אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 באפריל 2019

מספרנו: 30/200+30/199

מס' בקשה: 68+69-2019

המבקשת:	המשיבה:
חב' זיווד רונן בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
ע"י רונן ברקוביץ, שמאי מקרקעין Ronny0541@gmail.com	ע"י רועי אייל , שמאי מקרקעין Roey@danco.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – חלקים במגרשים 867+813 (לפי תכנית רח/2110), אזור התעשייה, רחובות

גוש 3650 חלקי חלקות 67+49

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת עקב מימוש מלא בדרך של מכר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית לתכנית רח/2110/ד מפורטת בשומה מיום 16/04/2018 שנערכה ע"י השמאי רועי אייל ואומיד עודד סולימני ותגובתו מיום 19/03/2019[1]. עמדת הועדה המקומית לתכנית רח/2110 מפורטת בשומה מיום 13/01/2005 שנערכה ע"י השמאי יוסי ברק.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 28/02/2019 שנערכה ע"י השמאי רוני ברקוביץ על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לשומה עקב אישור תכנית רח/2110 הינו 20/01/2004.
2. המועד הקובע לשומה עקב אישור תכנית רח/2110/ד הינו 03/04/2013.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16/04/2019.
4. ביום 20/03/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

[1] יצוין כי תגובה זו מתייחסת, בין היתר, גם לשומת ההשבחה לתכנית רח/2110 שנערכה ע"י השמאי יוסי ברק כאמור.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3650		
חלקה	:	49	+	67
שטח חלקה (רשום)	:	4,117 מ״ר	+	3,388 מ״ר
מס׳ מגרש	:	813	+	867
שטח מגרש	:	4,117 מ״ר	+	3,388 מ״ר
כתובת הנכס	:	אלי הורוביץ, אזה״ת, רחובות.		
תיאור הנכס	:	מגרש בלתי מבונה.		

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מהבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 03/04/2018 עולים בין השאר הפרטים הבאים:

- חלקה 49 בגוש 3650 הינה בשטח רשום של 4,117 מ״ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע״ש תמר משה (5161/10000 חלקים) וחב׳ זיווד רונן בע״מ (4839/10000 חלקים).
- רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת טרוב טובה, רוזנפלד משה, רבי עקיבא ברכה והצלחה בע״מ ואהרניאן יעקב, הכל על הבעלות של תמר משה.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 03/01/2018 לחלקה 67 עולה כדלקמן:

- שטח החלקה 3,388 מ״ר.
- החלקה בבעלות זיוודרונן בע״מ 901/100000 חלקים.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 16/04/2019 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כמגרשים 813 + 867 (חלק)[2] המצויים על חלקות 49 + 67 בגוש 3650, בשטח רשום של 4,117 מ"ר ו-3,388 מ"ר, בהתאמה, וממוקם ברח' אלי הורוביץ, אזה"ת, רחובות.

לחלקה 49 חזית מזרחית לרח' אלי הורוביץ ולחלקה 67, הממוקמת בסמוך לה, חזית מערבית לרח' אלי הורוביץ.

נכון למועד הביקור, המגרשים הנדונים ריקים ופנויים.

מצפון לנכס קיים אולם אירועים "טופ דוראן", מדרום בחלקה 36 החלה בניית שלד של בניין משרדים מעל קומת מסחר, ממזרח המרכז האקדמי פרס ו"פארק רחובות" וממערב שטחים חקלאיים פתוחים.

סביבת הנכס הינה אזור התעשייה ע"ש בן ציון הורוביץ הממוקם בצפון-מערב העיר רחובות, ובו מגרשים בודדים בהם החלה בנייה. מרבית המגרשים בסביבה הינם פנויים ובלתי מבונים.

הפיתוח הסביבתי מלא, למעט בצידה של חלקה 67 ובה לא קיימת מדרכה.

[2] מגרשים אלו בהתאם לתכנית רח/2110.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 תכנית מנדטורית R6:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1180 בתאריך 26/03/1942.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד לחקלאי בו הותרה בניה של 150 מ"ר על מגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ"ר. באזור חקלאי יותרו, בין השאר, שימושים של בניינים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר, מבני מחסה לשומרים, בנייני מגורים/ציבור/תעשיה בהסכמה של הועדה המחוזית.

7.1.2 תמ"מ/21/3:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5236 בתאריך 12/11/2003.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, ליצור תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

התכנית על מסמכיה מבטאת את מדיניות התכנון הארצית והלאומית, כפופה לקבוע בתכניות המתאר הארציות ומפרטת אותן. כ"כ התכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

ע"פ התכנית הנכס הנדון סווג ביעוד לתעשיה, מלאכה ותעסוקה בו יותרו, בין השאר, השימושים הבאים: בתי חרושת ושטחי חרושת, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קירור, מוסכים לרכב, מסחר, מתקני ספורט, מסעדות, מזנונים, מרכז תחבורה, תחנות תדלוק, ועוד.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>רח/2110:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5261 בתאריך 05/01/2004.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור תעסוקה: תעשיה, משרדים, מסחר ויעודים אחרים במפורט בתשריט ובתקנון, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, קביעת שטח לתחנות תדלוק, קביעת שטח ציבור פתוח ושטח לבנייני ציבור.

הנכס הנדון כלול במתחם 2 וסווג כמגרשים מס' 813 ו-867 ביעוד לאזור תעשיה א' בו הותרו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	3.0 דונם
תכסית קומת קרקע מקס'	:	40%
שטח עיקרי עילי מרבי	:	70% תעשיה + 70% ח. מסחרית[3]/משרדים וסה"כ 140%.
שטחי שירות	:	50% עיליים ו-100% תת קרקעיים (בקומת מרתף 1 בקו בניין "0")
קומות מעל הקרקע	:	5 קומות
קווי בניין	:	קדמי – ע"פ התשריט, צידי – 5 מ', אחורי 6 מ'
תכליות ושימושים	:	תעשייה, משרדים וחזית מסחרית.

בנוסף, התכנית קובעת כי 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. החניה תהיה בתחום המגרש ותנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש. כ"כ, תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשיה אך לא תותר המרת שטחי תעשיה שטחי חזית מסחרית/משרדים.

תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד לאישור הועדה המקומית. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכניות הפיתוח של כל המתחם הנדון ובתנאי שהיזם ימלא כל שאר ההוראות והתקנות של תכנית זו.

היתרי בניה יוצאו לאחר התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי. טרם הוצאת היתרי בנייה יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכה"ס ויאושר מידע לגבי השימושים הידועים המוצעים ונתונים בדבר השפעות סביבתיות והפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

[3] סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. עומק החזית/חזיתות מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במידה של סתירה – הקטן מביניהם.

להלן שלבי הביצוע עפ"י הוראות התכנית:

שלבים	שטח במ"ר	השלמת המטלות התחבורתיות הבאות
א	עד 45,000	התקנת רמזור בצומת דרך יבנה-ששת הימים-גד פינשטיין
ב	תוספת בנייה מעל 45,000 ועד 130,000 (מצטברים)	סלילת המשך רח' גד פיינשטיין צפונה במתכונת חד מסלולית וחיבורו עם רח' האצ"ל כולל הסדרת הצומת בחיבור והרחבה הנדרשת של רח' אצ"ל - ע"פ תב"ע שתאושר
ג	תוספת בנייה מעל 130,000 ועד 230,000 (מצטברים)	הרחבה של המשך רח' גד פיינשטיין צפונה עד להתחברות רח' האצ"ל למתכונת דו-מסלולית. ביצוע המחלף בצומת דרך יבנה-ששת הימים-גד פינשטיין ע"פ תב"ע רח/2110/א
ד	תוספת בנייה מעל 230,000 ועד 340,000 (מצטברים)	סלילת כביש מס' 4 מזרח-מערב כולל גישור מעל מסילת הרכבת - ע"פ תב"ע שתאושר. התחלת מתן היתרי בניה לשלב זה יהיה באישור הועדה המחוזית.

תנאי למתן היתר בנייה לשלב ד' יהא באישור הועדה המחוזית. תנאי לאכלוס ו/או הוצאת תעודת גמר הינו השלמת מערכת הדרכים כמצוין בטבלה.

7.2.2. <u>רח/2110/ד:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6565 בתאריך 19/03/2013.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי וכן שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה.

התכנית משנה את הוראות הבינוי בתחום תכנית רח/2110 באופן שתבוטל ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית של 12 מ' ביעוד תעשיה א' ותעשיה ג' ויותר מסחר בכל שטחה של קומת הקרקע. השטח יועבר מיעוד לתעשיה ליעוד המסחר רק עבור השלמת השטח המסחרי בתחום קומת הקרקע בלבד.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

לא הוצגו בפני הח"מ ו/או לא נמצאו ע"י הח"מ היתרי בניה לנכס הנדון.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 רח/2110:

עמדת המשיבה להשבחה הנובעת מאישור תכנית רח/2110 נשענת ומסתמכת במלואה על שומת השבחה שנערכה ביום 13/01/2005 ע"י מי שהיה שמאי המשיבה דאז, שמאי המקרקעין יוסי ברק. שומתו נערכה על כל תחום התכנית ולה צורף נספח חלוקת היטל ההשבחה לבעלים לפי חלקו היחסי עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.

יצוין כי שומת ההשבחה לתכנית רח/2110 כאמור אינה מפורטת בערכי שווי, ניתוח זכויות הבניה ותחשיב השבחה.

ע"פ שומה זו, ההשבחה לתכנית רח/2110 המיוחסת למבקש הינו כדלקמן:

מהות	שטח / שווי
מס' מגרש	813
שטח במ"ר	4,117
מצב חדש ב-$	$ 977,788
מצב קודם ב-$	$ 370,805
השבחה ב-$	$ 606,983
השבחה	₪ 2,687,112
חלק יחסי	0.4839
השבחה לבעלים	₪ **1,300,293**

יצוין כי לא הוצג תחשיב השבחה למגרש 867. היטל ההשבחה ע"פ דרישת התשלום הינו 10,907 ₪. נובע מכך כי סך ההשבחה הינה 21,814 ₪.

8.1.2. <u>רח/2110/ד:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי לאור הגדלת זכויות הבניה למסחר בנכס הנדון התכנית משביחה.

לצורך חישוב ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על נתוני ההשוואה שלהלן:

תאריך	מס' מגרש[4]	שטח נמכר במ"ר	יעוד	מחיר מכירה	שווי למ"ר קרקע
29/12/2011	864	1,570	תעשיה א	₪ 2,669,000	₪ 1,700
29/12/2011	864	899	תעשיה א	₪ 1,528,300	₪ 1,700
29/01/2012	864	430	תעשיה א	₪ 732,104	₪ 1,700
09/07/2012	861	2,438	תעשיה א	₪ 4,244,800	₪ 1,740
17/10/2012	859	1,000	תעשיה א	₪ 1,667,680	₪ 1,700
25/01/2013	863	1,382	תעשיה א	₪ 2,902,201	₪ 2,100
25/01/2013	809	439	תעשיה א	₪ 550,000	₪ 1,250
				ממוצע	**₪ 1,700**

בהסתמך על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל בוצע ע"י שמאי המשיבה ניתוח מגרש בשטח של דונם ביעוד תעשיה א' בשווי של כ-1,700,000 ₪ כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר בק"ק	140	2.6	364
ש"ש מסחר בק"ק	49	2.4	118
תעשיה בק"ק	175	1	175
ש"ש תעשיה בק"ק	36	0.8	29
תעשיה בק"א	332	0.6	199
ש"ש תעשיה בק"א	68	0.48	33
תעשיה בק"ב	193	0.3	58
ש"ש תעשיה בק"ב	39	0.24	9
משרדים	560	1.3	728
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	168	1.3	218
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	141	0.65	91
חצר	600	0.2	120
סה"כ			2,142
שווי דונם			₪ 1,700,000
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪ 800**

לאור הניתוח שלעיל הובא בחשבון על ידו שווי של 800 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

[4] ע"פ תכנית רח/2110.

להלן תחשיב ההשבחה **<u>לחלקה 49</u>**:

מצב חדש (חלקה 49)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	900	2.6	2,340
ש"ש מסחר בק"ק	315	2.4	756
תעשיה בק"ק	358	1	358
ש"ש תעשיה בק"ק	73	0.8	59
תעשיה בק"א	1,367	0.6	820
ש"ש תעשיה בק"א	280	0.48	134
תעשיה בק"ב	1,157	0.3	347
ש"ש תעשיה בק"ב	231	0.24	56
משרדים	1,982	1.3	2,576
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	595	1.3	773
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	564	0.65	367
חצר	2,470	0.2	494
סה"כ			9,080
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
שווי מצב חדש			₪ 7,264,261

מצב קודם (חלקה 49)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	576	2.6	1,499
ש"ש מסחר בק"ק	202	2.4	484
תעשיה בק"ק	721	1	721
ש"ש תעשיה בק"ק	148	0.8	118
תעשיה בק"א	1,367	0.6	820
ש"ש תעשיה בק"א	280	0.48	134
תעשיה בק"ב	794	0.3	238
ש"ש תעשיה בק"ב	159	0.24	38
משרדים	2,306	1.3	2,997
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	692	1.3	899
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	579	0.65	376
חצר	2,470	0.2	494
סה"כ			8,819
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
שווי מצב קודם			₪ 7,055,373

השבחה (חלקה 49)		
שווי מצב חדש		₪ 7,264,261
שווי מצב קודם		₪ 7,055,373
השבחה		₪ 208,900
חלק יחסי		0.4839
השבחה לבעלים		₪ **101,087**

להלן תחשיב ההשבחה **<u>לחלקה 67:</u>**

מצב חדש (חלקה 67)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	695	2.6	1,807
ש"ש מסחר בק"ק	243	2.4	584
תעשיה בק"ק	346	1	346
ש"ש תעשיה בק"ק	71	0.8	57
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	111
תעשיה בק"ב	901	0.3	270
ש"ש תעשיה בק"ב	180	0.24	43
משרדים	1,677	1.3	2,180
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	503	1.3	654
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	466	0.65	303
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,436
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
שווי מצב חדש			₪ 5,948,516

מצב קודם (חלקה 67)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	474	2.6	1,233
ש"ש מסחר בק"ק	166	2.4	398
תעשיה בק"ק	593	1	593
ש"ש תעשיה בק"ק	122	0.8	97
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	111
תעשיה בק"ב	653	0.3	196
ש"ש תעשיה בק"ב	131	0.24	31
משרדים	1,897	1.3	2,466
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	569	1.3	740
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	476	0.65	310
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,258
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
שווי מצב קודם			₪ 5,806,073

השבחה (חלקה 67)		
שווי מצב חדש		₪ 5,948,516
שווי מצב קודם		₪ 5,806,073
השבחה		₪ 142,400
חלק יחסי		0.00901
השבחה לבעלים		₪ **1,283**

8.2. עמדת המבקשת:

8.2.1. רח/2110:

שמאי המבקשת סבור כי מיקום הנכס הנדון במתחם הצפוני של התכנית, שאינו נגיש לחניונים ציבוריים ולתחבורה ציבורית ביחס למתחם הדרומי, משפיע על שווי המקרקעין ויש להביא זאת בחשבון בעת חישוב ההשבחה. לשיטת שמאי המבקשת אין להתעלם מהעובדה כי סביבת הנכס אינה מפותחת וכי הנכס ממוקם בסמוך למגרש ביעוד לתחנת דלק. לצורך חישוב ההשבחה התבסס שמאי המבקשת על נתוני ההשוואה הבאים:

שווי קרקע חקלאית:

בשומת המבקשת נקבע שווי של 50 $ /מ"ר על בסיס שומת השמאי אבישי זיו לנכס בגו"ח 3645/6 מיום 06/11/2011 ועל העסקאות המפורטות בהכרעה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר/מ"ר
15/05/2000	3654/9	3,000	$ 60
04/04/2004	3654/9	2,064	$ 38
02/09/2004	3654/9	827	$ 48
14/07/2009	3654/9	1,000	$ 45
24/01/2010	3654/9	3,086	$ 50

שווי קרקע ביעוד תעשיה א':

בהתבסס על שומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 3645/6 מיום 12/12/2012 והעסקאות עליהן הסתמך השמאי המכריע כמפורט להלן, קבע שמאי המבקשת שווי של 260 $/מ"ר קרקע תעשיה:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח נמכר במ"ר	מחיר/מ"ר
11/09/2007	3650/15	811	4,896	$ 282
11/09/2007	3650/12	833	6,420	$ 225
10/04/2008	3650/10	868	2,816	$ 223
18/06/2008	3650/11	819	3,527	$ 360
15/07/2008	3651/33	823	926	$ 238
03/08/2008	3651/37	813	469	$ 363
12/03/2009	3651/1	823	307	$ 324
18/06/2009	3651/10	823	322	$ 345
18/06/2009	3651/10	823	39	$ 351
29/11/2009	3651/27	822	11,629	$ 345
09/03/2010	3650/10	868	2,815	$ 341
18/03/2010	3645/7	816	1,476	$ 355
22/03/2010	3650/10	868	838	$ 343
24/03/2010	3650/10	868	235	$ 354
28/03/2010	3650/10	865	175	$ 353
26/09/2010	3645/8	---	2,319	$ 274
28/10/2010	3650/10	867	270	$ 343

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב חדש	
חלק יחסי במ"ר למבקשת במגרש 813	1,992.2
חלק יחסי במ"ר למבקשת במגרש 867	30.52
שווי מ"ר קרקע תעשיה	$ 260
מקדם הפחתה בגין תחנת דלק	0.90
מקדם הפחתה בגין מושע	0.90
דחיה ל-5 שנים בגין שלבי מימוש ופיתוח	0.75
שער הדולר	4.427
שווי מצב חדש	₪ 1,414,376
מצב קודם	
שטח חלקת מקור מס' 3	4,230
שווי מ"ר קרקע חקלאי	$ 50
שער הדולר	4.427
שווי מצב קודם	₪ 936,311
השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 1,414,376
שווי מצב קודם	₪ 936,311
השבחה	₪ **478,066**

8.2.2. <u>רח/2110/ד:</u>

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין ביטול המגבלה של עומק החזית המסחרית ע"פ הוראות התכנית. לגישתו על אף ביטול ההגבלה הנ"ל קיימת בתכנית מגבלה תכנונית נוספת והיא היעדר פתרון חניה ותחבורה ציבורית לתחנת הרכבת העתידית.

שמאי המבקשת סבור כי תוספת שטחי מסחר ללא פתרון חניה כאשר תקן החניה יחייב חפירת מרתף, אינו תורם לשווי הקרקע. זאת ועוד נטען על ידו כי תוספת השטח למסחר בק"ק תשמש בין כה וכה לשטחי שירות.

לחילופין, חושבה ההשבחה **לחלקה 49** כדלקמן:

מצב חדש (חלקה 49)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	900	2.6	2,340
ש"ש מסחר בק"ק	315	2	630
תעשיה בק"ק	358	1	358
ש"ש תעשיה בק"ק	73	0.8	58
תעשיה בק"א	1,367	0.6	820
ש"ש תעשיה בק"א	280	0.48	134
תעשיה בק"ב	1,157	0.3	347
ש"ש תעשיה בק"ב	231	0.24	55
משרדים	1,982	1.3	2,577
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	595	1.3	773
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	564	0.65	367
חצר	2,470	0.2	494
סה"כ			8,954
שווי מ"ר מבונה			800 ₪
שווי מצב חדש			7,162,976 ₪
מצב קודם (חלקה 49)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	576	2.6	1,498
ש"ש מסחר בק"ק	202	2.4	485
תעשיה בק"ק	721	1	721
ש"ש תעשיה בק"ק	148	0.8	118
תעשיה בק"א	1,367	0.6	820
ש"ש תעשיה בק"א	280	0.48	134
תעשיה בק"ב	794	0.3	238
ש"ש תעשיה בק"ב	159	0.24	38
משרדים	2,306	1.3	2,998
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	692	1.3	899
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	579	0.65	376
חצר	2,470	0.2	494
סה"כ			8,820
שווי מ"ר מבונה			800 ₪
שווי מצב קודם			7,056,200 ₪
השבחה (חלקה 49)			
שווי מצב חדש			7,162,976 ₪
שווי מצב קודם			7,056,200 ₪
השבחה			106,776 ₪
חלק יחסי			0.4839
השבחה לבעלים			**25,834** ₪

להלן תחשיב ההשבחה **לחלקה 67** בשומת המבקשת:

מצב חדש (חלקה 67)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	695	2.6	1,807
ש"ש מסחר בק"ק	243	2	486
תעשיה בק"ק	346	1	346
ש"ש תעשיה בק"ק	71	0.8	57
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	110
תעשיה בק"ב	901	0.3	270
ש"ש תעשיה בק"ב	18	0.24	43
משרדים	1,677	1.3	2,180
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	503	1.3	654
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	466	0.65	303
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,338
שווי מ"ר מבונה			800 ₪
שווי מצב חדש			5,870,664 ₪
מצב קודם (חלקה 67)			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	474	2.6	1,232
ש"ש מסחר בק"ק	166	2.4	398
תעשיה בק"ק	593	1	593
ש"ש תעשיה בק"ק	122	0.8	98
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	110
תעשיה בק"ב	653	0.3	196
ש"ש תעשיה בק"ב	131	0.24	31
משרדים	1,897	1.3	2,466
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	569	1.3	740
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	476	0.65	309
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,256
שווי מ"ר מבונה			800 ₪
שווי מצב קודם			5,804,856 ₪
השבחה (חלקה 67)			
שווי מצב חדש			5,870,664 ₪
שווי מצב קודם			5,804,856 ₪
השבחה			65,808 ₪
חלק יחסי			0.00901
השבחה לבעלים			**593** ₪

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שווי המצב הקודם התכנית רח/2110 לפי 45 $/מ״ר קרקע חקלאי הינו סביר ותואם שומות מכריעות ובין היתר:

שמאי	גו״ח	חלקה	שווי מ״ר חקלאי
יעל הרון	3650	57	$ 45
אבישי זיו	3645	6	$ 50
נאווה סירקיס	3651	חלקות שונות	$ 45
דורית פריאל	3645	3	$ 47

לעניין שווי המצב החדש לתכנית רח/2110 נטען ע״י שמאי המשיבה כי טעה שמאי המבקשת כאשר הביא בחשבון דחיה של 5 שנים לפיתוח היות ועסקאות ההשוואה עליהן הסתמך הינן מהמתחם הנדון וכבר מגלמות דחיה בשווי. משכך, הובא בחשבון ע״י השמאי ברק פרידמן בשומתו שווי של 237 $ למגרש 813 ושווי של 244 $ למגרש 867, המשקפים דחיה של מעל 5 שנים. כ״כ צוין על ידו כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת למושע הואיל ומדובר בדחייה החופפת לדחייה לפיתוח המתחם כאמור.

באשר להפחתה בשל קירבה לתחנת דלק טוען שמאי המשיבה כי ישנו מגרש המיועד לבניית מבנה בן 6 קומות המהווה חיץ בין הנכס הנדון לתחנת הדלק ומשכך אין להביא בחשבון הפחתה לקירבה לתחנת דלק כאמור.

בכל הנוגע לטענת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון בתכנית רח/2110/ד מקדם 0.4 לש״ש מסחר בק״ק ללא הבדל בסוג השימוש, טוען שמאי המשיבה כי מקדם ש״ש נגזר בהתאם לשימוש הטוב והיעיל. זאת ועוד, שינוי המקדם שנעשה ע״י שמאי המבקשת הינו שינוי מלאכותי בלבד.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים[5]:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רח/2110	20/01/2004	₪ 1,322,107	₪ 478,066
רח/2110/ד	03/04/2013	₪ 102,370	₪ 26,427

[5] עבור החלקים היחסיים בשני המגרשים.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברח' אלי הורוביץ, אזור התעשייה, רחובות.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רח/2110 הינו 20/01/2004
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רח/2110/ד הינו 03/04/2013.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. שווי מ"ר מבונה לתכנית רח/2110/ד.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. רח/2110:

10.1.1. ערכי שווי במצב החדש:

שמאי המשיבה כאמור נשען על שומת יוסי ברק ובה כאמור לא הוצגו בפירוט ערכי שווי. יחד עם זאת, על בסיס התחשיב שהוצג על ידו עולה כי הובא בחשבון שווי של כ-237 $/מ"ר קרקע ביעוד תעשיה.

שמאי המבקשת קבע שווי של 260 $/מ"ר קרקע ביעוד תעשיה (לפני הפחתות) בהתבסס על עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון, ולאחר הפחתה למושע, קירבה לתחנת דלק ודחיה לפיתוח התקבל שווי של כ-157 $/מ"ר קרקע.

הכרעה:

תחילה אומר כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לעניין ההפחתות למושע / קירבה לתחנת דלק / פיתוח, וזאת בשל העובדה כי עסקאות ההשוואה עליהן התבסס כוללות בין היתר מרכיבים של בעלות משותפת וקרקע לא מפותחת. כ"כ אינני סבור כי יש בתחנת דלק השפעה שלילית על שווי קרקע ביעוד תעשיה הואיל ובמקרה דנן איננו עוסקים בתעשייה עתירת ידע אלא בתעשייה מסורתית/ותיקה.

לעניין השווי אומר כי לא נמצאו על ידי עסקאות נוספות מעבר לאלו המפורטות בשומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 3645/6 כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל. מבין העסקאות, להלן הרלוונטיות שבהן:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח נמכר במ"ר	מחיר/מ"ר
11/09/2007	3650/15	811	4,896	$ 282
11/09/2007	3650/12	833	6,420	$ 225
10/04/2008	3650/10	868	2,816	$ 223
18/06/2008	3650/11	819	3,527	$ 360
15/07/2008	3651/33	823	926	$ 238
03/08/2008	3651/37	813	469	$ 363

בהתאמה לזמן למועד הקובע ולמאפייני הנכס, אני סבור כי קביעתו של שמאי המשיבה לשווי של 240 $/מ"ר קרקע הינה בגבולות הסביר ולפיכך, בשומה זו החלטתי לאמצו ולקבוע שווי של 240 $/מ"ר.

10.1.2. <u>ערכי שווי במצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה כאמור נשען על שומת יוסי ברק ובה כאמור לא הוצגו בפירוט ערכי שווי. יחד עם זאת, על בסיס התחשיב שהוצג על ידו עולה כי הובא בחשבון שווי של כ-45 $/מ״ר קרקע ביעוד חקלאי.

שמאי המבקשת קבע שווי של 50 $/מ״ר קרקע חקלאי בהתבסס על שומתו המכרעת של אבישי זיו בגו״ח 3645/6 מיום 06/11/2011 ועל העסקאות המפורטות בה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי התבססתי על הנתונים הבאים:

(1) בשומת אבישי זיו לנכס בגו״ח 3465/6 נקבע שווי של 50 $/מ״ר חקלאי למועד הקובע.

(2) בשומת יעל הרון לנכס בגו״ח 3650/57 נקבע שווי של 200 ₪/מ״ר קרקע חקלאי, המשקף כ-45 $, נכון למועד הקובע.

(3) בשומת נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 3651/1+14+15+34 נקבע שווי של 45 $/מ״ר קרקע חקלאי למועד הקובע.

(4) ביום 13/06/2003 נמכר בגו״ח 3650/14 מגרש בשטח של 1915 מ״ר ביעוד חקלאי תמורת 439,900 ₪. העסקה משקפת כ-230 ₪/מ״ר קרקע שהינם כ-52 $/מ״ר.

לאחר בחינת טענות שמאי הצדדים ולאור המוצג מעלה, הובא בחשבון בשומה זו שווי 50 $/מ״ר קרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם.

10.2. <u>רח/2110/ד:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה נובעת עקב הסרת מגבלת השטח למסחר בקומת הקרקע.

שמאי המבקשת טוען כי לא חלה השבחה בגין הסרת המגבלה של עומק החזית המסחרית הואיל ותוספת שטח מסחרי מחייב חפירת מרתף שעלותו מאיינת את ההשבחה. כ״כ נטען על ידו כי תוספת השטח למסחר בין כה וכה תשמש לשטחי שירות.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

תכנית רח/2110/ד מבטלת את ההוראה שנקבעה ברח/2110 אשר הגבילה את שטח המסחר בקומת הקרקע. ע״פ תכנית רח/2110/ד יותר מסחר בכל קומת שטחה של קומת הקרקע.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה קובעת את החלוקה בין השטח העיקרי לשטחי השירות בקומה ולפיכך אין זה נכון לומר כי תוספת השטח מהווה שטח שירות בלבד.

כ״כ, לעניין קומת המרתף אומר כי תכנית רח/2110 במצב הקודם אפשרה בניית קומת מרתף אחת וככל ויידרש להקים המרתף לצורך עמידה בתקן החניה הרי שאין מדובר בעלות עודפת המאיינת את ההשבחה אלא בעלות בניה שוטפת.

לפיכך בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין הסרת המגבלה שנקבעה בתכנית רח/2110 והתרת שטחי מסחר בכל שטח קומת הקרקע.

10.2.2. <u>ערכי שווי למועד הקובע:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שווי של 800 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה.

שמאי המבקשת לא חולק על עמדת שמאי המשיבה ואימץ בשומתו שווי של 800 ₪/מ״ר מבונה כנ״ל.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי למ״ר מבונה במועד הקובע.

ניתוח העסקאות והשווי כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל, נמצאו על ידי בגבולות הסביר.

לאור הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה בסך של 800 ₪, אימצתי את עמדתם לעניין זה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 800 ₪/מ״ר מבונה.

10.2.3. <u>שטח לחיוב:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים בכל הנוגע לתמהיל וחלוקת השטחים העיקריים ושטחי השירות בין הקומות. יחד עם זאת שמאי המשיבה סבור כי מקדם השווי לש"ש למסחר בק"ק הינו 2.40 בעוד ששמאי המבקשת טוען כי המקדם הראוי הינו 2.00 למצב החדש בלבד[6].

<u>הכרעה:</u>

לעניין שטחי הבניה בכל אחד מהשימושים המותרים – אין מחלוקת בין הצדדים ונראה שחלוקת השימושים בשומת המשיבה סבירים בעיני המבקשת ולכן אין מחלוקת בסוגיה זו. יצוין כי ניתוח השטחים הן לשטחים עיקריים ושטחי השירות והן לקומות ולשימושים השונים, הינו בגבולות הסביר ותואם את הוראות התכנית. לאור הסכמת הצדדים איני רואה כל מניעה בקבלת הסכמתם כחלוקה סבירה וראויה. לפיכך, בשומה זו קיבלתי את עמדת הצדדים בנוגע לשטחי הבניה בכל אחד מהשימושים המותרים.

בנוגע לתחשיב הצדדים לחלקה 67 – המחלוקת היחידה הינה בנוגע למקדם שירות למסחר במצב חדש. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 2.6 לשטח מסחר עיקרי ומקדם 2.4 לשטח שירות מסחר במצב חדש. במצב הקודם הצדדים אינם חלוקים וקבעו מקדם שווי של 2.6 לשטח עיקרי ומקדם 2.4 לשטחי שירות.

מעיון בשומת הצדדים עולה כי מקדם השירות משקף שווי של 0.8 משטח עיקרי למעט בחישוב שטח המסחר בקומת הקרקע. אני סבור כי יש במקרה הנדון קורלציה בין השימושים ולפיכך יש לחשב את שטחי הבניה עפ"י אותו מקדם. לפיכך, שטחי השירות יחושבו במקדם 2 המשקף שווי של 0.8 משטח עיקרי. יחד עם זאת, אני סבור כי אין מקום לשוני בין שני המצבים ולפיכך, ינתן מקדם 2 לשטחי שירות מסחר בקומת הקרקע בני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 2 עבור ש"ש למסחר בק"ק ושטחי בניה עפ"י המוסכם בין הצדדים.

[6] במצב הקודם שמאי המבקשת אימץ את עמדת שמאי המשיבה למקדם 2.40 עבור ש"ש מסחר בק"ק.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. רח/2110:

מצב חדש		
מהות	**מגרש 813**	**מגרש 867**
שטח	4,117	3,388
חלק יחסי מטבלת האיזון	0.4839	0.00901
שווי מ״ר קרקע	$ 240	$ 240
שער הדולר	4.427	4.427
שווי מצב חדש	₪ 2,116,690	₪ 32,433
סה״כ במעוגל	₪ 2,149,000	
מצב קודם		
שטח		4,230
שווי מ״ר קרקע		$ 50
שער הדולר		4.427
שווי מצב קודם		₪ 936,000
השבחה		
שווי מצב חדש		₪ 2,149,000
שווי מצב קודם		₪ 936,000
השבחה		**₪ 1,213,000**

11.2. רח/2110/ד:

11.2.1. חלקה 49:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מסחר בק״ק	900	2.6	2,340
ש״ש מסחר בק״ק	315	2	630
תעשיה בק״ק	358	1	358
ש״ש תעשיה בק״ק	73	0.8	58
תעשיה בק״א	1,367	0.6	820
ש״ש תעשיה בק״א	280	0.48	134
תעשיה בק״ב	1,157	0.3	347
ש״ש תעשיה בק״ב	231	0.24	55
משרדים	1,982	1.3	2,577
ש״ש משרדים 30% מעיקרי	595	1.3	774
ש״ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	564	0.65	367
חצר	2,470	0.2	494
סה״כ			8,954

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	576	2.6	1,498
ש"ש מסחר בק"ק	202	2	404
תעשיה בק"ק	721	1	721
ש"ש תעשיה בק"ק	148	0.8	118
תעשיה בק"א	1,367	0.6	820
ש"ש תעשיה בק"א	280	0.48	134
תעשיה בק"ב	794	0.3	238
ש"ש תעשיה בק"ב	159	0.24	38
משרדים	2,306	1.3	2,998
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	692	1.3	900
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	579	0.65	376
חצר	2,470	0.2	494
סה"כ			8,740

השבחה		
תוספת מ"ר אקו'		215
חלק יחסי בבעלות עפ"י טבלת האיזון		0.4839
שטח לחיוב		103.81
שווי מ"ר מבונה		800 ₪
השבחה לבעלים במעוגל		**83,000** ₪

11.2.2. <u>חלקה 67:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	695	2.6	1,807
ש"ש מסחר בק"ק	243	2	486
תעשיה בק"ק	346	1	346
ש"ש תעשיה בק"ק	71	0.8	57
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	110
תעשיה בק"ב	901	0.3	270
ש"ש תעשיה בק"ב	180	0.24	43
משרדים	1,677	1.3	2,180
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	503	1.3	654
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	466	0.65	303
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,338

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר בק"ק	474	2.6	1,232
ש"ש מסחר בק"ק	166	2	332
תעשיה בק"ק	593	1	593
ש"ש תעשיה בק"ק	122	0.8	98
תעשיה בק"א	1,125	0.6	675
ש"ש תעשיה בק"א	230	0.48	110
תעשיה בק"ב	653	0.3	196
ש"ש תעשיה בק"ב	131	0.24	31
משרדים	1,897	1.3	2,466
ש"ש משרדים 30% מעיקרי	569	1.3	740
ש"ש משרדים מעל 30% במקדם שוליות 0.5	476	0.65	309
חצר	2,033	0.2	407
סה"כ			7,190

השבחה		
תוספת מ"ר אקו'		149
חלק יחסי בבעלות		0.00901
שטח לחיוב		1.34
שווי מ"ר מבונה		₪ 800
השבחה לבעלים במעוגל		**₪ 1,070**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רח/2110	20/01/2004	₪ 1,213,000	₪ 606,500
רח/2110/ד – חלקה 67	03/04/2013	₪ 1,070	₪ 535
רח/2110/ד – חלקה 49	03/04/2013	₪ 83,000	₪ 41,500

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה