יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ד סיוון תשפ"ד

תאריך לועזי : 30/06/2024

מס' מינוי : 712.24

לכבוד,

הגב' ילנה וייסמן

ע"י מר ליאור יוסף בדש - שמאי מקרקעין

דוא"ל: Badash.lior@gmail.com

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב רחובות

ע"י מר אוהד דנוס - שמאי מקרקעין

דוא"ל: ohad@danco.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 3693, חלק מחלקה 69,

מגרש B21

רחובות

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רחובות (להלן: "המשיבה"), לבין ילנה וייסמן (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא לתוכנית בנין עיר, בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 01/09/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 12/04/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ליאור יוסף בדש, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
תמ"ל 3003	06/01/2023 (+15 ימים)

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש לבניית 2 בנייני מגורים.
גוש	:	3693.
חלק מחלקה	:	69.
שטח רשום של החלקה	:	14,843 מ"ר.
חלק ממגרש	:	B21.
שטח מגרש	:	2,212 מ"ר בהתאם לתמ"ל 3003.
הזכויות בנכס	:	בעלות בחלק יחסי של 2.526% (3750/148340).

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"מ בתאריך 07/06/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 10/06/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

תיאור הסביבה:

רחובות היא עיר המשויכת למחוז המרכז וממוקמת במישור החוף הדרומי. תמ"ל 3003 כוללת מרחב תכנון הממוקם במזרח העיר רחובות, בשטח של כ-2,231 דונם ומזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה. התכנון כולל שינוי ייעוד מחקלאי ודרכים לייעודים שונים למגורים, דיור מיוחד, שב"צ, מסחר ותעסוקה ועוד. במתחם קיימים שני בתי עלמין אזרחי וצבאי.

חלקה 69 גובלת ממערב בשדרות מנחם בגין וממוקמת בקרן הרחובות שדרות מנחם בגין פינת יוספזון. התוכנית כוללת טבלאות איזון והקצאה ובמסגרתם הוקצה למבקשת חלק ממגרש 21B.

הסביבה אינה מפותחת ומאופיינת בחלקות המשמשות לעיבודים חקלאיים ואדמות בור. מרחב התכנון גובל בצידו המערבי בדרך מנחם בגין המהווה את קצהו המערבי של התוכנית. מעברו המערבי של דרך מנחם בגין קיימים מבנים צמודי קרקע ובניה רוויה למגורים.

תיאור החלקה:

החלקה הנדונה בעלת צורה אי-רגולרית, לא מבונה וללא פיתוח, הממוקמת ממזרח לשכונת רחובות המדע, הידועה כחלקה מס' 69 בגוש 3693, בשטח שרשום של 14,843 מ"ר. החלקה בעלת חזית מערבית לרחוב מנחם בגין המרכזי.

בהתאם לטבלת איזון והקצאה של תמל 3003, הוקצה לחלק מבעלי החלקה מגרש 21B.

תיאור המגרש:

נכס נשוא השומה מהווה 3750/148,430 חלקים ממגרש 21B ששטחו הרשום הוא 2,212 מ"ר וייעודו מגורים ד'.

המגרש ריק ופנוי עליו גדלים גידולים חקלאיים ושטחי בור, צורתו מלבנית ופני הקרקע בחלקה/מגרש מישוריים.

גבולות המגרש:

צפון – דרך ומעברה מגרש לבנייה רוויה.

מזרח – שטח ציבורי ומעברו מגרש לבנייה רוויה.

דרום – בייעוד ציבורי ומעברו דרך.

מערב – דרך ומעברה מגרש לבנייה רוויה

הפיתוח הסביבתי אינו קיים בכל מרחב התכנון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 27/03/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	3693.
חלקה	:	69.
שטח חלקה	:	14,843 מ״ר.
בעלות	:	וייסמן ילנה, החלק בנכס: 3750/14843.
הערות	:	קיימת הערה אזהרה, סעיף 126, מתאריך 16/05/2023 ל-3 מוטבים, על הבעלות של וייסמן ילנה. קיימת הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התו״ב על שם הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ״ל) על התוכנית תמל/3003 רחובות מזרח.

8.2. הסכם מכר:

הוצג בפניי העתק מהסכם מכר שנערך ונחתם בקרית אונו ביום 15/05/2023 בין וייסמן ילנה (להלן: ״המוכר״) לבין דוד טובי, חיים ויינשטיין וויקטוריה אזוט ביצצי (להלן ביחד ולחוד: ״הקונה״), למכירת 3750/148430 חלקים במושע מחלקה 69 בגוש 3693.

התמורה 1,400,000 ₪.

היטל השבחה ככל שיחול על הממכר בגין תוכניות שאושרו בעבר או בעתיד יחולו על הקונה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני[1]:</u>

<u>מצב קודם:</u>

9.1. <u>תוכנית R/6</u>, שאושרה בשנת 1942 מסווגת את הנכס, ביעוד "חקלאי".
בהתאם להוראות התוכנית, ובהסכמת הוועדה המחוזית תותר בניה בייעוד חקלאי:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
זכויות בניה	:	150 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

9.2. <u>תמ"מ/3</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2796 מיום 31/03/1982.
התוכנית ייעדה את החלקה לייעוד חקלאי.

9.3. <u>תמ"מ 21/3</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.
התוכנית ייעדה את החלקה לייעוד חקלאי/דרך.

9.4. <u>תמ"ל 3003</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11012 מיום 06/01/2023.
מטרת התוכנית היא הסדרת הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. התוכנית מציעה שני רובעים מצפון ומדרום לבית העלמין. ניתן לבנות כל רובע במספר שלבים על פי הרשת המוצעת. כל רובע יכול להתקיים בזכות עצמו. שדרות מנחם בגין מקשרות בין שני הרובעים ממערב והדרך הנופית ממזרח. מרחב התכנון נמצא ברובו בבעלות פרטית.

<u>התפלגות השטחים:</u>
התוכנית כוללת כ-8,100 יח"ד וכ-300 יח"ד מיוחד. כ-5,100 יח"ד בבניה מרקמית (6,8,10 קומות) בצפיפות ממוצעת של 28 יח"ד לדונם נטו באזור מגורים ד'. וכ-3,000 יח"ד בבניה משולבת מגדלים/מרקמית בתאי שטח מעורבים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
בנוסף יש כ-300 יח"ד מיוחד המיועד להשכרה לטווח ארוך.
שטחי התעסוקה והמסחר כ 500,000 מ"ר.
מגרש 21B הוקצה לנישומים אשר היו בעליו של חלק מחלקה מס' 69 בגוש 3693, חלקם במגרש הוקצה בטבלת איחוד וחלוקה אשר מהווה מסמך מחייב בתמ"ל 3003.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>
- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט מיעוד שטח חקלאי לייעודים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית, שטחים פתוחים,

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדי. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת, דרך מאושרת, תחנת תחבורה ציבורית, בית קברות, רצועת תשתיות.

- קביעת תאי שטח לכל ייעודי הקרקע.
- קביעת הנחיות והוראות לבינוי, זכויות בניה, קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכסית, מספר קומות וגובה מבנים.

להלן תהליך קבלת מגרש 21B וחלקם של הנישומים:

מינוי מס'	שם מבקש מתיקון 84	שם המוכר	שם הקונה	תאריך ההסכם	גוש/חלקה	הממכר בחלקה	החלק היחסי בחלקה	שטח במ"ר	התמורה
712.24	יגלנה וייסמן	וייסמן יגלנה	דוד טובי, חיים ויינשטיין, וקטוריה אזוט ביצצי	15/05/2023	3693/69	2.526%	3750/148430	375	₪ 1,400,000

מגרש התמורה	החלק במגרש התמורה	שווי יחסי	עמוד בטבלאות האיזון	מס"ד בטבלאות האיזון	עמוד בנסח	שטח עיקרי סחיר במ"ר	סה"כ שטחי ממ"ד	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ שטח הנישום במ"ר	שטחי ממ"ד של הנישום	מספר יח"ד לנישום	ממוצע שטח ליח"ד	סה"כ שטח 'פלדלת' נישום
21B	4.068%	0.028%	14	982	7	6,481	775	7,256	295	31.5	2.52	117.0	295.2

בהתאם למסמכי התוכנית טבלה מס' 5, טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, מגרש 21B הוגדר ביעוד מגורים ד' עם זכויות הבניה כדלקמן:

שטח המגרש	:	2,212 מ"ר.
מספר יח"ד	:	62.
מספר קומות	:	8 ק' בנין צפוני, 10 ק' בנין דרומי.
גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת	:	45 מ'.
זכויות בניה עיקרי עיליים	:	6,681 מ"ר.
שטחי שירות עיליים	:	3,315 מ"ר.
שטחי שירות תת קרקעיים	:	9,392 מ"ר.
תכסית מתא שטח	:	65%.
קווי בנין	:	אחורי, קדמי, צדדי : 3 מ'.

הערות לטבלה:

- מספר הקומות בתת קרקע לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכד' יהיה 5 קומות, לכל היותר. לעת מתן היתר הבניה, תותר תוספת קומות בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- לכל בניין מגורים, בכלל ייעודי קרקע, יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5. כמו כן שטח מינימלי של 50 מ"ר עבור חצר בצמוד לכל מועדון דיירים.
- תותר הקמת מרפסת זיז בשטח ממוצע של 14 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. יותר ניוד שטחי מרפסות בבניין. שטח מרפסת מקסימאלי יהיה 20 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה.
- התכסית המצוינת הינה תכסית מקסימאלית לבינוי מעל הקרקע.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שימושים:

מגורים, מגורים להשכרה בבעלות אחודה, חדרי ניהול ותחזוקה בתאי שטח בהם סומנו הנחיות מיוחדת, מסחר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת וחניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת הקרקע.

הוראות (בינוי ו/או ופיתוח):

1. לפחות 20% מיח"ד בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות.
2. היתר בניה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.
3. מספר המבנים בכל תא שטח, מחייב בהתאם לנספח הבינוי.
4. מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ'.

גבהים ונפחים:

1. גובה קומה מינימלי למגורים 3.15 מ'.
2. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות והפרש קבוע של לפחות 2 קומות בין בניין לבניין ובין תאי השטח הסובבים.

תנאים בהליך רישוי:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכנית פיתוח.
2. תכנית הפיתוח תכלול שני מסמכים עיקריים: נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים א' ו ב'.

תנאים נוספים להיתר בניה:

1. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
2. פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
3. ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכת מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים "נען" והקמת בריכת איגום.

תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובייעוד מסחר ותעסוקה:

בקשה להיתר בניה לתאי שטח אלו תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות בתא שטח לפי התכנית.

שלבי ביצוע:

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רחובות לא נמצאו מסמכי רישוי, בהתאם לקיים בשטח, כאמור, מגרש ריק ופנוי ועליו אדמות בור.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
תמ"ל 3003	06/01/2023	₪ 1,669,000	₪ 653,750

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת שמאי המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אוהד דנוס ורועי אייל:

- מדובר במימוש מלא בדרך של מכר ולכן נלקחו בחשבון שטחי ממ"ד ללא פטור, וזאת בהתאם לוועדת ערר בערר 471/11 – חשדר מגדלי שליטה נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- שטחי הממ"ד לפי 13 מ"ר ליח"ד וזאת בהתאם לתוכנית רח/2000/ב/6.
- שווי מצב קודם יובא בחשבון לפי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי של כ-1,400 ₪. בהסתמך על עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות שנעשו בשנת 2022 מחוץ לתמ"ל 3003, ובהכרעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגוש 3699 חלקה 99.
- שווי המצב החדש יובא בחשבון לפי שווי מ"ר מבונה של כ-7,410 ₪ 'פלדלת' לבניה רוויה למגורים למועד הקובע. זאת בהתאם למכרז רמ"י מתאריך 01/06/2022 בקריית משה ממנו עולה ששווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים כ-9,196 ₪, מכרז רמ"י מתאריך 01/02/2023 בקריית משה ממנו עולה ששווי מ"ר אקו' פלדלת כ-7,281 ₪ ועסקאות השוואה שנעשו במגרש 2003 בהתאם לזכויות מתוכנית רח/2103/4/א וממנו עולה ששווי מ"ר מבונה פלדלת של כ-8,650 ₪.
- השווי משקף התאמה למיקום, קרבה לשב"צ, מושע, תוספת דחיה לפיתוח מעבר לעסקאות ההשוואה ותוספת עלות מוערכת במרתפים ביחס לעסקאות ההשוואה.
- משוו הקרקע במצב החדש הופחתו 200 מ"ר משטח עיקרי למועדון דיירים (100 מ"ר לבניין עפ"י הנחיות התוכנית).

12.2. עמדת שמאי המבקשת:

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר ליאור יוסף בדש:

- לעניין שווי מצב קודם, היות ובהתאם לתמ"א 35 משנת 2005 חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה, ובפרט שהיא צמודת דופן למרקם עירוני של מזרח העיר רחובות, נכון לקבוע 1,500 ₪ למ"ר קרקע, ולא 1,400 ₪ כפי שנכתב בשומת המשיבה.
- שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי (לפני התאמות) הינו 7,740 ₪ בהתאם לשומתו המכרעת של מר יעקב הלוי במספר שומות שנערכו בגוש 3693.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שטח פלדלת יח״ד ממוצעת, כדלקמן:

מהות	מ״ר
שטח עיקרי במגרש	6681.4
בהפחתת מועדון דיירים	200.0
שטח עיקרי במגרש	6481.4
מספר יח״ד	62.0
שטח עיקרי ליח״ד	104.5
בתוספת שטח ממ״ד	12.0
שטח פלדלת ליח״ד	116.5

- במגרש התמורה שבנדון קיימים כמה גורמים המהווים מטרד ופגיעה בשווי למגורים:

1. קרבה לחזיתות מסחריות ולצומת דרכים סואנת מצד חזיתות צפון ומערב. כלומר יש להפחית ל-5 דירות מגורים בכל הקומות הפונות לחזית זאת. יש להפחית 10% בגין קרבה זו (מקדם שווי של 0.9).
2. קרבה לשטח ציבורי מצב דרום-מזרח ל-2 דירות מגורים בכל הקומות בחזית המזרחית למבנה הדרומי במגרש ודירה דרום מזרחית בכל הקומות במבנה הצפוני. יש להפחית 5% בגין קרבה זו (מקדם שווי של 0.95).
3. נוף דרומי (חלקי) לעבר בית העלמין מדרום הנצפה מ-2 דירות דרומיות בכל הקומות במנה הדרומי. יש להפחית 5% בגין קרבה זו (מקדם שווי של 0.95).

- בעניין עלויות הפיתוח הנורמטיביות, בהתאם לשומותיו הקודמות של השמאי המכריע מר יעקב הלוי, קרי 625 ₪ למ״ר.
- יש להפחית בגין אי-זמינות הקרקע במקדם 0.705 (6 שנים, 6% ריבית).
- סה״כ שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה המיוחס למבקשת בסך 1,216,250 ₪.

<u>התייחסות לשומת שמאי המבקשת:</u>

- לעניין שווי המצב הקודם, עמדתי בעינה נשארת, בהתאם לשומות מכריעות באזור (מר יעקב הלוי, מר בועז ברזילי ומר ברק שוורצברד) שקבעו 1,400 ₪ למ״ר לקרקע חקלאית ועסקאות השוואה בסביבה.
- שמאי המבקשת לא הוכיח כי שווי החלקה גבוה מחלקות אחרות במתחם הנ״ל. כמו כן, השווי שנקבע כולל פוטנציאל כללי ואת העובדה כי כל המתחם ייכנס לאיחוד וחלוקה במשותף.
- לעניין שווי מצב חדש, נטען ע״י שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון שטח של 12 מ״ר לממ״ד. בהתאם להיתרי בניה הניתנים בעיר, שטח ממ״ד הינו 13 מ״ר. בהתאם להחלטת כבוד השמאי המכריע בתיקים אחרים שניתנו במתחם, חושב שטח הממ״ד בשטח של 12.5 מ״ר.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשונה ממגרשים B16 + B19, בהן התקבלו החלטות ע"י כבוד השמאי המכריע, מגרש נשוא השומה אינו פונה בקו ראשון לבית העלמין, המגרש מוקף בשצ"פ יעיל יותר. לפיכך יש לבצע התאמה כך שאין הפחתה לקרבה לבית העלמין ולהביא תוספת שווי לקרבה שצ"פ.
- בנוסף, אין להביא בחשבון הפחתה לקרבה למסחר זניח בבניינים אחרים.
- מעיון בטבלת ההקצאות, עולה כי נקבעה הפחתה בשיעור של חצי אחוז במגרשים B 18 ו-B 22 להם מסחר בקומת הקרקע. שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה לקרבה למסחר בבניין ללא מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 10%. אנו סבורים כי אין להביא הפחתה בנכס הנדון לקרבה למסחר.
- עוד עולה מטבלת ההקצאות עולה כי נכס הנדון אינו זכה לתוספות ו/או הפחתות לשווי בניגוד למגרשים 16B ו-B19.
- בתגובתו הביא שמאי המשיבה עסקאות שבוצעו במרחב התכנון של תמ"ל 3003 במגרשים B21, B19, B16, והסיק ששווי קרקע ליח"ד כ-750,000 ₪ ועל זה יש להוסיף היטל השבחה אשר במסגרת חוזה המכר לקחו על עצמם הרוכשים לשלם.
- לעניין מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת שמאי המבקשת, אנו סבורים כי יש להחיל את מקדם הדחיה שנקבע גם על עלויות הפיתוח, שכן הפחתה של עלויות פיתוח זמינות משווי הזכויות דחויות יגרום לעיוות בהשבחה.

<u>טענות שהועלו במסגרת הדיון:</u>

שמאי המבקשת

- שווי צמוד דופן לבניה רוויה מהווה מרכיב משמעותי בשווי החקלאי.
- נכס נשוא השומה ממוקם בסמיכות לשטחים מסחריים הממוקמים בצומת מכל כיווניו, ולכן יש להפחית את שווי המגורים כתוצאה ממטרד שטחי המסחר.

שמאי המשיבה

- מצב קודם חקלאי - בטבלאות ההקצאה לא נמצא הבדל בשווי בין מיקום הקרקע במתחם אשר הוכרז ע"י הותמ"ל שייכנס לתוכנית כיחידה אחת. גם לגבי הצמידות לכביש ולבניה קיימת משום שמדובר במתחם אחד גדול ואין הבדל בשווי חקלאי בתוך המתחם.
- מצב חדש – בהתאם לטבלאות ההקצאה אין הפחתות לצמידות למסחרי, לא לקרבה לבית העלמין ולא לקרבה לשב"צ.
- בהחלטתך במגרש B21, נלקח בחשבון הפחתה לעלויות פיתוח נורמטיביות זמינות. ככל שמימוש הזכויות הובאו בחשבון במקדם הדחייה, יש לדחות בהתאם גם את הפחתת הפיתוח.
- בהחלטתך במגרש B21, כחלק מעסקאות ההשוואה לשווי ניתחת את מגרש 2003 (גוש 3699, חלקה 100). יש לציין שמגרש זה כולל פיתוח ויש להתחשב בעלויות אלו.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- מצב קודם - שווי מ״ר קרקע חקלאית.
- מצב חדש - שווי מ״ר מבונה 'פלדלת'.
- מצב חדש - שטחי הממ״ד.
- מקדם הפחתה בגין זמינות (דחיה לפיתוח).
- מקדמי הפחתה - קרבה לבית עלמין, למסחר ולשב״צ.
- דחיית עלויות הפיתוח הנורמטיביות משווי המקרקעין במצב החדש.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>מצב קודם – שווי מ״ר קרקע חקלאית:</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך 1,400 ₪, בהתבסס על עסקאות להשוואה מסביבת הנכס.

מנגד, קובע שמאי המבקשת שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך 1,500 ₪, כיוון וחטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה, צמודת דופן למרקם העירוני של מזרח רחובות.

החלטה:

לאחר בחינה של מיקום עסקאות השוואה של קרקעות בייעוד חקלאי. ולאחר שאין עסקאות השוואה אשר מיקומן צמודות דופן לכביש שמעברו יש בניה בבניה רוויה. במצב הקודם לא ידוע איזה חלקות יכנסו לתוך מתחם איחוד וחלוקה לצורך שינוי ייעוד. יש השפעה לקרבה לבניה רוויה ולבניה בכלל לשווי קרקע בייעוד חקלאי. לכן, מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שחלקה מס' 69 אשר גובלת בכביש שמעברו יש בנייה רוויה למגורים ולמרקם עירוני, ובמקרה שלנו לחלקות עליהן נבנו בניינים בבנייה רוויה. אך, אני סבור שהחלקה הנדונה, אינה צמודת דופן ממש כפי שסבר שמאי המבקשת, אלא קיימת הפרדה בדמות ציר תנועה ראשי בשכונה המפריד בין החלקה הנדונה לבין החלקות בבנייה רוויה.

לכן, למען הזהירות, אני סבור שיש להוסיף לשווי מ״ר קרקע חקלאי 5%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן עסקאות להשוואה מתחום מרחב התכנון של תמ"ל 3003 :

נתוני קרקע חקלאי מתחום מרחב התכנון של תמ"ל 3003					
גוש	חלקה	תאריך	תמורה מוערכת	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
3692	39	07/01/2020	₪ 300,000	125	₪ 2,400
3692	39	12/02/2020	₪ 150,000	63	₪ 2,381
3693	3	11/03/2020	₪ 210,000	70	₪ 3,000
3689	19	11/03/2020	₪ 220,000	200	₪ 1,100
3693	3	16/03/2020	₪ 1,060,000	500	₪ 2,120
3689	19	10/05/2020	₪ 325,000	250	₪ 1,300
3692	39	26/05/2020	₪ 360,000	125	₪ 2,880
3689	40	31/07/2020	₪ 170,870	125	₪ 1,367
3689	26	23/08/2020	₪ 600,000	1,000	₪ 600
3689	18	02/09/2020	₪ 283,000	120	₪ 2,358
3689	18	03/09/2020	₪ 375,000	250	₪ 1,500
3689	18	04/09/2020	₪ 303,000	120	₪ 2,525
3689	18	01/11/2020	₪ 400,000	250	₪ 1,600
3689	18	16/02/2021	₪ 176,000	200	₪ 880
ממוצע :					₪ 1,858
סטיית תקן :					₪ 762
ערך מינימלי :					₪ 1,096
ערך מקסימלי :					₪ 2,620
שווי למ"ר ממוצע בנטרול ערכים חריגים :					₪ 1,865

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן עסקאות להשוואה מחוץ לתחום מרחב התכנון של תמ"ל 3003 :

נתוני קרקע חקלאי מחוץ לתחום מרחב התכנון תמ"ל 3003					
גוש	חלקה	תאריך	תמורה מוערכת	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
3689	6	16/11/2020	₪ 99,000	100	₪ 990
3689	6	31/12/2020	₪ 115,000	100	₪ 1,150
3689	45	21/02/2020	₪ 270,000	200	₪ 1,350
3689	45	19/05/2020	₪ 100,000	250	₪ 400
3691	20	26/06/2020	₪ 270,000	200	₪ 1,350
3693	6	21/10/2020	₪ 608,276	1483	₪ 410
3693	6	22/10/2020	₪ 244,000	200	₪ 1,220
3693	6	22/10/2020	₪ 419,000	400	₪ 1,048
3693	6	27/10/2020	₪ 219,000	219	₪ 1,000
3693	6	24/11/2020	₪ 230,000	200	₪ 1,150
3693	7	22/01/2020	₪ 140,077	400	₪ 350
3693	7	19/01/2020	₪ 430,000	1000	₪ 430
3693	7	26/04/2020	₪ 270,000	500	₪ 540
3693	7	26/04/2020	₪ 200,000	500	₪ 400
3693	7	31/08/2020	1250000	1000	₪ 1,250
3693	23	11/03/2020	733334	1500	₪ 489
3969	5	26/08/2020	325000	334	₪ 973
ממוצע :					₪ 853
סטיית תקן :					₪ 381
ערך מינימלי :					₪ 472
ערך מקסימלי :					₪ 1,234
שווי למ"ר ממוצע בנטרול ערכים חריגים :					₪ 951

נתוני שווי לקרקע בייעוד חקלאי ללא פוטינציאל					
גוש	חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח נרכש במ"ר	שווי למ"ר קרקע חקלאי
3646	83	10/06/2021	₪ 21,214,440	15110	₪ 1,404
3798	18	05/04/2022	₪ 1,500,000	991	₪ 1,513
3798	50	14/04/2022	₪ 855,555	696	₪ 1,230
שווי ממוצע מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטינציאל:					₪ 1,383

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר קרקע חקלאית, צמודת דופן לבנייה רוויה עם כביש מפריד הינו בגבולות של כ-1,470 ₪ (תוספת של 5% לשווי בסיס).

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.2. <u>מצב חדש - שווי מ״ר מבונה 'פלדלת' למגורים (תמ״ל 3003):</u>

שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה אקו' בהתאם לשומה מכרעת של הח״מ בשומות קודמות, קרי 7,740 ₪. מנגד, שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה 'פלדלת' מתואם בסך 7,400 ₪. השווי הוערך על בסיס 2 חוזי מכר למגרשים לא מפותחים ומכרזי רמ״י בשכונת קריית משה. השמאי הדגיש שמגרשים אלו אינם זמינים לבנייה מידית וממוקמים במיקום נחות משמעותית. בנוסף, בהתאם לשומה מכרעת של הח״מ העיר שמגרש 2003 (גוש 3699 חלקה 100) אינו מגרש מפותח, ולכן יש להוסיף עלויות פיתוח במגרש זה.

החלטה:

אמנם קיימות עסקאות שבוצעו במרחב התכנון של תמ״ל 3003, אך מדובר בעסקאות שהתמורות עבורן אינן מלאות וחסר בהן את מרכיב היטל ההשבחה שהרוכשים לקחו על עצמם. נכון הוא שהעסקאות שבוצעו במרחב התכנון בו ממוקם הנכס מייצג את השווי הנכון המשקלל את החסרונות והיתרונות, אולם אי אפשר להסיק מעסקאות אלו בכדי להגיע למסקנה הנכונה, כיוון וחסרים פרטים. לעניין ההסתמכות על החלטות שמאים מכריעים, ככל שיש החלטות רבות במתחם יש להסתמך עליהם, אולם במרחב התכנון הנדון יש שומה מכרעת אחת ועדיף להשתמש בעסקאות השוואה בעלי מאפיינים זהים ככל האפשר לנכס הנדון.

מקובלת עליי טענתו של שמאי המשיבה לעניין מגרש 2003 אשר כולל פיתוח ובהחלטתי העסקה שנערכה במגרש 2003 לא נבחנה כחלק מעסקאות השוואה.

לכן בכדי לקבוע שווי מ״ר מבונה בסיסי למרחב התכנון של תמ״ל 3003 (לפני ההתאמות) שוקללו בסיסי מידע שונים, כדלקמן:

1. שיטת החילוץ משווי מ״ר בנוי לשווי מ״ר מבונה מעסקאות שבוצעו לדירות חדשות בתמהיל דומה לנכס הנישום בגוש 3703 (7 עסקאות).
2. שיטת החילוץ משווי מ״ר בנוי לשווי מ״ר מבונה מעסקאות שבוצעו לדירות חדשות בתמהיל דומה לנכס הנישום בגוש 3694 (18 עסקאות).
3. ניתוח מכרזי רמ״י בעיר רחובות סמוך ככל הניתן למועד הקובע.
4. החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס ובקרבתו ככל האפשר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת עסקאות השוואה וניתוח שווי מ"ר אקו' – גוש 3703:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר מדווח	שווי מ"ר בנוי
3703/1066-41	15/12/2022	2,950,000 ₪	2022	110	26,818 ₪
3703/942-10	26/10/2022	2,850,000 ₪	2021	115	24,783 ₪
3703/1338-2	24/11/2022	2,690,000 ₪	2010	105	25,619 ₪
3703/1420-9	26/12/2022	2,590,000 ₪	2013	112	23,125 ₪
3703/0575-7	15/01/2023	2,669,000 ₪	2021	104	25,663 ₪
3703/0145-2	12/01/2023	2,200,000 ₪	2023	80	27,500 ₪
3703/0373-10	02/03/2023	2,100,000 ₪	2025	80	26,250 ₪
שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר (הכולל תמהיל דירות קטנות)					25,680 ₪
בניכוי מע"מ 17%					21,949 ₪
בניכוי יזמות 20%					18,290 ₪
בניכוי עלויות בניה לפי 10,000 ₪/מ"ר כולל עלויות עקיפות					10,000- ₪
שווי מ"ר אקו' זמין					8,290 ₪

להלן טבלת עסקאות השוואה וניתוח שווי מ"ר אקו' – גוש 3694:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר מדווח	שווי מ"ר בנוי
3694/138-10	16/01/2023	3,130,000 ₪	2025	120	26,083 ₪
3694/138-18	20/03/2023	3,330,000 ₪	2025	120	27,750 ₪
3694/277-10	31/08/2022	3,250,000 ₪	2023	120	27,083 ₪
3694/318-5-11	30/08/2022	2,975,000 ₪	2021	104	28,606 ₪
3694/127-11	14/11/2022	2,550,000 ₪	2021	85	30,000 ₪
3694/318-20	12/12/2022	3,080,000 ₪	2021	104	29,615 ₪
3694/400-37	11/01/2023	2,950,000 ₪	2019	105	28,095 ₪
3694/394-49	15/03/2023	3,300,000 ₪	2018	118	27,966 ₪
3694/389-5	16/02/2023	3,100,000 ₪	2017	114	27,193 ₪
3694/427-9	08/06/2022	2,850,000 ₪	2016	112	25,446 ₪
3694/426-3	21/03/2023	3,025,000 ₪	2016	96	31,510 ₪
3694/362-3	11/01/2023	2,600,000 ₪	2015	118	22,034 ₪
3694/423-7	17/02/2023	2,700,000 ₪	2015	107	25,234 ₪
3694/412-2	06/10/2022	2,830,000 ₪	2014	93	30,430 ₪
3694/382-17	15/01/2023	3,125,000 ₪	2012	113	27,655 ₪
3694/412-41	30/03/2023	2,920,000 ₪	2012	110	26,545 ₪
3694/412-11	18/12/2022	2,950,000 ₪	2010	110	26,818 ₪
3694-519	27/11/2022	3,480,000 ₪	2010	116	30,000 ₪
שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 110 מ"ר (הכולל תמהיל דירות קטנות)					27,670 ₪
בניכוי מע"מ 17%					23,650 ₪
בניכוי יזמות 20%					19,708 ₪
בניכוי עלויות בניה לפי 10,000 ₪/מ"ר כולל עלויות עקיפות					10,000- ₪
שווי מ"ר אקו' זמין					9,708 ₪

בהתאם לניתוח עסקאות אלה, יילקח בחשבון בשקלול הנתונים, שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי למגורים בגבולות של כ-9,000 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ניתוח מכרזי רמ"י:

מס"ד	מס' מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	מס' מתחם	תמורה כולל פיתוח	תוכנית	גוש	חלקה/ות	מגרש/ים
1	34/2023	24/04/2023	73010	₪ 77,857,054	תמ"ל/ 1086	3680	98+20+19	171+172+174
2	405/2022	30/01/2023	72043	₪ 103,424,195	תמ"ל/ 1086	3680	121	178+179
3	482/2021	30/05/2022	72042	₪ 162,135,310	תמ"ל/ 1086	3680	21+69+23+88	161-164
4	482/2021	30/05/2022	72132	₪ 92,841,081	תמ"ל/ 1086	3680	14+19	137
5	482/2021	30/05/2022	72133	₪ 101,044,486	תמ"ל/ 1086	3680+5479	121+164	136

שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מ"ר עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח עיקרי וממ"ד במ"ר	שווי מר אקוי'	מס' הצעות	מסחר	מקדם מסחר
3569	118	11,340	1,475	12,815	₪ 6,075	1		
3169	135	12,290	1,688	13,978	₪ 7,399	8	370	2
4467	154	15,120	1,925	17,045	₪ 9,512	35		
2187	93	8808	1162.5	9970.5	₪ 9,312	37	519	2
2659	93	10951	1162.5	12113.5	₪ 8,341	37	593	2

<u>מסקנות מניתוח מכרזי רמ"י:</u>

1. עסקה מס' 2 יצא למכרז מס' 482/2021 ומחיר הזכייה כולל הפיתוח כ-176,550,389 ₪ ולאחר ניתוח שווי מ"ר אקו' יוצא כ-12,631 ₪/מ"ר (מגרש 179+178 יצא למכרז נוסף מס' 405/2022). ניתן להסיק שיש ירידת מחירים בין התאריכים 03/05/2022 ל-30/01/2023.
2. מס' ההצעות שיש למכרזי רמ"י בשנת 2023 נע במספרים בודדים לעומת מס' ההצעות שהיו כמעט לכל שנת 2022, כמה עשרות לכל מכרז. גם נתון זה מצביע על ירידת מחירים.
3. מסקנת השווי האקו' למס"ד 2+1, שבוצעו בשנת 2023, נמוך מהשווי האקו' למס"ד מס' 5+4+3 הפער ביניהם בממוצע כ-34%.

מהאמור לעיל, הופחתו כ-10% מממוצע המכרזים שבוצעו בשנת 2022, כך ששווי מ"ר אקו' בסיסי בממוצע למגורים בסך 7,580 ₪.

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מגרש	מעד קובע	שווי בסיסי למ"ר אקו' למגורים רוויה ב ₪	הערות
ארז כהן	3699	99	2003	16/06/2021	₪ 6,200	דירות גדולות
					₪ 7,600	דירות קטנות
בועז ברזילי	3692	41	60B	06/01/2023	₪ 8,600	במרחב התכנון תוכנית תמ"ל 3003
יעקב פז	3700	157	----	21/01/2022	₪ 6,500	דירות גדולות כ 5 חד'
					₪ 8,281	דירות קטנות כ 3 חד'
יעקב פז	3700	157	----	21/06/2022	₪ 6,825	5% עליית מחירים מינואר 2021

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הערה לטבלה:

בנכס הנישום תמהיל הדירות הקטנות הוא כ-20%, לכן בממוצע הכרעות שמאים מכריעים יילקח בחשבון כ-20% עליית מחירים בשנת 2022, ולקראת סוף שנת 2022, כ-10% ירידות מחירים.
כתוצאה מכך, יילקח בחשבון שווי מ"ר אקו' בסיסי בממוצע למגורים בסך כ-6,515 ₪.

להלן טבלת שווי משוקלל מהנתונים לעיל:

בסיס מידע	שווי מ"ר אקוי בסיסי	מקדם עצימות	סה"כ
ניתוח עסקאות בגוש 3703 ו 3694	9,000 ₪	0.33	3,000 ₪
מכרזי רמ"י	7,580 ₪	0.33	2,527 ₪
הכרעות שמאים מכריעים	6,515 ₪	0.33	2,172 ₪
שווי מ"ר אקווי' בסיסי לפני התאמות:			**7,698** ₪
ובמעוגל:			**7,700** ₪

14.3. שטחי הממ"ד:

לטענת שמאי המשיבה שטחי הממ"ד בעיר רחובות הן כ-13 מ"ר ליח"ד לפי תוכנית רח/2000/ב/6.
שמאי המבקשת בחישוב שטח 'פלדלת' ליח"ד ממוצעת הביא בחשבון שטח ממ"ד של כ-12 מ"ר ליח"ד.

החלטה:

תקנון תוכנית רח/2000/ב/6 נוגע לשטחי שירות לייעוד מגורים א + ב + ג + ד + מגורים מיוחד.
בהערה לטבלת השטחים סעיף 5 נקבע שטח ממ"ד של 13 מ"ר חל רק על ייעוד מגורים א'. במקרה שלנו מדובר במגורים ד' ולכן לא חלה תוכנית זו ושטחי הממ"ד יילקחו בחשבון לפי תקנות הג"א של 12.5 מ"ר.

14.4. מקדם הפחתה בגין הזמינות:

שמאי המשיבה טוען שיש לקחת בחשבון מקדם זמינות המבטא דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% בהתאם לתשומתו של הח"מ.
מנגד, שמאי המבקשת טוען שיש לקחת בחשבון מקדם זמינות המבטא דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

החלטה:

מדובר במרחב תכנון הכולל כ-2,230 דונם ובשטח גדול אשר יכלול בעתיד כ-8,100 יח"ד בתוספת שטחי מסחר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>סעיף 6.1 לתקנון התוכנית "תנאים בהליך הרישוי" תחת הכותרת "תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וביעוד מסחר ותעסוקה" קובע, בין היתר:</u>

1. בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, היתר בנייה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.
2. בקשה להיתר בניה לתאי שטח אלו תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות בתא שטח לפי התוכנית.

<u>סעיף 7.1 לתקנון התוכנית "שלבי הביצוע" קובע:</u>

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

בהתאם לתנאי התוכנית כאמור ולגודל מרחב התכנון, אני סבור שיש לתת מקדם זמינות של 0.792, המבטא דחיה ל4 שנים בשיעור היוון של 6%. כמו כן, המקדם מגלם בתוכו את פתרון מטרד המושע.

14.5. <u>מקדמי הפחתה - קרבה לבית עלמין, למסחר ולשב"צ:</u>

שמאי המבקשת טוען שיש להפחית 10% קרבה לשטחי מסחר, 5% קרבה לשב"צ ו5% בגין פגיעת נוף לבית העלמין, ובהתאם לשומותיו המכריעות של הח"מ.

מנגד, שמאי המשיבה טוען שאין להביא בחשבון הפחתות כמפורט לעיל כיוון שמגרש B21 שונה במיקומו ממגרשים B16+ B19 אשר לגביהן הוחלט בשומותיו המכריעות של הח"מ. בנוסף מציין שבטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית, מגרש B21 לא קיבל תוספת או הפחתה לשווי בניגוד ל B16 +B21.

החלטה:

מקובלות עליי טענותיו של שמאי המשיבה.

קרבה לבית העלמין - בשונה ממגרשים B16 +B19, מגרש B21 ממוקם ב"קו שני" לבית העלמין, ולכן אין לתת מקדם הפחתה.

קרבה למסחר - מגרש נשוא השומה, מרוחק מאזורי המסחר ("קו רביעי"), לכן ההפחתה הינה זניחה.

קרבה לשב"צ - התבצע קיזוז של שצ"פ הגובל בבניין אשר מהווה יתרון לבין הקרבה לשב"צ.

14.6. <u>דחיית עלויות הפיתוח משווי המקרקעין:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין הפחתת עלויות הפיתוח הנורמטיביות. המחלוקת ביניהם היא לשאלת האם יש לדחות את עלויות הפיתוח עד למימוש התוכנית, כפי שטוען שמאי המשיבה, או שאין לדחות את עלויות פיתוח אלו, כפי שטוען שמאי המבקשת.

החלטה:

עלויות הפיתוח הוערכו בשומותיי הקודמות בכ-625 ₪/מ"ר והחלטתי לגובה עלות הפיתוח בעינה עומדת.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אולם, היות קבעתי שקיימת דחיה עד למימוש, נדרש גם לדחות את עלויות הפיתוח עד למועד המימוש, ולא כפי שנקטתי בהחלטותיי הקודמות כשעלויות הפיתוח לא נדחו.
לכן, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה שעלויות הפיתוח מהוות חלק משווי המקרקעין, ובהחלטה זו גם עלויות הפיתוח יידחו למועד המימוש.

14.7. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם		
שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע	סה"כ שווי
375	₪ 1,470	₪ 551,250

מצב חדש				
רכיב	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר 'פלדלת' אקו'**	**מקדם זמינות**	**סה"כ שווי**
שווי מצב חדש כולל פיתוח:	295	₪ 7,700	0.792	₪ 1,800,402
הפחתת עלויות פיתוח נורמטיביות	295	₪ 625	0.792	-₪ 146,137
שווי מצב חדש בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות:				₪ 1,654,265
שווי המצב הקודם:				₪ 551,250
השבחה:				₪ 1,103,015
היטל השבחה:				₪ **551,508**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 3963, חלקה 69, מגרש B21, חלק יחסי במגרש התמורה של 4.068%, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה ל 4.068% ממגרש התמורה	היטל השבחה 50%
תוכנית תמ"ל 3003	06/01/2023	₪ 1,103,015	₪ 551,508

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי
שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com