר סחף בע"מ
ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
שמאית בעלי הזכויות ("המבקשת")
בדוא"ל
ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה ("המשיבה")
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6784 חלקה 42, רחוב הצורף 5 אזור התעשייה, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בניין עיר ומימוש הזכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים :
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון מיום 01.08.2018 (להלן : שמאית הועדה").

חוות דעתה של גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 25.10.2018 (להלן : "שמאית המבקשת").

להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים

מצד שמאית המבקשת

- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 7.08.18.
- עותק משומת ההשבחה של הועדה המקומית.
- העתק משומת השבחה מיום 7.11.1989 (השמאי יעקב כהן), גו"ח 6784/7,18.

מצד שמאית המשיבה

- מכתב התייחסות, תגובה לשומת ההשגה, מיום 13.12.2018.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 10.01.2019 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

בתאריך 13.01.19 התקבלה תגובה מצד שמאית המשיבה.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בעבר בתאריך 2.11.2010 (תיק מועצה מס' 11715) ולאחרונה בתאריך 23.01.2019.

להלן חוות דעתי:

1. מטרת ההערכה

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בניין עיר ח/499/א ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו, כמפורט לעיל, בתאריך 23.01.2019.

3. המועד הקובע

מועד תחילת תכנית ח/499/א – 06.01.2012.

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	חלקה בנויה (מבנה תעשייה)
גוש:	6784
חלקה:	42
שטח רשום:	2,016 מ"ר
הזכויות בנכס:	חכירה
כתובת הנכס:	רחוב הצורף 5, אזור התעשייה ב', חולון.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה 42 בגוש 6784, המצויה בעברו הצפון מזרחי של רחוב הצורף, באזור התעשייה ב', חולון.
רחוב הצורף שצורתו דמוית האות "ר", מהווה רחוב חד סטרי המסתעף מרחוב המלאכה ומתעקל עד לרחוב המשביר.
- 5.2 הסביבה מהווה אזור התעשייה ב', המצוי במזרח העיר חולון, ומאופיין במבני תעשייה ומלאכה בני קומה אחת עד שלוש קומות.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 חלקה 42 בשטח רשום של 2,016 מ"ר, בעלת צורה מעין מלבנית, הגובלת מצפון עם חלקה 18.
- על החלקה קיים מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף ("בנין C").
שטחו הכולל של המבנה כ-2,737 מ"ר (כולל מרתף) כלהלן:

סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	הקומה
685.82	685.82		מרתף
974.58	120.43	854.15	קרקע תחתונה
974.58	221.35	753.23	קרקע עליונה
102.17	102.17		גג
2,737.15	1,129.77	1,607.38	סה"כ

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

מצב קודם

- 6.1 תכנית תגפ/539** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1357 מיום 05.05.1967. בהתאם לתכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד תעשייה. זכויות הבניה הן: 40% בניה, סה"כ 2 קומות. שטח מגרש מינימלי – 1,500 מ"ר. על התכנית יחולו כל הוראות תגפ/284/א הקובעות כי אזורי תעשייה יכללו אזורי משנה לתעשייה לסוגיה וביניהם: מתכת, מלט, עץ, מזון וכד'.
- 6.2 תכנית ח/201** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1907 מיום 29.03.1973. מטרת התכנית הינה שינוי אחוזי הבניה המותרים באזור התעשייה מ-40% ל-50% בניה.
- 6.3 תכנית ח/232** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3683 מיום 30.07.1989. מטרת התכנית הינה חלוקה חדשה של מגרשים בהסכמת הבעלים. החלקה הנדונה יחד עם חלקה 42 מסומנות כמגרש ביעוד תעשייה. בחלקה 42 סומנה דרך לביטול ונקבע שטח לחניה ציבורית בחית החלקה.
- 6.4 תיקון מס' 4 לתכנית המתאר ח/1** פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מיום 24.6.1982. בהתאם לתיקון נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בנייה כדלקמן:
- א. הקמת מרתפים בגבולות קווי הבניין בתנאי ששטחו לא יעלה על שטח הבנייה המותר בקומה אחת. גובה המרתף – 2.2 מ' או 2.4 מ' במקרים מיוחדים, ובאישור מהנדס העיר. המרתפים ישמשו כמחסנים עבור המפעלים הנמצאים בקומות העליונות מעל המרתף ו/או לחנייה של רכב פרטי בלבד.
- ב. יציעים – הותרה בנייתם בשטח שלא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומת קרקע. היציע ייבנה בקומת קרקע בלבד, ובתנאי שהמרווח נטו בין רצפת הקרקע לרצפת היציע לא יפחת מ-2.75 מ'. הגובה המינימלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה שמעליו לא יפחת מ-2.4 מ'. היציע ישמש את המפעל הקיים באותה קומה.
- ג. תוספת בנייה - עד לסה"כ 150%, במבנה שגובהו לא יעלה על 12 מ'. תוספת הבניה תתאפשר בחלקה שבה קיים מפעל אחד לצורך הרחבתו, בתנאי שגובה כל קומה לא יפחת מ-2.7 מ' ושטח כל קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.5 תיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח/1, פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 4644 מיום 17.5.1998. בהתאם לתיקון אושרה הקמת מרתפים בקו בנין "0" בהתאם להוראות שלהלן:

- תותר הקמת 2 קומות מרתף.
- סך כל השטח המרבי המותר במרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- יותר שימוש לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה, ויתרת השטח בשימוש לחניה.
- גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו. גובה קומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ'.
- שטחי המרתף יחשבו כשטחי שירות.

מצב חדש

6.6 תכנית ח/499/א פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6346 מיום 22.12.2011. מטרת התכנית: פיתוח וחיזוק אזור התעשייה של חולון כאזור תעסוקה מגוון באופן שיאפשר השתלבותו במערך התעסוקה המחוזי והמטרופוליטני.

שיפור איכות הסביבה הבנויה ושיפור הנגישות והתנועה באזור. עיקרי הוראות התכנית:

- באזור תעשייה - השימוש העיקרי הינו לתעשייה ומלאכה, ויותר בו שימושי מסחר, משרדים, מתקני איכות סביבה ותשתית.
- השטח למסחר ומשרדים לא יעלה על 25% מסך השטח המותר לבניה (עיקרי ושירות).
- במגרשים פינתיים תותר תוספת של שתי קומות, ובלבד שסך השטחים לא יעלה כל האמור לעיל.

זכויות הבניה ע"פ טבלת הזכויות:

- שטח עיקרי בשיעור כולל של 170% + 60% שירות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 230%.
- מרתפים יותר בהתאם לתיקון 15 לתכנית ח/1.
- מספר קומות – 5 (מעל הכניסה הקובעת), ובהתאם למפורט בטבלה.
- גודל מגרש מינימלי – 3,000 מ"ר.
- תכסית – 50%.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.7 רישוי – תיק בניין

בהתאם להיתר בניה מס' 528 מיום 01.10.1995, אושרו במבנה C
השטחים כדלקמן:

מהות	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	הערות
קומת מרתף		685.82	685.82	650.29 מ"ר אחסנה
קרקע תחתונה	854.15	120.43	974.58	
קרקע עליונה	753.23	221.35	974.58	
גג		102.17	102.17	
סה"כ	1,607.38	1,129.77	2,737.15	

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. הזכויות בנכס

7.1. נסחי רישום מקרקעין

- בהתאם לנסחי רישום¹ מיום 27.12.2017, עולה כדלקמן:
- חלקה 18 בגוש 6784 בשטח רשום של 13,618 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה על שם מדינת ישראל. זכויות החכירה בנכס רשומות על שם עופר סחף בע"מ בשלמות. מועד סיום תקופת החכירה - 16/10/2019.
 - חלקה 42 בגוש 6784 בשטח רשום של 2,016 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה על שם מדינת ישראל. זכויות החכירה בנכס - 1768/2016 חלקים, רשומות על שם עופר סחף בע"מ. מועד סיום תקופת החכירה - 23.11.2040.

7.2 הסכמי רכישה

- בהתאם להסכם רכישה² (הוצג בפני מתאריך 23.02.1990, שנחתם בין תדיראן בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין סחף חברה ישראלית לעבודות פתוח בע"מ (להלן: "הקונה"), נרכשו זכויות החכירה בנכס, בהתאם לחוזה החכירה עם המנהל מתאריך 22/7/82 (נספח א' להסכם) המהווה את חלקה 18 בגוש 6784 בשטח 13,618 מ"ר, הרשומה ע"ש מדינת ישראל, לרבות כל הבנוי עליה וכל הזכויות הנלוות לה.
- סה"כ בנויים 3 מבנים: מבנה ראשי – מרכזי בן 5 קומות (2 קומות חניה ו-3 קומות מעל הקרקע), מבנה הפריקסט – הכולל קומת קרקע וגלריה ומבנה השומרים. התמורה מהווה סך של \$ 8,500,000 בתוספת מע"מ.
- בהתאם להסכם מכר³ מיום 30.05.2006, שנחתם בין גמל תשואה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין אחים עופר השקעות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), נרכשו זכויות החכירה בנכס – מקרקעין הידועים כחלקות 18 ו-42 (חלק) בגוש 6784 בחולון, לרבות הבנוי עליהם. התמורה מהווה סך של 23,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- בהתאם להסכם מכר מיום 06.02.2018, שנחתם בין עופר סחף בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "הרוכשת"), נרכשו מלוא הזכויות בנכס בתמורה לסך של 111,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

¹ בהתאם לשומת המשיבה

² כפי שהוצג בפניי בהליך קודם כשמאי מכריע בנכס (תיק מועצה מס' 11715)

³ בהתאם לשומת המבקשת

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. שומת הועדה המקומית (הועדה)

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

א. השבחה למבנה C

מצב קודם - (מבנה + זכויות - שטח מגרש 1,768 מ"ר)

סה"כ	מקדמי תרומה לשווי		שטח מ"ר	קומה
	שווי בש"ח	תועלת		
₪ 4,872,900	5,000		974.58	קרקע עליונה-בנוי
₪ 65,520	2,100	0.08	390.0	זכויות גלריה בדחיה
₪ 2,923,740	3,000		974.58	קרקע תחתונה-בנוי
₪ 413,270	840	0.7	702.84	קומה א' - יתרת זכויות
₪ 416,546	2,100	0.25	793.42	חצר
₪ 8,691,976				סה"כ שווי מצב קודם

מצב חדש - (מבנה + זכויות - שטח מגרש 1,768 מ"ר)

סה"כ	מקדמי תרומה לשווי		שטח מ"ר	קומה
	שווי בש"ח	תועלת		
₪ 7,796,640	8,000		974.58	קרקע עליונה-בנוי
₪ 2,923,740	3,000		974.58	קרקע תחתונה-בנוי
₪ 887,410	840		1,056.44	קומה א' - זכויות
₪ 416,546	2,100	0.25	793.42	חצר
₪ 12,245,336				סה"כ שווי מצב חדש
₪ 3,553,360				השבחה-ברוטו
₪ 2,487,352				השבחה לאחר הפחתה לדחייה - 0.7

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2. שומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)

גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריכה כי לא חלה השבחה בשווי הנכס כדלקמן:

א. תחשיב השבחה למבנה C (חלקה 42 בגוש 6784)

מצב קודם - (מבנה + זכויות - שטח מגרש 1,768 מ"ר)

מהות	% בניה	שטח מ"ר	מקדם אקו'	התאמה לבינוי	שטח אקו'
שטח שירות בנוי-קרקע עליונה	12.52%	221.35	0.6	1.0	132.81
שטח שירות בנוי -קרקע תחתונה + גג	12.59%	222.60	0.3	1.0	66.78
שטח עיקרי בנוי -קרקע עליונה	42.60%	753.23	1.0	1.0	753.23
שטח עיקרי בנוי- קרקע	48.31%	854.15	0.5	1.0	427.08
יתרת זכויות לשטח עיקרי שולי בקומות, בהתאמה לקיים	59.08%	1044.62	0.4	0.8	334.28
זכויות בניה גלריה - בהתאמה לקיים	40%	389.83	0.35	0.8	109.15
יתרת חצר	44.88%	793.42	0.25	1.0	198.36
סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם					2,021.68 מ"ר

מצב חדש -

מהות	% בניה	שטח מ"ר	מקדם אקו'	התאמה לבינוי	שטח אקו'
שטח שירות בנוי-קרקע עליונה	12.52%	221.35	0.6	1.0	132.81
שטח שירות בנוי -קרקע תחתונה + גג	12.59%	222.60	0.3	1.0	66.78
שטח עיקרי בנוי -קרקע עליונה בתוספת שימוש למסחר	42.60%	753.23	1.2	1.0	903.88
שטח עיקרי בנוי- קרקע	48.31%	854.15	0.5	1.0	427.08
יתרת זכויות לשטח עיקרי שולי בקומות, בהתאמה לקיים	79.08%	1398.22	0.4	0.8	447.43
זכויות לשטחי שירות שוליים-על קרקעי בקומות	40%	616.85	0.35	0.8	148.04
יתרת חצר	44.88%	793.42	0.25	1.0	198.36
סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש					2,324.37 מ"ר

סיכום השבחה (חלקות 18 ו-42):

שווי מצב קודם -

מבנה A- 9,767,442 ₪ + מבנים B + C - (12,545.95 מ"ר * 1,630 ₪) = 30,217,337 ₪

שווי מצב חדש -

מבנה A- 9,267,393 ₪ + מבנים B + C - (14,694.95 מ"ר * 1,630 ₪) = 33,185,170 ₪

השבחה ברוטו: 2,967,833 ₪

עלות בלתי מכוסה של חניה - 5,545,983 ₪

השבחה בניכוי עלות בלתי מכוסה לחניה - 2,578,151 ₪

אינן השבחה לסיכום -

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250

טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

- בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא הבא:
- שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית ח/499/א.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.2.1 שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית ח/499/א

א. דרך חישוב ההשבחה

שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה בגין המבנה/מגרש הנדון:

מגרש C – בשטח של 1,768 מ"ר.

השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו שווי המבנה הקיים + תוספת זכויות.

מצב קודם – חושב ביעוד תעשיה – 150% בשלוש קומות + גלריה, כאשר לזכויות בגלריה ניתן מקדם 0.08 (0.2*0.4) המבטא דחיה מאחר וגובה קומת הקרקע הינו כ-3.5 מ'.

לקומה א' ניתנה הפחתה של 30% בגין ההתנייה לקבלת תוספת הזכויות בתנאי של שימוש למפעל אחד.

סה"כ שווי מצב קודם – 8,691,976 ₪.

במצב חדש – התכנית מבטלת את המגבלה למפעל אחד וכן, מוסיפה זכויות ומאפשרת 170% + 60% שירות, סה"כ 230% + מרתפים.

כ"כ, התכנית מאפשרת הרחבת שימושים ב-25% מהשטח הכולל (230%) למסחר, סה"כ 57.5%.

קומת הקרקע מחושבת בשימוש למסחר לפי שווי של 8,000 ₪/מ"ר מב'.

סה"כ שווי מצב חדש – 12,245,336 ₪.

מסך ההשבחה חושבה הפחתה בגין דחיה – מקדם 0.7.

סך ההשבחה למבנה C – 2,487,352 ₪.

התחשיב כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

שמאית המבקשת מחשבת את ההשבחה בגין כל מבנה/מגרש בנפרד (יחד עם מבנים A + B על חלקה 18) ולמבנה C כלהלן:

מגרש C – בשטח 2,016 מ"ר.

השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו השטחים הבנויים + תוספת הזכויות תוך התאמה לבינוי הקיים.

מצב קודם – חושב ביעוד תעשיה – 150% בשלוש קומות + גלריה + שטחי שירות.

סה"כ שטח אקו' במצב קודם -2021.68 מ"ר.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במצב חדש – התכנית מאפשרת 170% + שטחי שירות.
ניתנה תוספת לקומת הקרקע בגין הרחבת שימושים למסחר – לפי
מקדם שווי 1.2.
סה"כ שטח אקו' במצב חדש – 2324.37 מ"ר.
התחשיב כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

ב. עלות עודפת לחניה תת קרקעית

עמדת שמאית המבקשת:

נערך תחשיב המביא בחשבון את דרישת מקומות החניה בהתאם לתקן
החניה התקף במועד הקובע לתכנית ח/499/א ממנו עולה כי בעת
מימוש הזכויות, יהיה על המבקשת לשאת בעלות עודפת להכשרת
מקומות חניה בהתאם לתקן המסתכם בכ-5.5 מיליון ₪ לפי התחשיב
המפורט להלן:

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלון חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם - מבני תעשיה עתירת ידע	
13,252.68	סה"כ מ"ר עיקרי בנוי (מבנים A+B+C) <u>חניה לרכב פרטי</u>
50.00	מקום חניה לכל 40 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
140.66	מקום חניה לכל 80 מ"ר נוספים
191.00	סה"כ מקומות חניה פרטיים נדרשים במצב הקודם
	<u>חניה לרכב תפעולי</u>
4	מקום חניה לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
5.63	מקום חניה לכל 2,000 מ"ר נוספים
10.00	סה"כ מקומות חניה תפעוליים נדרשים במצב הקודם
4,775.00	שטח נדרש למק' חניה פרטי (בתוספת שטחי תמרון) (מ"ר)
400.00	שטח נדרש למק' חניה תפעולי (בתוספת שטחי תמרון) (מ"ר)
5,175.00	סה"כ שטח חלקה נדרש למקומות חניה
מצב חדש - תעשיה עתירת ידע מעל קומת קרקע מסחרית	
6,140.15	שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע
20,016.05	שטח עיקרי לתעשיה עתירת ידע בקומות
	מסחר
	<u>חניה לרכב פרטי מסחר</u>
80.00	מקום חניה לכל 25 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
92.00	מקום חניה לכל 45 מ"ר (2,000 - 10,000 מ"ר נוספים)
172.00	סה"כ מקומות חניה נדרשים למסחר במצב החדש
	<u>חניה לרכב תפעולי למסחר</u>
5.00	מקום חניה לכל 400 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
3.45	מקום חניה לכל 1,200 מ"ר (2,000 - 10,000 מ"ר נוספים)
9.00	סה"כ מקומות חניה תפעוליים נדרשים למסחר במצב החדש
	תעשיה עתירת ידע
	<u>חניה לרכב פרטי</u>
50.00	מקום חניה לכל 40 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
225.20	מקום חניה לכל 80 מ"ר נוספים
276.00	סה"כ מקומות חניה פרטיים נדרשים לתע"י במצב החדש
	<u>חניה לרכב תפעולי</u>
4	מקום חניה לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר)
9.01	מקום חניה לכל 2,000 מ"ר נוספים
14.00	סה"כ מקומות חניה תפעוליים נדרשים לתע"י במצב החדש
11,200.08	שטח נדרש למק' חניה פרטי (בתוספת שטחי תמרון) (מ"ר)
920.00	שטח נדרש למק' חניה תפעולי (בתוספת שטחי תמרון) (מ"ר)
12,120.08	סה"כ שטח חלקה נדרש למקומות חניה
15,386	סה"כ שטח החלקות יחדיו (מ"ר)
7,693	תכסית קומת קרקע אפשרית (מ"ר)
7,693	יתרת שטח חלקות לאחר ניכוי תכסית קומת קרקע
520	הפער בשטחי החניה התפעולית בין שני מצבי התכנון (מ"ר)
6,425	הפער בשטחי החניה לרכבים פרטיים בין שני מצבי התכנון (מ"ר)
6,858.56	תכסית בינוי קיים
5,100.08	חניות עיליות קיימות
2,592.92	יתרת שטח החלקות לאחר ניכוי תכסית הבינוי הקיים וחניות קיימות
4,352.17	שטח נדרש לחניות תת קרקעיות, לחישוב עלות לא מכוסה (מ"ר)
35	שטח לחישוב חניה (מ"ר)
124.00	מס' חניות לחישוב
300	שכירות למקום חניה
4,464,000	שווי מקומות החניה
10,009,983	עלות מרתפים בשנת 2012, לפי שומת שושי שרביט בראשון לציון גו"ח 5419/28
5,545,983	סה"כ עלות עודפת לפתרון חניה

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל : 04-6956662 פקס : 04-6956663 נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאית המשיבה:

מרכיב החניה בשטחים לתעסוקה לא מהווה עלות עודפת מאחר ושווי מקום החניה זהה לפחות לעלות הקמתה. מקום חניה נמכר בנפרד ואינו נופל מעלות הבנייה. בנוסף, הוא תורם לשווי השטחים העיליים. כתימוכין, הוצגה פסיקת השמאי המכריע משה נדס, בגו"ח 6802/9, רח' הכישור באזור התעשייה, ממנה עולה כי למרכיב הקרקע לשטחי החניה במרתף (בגובה 2.7 מ') אין תרומה היות ושווי חניה בנויה זהה לעלות בנייתה.

הכרעה:

א. דרך חישוב ההשבחה

לעניין גודל מגרש לחישוב זכויות של מבנה C - יובא בחשבון השטח נטו כמוסכם על הצדדים – כ-1,768 מ"ר.

מבנה C

אני מקבל את גישת הצדדים כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה הקיים בתוספת יתרת זכויות הבנייה. מדובר במבנה בן שתי קומות מעל קומת מרתף בשטח כולל של כ-2,740 מ"ר (עיקרי + שירות הכולל מרתף). תובא בחשבון תוספת הזכויות, בכפוף למקדם התאמה למבנה קיים.

ב. שאלת העלות העודפת בגין חניה תת קרקעית –

שמאית המבקשת טוענת לעלות בניית מרתף של כ-2,300 ש"מ/מ"ר ולשטח של כ-4,352 מ"ר (כ-124 מקומות חניה), סך של 10,009,983 ש"מ. מהעלות ההקמה של החניות מקוזזת הכנסה בסך של 4,464,000 ש"מ - בגין שווי 124 מקומות החניה הקיימים במגרש בגישת היוון הכנסות (לפי 300 ש"מ/לחודש למקום חניה).

בתחום החלקה הנדונה (וחלקה 42 הסמוכה) קיימים מקומות חניה עיליים וכן, שני מרתפי חניה בשטח של כ-8,300 מ"ר המצויים בתחום "בניין B".

שמאית המשיבה טוענת כי עלות הקמת חניה תת קרקעית דומה לעלות הקמתה ולפיכך, אין עלות עודפת לחניה.

אני סבור כי במועד הקובע הקמת מרתפי חניה במתחם הנדון מהווה בחלקה עלות בלתי מכוסה. כמו כן, עצם קיומם של מרתפי החניה בתחום בניין B אינה רלוונטית לעניין הקיזוז של העלות בלתי מכוסה, מאחר ומרתפי החניה נבנו בעבר על חשבון בעלי הקרקע. בתחשיב ההשבחה הנדון יש לקזז את העלות הבלתי מכוסה מההשבחה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב העלות הבלתי מכוסה בגין חנייה :

	- שטח המגרשים נטו (חלקות 18 + 42) מהווה –
15,386 מ"ר	
	- מספר חניות נדרשות במצב חדש בשתי החלקות-
כ-471 חניות ⁴	
	- תכסית 50% -
7,693 מ"ר	
	- שטח חניות תפעוליות (23 חניות*40 מ"ר)
920 מ"ר (-)	
	- סה"כ יתרת מגרש פנוי -
6,773 מ"ר	
	- מספר חניות עיליות – (לפי 25 מ"ר/מקום)
271 חניות	
	- יתרת חניות פרטיות נדרשות (271-23-471)
177 חניות	
	- שטח מרתף נדרש ל-177 חניות פרטיות -
6,195 מ"ר ⁵	
	- עלות הקמת מרתף לפי 2,200 ש"מ/מ"ר -
13,629,000 ש"ח	
	- אומדן שווי מקום חנייה (48,000 ש"ח*177 מקומות)-
8,496,000 ש"ח (-)	
	- יתרת עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית -
5,133,000 ש"ח	
	- חלוקת העלות הבלתי מכוסה בין שתי החלקות :
	חלק יחסי – חלקה 18 – 0.885 ⁷ -
4,543,200 ש"ח	
	חלק יחסי – חלקה 42 – 0.115 ⁸ -
589,800 ש"ח	

⁴ מקובל עלי תחשיב שמאית המבקשת לאומדן מספר החניות הנדרש (אשר לא נסתר ע"י שמאית המשיבה)

⁵ לפי 35 מ"ר למקום חניה

⁶ לפי היוון דמ"ש למקום חניה בסך של 400 ש"ח/לחודש בשיעור היוון 10%

⁷ 13,618/15,386

⁸ 1,768/15,386

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.2 ערכי השווי למועד הקובע

שמאית המשיבה נוקבת בשווי של 2,100 ₪/מ"ר קרקע מבונה אקו' למועד הקובע 1/2012. השמאית מתבססת בין היתר על הנתונים שעיקרם להלן:

מקור	גו"ח	שווי	הערות
שומה מכרעת	6781/7	2,100 ₪/מ"ר מב'	מקדם מסחר – 1.65
הסכם מכר	6781/7	1,083 מ"ר	5,025,000 ₪ (חוזה)
שומה מכרעת	6805/5-10	14,000 ₪/מ"ר קרקע למסחר	8,500 מ"ר בנוי תעשייה
שומה מכרעת	6805/27	9,000 ₪/מ"ר למסחר	4,000 ₪/מ"ר תעשייה
עסקה 5.2013 (פירוק שיתוף)	6802/9	4,800 ₪ מ"ר קרקע (1,724 ₪/מ"ר אקו')	8,650,000 ₪ (חוזה) תעסוקה, מסחר ומשרדים ח/152/3
עסקה 7.2014 (פירוק שיתוף)	6803/26	1,600 מ"ר נטו (1,737 ₪/מ"ר אקו')	8,950,000 ₪ (חוזה) תעסוקה מיוחד ח/152/3
מכרזי מנהל מתאריך 2.2015	6805/21-26	מחיר למ"ר קרקע – 4,900 ₪ - 5,452 ₪/מ"ר	

שמאית המבקשת נוקבת בשווי של 1,630 ₪/מ"ר קרקע מבונה אקו' למועד הקובע 1/2012. השמאית מתבססת על נתוני השווי שלהלן:

מס"ד	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מהות ההשבחה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
1	ארז כהן	6781	18	הנפח 14	ח/499/א	06/01/2012	1,704 ₪
2	בועז קוט	6781	15	הנפח 8	ח/499/א	06/01/2012	1,900 ₪
3	יצחק ברמן	6781	9	הפלד 40	ח/499/א	06/01/2012	2,330 ₪
4	משה נדם	6781	6	הגביש 11	ח/499/א	06/01/2012	945 ₪
5	ניקי פרימו	6781	7	הנפח 17	ח/499/א	06/01/2012	2,100 ₪
6	בצלאל קציר	6782	37	הסדן 10	ח/499/א	06/01/2012	1,540 ₪
7	שאול אושרת	6782	7	הסדנה 8	ח/499/א	06/01/2012	1,200 ₪
8	תמיר שדה	6782	10	הסדנה 16	ח/499/א	06/01/2012	1,562 ₪
9	תמיר שדה	6782	32	הסדנה 20	ח/499/א	06/01/2012	1,562 ₪
10	אמנון נזרי	6785	25, 27	האורגים 15	ח/499/א	06/01/2012	1,766 ₪
11	גבע בלטר	6785	29	הבנאי 40	ח/499/א	06/01/2012	1,650 ₪
12	גבע בלטר	6785	36	הבנאי 28	ח/499/א	06/01/2012	1,650 ₪
13	משה נדם	6785	64	הסתת 20 (עורפית)	ח/499/א	06/01/2012	945 ₪
14	שלומי יפה	6785	18	הסתת 20	ח/499/א	06/01/2012	1,560 ₪
15	שמואל רוזנברג	6785	53	הסתת 7	ח/499/א	06/01/2012	1,900 ₪
16	תמיר שדה	6785	36	המשביר 14-18	ח/499/א	06/01/2012	1,475 ₪
17	גבע בלטר	6786	21/17	האורגים 21	ח/499/א	06/01/2012	1,650 ₪
18	גבע בלטר	6786	21/38	האורגים 21	ח/499/א	06/01/2012	1,650 ₪
19	גבע בלטר	6787	22, 23	החופר 5	הקלות	06/09/2011	1,589 ₪
20	שמואל רוזנברג	6787	27	היוצר 9	ח/499/א	06/01/2012	1,900 ₪
ממוצע							1,630 ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

להלן נתוני עסקאות כפי שאותרו על ידי (מערכת "מידע נדל"ן"), והוצגו בשומה מכרעת קודמת שערכתי בנכס הנדון (תיק מועצה מס' 11715 משנת 2012), אזור התעשייה חולון:

תאריך	גו"ח	שטח חלקה	החלק הנמכר	התמורה	שווי למ"ר קרקע
16/2/2009	6802-8	1,703 מ"ר	382 מ"ר	650,000 ₪	1,701 ₪
27/7/2009	6802-9	1,797 מ"ר	384 מ"ר	480,000 ₪	1,250 ₪
16/6/2009	6802-10	2,057 מ"ר	250 מ"ר	330,000 ₪	1,320 ₪
26/10/2009	6802-12	1,903 מ"ר	258 מ"ר	350,000 ₪	1,356 ₪
15/10/2009	6801-6	4,664 מ"ר	603 מ"ר	723,444 ₪	1,200 ₪

מחיר ממוצע למ"ר קרקע לאחר התאמות נדרשות הינו כ- 1,600 ₪. על בסיס נתוני העסקאות לעיל, ולאחר ניתוח וביצוע התאמות לזמן, למיקום ולזכויות, קבעתי שווי של 1,700 ₪/למ"ר מבונה⁹ לתאריך הקובע 20.10.2009. שווי מתואם לינואר 2012 – סך של כ- 1,900 ₪/מ"ר מבונה אקוי (מגלם כ- 1,140 מ"ר מבונה/לדונם).

⁹ על בסיס היקף בניה של 150% למפעל אחד

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית בניין עיר ח/499/א, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם על פי התכניות שבתוקף ובמצב החדש למועד הקובע.

10.3 הבאתי בחשבון כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

10.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תחילת תכנית ח/499/א – 06.01.2012.

10.5 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס באזור התעשייה בחולון.

10.7 הבאתי בחשבון את שטח הנכס וכל יתר מאפייניו הפיסיים, לרבות השטחים הבנויים בהיתר.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריך הקובע להערכה.

10.10 הובא בחשבון כי מדובר בנכס בנוי ברמת אחזקה סבירה למועד הקובע.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. תחשיבי שומה

מבנה C - מצב קודם (שטח קרקע – 1,768 מ"ר):

שווי הזכויות- תעשייה

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	סה"כ
קרקע עליונה-עיקרי קיים	753.23	1.0		753.23 מ"ר
קרקע עליונה-שירות קיים	221.35	0.6		132.8 מ"ר
קרקע תחתונה - עיקרי קיים	854.15	0.5		427.0 מ"ר
קרקע תחתונה+גג-שירות קיים	222.60	0.3		66.7 מ"ר
יתרת זכויות -עיקרי בקומות	¹⁰ 1045.0	0.5	0.8	418.0 מ"ר
זכויות לגלריה בדחיה	¹¹ 390.0	0.4	¹² 0.4	62.4 מ"ר
חצר	793.4	0.25		198.3 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם				2,058,4 מ"ר
סה"כ שווי (לפי 1900 שו/מ"ר)				3,911,000 ₪

שווי מצב חדש

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	סה"כ
קרקע עליונה-עיקרי קיים	753.23	1.5		1,129.8 מ"ר
קרקע עליונה-שירות קיים מסחר	221.35	0.75		166.0 מ"ר
קרקע תחתונה - עיקרי קיים	854.15	0.5		427.0 מ"ר
קרקע תחתונה+גג-שירות קיים	222.60	0.3		66.7 מ"ר
זכויות לגלריה מסחר בדחיה	390.0	0.7	0.4	109.2 מ"ר
יתרת זכויות -עיקרי בקומות	¹³ 1398.0	0.6	0.8	671.0 מ"ר
יתרת זכויות -שירות בקומות	¹⁴ 618.8	0.2	0.8	99.0 מ"ר
חצר	793.42	0.25		1223.5 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				3,892.2 מ"ר
סה"כ שווי (לפי 1900 שו/מ"ר)				7,395,000 ₪
השבחה ברוטו				3,484,000 ₪
קיזוז עלות בלתי מכוסה לחניה				589,800 ₪
סה"כ ההשבחה נטו				2,894,200 ₪

¹⁰ יתרת הזכויות כ-59% (סה"כ 150% עיקרי)

¹¹ 40% * 974.58 מ"ר(קומת קרקע)

¹² בדחיה עד להריסה ובניה מחדש – (גובה פנימי)

¹³ יתרת הזכויות כ-79% (סה"כ 170% עיקרי)

¹⁴ יתרת זכויות כ-35% (25%-60%)

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. סיכום שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

היטל השבחה (50%)	השבחה	מועד קובע	תכנית
₪ 1,447,100	₪ 2,894,200	06.01.2012	ח/499/א

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע