תאריך : 18/03/2020
מינוי : 1122 -2019

<u>הכרעת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה</u>

<u>אמטל רחובות בע"מ נ הועדה המקומית לתו"ב רחובות</u>

1. <u>פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה</u>

פרטי רישום	-	גוש 3653, חלק מחלקות 18-19
הנכס	-	מגרש בנוי
שטח מגרש נטו	-	29,408 מ"ר[1]
כתובת	-	רחוב משה יתום, רחובות
מימוש	-	מידע מוקדם[2]

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לחב' אמטל רחובות בע"מ (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש האמור והאירועים המפורטים בהמשך, הנסמכת על שומתם של ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל (מס' ש/2/9776, מיום 17/03/2019).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר ירון יוניצמן (מס' 19-6209, מיום 30/05/2019).

ריכוז התכניות, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות:

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	ועדה	מבקש
רח/2000/ב/6	15/04/15	שטחי שירות	₪ 599,800	אין התייחסות
רח/53/ד'/4/א'	08/01/19	שינוי ייעוד ותוספת ז"ב	₪ 100,983,400	₪ 18,300,000

[1] לאחר הפרשה לדרכים (הפרשות עפ"י שטר חכירה ומפת מדידה, למעט שטח של 80 מ"ר שחופף).
[2] ראו האמור בסעיף 6.3 לקמן.

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 18/08/2019 ערכתי דיון, בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.

הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1, המצו"ב.

בתאריך 05/09/2019 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו מתחם קרקע הכולל חלקים מחלקות 18 ו- 19[3] בגוש 3653, הממוקם בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה המערבי של העיר הגובל: מצפון, ברח' דרך הים; מדרום, ברח' יתום משה וממזרח ברח' ששת הימים, שברחובות (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת והיא נכללת באזור תעשייה המתאפיין בשימושים מעורבים. סביבת הנכס נמצאת בשלבי פיתוח עירוני ובניה מתקדמים, הכולל שינוי יעוד למגורים, בבניה רוויה. מעבר לרח' ששת הימים ממוקמת שכונת "חצרות המושבה".

בחלק הצפון מערבי של חלקה 18 קיים מבנה חד קומתי עם קומת גלריה חלקית ומרתף חלקי, בשטח של 6,285 מ"ר ברוטו, הבנוי בטון עם חיפוי פח גלי. המבנה משמש כסופרמרקט "שופרסל דיל". יתרת השטח משמשת בפועל כחניה גלויה.

חלקה 19, בשטח של 921 מ"ר, הייתה ביעוד ציבורי. המבקש רכש 350 מ"ר מימנה לצורך השלמת השטח הנכלל בתכנית רח/53/ד'/4/א' (להלן: "מגרש ההשלמה").

המתחם, במצב הקודם, הינו מגרש לתעשייה בשטח נטו של 29,408 מ"ר ואילו במצב החדש, בהתאם לתכנית רח/53/ד'/4/א' הוא חולק ל- 3 מגרשי בניה מניבים, בשטח מצרפי של כ- 21,093 מ"ר נטו.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של חלקה 18 בגוש 3653, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (שהופק

[3] חלקת השלמה. החלק שנרכש הינו 350 מ"ר כמפורט לקמן.

באמצעות האינטרנט), מיום 12/06/19, הינם:

- שטח רשום: 30,759 מ״ר.
- הבעלות רשומה ע״ש אמטל (רחובות) בע״מ, בשלמות.
- ביום 29/07/93 נרשמה חכירה לטובת עיריית רחובות, לתקופה של 999 שנים, על 1260/30759 חלקים מהחלקה.
- ביום 02/05/76 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים.
- ביום 16/03/06 נרשמה הערה בדבר הפקעה, לפי סע׳ 5 ו- 7, לטובת עיריית רחובות.
- ביום 15/08/18 נרשמה הערה לטובת הועדה למתחמים מועדפים (ותמ״ל) בגין הפקדת תכנית עפ״י סעיף 123 לחוק התו״ב[4].

3.2 פרטי הרישום של חלקה 19 בגוש 3653, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (שהופק באמצעות האינטרנט), מיום 15/10/18, הינם:

- שטח רשום: 921 מ״ר.
- הבעלות רשומה עיריית רחובות, בשלמות.
- ביום 02/05/76 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים.
- ביום 15/08/18 נרשמה הערה לטובת הועדה למתחמים מועדפים (ותמ״ל) בגין הפקדת תכנית עפ״י סעיף 123 לחוק התו״ב.

3.3 ביום 30/08/18 נחתם הסכם לפיו חב׳ אמטל (רחובות) בע״מ רכשה מעיריית רחובות את מגרש ההשלמה (350 מ״ר מחלקה 19 בגוש 3653) תמורת 5,080,000 ₪ + מע״מ.

[4] ראה בקשה מיום 26/26/18, תכנית מועדפת לדיור מס' תמל/1086, רחובות, קריית משה, פינוי בינוי.

4. <u>מצב תכנוני</u>

המצב התכנוני הרלוונטי לדיון, ברמה המקומית, הינו כדלקמן:

<u>תכנית רח/53/ד'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 890, ביום 23/11/61)

- יעוד - תעשייה.
- שטח מגרש מינימאלי: 1,200 מ"ר.
- זכויות: 40%.
- גובה: 12 מ'.
- קווי בניין: חזיתי – 10 מ'; צדדי – 5 מ'; אחורי – 5 מ'.

<u>תכנית רח/2000/ב'1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 4412, ביום 28/05/96)

התכנית מאפשרת בניית **מרתפים** בקו בניין אפס, בגבולות המגרש.

שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או מלאכה יחשבו כשטח בניה עיקרי, בעוד יתרת השטחים במרתף יחשבו לשטחי שירות.

<u>החלטה עפ"י תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה</u>
(אושרה בישיבה מס' 970001, מיום 21/08/1997)

ההחלטה מאפשרת הוספת שטחי שירות למגרשים ביעוד תעשייה, שבתחום תכנית רח/53/ד', כדלקמן:

- מעל הקרקע: 30% משטח המגרש עבור מתקנים טכניים ומעברים, לא כולל מחסנים.
- בתת הקרקע: עפ"י תקן חניה בתוקף ובהתאם לשימושים.

<u>תכנית רח/2110/א'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 5139, ביום 19/12/02)

התכנית מסווגת חלק מהחלקה כדרך קיימת.

<u>תכנית רח/2110/א'/3</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 6030, ביום 07/12/09)

התכנית מסווגת חלק מהחלקה כדרך קיימת.

<u>תכנית רח/מק/2000/ג'/3</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 6126, ביום 18/08/10)

התכנית משנה את הוראות הבינוי של **חדרי היציאה לגג, פרגולות ומרפסות** והיא שואבת את זכויות הבניה מהוראות תכנית רח/2000/ג'/2[5], אלא אם שונו בתכנית זו. להלן עיקרי התכנית הרלוונטיים:

- **בקומה חלקית** תותר הקמת סככה / תוספת בניה עד 40 מ"ר. קומה חלקית תיחשב קומה עם יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור. קומה בה נבנה חדר יציאה לגג לא תהווה "קומה חלקית".

- שטח **חדר יציאה לגג**: 40 מ"ר (כולל מדרגות וסככות) או 65% מתכסית הגג לפי הקטן מבניהם. הגישה לחדר היציאה לגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד.

- תכנית רח/מק/2000/ג'/3 מוסיפה את ההוראות הבאות:

- השטח הבנוי של **חדר היציאה לגג** או של תוספת הבניה לא יעלה על **40 מ"ר** לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

- בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג'/2 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

- תותר הקמת **פרגולות** בהתאם לחוק.

[5] שפורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 5986 ביום 11/08/09.

- תותר בניית **מרפסות מקורות או פתוחות** בשטח של עד 12 מ״ר ליח״ד בבניינים קיימים או חדשים.

- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/ג׳/2, אלא אם שונו בתכנית זו.

- התכנית תחול גם בכל מקום בו צוין בתכנית בתוקף כי תכנית רח/2000/ג׳ לא תחול בתחומה.

<u>תכנית רח/מק/2000/כ׳</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ מס׳ 6913, ביום 09/11/14)

התכנית קובעת הוראות להקמת **בריכות שחיה** לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן, בבתים בבניה רוויה.

<u>תכנית רח/2000/ב׳/6</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ מס׳ 7014, ביום 31/03/15)

התכנית מאפשרת, באזור תעשייה ומלאכה, בניית שטחי שירות עיליים, בהיקף של 40% משטח המגרש, ובתת הקרקע: 80% בקומה אחת, עד שלוש קומות.

<u>תכנית רח/2000/ג/4</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ מס׳ 7201, ביום 09/02/16)

בכל אזורי המגורים בהם מותרת **פרגולה** עפ״י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה, בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור.

<u>תכנית רח/53/ד׳/4/א׳ (414-0160325)</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ מס׳ 8051, ביום 24/12/18)

עסקינן בתכנית מפורטת נקודתית המשנה את יעוד חלקה 18 וחלק מחלקה - 19 למגורים, מסחר ותעסוקה ומגרשי ציבור שונים. להלן עיקרי התכנית:

<u>מגורים ד׳</u>

<u>שימושים אפשריים:</u>

- מבנים למגורים.

- שטחים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים וחדר כושר.

- שימושים למסחר, כגון: מסעדות, בתי קפה וחנויות, בהיקף המפורט בטבלת הזכויות.

- מתקני ספורט מקורים, לרבות בריכות שחיה לשימוש הדיירים בלבד.

- גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות. עמודי תאורה, מתקני משחק, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות.

<u>עיקרי ההוראות:</u>

- במסגרת היתר הבניה יותר ניוד יח"ד ושטחי בניה בין המגרשים.

- הצפיפות הממוצעת במגרשים תהיה 25 יח"ד לדונם.

- שטחי הבניה כוללים שטחים לרווחת הדיירים ומתקני ספורט.

- חזית מסחרית תותר לכיוון הרחובות משה יתום ודרך הים.

- תותר הקמת עד 2 מבנים למגורים בכל מגרש. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך הגן והמעבר המרכזי.

- תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי, כמסומן בתשריט.

- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.

- גובה קומת מסחר מקסימאלי הינו 6 מ'.

<u>מסחר ותעסוקה</u>

<u>שימושים:</u>

- שימושים למסחר לרבות, חנויות, סופרמרקטים, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה.

- משרדים.

- תעשייה עתירת ידע ותעשיה נקיה.

- מוסד פרטי בעל אופי ציבורי, כגון: מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים, לרבות מרפאות.

- דירות לדיור מוגן.

- מלונאות בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד הבריאות.

- גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות, עמודי תאורה, מתקני משחק, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים. שבילים ורחבות.

- מתקני ספורט ומועדוני ספורט מקורים, לרבות בריכות שחיה.

<u>עיקרי ההוראות:</u>

- הכניסות הראשיות למבני המשרדים תהיינה במפלס הגן המרכזי. יתאפשרו מבואות ולובאים נוספים ממפלס הרחוב.

- תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי, כמסומן בתשריט וכן בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבול המגרש.

- גובה קומת המשרדים לא יעלה על 4 מ'.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

<u>שימושים:</u>

- מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט.

- מוסדות קהילתיים.

- מרפאות ושירותי בריאות.

- משרדי עירייה.

- מסחר נלווה, כגון: בתי קפה, קיוסקים ומסעדות.

- תתאפשר גישה בתחום המגרש למרתפי חניה, בייעודים שונים. לשם כך תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש, בשטח המסומן לכך בתשריט התכנית.

כללי - עיקרי התנאים להיתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית.
- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם הוגש תצ"ר ערוך כדין והבטחת רישומו במרשם השטחים המופיעים בטבלת השטחים במצב המוצע.
- תנאי להיתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, הינו הקמת גשר הולכי רגל לתחנת הרכבת מצפון.

פיתוח סביבתי:

פיתוח הגן המרכזי יעשה באופן רציף והמשכי בין המגרשים השונים בתחום התכנית, לרבות שטח השצ"פ מצפון.

מרתפים:

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, תוך שמירה על שטח לחלחול.

חניה:

- החניה למגורים תהיה תת קרקעית ומופרדת מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
- החניות בתחום התכנית תהיינה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- בחניון המגורים תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממס' יחה"ד.

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור	התניה
1	היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	ההיתר יכלול את תכנון המעבר הציבורי המחבר בין מחלף דרך הים לרח' משה יתום.
2	היתר בניה למלוא שטחי הבניה למגורים בתחום התכנית.	1. היתר בניה לביצוע המעבר הנ"ל. 2. ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 401.
3	היתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, בתא שטח 200.	תכנון והקמת גשר הולכי הרגל לתחנת הרכבת מצפון.

טבלת זכויות והוראות בניה:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שירות				
מבנים ומוסדות ציבור	500	7,187	[6]14,332	5,732	21,500	41,564	580	35
מגורים ד'	100	5,276	[7]14,690	5,876	15,795	36,361	690	35
מגורים ד'	101	4,757	[8]15,510	6,204	14,058	35,772	763	35
מסחר ותעסוקה	200	11,060	[9]33,075	13,230	33,075	79,380	720	50

המשך:

ייעוד	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' קומות		קו בניין (מטר)				מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור			32	8	4	[10]10	[11]14	[15]5	[12]5	
מגורים ד'	[13]122	23	[14]64	[20]18	4	[15]5	[16]5	[17]5	[18]10	[19]1,464
מגורים ד'	[13]128	27	[14]64	[20]18	4	[15]5	[16]5	[17]5	[18]10	[19]1,536
מסחר ותעסוקה			64	[21]18	4	משתנה[22]	[23]5	5	5	

5. **רישוי**

5.1 בתאריך 27/03/03 הונפק היתר בניה (מס' 20020559) להקמת מבנה תעשייה חד קומתי ובתאריך 06/10/05 הונפק היתר בניה (מס' 20050249) הכולל: תוספת גלריה במפלס

[6] תתאפשר חזית מסחרית בהיקף של עד 250 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים.
[7] מתוך סך השטחים העיקריים, תותר הקמת עד 670 מ"ר למסחר.
[8] מתוך סך השטחים העיקריים, תותר הקמת עד 830 מ"ר למסחר.
[9] מתוך סך השטחים העיקריים תותר הקמת עד 7,000 מ"ר למסחר. תנאי להיתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, הינו הקמת גשר הולכי רגל לתחנת הרכבת מצפון.
[10] לכיוון מזרח.
[11] קו הבניין למבנה ציבור הינו 14 מ'. תותר הקמת מפלס הפיתוח בלבד, עד לקו בניין 5 מ'.
[12] לכיוון משה יתום.
[13] מתוך סך כל יחה"ד בתכנית, 20% תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל (עיקרי + שירות).
[14] גובה המבנים לא יעלה על 91.4 מ' מעל פני הים.
[15] לכיוון צפון.
[16] לכיוון דרום.
[17] לכיוון הגן המרכזי. בקומת הקרקע קו בניין 10 מ' ובקומות עיליות 5 מ' מגבול המגרש.
[18] לכיוון רח' ששת הימים.
[19] הערך מתייחס למ"ר. הערה: כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת.
[20] כולל קומת הכניסה וקומה טכנית גבוהה.
[21] מס' הקומות כולל את קומת מבנה הסופרמרקט הקיים וקומה טכנית גבוהה.
[22] קו בניין לכיוון מזרח משתנה עפ"י תשריט.
[23] לכיוון מערב.

3.90 + בתוך חלל החנות, בניית מאגר מים, מתחת לחנות, והקמת שלט[24].

5.2 הוצגו בפניי מספר היתרים לשימושים חורגים מתעשייה למסחר, החל מהיתר ראשון מס׳ 20020565, מיום 27/03/03 (לא צוין אורך התקופה) ועד להיתר אחרון, מס׳ 20150305, מיום 06/10/16, לתקופה של 5 שנים, מיום 24/05/15, עד 24/05/20.

5.3 בהתאם לטבלת השטחים של ההיתר לשימוש חורג, מיום 06/10/16, מניין השטחים הבנויים בנכס הם 4,795.14 מ״ר עיקרי (מהם 122 מ״ר בגלריה) + 1,489.39 מ״ר שירות (מהם: מרתף, כ- 232 מ״ר, 847 מ״ר בק״ק וכ- 410 מ״ר בגלריה) , ובסה״כ 6,284.53 מ״ר.

6. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

6.1 המימוש - מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם.

6.2 ההשבחה נבחנה, בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04), לכ״א מהתכניות למועד תחילתה (כמצוין בפרק 7).

6.3 ההשבחה בשומת הועדה נערכה בשתי חלופות: מימוש מלא ומימוש חלקי של זכויות הבניה, ואילו בשומת המבקש, רק בהתייחס למימוש מלא. נוכח מטרת הכרעתי, בקשה למידע מוקדם, ערכתי אותה בהתייחס למימוש מלא בלבד. משום כך מתייתר הצורך בהצגת טיעוני שמאי הועדה בדבר המימוש החלקי.

<u>תכנית רח/2000/ב׳/6 (15/04/15)</u>

6.4 לטענת שמאי הועדה ההשבחה נובעת מתוספת שטחי שירות, בשיעור של 10% מהשטח העיקרי. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

תאור	סה״כ
שטח חלקה נטו	29,408 מ״ר
אחוזי בנייה	40%
זכויות בניה בחלקה	11,763 מ״ר
תוספת אחוזי בניה אפקטיביים, ביחס לשטח עיקרי	10%

[24] לא הוצגו בפני הגרמושקות של היתרי בניה אלו.

תאור	סה"כ
תוספת ז"ב (מיוחסים לשטח אחסנה עילי)	1,176 מ"ר
מקדם השבחה (שטחי מעברים ומתקנים טכניים שוליים לאחסנה)	0.30
שווי למ"ר מבונה	1,700 ₪
השבחה	**599,923** ₪

6.5 שמאי המבקש לא חלק על ההשבחה בגין תכנית זו.

<u>הכרעה</u>

6.6 מאחר שהצדדים אינם חלוקים בדבר ההשבחה לתכנית זו, אני מקבל את ההשבחה הנטענת ע"י שמאי הועדה, בסך של **599,923** ₪.

<u>תכנית רח/53/ד'/4/א' (08/01/19)</u>

6.7 הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס אך הם חלוקים בנושאים שונים, שלהלן עיקריהם:

נושא	ועדה	מבקש
<u>מצב קודם:</u>		
שווי דונם לתעשייה -	1,955,000 ₪	2,000,000 ₪
<u>מצב חדש:</u>		
תרומת הבנוי לשווי החדש-	יש.	אין.
שווי מגורים, מ"ר מבונה -	4,200 ₪	3,350 ₪
שווי למ"ר מבונה מסחר -	3,700 ₪	3,600 ₪
מקדם שטח שירות מסחרי נוסף -	0.40	0.30
שווי ושימוש מיטבי לתעסוקה -	דיור מוגן - 2,200 ₪	משרדים - 1,800 ₪
דחייה להיתר למגרש 200 -	ל- 3 שנים, ליתרת ז"ב.	ל- 5 שנים, לכל המגרש.
עלויות התאמה בבנייה על הקיים -	אין.	יש.
הפחתת עלות מטלות ציבוריות -	3 מיליון ₪.	15.5 מיליון ₪.
השבחה -	**100,983,400** ₪	**18,300,000** ₪

6.8 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- מאחר שמבנה ה"שופרסל" קיים בשני מצבי התכנון, שוויו קוזז.

- לא הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין בניה מעל המבנה הקיים, מאחר שהוא נבנה

תוך תכנון בניה עתידית מעליו. תימוכין לכך ניתן למצוא בהיתר הבניה, בו מופיעים 3 גרעינים עתידיים.

- מאחר שתכניות המתאר הפכו לרלוונטיות עם אישור תכנית רח/53/ד'/4/א', ההשבחה בגינן חושבה למועד אישורה של תכנית זו.

- הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר, מיום 27/03/17, לעניין חיוב בהיטל השבחה בנושא מרפסות מקורות ותחולת תכנית רח/2000/ג'/2 (עררים 8069/14, 8022/13, 8136/11, 8118/12, 8066/11).

- הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר, מיום 27/06/17, לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה בקומות חלקיות מתכנית רח/2000/ג'/2 (עררים 8002/13 ו- 188/15/78).

במידה ובעתיד תתבקש בניה בקומות חלקיות מתוקף תכנית רח/2000/ג'/2 ו- רח/מק/2000/ג'/3, יחול היטל השבחה על המבקש.

- הובאה בחשבון הפחתה לחלק מעלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית במגורים (50%) ובמסחר, לחניון ציבורי (67%).

- מגרשים 100 ו- 101 : אין כדאיות כלכלית בהקמת שטחי מסחר על חשבון מגורים.

- בוצעה הפחתה לתנאים להיתר ושלבי ביצוע בתכנית, לפי מקדם 0.84 (3 שנים, 6%).

- עלות רכישת מגרש ההשלמה, מהעירייה, בסך של 5,080,000 ₪, הופחתה מהשווי החדש.

- בוצע קיזוז של היטל השבחה בגין יתרת תקופת השימוש החורג למסחר, בסך של 363,800 ₪.

<u>נתוני שווי - תעשייה</u>

- בתאריך 19/02/18 נחתם הסכם למכירת 1/3 מהזכויות בחלקה 12 בגוש 3654 (תכנית רח/53/ד') תמורת 2,400,000 ₪ + מע"מ. לאחר הפחתת 10% בגין קונה מיוחד (שכן הזכויות נמכרו לבעלי יתרת הזכויות בחלקה), מתקבל שווי של 2,100 ₪ למ"ר קרקע.

- בתאריכים 15/01/17 ו- 13/05/18 בוצעו שתי עסקאות למכירת מבני תעשיה בק"ק, ברח' היצירה בחולון. מחילוץ שווי הקרקע, מתקבלים ערכי שווי של כ- 2,600 ₪ ו- 2,650 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה, המשקפים שווי של 1,736,8000 ₪ לדונם קרקע.

- בשקלול הנתונים, 60% בגישת ההשוואה ו- 40% בגישת החילוץ, מתקבל שווי של 1,955,0000 ₪ לדונם קרקע.

<u>נתוני שווי – מגורים</u>

- במהלך החודשים ינואר עד מאי 2018, דווחו באתר שע"מ 19 עסקאות לדירות מגורים חדשות, בנות 4 ו- 5 חדרים, בגו"ח 3654/12, לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 15,750 ₪ למ"ר בנוי. לאחר הפחתת מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה (7,000 ₪ למ"ר, כולל העמסת שטחי שירות, עלויות עקיפות ועלויות פיתוח), מתקבל שווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה.

- בתאריך 30/12/18 נחתם חוזה, בגו"ח 3699/411, למכירת 38 יח"ד תמורת 23,300,000 ₪, המשקפים כ- 613,000 ₪ קרקע ליח"ד. שטח אקו' ליח"ד הינו כ- 129 מ"ר[25], כך שמתקבל שווי של כ- 4,750 ₪ למ"ר מבונה, ובהפחתה למיקום של כ- 10% מתקבל שווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה.

- בתאריך 04/02/19 נחתם חוזה, בגו"ח 3694/387, למכירת 17.017 יח"ד תמורת 13,443,430 ₪, המשקפים כ- 790,000 ₪ קרקע ליח"ד (העסקה בוצעה בהליך של פירוק שיתוף בה הבעלים קנה את יתרת זכויות הבניה בחלקה). שטח אקו' ליח"ד כ- 134 מ"ר[26], כך שמתקבל שווי של כ- 5,900 ₪ למ"ר מבונה, ובהפחתה למיקום (15%) וביטול מושע (10%), מתקבל 4,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>נתוני שווי - מסחר</u>

- בהתאם לדו"ח מאן נכסים לרבעון הראשון של שנת 2018, ממוצע שכ"ד חודשי למסחר בעיר רחובות הינו 80 ₪ למ"ר ומחיר המכירה הינו 13,714 ₪ למ"ר בנוי.

- בהתאם לנתוני ביקוש מאתר יד 2, שתי חנויות בשטח כולל של 100 מ"ר (כולל מעברים), הממוקמות במרכז מסחרי "אמריקן סיטי", חולון, מוצעות למכירה ב- 1,750,000 ₪. מחיר זה מבטא 20,000 ₪ למ"ר אקו' בנוי.

[25] 129 מ"ר אקו' = 0.6 מקדם X 12 מ"ר מ.מקורה + 0.5 מקדם X 7.5 מ"ר מחסן + 13 מ"ר ממ"ד + 105 מ"ר עיקרי
[26] 134 מ"ר אקו' = 0.6 מקדם X 12 מ"ר מ.מקורה + 0.5 מקדם X 7.5 מ"ר מחסן + 13 מ"ר ממ"ד + 110 מ"ר עיקרי

- בהתאם לנתוני ביקוש מאתר יד 2, שלוש חנויות ושטחי מסחר בעיר חולון, הוצעו להשכרה במחירים המשקפים דמ״ש חודשיים הנעים בין 40 – 65 ₪ למ״ר. נתוני השכירות מביאים לדמ״ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- 57 ₪ למ״ר ובהיוון של 8% מתקבל שווי של כ- 8,550 ₪ למ״ר בנוי.

- משקלול מרכיבי השווי דלעיל, מתקבל שווי ממוצע של כ- 14,000 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפחתה לביקוש (10%), יזמות (30%), עלות בנייה (6,000 ₪ למ״ר) מתקבל שווי של 3,700 ₪ למ״ר מבונה.

- בחודש מרץ 09, נחתם הסכם לתוספת שכירות בנכס, לפיו עודכנה תקופת השכירות וגובה דמי השכירות במבנה שופרסל דיל, כדלהלן:

  - 01/01/09 – 10/02/20 דמ״ש חודשיים של 254,000 ₪ + מע״מ.

  - 10/02/20 – 09/02/28 – תוספת של 5% לסכום האחרון ששולם.

  - 10/02/28 – 10/01/34 – ייקבעו בהסכמה וינועו בין דמי השכירות שישולמו עבור ינואר 28 ועד תוספת 5% לסכום האחרון ששולם.

  - הסכומים הנ״ל יוצמדו למדד ויישאו הפרשי הצמדה.

- דמי השכירות ממודדים (כולל תוספת לחוזה דחויה בשנה) למועד הקובע, הינם כ- 58 ₪ למ״ר אקו׳. בהיוון בשיעור של 6.2% (ביטחון יחסי), מתקבל שווי של 11,250 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפחתת יזמות (30%) ועלות בניה (5,000 ₪ למ״ר במבנה תעשייתי), מתקבל שווי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה.

<u>נתוני שווי - דיור מוגן</u>

- בתאריך 07/10/18, פורסמו תוצאות מכרז רמ״י, ל- 250 יח״ד + מסחר, בבאר יעקב, לפיו שולם 33,000,000 ₪ כולל פיתוח. סכום זה מגלם 2,150 ₪ למ״ר מבונה (ללא מסחר) וכולל חניון תת״ק ופינוי מחנה צריפין.

- בתאריך 30/04/18, פורסמו תוצאות מכרז רמ״י, ל- 250 יח״ד + מסחר, בראשל״צ, בו לא התקבלו הצעות ומחיר השומה הינו 52,289,138 ₪ כולל פיתוח. סכום זה מגלם 2,200 ₪ למ״ר מבונה (ללא מסחר) ולאחר התאמה לחניון תת״ק ופינוי מחנה צריפין.

- בהכרעת גב' סירקיס (למועד קובע 27/01/17 לדיור מוגן, ברח' צאלון 1, שכונת גבעת הפרחים, מודיעין), נקבע שווי של 2,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגולם חניה תת"ק).

- בהכרעת מר פז (למועד קובע 02/03/18 לדיור מוגן, ברח' הר הצפונים, פינת האלוף פרי יעקב, שכונות רחובות ההולנדית), נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה לעלות בלתי מכוסה (כ- 2,500 ₪ עיקרי, המגלם חניה תת"ק ומטלות ציבוריות).

- בהתאם לאמור לעיל, השווי לדיור מוגן הינו כ- 2,200 ₪ למ"ר עיקרי, כולל חניות תת"ק (מגלם דחייה).

<u>השבחה</u>

- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה, למימוש מלא:

תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
מגרש 100				
24 יח"ד עד 67 מ"ר עיקרי	1,608 מ"ר	1.10	4,200 ₪	7,428,960 ₪
שטח עיקרי עד 100 מ"ר	9,800 מ"ר	1.00	4,200 ₪	41,160,000 ₪
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר	2,682 מ"ר	0.90	4,200 ₪	10,137,960 ₪
4 דירות פנטהאוז	600 מ"ר	1.20	4,200 ₪	3,024,000 ₪
ממ"ד	1,586 מ"ר	0.85	4,200 ₪	5,662,020 ₪
מרפסת מקורה	1,464 מ"ר	0.60	4,200 ₪	3,689,280 ₪
מחסנים	915 מ"ר	0.30	4,200 ₪	1,152,900 ₪
סה"כ שווי מגרש 100				**72,255,120** ₪
מגרש 101				
26 יח"ד עד 67 מ"ר עיקרי	1,742 מ"ר	1.10	4,200 ₪	8,048,040 ₪
שטח עיקרי עד 100 מ"ר	10,200 מ"ר	1.00	4,200 ₪	42,840,000 ₪
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר	2,968 מ"ר	0.90	4,200 ₪	11,219,040 ₪
4 דירות פנטהאוז	600 מ"ר	1.20	4,200 ₪	3,024,000 ₪
ממ"ד	1,664 מ"ר	0.85	4,200 ₪	5,940,480 ₪
מרפסת מקורה	1,536 מ"ר	0.60	4,200 ₪	3,870,720 ₪
מחסנים	960 מ"ר	0.30	4,200 ₪	1,209,600 ₪
סה"כ שווי מגרש 101				**76,151,880** ₪
שווי ביניים למגרשים 100 ו- 101				148,407,000 ₪
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים 400 X 42,000 ₪				- 16,800,000 ₪

תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
שווי מגרשים 100 ו- 101 לפני דחייה				₪ 131,607,000
דחייה עקב תנאים להיתר, שלבי ביצוע וגודל פרויקט (3 שנים, 6%)				0.84
שווי מגרשים 100 ו- 101				**₪ 110,499,775**
מגרש 200				
שטח עיקרי מסחרי לשופרסל- קיים	4,795 מ"ר	1.00	₪ 3,700	₪ 17,741,500
שטח שירות עילי לשופרסל - קיים	1,258 מ"ר	0.30	₪ 3,700	₪ 1,396,380
שווי חלק שופרסל קיים במגרש 200				₪ 19,137,880
שטח עיקרי מסחרי נוסף	2,205 מ"ר	1.00	₪ 3,700	₪ 8,158,500
שטח שירות מסחרי נוסף, כולל אחסנה, 30% מעיקרי	662 מ"ר	0.40	₪ 3,700	₪ 979,020
שטח עיקרי לדיור מוגן	26,075 מ"ר	1.00	₪ 2,200	₪ 57,365,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים לשטחי מסחר (חניה ציבורית)	395	X	₪ 56,300	₪ 22,238,500 -
הפחתת עלות הקמת גשר				₪ 3,000,000 -
סה"כ שווי נוסף במגרש 200				₪ 41,264,020
דחייה עקב תנאים להיתר, שלבי ביצוע וגודל פרויקט (3 שנים, 6%)				0.84
שווי מגרש 200 נוסף בדחייה לתנאים להיתר, שלבי ביצוע וגודל פרויקט (3 שנים, 6%)				₪ 34,646,067
שווי מגרש 200 (קיים ונוסף)				**₪ 53,783,947**

- ריכוז נתוני השווי וההשבחה :

תיאור	סה"כ
שווי ביניים של מגרשים 100, 101 ו- 200	₪ 164,283,722
הפחתת עלות מגרש ההשלמה	₪ 5,080,000 -
שווי מצב חדש	₪ 159,203,722
שווי מצב קודם לשטח של 29.408 דונם, לפי ₪ 1,955,000 לדונם =	₪ 57,492,640
השבחת ביניים	₪ 101,711,082
היטל ביניים	₪ 50,855,541
קיזוז היטל השבחה בגין חלק יחסי בשימוש חורג	₪ 363,800 -
היטל השבחה במעוגל	**₪ 50,491,700**

6.9 עיקרי טיעוני שמאי המבקש :

<u>מיקום הנכס</u>

- המתחם בו ממוקם הנכס הינו חלק מאזור תעשייה ותיק, עם שימושים קלאסיים של מוסכים, מסגריות וכו'.

- הנכס ממוקם בסמוך לשכונת "קריית משה", המאופיינת באוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי נמוך יחסית, כשנכון למועד הקובע, מיקום הנכס נחות יחסית אל מול מתחמים אחרים בעיר המיועדים למסחר, מגורים ותעסוקה.

<u>שווי מצב קודם</u>

השווי הקודם נקבע לפי ממוצע שתי חלופות:

- האחת, שווי בשימוש ביניים, לפי חוזי שכירות בפועל + שווי דחוי של מבנה התעשייה עם פוטנציאל + שווי יתרת זכויות הבנייה לנכס לשימושי תעשייה.

- השנייה, גישת השווי הפיסי - שווי הקרקע כתעשייה + שווי המחוברים, כולל פיתוח.

בגישה הראשונה, לא ניתן להתעלם מהתרומה לשווי הקודם, מעצם העובדה ששופרסל משתמשת במבנה לצרכי מסחר.

<u>שווי מצב חדש</u>

- השווי החדש נקבע על בסיס הערכת מלוא פוטנציאל זכויות הבניה.

- נוכח גודל המתחם וההתניות לקבלת היתר בניה, בוצעה הפחתה בגין דחייה לשלוש שנים, עד להוצאת היתר בניה למגורים וחמש שנים עד להוצאת היתר בניה למסחר ותעסוקה.

- הדחייה במגרש 200 (מסחר ותעסוקה), מגלמת גם את הפגיעה בשימוש במבנה המסחרי הקיים בתקופת הבנייה, נוכח הימצאותו בלב אתר בניה.

- צמצום ניכר במספר מקומות החניה ופגיעה בתנאי חוזה השכירות החדש מול חברת שופרסל, המתבטאת בהפחתת דמי השכירות ומתן אופציה לעזיבה בתקופת הבניה, פוגמים בשווי הנכס.

- כתימוכין הוצג חוזה לתוספת הסכם השכירות, מיום 07/05/19 בין המבקש לחברת שופרסל, שלהלן עיקריו:

- למרות האמור בהסכם השכירות, מוסכם כי בעת מימוש האופציה הראשונה והשנייה להארכת תקופת השכירות כאמור לעיל, מיום 10/02/20 ועד ליום 09/02/24 ומיום 10/02/24 ועד ליום 09/02/28 בהתאמה, תינתן הנחה חד פעמית של 5% מדמי השכירות הנוכחיים בלבד. בנוסף, מוסכם כי בעת מימוש האופציה הנוספת להארכת תקופת השכירות, מיום 10/02/28 ועד ליום 10/01/34, יועלו דמי השכירות בשיעור ריאלי של 5% ביחס לתקופת השכירות שהסתיימה.

- השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכיר ו/או מי מטעמו מתעתדים לבנות מבני מגורים, הכוללים שטחי מסחר וקירוי באזור החניון הפתוח. יודגש כי בשלב זה העבודות אינן כוללות עבודות מעל המושכר אשר ייתכן ויבוצעו בעתיד.

- בכל שלב בבניית פרויקט המגורים, יתאפשר שימוש סביר לבאי המרכול, של מינימום 225 חניות.

- בכל זמן ממועד תחילת העבודות בפרויקט המגורים, לפי שיקול דעתו המוחלט של השוכר, הוא יהא רשאי לסגור את המושכר לקהל הרחב ולהביא את תקופת השכירות לסיומה, תוך 9 חודשים מיום משלוח הודעה בכתב למשכיר.

- נוכח העובדה שבמצב החדש ייבנו קומות נוספות על גבי המבנה המסחרי הקיים, יש להפחית עלויות התאמה.

- אין לקבל את טיעון שמאי הועדה לעניין שלושת הגרעינים לטובת הרחבה עתידית במבנה. יוער כי גם אם הדבר נכון, הרי שגם במצב הקודם היו יתרת זכויות בניה הניתנות לניצול. באותו מועד שבו הוקם המבנה אף אחד לא שיער מה יהיה אופי התכנית החדשה ואם תאושר כלל. לפיכך יש לראות בה "עלות עודפת" שאולי בדיעבד תרמה למצב החדש אבל זו תרומה של הבעלים ובוודאי שלא של עיריית רחובות ואין לקנוס בה את המבקש, אלא להיפך.

<u>הפחתות בגין מטלות היזם</u>

- נלקחו בחשבון מטלות היזם המוגדרות בהתחייבות שנחתמה ב- 10/04/14, וכמפורט בטיוטת הסכם הפיתוח, המסתכמות ב- 10.5 מיליון ₪. כ"כ, קיימת התניה מובהקת בתכנית המשביחה לפיה לא יתקבל היתר לתא שטח 200 להקמה מעל 19,000 מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר ללא הקמת גשר להולכים רגל (הידוע כתא

שטח 301). קיימת התניה נוספת לקבלת היתר לכלל המגורים והוא פיתוח בפועל של השצ"פ בתא שטח 401.

יובהר כי עניין זה של "מטלות יזם" על כל גווניו - בניית מבני ציבור, פיתוח שצ"פ, הקמת דרכים, או גשרים, נבחן בהכרעות רבות ונקבע לא אחת שיש להפחיתן באופן מלא משווי במתחם במצב החדש.

העניין מובהק – עלות זו משקפת חלק מעלויות הפיתוח וההקמה של המתחם במצבו החדש.

- כתימוכין, הפנה להכרעת גב' פריאל (מיום 15/02/17, לנכס בגו"ח 30615/219, במתחם קרקע למגורים בירושלים) ולפסיקת ביהמ"ש המחוזי בעניין אברמוביץ[27].

- מעבר להפחתה הנטענת, בסך 10.5 מיליון ₪, בתחשיב ההשבחה בוצעו הפחתות נוספות, כך שההפחתה המצרפית מסתכמת ב- 15.5 מיליון ₪. להלן פירוט ההפחתות הנוספות:

  - 4,000,000 ₪, בגין עלות הקמת גשר להולכי רגל, נוכח הוראות התכנית המתנות בכך קבלת היתר בניה של מעל 19,000 מ"ר תעסוקה ומסחר במגרש 200.

  - 1,000,000 ₪, בגין עלות פיתוח שצ"פ בתא שטח 401, נוכח הוראות התכנית המתנות קבלת היתר בניה למלוא שטחי המגורים.

<u>נתוני שווי – תעשייה</u>

- שווי הקרקע – בהתאם ל- 3 נתוני השוואה, מהשנים 2017-2018, מתקבלים ערכי שווי מתואמים הנעים בין 1,995 ₪ לבין 2,362 ₪ למ"ר קרקע. כ"כ, בשומת הועדה נטען לשווי של 1,995 ₪[28], כך שבממוצע מתקבל שווי של 2,167 ₪ (ראו נספח 2).

- שווי בנוי – בהתאם ל- 4 נתוני השוואה, מהשנים 2017-2018, מתקבל שווי ממוצע של 6,837 ₪ למ"ר בנוי (ראו נספח 2).

- מנתונים אלו מתקבלים ערכי שווי כדלקמן:

[27] ע"א 2338-09 אברמוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.
[28] כך נרשם. בפועל שמאי הועדה קבע 1,955 ₪.

- שווי בנוי – 7,000 ₪ למ״ר.
- שווי קרקע – 2,000 ₪ למ״ר.
- שווי מבונה – 1,700 ₪ למ״ר.

- השווי הקודם חושב עפ״י 2,000,000 ₪ לדונם קרקע, לאחר התאמה למיקום.

<u>נתוני שווי - מגורים</u>

- שווי הקרקע – בהתאם ל- 3 עסקאות השוואה לקרקע, מהשנים 2017-2018, מתקבלים ערכי שווי מתואמים הנעים בין כ- 2,900 ₪ לבין כ- 4,100 ₪ למ״ר קרקע, כך שבממוצע מתקבל שווי של כ- 3,500 ₪ (ראו נספח 2).

- שווי בנוי ומבונה - בהתאם ל- 7 עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, שדווחו באתר שע״מ, בין החודשים ינואר לנובמבר 2018, מתקבל שווי ממוצע של 15,469 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפחתת מע״מ (17%), יזמות – (25%) ועלויות בניה (7,000 ₪), מתקבל שווי של 3,577 ₪ למ״ר מבונה.

- לאור האמור לעיל, ולאחר התאמה למיקום מתקבל שווי של 3,350 ₪ למ״ר מבונה ושווי קרקע של 450,000 ₪ ליח״ד, כמפורט:

תיאור		**סה״כ**
שווי למ״ר מבונה		3,350 ₪
שטח עיקרי ליח״ד	120 מ״ר	
שטח שירות ליח״ד	48 מ״ר	
שטח אקוי ליח״ד		134 מ״ר
שווי קרקע ליח״ד (במעוגל)		**450,000** ₪

<u>נתוני שווי - מסחר</u>

- שווי בנוי - בהתאם ל- 5 נתוני השוואה למבני מסחר, מהשנים 2017-2018, מתקבלים ערכי שווי הנעים בין כ- 9,300 ₪ לבין כ- 16,500 ₪ למ״ר בנוי, כך שבממוצע מתקבל שווי של כ- 12,500 ₪ (ראו נספח 2).

- מנתונים אלו מתקבל שווי למסחר של 12,500 ₪ למ״ר בנוי, ולאחר הפחתת יזמות (30%) ועלויות בניה (6,000 ₪), מתקבל שווי של 3,600 ₪ למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

<u>נתוני שווי – משרדים</u>

- שווי בנוי – בהתאם ל- 5 נתוני השוואה למבני משרדים, מהשנים 2016-2019, מתקבלים שערכי שווי הנעים בין כ- 7,300 ₪ לבין כ- 10,000 ₪ למ״ר בנוי, כך שבממוצע מתקבל שווי של כ- 8,500 ₪ (ראו נספח 2).

- מנתונים אלו מתקבל שווי למשרדים של 8,500 ₪ למ״ר בנוי, ולאחר הפחתת יזמות (30%) ועלויות בניה (6,000 ₪), מתקבל שווי של 1,800 ₪[29] למ״ר מבונה.

<u>מצב קודם:</u>

השווי הקודם נקבע בהתאם לשתי גישות. האחת, המגלמת את דמי השכירות המשולמים, שווי המבנה ושווי יתרת זכויות הבניה, השנייה, לפי שווי קרקע ושווי המבנה, כמחושב:

תיאור	סה״כ
שטח המתחם	30,759 מ״ר
שטח קרקע נטו	29,408 מ״ר
שטח בנוי	6,285 מ״ר
ז״ב קיימות	21,531 מ״ר
יתרת ז״ב	15,246 מ״ר
שווי למ״ר תעשיה ק״ק, פוטנציאל מסחרי	7,000 ₪
שווי למ״ר מבונה תעשייה	1,700 ₪
שווי קודם עפ״י הגישה הראשונה	
דמ״ש שנתיים משולמים	3,450,000 ₪
שווי הזכות הכלכלית לחוזה	4,335,000 ₪
שווי הבנוי כתעשייה	43,995,000 ₪
בע״נ (מקדם 0.95)	40,915,350 ₪
שווי יתרת ז״ב לתעשייה	25,918,710 ₪
שווי מצב קודם	71,169,060 ₪
שווי קודם עפ״י גישת השווי הפיזי	
שווי לדונם קרקע	2,000,000 ₪
שטח קרקע (דונם)	29.408

[29] כך נרשם.

תיאור	סה"כ
שווי הקרקע	₪ 58,816,000
עלות הקמה למחוברים, לפי 5,000 ₪ למ"ר	₪ 31,425,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 90,241,000
שווי מצב קודם, ממוצע שתי הגישות	**₪ 80,000,000**

<u>מצב חדש:</u>

השווי החדש חושב כסכימת התרומה לשווי של כל זכויות הבניה האפשריות בנכס, בניכוי ההפחתות הנדרשות, כמחושב:

תיאור	סה"כ
מגרש 100	
מס' יח"ד להקמה	122
שווי קרקע ליח"ד	₪ 450,000
שווי מגרש 100	₪ 54,900,000
מגרש 101	
מס' יח"ד להקמה	128
שווי קרקע ליח"ד	₪ 450,000
שווי מגרש 101	₪ 57,600,000
שווי ביניים של מגרשי המגורים	₪ 112,500,000
עלויות עודפות למרתפי חניה	₪ 16,800,000 -
מטלות היזם	₪ 7,000,000 -
עלות פיתוח השצ"פ במגרש 401	₪ 1,000,000 -
שווי מגרשי המגורים לאחר הפחתות	₪ 87,700,000
דחייה להיתר (3 שנים, 6%)	0.83
שווי מגרשי המגורים בדחייה להיתר	₪ 72,791,000
הפחתת עלות רכישת מגרש ההשלמה	₪ 5,080,000 -
שווי מגרשי המגורים	**₪ 67,711,000**

<u>מגרש 200, וההשבחה:</u>

תיאור	שטח, מ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי מסחרי לשופרסל - קיים	4,795	1.00	₪ 3,600	₪ 17,262,000
שטח שירות עילי לשופרסל - קיים	1,258	0.30	₪ 3,600	₪ 1,358,640
שטח עיקרי מסחרי נוסף	2,205	1.00	₪ 3,600	₪ 7,938,000

תיאור	שטח, מ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח שירות מסחרי נוסף	662	0.30	₪ 3,600	₪ 714,960
שטח עיקרי לתעסוקה	26,075	1.00	₪ 1,800	₪ 46,935,000
שווי ביניים				₪ 74,208,600
עלות עודפת למרתפי חניה				- ₪ 22,250,000
סכום ביניים				₪ 51,958,600
דחייה להיתר (5 שנים, 6%)				0.74
סכום ביניים				₪ 38,449,364
הפחתה בגין מטלות ציבוריות				- ₪ 3,500,000
הפחתה בגין עלות הקמת גשר				- ₪ 4,000,000
קיזוז היטל השבחה ששולם בגין שימוש חורג				- ₪ 363,800
שווי מגרש 200				₪ 30,585,564
שווי מצב חדש				₪ 98,296,564
שווי מצב קודם				- ₪ 80,000,000
השבחה, במעוגל				₪ **18,300,000**

6.10 עיקרי תגובת שמאי הועדה:

<u>מטלות היזם במצב החדש</u>

שמאי המבקש הפנה למסמך ההתחייבות לחתימה על הסכם פיתוח, מיום 10/04/14, לפיו היזם התחייב לבצע עבודות פיתוח בעלות כוללת של 10,500,000 ₪, וזאת תוך התעלמות מוחלטת מהוראות ההסכם, בו נקבע כי לא ניתן לקזז את עלויות הפיתוח מהיטל ההשבחה. כ"כ, הסכם הפיתוח אינו "מטלה תב"עית", למעט הגשר, שהובא בחשבון בשומת הועדה.

<u>דחייה במגרש 200</u>

מאחר שעל מגרש 200 (המגרש המסחרי), קיים נכס פעיל של "שופרסל דיל", שגה שמאי המבקש בכך שחישב את המצב החדש בדחייה ל- 5 שנים.

<u>שיעור הרווח היזמי</u>

שיעור הרווח היזמי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקש, של 25% למגורים ו- 30% למסחר ומשרדים, הינו גבוה. כתימוכין, הפנה לקווים מנחים, פרק יח': "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", לפיהם שיעור הרווח היזמי בבניה רוויה למגורים, נע

בין 15% - 18%, במשרדים, תעשייה ומלאכה וחנויות בחזית מסחרית קיימת, נע בין 15% - 20% ובמרכז מסחרי, או קניון חדש, נע בין 20% - 30%.

ערכי שווי - מגורים

שמאי המבקש הציג עסקאות לקרקעות ודירות, עליהן ביצע התאמות לזמן ולמיקום.

ראשית, ניתוח זכויות הבניה ליח"ד כולל שטחי שירות (מעבר לממ"ד), גורם לעיוות בשווי, מכיוון שלא תמיד קיימת כדאיות כלכלית בבניית כל שטחי השירות.

שנית, שמאי המבקש הביא בחשבון עסקה מחודש ינואר 2017, בחצרות המושבה הסמוכה לנכס, ל- 400 יח"ד והגיע לשווי של 2,923 ₪ למ"ר מבונה. העסקה הנ"ל נותחה באופן שגוי, מאחר שבניתוח אין התייחסות לכך שהיזמים חויבו למכור 50 יח"ד במחיר מופחת לתושבי העיר.

שמאי המבקש ביצע סקר מחירים לדירות ברח' חזון איש בשכונת "וויסגל" הצמודה לשכונת "קריית משה", שהינה במיקום נחות מהנכס, בעוד קיימות עסקאות רבות לדירות מגורים הסמוכות לנכס.

יוער שחלק מהעסקאות, הן לדירות בשטח של 160 - 170 מ"ר, כאשר לא בוצעו התאמות כלל.

ערכי שווי - תעשייה ומלאכה

עסקאות ההשוואה למגרשים שהוצגו ע"י שמאי המבקש הינם מאזור התעשייה הורוביץ, בו זכויות הבניה לשטח עיקרי נעות בגבולות 140% - 200%, עם זכויות בניה לסחר ומשרדים. לעסקאות אלו לא בוצעו התאמות נדרשות לזכויות וייעודים.

תחשיבים - שווי מצב קודם

שמאי המבקש הביא בחשבון בשווי הקודם את שווי המחוברים של המבנה המסחרי, בהתאם לחלופות שערך, אך לא הביא בחשבון את השווי הנ"ל במצב החדש (הביא רק שווי קרקע ללא שווי המחוברים), כשבפועל מבנה "שופרסל דיל" קיים ונשאר גם במצב החדש.

תחשיבים - שווי מצב חדש

אין לקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו השימוש המיטבי במגרש 200 הינו משרדים,

מכמה טעמים:

ראשית, השימוש למשרדים אינו השימוש המיטבי במגרש 200 (שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה למשרד עפ״י שמאי המבקש, לפני הפחתת עלות בלתי מכוסה של חניות תת קרקעיות, לעומת שווי לדיור מוגן של 2,200 ₪ למ״ר עיקרי המגלם שטחי שירות ומרתפי חניה, כמפורט בשומת הועדה). לפיכך, תחשיב השווי במצב החדש ביעוד למשרדים הינו שגוי.

שנית, שמאי המבקש חישב את שווי המצב החדש על בסיס השטח העיקרי, בעוד השווי הנטען על ידו מבוסס על שווי מ״ר ברוטו, הכולל שטחי שירות (בעסקאות שהציג לא מצוין אם שטחי ברוטו או נטו, אך המחירונים שהציג מתייחסים למ״ר ברוטו).

הכרעה

תרומת המבנה לשווי

6.11 במחלוקת שבין שמאי הצדדים בדבר השפעת המבנה הקיים על השווי, וכפועל יוצא על ההשבחה, איני מקבל את טיעוני שמאי המבקש לפיהם תרומת המבנה לשווי נכללת רק במצב הקודם. כל עוד אין מניעה תכנונית או פיזית לשילוב המבנה עם זכויות הבניה החדשות, ללא צורך בהריסתו, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים, הרי שיש לו תרומה לשווי גם במצב החדש.

6.12 במקרה הנדון אני מקבל את טיעוני שמאי הועדה לפיהם התרומה לשווי המבנה זהה בשני מצבי התכנון ואינה ברת השפעה על ההשבחה, ולכן ניתן לפעול באחד משני האופנים, לכלול אותו בשווי, בשני מצבי התכנון, או להתעלם מימנו בשני מצבי התכנון, אך לבטח אין לקבל את טיעוני שמאי המבקש, לפיהם יש לכלול אותו רק במצב הקודם.

6.13 מכיוון שתרומת המבנה לשווי זהה בשני מצבי התכנון, לטעמי עדיף להתעלם מימנו על מנת לפשט את אופן בחינת ההשבחה.

6.14 אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש בדבר הצורך בעלויות התאמה, כאלו ואחרות, על מנת לממש את יתרת זכויות הבניה שהוקנו במגרש 200, הן בקומת הקרקע והן בקומות. ראו הכרעתי בהמשך.

בנייה בקומות חלקיות

6.15 כנטען ע"י שמאי הועדה, בחנתי את ההשבחה בהתעלם מהוראות תכניות רח/2000/ג'/2 ורח/מק/2000/ג'/3, לעניין הבניה בקומות החלקיות. במידה ובעתיד תתבקש בניה בקומות חלקיות היטל ההשבחה יחול על מבקש ההיתר, בהתאם לשטחים המבוקשים.

מצב קודם

אופן בחינת השווי הקודם

6.16 איני מקבל את אופן בחינת השווי הקודם, כנטען ע"י שמאי המבקש, כממוצע של שתי החלופות, בין היתר, מכיוון שגם בהתאם לחלופות אותן הציג, השווי המיטבי הינו השווי המתקבל לפי גישת השווי הפיזי, כנטען ע"י שמאי הועדה, ולא עפ"י גישת היוון ההכנסות.

6.17 יתר על כן, במקרה הנדון לא ניתן להשתמש בגישת היוון ההכנסות כיוון שהכנסות אלו משקפות את השווי ביעוד מסחרי, בהתאם לשימוש החורג, ולא את השווי התב"עי, אותו עלינו לקבוע, לשם בחינת ההשבחה.

6.18 משום כך, קבעתי את השווי הקודם בהתאם לשווי קרקע לתעשייה.

שווי קרקע לתעשייה

6.19 הבדלי השווי הנטענים ע"י הצדדים, האם 1,955,000 ₪ לשיטת שמאי הועדה, האם 2,000,000 ₪ במעוגל, לשיטת שמאי המבקש, הינם מינוריים ולמעשה לא ניתן לראות בהם כמחלוקת אמיתית.

6.20 הצדדים הציגו בפניי נתוני השוואה לתעשייה, הכוללים הן ערכי שווי לקרקעות ריקות והן לנכסים בנויים, מהם חילצו את שווי הקרקע.

6.21 נוכח הבעייתיות הידועה בהתבססות על גישת החילוץ, ובמיוחד בנכסי מלאכה ו/או תעשייה, מצאתי לנכון לבסס את השווי על נתוני עסקאות ההשוואה לקרקע בלבד, המנחים אותי לקבלת השווי הנטען ע"י שמאי המבקש, של 2,000,000 ₪ לדונם קרקע.

6.22 **תחשיב שווי המצב הקודם:**

תיאור	סה"כ
שטח, ד'	29.408
שווי לדונם	₪ 2,000,000
שווי מצב קודם	**₪ 58,816,000**

<u>מצב חדש</u>

<u>הפחתות בגין מטלות היזם</u>

6.23 איני מקבל את טיעוני שמאי המבקש בדבר הפחתת עלויות כל המטלות הציבוריות, בסך של 11.5 מליון ₪, או 15.5 מיליון ₪, כיוון שהדבר נוגד את הוראות החוק והפסיקה. בפס"ד של ביהמ"ש העליון, בעניין אברמוביץ[30], ששינה את פסיקת ביהמ"ש המחוזי[27], אליו הפנה שמאי המבקש, נכתב בהאי לישנא:

> *"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, **<u>לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד). יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון".</u>*** (הדגשות לא במקור)

6.24 נוכח האמור לעיל, המטלות הציבוריות שיש לקזז מהשבחה הן רק אלו הנובעות מהוראות התב"ע. במקרה דנן, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה עלות בניית הגשר להולכי רגל, לתחנת הרכבת מצפון[31], הינה מטלה תב"עית ולכן יש להביאה בחשבון בעת בחינת השבחה, לעומת זאת, בשאר המטלות הנטענות ע"י שמאי המבקש, איני רואה כמטלות תבע"יות ולכן אין להן כל השפעה על בחינת ההשבחה.

6.25 אני מקבל את ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקש, של 4,000,000 ₪.

[30] רע"א 147/14 "הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ"
[31] תנאים למתן היתרי בניה (סעיף 6.2 ס"ק 13).

6.26 במאמר מוסגר אציין שהוראות ההסכם בין הצדדים, בו נאמר שהעלויות לא יקוזזו מהיטל ההשבחה, אינן יכולות לשמש כאבן בוחן בסוגיית ההשבחה כיוון שהסכם זה הינו זר לתוספת השלישית לחוק. ככל שלמי מהצדדים יש השגות לגבי אופן מימושו או אי עמידה בתנאיו עליו לפנות למוסדות המתאימים, לצורך קבלת מזור, שמוסד השמאי המכריע אינו אחד מהם.

<u>שווי מגרשי המגורים (101-100)</u>

6.27 במחלוקת שבין שמאי הצדדים בדבר שווי הקרקע למגורים, אני מקבל את גישת שמאי הועדה כיוון שהיא מפורטת יותר ומביאה לידי ביטוי באופן ראוי יותר את מאפייני כ״א מהמגרשים, כגון: דירות הפנטהאוז והדירות הקטנות והשפעתם על השווי.

6.28 איני מקבל את השווי הנטען ע״י שמאי הועדה, של 4,200 ₪ למ״ר מבונה, כיוון שאינו משקף לטעמי את מיקום ומאפייני הנכס. אכן מגרשי המגורים ממוקמים בצמוד לשכונת חצרות המושבה אך הם נבדלים מימנה כיוון שהם נכללים בשולי אזור התעשיה ובצמידות למגרש המסחרי.

6.29 לטעמי בגין מאפיינים אלו יש להפחית כ- 10% מהשווי הנטען ע״י שמאי הועדה, כך שמתקבל שווי של 3,800 ₪ למ״ר מבונה.

<u>שווי המגרש לתעסוקה ומסחר (200)</u>

<u>שווי למסחר</u>

6.30 הצדדים חלוקים בדבר השווי למ״ר מבונה מסחר, האם 3,700 ₪ כנטען ע״י שמאי הועדה, האם 3,600 ₪, כנטען ע״י שמאי המבקש.

6.31 מאחר שלא הוצגו בפניי נתוני השוואה איכותיים והעובדה שמחלוקות זו זניחה, אני קובע כי השווי הראוי למסחר הינו 3,650 ₪ למ״ר מבונה.

<u>שווי לתעסוקה</u>

6.32 שמאי הצדדים חלוקים בדבר השווי המיטבי של זכויות הבניה לתעסוקה, האם לדיור מוגן האם למשרדים, כאשר לטענת שמאי הועדה השווי לדיור מוגן, הנטען על ידו, כולל פיתוח מלא.

6.33 במקרה הנדון איני מקבל את טיעון שמאי הועדה לפיו השווי לדיור מוגן כולל פיתוח מלא, מאחר שהדבר אינו תואם את נתוני הנכס, הכולל פיתוח חלקי בלבד, בהתאם לניצול בפועל של פחות ממחצית מזכויות הבנייה המותרות בייעוד תעשייה. המשמעות היא שיש לבצע התאמה בין שווי למ״ר מבונה הכולל פיתוח מלא, לשווי מ״ר מבונה הכולל פיתוח חלקי, כפי שקיים בפועל.

6.34 לשם כך ערכתי חישוב של עלויות הפיתוח במגרש 200, בהתבסס על הנתונים הקיימים באתר הועדה, פעם למגרש במצבו, עם פיתוח חלקי, ופעם למגרש עם פיתוח מלא. עלות הפיתוח המלא במגרש 200 (בייעוד תעסוקה ומסחר) הינה כ- 21.35 מיליון ₪ ואילו עלות הפיתוח החלקי, הקיים בפועל (בייעוד תעשייה), הינה כ- 8.25 מיליון ₪. הוי אומר, שהפער בין עלות פיתוח מלא, למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה, לבין הפיתוח החלקי הקיים בפועל (בייעוד תעשייה), הינו כ- 13.1 מיליון ₪, ובחלוקה לזכויות בנייה עיקריות, של כ- 33,000 מ״ר במגרש 200, מתקבל כ- 400 ₪ למ״ר עיקרי. לפיכך, לאחר התאמת השווי הנטען ע״י שמאי הועדה (2,200 ₪) לפיתוח הקיים, מתקבל שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המבקש.

6.35 נוכח האמור לעיל אני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו השווי הראוי, של זכויות הבניה לשימושי התעסוקה, הינו 1,800 ₪ למ״ר מבונה, ללא הבעת עמדה, כיוון שהיא מתייתרת, בדבר השימוש המיטבי, האם דיור מוגן האם משרדים.

<u>דחייה להיתר</u>

6.36 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה, כפי שנערכה ע״י שמאי המבקש, הכוללת דחייה בשווי מגרש 200, ללא הבחנה בין זכויות הבניה הממומשות במבנה המסחרי הקיים, המשמש כסופרמרקט פעיל, לבין יתרת זכויות הבנייה, שטרם מומשו. יש לבצע הבחנה ברורה בין זכויות הבניה הממומשות בבניין הקיים, שאין מניעה לכך שימשיך לתפקד גם בתקופת הבנייה בפרויקט, לבין יתרת זכויות הבנייה, אותן יש לחשב בדחייה, המגלמת הפחתה בגין תנאים להיתר ושלביות ביצוע התכנית.

6.37 אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה הדחייה הראויה למימוש במגרשי המגורים (100 – 101) הינה 3 שנים, אך לעניין המגרש לתעסוקה ומסחר (200) אני סבור כי יש לקבל את טיעון שמאי המבקש לדחייה של 5 שנים (בגין יתרת זכויות הבנייה בלבד, כאמור לעיל), המגלמת את פרק הזמן הראוי להבשלת הסביבה לבינוי זה, מורכבות הפרויקט, וכן את הפגיעה הצפויה מהימצאות המבנה הקיים, המשמש כסופרמרקט, בלב אתר

בניה, כפי שבאה לידי ביטוי בתוספת הסכם השכירות, מיום 07/05/19 של המבקש עם חברת שופרסל, כמפורט דלעיל.

6.38 נוכח האמור לעיל, במגרשי המגורים (100 - 101) הפחתתי בגין דחייה, לפי מקדם 0.8396 (i=6%, n=3) ובמגרש לתעסוקה ומסחר (200) הפחתתי לפי מקדם 0.7473 (n=5, i=6%) ליתרת זכויות הבנייה הקיימות בלבד.

<u>עלויות התאמה</u>

6.39 איני מקבל את טיעוני שמאי הועדה, לפיהם אין להפחית את עלויות התאמה הנובעות מבניה מעל המבנה המסחרי הקיים (חדש על ישן).

6.40 אומנם, בבניין קיימים שלושה גרעינים שניתן לראות בהם כהכנה לתוספת בניה עתידית, אך אני סבור כי הכנה זו נועדה לשם מיצוי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במצב הקודם ולא כהכנה לבינוי ברוח תכנית זו, שהיקף הזכויות בה גבוה באופן משמעותי מהאפשרי במצב הקודם.

6.41 אציין כי המבנה הקיים נבנה עפ"י היתר משנת 2003, בתקופה בה לא היה צפי לתכנית החדשה. לראיה, הליכי קידום התכנית החלו רק בשנת 2015. לכן, איני נוטה לחשוב, או להניח הנחות קיצון, לפיהן המבקש, על אף היותו חברה נדל"נית, בנה את המבנה הקיים, בו הותרה בניית מבנה תעשייה בגובה של עד 12 מ', על יסודות המתאימים למגדל בן 18 קומות.

6.42 אני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש להפחית בגין הצורך בחיזוקו וביסוסו של המבנה הקיים לשם בניית הקומות הנוספות. במקרה זה ובהעדר חו"ד הנדסית, אני סבור כי שיעור ההפחתה הראוי הינו 5%.

<u>חלקת ההשלמה והחזר היטל ההשבחה</u>

6.43 אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר הפחתת עלות רכישת מגרש ההשלמה, שנרכש ע"י המבקש מהעירייה' תמורת 5,080,000 ₪.

6.44 אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר הפחתת יתרת היטל ההשבחה המשויכת לתקופה שבין מועד אישור התכנית לבין מועד סיום תקופת השימוש החורג, בסך של 363,800 ₪.

6.45 **תחשיב ההשבחה:**

תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
מגרש 100				
24 יח"ד עד 67 מ"ר עיקרי	1,608 מ"ר	1.10	₪ 3,800	₪ 6,721,440
שטח עיקרי עד 100 מ"ר	9,800 מ"ר	1.00	₪ 3,800	₪ 37,240,000
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר	2,682 מ"ר	0.90	₪ 3,800	₪ 9,172,440
4 דירות פנטהאוז	600 מ"ר	1.20	₪ 3,800	₪ 2,736,000
ממ"ד	1,586 מ"ר	0.85	₪ 3,800	₪ 5,122,780
מרפסת מקורה	1,464 מ"ר	0.60	₪ 3,800	₪ 3,337,920
מחסנים	915 מ"ר	0.30	₪ 3,800	₪ 1,043,100
סה"כ שווי מגרש 100				**₪ 65,373,680**
מגרש 101				
26 יח"ד עד 67 מ"ר עיקרי	1,742 מ"ר	1.10	₪ 3,800	₪ 7,281,560
שטח עיקרי עד 100 מ"ר	10,200 מ"ר	1.00	₪ 3,800	₪ 38,760,000
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר	2,968 מ"ר	0.90	₪ 3,800	₪ 10,150,560
4 דירות פנטהאוז	600 מ"ר	1.20	₪ 3,800	₪ 2,736,000
ממ"ד	1,664 מ"ר	0.85	₪ 3,800	₪ 5,374,720
מרפסת מקורה	1,536 מ"ר	0.60	₪ 3,800	₪ 3,502,080
מחסנים	960 מ"ר	0.30	₪ 3,800	₪ 1,094,400
סה"כ שווי מגרש 101				**₪ 68,899,320**
שווי ביניים למגרשים 100 ו- 101				₪ 134,273,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים				₪ 16,800,000 -
שווי מגרשים 100 ו- 101 לפני דחייה				₪ 117,473,000
דחייה עקב תנאים להיתר, שלבי ביצוע וגודל פרויקט (3 שנים, 6%)				0.8396
שווי מגרשים 100 ו- 101				**₪ 98,632,596**
מגרש 200				
שטח עיקרי מסחרי לשופרסל - קיים	4,795 מ"ר	1.00	₪ 3,650	₪ 17,501,750
שטח שירות עילי לשופרסל - קיים	1,258 מ"ר	0.30	₪ 3,650	₪ 1,377,510
שווי חלק שופרסל קיים במגרש 200 (A)				₪ 18,879,260
יתרת ז"ב לשטח עיקרי מסחרי	2,205 מ"ר	1.00	₪ 3,650	₪ 8,048,250
יתרת ז"ב לשטח שירות מסחרי, כולל אחסנה 30% מעיקרי	662 מ"ר	0.30	₪ 3,650	₪ 724,890
שטח עיקרי לתעסוקה	26,075 מ"ר	1.00	₪ 1,800	₪ 46,935,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים לשטחי מסחר (חניה ציבורית)				₪ 22,238,500 -
סה"כ שווי נוסף במגרש 200				₪ 33,469,640

תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
התאמות לבנייה על הקיים				0.95
דחייה עקב תנאים להיתר, שלבי ביצוע וגודל פרויקט (5 שנים, 6%)				0.7473
שווי יתרת ז"ב במגרש 200 בדחייה לתנאים להיתר (B)				₪ 23,759,939
שווי מגרש 200 (קיים + ז"ב) (A+B)				**₪ 42,639,199**
ריכוז נתוני שווי				
שווי ביניים של מגרשים 100,101 ו-200				₪ 141,271,795
הפחתה לעלות הקמת גשר				- ₪ 4,000,000
הפחתה לתשלום בגין מגרש השלמה				- ₪ 5,080,000
שווי מצב חדש				₪ 132,191,795
שווי מצב קודם				₪ 58,816,000
השבחת ביניים				₪ 73,375,795
היטל ביניים				₪ 36,687,897
קיזוז היטל השבחה בגין חלק יחסי בשימוש חורג				- ₪ 363,800
היטל השבחה				₪ 36,324,097
השבחה				**₪ 72,648,195**

7. <u>הכרעה</u>

בכפוף לאמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
רח/2000/ב/6	15/04/2015	₪ 599,923
רח/53/ד/4/א'	08/01/2019	₪ 72,648,195

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[32].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[32] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	13/06/19	מבקש	2 דרישות תשלום של הועדה, חלופת מכר וחלופת בקשה להיתר, מיום 13/06/19, שהוצאה לאמטל רחובות בע"מ, ע"ס 51,052,572 ₪ ו- 45,850,329 ₪, בהתאמה.
1.1	12/06/19	מבקש	נסח רישום, מיום 12/06/19, בגו"ח 3653/18.
1.2	12/06/19	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י אוהד דנוס ורועי אייל.
1.3	06/06/19	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י ירון יוניצמן.
1.4	06/06/19	מבקש	מסמכי רישוי והיתר.
1.5	06/06/19	מבקש	התחייבות היזם לחתום על הסכם פיתוח.
1.6	02/09/19	מבקש	השלמות לפרוטו', הכוללות תגובה למייל של שמאי הועדה מתאריך 19/8/19.
1.7	02/09/19	מבקש	תחשיב שמאי המבקש.
1.8	02/09/19	מבקש	סקר מחירים.
1.9	02/09/19	מבקש	הצעת מחיר לפיתוח הגשר והשצ"פ – נפתלי ניסן.
1.10	02/09/19	מבקש	חוזה הארכת שכירות בין אמטל לשופרסל.
1.11	02/09/19	מבקש	טיוטת הסכם פיתוח בין אמטל לעיריית רחובות.
1.12	02/09/19	מבקש	הצעת מחיר לפיתוח הגשר והשצ"פ – וליד חסן.
1.13	02/09/19	מבקש	הסכם מכר לחלקה השלמה מס' 19 בגוש 3653 + נספחים.
2	04/07/19	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 03/07/19 שהוכן ע"י רועי אייל.
2.1	19/08/19	ועדה	תגובה לפרוטוקול.
2.2	19/08/19	ועדה	תשריט שימוש חורג.
2.3	25/08/19	ועדה	קובץ תחשיבים באקסל.
2.4	25/08/19	ועדה	תוצאות מכרז בראשל"צ
2.5	25/08/19	ועדה	תוצאות מכרז בבאר יעקב.
2.6	25/08/19	ועדה	דו"ח מאן נכסים 2018 ונתוני ביקוש.
2.7	25/08/19	ועדה	מחירי ביקוש ונת"מ 2015.
2.8	25/08/19	ועדה	חוזה מכר לתעשייה, מיום 19/02/18.
2.9	26/08/19	ועדה	חוזה מכר למגורים, מיום 04/02/19.
2.10	26/08/19	ועדה	חוזה מכר למגורים, מיום 30/12/18.
2.11	05/09/19	ועדה	תגובה להצעות מחיר שנשלחו ע"י שמאי הועדה.

נספח 2 – נתוני השוואה (שמאי המבקש)

מגרשי תעשייה ומלאכה:

תאריך	מיקום	שטח (מ"ר)	התמורה	שווי למ"ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי למ"ר קרקע	הערות
דצמ-17	א.ת הורביץ	377	₪ 875,000	₪ 2,321	0.95	1.05	₪ 2,315	מס שבח
פבר-18	גו"ח 3654/12	1,016	₪ 2,400,000	₪ 2,362	1.00	1.00	₪ 2,362	לא צורף
אפר-17	א.ת הורביץ	1,000	₪ 2,000,000	₪ 2,000	0.95	1.05	₪ 1,995	מחירון "רשף נכסים"
	הנכס הנדון						₪ 1,995	עפ"י שומת הוועדה
ממוצע							**₪ 2,167**	

נכסי תעשייה ומלאכה:

תאריך	מיקום	שטח בנוי	הערך	ערך למ"ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי למ"ר	הערות
ינו-17	היצירה 15	96	₪ 700,000	₪ 7,292	1.00	1.03	₪ 7,510	קומת קרקע
מאי-18	היצירה 22	643	₪ 5,150,000	₪ 8,009	1.00	1.00	₪ 8,009	
מאי-18	א.ת	1		₪ 5,657	1.00	1.00	₪ 5,657	דו"ח מאן נכסים
אפר-18	א.ת	1		₪ 6,171	1.00	1.00	₪ 6,171	סקר רשף נכסים
ממוצע							**₪ 6,837**	

מבני משרדים:

תאריך	מיקום	שטח בנוי (מ"ר)	הערך	ערך למ"ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי למ"ר	מקור
דצמ-16	א.ת הורביץ	260	₪ 2,535,000	₪ 9,750	0.95	1.08	₪ 10,004	דיווח למגנא
דצמ-17	א.ת הורביץ	300	₪ 2,950,000	₪ 9,833	0.95	1.05	₪ 9,809	דיווח למגנא
פבר-19	לב העיר	115	₪ 1,010,000	₪ 8,783	0.90	1.00	₪ 7,904	חוזה
מאי-18	א.ת הורביץ	1		₪ 7,340	1.00	1.00	₪ 7,340	דו"ח מאן נכסים
אפר-18	א.ת הורביץ	1		₪ 7,500	1.00	1.00	₪ 7,500	סקר רשף נכסים
ממוצע							**₪ 8,511**	

שטחי מסחר:

תאריך	מיקום	שטח בנוי (מ"ר)	הערך	ערך למ"ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי למ"ר	הערות
דצמ-17	דרך גד פינשטיין	100	₪ 1,650,000	₪ 16,500	0.95	1.05	₪ 16,459	דיווח למגנא

תאריך	מיקום	שטח בנוי (מ״ר)	הערך	ערך למ״ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי למ״ר	הערות
דצמ-17	א.ת הורביץ	8,837	₪ 82,500,000	₪ 9,336	0.95	1.05	₪ 9,312	דיווח למגנא
דצמ-17	א.ת הורביץ	3,799	₪ 41,250,000	₪ 10,858	0.95	1.05	₪ 10,831	דיווח למגנא
מאי-18	רחובות	1		₪ 13,715	0.95	1.00	₪ 13,715	דו״ח מאן נכסים
אפר-18	רחובות	1		₪ 12,000	1.00	1.00	₪ 12,000	סקר רשף נכסים
ממוצע							₪ **12,463**	

קרקע מגורים:

תאריך	מיקום	שטח	יח״ד	שטח יח״ד (מ״ר)	תמורה (₪)	ערך ליחידה	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי ליח״ד (₪)	שווי למ״ר אקו׳ (₪)
יול-18	לוי אשכול[33]	3,020	44	155	26,090,000	592,955	1.00	0.93	551,448	3,558
ינו-17	פריד משה וששת הימים, חצרות המושבה[34]	26,322	400	140	160,000,000	400,000	1.10	0.93	409,200	2,923
פבר-17	סעדיה גאון[35]	791	12	138	6,200,000	516,667	1.10	1.00	568,333	4,118
ממוצע									**509,660**	**3,533**

דירות מגורים:

תאריך	מיקום	שטח אקו׳	קומה	חדרים	תמורה	ערך למ״ר בנוי	ערך למ״ר מבונה
נוב-18	ששת הימים 72	160 מ״ר	9	5	₪ 2,000,000	₪ 12,500	₪ 1,547
ינו-18	חזון איש 13	130 מ״ר	6	5	₪ 1,935,000	₪ 14,885	₪ 3,178
ינו-18	חזון איש 2	170 מ״ר	8	6	₪ 2,580,000	₪ 15,176	₪ 3,377
מאי-18	חזון איש 13	120 מ״ר	3	4	₪ 1,830,000	₪ 15,250	₪ 3,427
יונ-18	חזון איש 16	115 מ״ר	4	1	₪ 2,080,000	₪ 18,087	₪ 5,367
מאי-18	חזון איש 15	130 מ״ר	2	5	₪ 1,870,000	₪ 14,385	₪ 2,836
ספט-18	חזון איש 2	115 מ״ר	4	1	₪ 2,070,000	₪ 18,000	₪ 5,308
ממוצע						₪ 15,469	₪[36] **3,577**

[33] בהתאם לדיווח מאתר שע"מ.

[34] בהתאם לכתבה באתר כלכליסט, מיום 01/12/16. יוער שבהתאם לדיווח מאתר שע"מ, ביום 22/11/16 בוצעה עסקה במתחם פרויקט חצרות המושבה, ברח' משה פריד, לפיה נמכרה קרקע בשטח 13,499 מ"ר, בתמורה ל- 166,540,382 ₪.

[35] לא הוצגו תימוכין לעסקה.

[36] לאחר הפחתה של מע"מ – 17%, יזמות – 25% ועלויות בניה – 7,000 ₪.