עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.04.2022
מספר מינוי: 2141-2021

לכבוד
המבקש, מר עמית רשף
באמצעות השמאית
גב' שושנה שרביט שפירא
בדוא"ל shoshi-sharvit@013.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית רחובות
באמצעות השמאי
מר אוהד דנוס
בדוא"ל ohad@danco.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 3704 חלקה 15, רח' יעקב 10, רחובות</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב יעקב 10, רחובות.
2.2 גוש: 3704. חלקה: 15.
2.3 שטח החלקה הרשום: 509 מ"ר.
2.4 מהות הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית. המבנה כולל 3 חנויות בחזית קומת הקרקע, שטחי משרדים, אחסנה ומגורים.
2.5 זכויות מוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, מיום 26.07.2021.
3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר עמית רשף, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' שושי שרביט שפירא, מיום 04.10.2021.
3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 01.11.2021, לחוות דעת שמאית המבקש.
3.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מתאריך 09.08.2021 ע"ס 1,430,096.27 ₪.

3.5 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים[1], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 02.09.2021 לגו"ח 3704/15.

3.6 מסמכי הבית המשותף: צו רישום ותשריט.

3.7 הסכם המכר מיום 22.08.2021 אשר נחתם בין בעלי הנכס לבין הרוכש.

3.8 עותק רך פרוטוקול ועדה לשימור אתרים מיום 19.03.2006 (תכנית רח/22/2010).

3.9 עותקים רכים של החלטות שמאים מכריעים:

- מר גיל הרצברג גו"ח 3704/398, רחוב בנימין 3 רחובות, מיום 23.08.2021.
- מר בועז קוט גו"ח 30615/320, רחוב דרך בית חנינא בשכונת בית חנינא ירושלים, מיום 16.06.2021.
- מר יגאל יוסף גוש ארעי 30899 מגרש 1 לפי תכנית 101-0108399, שכונת ראס אל עמוד ירושלים, מיום 18.06.2021.
- מר שמואל רוזנברג גו"ח 29996/118 שכונת אצוואנה ירושלים, מיום 31.05.2012.

3.10 מצגת – מפגש זום מיום 04.05.2021 עם בעל המבנה לשימור ברחוב יעקב 10 רחובות.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 26.07.2013 – יום תחילתה של תכנית רח/22/2010.

4.2 24.02.2016 – יום תחילתה של תכנית רח/2000/ג/4.

4.3 27.06.2017 – יום תחילתה של תכנית רח/22/2010/א.

4.4 26.06.2020 – יום תחילתה של תכנית רח/1/22/2010.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב הקורונה) ביום 09.12.2021, בהשתתפות מר רועי אייל, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) וגב' שושי שרביט שפירא, שמאית מקרקעין (מטעם המבקש).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 14.12.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי הצדדים השלימו לאחר הדיון את המסמכים שהתבקשו להשלים, במעמד הדיון.

[1] אינו כולל את כל פרטי הרישום.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים שטרם נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 22.03.2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 15 בגוש 3704 עליה ניצב מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית (3 חנויות) ושטחי משרדים ואחסנה וקומה א' הכוללת מגורים, הידוע בכתובת יעקב 10 רחובות.

6.2 רחוב יעקב הוא רחוב מרכזי עם אופי מסחרי בקומת הקרקע, המשתרע ממערב למזרח. תחילתו במערב במפגש עם רחוב הרצל וסופו במזרח במפגש עם רחוב מנוחה ונחלה.

6.3 הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בני 3 עד 4 קומות ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית.

6.4 בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

6.5 החלקה עליה ניצב המבנה, בעלת צורה לא רגולרית בשטח רשום של 509 מ"ר. החלקה מעברו הדרומי של רחוב יעקב, בתחילת הרחוב (חלקה חמישית מזרחית לרחוב הרצל) ולה חזית צפונית לרחוב יעקב.

6.6 על החלקה ניצב מבנה דו קומתי המשמש בקומת הקרקע למסחר (3 חנויות חזיתיות לרחוב) משרדים אחסנה ובקומה א' למגורים (4 יח"ד).

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 02.09.2021 לגו"ח 3704/15, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח החלקה: 509 מ"ר. תתי חלקות: 13. תקנון: מצוי. תיק ב"מ: 194/58.
- הערה: רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ 4713 מיום 17.12.1998).
- להלן הפרטים הרשומים לתתי החלקות:

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	הצמדות	חלק ברכוש המשותף	שם הבעלים	הערות אזהרה
1	מרתף	10.92	3.2 מ"ר שירותים יחד עם ת"ח 6	11/426	עמית רשף	ס' 126 אביליה השקעות ונכסים בע"מ
2	מרתף	23.98		24/426		
3	מרתף	10.88		11/426		
4	קרקע	12.67		13/426		
5	קרקע	58.98	2.3 מ"ר שרותים עם ת"ח 8 + 7.22 מ"ר פרוזדור יחד עם ת"ח 7-8	59/426	עמית רשף -20/48 חלקים שחר רשף – 28/48 חלקים	
6	קרקע	32.61	3.2 מ"ר שירותים יחד עם ת"ח 1-4	33/426	עמית רשף -20/48 חלקים שרון רשף – 28/48 חלקים	ס' 126 אביליה השקעות ונכסים בע"מ
7	קרקע	53.45	7.22 מ"ר פרוזדור יחד עם ת"ח 5,8	54/426	עמית רשף	
8	קרקע	29.43	2.3 מ"ר שרותים עם ת"ח 5 + 7.22 מ"ר פרוזדור יחד עם ת"ח 5,7	29/426	עמית רשף -20/48 חלקים שרון רשף – 28/48 חלקים	
9	ראשונה	70.03	8.62 מ"ר פרוזדור	70/426	עמית רשף -20/48 חלקים שחר רשף – 28/48 חלקים	
10	ראשונה	55.19		55/426	עמית רשף -20/48 חלקים שרון רשף – 28/48 חלקים	ס' 126 אביליה השקעות ונכסים בע"מ
11	ראשונה	21.17		21/426	עמית רשף -20/48 חלקים שחר רשף – 28/48 חלקים	
12	ראשונה	46.17		46/426	עמית רשף -20/48 חלקים שרון רשף – 28/48 חלקים	ס' 126 אביליה השקעות ונכסים בע"מ

7.2 בהתאם לתשריט הבית המשותף תתי חלקות 3-1 מהווים מחסן, תת חלקה 4 מהווה חנות, תת חלקה 5 מהווה חנות ודירה בת 2 חדרים, הול ומטבח, תת חלקה 6 מהווה חנות וחדר, תתי חלקה 12-7 מהווים דירות מגורים.

7.3 בהתאם להסכם המכר מיום 22.08.2021 אשר נחתם בין המוכרים לבין הרוכש, מכרו המוכרים את זכויותיהם במקרקעין הידוע כגוש 3704 חלקה 15 רחוב יעקב 10, עליה בנוי מבנה לשימור, הכולל 13 תתי חלקות (12 תתי חלקות המהוות יחידות במבנה ותת חלקה נוספת רכוש משותף). היחידות במבנה משוכרות לצדדים שלישיים בשכירות בלתי מוגנת, בתמורה ל- 23,500,000 ₪. היטל השבחה לתקופה שעד מועד המסירה חל על המוכרים. ממועד המסירה ואילך על הקונה.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 <u>מצב קודם</u>:

<u>תכנית 6/R, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1180 בתאריך 26.03.1942</u>:

- ניתן להקים בית מגורים בשטח של 15% משטח החלקה ועד 150 מ"ר ומבני עזר בשטח 25 מ"ר.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

<u>תמ"מ/3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2798 בתאריך 31.3.1982</u>:

- בהתאם לתכנית החלקה יועדה לשטח עירוני בנוי צפוף.

<u>תכנית רח/2000/ב', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3447 בתאריך 01.05.1987</u>:

- התכנית התירה הקמת מרתף בבתים צמודי קרקע, בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור (לשימושי מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי ומחסן).
- באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת, תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקונטור הבניה (לשימושי מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד וחדרי משחק לדיירים). בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בנית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.
- בבניינים עם חזית מסחרית ניתן לייעד לכל חנות ששטחה 40 מ"ר ומעלה מחסן בקומת מרתף בשטח של 40% משטחה, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים.

<u>תכנית רח/2000/ג', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3447 בתאריך 01.05.1987</u>:

- התכנית קובעת כי בבנייה שאינה צמודת קרקע תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד הממוקמות בקומה העליונה של הבניין בגובה עד 2.5 מ'.

<u>תכנית רח/2010, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4309 בתאריך 01.06.1995</u>:

- בין מטרות התכנית:
  - קביעת אזורי בניה.
  - קביעת שטח לדרכים, דרכים משולבות, מדרחוב, הרחבת דרכים וביטול דרכים, דרכים פרטיות.
  - קביעת שטחים לחניה ציבורית, קביעת חניונים ציבוריים בבניינים פרטיים, קביעת חניונים פרטיים והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.
  - חלוקה למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות הבנייה בהם.
  - קביעת אזורים שהבנייה בהם תעשה ע"פ תכנית מפורטת נפרדת.
  - קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש, קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים וקביעת שלבי ביצוע.
- התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כאזור מרכז עסקים ראשי ושטח לאיחוד וחלוקה מחדש.
- מתחמי תכנון: בשטח התכנית סומנו מתחמי תכנון ובהן הוראות לתכנון של החלקות הנכללות במתחם. מתחם יהווה את יחידת התכנון הבסיסית. החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון מס' 22.
- להלן החלק הרלוונטי למתחם תכנון 22 מתוך ההנחיות לתכנון מתחמים:
  א. מדרחוב ברחוב יעקב עם אופציה לחניון מתחת לרחוב.
  ב. כביש מחבר בין רח' יעקב ורח' בנימין ברוחב 15 מ'.
  ג. חניון פרטי עם תקן חניה מוגדל מתחת לכל השטח.
  ד. תב"ע מפורטת הכוללת בינוי ואיחוד וחלוקה מחדש לכל שטח המתחם בשני חלקים (צפוני ודרומי כמסומן בתשריט).
  ה. הריסת כל המבנים במתחם למעט בחלקות 200 ו- 584.
  ו. יעוד הבניה החדשה - מרכז עסקים ראשי.

- כאמור, החלקה נכללת בשטח לאיחוד וחלוקה עם מספר רב של חלקות ביעוד למרכז עסקים ראשי. באזור מרכז עסקים ראשי ניתן לבנות מבנה בן 5 קומות, 50% בניה בתכסית ובס"ה 140% בניה. שטח מגרש ורוחב חזית מינימאלי יקבעו לפי תכנית מפורטת הכוללת בינוי. קווי בנין: קדמי- 0 מ', צדדי- 0 מ' ואחורי- 6 מ'.
- להלן הוראות התכנית בנוגע לאיחוד וחלוקה:

א. בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה תערך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק ועד לאישורה לא יבוצעו הפקעות ולא יוצאו כל היתרי בניה בשטח הכפוף לאיחוד וחלוקה פרט להיתר מוגבל המותר עפ"י תכנית זו לגבי בנין המסומן להריסה.

ב. קביעת היעודים בשטחים לאיחוד וחלוקה היא שלב א' במסגרת הליך האיחוד והחלוקה ושלב ב' יבוצע במסגרת תכנית מפורטת. בסיס החישוב לכל צורך שהוא יהא מצבן התכנוני של החלקות לפני אישורה של תכנית זו.

- במקרה של איחוד חלקות אחוזי הבניה יחושבו משיעור של 75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.
- במרתפים יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד, לרבות מחסנים מסחריים וכיו"ב, בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב'.
- ברשימת התכליות והשימושים במרכז עסקים ראשי הותרו כל השימושים המותרים באזור מרכזי מסחרי (מסחר קמעונאי, משרדים ובתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים), בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכד') ומועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים.

<u>תכנית רח/2000/ב/1, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4412 בתאריך 28.05.1996</u>:

- התכנית קובעת כי באזור מגורים א' או א' מיוחד (צמודי קרקע) תותר בניית מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע ובגובה נטו של 2.2 מ' (לשימושי מקלט וממ"ד, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית ואיחסון). בבניין שבו תותר בניית מרתף לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים, למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. בבניין אשר בו תותר בניית מרתף, לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ"ר נטו ובתנאי כי יתוכנן כחלק מהמבנה ובתוך קווי הבניין המותרים.
- באזור מגורים של בתי קומות בבנייה רוויה נקבע, כי קו הבניין הקדמי למרתף התת קרקעי יהיה בין 0 - 5 מ' וייקבע ע"י הועדה המקומית. השימושים

המותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בשטח של עד 5 מ"ר נטו ליח"ד.

- בבניינים עם חזית מסחרית תותר הקמת מחסנים בקומת מרתף בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח המסחרי המותר על פי תב"ע. המרתף יותר בקו 0 בגבולות המגרש. באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית בניין ערים.

<u>תכנית תמ"מ/21/3/מ, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5236 בתאריך 12.11.2003</u>:

- החלקה יועדה לאזור פיתוח עירוני.

<u>תכנית רח/מק/2000/ב/3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5645 בתאריך 26.03.2007</u>:

- מטרת התכנית: שינוי הוראות בנוגע למחסנים.
- בהתאם להוראות הבניה, בכל מקום בו חלות הוראות תכנית רח/2000/ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה יחולו הוראות הבניה הבאות:

- נקבע כי קו הבניין הקדמי למרתף התת-קרקעי בבניה רוויה למגורים יהיה בין 5 מ' – 0 מ' ויקבע בכל מקרה לגופו.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור.

<u>תכנית רח/2000/ג/2, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5986 בתאריך 11.08.2009</u>:

- התכנית קובעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב', ג', מיוחד ומסחרי בו מותרת בניה למגורים, ובלבד שאינם צמודי קרקע.
- התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר, קובעת כי:

- תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 40 מ"ר (כולל גרם מדרגות) או 65% מתכסית הגג, לפי הנמוך מבניהם.
- הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.
- תותר בניית פרגולה כחלק מ- 40 מ"ר המותרים.
- בקומה חלקית תותר הקמת סככה/תוספות בניה עד 40 מ"ר.

- תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד כתוספת לבתים קיימים.

<u>תכנית רח/מק/2000/ג/3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6126 בתאריך 18.08.2010</u>:

– בתכנית נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

- הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.
- בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג'/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי זכויות מותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים (גרם המדרגות לא יובא בחשבון).
- תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.
- ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות/פתוחות כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

– על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/ג/2 אלא אם שונו בתכנית זו.

– התכנית תחול גם בכל מקום בו צוין כי תכנית רח/2000/ג לא תחול בתחומה.

<u>תכנית רח/22/2010 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6627 בתאריך 11.07.2013</u>:

– מטרת התכנית: שינוי יעוד קרקע ממגרש עסקים ראשי, מגרש מיוחד, שצ"פ וזכות דרך למגרשי מסחר ומשרדים, מגורים ד' ומסחר מגורים ג' ומסחר, שצ"פ וזכות דרך.
יצירת מתחם המשלב מבנה מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים עם מבנים ועצים לשימור כך שהמתחם בהיקף של כ- 9,400 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ו- 250 יח"ד.

– בהתאם להוראות התכנית, שטח התכנית מחולק למספר תאי שטח בהתאם לייעוד הקרקע.

- התכנית מסווגת 200 מ"ר מחלקה 15 כשטח למסחר ומשרדים (תא שטח 02) ואת המבנה בשטח זה לשימור ויתרת השטח לשצ"פ.
- הוראות הבניה באזור מסחר ומשרדים הן לשימושים בקומת הקרקע של מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הוועדה המקומית. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש או שימוש חורג לאחסנה בלבד. בקומה א' ומעלה יותרו שימושי משרדים ושירותי בריאות. בקומות תת קרקעיות יותרו מחסנים, חניות לרכב המיועדים לציבור, למשרדים ולמסחר במבנים חדשים בלבד. לא תותר חניה במבנים המיועדים לשימור.
בתא שטח 02 ששטחו 200 מ"ר הותרה בנייה של 2 קומות בשטח עיקרי של 360 מ"ר ו-40 מ"ר שירות.
- הוראות הבניה באזורים מגורים ד' ומסחר (תא שטח 15, בו בתוכנית מאוחרת הוקנו זכויות) מגורים כאשר לפחות 50% מקומת הקרקע של המבנה מחויבת להיות מסחרית. יתר קומת הקרקע, לובי ומחסנים לדיירים. חניות למגורים ולמסחר בקומות תת קרקעיות או בקומה 1 מעל מסחר, מחסנים למסחר בקומות תת קרקעיות.
בתא שטח 15 ששטחו 1,810 מ"ר הותרו 11,570 מ"ר עיקרי עילי ו-4,900 מ"ר שירות עילי ב-23 קומות עבור 110 יח"ד וכן 5,068 מ"ר שירות תת"ק ב-4 קומות.
- תנאי מחייב להיתר בניה בתא שטח 02 הגשת תיק שימור מלא ומחייב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן חלק מהמבנה המקורי בהסתמך על ועדת השימור המקומית. לא יותרו בכל מקרה סגירות חורף כלשהן מכיוון שהמתחם מיועד לשימור.
- לאחר אישור תכנית זו תיערך תכנית איחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התוכנית. התוכנית לאיחוד וחלוקה תקבע את הקשר והיחס בין כל המבנים לשימור במתחם ובין המבנים החדשים.
- תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, לרבות לבניינים חדשים, הוא הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, הבטחת ביצועם בפועל ופינוי בפועל של השטחים המיועדים לשצ"פים ודרכים. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, לרבות בבניינים חדשים, הוא הוכחת ביצוע השימור בפועל. בבניינים החדשים תנאי לאכלוס המבנים יהיה גמר השימור בפועל של המבנים המיועדים לשימור.
- זכויות תכנית זו יבוטלו אם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתוכנית בתוך 6 שנים מיום תחילתה.

<u>תכנית רח/מק/2000/כ', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6913 בתאריך 09.11.2014</u>:

- מטרת התכנית: קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הוראות לבניית בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה.
- קביעת הוראות תכנוניות (גודל וקווי בניין) להקמת בריכות שחיה.
- קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכות שחיה.
- בבתים בבניה רוויה חדשה:

* תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבניין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין.
* גודל מקסימאלי של הבריכה 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי.
* ניתן להתיר מצללה לבריכה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש להציג את פרטי המצללה לאישור מהנדס העיר.
* חדר המכונות יתוכנן בצמוד לגרעין המבנה, לא יעלה על 6 מ"ר וימנה במניין שטחי השירות המותרים.
* התכנית אינה מוספיה זכויות - לא לחדרי המכונות ולא לפרגולות.

<u>תכנית רח/2000/ב/6, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7014 בתאריך 31.03.15</u>:

- בהוראות התכנית נקבע כי באזורי מגורים בבניה רוויה ניתן לבנות שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג. מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות שטחי שירות בהיקף של 80% בקומה אחת עד שלוש קומות (תלוי באזור המגורים).
- באזור מסחרי, שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת הינם 40% משטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות בשיעור 100% עד שלוש קומות.
- התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכנית בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת על פי הגדול ולא במצטבר.

<u>תכנית רח/2000/ג/4, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7201 בתאריך 09.02.2016</u>:

- התכנית קובעת הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.
- התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה, בכל אזורי המגורים בהם מותרת בניית פרגולות עפ"י הוראות החוק, לקרות את הפרגולות לכדי סככה.
- סככה תחשב שטח מקורה ומפולש משלושת צדדיו.

<u>תכנית רח/מק/22/2010/א (414-0194589), אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7524 מיום 12.06.2017</u>:

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם בנימין יעקב.
- מטרות התכנית:
  - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
  - תוספת קומות ושינוי גובה מבנה בתא שטח מס' 14.
- התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ומקצה לבעלי הזכויות בחלקה 15 את מלוא הזכויות שבתא שטח 02 ושיעור של 11.85% מן הזכויות בתא שטח 15 (יחד עם חלקות 17, 339, 155, 300, 299-297, 303-301, 341, 342 ו- 198).
- להלן זכויות בניה בתא שטח 15 (בניה חדשה):

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח במ"ר	שטחי בניה (במ"ר)				אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות	
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ומסחר	15	1,810	11,570	4,900	-	5,068	16,470	909%	110	119.7	23	4

- תנאי למתן היתרי אכלוס תנאי לטופס 4 לבניין בתא שטח מס' 15, יהיה גמר עבודות שימור בפועל הנמצאים בתאי שטח מס' 1,2,3,5,6,7.
- הערה: שמאית המבקשים ציינה כי בטבלת האיזון והקצאות הוערכו למועד קובע של אוגוסט 2015 מלוא הזכויות בתא שטח 02 בסך של 6,752,864 ₪ והמחוברים בסך 1,261,200 ₪ ואילו תא שטח 15 הוערך במלואו בסך של 45,524,146 ₪. במסמך עקרונות טבלת האיזון נרשם כי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, לא הובאו בחשבון עלויות הכנת תיקי תיעוד ועלויות שיפוץ המבנים המיועדים לשימור. עלויות אלה יובאו בחשבון במועד עריכת שומות היטל השבחה.

<u>תכנית רח/1/22/2010 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8901 מיום 07.06.2020 (בעיתונות מיום 11.06.2020)</u>:

- התוכנית מבטלת את סעיף פקיעת תכנית רח/22/1010.

9. <u>רישוי</u>:

כעולה מחוות דעת הצדדים, מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הומ"ק, אותר היתר מס' 693 מיום 06.02.80 לשימוש בחנות קיימת בשטח 36.96 מ"ר – חנות למעדני בשר ושינויים פנימיים.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר, וסיווגו כבניין לשימור.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם נכון למועדים הקובעים.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל השבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

התכנית	המועד הקובע	שמאית המבקש		שמאי המשיבה	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רח/22/2010	26.07.2013	לא חלה השבחה		1,582,500	791,250
רח/ג/4/2000	24.02.2016	לא חלה השבחה		3,400	1,700
רח/22/2010/א	27.06.2017	322,600	161,300	322,600	161,300
רח/1/22/2010	26.06.2020	137,110	68,555	902,300	451,150

11.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית רח/22/2010</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

שמאית המבקש טוענת כי התכנית אינה משביחה מהטעמים שיפורטו להלן, אולם אינה חולקת על שמאי המשיבה לעניין ערכי הבסיס עליהם בוצע חישוב ההשבחה, כופר החניה הנדרש למבנה הקיים ועל אומדן שווי הזכויות החלקיות בתא שטח 15. לטענתה, ערכים אלה ואופן החישוב תואמים לאלה שנקבעו בהחלטת הוועדה במינוי 2019-2058, ברחוב יעקב 18.

- מצב קודם: שמאית המבקש טוענת כי היא חולקת על השטחים הבנויים במצב הקודם, כפי ששמאי המשיבה חישבם. בקומת הקרקע חישב שווי הנכס כבנוי בקומת קרקע בשטח של 196.65 מ"ר, בעוד שחישוב כלל השטחים הבנויים בקומת הקרקע על פי נסח הרישום, כולל הצמדות בנויות (מהווה שטח רצפות, ללא קירות) מסתכם ב- 199.86 מ"ר והשטח ברוטו, על פי מדידה גראפית שביצעה הוא 227 מ"ר. בנוסף, בקומה א' חישב שמאי המשיבה שטח בנוי של 201.18 מ"ר בהתאם לשטח הרשום, ללא קירות. בעוד שבהתאם למדידה גראפית שביצעה, שטח הבניה הוא 224 מ"ר.

  שמאית המבקש טוענת בנוסף, כי שמאי המשיבה הביא בחשבון כי כל שטח קומת הקרקע הוא שטח מסחרי, אולם זה לא נכון. לטענתה, חלק מהשטח העורפי במבנה, המהווה את תת חלקה 7, משמש למגורים וכך אף מוגדר בתשריט הבית המשותף. לכן, שטח של כ- 60 מ"ר מקומת הקרקע משמש למגורים ויתר השטחים בקומת הקרקע חישבה כשטח מסחרי, כפי שחישב שמאי המשיבה, למרות ששטחים נוספים בקומת הקרקע נרשמו לשימושי מגורים ברישום הבית המשותף.

- מצב חדש: שמאית המבקש טוענת כי תא שטח 02 –שגודלו 200 מ"ר מצוי הבית הקיים המיועד לשימור ולכן, בחישוב שטחי הבניה הביאה בחשבון שטח של 200 מ"ר בכל קומה. לטענתה, ניתן לראות בקומפילציית התוכנית כי המבנה חולש על שטח גדול מתא השטח ולפיכך יידרשו הריסות.

  שמאית המבקש טוענת בנוסף, כי השטח המסחרי הכולל חזית לרחוב ישמש למסחר (כ- 140 מ"ר) ותת חלקה 7, תשמש למשרדים (בתשריט ניתן לראות כי יש מדרגות בעורף תת"ח 7, כנראה מדובר במדרגות למרתף), לאור מיקומה העורפי וקיומו של מבנה לידה, לא סביר כי מדובר במסחר. לטענתה, במצב החדש שטח החצר אינו תואם למצב קודם. במצב החדש בעלי הזכויות לא יוכלו לעשות כלל שימוש בשטח זה היות והחצר נעלמת כליל ומשנה ייעודה לשצ"פ. בנוסף, קיימת

גם הוראה בתוכנית הקובעת כי לא יותרו בכל מקרה סגירות חורף כלשהן מכיוון שהמתחם מיועד לשימור. לכן, אין להביא בחשבון תרומת חצר.

- הפחתת עלויות שימור: שמאית המבקש חולקת על טיעונו של שמאי המשיבה לפיו מאחר שהנכס מצוי בפרוטוקול שימור משנת 2006, הרי שעלויות השימור חלות בשני מצבי התכנון, מהטעמים הבאים:

- בנספח השימור המופיע בתוכנית נרשם כי תכנון תכנית רח/22/2010 החל כבר בשנת 2005. לכן, ככל שקיים פרוטוקול שכזה משנת 2006, הרי הוא חלק מתוכנית זו.
- בתכנית רח/2010, המהווה את המצב הקודם, מפורטים אתרים לשימור, והנכס שבנדון אינו נכלל ברשימה זו.
- בכלל שטחי העיר רחובות פורסמו מבנים לשימור באמצעות הודעה לפי ס' 77 ו- 78 משנת 2005. תכנית זו ידועה כתכנית רח/2000/טו והיא אף הופקדה בשנת 2010. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס שבדון אינו מבנה לשימור.
- במסמך העקרונות לתוכנית איזון והקצאה בתוכנית רח/מק/22/2010/א נרשם על ידי השמאי שערך אותה כי "**בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, לא הובאו בחשבון עלויות הכנת תיקי תיעוד ועלויות שיפוץ המבנים המיועדים לשימור. עלויות אלה יובאו בחשבון במועד עריכת שומות היטל השבחה**". מכאן כי לא רק שבהקצאת הזכויות לא התחשבו בעלויות השימור (כך שיוקצו זכויות המשקפות מטלה זו, שאינה קיימת במצב הנכנס), אלא שהמשיבה מבקשת להתנער מקביעתה זו ולא להביאה בחשבון אף בהיטל ההשבחה. הכללת העלויות במסגרת ההשבחה מזכה את בעלי הזכויות במחצית מן העלויות, בעוד שבמסגרת איחוד וחלוקה מגיע להם זיכוי מלא בגין עלויות אלה.

שמאית המשיבה טוענת כי במסגרת מצגת שהוכנה לעניין השימור ע"י האדריכלים אמנון בר-אור וטל גזית, מטעם הוועדה המקומית, נאמדו עלויות השימור בסך 1,649,700 ₪, כאשר לא הובאו בחשבון עלויות שימור של קירות תמך, גדרות, טרסות, מחסנים וכדומה, האומדן אינו כולל מע"מ, בצ"מ, עלות חיזוק לרעידות אדמה, שכר מתכננים ויועצים, מדידות וחידוש מערכות המבנה. לטענתה, במצב חדש נרשם ששמאי היזם חישב את העלות הכוללת לשימור בסך של 5,000 ₪ למ"ר שטח בנוי – דהיינו 2,000,000 ₪. אומדן העלות המשוערת על ידי אדריכלי הוועדה המקומית בתוספת בצ"מ (4%), שכר מתכננים, מדידות ויועצים (6%), חיזוקים (5%) ועלויות הריסה (100,000 ₪) הוא 2,010,000 ₪.

בהתאמה למועד הקובע בהתאם לתשומות הבניה (-1,4%) העלות נאמדת בסך 1,763,000 ₪. בהתייחס להחלטתו של מר גיל הרצברג ברח' בנימין 3, טוענת כי בהחלטה נקבעו עלויות לא נכונות, בהסתמך על עלויות השימור בת"א, לא במועד הקובע. לטענתה, השווי של מסחר ומשרדים לא יהיה גבוה יותר אם המבנה בשימור, לא מדובר במגורים. בנוסף, יש להביא בחשבון עלויות הסבה ממסחר ומגורים למסחר ומשרדים, בהיותו של הנכס פעיל ומניב הכנסה.

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

מצב קודם – שווי הבנוי:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ב-₪	שווי ב-₪
מרתף	50	13,325	666,250
מסחר בנוי	167	26,650	4,450,550
מגורים ק"ק בנוי	60	14,200	852,000
מגורים ק"א בנוי	224	14,200	3,180,800
חצר	282	500	141,000
סה"כ שווי מצב קודם			**9,290,600**

מצב חדש – תא שטח 02 + חלקים מתא שטח 15:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ב-₪	שווי ב-₪
מרתף	50	13,325	666,250
מסחר בנוי	140	26,650	3,731,000
משרדים בנוי	260	7,000	1,820,000
סה"כ שווי גולמי			6,217,250
עלויות שימור			-1,763,000
כופר חניה (ל-6 חניות)			-600,000
סה"כ שווי בנוי			**3,854,250**
שווי תא שטח 15 לפי שומת יעקב 18			30,641,175
חלק יחסי בתא השטח		**11.85%**	**3,630,979**
סה"כ שווי חדש			**7,485,229**

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי התבסס על החלטת הח"מ במתחם שבנדון (מגרש מס' 15) במינוי 2019-2058 ברחוב יעקב 18 וכי השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם לתכנית רח/22/2010, מהווה שווי הנכס כבנוי AS IS ובמצב תכנוני חדש בתכנית רח/22/2010, הוא שווי הנכס כבנוי לשימור (מגרש מס' 2), בתוספת זכויות בניה מכח התכנית (מגרש מס' 15), בדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, מושעא, סיכון ואי וודאות. לטענתו, עובר לאישור תכנית רח/22/2010, המבנה יועד לשימור (המבנה מצוין בפרוטוקול שימור משנת 2006) ולכן, עלויות השימור מתקזזות בשני מצבי התכנון. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת הח"מ במינוי 2178/2020, ברחוב אחד העם 10 בה נדונה סוגיה זהה.

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 417/11 - **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נקבע כי הפטור מתשלום היטל השבחה למרחב מוגן אינו חל במקרה של מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן וכי הביא בחשבון את החלטת ועדת ערר מיום 27.03.2017, לעניין חיוב בהיטל השבחה בנושא מרפסות מקורות ותחולת תכנית רח/2000/ג/2 (עררים 8066/11, 8118/12, 8136/11, 8022/13 ו- 8069/14). בנוסף, טוען כי הביא בחשבון את החלטת ועדת ערר מיום 27.06.2017, לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה בקומות חלקיות מתכנית רח/2000/ג/2 (עררים 8002/13 ו- 188/15/78) וכי במידה ובעתיד תתבקש בניה בקומות חלקיות מתוקף תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, יחול היטל השבחה על המבקש.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען לערכי השווי הבאים בהסתמך על עסקאות השוואה וערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים שנעשו בסביבת הנכס:

שווי מ"ר בנוי מסחרי: 26,650 ₪.

שווי מ"ר מבונה מסחרי: 15,500 ₪.

שווי מ"ר בנוי משרדים ישן: 7,000 ₪.

שווי מ"ר בנוי מגורים ישן: 14,200 ₪.

שווי מ"ר מבונה מגורים (מצב קודם): 3,400 ₪ (חצר במצב קודם במקדם 0.15).

<u>ערכי שווי מסחר</u>: שמאי המשיבה טוען כי שווי ממוצע מסחרי בנוי ברחוב יעקב בגבולות 27,500 ₪, בהסתמך על עסקאות בין התאריכים 30.07.2013 ל-16.05.2014, בחלקות שונות מגוש 3703 ברחוב הרצל ואחד העם פינת יעקב. בחילוץ 30% יזמות ו- 5,000 ₪ עלויות בניה כוללת פחת, קיבל יתרה של 16,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחרי ובהתאמה למיקום הנכס (מסחר ברחוב יעקב עם גישה מהשצ"פ במצב התכנוני החדש), קיבל שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, בהתאם להחלטת הח"מ בגוש 3704 חלקה 341 (רחוב יעקב 18), הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי מסחרי לאותו מועד ותכנית בסך 26,664 ₪ ושווי מ"ר מבונה מסחרי 15,500 ₪.

<u>ערכי שווי משרדים</u>: שמאי המשיבה טוען כי שווי ממוצע למשרדים בנויים בגבולות 8,450 ₪, בהסתמך על עסקאות מתאריכים 03.01.2013 עד 12.08.2014, בחלקות שונות בגוש 3703. בחילוץ 10% יזמות שחוקה והפחתה בשיעור 10% להתאמה למשרדים במבנה ישן, קיבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 7,000 ₪.

<u>ערכי שווי מגורים</u>: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי מגורים ישן הוא בגבולות 14,200 ₪, המתקבל מנתוני ההשוואה הבאים:

- עסקה מיום 27.01.2013, בגוש 3694 חלק מחלקה 32 (מגרש 45 ב'), ל- 27 יח"ד בסכום של 10,600,000 ₪, שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ- 392,600 ₪. סה"כ אקו' ליח"ד כולל שוליות לפי מקדם 0.85 מעל 100 מ"ר (110 מ"ר עיקרי ליח"ד + 13 מ"ר ממ"ד) לפי אקו' 1, 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 ו- 7 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5 כ- 130 מר"א ליח"ד. בהתאם לכך, שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 3,000 ₪ (לפחות 50% מהחניות תת קרקעיות).
- עסקה מיום 06.07.2014, בגוש 3705 חלקה 736, ל- 54 יח"ד בסכום של 19,089,831 ₪, שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ- 353,500 ₪, בתוספת 10% למיקום. סה"כ אקו' ליח"ד כולל שוליות לפי מקדם 0.85 מעל 100 מ"ר (110 מ"ר עיקרי ליח"ד + 13 מ"ר ממ"ד) לפי אקו' 1, 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 ו- 4 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5 כ- 129 מר"א ליח"ד. בהתאם לכך, שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 3,000 ₪ מגלם הקמת מרתף חניה).
- בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בגוש 3703 חלקות 723 ו- 751, שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר הפחתה של 20% לשוליות, קרבה לשב"צ ומגרש אי רגולרי (3,841 ₪ למ"ר מבונה בסיסי) למועד קובע 22.11.2013, בהפחתה לעלות בלתי מכוסה של 50,000 ₪ למקום חניה.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 3703 חלקות 526 ו- 527, שווי של 3,054 ₪ למ"ר מבונה מגורים למועד קובע 22.10.2013, בהפחתת עלות הקמת חניה תת קרקעית בסך של כ- 105,000 ₪ (2 קומות מרתף).
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע הח"מ בגוש 3704 חלקה 341 (רחוב יעקב 18), שווי מ"ר מבונה מגורים לאותו מועד ותכנית, בסך של 2,850 ₪, בתוספת שווי לפרטיות 20% לשווי של 3,400 ₪ למ"ר מבונה ו- 500 ₪ למ"ר מבונה חצר (15%).
- הציג מספר עסקאות מכר של דירות ישנות בסביבת הנכס (מגושים 3703 ו- 3704) משנת 2013 מהן קיבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 14,188 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתם:

שווי מצב קודם - בנוי			
קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מרתף	48.98	13,325	652,659
מ"ר בנוי מסחרי	196.65	26,650	5,240,723
מ"ר בנוי למגורים	201.18	14,200	2,856,756
שטח חצר משותפת	312.35	500	156,175
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם			**8,906,312**

שווי מצב חדש - בנוי + הקצאה במגרש 15			
	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
מרתף	48.98	13,325	652,659
מ"ר בנוי מסחרי	196.65	26,650	5,240,723
מ"ר בנוי למשרדים	201.18	7,000	1,408,260
שטח חצר משותפת	312.35	500	156,175
סה"כ שווי קיים לשימור ללא דחיה			**7,457,816**
*- קיים שוני שולי בין השטחים הבנויים לשטחים הניתנים לבניה בהתאם לתכנית רח/22/2010. הובא בחשבון שטחי הבניה בהתאם למסמכי הבית המשותף.			

מצב חדש - מגרש 15					
	שטח מבונה במ"ר	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**שווי מ"ר אקו' ב-** ₪	**סה"כ שווי ב-** ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	15,500	8,835,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	15,500	651,000
שטח עיקרי במ"ר	11,000	1.00	11,000	2,850	31,350,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	2,850	319,200
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	2,850	4,075,500
מרפסות	1,320	0.60	792	2,850	2,257,200
מחסנים	550	0.40	220	2,850	627,000
שווי לפני הפחתות ב- ₪					48,114,900
הפחת לעלות בלתי מכוסה לחניה	121	מקומות חניה		60,000	-7,260,000
שווי ביניים לפני הפחתה למושעא ב- ₪					40,854,900
הפחתה למושעא (מושעא, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ואי וודאות) מקדם 0.75					-10,213,725
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני חדש					30,641,175

שווי חלק הקצאה לבעלים במגרש 15 (11.85%), סך של 3,630,979 ₪.

הפחתה לתשלום לקרן חניה ל-6 חניות, סך של 600,000(-) ₪.

סה"כ שווי מצב חדש כבנוי + זכויות במגרש 15, 10,488,795 ₪.

ההשבחה במעוגל : 1,582,500 ₪. היטל השבחה בשיעור 50%: 791,250 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקש:

- לעניין שטח/שווי מגורים במצב קודם בתכנית רח/22/2010, טוען כי שמאית המבקש מביאה בחשבון שטחי ברוטו לקומות הקרקע ולקומה א', ביעוד מסחר ומגורים ואילו במצב קודם קיבלה את השווי כפי שנקבע בחוות דעתו למסחר ולמגורים. לטענתו, השווי שהובא בחשבון בהתאם לעסקאות ההשוואה מגלם שטחים רשומים ולא שטחי ברוטו (השווי מגלם יחס

ברוטו/נטו בבניה ישנה). לכן, השווי הבנוי שהובא על ידי שמאית המבקש בהכפלת שטח ברוטו בשווי מ"ר רשום הוא גבוה.

- לעניין שטחי מגורים במצב קודם בתכנית רח/22/2010: טוען כי כי כל שטח קומת הקרקע בשימוש מסחרי והוא מסכים עם שמאית המבקש שיש לסווג את השטחים לפי השימוש בבית המשותף ולכלול יותר שטחי מגורים במצב תכנוני קודם.
- לעניין שימוש מיטבי במצב חדש בתכנית רח/22/2010: טוען כי שמאית המבקש מתייחסת רק לחלק מקומת הקרקע שתשמש למסחר (תת חלקה 7 תשמש למשרד לאור מיקומה העורפי וקיומו של מבנה לידה). לטענתו, לנכס שבנדון קיימת חזית צפונית לרחוב יעקב ושלוש חזיתות נוספות לשצ"פ, עפ"י תשריט מצב מוצע בתכנית הנ"ל ואת היטל ההשבחה יש לבחון לאור השימוש המיטבי בנכס. בהתאם לתשריט תכנית 2010/22 רואים שבחלק האחורי יש גישה לשצ"פ כך שקיימת גישה שתאפשר מסחר בחלק המערבי. בחלק העורפי אפשר שיהיה מסחר גם מבחינת רוחב וגם מבחינת תכנונית. בנוסף, טוען כי מעיון בתשריט הבית המשותף, עולה כי לתת חלקה 7 שתי חזיתות לשצ"פ, ולכן אין כל מניעה שהשטח הנ"ל ישמש למסחר אשר יביא לשווי נכס גבוה יותר.
- לעניין סעיף 10.2, עלויות שימור בתכנית רח/22/2010: טוען כי סוגיה זהה נדונה ע"י הח"מ בתיק ברחוב אחד העם 10. לכן, הנכס שבנדון כלול בפרוטוקול ועדה לשימור אתרים מיום 19.03.2006 ולכן ערב אישור תכנית רח/22/2010, יש לראות במבנה כמיועד לשימור. לחילופין, ככל והטענה לקיזוז עלויות השימור בשני מצבי התכנון לא תתקבל, טוען כי השמאי, עורך טבלאות ההקצאה והאיזון, מציין במסמך עקרונות ההקצאה, "**בהתאם להנחיות הועדה המקומית, לא הובאו בחשבון עלויות הכנת תיק תיעוד ועלויות שיפוץ המבנים המיועדים לשימור. עלויות אלה יובאו בחשבון במועד עריכת שומות היטל ההשבחה**". לטענתו, מקריאת דברי שמאי עורך הטבלאות עולה כי עלויות השימור יובאו בחשבון במועד עריכת שומות ההשבחה. לכן, יש לבחון את עלויות השימור לצד עליית ערך המקרקעין כתוצאה מהשימור. לכן, ככל ויבחנו עלויות השימור על ידי כבוד השמאי המכריע, ימצא שעליית שווי המקרקעין, תהיה אף מעבר לעלויות השימור הנדרשות להשקעה.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לקיומה של השבחה כתוצאה מאישור התכנית. לטענת שמאי המשיבה התכנית משביחה בסך של כ- 1,582,000 ₪ בעוד ששמאית המבקש טוענת כי התכנית כלל אינה משביחה. מעיון בטיעוני הצדדים עולה כי המחלוקת ביניהם היא במספר פרמטרים בשני מצבי התכנון, אם כי המשמעותי שבהם הוא עניין הפחתת/אי הפחתת עלויות השימור במצב חדש. הצדדים אינם חלוקים באשר למתודולוגיית בחינת ההשבחה (מצב קודם שווי כבנוי, מצב חדש שווי כבנוי + שווי ההקצאה בתא שטח 15) ואינם חלוקים באשר לערכי השווי למ"ר בנוי בכל אחד מהשימושים. עוד יודגש כי לעניין שווי ההקצאה לבעלים בתא שטח 15 (בהיקף 11.85%), הצדדים הביאו בחשבון את שווי תא שטח 15 בהתאם להחלטתי מיום 06.05.2020 אשר נערכה למקרקעין גו"ח 3704/341 ברחוב יעקב 18 רחובות (להלן: "**החלטתי הקודמת**").
- מצב קודם: עיקרי המחלוקת בין הצדדים הוא לעניין היקף השטח הבנוי במ"ר, אותו יש להביא בחשבון בכל אחד מהשימושים, לצורך חישוב שווי מצב קודם. שמאית המבקש טוענת לשטח בנוי לפי 167 מ"ר מסחר בקומת קרקע ו- 284 מ"ר מגורים (60 מ"ר מתוכם בקומת קרקע וסה"כ 451 מ"ר בנוי), בעוד ששמאי המשיבה טוען לשטח של כ- 197 מ"ר מסחר בקומת הקרקע וכ- 201 מ"ר מגורים בקומה א' (סה"כ כ- 398 מ"ר בנוי). שמאי המשיבה טוען כי שמאית המבקש מביאה בחשבון שטחי ברוטו, בעוד שהשווי שהובא בחשבון בהתאם לעסקאות ההשוואה (אשר לגביו מסכימה שמאית המבקש) הוא שווי המגלם שטחים רשומים ולא שטחי ברוטו. לטענתו, הכפלת שטח ברוטו בשווי מ"ר המגלם שטח רשום ולא ברוטו, מוביל לשווי גבוה מהשווי הנכון. בנוסף, שמאי המשיבה מסכים עם שמאית המבקש, שיש לסווג את השטחים לפי השימוש בבית המשותף ולכלול יותר שטחי מגורים במצב תכנוני קודם בקומת הקרקע (ולא להביא בחשבון את שטח קומת הקרקע כקומה מסחרית במלואה כפי שהציג בחוות דעתו). לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה, מהן נגזרו ערכי השווי למ"ר בנוי אשר לגביהם אינם חלוקים שמאי הצדדים ומצאתי כי אכן ניתוח עסקאות ההשוואה נערך עפ"י שטחים רשומים ולא בהתאם לשטחי ברוטו. לכן, בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השווי אתייחס רק לשטחים רשומים. מעיון בתשריט הבית המשותף עולה שבקומת הקרקע, תת"ח 7 מהווה דירת מגורים לכל דבר ועניין (כוללת מטבח, שירותים ואמבטיה), בעוד שיתר תתי החלקות בקומה זו מהוות חנויות או חנויות וחדרים להן מוצמדים חדרי שירותים/מקלחת משותפים. לכן, בקומת

הקרקע יובאו בחשבון השטחים כשטחי מסחר למעט שטח תת"ח 7 שיובא בחשבון כמגורים. להלן סיכום השטחים לצורך חישוב שווי מצב קודם:

קומה	תת"ח	שטח במ"ר	שימוש
מרתף	1	11.56	מחסן
	2	24.62	מחסן
	3	11.52	מחסן
קרקע	4	13.31	חנות
	5	62.53	חנות
	6	33.25	חנות
	7	53.45	מגורים
	8	32.99	חנות
א	9	70.03	מגורים
	10	55.19	מגורים
	11	21.17	מגורים
	12	46.17	מגורים
חצר		311.07	

שווי מצב קודם:

קומה	תת"ח	שטח במ"ר	שימוש	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
מרתף	1	11.56	מחסן	13,325	154,037
	2	24.62	מחסן	13,325	328,062
	3	11.52	מחסן	13,325	153,504
קרקע	4	13.31	חנות	26,650	354,712
	5	62.53	חנות	26,650	1,666,336
	6	33.25	חנות	26,650	886,113
	7	53.45	מגורים	14,200	758,990
	8	32.99	חנות	26,650	879,095
א	9	70.03	מגורים	14,200	994,426
	10	55.19	מגורים	14,200	783,698
	11	21.17	מגורים	14,200	300,614
	12	46.17	מגורים	14,200	655,614
חצר		311.07		500	155,535
					8,070,734

- מצב חדש: שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בסוגיית הפחתת עלויות השימור ולעניין היקף השטח הבנוי במ"ר, אותו יש להביא בחשבון בכל אחד מהשימושים. מעבר לשטחי הבניה, שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש שווי ליתרת החלקה כחצר משותפת בעוד ששמאית המבקש טוענת כי במצב החדש, החצר שהייתה במצב קודם מתבטלת לחלוטין היות ויתרת החלקה היא ביעוד שצ"פ. להלן הכרעתי בעניין כל אחת מהמחלוקות:

<u>שטחים</u>: לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, את הוראות התב"ע, את תשריט הבית המשותף ולאחר שעיינתי במצגת שהציגה שמאית המבקש, אני בדעה כי יש להביא בחשבון את שטחה של כל קומת הקרקע כקומה מסחרית במצב החדש (דהיינו גם את השטח המיוחס לתת"ח 7). עפ"י הוראות התב"ע שטח קומת הקרקע ישמש למסחר, שטח קומה א' למשרדים. עפ"י תשריט הבית המשותף, אין הבדל מהותי בין תתי חלקות 7 ו- 8 בהיבט מיקומן (שאינו חזיתי לרחוב יעקב). זאת ועוד, גם מהמצגת ששלחה שמאית המבקש (מצגת מישיבת אדריכל העירייה

והבעלים לגבי שימור מבנים) נראה כי אכן לא מסומנת חזית מסחרית למערב, אך מסומנת חזית מסחרית לכל אורך הצלע הדרומית של המבנה, דהיינו תת"ח 7 יכולה לשמש למסחר, תוך שהחזית המסחרית שלה תפנה לכיוון דרום.

חצר: במצב החדש יתרת החלקה ביעוד שצ"פ ולכן אין לייחס לה שווי כחצר משותפת, כפי שהובא בחשבון בתחשיב השווי למצב הקודם.

עוד בהתייחס לשטחים, יובהר כי במצב קודם שטחים משותפים שהיו מוצמדים לתתי החלקות ששימשו למגורים, לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי בהיותם שטחים לא סחירים (בכלל זה גם שטח הפרוזדור המסומן באות ב המשותף לתתי חלקות 5,7,8). יחד עם זאת במצב החדש, מדובר בשטחי מסחר ולכן יש להביא בחשבון את כלל השטח הבנוי ולא רק את השטח הסחיר. לכן, שטח קומת קרקע במצב קודם כמפורט בתחשיב שטחי הבניה במצב קודם בתוספת החלק היחסי של הפרוזדור הנ"ל. סה"כ 198 198 מ"ר. בקומה ב' סך השטחים 200 מ"ר. להלן שווי הבנוי במצב החדש, לפני ביצוע/אי ביצוע הפחתות לכופר חניה ועלויות שימור:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
מרתף	אחסנה	47.7	13,325	635,603
קרקע	מסחר	198	26,650	5,276,700
א	משרדים	200	7,000	1,400,000
				7,312,303

הפחתת כופר חניה: שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר ביצוע הפחתה בגין תשלום כופר חניה בסך של 600,000 ₪ בגין הבנוי במצב החדש. לאור הוראות התכנית המתייחסות לעניין החניה ולכך שלא ניתן לחפור חניות מתחת למבנים לשימור ולאור סבירותה של הסכמת הצדדים, אני מאמץ את ההפחתה הנטענת ע"ס 600,000 ₪ בגין כופר חניה ל- 6 מקומות חניה.

הפחתת עלויות שימור: שמאית המבקש טוענת להפחתת עלויות שימור בסך של 1,763,000 ₪ במצב החדש בלבד. שמאי המשיבה טוען כי הנכס מיועד לשימור גם במצב קודם (עפ"י פרוטוקול ועדה לשימור אתרים משנת 2006), ולכן עלויות השימור מתקזזות בין שני מצבי התכנון. בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים בעניין זה ומצאתי כי במצב הקודם אין להביא בחשבון כי הנכס מהווה מבנה לשימור מהטעמים הבאים:

א. מצב קודם תכנית רח/2010 אינה מסמנת את המבנה הבנוי בחלקה לשימור.

ב. בשנת 2010 פורסמה להפקדה בעיתונים תכנית רח/2000/טו. הגם שלא אושרה בסופו של יום, מטרותיה היו **לקבוע הוראות לשימור, שיקום ושחזור מבנים, אתרים ושטחים פתוחים בעיר רחובות**, כולל קביעת בינוי והוראות לפיתוח סביבתי, קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה. **המבנה הבנוי בחלקה לא סומן כמבנה לשימור**.

ג. פרוטוקול הועדה לשימור אתרים מיום 19.03.2006: מדובר בהתכנסות הועדה במסגרת הליכי אישור תכנית רח/22/2010 שהינה תכנית התחדשות ערונית של מתחם בשטח של כ- 12 דונם, שבתחומו גם החלקה שבנדון. תכנית רח/22/2010 נדונה בפני הועדה המחוזית ביום 09.05.2005 והוחלט להפקידה בתנאים. בין התנאים נכלל תנאי של תיאום התכנית עם הועדה לשימור אתרים של עיריית רחובות וקבלת חוו"ד המועצה לשימור אתרים ביחס לתכנית. במסגרת הדיון וחוו"ד המועצה לשימור אתרים, נעשו בתכנית שינויים באופן שבמקום מבנה אחד לשימור מוצעים מס' מבנים לשימור. לכן, ההתייחסות לפרוטוקול זה צריכה להיות כחלק מההליך התכנוני השלם של תכנית רח/22/2010. קרי, הפרוטוקול מהווה הלכה למעשה חלק מהמצב התכנוני החדש ולא מהמצב התכנוני הקודם. הפרוטוקול אף מחזק את הטענה כי קודם לו, המבנה הנדון לא יועד לשימור.

ד. מעיון במצב קודם בתשריט תכנית רח/22/2010 עולה כי לא מסומן המבנה שבנדון לשימור, אלא רק בתשריט מצב מוצע.

בהתייחס למסמך העקרונות לתוכנית איזון והקצאה בתוכנית רח/22/2010/א ולאמור בו בפרק העקרונות הגורמים והשיקולים סעיף 9.7 לעניין עלויות תיק התיעוד ועלויות שיפוץ המבנים המיועדים לשימור, על אף הרחבת הצדדים, איני מוצא מקום להתייחס לסעיף זה בשיקולים לעיל. עלינו לבחון את מכלול הנתונים הידועים נכון למועד הקובע אשר בענייננו (יולי 2013) ואילו המסמך הנדון נערך בפברואר 2017, קרי כ- 3.5 שנים לאחר המועד הקובע. לכן, משקלול כלל הטעמים הנ"ל, אני מקבל את טיעוני שמאית המבקש כי במצב הקודם לתכנית ולהליכי התכנון המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, לא סומן המבנה שבנדון לשימור ולכן עלויות השימור אינן מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

<u>עלויות השימור</u>: שמאית המבקש טוענת לעלות שימור של 1,763,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה לא חלק על סכום זה אלא רק על עיקרון קיזוז העלויות בשני מצבי התכנון. בחנתי את סבירות העלויות הנטענות ע"י שמאית המבקש וממצגת האדריכל מיום 04.05.2021 עולה כי אומדן העלויות לשימור 1,649,700 ₪ לפי 3,000 ₪ למ"ר X 550 מ"ר מעטפת. במצגת מודגש כי לא נלקחו בחשבון עלויות שימור של אלמנטים היסטוריים נוספים אשר אינם מוכרזים לשימור בתכנית אך קיימים בשטח. לכן, לצורך קביעת העלויות יש להביא בחשבון עלויות בגין האלמנטים ההיסטוריים המצוינים בתכנית (קרי המבנה הקיים), וככל שקיימים אלמנטים נוספים בשטח, שאינם חלק מהוראות התכנית לשימור, אין להביאם בחשבון במסגרת חישוב סך העלויות לשימור. מאחר והעלויות הנ"ל הן למועד

מאוחר מהמועד הקובע, יש לבצע התאמת זמן. התאמת הזמן תעשה בהתאם לשינוי מדד תשומות הבניה בין שני המועדים. מכאן כי אומדן עלות השימור במועד הקובע בהתאם למעטפת המבנה הקיים הוא בגבולות 1,486,200 ₪ (שינוי של 11% במדד תשומות הבניה בין שני המועדים).

שווי מצב חדש:

- שווי מצב חדש של הבנוי בהפחתת עלויות כופר חניה ושימור: 5,226,103 ₪.
- שווי החלק היחסי בתא שטח 15 בהתאם להחלטתי הקודמת וכמוסכם על הצדדים: 3,630,979 ₪.
- סה"כ שווי מצב חדש: 8,857,082 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש ב-₪	8,857,082
שווי מצב קודם ב-₪	8,070,734
השבחה ב-₪	**786,348**
היטל השבחה ב-₪	**393,174**

11.3 <u>השבחה בגין אישור תכנית רח/2000/ג/4</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

– שמאית המבקש טוענת כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטה של הח"מ ברחוב יעקב 18, בה נקבע כי אין תרומה לפוטנציאל של קירוי פרגולות בקרקע, שאינה זמינה לבניה, וכי לפוטנציאל זה נדרש שיקול דעת של הוועדה המקומית ותוכנית עיצובית.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

– שמאי המשיבה טוען כי שטח משוער להקמת פרגולות בקומת הגג הוא כ- 100 מ"ר וכי חישב את ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מיום 10.03.2019 (ערר 1218-8062). החלטה שעוסקת בחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית רח/2000/ג/4 וכי שווי הנכס במצב תכנוני קודם קוזז בשני מצבי התכנון.

– ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 3,800 ₪ מעל מסחר, הכולל עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית, זאת בהתאם לנתונים הבאים:

- חוזה מכר מתאריך 30.08.2015, (גוש 3703 חלקה 65), לפיו נמכרו זכויות ל-72 יח"ד, בסכום של 38,500,000 ₪ + מע"מ. שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ-534,700 ₪. בהתאם לתחשיבם סה"כ אקו' ליח"ד כולל שוליות לפי מקדם 0.85 מעל 100 מ"ר (110 מ"ר עיקרי ליח"ד + 13 מ"ר ממ"ד) לפי אקו' 1, 12

מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 ו- 7 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5 כ- 130 מר"א ליח"ד. בהתאם לכך, קיבלו כי שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 4,100 ₪ (מגלם חניה תת קרקעית).

- עסקאות מכר של דירות חדשות (בין התאריכים 18.01.2016 ל- 25.05.2016, בחלקות שונות בגוש 3703), לפיהן קיבלו שווי מ"ר ממוצע בנוי בגבולות הסך של 14,773 ₪[2]. בחילוץ 17% מע"מ, 20% יזמות ו- 5,700 ₪ עלות בניה כוללת העמסת שטחי שירות ועלויות עקיפות, קיבלו יתרה לקרקע של 4,822 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

100 מ"ר X 3,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' X 0.1 (מקדם השבחה) X 0.75 (מקדם דחיה ואי ודאות) X 0.1185 (חלק הבעלים) = סך של כ- 3,400 ₪.

<u>החלטה</u>:

– התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה, בכל אזורי המגורים בהם מותרת בניית פרגולות עפ"י הוראות החוק, לקרות את הפרגולות לכדי סככה. שמאית המבקש טוענת שאין השבחה בגין אישור התכנית בהסתמך על החלטתי הקודמת. שמאי המשיבה טוען כי יש לחשב את ההשבחה מהתכנית בגין מרכיב אפשרות קירוי הפרגולות. זאת, בהסתמך על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מיום 10.03.2019 (ערר 8062-1218 **ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' משה פינקל,** לא פורסם). כפי שקבעתי בהחלטתי הקודמת, מעיון בהוראות התכנית עולה כי אכן התכנית מאפשרת קירוי פרגולה, אולם מצד שני התכנית מגבילה את קירוי הפרגולה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות עיצוביות. בנוסף, בהוראות התכנית נקבע כי בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית ישא בחלק יחסי מהוצאות עריכת התכנית וביצועה. לאור מהות התכנית והיות הקרקע לא זמינה לבניה במועד הקובע ומאחר שמדובר בפוטנציאל לקירוי שטחי פרגולות בעתיד, כאשר התכנון אינו ודאי ואינו ברור דיו ולאור השתת הוצאות הכנת התכנית על בעלי הקרקעות, אני מוצא כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין. כמו כן, במידה ומבוקש לערוך תחשיב השבחה (על אף היותו לטעמי תאורטי ומאולץ), אזי מדובר בהשבחה שולית שלא ניתן לכמתה בשוק הנדל"ן. לראיה גם לגישת המשיבה, ההשבחה היא בסך של 3,400 ₪. דהיינו, <u>פחות משוויו</u>

[2] לכל יח"ד הביא בחשבון 12 מ"ר מרפסת מקורה במקדם 0.6 ו- 5 מ"ר אחסנה במקדם 0.5. בדירה בשטח העולה על 100 מ"ר הבואה בחשבון הפחתה בגין שוליות במקדם 0.9.

של 1 מ"ר מבונה אקו' שעומד במועד הקובע עפ"י תחשיב ההשבחה בחוות דעת שמאי המשיבה, על סך של 3,800 ₪.

11.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית רח/22/2010/א</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

- שמאית המבקש טוענת כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, היות והיא תואמת לאומדן שנקבע בהחלטת הח"מ ברחוב יעקב 18.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי שווי המבנה הקיים לשימור ועלויות הקמת מרתף חניה ועלויות השימור, קוזזו בשני מצבי התכנון.
- ערכי שווי מסחרי: שמאי המשיבה טוענים כי ערכי שווי למ"ר מבונה מסחרי בתכנית רח/22/2010/א הוא בגבולות 17,500 ₪ עד 22,000 ₪. לטענתם, מניתוח 3 עסקאות מכר בין התאריכים 18.01.2016 ל- 06.04.2017, בגושים 3704 ו- 3705 ברחוב הרצל וברחוב יעקב, עולה כי התמורה הממוצעת למ"ר בנוי 26,850 ₪. בחילוץ 30% יזמות ו- 5,000 ₪ עלות בניה כוללת פחת, קיבלו יתרה לקרקע של 15,600 ₪ למ"ר מבונה מסחרי. בהתאמה למיקום הנכס, קיבלו שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי עם חזית לשצ"פ. לחיזוק טיעונם, הציגו את החלטת הח"מ בגוש 3704 חלקה 341 (רחוב יעקב 18), בה נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי של 17,000 ₪ במגרש מס' 15.
- ערכי שווי למגורים: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה למגורים של 3,250 ₪ בהתאם לעסקאות ההשוואה הבאות ובהתאם להחלטת הח"מ בגוש 3704 חלקה 341 (רחוב יעקב 18), בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 3,250 ₪ במגרש מס' 15, המגלם עלות בלתי מכוסה לחניה.
  - על פי חוזה מכר מיום 16.02.2017, (גוש 3694 מגרש 24) נמכרו 9.198 יח"ד בסכום של 5,380,830 ₪. לקונים קיימת הגבלת תשלום הוצאות מיסים של 10,000 ₪ ליח"ד (לא כולל היטל השבחה). הביאו בחשבון תוספת של כ- 10% לזכויות במושעא וקיבלו שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ-650,000 ₪. סה"כ אקו' ליח"ד כולל שוליות לפי מקדם 0.85 מעל 100 מ"ר (110 מ"ר עיקרי ליח"ד + 13 מ"ר ממ"ד) לפי אקו' 1, 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 ו- 7 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5 כ- 130 מר"א ליח"ד. בהתאם לכך, שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 5,000 ₪ (לפחות 50% מהחניות תת"ק).

- חוזה מכר מיום 06.09.2017, (בגוש 3694, מגרש 15), נמכרו הזכויות במגרש מס' 15 (45 יח"ד + 5 יח"ד מתוקף החלטת ועדה, וסה"כ 50 יח"ד), בסכום של 32,695,000 ₪ + מע"מ. היטל השבחה כולל ההשבחה בגין ההקלות יחול על המוכרים. שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ- 653,900 ₪. סה"כ אקו' ליח"ד כולל שוליות לפי מקדם 0.85 מעל 100 מ"ר (110 מ"ר עיקרי ליח"ד + 13 מ"ר ממ"ד) לפי אקו' 1, 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 ו- 7 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5 כ- 130 מר"א ליח"ד. בהתאם לכך, שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 5,000 ₪ (לפחות 50% מהחניות תת"ק).
- בהסתמך על עסקאות השוואה לדירות חדשות, אשר נערכו בין התאריכים 18.01.2017 ל- 25.09.2017 (בגו"ח 3703/526), קיבל שווי ממוצע בנוי בדירות מגורים בגבולות הסך של 15,723 ₪[3]. בחילוץ 17% מע"מ, 20% יזמות ו- 6,500 ₪ עלות בניה כוללת העמסת שטחי שירות ועלויות עקיפות [(בהתחשב בנתונים הפיזיים של המתחם (אי רגולרי והעמסת שטחי שירות עקב עירוב שימושים)], קיבל יתרה לקרקע של 4,700 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם - מגרש 15	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו' ב-₪	סה"כ שווי ב- ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	17,000	9,690,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	17,000	714,000
שטח עיקרי למגורים בקומות במ"ר	11,000	1.00	11,000	3,250	35,750,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	3,250	364,000
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	3,250	4,647,500
מרפסות	1,320	0.60	792	3,250	2,574,000
מחסנים	550	0.40	220	3,250	715,000
סה"כ שווי ביניים לפני הפחתות					54,454,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות (מקדם 0.75)					-13,613,625
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני קודם					40,840,875

מצב חדש - מגרש 15	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו' ב-₪	סה"כ שווי ב- ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	17,000	9,690,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	17,000	714,000
שטח עיקרי למגורים בקומות במ"ר	11,000	1.00	11,000	3,250	35,750,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	3,250	364,000
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	3,250	4,647,500
מרפסות	1,320	0.60	792	3,250	2,574,000
מחסנים	550	0.40	220	3,250	715,000
סה"כ שווי ביניים לפני הפחתות					54,454,500
הפחתה למושעא סיכון ואי וודאות (מקדם 0.8)					-10,890,900
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני חדש					43,563,600

השבחה לחלקה 15 בשלמות: 2,722,725 ₪. השבחה ל- 11.85% מהזכויות: 322,643 ₪.

[3] לכל יח"ד שמאי המשיבה הביא בחשבון 12 מ"ר מרפסת מקורה במקדם 0.6 ו- 5 מ"ר אחסנה במקדם 0.5. בדירה בשטח העולה על 100 מ"ר ביצע הפחתה בגין שוליות במקדם 0.9.

<u>החלטה</u>:

- הצדדים אינם חלוקים באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור התכנית. תחשיב ההשבחה תואם לחלוטין את המפורט בהחלטתי הקודמת באשר להשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה. לכן, אני מוצא כי הסכמת הצדדים להשבחה הנובעת מהתכנית ע"ס 322,643 ₪ היא סבירה.

11.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית רח/1/22/2010</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

- <u>מצב קודם</u>: שמאית המבקש טוענת כי אינה חולקת על שמאי המשיבה לעניין שווי למ"ר מסחר ומגורים ולאופן חישוב השטח האקוויוולנטי, התואם לאופן החישוב שבהחלטת הח"מ ברחוב יעקב 18.
- <u>מצב חדש</u>: שמאית המבקש טוענת כי שמאי המשיבה ערך חישוב במ"ר אקו' וקובע כי הדחייה עד מימוש היא במקדם 0.9, במקום 0.8 במצב הקודם. לטענתה, התוכנית ביטלה רק את סעיף ההתכלות וכי בהחלטת הח"מ ברחוב יעקב 18, נקבע כי אלמנט זה מגולם בהפחתה לאי ודאות וסיכון. יתר האלמנטים שבגינם מתעכב המימוש לא השתנו בין מצבי התכנון:

- מושעא בתא שטח 15: בתוכנית רח/22/2010/א נקבע כי תנאי למתן היתר אכלוס (טופס 4) לתא שטח 15 יהיה גמר עבודות שימור בפועל למבנים הנמצאים בתאי שטח 3-1, 7-5.
- בתוכנית רח/22/2010 נקבעו, בנוסף לתנאים המתייחסים לשימור המבנים, תנאים למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, לרבות לבניינים חדשים: הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם והבטחת ביצועם בפועל ופינוי בפועל של השטחים המיועדים לשצ"פים ודרכים. בתכנית רח/22/2010/א נקבע כי הוראות תוכנית רח/22/2010 לא נפגעות והן תמשכנה לחול. לכן, תנאים אלה שרירים וקיימים אף במצב החדש.

שמאית המבקש טוענת כי ברחוב יעקב 18 בוצעה בתאריך 09.03.2021 עסקת מכר בסך של 28,000,000 ₪. חלקו של נכס זה בתא שטח 15 הוא 42.855% והוא משקף שווי של 65,336,600 ₪ למועד זה. לטענתה, יש להביא בחשבון כי במועד הקובע החלה מגפת הקורונה והשוק סבל מחוסר ודאות וקפאון בעסקאות מקרקעין. לכן, יש להביא בחשבון על הצד הזהיר הפחתה של 5% המשקפת קיפאון בעסקאות נכון למועד הקובע. דהיינו, שווי תא שטח 15 המשקף את כל הדחיות

הרלוונטיות במצב החדש הוא 62,069,770 ₪. הפער שנוצר הוא בשיעור של כ- 2%, פער סביר המשקף את ביטול סעיף ההתכלות ואת אי ביטול יתר התנאים ואלמנט המושעא.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

שווי חלק מתא שטח 15 מצב קודם, אינו במחלוקת: 7,218,157 ₪.

שווי חלק מתא שטח 15 מצב חדש (11.85%): 7,355,268 ₪.

ההשבחה: 137,110 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי מבנה קיים לשימור בשווי של כ- 9,150,000 ₪ קוזז בשני מצבי התכנון וכי עלויות הקמת מרתף חניה ועלויות שימור, קוזזו בשני מצבי התכנון.
- <u>ערכי שווי</u>:

מסחר: שמאי המשיבה טוען כי לא היה שינוי בשווי מ"ר מבונה מסחרי בין השנים 2017-2020.

מגורים: שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לעסקאות ההשוואה המפורטות להלן, שווי מ"ר מבונה המגלם עלות בלתי מכוסה לחניה הוא בגבולות 4,850 ₪.

- עסקה מיום 17.09.2020 בגוש 3702 חלקה 55: נמכרו 12 יח"ד בסכום של 9,800,000 ₪ המהווה כ- 817,000 ₪ קרקע ליח"ד. בהנחה כי מ"ר אקו' ליח"ד כ- 134 מ"ר (110 מ"ר עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 + 7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5). החוזה מביא לשווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע של כ- 6,100 ₪.

החוזה כולל סכום של כ- 79,300 ₪ ששולם בגין אגרות ושכ"ט אדריכל. בקיזוז העלות הנ"ל, דחיה לשנה להוצאת היתר בניה והפחתה בשיעור של 15% לשימוש מעורב בהתאם להחלטת הח"מ, מתקבל שווי של כ- 4,850 ₪ למ"ר מבונה אקו' (**כולל מרתף תת קרקעי**).

- עסקה מיום 30.06.2020 בגוש 3694 חלקה 318: נמכרו 38 יח"ד בסכום של 29,640,000 ש"ח המהווה כ- 780,000 ₪ קרקע ליח"ד. בהנחה כי מ"ר אקו' ליח"ד כ- 128 מ"ר (102 מ"ר עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 + 7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5). החוזה מביא לשווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע של כ- 6,100 ₪. בהתאמה בשיעור של 15%

לשימוש מעורב בהתאם להחלטת הח"מ, מתקבל שווי של כ- 5,200 ₪ למ"ר מבונה אקו' (**כולל מרתף תת קרקעי**).

- עסקה מיום 29.11.2020 בגוש 3704 חלקה 573: נמכרה זכות ליח"ד בת 5 חדרים בקומה ראשונה בסכום של 750,000 ₪. בהנחה כי מ"ר אקו' ליח"ד כ- 131 מ"ר (120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.6 + 7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.5). החוזה מביא לשווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע של כ- 5,700 ₪. בהתאמה בשיעור של 15% לשימוש מעורב בהתאם להחלטת הח"מ, מתקבל שווי של כ- 4,850 ₪ למ"ר מבונה אקו' (**כולל מרתף תת קרקעי**).

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב קודם- מגרש 15	שטח במ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'	סה"כ שווי ב- ₪
יתרת שטח עיקרי למסחר במ"ר	570	1.0	570	9,690,000
שטח שירות מסחרי עילי במ"ר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים במ"ר	11,000	1.0	11,000	53,350,000
שטח חדרים בגג	80	1.4	112	543,200
ממ"דים	1,430	1.0	1,430	6,935,500
מרפסות	1,320	0.6	792	3,841,200
מחסנים	550	0.4	220	1,067,000
סה"כ שווי ביניים				76,140,900
הפחתה לתנאים להיתר, מושע, סיכון ואי וודאות (מקדם 0.8)				-15,228,180
סה"כ שווי זכויות בניה במגרש 15 במצב תכנוני קודם				**60,912,720**
סה"כ שווי חלק הבעלים בזכויות נוספות במגרש 15 11.85%				**7,218,157**
שווי מ"ר מבונה מסחר ב- ₪			17,000	
שווי מ"ר מבונה מגורים ב- ₪			4,850	

שווי מצב חדש - מגרש 15	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'	סה"כ שווי ב- ₪
יתרת שטח עיקרי למסחר במ"ר	570	1.0	570	9,690,000
שטח שירות מסחרי עילי במ"ר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים במ"ר	11,000	1.0	11,000	53,350,000
שטח חדרים בגג	80	1.4	112	543,200
ממ"דים	1,430	1.0	1,430	6,935,500
מרפסות	1,320	0.6	792	3,841,200
מחסנים	550	0.4	220	1,067,000
סה"כ שווי ביניים				76,140,900
הפחתה לתנאים להיתר, מושע ואי וודאות (מקדם 0.9)				-7,614,090
סה"כ שווי זכויות בניה במגרש 15 במצב תכנוני חדש				**68,526,810**
סה"כ שווי חלק הבעלים בזכויות נוספות במגרש 15 11.85%				**8,120,427**
שווי מ"ר מבונה מסחר			17,000	
שווי מ"ר מבונה מגורים			4,850	

– במסמך תגובתו לחוות דעת שמאית המבקש מיום 01.11.2021, טוען שמאי המשיבה כי התכנית הנ"ל קיבלה תוקף ביום 26.06.2020 וכי תכנית רח/22/2010

(אשר הכילה את ההוראה כי התכנית תתבטל אם לא יבוצעו לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית בתוך 6 שנים), התאשרה ביום 26.07.2013. לטענתו, תכנית רח/1/22/2010 שביטלה את ההוראה הנ"ל הופקדה ביום 25.09.2019 ולכן, ערב אישור תכנית רח/1/22/2010 אין תכנית מאושרת במתחם (רק תכנית מופקדת עם חוסר ודאות לאישור) וזכויות הבניה מתכנית רח/22/2010, בטלות. לכן, אין סבירות שתכנית "שהחייתה" את זכויות הבניה וביטלה את אי הוודאות לצמיתות לא משביחה את המקרקעין, גם שקיימת הפחתה לסיכון, אי ודאות ומושעא.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים כי תכנית רח/1/22/2010, ביטלה את ההגבלה שהייתה בתכנית רח/22/2010, משביחה את המקרקעין. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא בנוגע לגובה ההשבחה. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה ע"ב שווי חלקם היחסי של הבעלים בתא שטח 15[4], בהפחתה במקדם 0.85, בגין תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות ואילו במצב החדש הפעיל מקדם הפחתה 0.9. שמאית המבקש טוענת כי ההשבחה הנובעת מאישור התכנית קטנה יותר ומסתכמת בכ- 137,000 ₪. בתחשיבה קיבלה את שווי המצב הקודם כפי שהציג שמאי המשיבה, אך לצורך קביעת השווי במצב החדש התייחסה לעסקת מכר שנערכה ביום 09.03.2021 ברחוב יעקב 18. התמורה בעסקה הייתה בסך של 28,000,000 ₪, בגין חלק של 42.855% בתא שטח 15 ומכאן כי שווי תא שטח 15 כ- 65,336,600 ₪ למועד זה. לטענתה, יש להביא בחשבון כי במועד הקובע החלה מגפת הקורונה והשוק סבל מחוסר ודאות וקפאון בעסקאות מקרקעין. לכן, יש להביא בחשבון על הצד הזהיר הפחתה של 5% המשקפת קיפאון בעסקאות נכון למועד הקובע. דהיינו, שווי תא שטח 15 המשקף את כל הדחיות הרלוונטיות במצב החדש הוא 62,069,770 ₪. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, אני מוצא כי הסכמתם בדבר קיומה של השבחה במקרקעין עם אישור התכנית, בה מתבטלת ההגבלה סבירה. בחנתי את ההשבחה הן בגישת שמאי המשיבה והן בגישת שמאית המבקש ומצאתי כי שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי הנכס במצב קודם אולם חלוקים באשר לשוויו של הנכס במצב החדש.

<u>התייחסות לעסקות המכר</u>: מעיון בעסקאות ההשוואה עליהן ביססו שמאי הצדדים את תחשיבם עולה כי עסקאות ההשוואה נערכו במועדים בתקופת

[4] שווי המבנה הבנוי בחלקה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

הקורונה. אמנם עסקאות ההשוואה נערכו במועדים סמוכים יחסית למועד הקובע (שאף הוא בתקופת הקורונה) בעוד שעסקת המכר עליה מצביעה שמאית המבקש נערכה במרץ 2021. לאור הקיפאון שחל בשוק המקרקעין באותה תקופה איני מוצא לנכון להפעיל מקדם הפחתה כלשהו על התמורה בעסקת המכר. העסקה משקפת את כל מרכיבי תקופת הקורונה הכוללים את אי הודאות והקיפאון שחל בשוק הנדל"ן באותה תקופה. בחישוב ההשבחה ללא ביצוע ההפחתה בשיעור 5% מהתמורה בעסקה מתקבלת השבחה בסך 524,230 ₪.

<u>התייחסות להשבחה בגישת המשיבה</u>: שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם לשווי מצב קודם בהפחתה במקדם 0.8 בגין הפחתה למושעא, סיכון ואי וודאות. מקדם המשקף תקופת דחיה של כ- 4 שנים בגין המרכיבים הנ"ל. המועד הקובע בענייננו הוא כ- 3 שנים לאחר אישור תכנית רח/22/2010/א, דהיינו ערב אישור תכנית רח/1/22/2010, קיימת בהתאמה למקדם שהופעל בחישוב ההשבחה לתכנית רח/22/2010/א, מימוש בדחיה נוספת של כשנה. עם אישור התכנית מתבטלת מגבלה שהיוותה חלק ממקדם הדחיה שהופעל לעיל ולכן ניתן לקבוע כי ההשבחה באה לידי ביטוי בהפעלת מקדם במצב החדש, שיבטא לכל היותר את ביטול המגבלה לעיל, קרי מקדם שישקף שנה לכל היותר. מאחר וגם עם ביטול המגבלה הנדונה בתכנית, עדיין קיימים אלמנטים מעכבים, המקדם הראוי לקביעת ההשבחה הוא בשיעור 5% ולא 10%. בחישוב כנ"ל ההשבחה מחצית מזו שהתקבלה בתחשיב שמאי המשיבה קרי 451,150 ₪.

<u>התייחסות להשבחה בגישת שמאית המבקש</u>: שמאית המבקש מתבססת על עסקה בודדת, אך עסקה שנערכה בתא שטח 15, המהווה את המקרקעין שבנדון. גישת שמאי המשיבה מתבססת על הערכה שמאית של מקדם הדחיה הראוי במועד הקובע לאור ביטול המגבלה שבתכנית.

לאור הנימוקים דלעיל הדרך הנכונה לחשב את ההשבחה היא בייחוס שווה לכל אחת מהגישות לחישוב ההשבחה בכפוף להערותי דלעיל. לכן אייחס לכל אחת מגישות החישוב משקל שווה ומכאן כי ההשבחה הנובעת מאישור התכנית היא 487,690 ₪. היטל השבחה: 243,845 ₪.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רח/22/2010	26.07.2013	786,348	393,174
רח/ג/4/2000	24.02.2016	לא חלה השבחה	
רח/22/2010/א	27.06.2017	322,600	161,300
רח/22/2010/1	26.06.2020	487,690	243,845

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב