אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **26.07.2011**
מספר תיק: **12652**
מספרנו: **511358.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3703, חלקות 24, 25
רחוב בילו"ו 56-58, רחובות

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **26.07.2011**
מספר תיק: **12652**
מספרנו: **511358.3**

לכבוד:

ברק אבי סאסי בע"מ
(המבקשת)
ע"י מר עציון כוכבי, שמאי מקרקעין
וע"י מר דוד כוכבי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב רחובות
(המשיבה)
ע"י מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3703, חלקות 24, 25
רחוב ביל"ו 56-58, רחובות

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון עקב אישור תכנית רח/32/2010/א'.

דרישת היטל ההשבחה הינה בהתאם לבקשת המבקשת עפ"י סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
שתי חוות דעת של מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (המשיבה), מיום 29.08.2010.
שתי חוות דעת של מר עציון כוכבי ומר דוד שרעבי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשת), ללא תאריך.

בתאריך 13.04.2011 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.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכסים שבנדון ובסביבתם.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית רח/32/2010/א'.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכסים ובסביבתם בתאריך 1.07.2011.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד תחילת תכנית רח/32/2010/א' - 6.08.2009

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכסים:	על חלקה 24 בנין מגורים ומסחר ותיק. על חלקה 25 בנין מגורים ותיק.		
גוש:	3703		
חלקות:	24	;	25
שטח חלקות רשום[1]:	471 מ"ר	;	471 מ"ר
שטח בנוי:	כ-356 מ"ר	;	כ-410 מ"ר
כתובת הנכסים:	ביל"ו 56 רחובות	;	ביל"ו 58 רחובות

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכסים</u>

5.1 הנכסים נשוא ההערכה ממוקמים בעברו הצפוני של רחוב ביל״ו, במרכז העיר ברחובות, סמוך מצפון לשוק העירוני וממזרח לקניון רחובות.

רחוב ביל״ו, בקטע הסמוך לנכסים, הינו רחוב ללא מוצא המתפצל מרחוב לבקוביץ. הרחוב סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.
בעברו הדרומי של הרחוב מגרשי חניה ציבוריים סלולים אספלט, המיועדים בעיקר לבאי השוק העירוני.

5.2 הסביבה הקרובה לנכסים מאופיינת בבנייני מגורים בני 1-3 קומות, מבניה ותיקה, חלקם בנויים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה א׳ המשמשת למשרדים.
צפונית לנכסים בנייני מגורים בני 5 קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו״ב.

5.4 חלקות 24 ו-25 בגוש 3703 הינן בעלות צורה מלבנית דומה. לכל חלקה חזית דרומית הפונה לרחוב ביל״ו באורך של כ-12 מ׳ ועומק של כ-38 מ׳.
שטח כל אחת מהחלקות הינו 471 מ״ר.
פני הקרקע בעלי שיפוע יורד מצפון לדרום.

5.5 בחזית חלקה 24 מבנה דו קומתי הכולל חנות בקומת הקרקע ושטח אטום שאינו בשימוש בקומה א׳.

בעורף חלקה 24 בנין מגורים ותיק הבנוי תוך ניצול שיפוע הקרקע, כך שבחלק הדרומי הבנין דו קומתי (קומה ראשית מעל קומת מרתף עילי) ובחלק הצפוני הבנין חד קומתי.
הבנין כולל 3 דירות מגורים בקומת הקרקע. בקומת המרתף העילי שתי דירות חדר.
הבנין בנוי עם שלד בטון, קירות החוץ מחופים בטיח חלק וגג רעפים מעל תקרת ״רביץ״ עליונה. סטנדרט הבניה תואם את גיל המבנה וכולל בין היתר דלתות כניסה פלדלת, דלתות פנים ישנות מעץ, חלונות ותריסים במסגרות עץ ואלומיניום, רשתות בחלק מהחלונות, רצפות הדירות מרוצפות במרצפות מקושטות מקוריות. בחלק מהדירות ריצוף באריחי קרמיקה.

במועד הביקור נמצא הבנין בשלבי שיפוץ יסודי.

5.6 על חלקה 25 מבנה דו קומתי הבנוי שלד בטון, קירות החוץ מחופים בטיח חלק וגג רעפים מעל תקרת "רביץ" עליונה.

המבנה מחולק ליח"ד על פי החלוקה הבאה:
בקומת הקרקע 5 יח"ד.
בקומה א' 2 יח"ד.
סטנדרט הבניה תואם את גיל המבנה וכולל בין היתר דלתות כניסה פלדלת, דלתות פנים ישנות מעץ, חלונות ותריסים במסגרות עץ ואלומיניום, רשתות בחלק מהחלונות, רצפות הדירות מרוצפות במרצפות מקושטות מקוריות. בחלק מהדירות ריצוף באריחי קרמיקה.

בעורף החלקה בנוי מבנה נפרד נוסף המשמש כיח"ד נוספת אשר שופצה לאחרונה.

5.7 במועד הביקור בנכסים נמצאו יחידות הדיור בחלקה 25 מאוכלסות ומשמשות למגורים.
יחידות הדיור בחלקה 24 נמצאו בשלבי שיפוץ.
החנות בחזית חלקה 24 נמצאה פעילה.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 **תכנית רח/2000 ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.05.1987.

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.

בבניינים עם חזית מסחרית ניתן יהיה ליעד לכל חנות ששטחה 40 מ"ר ומעלה מחסן בקומת המרתף בשטח של 40% משטחה וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות בנין עיר מאושרת.

6.1.2 **תכנית רח/2010**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4309 מיום 1.06.1995.

עפ"י תשריט התכנית מסווגות החלקות שבנדון כדלקמן:
- החלק הצפוני של חלקה 24 מסווג כמרכז עסקים ראשי ומהווה את החלק הארי של החלקה. החלק הדרומי של החלקה מסווג כשטח ציבורי פתוח ומהווה את השטח השולי של החלקה.
- החלק הצפוני של חלקה 25 מסווג כמרכז עסקים ראשי ומהווה את החלק הארי של החלקה. החלק הדרומי של החלקה מסווג כשטח ציבורי פתוח ומהווה את השטח השולי של החלקה.

<u>להלן התכליות והשימושים המותרים במרכז עסקים ראשי:</u>
מסחר קמעונאי, משרדים, בתי-אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, בתי קולנוע, מועדוני לילה, מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים.

<u>להלן התכליות ושימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח:</u>
ככרות, גנים, חורשות ושדרות, מתקני גן, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים.

<u>להלן עיקר זכויות הבניה:</u>
תכסית הקרקע: 50%
מספר קומות מקסימלי: 5
סה"כ שטח בניה: 140%

<u>סטוין (קולונדות):</u>
בשטחים מסחריים תהיה חובת בנית קולונדה בחזית הרחוב או לשביל ציבורי. הקולונדה לא תחושב באחוזי הבניה.

6.2 מצב חדש

על החלקות חלה **תכנית מס' רח/2010/32א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5979 מיום 22.07.2009.

עפ"י תשריט התכנית החלק הצפוני של החלקות, המהווה את החלק הארי, מסווג באזור למסחר ומשרדים. החלק הדרומי של החלקות מסווג כשטח ציבורי פתוח ומהווה את החלק השולי של החלקות. המבנים הבנויים על החלקות מיועדים להריסה.

מתחם A כולל את מגרש 1 ואת החלקות המקוריות 21-26 ו-30 בגוש 3703.

שטח הקרקע של מתחם A:	3,146 מ"ר נטו

להלן עיקר זכויות הבניה המותרות במתחם A:

שטח עיקרי למסחר על קרקעי:	1,170 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים על קרקעי[2]:	6,980 מ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי:	600 מ"ר
שטחי שירות למסחר תת קרקעי:	300 מ"ר
שטחי שירות למשרדים תת קרקעי[2]:	2,990 מ"ר
חניה:	6,650 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים[3]:	2 קומות
מספר קומות:	7 משרדים+1[4] + 7 מבנה חניה ומעל 2 ק.משרדים + ק.קרקע מסחר

להלן עיקרי הוראות והנחיות לבינוי במתחם A:

- כל מתחם A יבנה כמבנה אחד מסביב לשצ"פ במגרש מספר 9.

- מבנה זה יכלול מעבר להולכי רגל בקומת קרקע באזור המיועד ל"זיקת הנאה ומעבר לציבור", בצמוד למתחם B.

- קומת הקרקע תהיה המשכית ומיועדת למסחר בלבד בגובה 6.0 מ'.

- מקומה א' ומעלה השטחים יהיו מיועדים למשרדים/מסחר ולחניה עילית, שתשמש את כל המתחם ופתוחה לציבור הרחב.

- במקרה והחניה לא תבנה מעל קומת המסחר - היא תהיה תת קרקעית בלבד.

[2] השטח כולל את כל שטחי המשרדים במתחם, כולל 2 קומות המשרדים מעל מבנה החניה.
[3] תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרש.
[4] קומת משרדים עליונה תהיה חלקית בלבד.

<u>להלן עיקרי ההוראות לשטחים ציבוריים פתוחים:</u>

- השצ"פ יהיה מיועד לציבור הרחב, יהווה המשך למדרכה ברחוב ביל"ו וישמש כככר בחזית המסחר.

- השצ"פ יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שהיא תנאי למתן היתר בניה למבנה במתחם A.

6.3 <u>רישוי בניה</u>

<u>חלקה 24</u>

בתאריך 21.02.2008 הוצא היתר בניה מספר 20070173 להקמת מבנה מסחרי לחנויות + הריסת מבנים קיימים.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה (במ"ר):</u>

קומה	שטח קיים עיקרי	בניה חדשה עיקרי	שטחי שירות
מרתף	69.3		14.4
קומת קרקע	160.04	117.4	
קומה א'			
סה"כ כללי	**229.34**	**117.4**	**14.4**

<u>חלקה 25</u>

לא נמצאו היתרי בניה לחלקה שבנדון.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום:

עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט רשומות חלקות 24, 25 בגוש 3703 בלשכת רישום המקרקעין ברחובות.

חלקה 24:

שטח החלקה הרשום: 471 מ"ר

הבעלים: ברק אביב סאסי בע"מ, בשלמות

חלקה 25:

שטח החלקה הרשום: 471 מ"ר

הבעלים: ברק אביב סאסי בע"מ, בשלמות

7.2 הסכמי שכירות:

הוצגו בפני הסכמי שכירות שבוצעו ביח"ד הנמצאות בנכסים שבנדון, כדלקמן:

חלקה 24 - בי"ל 56:

1. הסכם שכירות מתאריך 31.08.2007, להשכרת דירת 2 חדרים בקומה א', לתקופה של 6 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,800 ₪.
2. חוזה שכירות מתאריך 1.04.2008, להשכרת דירה מספר 4 בקומת הקרקע, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,070 ₪.
3. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 14.07.2009, להשכרת דירת 2 חדרים, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,100 ₪.
4. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 19.07.2009, להשכרת דירת חדר, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 1,700 ₪.
5. חוזה שכירות מתאריך 5.09.2009, להשכרת דירת 2 חדרים, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,000 ₪.

חלקה 25 - בי"ל 58:

1. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 16.07.2007, להשכרת דירת חדר בקומה א', לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 1,600 ₪.
2. הסכם שכירות מתאריך 1.04.2008, להשכרת דירה מספר 2 בקומת הקרקע, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,100 ₪.
3. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 13.05.2008, להשכרת דירת 2 חדרים, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,200 ₪.
4. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 17.08.2008, להשכרת דירת חדר וחצי, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,000 ₪.
5. הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 19.08.2008, להשכרת דירת 2 חדרים, לתקופה של 12 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 2,300 ₪.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 29.08.2010 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכסים, כדלקמן:

- <u>חישוב ההשבחה לחלקה 24:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח מרתף בנוי:	69.3 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למרתף:	3,500 ₪
שטח בנוי למגורים בק.קרקע:	160.4 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים:	5,000 ₪
שטח בנוי למסחר:	117.4 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למסחר:	13,000 ₪
שטח למשרדים:	כ-184 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים[5]:	1,800 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**2,902,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

החלק המיוחס לנכס:	12.965% ממתחם A
שטח בניה יחסי למסחר[6]:	כ-210 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	כ-905 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	2,600 ₪
מספר מקומות חניה:	13.35 מקומות
שווי מקום חניה:	36,000 ₪ למקום חניה
עלויות הריסה ופינוי:	(90,500 ₪)
מקדם דחיה, אי ודאות ומושעא:	25%
סה"כ שווי מצב חדש:	**3,159,800** ₪

<u>ההשבחה:</u>

ההשבחה: **257,800** ₪, לתאריך הקובע 6.08.2009.

[5] בניכוי העדר חניה, עלויות התאמה ודחיה.
[6] מקדם אק' לשטח עיקרי תת קרקעי – 0.75.

- חישוב ההשבחה לחלקה 25:

מצב קודם:

שטח בנוי למגורים:	407 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים:	6,000 ₪
שטח למשרדים:	52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה[5]:	1,800 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**2,535,600** ₪

מצב חדש:

החלק המיוחס לנכס:	12.965% ממתחם A
שטח בניה יחסי למסחר[6]:	כ-210 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	כ-905 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	2,600 ₪
מספר מקומות חניה:	13.35 מקומות
שווי מקום חניה:	36,000 ₪ למקום חניה
עלויות הריסה ופינוי:	(102,000 ₪)
מקדם דחיה, אי ודאות ומושעא:	25%
סה"כ שווי מצב חדש:	**3,151,200** ₪

ההשבחה:

ההשבחה:	**615,600** ₪, לתאריך הקובע 6.08.2009.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר עציון כוכבי ומר דוד שרעבי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- חישוב ההשבחה לחלקה 24:

מצב קודם:

שטח בנוי למגורים:	230 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים:	10,000 ₪
שטח בנוי למסחר:	124 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למסחר:	13,000 ₪
שטח למשרדים:	184 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**4,004,000** ₪

מצב חדש:

החלק המיוחס לנכס:	12.965% ממתחם A
שטח בניה יחסי למסחר[7]:	195 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	905 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	600 ₪
עלויות הריסה ופינוי:	(80,000 ₪)
מקדם דחיה, אי ודאות ומושעא:	0.558
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,020,000** ₪

ההשבחה:

שווי מצב קודם:	4,004,000 ₪
שווי מצב חדש:	1,020,000 ₪

בהתאם לכך, קבעו שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בחלקה 24.

- חישוב ההשבחה לחלקה 25:

מצב קודם:

שטח בנוי למגורים:	400 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים:	10,000 ₪
שטח למסחר:	כ-52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**4,364,000** ₪

מצב חדש:

החלק המיוחס לנכס:	12.965% ממתחם A
שטח בניה יחסי למסחר[7]:	195 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	905 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	600 ₪
עלויות הריסה ופינוי:	(80,000 ₪)
מקדם דחיה, אי ודאות ומושעא:	0.558
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,020,000** ₪

ההשבחה:

שווי מצב קודם:	4,364,000 ₪
שווי מצב חדש:	1,020,000 ₪

בהתאם לכך, קבעו שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בחלקה 25.

[7] מקדם אק' לשטח עיקרי תת קרקעי – 0.5.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- השימוש המיטבי בנכסים.
- תרומת תכנית מס' רח/32/2010א' לשווי הנכסים.
- שווי מקומות חניה.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>השימוש המיטבי בנכסים</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת, השימוש המיטבי בנכסים, במועד הקובע להערכה, הינו מצבם הנוכחי של הנכסים, הכולל את המבנים הבנויים עליהם בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-184 מ"ר למשרדים בחלקה 24 וכ-52 מ"ר למסחר בחלקה 25, ולא הקרקע כריקה ופנויה.

שמאי המבקשת טוענים כי שווי הנכסים נקבע עפ"י השימוש המיטבי ומשקף במקרה שבנדון את שווי המבנים הקיימים. הזכויות הנוספות אינן תורמות לשווי הנכסים.

לטענת שמאי המבקשת יש לקחת בחשבון כי במצב החדש מדובר בבניית מבנה אחד על 7 חלקות מבונות ומאוכלסות (מסחר ומגורים) ומספר רב של בעלי זכויות, לרבות נכסים התפוסים ע"י דיירים מוגנים. כך שיש להתייחס לריבוי הבעלים במצב החדש וכן לשטחי הבניה ולדמי השכירות הגבוהים המתקבלים כיום מהנכסים.

לטענת שמאי המבקשת יש לקחת דחיה של 10 שנים בשל העובדה כי שנתיים לאחר אישור התכנית טרם הוכנו טבלאות איזון, ותקופה של כ-10 שנים הינה קביעה אופטימלית.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי בנכסים במצב התכנוני החדש מהווה את הריסת המבנים הבנויים על החלקות שבנדון ובניה בהתאם לתכנית המשביחה שאושרה, בכפוף לדחיה עקב המושעא הקיימת.

שמאי המשיבה קבע בשומתו דחיה של 5 שנים. לטענתו טבלאות האיחוד וחלוקה אושרו ע"י הועדה המקומית להפקדה ולכן אין מקום לקבוע דחיה של 10 שנים, כפי שקבעו שמאי המבקשת.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המשיבה כי תכנית מס' רח/32/2010א' תרמה לשווי הנכסים, ע"י הגדלה ושיפור של זכויות הבניה.

עם זאת, הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי מימוש זכויות הבניה עפ"י התכנית כרוך בדחיה משמעותית בהתחשב בעובדה כי מדובר באיחוד של שבע חלקות בנויות, בבעלויות שונות, הכוללות יחידות דיור ושטחי מסחר לא מבוטלים.
מימוש התכנית החדשה מותנה בהריסת כל המבנים הקיימים ובניית מבנה אחד תחתם, עובדה המחייבת הסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות.

הנני סבור כי הדחיה הסבירה שיש לקחת בחשבון בנסיבות הענין הינה לתקופה של 10 שנים ממועד אישור התכנית.

9.2.2 <u>תרומת תכנית מס' רח/32/2010א' לשווי הנכסים</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת מימוש זכויות הבניה הנוספות מכח התכנית הנ"ל אינו כדאי מבחינה כלכלית נוכח היצע שטחי המשרדים הקיים בסביבה.
כראיה טוענים שמאי המבקשת כי גם במצב הקודם הותרו שימושי מסחר ומעליהם שטחי משרדים, עפ"י תכנית רח/2010 משנת 1995, ולמרות זאת לא הוקם ולו מ"ר משרדים אחד בסביבת הנכסים שבנדון.

כמו כן טוענים שמאי המבקשת כי ברחוב הרצל הסמוך, המהווה את הרחוב הראשי של העיר ואת לב המע"ר של רחובות, לא נבנה ולו בניין משרדים אחד בעשור האחרון וזאת בשל חוסר ביקוש וחוסר כדאיות כלכלית בהקמת בנייני משרדים.

לטענת שמאי המבקשת תכנית רח/32/2010א' מאפשרת הקמת שטחי משרדים בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, המהווים שטח עודף ניכר ביחס לביקוש המשרדים בעיר רחובות.
עוד טוענים שמאי המבקשת כי סמיכות הנכסים שבנדון לשוק העירוני של רחובות מהווה מפגע הפוגם באטרקטיביות המשרדים.

שמאי המבקשת טוענים כי בגוש 3704 חלקות 57-56, רחוב הרצל 144, אושרה בשנת 1998 תכנית רח/1/28/2010, המהווה שינוי לתכנית רח/2010, אשר המירה שטחי משרדים למגורים, למרות שרחוב הרצל הוא רחוב מסחרי מובהק.

כמו כן, ברחוב הרצל 152 שונתה בשנת 2010 התכנית כך שיהיו שטחי מסחר ומגורים בלבד על חשבון שטחי המשרדים.

מכאן טוענים שמאי המבקשת כי גם לאור הדוגמאות שלהלן אין כל דרישה לשטחי משרדים במרכז רחובות וכי תכנית מס' רח/32/2010א' לא תרמה לשווי הנכסים שבנדון.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה תכנית רח/32/2010א' תרמה לשווי הנכסים בכך שהוסיפה זכויות בניה.
גם אם במועד אישור תכנית רח/32/2010א' שווי הנכסים כולל המבנים היה גבוה משווי הקרקע במצב החדש, כטענת שמאי המבקשת, אין בכך בכדי להעיד כי שווי הנכסים לא הושבח כתוצאה מהזכויות הנוספות.

במענה לטיעוני שמאי המבקשת לענין מגמת המרת המשרדים למגורים ברחובות, טוען שמאי המשיבה כי עובדה זו מצביעה כי שווי המגורים גבוה יותר משווי המשרדים אך לא על העדר ביקוש למשרדים.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את ערכי השווי, כמפורט להלן, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית מס' רח/32/2010א' תרמה לשווי הנכסים.

לא קיבלתי את דרך התחשיב שביצעו שמאי הצדדים לצורך חישוב ההשבחה. דחיית שווי המצב החדש, ללא התחשבות בשימוש הביניים הקיים בנכסים עד למועד אפשרות מימוש זכויות הבניה במצב החדש, מעוותת לדעתי את חישוב ההשבחה.
הנני סבור כי יש לדחות רק את מרכיב ההשבחה בין שני מצבי התכנון.

9.2.3 <u>שווי מקומות חניה</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת בשל היצע החניות הגדול בסביבת הנכסים שבנדון לא קיים שווי לחניות נוספות.

שמאי המבקשת טוענים כי הקמת חניון הינו נטל כלכלי ולא יתרון כלכלי וכי שווי מקום חניה ברחובות נמוך מעלות הקמתו.

לטענת שמאי המבקשת ברחוב הרצל 182 גוש 3703 חלקה 770 נמכר לפני מספר חודשים חניון תת-קרקעי ע"י חברת "פרסיקו" המכיל כ-100 מקומות חניה תמורת 1.5 מליון ₪. הקונה מנסה למכור מקום חנייה תמורת סך של 25,000 ₪ למקום חניה.

לפני כשנתיים נמכר חניון תת קרקעי ברחוב עזרא 4 ע"י כונס נכסים בתמורה של 80,000 $ החניון מכיל כ-70 מקומות חניה.

שמאי המבקשת טוענים כי יש לקחת בחשבון את הארנונה הגבוהה למ"ר חניה ברחובות אשר הינה בסך של כ-33 ₪ למ"ר לשנה.

לטענת שמאי המבקשת פדיון ממוצע ממקום חניה ברחובות הינו בסך של כ-500 ₪ לחודש בעוד ההוצאות לחניון הינן כ-40% מהפדיון. הרווח הממוצע החודשי ממקום חניה הינו כ-300 ₪ לחודש ובהיוון של 14% מתקבל שווי מקום חנייה כבנוי כ-26,000 ₪.

שמאי המבקשת טוענים כי עלות הקמת מקום חניה עלי הינו בסך של כ-55,000 ₪.

מכאן טוענים שמאי המבקשת כי אין כדאיות כלכלית בבניית חניון ברחובות.

בהתייחס לשיעור ההיוון למקום חניה אותו קבע שמאי המשיבה, טוענים שמאי המבקשת כי שיעור ההיוון הראוי לחניון הינו 14% ולא 10%. כמו כן, ניתן לחלוק על עלויות בניית החניון אך לא ניתן לטעון כי אין עלויות לבניית קומת חניה.

שמאי המבקשת טוענים כי החניה אמורה להיבנות בקומה מפולשת מעל קומת המסחר ומתחת לקומת המשרדים. הגישה ע"י רמפה. שמאי המבקשת לקחו בחשבון שטח ממוצע למקום חניה של 35 מ"ר ברוטו.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה אין מקום להפחית עלויות בניה משווי הקמת מקום חניה מאחר ומדובר בחניות שממקומות מעל קומת קרקע מסחרית שנבנית.
לטענתו מדובר בעליות מינימליות עד זניחות.

לענין שווי החניות טוען שמאי המשיבה כי גם בשומתו וגם בשומת המבקשת נלקח בחשבון רווח חודשי של כ-300 ₪ למקום חניה. שמאי המשיבה היוון רווח זה ב-10% וקיבל שווי של כ-36,000 ₪ למקום חניה.

הכרעה:
עפ"י הוראות התכנית, מקומות החניה ייבנו בקומות עיליות או תת קרקעיות בלבד.
לא קיבלתי את טיעוני שמאי המשיבה כי עלות הקמת חניון בקומות עיליות הינה זניחה.
בהתייחס למכלול הנתונים, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי כי שווי מקום החניה אינו עולה על עלות הקמתו.

9.2.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת:

<u>שווי למגורים:</u>
בקביעת השווי למגורים התבססו שמאי המבקשת על נתונים ממאגר מיסוי מקרקעין לדירות מגורים בנות 2-3 חדרים בבניינים ותיקים בסביבת הנכסים שבנדון, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה/תת חלקה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי ב-₪
16.02.2010	3703	356/11	850,000	63	1969	13,492
28.07.2009	3703	854/16	630,000	57	1960	11,052
31.12.2009	3703	448/19	860,000	66	1970	13,030
15.09.2009	3703	780/21	745,000	65	1970	11,288
16.02.2010	3703	448/11	850,000	68	1970	12,500
4.05.2009	3704	575/8	610,000	54	1966	11,296
5.05.2009	3704	564/3	700,000	59	1975	11,864
15.09.2009	3704	554/33	700,000	61	1962	11,475
13.05.2009	3704	170/17	624,000	58	1965	10,758
15.06.2009	3704	623/2	615,000	58	1965	10,603
21.10.2009	3704	488/6	838,000	64	1960	13,093
16.08.2009	3704	174/14	600,000	56	1965	10,714
3.11.2009	3704	174/2	665,000	63	1968	10,555
28.10.2009	3704	595/7	780,000	62	1968	12,580
26.10.2009	3704	725/1	670,000	50	1950	13,400
4.10.2009	3704	319/7	790,000	62	1973	12,740
18.05.2009	3704	488/9	780,000	63	1963	12,380
2.03.2009	3704	548/18	570,000	47	1965	12,127

לטענת שמאי המבקשת מהטבלה לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בגבולות של 12,000 ₪.

נוכח קרבת הנכסים נשוא חוות דעת זו לשוק העירוני ועקב העובדה כי לא קיים רישום בית משותף וכי הנכסים מוערכים כמקשה אחת, קבעו שמאי המבקשת שווי מ"ר מגורים בנוי בנכסים שבנדון בסך של 10,000 ₪.

שווי למשרדים:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססו שמאי המבקשת על נתונים ממאגר מיסוי מקרקעין למשרדים בסביבת הנכסים שבנדון, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה/תת חלקה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	כתובת	מחיר למ"ר בנוי ב-₪
22.04.2009	3703	733/07	200,000	40	אחד העם 25	5,000
28.07.2009	3703	1022/36	100,000	25	לוין אפשטיין	4,000
29.12.2009	3703	130/33	55,000	17	הרצל 208	3,235
11.06.2009	3703	733/16	150,000	31	אחד העם 25	4,840
3.11.2009	3703	171/7	186,600	30	יעקב 1	6,220
3.11.2009	3703	171/8	348,300	57	אחד העם 31	6,110
12.11.2009	3703	76/23	2,918,000	916	הרצל 175	3,186
1.10.2009	3703	770/7	625,000	32 + 82 חדר המתנה נפרד (93 מ"ר אק')	הרצל 182	6,720
31.12.2009	3695	200	930,000	142	פארק המדע	6,549
29.07.2009	3695	200	2,043,000	299	פארק המדע	6,832

לטענת שמאי המבקשת מהטבלה לעיל עולה כי שווי ממוצע של מ"ר משרדים בנוי הינו בגבולות של 5,500 ₪ למ"ר.

בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ובניכוי עלויות בניה בשיעור של 4,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של כ-600 ₪ למ"ר.

בנוסף התבססו שמאי המבקשת על העסקאות הבאות:

1. בתאריך 17.11.2010 נמכר משרד בתת חלקה 28 בחלקה 130 בגוש 3703 בשטח של 20 מ"ר תמורת סך של 110,000 ₪, המשקף שווי של כ-5,500 ₪ **למ"ר בנוי**.

2. בתאריך 29.12.2010 נמכר משרד בתת חלקה 33 חלקה 130 בגוש 3703 בשטח של 17 מ"ר תמורת סך של 55,000 ₪, המשקף שווי של כ-3,235 ₪ **למ"ר בנוי**.

3. בתחילת 2010 נמכר משרד בתת חלקה 1 בחלקה 199 בגוש 3695 בשטח של 223 מ"ר תמורת סך של 1,800,000 ₪, המשקף שווי של כ-8,070 ₪ **למ"ר בנוי**.

שמאי המשיבה:

שווי למגורים:

בקביעת השווי למגורים התבסס שמאי המשיבה על ניתוח מחירים לדירות בבניה רוויה בפרוייקטים חדשים ברחובות, כדלקמן:

תאריך	רחוב	קומה	חדרים	שטח אק' במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי ב-₪
1.11.2010	האחים טרבס 18	2	5	150	1,480,000	9,867
11.08.2010	האחים טרבס 18	5	5	150	1,500,000	10,000
5.12.2010	פינס 27	4	4	144	1,450,000	10,069
6.09.2010	פינס 27	1	4	144	1,402,552	9,740
17.08.2010	פינס 27	2	4	144	1,403,480	9,746
8.08.2010	פינס 27	4	5	153	1,553,480	10,153
ממוצע						***9,929***

חישוב שווי מ"ר בנוי בחלקה 24:

שווי מ"ר בנוי ממוצע:	9,929 ₪
שווי מ"ר ממוצע בחילוץ מע"מ:	8,560 ₪
שווי מ"ר ממוצע בחילוץ רווח יזמי של 20%:	7,133 ₪
עלות בניה כולל העמסת שטחי שירות:	(4,550 ₪)
שווי מ"ר מבונה בסיסי:	2,583 ₪
מקדם התאמה לזמן:	0.95
מקדם התאמה למיקום:	0.75
מקדם התאמה לצמודי קרקע:	1.3
עלויות בניה כולל פחת:	2,400 ₪
סה"כ קרקע כולל בניה:	4,793 ₪
רווח יזמי בשיעור של 5%:	240 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי:	5,032 ₪

חישוב שווי מ"ר בנוי בחלקה 25:

שווי מ"ר מבונה בסיסי (כאמור לעיל):	2,583 ₪
מקדם התאמה לזמן:	0.95
מקדם התאמה למיקום:	0.75
מקדם התאמה לצ.קרקע:	1.3
עלויות בניה כולל פחת:	3,000 ₪
סה"כ קרקע כולל בניה:	5,393 ₪
רווח יזמי בשיעור של 10%:	539 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי:	5,932 ₪

שווי למשרדים:
בקביעת השווי למשרדים התבסס שמאי המשיבה על העסקאות הבאות:

תאריך	גוש	חלקה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	כתובת	מחיר למ"ר ב-₪	התאמה למיקום	מחיר למ"ר מותאם
1.10.2009	3703	770/7	625,000	82	הרצל 182	7,621	1	₪ 7,621
31.12.2009	3695	200	930,000	142	פארק המדע	6,549	1.2	₪ 7,859
29.07.2009	3695	200	2,043,000	299	פארק המדע	6,832	1.2	₪ 8,198

לטענת שמאי המשיבה מהטבלה לעיל עולה כי שווי מ"ר ממוצע למשרדים הינו בגבולות של 7,893 ₪ למ"ר.

בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ובניכוי עלויות בניה בשיעור של 4,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של כ-2,577 ₪ למ"ר.

לענין נתוני השווי למגורים עליהם התבססו שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי לא ניתן להתבסס על שטחי משרדים בדירות ישנות משום שקיים יחס ברוטו-נטו מאוד גדול אשר משנה את כל תמונת השווי.
בנוסף טוען שמאי המשיבה כי העסקאות הנמוכות, אותן הציגו שמאי המבקשת, מצביעות ככל הנראה על שימושי משרדים בבנייני מגורים ישנים, בשטחים מאוד קטנים, עובדה המחייבת ביצוע התאמות שווי לנכס שבנדון.

הכרעה:

שווי למגורים:
קיבלתי חלקית את טענת שמאי המבקשת כי המרתף בחלקה 24 מהווה למעשה שטח מגורים עילי, הבנוי תוך ניצול שיפוע הקרקע עם גישה ישירה מקומת הקרקע. עם זאת, נוכח העובדה כי חלקו העורפי נמצא מתחת לפני הקרקע, הנני סבור כי שוויו נמוך משווי מגורים בקומת הקרקע העליונה.

לאחר שבחנתי וניתחתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, ולאחר ביצוע התאמות למיקום, למועד, למצב פיזי ולאופי הבינוי, הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בנכסים שבנדון הינו בסך של 8,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי המרתף (קומת הקרקע התחתונה) בחלקה 24 בסך 6,000 ₪ למ"ר בנוי.

שווי למשרדים:

בנוסף על נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים בחנתי עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	תמורה
1.06.2009	3703	733	57 מ"ר	₪ 340,000
17.07.2009	3703	40	20 מ"ר	₪ 259,741
2.03.2009	3703	1022	25 מ"ר	₪ 100,000
1.06.2009	3703	530	157 מ"ר	₪ 570,000
1.06.2009	3703	530	131 מ"ר	₪ 460,004
21.10.2009	3704	19	4 מ"ר	₪ 30,000
25.10.2009	3704	60	14 מ"ר	₪ 100,000

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים ולאחר ניתוח העסקאות תוך ביצוע התאמה למיקום, למועד ולעובדה כי המשרדים החדשים ייבנו כמשרדים מודרניים, קיבלתי את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה הן במצב הקודם והן במצב החדש.

שווי למסחר:

בדקתי ומצאתי כי השווי שקבעו שמאי הצדדים סביר ולפיכך ערכתי את תחשיבי לפי שווי של 13,000 ₪ למ"ר בנוי.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תכנית מס' רח/32/2010א' הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.2 מימוש הזכויות בנכס הינו בהתאם לבקשת המבקשת עפ"י סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו מועד תחילת תכנית מס' רח/32/2010א', 6.08.2009.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבן התכנוני של החלקות במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע.

10.5 הבאתי בחשבון את מיקומן של החלקות ברחוב בילי"ו ברחובות, סמוך מצפון לשוק העירוני וממזרח לקניון רחובות.

10.6 הבאתי בחשבון את שטחי החלקות ואת הבנוי עליהן.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

10.8 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

- <u>חלקה 24</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח בנוי במרתף:	69.3 מ"ר
שווי מ"ר בנוי במרתף:	6,000 ₪
שטח בנוי למגורים:	160.4 מ"ר
שווי מ"ר בנוי במרתף:	8,000 ₪
שטח בנוי למסחר:	117.4 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למסחר:	13,000 ₪
זכויות בניה למשרדים:	כ-184 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	1,800 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**3,556,400** ₪

<u>מצב חדש</u>:

החלק המיוחס לנכס:	12.965%
שטח בניה יחסי למסחר[8]:	כ-210 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	כ-905 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	2,600 ₪
שווי מצב חדש גולמי:	3,823,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי:	(100,000 ₪)
שווי מצב חדש כזמין:	**3,723,000** ₪

<u>ההשבחה</u>:

השבחה גולמית:	166,600 ₪
מקדם דחיה[9]:	0.56
ההשבחה:	**93,296** ₪, לתאריך הקובע 6.08.2009.

[8] מקדם אק' לשטח עיקרי תת קרקעי – 0.75.

[9] i=6% ; N=10.

- <u>חלקה 25:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי למגורים:	407 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים:	8,000 ₪
שטח למשרדים:	52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	1,800 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**3,349,600** ₪

<u>מצב חדש:</u>

החלק המיוחס לנכס:	12.965%
שטח בניה יחסי למסחר:	כ-210 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה למסחר:	7,000 ₪
שטח בניה יחסי למשרדים:	כ-905 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למשרדים:	2,600 ₪
שווי מצב חדש גולמי:	3,823,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי:	(100,000 ₪)
שווי מצב חדש כזמין:	**3,723,000** ₪

<u>ההשבחה:</u>

השבחה גולמית:	373,400 ₪
מקדם דחיה:	0.56
ההשבחה:	**209,104** ₪, לתאריך הקובע 6.08.2009.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכנית רח/32/2010א' כדלקמן:

<u>השבחה לחקלה 24:</u>

השבחה:	**93,296** ₪
היטל השבחה:	**46,648** ₪

<u>השבחה לחקלה 25:</u>

השבחה:	**209,104** ₪
היטל השבחה:	**104,552** ₪

נכון לתאריך הקובע: 6.08.2009.

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.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין