



ערר מס' 99/017

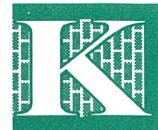
(ועדת הערר לתכנון ולבנייה, מחוז ת"א)

חלה 18 בגוש 7054

רחוב לגויים 51,

תל-אביב

אפריל 2000



תוכן העניינים

דף מס'

3	.....	1. מבוא
3	.....	2. פרטי הנכס
4	.....	3. ראיות וטענות
4	.....	4. ביקור במקום
5	.....	5. תואר הנכס והנסיבות
7	.....	6. מצב תכוני ורישי (נכון לתאריך הקובלע)
11	.....	7. שומות הצדדים, הטיעונים והמחלוקות
13	.....	8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכתה
16	.....	9. תחישיב
17	.....	10. הערכתה



תל-אביב, 2000.2.7

תיק מס' 13017

לכבוד

ועדת הערר לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב

ג.א.ג.,

הندון: ערך מס' 99/017 (ועדת הערר לתכנון ולבניה, מחוז ת"א)

חלה 18 בגוש 7054, רח' נס לגויים 51, ת"א

מבוא

.1

בהתאם להחלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב מיום 29.3.99, ובהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת ערך מס' 99/017, הגיעו הצדדים להסכמה לגבי מינויו כ"שמי מכרייע" כהגדתו בס"ק 198(ה) לחוק התכנון והבנייה, לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 בחוק הניל.

התביעה הוגשה ע"י הבעלים של הנכס הנדון בעקבות אישור תכנית מס' 2523 – ב.מ. 14, בהתאם לשומה שנערכה ביום 16.1.94 ע"י שמי המקרקעין מר שאל אשרת.

הועדה המקומית דחתה את תביעת הפיצויים, בהתבסס על חוות דעת מיום 24.6.94 שנערכה על-ידי שמי המקרקעין לגבי לבנה אשד.

ביום 2.10.95 הוציא השמי מר שאל אשרת השלמות לחוות דעתו המקורית מיום 16.1.94.

פרטי הנכס

.2

גוש: 7054

חלה: 18

שטח רשום: 798 מ"ר

כתובת: רח' נס לגויים 51, תל-אביב

מהות הנכס: חלה ועליה מבנה תעשייה וסככות ששימשו בעבר כמפעל לעיבוד מתכת

הזכויות בנכס: בעליות (לא רשומה)



.3

לצורך מתן פסק זה קויימה ישיבה ביום 29.6.99 בנסיבות הצדדים וב"כ, בה העלו את כל טענותיהם ונמסרו לי על-ידם ראיות ומסמכים, ככל שחפכו.

כמו כן, נשלחו אליו מסמכים נוספים בהמשך:

- א. החלטת ועדת הערד מחוז ת"א מיום 29.3.99.
- ב. הסכם בין מר ענף לבין מר בראשי מיום 19.11.73.
- ג. רישיון לניהול עסק לצמיתותה.
- ד. בקשה לتبיעת פיצויים לפि פרק ט' לחוק התכנון והבנייה.
- ה. חוות דעת של השמאלי מר שאל אשרת מינואר 94' חוות דעת משלימה מיום 2.10.95.
- ו. חוות דעת של השמאלי מר עוזד האושנער מיום 10.4.95 לפि הזמנת ממי'י.
- ז. חוות דעת של השמאלית גבי לבנה אשד מיום 24.6.94, שנערכה מטעם הוועדה המקומית.
- ח. צילום קטע מצילום אויריאי מיום 10.12.77.
- ט. פירוט תחישיבים והתיחסות לתחשייבי שומות הצד הנגדי של שני הצדדים.
- י. התיחסות להיבט המשפטי, עו"ד מ. קמר, ע"י עו"ד ע. גולדנברג מיום 25.10.99.
- יא. תגובה למכtabו של עו"ד מ. קמר, ע"י עו"ד ע. גולדנברג מיום 6.12.99.
- יב. הודעות הגשת משפט וסקירות בעניין צוי הריסה שאוזכרו במכtabה של עו"ד ע. גולדנברג.
- יג. התיחסות למכtabה של גבי ע. גולדנברג, ע"י מר שאל אשרת מיום 17.12.99.
- יד. התיחסות למכtabו של מר שאל אשרת, ע"י גבי לבנה אשד מיום 30.12.99.

.4 **ביקור במקומות**

נערך ביקור במקומות, בנסיבות הצדדים וב"כ ביום 18.7.99.



5. תאור הנכס והסבירה

- 5.1 הנכס הנדון הינו חלקה ועליה מבנה תעשייה וסככות, ששימש בעבר כמפעל למתכת וכיום עומד סגור ולא פעיל. המגרש מצוי בחלק הדרומי של תחום השיפוט העירוני של ת"א-יפו (צפון מרכזו יפו), חלק ממתחם קרקע המכונה "מתחם נס לגויים".
- 5.2 בסביבה פיתוח עירוני חלקי.
- 5.3 רח' נס לגויים הינו ציר תנועה רחב ומפותח בן 4 מסלולים, כאשר מעברו הדרומי בקטע הסמוך לנכס, קיימת שכונת מגורים בבניה רוויה (שכונת תל כביר). הנכס גובל בדרך צדדיות (רחוב 3431), המתפצלת צפונה מרחוב נס לגויים וגבולה ממערב במתחם בייסס "אורט". רח' נס לגויים נחצה ע"י רח' שלבים שהינו רחוב ראשי וסואן בכיוון מצפון לדרום, והמשכו דרומה - הדרך הראשית המובילה לחולון-בת-ים.
- 5.4 החלקה הנדונה בשטח רשום של 798 מ"ר הינה בעלי צורה ריבועית רגולרית מצויה כ- 50 מ' צפונית לרחוב נס לגויים וכ- 150 מ' מזרחית לרחוב שלבים.
- 5.5 על גבי החלקה מצויים מבנה תעשייה וסככות כמפורט להלן:
(השתחים מחושבים ע"פ תכנית רישיון העסק המצורפת לרשיון העבודה – תכנית מס' 210).
- במרכז החלקה קיים מבנה דו-קומתי ישן (מתיקופת המנדט), שטחו כ- 160 מ"ר בקומה ובסה"כ כ- 320 מ"ר. המבנה בלתי פעיל, לא מתוחזק וניכרת בו העזובה. המבנה כולל ריצוף שיש וטרזו וקיים עדות לכך שב吃过ות הותקנה בו מערכת מיזוג אויר מרכזית עם תעלות ותקרה מונמכת ותאורה פלורסנטית בחדרים ששימושו כמשרדים. במבנה מצויות עדין מס' מכונות ששימשו את המפעל בעבר.
- למבנה המתואר לעיל צמודות סככות מכל עברי:
- 4.5.0 סככה מקורה בחלק הדרומי של החלקה – בשטח של כ- 450 מ"ר וגובה של כ- 2.00 מ' הסככה בעליtg גג לוחות אסBEST גלי על קונסטרוקציה מתכת וכוללת רצפת בטון. בהיקף הסככה קירות בלוקים בגובה של כ- 2.00 מ' ועליהם הושלמו חלונות אטומים ולוחות גליים עד גובה התקשה.



הכניסה לסקכה דרך שער כניסה רחוב ממתכת המצויה בחלקת הדרום-מזרחי. בצדיה המזרחי של הסקכה קיימים מבנה בלוקים ובו לוח חשמל 3 X W050. בחזיותות הצפונית והמערבית קיימות סככות נוספות בשטח כולל של כ- 100 מ"ר. בנוסף לשטחים הבנויים המתוארים לעיל, קיימות סככות נוספות בחזיותות הצפונית והמזרחתית שאינן מופיעות בתכנית הנדונה.

כאמור, הנכס הנדון סגור ובלתי פעיל, למעט חדר אחד במבנה הדו קומטי והסככות הצמודות לו מצפון המשמשים נגריה הפעלתה במקום.

- 5.6. **כפי שנמסר לי,** הבעלות של מר ענף בנכס הנדון, טרם נרשמה והבעלים הרשומים הינו עדין רשות הפיתוח.
- לא נבדק המצב הרישומי, וההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון.



6. מצב תכנוני ורישוי (נכון לתאריך הקובע)

6.1. מצב תכנוני קודם

6.1.1 תכנית מתאר מס' 1990, שדבר אישורה למtan תוקף פורסם ב.ב.פ. 2559 מיום 29/8/79, מטרתה לשנות יעוד הקרקע ולקבוע אזורי מגוריים, אזור לתכנון בעתיד, אזור תעשייה ומלאה, שטח בית קברות, אזור לבניינים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, התוויות דרכים וכו'.

התכנית משנה בהתאם לכך את תכנית המתאר לדרום יפו מס' 020 בין היתר ע"י קביעת אזור תעשייה ומלאה במקום אזור תעשייה, קביעת אזור לתכנון בעתיד, אזור מיוחד, אזורי מגוריים, שטחים ציבוריים וכו'.

בהתאם לתשريع התכנית מסווגת החלקה הנדונה כ"אזור לתכנון בעתיד".

בשטח זה יש להגשים לאישור הוועדות המוסמכות תכנית מפורשת אשר תקבע את יעוד הקרקע בכפוף לכך שהוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה של קרקע איזושהי בשטח התכנית אלא אם כן תאשר תחילת תכנית מפורשת הכוללת חלק מיחידת שכנות. לתוכנית המפורשת יהיה חובה לצרף תוכנית ביןוי. התוכנית המפורשת עם תוכנית הבינוי תקבעה גודל מינימלי של מגרש, גובה הבניינים, אחוזי בניה, התוויות דרכים, קווי בניה, שטחי המגורים והצפיפות המותרת בהם, שטחים ציבוריים, מסחריים, מגרשים מיוחדים ושטחי חניה, אזור תעשייה ומלאה וכו'.

באזורי תעשייה ומלאה יהיו אחוזי הבניה הכוללים 200%. הוועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה בשטח התכנית זו, אלא אם יתאפשרו הבעלים את מגרשייהם לתוכנית זו.

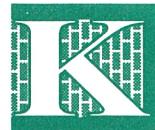
כל בנין או חלק ממנו שהוא בגיןו לתוכנית יהרס ושרידי הפסולת יסולקו.

6.1.2 לתוכנית מס' 1990 קדמה תוכנית מתאר מס' 720, שדבר אישורה למtan תוקף פורסם ב.ב.פ. 1520 מיום 25/4/69. ע"פ תוכנית זו, מסווגת החלקה הנדונה כ"אזור תעשייה".

בהתאם לתקנות התכנית:

א. "לא תרשה הוועדה המקומית כל פיתוח או בניה על קרקע איזושהי בשטח התכנית אלא אם כן תאשר תחילת תוכנית מפורשת הכוללת חלק מיחידת שכנות".

על תוכנית זו חולות תקנות התכנית הראשית (מס' 432).



ב. "הועדה המקומית לא תאשר היתריה בניתה בשטח התכנית אלא אם התאימו הבעלים את מגרשייהם לתוכנית זו".

תכנית 432 שדבר אישורה למtanן תוקף פורסם ב.פ. 782 מיום 14.8.60 מהוות שינוי לתוכנית מתאר יפו (על שטח התכנית חלות הוראות תכנית מתאר "ל").

6.2 מצב תכוני חדש

ע"פ תוכנית מתאר 2523, ב.מ./14 "מתחים נס לגויים", שדבר אישורה למtanן תוקף

פורסם ב.פ. 4117 מיום 3/6/93 הוקצה לחלוקת הנדונה מגרש מס' 234.

הmgrש המוצע מסווג באזר מגוריים ב-2 ושטחו כ- 540 מ"ר (ע"פ מדידה גרפית).

בהתאם לתקנות התכנית :

שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.

מס' יח"ד – 6.

שטח מותר לבניה בקומה – 220 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה – 660 מ"ר.

מס' קומות – 3.

גובה הבניינים לא עליה על 12.5 מ'.

יותר בניה מרתפים ע"פ תוכנית מתאר מקומיות "ע", שדבר אישורה למtanן תוקף

פורסם ב.פ. 28.11.85, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגת

גובה קומת מרתף ומקו הבניין בחזית לשימושי המרתף ל- "0" ולהתיר משרדים

לשימוש דירותי קומת הקרקע בנוסף לשימושים המותרים ע"פ תוכנית "ע", בתנאי

שטוח המשרדים לא עליה על 30 מ"ר ליח"ד.

יותר יציאה לגגות יחידות הדיוור שבקומה העליונה ע"פ תוכנית מס' 1680 שדבר

אישור למtanן תוקף פורסם ב.פ. 2770 מיום 10.12.81 בהגבלות ממופרט בתקונו

התכנית.

בהתאם לתקנות התכנית :

א. "לא יוצאו היתריה בניתה אלא לאחר שכל בניין שהוא הנוגד לתכנית יהרס ע"י

הבעלים או מטעם על חשבון ושרידי הפסולת יסולקו על ידם מהאתר".

ב. "עסקים שלא יוכח שיש להם היתר בניתה ו/או רשות עסק, לא ניתן להם היתר

כלשהו ועליהם יהיה לפנות את העסק באופן מיידי עם מתן התוקף לתוכנית זו".



ג. "עסקים אשר פועלים בשטח התכנית בראשון עסק ותואמים להיתר בניה, ימשיכו לתפקד כשימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישור תכנית זו. במידה ויש רק חלק מהרשויות או כאשר ההיתרים ורישוי העסקים הינם חלקיים, תכנית זו תתיר שימוש חורג במבנים הנילל ל- 3 שנים".

6.3 רישיוני

- 6.3.1 בתיק הבניין לא נמצא היתרי בניה להקמת מבנה התעשייה והסככות הבנויים על החלקה הנדונה.
- 6.3.2 (א) בתיק רישיוני עסקים נמצא רשיון לניהול עסק, ע"פ חוק רישיוני עסקים (מס' 13132/75, 1968), שמשמעותו לעובד מתחת שימוש חורג עד 31.12.94 לצורך ניהול עסק השימוש במקום אושר ביום 21.2.75 לצרכי ניהול עסק כ"שימוש חורגי" לתקופה של שנתיים.
- (ב) בתיק נמצא רשיון לניהול עסק מיום 20/5/93 שמשמעותו לשימוש בעסק במקום לעבוד מתחת השימוש חורג עד 31.12.94. בראשיו העסק תנאי הקובלע כי העסק יהיה תואם לתכנית המאושרת בתיק הרישוי.
- 6.3.3 נמצאה תכנית רישיוני העסק המצורפת לרשיון העסק (תכנית מס' 010/210) שאושרה ביום 3.10.75.
- התכנית כוללת סככות ומבנה דוח קומתי כאמור בפרק 5.
- 6.3.4 נמצאה הודעה להגשת משפט מיום 8.9.85 בגין בניית סככה מkonstruktition מבזול וקירות מפח בשטח של כ- 27 מ"ר שנבנתה ללא היתר. כמו כן, נמצא הודעה להגשת צו מנהלי מיום 4.11.93 – כנגד הקמת סככה בצד המערבי של המפעל בשטח 16 מ"ר, ומיום 21.3.94 – כנגד בניית סככה על גלגלים בעורף הבניין.
- בהתאם לכך הוציא צווי הרישה מנהליים: צו מס' 78/94 מיום 4.4.94 אשר בוצע ביום 18.4.94, וצו מס' 274/93 מיום 10.11.93 אשר בוצע היום .22.2.94



6.3.5 בתיק רישי עסקי נמצא דוח ביקורת בעסק מיום 15.6.87 לפיו נמצא כי העסק אינו מתאים לתקנית המאושרת מס' 210/75 ע"י הוספה שטח של כ- 300 מ"ר וסגירת הסככות המסומנות בתקנית בבלוקים. כמו כן, נמצא דוח ביקורת מיום 16/6/99 לפיו העסק הקיים אינו תואם לתקנית המאושרת 210/75 עקב הוספה סככות, סגירת סככות ואטימה של קומה א'.



שומות הצדדים, הטיעונים והמחלוקות

.7

להלן תמצית שומות הצדדים, הטיעונים והמחלוקות, כאשר פירוט הדברים מופיע בשומות, בפרוטוקול ובמסמכים שהוגשו:

7.1 תמצית שומות הצדדים:

7.1.1 שומת הבעלים

שמאי הבעלים, מר שאול אשרת, הוציא ביום 16.1.94 חוות דעת, לפיה נקבע ירידת ערך של החלקה הנדונה בסך של \$1,167,000.

7.1.2 שומת הוועדה

שמאית הוועדה, גבי לבנה אשד, הוציאה ביום 24.6.94 חוות דעת, לפיה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לחלקה הנדונה.

עיקרי טיעוני ב"כ הבעלים:

- שווי המקרקעין ב"מצב קודם" הינו שווי הקרקע, בתוספת הערך הפיסי של המבנים.
- שווי הקרקע ב"מצב קודם" ביעוד "ازור לתוכנו בעtid" נוצר מהפטנציאל והציפיות לגביה, לפי היקף הזכויות המקובל בסביבה לקרקע ביעוד תעשייה - 200% ; כאשר יש להתחשב בדוחה הנובעת מה צורך לערויך תוכנו מפורט. לחילופין, השווי ב"מצב קודם" הינו עלות רכישת נכס דומה בסביבה.
- שווי המקרקעין ב"מצב חדש" הינו שווי הקרקע ביעוד מגוריים, כאשר המבנים המיועדים להריסה, אינם תורמים לשווי.
- בחישוב הפגיעה במקרקעין, יש להביא בחשבון גם את הוצאות הפינוי הפיסי של המפעל ואת ההשקעות שיורדות לטמיון (אך אלו לא נלקחו בחשבון התחריב).
- רוב המבנים הבנויים ע"ג הקרקע הינם ותיקים וחזקתם שבארכיון הוועדה המקומית. כדי, גם אם לא מצוי היתר כזה בתיק הבניין שברארכיון הוועדה המקומית.
- נוסף לכך, לבעלי הזכויות היה רשות עסק ממשן שניים רבות עד אישור התכנית התכנית ב"מצב חדש", מבלי שהעירייה ראתה במבנים בלתי חוקיים.
- צווי הריסה המנהליים שהוצאו לסככות קטנות בלבד אך לא לעיקר השטחים הבנויים מחזקם את הטענה כי ניתן לבניינים אלו היה היתר אלא שלא נמצא בתיקי העירייה וזה הסיבה שלא הוציאו צווי הריסה על כל המבנים בשטח.



7.3 עיקרי טיעוני ב"כ הועדה:

- שווי המקרקעין ב"מצב קודם" הינו שווי המקרקעין בלבד (ללא הוציא פינוני וכיו"ב).
- השווי ב"מצב קודם", ביעוד "ازור לתוכנו בעתיד" נוצר מהיקף הזכויות לתעשייה המותר בתכנית "ל" – שהינה התכנית התקפה – 40%; בהערכתה נלקח בחשבון השטח המבונה האפשרי ע"פ זכויות בניה אלו, לפי שטח מגרש גטו.
- שווי המקרקעין ב"מצב חדש" מורכב מסכום של שני חלקים:
 - א. שווי הקרקע בייעוד מגוריים ובדיקה של 3 שנים (התקופה בה מותר שימוש חורג).
 - ב. הערך הנוכחי של זרם ההכנסות מהקרקעין במשך תקופת השימוש החורג.
- לבניים והסככות שע"ג החלקה אין היתר כדי ולכן אין לקחת אותם בחשבון בחישוב השווי ב"מצב קודם".
- ע"פ הוראות סעיף 202 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה (1965), אין לפצות בעל זכות בקרקעין, בגין הנזק שנגרם לו ע"י הפסקת השימוש או שינויו לאחר תום תקופת מקסימום שנקבעה לשימוש חורג".
- אין לכלול, בחישוב הפגיעה הנבעת בקרקעין, הוצאות פינוני וכיו"ב.
- השימוש החורג ורשיון העסק לא הוافقו מאחר והעסק פשוט וחרג מחלוקתתו וכן נבנו מבנים ללא היתר.

7.4 הסכמות וחלוקת:

- להלן סיכום של עיקרי הנקודות המוסכמות והשינויות בחלוקת בין הצדדים:
- אין מחלוקת בין הצדדים כי נשוא התביעה הינו חלקה 18 בגוש 7054 בלבד.
 - אין מחלוקת בין הצדדים לגבי התאריך הקובלע.
 - אין מחלוקת כי בתאריך הקובלע ישמש הנכס הנדון כמפעל לעיבוד מתכת עם רשיון עסק בתוקף.
 - אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לתכניות החלות על הנכס ב"מצב קודם" וב"מצב החדש".
 - קיימת מחלוקת בין הצדדים בקשר לשווי המקרקעין ב"מצב קודם".
 - קיימת מחלוקת בקשר למצב הרישוי של המבנים הבנויים ע"ג החלקה.
 - קיימת מחלוקת בקשר לשווי המקרקעין במצב החדש.



8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכתה

לאחר עיון ובדיקה של החומר שהוצג בפניו והטענות שהועלו, הנחוני העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים, בbowai להכריע מהי מידת הפגיעה במרקען הנדוניים:

8.1 הבסיס החוקי-משפטי לחישוב הפגיעה הינו פרק ט' לחוק התכנון והבנייה. האמור בחוק, נלקח על-ידי בחשבון עקרונות הבסיסיים בהערכתה.

8.2 הפגיעה במרקען הינה הפרש השווי בין שני מצבים:
"מצב קודם".

"מצב חדש".
שני מצבים אלו מפורטים להלן.

מצב קודם -

א. במצב הקודם, הנכס הנדון הינו קרקע שייעודה "תכנון בעתיד" ועליה מבנה תעשייתי (מבנה הקיים עוד טרם התכנונית שקבע את השימוש של תכנון בעתיד). מכאן, לאור נתוני הנכס, עולה כי השימוש המיטבי והאפשרי בנכס הינו שימוש במבנה התעשייה הקיים בתקופה שעד לאישור תכנונית חדשה שתקבע יעוד לקרקע (כלומר תמשח את תכנון בעתיד), ולאחר מכן – קרקע בהתאם ליעוד כלשהו שיקבע באותה תכנונית חדשה.

כלומר – השווי במצב הינו שווי מבנה התעשייה בשימוש בגיןים לתקופה המוערכת עד לאישור התכנונית העתידית, בתוספת הערך הנוכחי של שווי הקרקע בהתאם ליעוד העתידי.

יש להדגיש כי מצב קודם זה הינו מאחר והתכנונית התקפה במצב קודם הינה תכנונית 1990, כאשר יתכן וקמה עילית תביעה לפגיעה עקב אישורה בשנת 1979, אך כמובן פגעה זו אינה במסגרת שומה זו.

ב. לאור זאת, עלי להעריך שלושה אלמנטים:
שווי מבנה התעשייה הקיים, השימוש בגיןים.
שווי הקרקע, בתכנונית עתידית.
משך הזמן עד לאישור תכנונית עתידית.



ג. לעניין שווי מבנה התעשייה :

אחד מנושאי המחלוקת העיקריים הינו תרומותם של המבנים הקיימים לשווי במצב הקודם, כאשר באז כה הוועדה טוענים כי אין לבנים אלו היתרין ואילו באז הבעלי מחשבים אותם בשווי מלא.

לצורך בדיקת נושא זה, לקחתי בחשבון את הרקע העובדתי לפיו קיימת תכנית רשיון עסק מתקאריך 3.10.75 אשר מאושרת ע"י הרשות המתאימה.

כל ההליכים המשפטיים וצוי ההרישה מתיחסים לחריגות מתכנית רשיון העסק המאושר וכך גם רשיון העסק מיום 20.5.93 אשר התנאי בו, התאמה לאותה תכנית.

על כן, אני מסיק כי הוועדה המקומית ראתה במבנים אלו מבנים בהיתר.

גם שמאית הוועדה רואה במבנים הקיימים (כולם) תרומה לשימוש בגיןים (במצב החדש) ועל אחת כמה וכמה יש לבנים תרומה במצב הקודם.

마חר ולתובעים היה רשו על עסק כדי במשך תקופה ניכרת ב"מצב קודם" ולגביה עיקר המבנים לא הוצאו צווי הרישה, נלקחו בחשבון בחישוב השווי במצב קודם המבנים הכלולים ברשיון העסק הנ"ל, מה עוד שמדובר בשימוש בגיןים.

ד. לעניין שווי הקרקע הדוחיה :

ע"פ תכנית 1990, שהיא התכנית הקובעת במצב הקודם, לא ניתן לדעת מה יעוד הקרקע בתכנית עתידית, ולא בצדיו זו סומנה כקרקע לתוכנו בעtid. לאור זאת, נלקחו בחשבון שתי יउדים אפשריים: תעשייה או מגורים, והועבה שבתכנית העתידית יופרש מהחלוקת שטחים לצרכי ציבור.

ה. לעניין משך הזמן עד לאישור תכנית עתידית:

לאור נתוני הנכס, נלקח בחשבון פרק זמן של 10 שנים, עד לאישור תכנית עתידית.

לפרק זמן זה נוסף בתחשיב שימוש חורג לתקופה של 3 שנים לאחר אישור התכנית העתידית.

מצב חדש : 8.4

השווי במצב החדש יחשב כשווי הקרקע למגורים ע"פ זכויות הבניה בתכנית החדשה, ובڌיה עד תום תקופת השימוש החורג, בתוספת שווי שימוש בגיןים (עד שנת 1996), לפי הוראות התב"ע החדשה. במבנה התעשייה ל- 3 שנים



8.5 נלקחו בחשבון הגורמים והシיקולים הבאים:

- 8.5.1 מיקום החלקה, שטחה, מידותיה, מאפייניה הטופוגרפיים וצורתה.
- 8.5.2 המבנים הבנויים על החלקה, שטחם, חלוקתם, רמת הגמר שלהם ומצבם הפיזי.
- 8.5.3 מחירי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה בתאריך הקובע.

8.6 התאריך הקובע להערכתה – יום פרסום תכנית 2523 ב.מ. 14 ברשותות – 3/6/93



.9 תוחшиб

לאור כל האמור לעיל, חישוב הפגיעה במרקעין הינו כדלהלן:

9.1 שווי מצב חדש

9.1.1 דמי שכירות ראויים לנכס הנדון:

$$\text{סכום} - \$3,300 = \$6/\text{מ"ר} * 550 \text{ מ"ר}$$

$$\underline{\$2,400} = \$7.5/\text{מ"ר} * 320 \text{ מ"ר}$$

$$\text{סה"כ} \$5,700 \text{ לחודש}$$

9.1.2 שווי שימוש בגיןים בתעשייה:

$$\$173,052 = ^* 2.53 * \$5,700 \text{ /חודש} * 12 \text{ חודשים}$$

9.1.3 שווי המגורים בדחיה:

$$\$176,000 = ^{**} 0.84 * \$35,000 \text{ /קרקע ליח"ד} * 6 \text{ ייח"ד}$$

$$\text{סה"כ שווי במצב חדש במעוגל} - \$349,000$$

* מענ"ס (3%, 9%).

** מע"נ (3%, 6%).

9.2 שווי מצב קודם

9.2.1 שווי שימוש בגיןים במבנה תעשייה לתקופה של 13 שנים:

$$.\$512,316 = ^* 7.49 * \$5,700 \text{ /חודש} * 12 \text{ חודשים} * 13 \text{ שנים}$$

9.2.2 שווי החלקה כמפורט בניה זמין בתכנית עתידית –

$$.\$225,000$$

$$\$105,750 = \$225,000 * ^* 0.47 \text{ לשנים}$$

$$\text{סה"כ שווי במצב קודם במעוגל} - \$618,000$$

* מענ"ס (13%, 9%).

** מע"נ (13%, 6%).

9.3 הפגיעה במרקעין:

שווי במצב קודם - \\$618,000

שווי במצב חדש - \\$349,000

הפגיעה במרקעין - \\$269,000

לתאריך הקובלע (\\$1 = 3.6.93, 2.727 ש"ח = 733,600 ש"ח).



הערכה .10

10.1 לאור האמור לעיל, הנני מעיריך את הפגיעה בערך הנכס הנדון, ליום 3.6.1993 בסכום של :

733,600 ש"ח (שבע מאות שלושים ושלושה אלף ושש מאות ש"ח)

10.2 הנני מצהיר בזזה כי אין לי כל עניין פרטיו או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית ונסויוני.

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ
מהנדס, שmai מקרקעין

