עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

06.05.2020
מספר מינוי: 2058-2019

לכבוד
המבקש, מר חיים מגידיש
באמצעות השמאי
מר חיים כלפון
בדוא"ל haim@hameiri.com

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

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכריעה להיטל השבחה
גוש 3704 חלקה 341, רחוב יעקב 18 רחובות

1. מטרת השומה:

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

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רחוב יעקב 18, רחובות.

2.2 גוש: 3704. חלקה: 341.

2.3 שטח החלקה הרשום: 2,123 מ"ר.

2.4 זכויות מוערכות: בעלות.

2.5 מהות הנכס: חטיבת קרקע ועליה מבנה המשמש למסחר בחזית החלקה (משמש כאטליז למכירת בשר ומכירת מוצרים נלווים). באמצע החלקה קיים מבנה למגורים וותיק ומשופץ, עורף החלקה ריק ומשמש לחניה.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס, מיום 28.07.2019.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר חיים מגידיש, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חיים כלפון, מיום 30.10.2019.

3.3 העתק מסמך מיום 28.11.2019 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מתאריך 01.08.2019.

3.5 תגובת יועמ"ש המשיבה עו"ד יעקב ברכה לפרוטוקול הדיון.

3.6 העתק מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24.10.2019 לגוש 3704 חלקה 341.

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

4.1 26.07.2013 - מועד כניסתה לתוקף של תכנית רח/22/2010.

4.2 24.02.2016 - מועד כניסתה לתוקף של תכנית רח/2000/ג/4.

4.3 27.06.2017 - מועד כניסתה לתוקף של תכנית רח/22/2010/א.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 02.12.2019, בהשתתפות מר רועי אייל, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר חיים כלפון, שמאי מקרקעין (מטעם המבקש).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 08.12.2019 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

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

5.4 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 06.12.2020, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבעניינו ניצב ברחוב יעקב 18 במרכז העיר רחובות.

6.2 רחוב יעקב הוא רחוב מרכזי עם אופי מסחרי בקומת הקרקע, וגובל ברחוב מנוחה ונחלה ממזרח ורחוב הרצל במערב.

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

6.4 מול הנכס ניצב מרכז מסחרי "לב רחובות" הכולל בקומת הקרקע בנק וחנויות מסחריות וביתר הקומות משרדים.

6.5 הסביבה מהווה את מרכז העיר רחובות ומאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים, בבניה רוויה ותיקה ובמבני מסחר ומשרדים.

6.6 בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

7. המצב המשפטי:

7.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24.10.2019, המתייחס לגוש 3704 חלקה 341, עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים:

המספרים הישנים של החלקה: 3704/23,338

שטח החלקה: 2,123 מ"ר.

בעלויות: מגידש חיים ת.ז. 057413064, החלק בנכס: 1/5 וחיים לישראל בניה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513525147, החלק בנכס: 4/5.

הערת אזהרה: הערה בדבר עתיקות, ראה י.פ. מס' 4713 מיום 17.12.1998 עמוד 1367.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

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

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

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

- בהתאם לתכנית החלקה יועדה לשטח עירוני בנוי צפוף.

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

- התכנית התירה הקמת מרתף בבתים צמודי קרקע, בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור.

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

- בין יתר 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 ליעוד דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח/שבילים.

- 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 לעיל, 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>:

- באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית בנין ערים החלה על האזור. השטחים המסחריים יובאו בחשבון לצורך חישוב תקני חניה.

<u>תכנית תמ"מ/21/3, 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.

8.2 מצב חדש:

<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. החלקה שבעניינו נכללת בתחום תאי שטח 15 ו- 16 בייעוד מגורים ד' ומסחר ובתחום תא שטח 19, המיועד לדרך מאושרת.
- להלן השימושים המאושרים בתאי שטח 15 ו- 16:

א. מגורים.

ב. לפחות - 50% מקומת הקרקע של המבנה מחוייבת להיות מסחרית.

ג. כניסה, לובי ומחסנים לדיירים - קומת קרקע.

ד. אפשרות למסחר, שירותים אישיים, משרדים בקומה 1 מעל המסחר או מחסנים לדיירים בלבד או מגורים.

ה. חניות למגורים ולמסחר בקומות תת קרקעיות או בקומה 1 מעל מסחר.

ו. מחסנים למסחר בקומות תת קרקעיות.

- להלן טבלת זכויות הבניה בתאי שטח 15 ו- 16:

מס' תא שטח	גודל תא שטח במ"ר	שטחי בניה (במ"ר)					אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מ' מעל פני הים)	מס' קומות	
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
15	1,810	11,570	4,900	-	5,068	16,470	909%	110	60	119.7	23	4
16	1,900	11,570	4,900	-	5,320	16,470	866%	110	58	119.7	23	4

- בהתאם לתשריט התכנית, על החלקה מסומנים מבנים להריסה.

- להלן עיקרי התנאים למתן היתר בניה:

אישור תכנית לאיחוד וחלוקה:

1. לאחר אישור תכנית זו ולפני מתן היתרי הבניה תיערך ע"י הועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. רישום החלוקה החדשה יבוצע ע"י הועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.
3. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור לעיל.

הבטחת ביצוע פינויים ושימור:

1. תנאי למתן היתר בניה, יהא עריכת מסמך הכולל מבנים לשימור ומבנים לפינוי. המסמך יכלול את הקשר בין ההיתרים למבנים חדשים והמבנים לשימור. מסמך זה יערך לאחר אישור תכנית זו בסמכות ועדה מקומית.
2. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התכנית הוא הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, הבטחת ביצועם בפועל וכן פינוי בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.
3. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התכנית הוא הוכחת ביצוע השימור בפועל עפ"י ההנחיות בפרק 6.6.

תנאי להריסת הבניינים: יהיה השלמת תיעוד המבנים המיועדים להריסה בשטח, לרבות בחלק המיועד לצרכי ציבור. המבנים יהרסו על ידי הבעלים. במידה שמדובר במבנים היסטוריים, יאספו חומרי בניה, רעפים, תריסים, ופרזול היסטורי לטובת שימוש חוזר במבנים המיועדים לשימור.

התכנית מתייחסת בין היתר לנושאים הבאים: אישור תיק תיעוד, אישור תכניות בינוי ופיתוח, היתר בניה לבניינים חדשים, הגשת תכניות למערכות תשתית וכד'.

- מימוש התכנית: "זכויות תכנית זו יבוטלו באם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית תוך 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).
- 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/22/2010/א (0194589-414), אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7524 מיום 12.06.2017</u>:

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם בנימין יעקב- רח/מק/22/2010/א.
- מטרות התכנית:
  - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
  - תוספת קומות ושינוי גובה מבנה בתא שטח מס' 14.
- החלקה הנדונה קבלה הקצאה בתא שטח מס' 15 ביעוד למגורים ומסחר המהווה חלק ממתחם D. מתחם D כולל את תאי שטח מס' 1,2,3,5,6,7 ו- 15.
- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, חלקה 341 מקבלת הקצאה בשיעור של 42.855% בתא שטח מס' 15 ביעוד מגורים ד' ומסחר.
- 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	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.

9. <u>רישוי</u>:

- מעיון בתיק הבניין הסרוק, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות וכמוצג בחוות דעת הצדדים, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
  - היתר בניה מס' 5943 מיום 28.09.1961, לחיבור של 2 דירות 2 חדרים כ"א לרשת הביוב העירונית, קיימים שני בתי מגורים בחלקה.
  - היתר בניה מס' 871 מיום 17.05.1984, לשינוי מדירה (בית עורפי) לבוטיק בגדי נשים, שימוש חורג לתקופה של 3 שנים, סה"כ שטח בית המגורים 75.79 מ"ר.
  - היתר בניה מס' 20040251 מיום 13.03.2005, לשינויים בגג + פרגולה, מאושרים שטחי הבניה הבאים:

* שטח עיקרי קיים בבית מגורים חזיתי: 132.09 מ"ר.
* שטח עיקרי קיים בבית מגורים עורפי: 75.79 מ"ר.
* מרתף קיים: 32.67 מ"ר.
* משטחים לא מקורים: 25.4 מ"ר.

- היתר בניה מס' 2010072 מיום 23.02.2011, לשימוש חורג ממגורים, דרך ושצ"פ למסחר לתקופה של 5 שנים. קירוי מרפסת מאושרת בגג רעפים, הוספת ח. קירור ומבנים יבילים לאחסנה, הכל לפינוי והריסה בעתיד עפ"י התחייבות, מאושרים שטחי הבניה הבאים:
  * שטח עיקרי קיים בבית מגורים חזיתי: 132.09 מ"ר.
  * שטח עיקרי מוצע בבית מגורים חזיתי: 47.25 מ"ר.
  * שטח עיקרי קיים בבית מגורים עורפי: 75.79 מ"ר.
  * מרתף קיים: 32.67 מ"ר.
  * מבנים יבילים: 29.97 מ"ר.
  * משטחים לא מקורים: 239.2 מ"ר.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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 רחובות.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

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 חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

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 לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

התכנית	המועד הקובע	שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רח/22/2010	26.07.2013	3,226,915	1,613,458	5,668,200	2,834,100
רח/4/ג/2000	24.02.2016	לא חלה השבחה		12,900	6,450
רח/22/2010/א	27.06.2017	320,826	160,413	2,711,200	1,355,600

11.2 **<u>טיעוני שמאי המבקש - כללי</u>:**

- זכויות מוקצות במושעא: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, בעל הזכויות הנדונות מקבל זכויות במושעא, עם שותפים רבים. לטענתו, הניסיון בשוק מלמד כי זכויות המוקצות במושעא, הן זכויות שבאופן כמעט תמידי קיים קושי מסויים לנצלם, וברוב המקרים ניצול הזכויות דורש דחיה ארוכה וחולפות מספר רב של שנים עד שבעלי הזכויות מצליחים לנצל את זכויותיהם, ככל שמצליחים.
- שמאי המבקש טוען כי מרכיב המושעא אמור להביא בחשבון בין היתר את "החיכוך" בין בעלי הזכויות, חיכוך שבא לידי ביטוי בדחיית המימוש בגלל רצונות שונים של הצדדים, ולעיתים בצורך בהגשת תביעת פירוק שיתוף וביצוע הסכם פירוק במידת הצורך וכדומה. לטענתו, נושא זכויות במושעא הוא נושא מורכב, ומימוש זכויות בניה במושעא מגלם בתוכו דחיה ארוכה עד למימוש הבניה וזאת בין היתר בשל המורכבות בין השותפים במושעא. כמו כן, שמאי המבקש טוען כי במקרה שבעניינו מרכיב המושעא משפיע באופן שונה בכל מדרגת היטל השבחה כפי שמצוין בתחשיביו להלן. לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המבקש לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, ועדת השגות ושמאים מכריעים דלהלן:
  - ערר (מרכז) 159/14 **דפני מרים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל** (פורסם בנבו).

- ערר (מרכז) 8134/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אלפרדה פדובה ואח'** (פורסם בנבו).
- ערר (ת"א) 85066/10 **רינה רובינשטיין ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** (פורסם בנבו).
- ערר (מרכז) 8067/11 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אתרי אל גד** (פורסם בנבו).
- הפ (מרכז) 8202-07-08 **בלום גדעון נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (פורסם בנבו).
- ע"א מס' 324/69 ו- 378/69 **מדינת ישראל נגד אביבים בגוש 3947 בע"מ ו-334 אח' וערעור שכנגד**, פסקי דין, כרך כג, חלק שני, תשכ"ט/תש"ל-1969.
- שמאי מכריע מר מוטי דיאמנט, בגוש 6716 חלקות 160, 174 כפר גנים פ"ת מיום 31.12.2014.
- שמאית מכריעה גב' דורית פריאל, בגוש 6894 חלקה 30, רחוב הגר"א 16 ת"א, מיום 25.12.2014.
- החלטת ועדת השגות בגוש 6145 חלקה 733, ברחוב החי"ל 20 רמת גן, מיום 01.01.2013.

לטענתו, מהאמור לעיל עולה כי ההפחתה למושעא היא בין 15% ל- 30%.

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

- הפחתה בגין בניין מעורב: שמאי המבקש טוען כי הנכס מהווה פרוייקט בבניה מעורבת, מרכיב אשר יש לו השפעה על השווי הבסיסי למגורים. לטענתו, בהתאם למחקר דלפי (חלק ב') של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2013, נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד הוא בטווח שבין 11% ל- 21%.

באותו מחקר נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה במבנה מעורב המשמש גם למשרדים ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד (כניסות נפרדות) הוא בטווח שבין 6% ל- 14%. שמאי המבקש טוען כי בשל העובדה שבענייננו מדובר בבניין עם שימושים מעורבים, יש לקחת בחשבון הפחתה בשווי של שטחי דירות המגורים כבנויות ("המוצר המוגמר") בגבולות של 15%. לטענתו, מדובר על הפחתה במוצר המוגמר וברור שלמרכיב הקרקע יכולה להיות הפחתה כפולה ואף יותר.

- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה למסחר, משרדים ומגורים כפי שקבע השמאי המכריע מר יעקב פז בשומתו המכריעה, שנערכה בין היתר למועד קובע 22.10.2013 בחלקות 526-527 בגוש 3703, ברח' לוין אפשטיין. בסביבה הקרובה לנכס ובאזור המאופיין גם הוא בשימושים מעורבים. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומתו המכריעה של מר יעקב פז ואשר אותם מאמץ שמאי המבקש:
  - שווי מ"ר מבונה מסחר עקרי – 7,000 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה משרדים עקרי – 1,800 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה מגורים עקרי – 3,057 ₪[1] (לפני הפחתה של 10% לשימושים מעורבים).
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם			
	שטח/אחר	**שווי מ"ר מבונה ב-** ₪	**סה"כ ב-** ₪
שטח רשום במ"ר	2,123		
שטח לחישוב זכויות 75% במ"ר	1,592		
מ"ר מבונה מסחרי (תכסית 50% משטח רשום בהפחתת ש.שירות)	981.50	7,000	6,870,500
מ"ר מבונה משרדים (תוספת 25% משטחי שירות לשוק)	1,791.28	1,800	3,224,306
סיכום ביניים			10,094,806
הפחתה להריסה ופינוי			-100,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה (57 מקומות חניה תת-קרקעיים)	57	50,000	-2,850,000
שווי ביניים			7,144,806
			X
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.85
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם			**6,073,085**

מצב חדש	
שטח עיקרי (תא 15 בשלמות) במ"ר	11,570
שטח עיקרי למגורים במ"ר	11,000
	X
שטח ממ"ד (תא 15 בשלמות) במ"ר	1,375
סה"כ שטח פלדלת במ"ר - מגורים בלבד	12,375
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	3,057
	X
הפחתה בגין שימושים מעורבים	0.85
שווי שטח מגורים - סיכום ביניים	32,155,819
שטח מסחר עיקרי במ"ר	570
	X
שווי מ"ר מבונה מסחרי	7,000
שווי שטח מסחרי - סיכום ביניים	3,990,000
סיכום ביניים	36,145,819
הפחת לעלות בלתי מכוסה לחניה - 121 מקומות חניה	-7,260,000
סה"כ שווי תא 15 בשלמות	28,885,819
	X
חלק יחסי המוקצה לחלקה	42.855%
מתקבל שווי יחסי מתא	12,379,018
	X
דחיה בגין תכנון, תנאים להיתר, הפחתה למושעא (קיים מרכיב חיכוך גבוה) בתוך תא 15 -התארגנות להסכמות פנימיות אי וודאות/ סיכון וכדומה	0.75
סיכום ביניים - שווי החלק הנישום	**9,300,000**

שווי מצב חדש: 9,300,000 ₪.

שווי מצב קודם: 6,073,085 ₪.

[1] בשומה המכריעה נקבע שווי מ"ר מבונה 2,750 ₪ לאחר ההפחתה.

השבחה : 3,226,915 ₪.

היטל השבחה : 1,613,457 ₪.

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

- שמאי המבקש טוען כי התכנית הנדונה במהותה קובעת הוראות בניה והנחיות עיצוביות ותנאים להוצאת היתר בניה לקירוי פרגולות. לטענתו, במועד הקובע, הקרקע אינה זמינה כלל ואין זה ראוי לייחס לקרקע השבחה בגין פוטנציאל להקמת שטחי פרגולות בעתיד, כאשר התכנון אינו ודאי ואינו ברור דיו וכמובן שיידרש זמן רב עד למימוש זכויות אלו. בנוסף, טוען שעוד בטרם אישורה של תכנית רח/2000/ג/4, ניתן היה להקים פרגולות מכח תקנות התכנון והבניה. לכן, מהסיבות דלעיל אין לייחס השבחה לנכס הנדון.

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

- ערכי שווי: שמאי המבקש מציג את עסקאות ההשוואה כפי שפורט בחוות דעת שמאי המשיבה וטוען כי שווי מ"ר בנוי במגורים הוא 17,000 ₪. לטענתו, כדי לנתח כראוי את שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט הנדון יש להתייחס בין היתר למרכיבים הבאים[2]:
  - עלות ישירה לפרויקט, בגבולות 95,860,000 ₪ (מגרש 15 בשלמות).
  - עלות החלק לשטחי המגורים, בגבולות 93,300,000 ₪.
  - עלות החלק לשטחי המסחר, בגבולות 2,493,000 ₪.

<u>עלות בניה ישירה</u>: שמאי המבקש טוען כי מניתוח עלויות הבניה ע"פ דקל, מתקבלת עלות ישירה למ"ר פלדלת למגורים בגבולות 7,300 ₪ (כולל העמסה של חניון תת קרקעי). לטענתו, הוא ערך ביקורת לממצא זה ע"י בדיקה בהתאם לפרק 4 בחוברת דקל (אומדני עלויות בניה נובמבר 2017) וקיבל את הבסיסים, כדלקמן:

4. בתים גבוהים – 9 קומות ומעלה		
מחיר בניה בסיסי	4,590	₪ למ"ר
מרפסת לא מקורה	1,290	₪ למ"ר
מחסנים	1,620	₪ למ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי)	2,360	₪ למ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינון)	340	₪ למ"ר

[2] בהתבסס על ניתוח עלות פרויקט לפי חוברת "דקל" שהציג בחוות דעתו.

להלן ניתוח עלות בניה ישירה ליחידה, כפי שהציג בחוות דעתו:

מחיר בניה בסיסי	4,590
	X
שטח ברוטו ליחידה (פלדלת בתוספת 22%)	138 מ"ר
סיכום ביניים	₪ 633,420
	+
בתוספת עלות חניה תת קרקעית	₪ 100,000
סה"כ עלות בניה ישירה ליחידה	₪ 733,420
	:
שטח פלדלת ליחידה	113 מ"ר
מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת	6,500 ₪.

שמאי המבקש הביא בחשבון עלות בניה ישירה פלדלת בסך של 6,900 ₪ כממוצע בין שני התחשיבים דלעיל.

עלות בניה עקיפה: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לקווים המנחים[3] שיעור העמסת עלות בניה עקיפה על עלות בניה ישירה היא כ- 25% בהתאם לתחשיב הבא:

סעיף עלות בניה עקיפה	שיעור מעלות הבניה הישירה
הוצאות תכנון	3%-6%
אגרות בניה	פחות מאחוז
בלתי נצפה מראש (רלוונטי רק בתחשיב מתוכנן)	3%-5%
חיבורחשמל	זניח
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	5%
הוצאות שיווק ופרסום	1%-3.5%
מימון	ראה הרחבה בהמשך 870-570
סה"כ העמסה שכיחה לבניין שבנייתו אורכת כשנתיים	**18%-28%**

מהתחשיבים דלעיל קיבל כי עלות בניה ישירה + עקיפה היא בגבולות 8,625 ₪ למ"ר פלדלת.

רווח יזם: בהתאם לאופי הפרויקט, למורכבות שלו ולהשקעות הצפויות שלו, שמאי המבקש בדעה כי רווח היזם הראוי ייקבע בשיעור שבין 20%-25% ובממוצע בשיעור 22.5%.

[3] פרק יח' לקווים המנחים, שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"

סה"כ שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים: להלן סיכום שווי מ"ר מבונה פלדלת, כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מ"ר בנוי מגורים: 17,000 ₪.

בחילוץ מע"מ 17%: 14,529 ₪.

בחילוץ יזמות 22.5%: 11,861 ₪.

הפחתת ע. בניה כוללת: 8,625 ₪.

סה"כ יתרה לקרקע: 3,250 ₪ במעוגל[4].

סה"כ שווי מ"ר מבונה מסחר: בהתאם לערכי השווי שנקבעו בחוות דעת שמאי המשיבה בסל של 17,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם	
שטח עיקרי (תא 15 בשלמות) במ"ר	11,570
שטח עיקרי למגורים במ"ר	11,000
X	
שטח ממ"ד (תא 15 בשלמות) במ"ר	1,375
סה"כ שטח פ לדלת במ"ר - מגורים בלבד	12,375
X	
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	3,250
שווי שטח מגורים - סיכום ביניים	40,218,750
שטח מסחר עיקרי במ"ר	570
X	
שווי מ"ר מבונה מסחרי	17,000
שווי שטח מסחרי - סיכום ביניים	9,690,000
סיכום ביניים	49,908,750
X	
חלק יחסי המוקצה לחלקה	42.855%
מתקבל שווי יחסי מתא 15	21,388,395
X	
דחיה בגין תכנון, תנאים להיתר, הפחתה למושעא (קיים מרכיב חיכוך גבוה) בתוך תא 15 -התארגנות להסכמות פנימיות אי וודאות/ סיכון וכדומה	0.75
סיכום ביניים - שווי החלק הנישום	**16,041,296**

מצב חדש	
שטח עיקרי (תא 15 בשלמות) במ"ר	11,570
שטח עיקרי למגורים במ"ר	11,000
X	
שטח ממ"ד (תא 15 בשלמות) במ"ר	1,375
סה"כ שטח פלדלת במ"ר - מגורים בלבד	12,375
X	
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	3,250
שווי שטח מגורים - סיכום ביניים	40,218,750
שטח מסחר עיקרי במ"ר	570
X	
שווי מ"ר מבונה מסחרי	17,000
שווי שטח מסחרי - סיכום ביניים	9,690,000
סיכום ביניים	49,908,750
X	
חלק יחסי המוקצה לחלקה	42.855%
מתקבל שווי יחסי מתא 15	21,388,395
X	
דחיה בגין תכנון, תנאים להיתר, הפחתה למושעא (קיים מרכיב חיכוך גבוה) בתוך תא 15 -התארגנות להסכמות פנימיות אי וודאות/ סיכון וכדומה	0.85
X	
הפחתה בגין אי וודאות / סיכון לאשור מחדש	0.9
סיכום ביניים - שווי החלק הנישום	**16,362,122**

[4] משקף גם עלות בלתי מכוסה חניה תת קרקעית.

שווי מצב חדש : 16,362,122 ₪.

שווי מצב קודם : 16,041,296 ₪.

השבחה : 320,826 ₪.

היטל השבחה : 160,413 ₪.

11.3 <u>טיעוני שמאי המשיבה, כללי</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון, בין היתר, את גודל החלקה, צורתה ומיקומה במרכז העיר רחובות וכי החנות בחזית "שף בשר" פועלת בשימוש חורג.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון במסגרת מצב תכנוני חדש את החלטות ועדת ערר הבאות:

- החלטת ועדת ערר מיום 27.03.2017, לעניין חיוב בהיטל השבחה בנושא מרפסות מקורות ותחולת תכנית רח/2000/ג/2 [(ערר 8069/14 **ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים בובליל בע"מ** (פורסם בנבו)].
- החלטת ועדת ערר מיום 27.06.2017, לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה בקומות חלקיות מתכנית רח/2000/ג/2 [(ערר (מרכז) 188/15 **בנימין קורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות** (פורסם בנבו). במידה ובעתיד תתבקש בניה בקומות חלקיות מתוקף תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, יחול היטל השבחה על המבקש.
- החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מיום 10.3.19 (ערר 1218-8062), לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית רח/2000/ג/4.

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

- מצב קודם: שמאי המשיבה טוען כי בתכנית רח/2010 נקבע שאחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה ושיעור זה יכלול גם הפקעות עבר. לטענתו, במקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ- 75% מהשטח הרשום וגם את תכסית הבניה יש לחשב מהשטח לחישוב זכויות, דהיינו מ- 75% מהשטח הרשום. כמו כן, שמאי המשיבה טוען שהתכנית מקנה זכויות לחלקה שבעניינו עם חלקות נוספות (מסמנת את החלקה לאיחוד וחלוקה עם כ- 20 חלקות נוספות בשני מתחמים). לטענתו, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם, מהווה שווי הקרקע כריקה ופנויה עם זכויות בניה מתכנית רח/2010, בדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון שעפ"י הוראות תכנית רח/2010, קיימת חובה להקמת חניה תת קרקעית ובנוסף, חישב בזכויות הבניה גם מחסנים

מסחריים במרתף. לטענתו, בהתאם לתכנית רח/2000/ב/1, תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית בנין ערים החלה על האזור והשטחים המסחריים יילקחו בחשבון לצורך תקן החניה. מכיוון שיש צורך בחניה תת קרקעית ומכיוון שהשטחים במרתף הם על חשבון חלק מזכויות הבניה יש להביאם בחשבון לצורך תקן החניה ואין כדאיות בבניית שטחי מחסנים במרתף.

- מצב חדש: שמאי המשיבה טוען כי השימוש המיטבי במצב תכנוני חדש בתכנית רח/22/2010, מהווה שווי הקרקע כריקה ופנויה עם זכויות בניה בהתאם לתכנית הנ"ל, בדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, מושעא ואי וודאות. לטענתו, 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. לעניין זה, הביא בחשבון כי שומת ההשבחה נערכה לצורך אינפורמטיבי למימוש במכר.
- זכויות מותנות: שמאי המשיבה טען במהלך הדיון שנערך במשרדי כי: "אעביר חוו"ד משפטית של אחד מהבעלים במתחם שקובעת כי התב"ע בסמכות מקומית של האיחוד והחלוקה מבטלת את הסעיף הנ"ל". במסגרת הגשת הערות לפרוטוקול אפשרתי לשמאי המשיבה לצרף את חוות הדעת כאמור בטיעונו ולשלוח התייחסות של המחלקה המשפטית של הוועדה המקומית לתו"ב לחוות דעת שייצרף וזאת במסגרת הערותיו לפרוטוקול. במסגרת הערותיו לפרוטוקול שמאי המשיבה הציג מייל מעו"ד יעקב ברכה, יועמ"ש הוועדה", המופנה לח"מ בזו הלשון:

"ראשית אעדכן כי משיחה עם מהנדסת העיר נמסר לי כי הופקדה תוכנית בוועדה המחוזית לפיה התנאי של סעיף "ההשמדה העצמית" (סעיף 7.1) שבתוכנית רח/22/2010 עתיד להתבטל. נמסר לי כי התוכנית החדשה נמצאת בשלבים של לקראת מתן תוקף. ככל שהנך מעוניין, אבקש שישלחו אליך את נוסח התוכנית החדשה. לדעתי היא אמורה להופיע במינהל התכנון.

בכל מקרה, נראה לי כי מאחר ומונית לדון "בגובה" החיוב של תוכנית רח/22/2010 ולא "בעצם" החיוב, "ובמועד הקובע" הרלוונטי לענייננו (מועד אישורה של התוכנית), זו היתה בתוקף, אין מניעה שמאית לדון בה.

לכשתאושר התוכנית החדשה, תידון סוגיית "המצב הקודם" לתוכנית החדשה "ערב אישורה", והאופן שבו יש להתייחס לתוכנית שלכאורה אינה בתוקף ערב אישורה של התוכנית החדשה, אולם זו כבר סוגיה נפרדת שאינה מונחת לפתחך כיום.

בכל מקרה, ככל שבתיק הנדון היה מימוש במכר, ראוי לדעתך לצרף את הקונה להליך, בנסיבות העניין".

- ערכי שווי מסחרי: שמאי המשיבה טוען כי שווי ממוצע מסחרי בנוי ברחוב יעקב הוא בגבולות 27,500 ₪ וזאת 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 לקרקע של 16,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחרי ובהתאמה למיקום הנכס טוען לשווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה.
- ערכי שווי למשרדים: שמאי המשיבה טוען כי שווי ממוצע למשרדים בנויים בגבולות 8,450 ₪ וזאת בהסתמך על עסקאות בין התאריכים 03.01.2013 ל- 12.08.2014, בחלקות שונות בגוש 3703. בחילוץ 15% יזמות ו- 5,500 ₪ עלויות בניה כוללת פחת, קיבל יתרה לקרקע של 1,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה לשיווק.
- ערכי שווי למגורים: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע למגורים בגבולות 3,200 ₪ מעל מסחר ועלות בלתי מכוסה לחניה בין 50,000 ₪ ל- 60,000 ₪ (בהתאם למס' קומות המרתף). זאת בהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

- 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 ₪. הביא בחשבון תוספת 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 לשומה מכריעה של גב' גבע בלטר בגוש 3703 חלקות 723 ו- 751, הביא בחשבון 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. הביא בחשבון עלות בלתי מכוסה של 50,000 ₪ למקום חניה.

- בהתאם לשומה מכריעה של מר יעקב פז בגוש 3703 חלקות 526 ו- 527, הביא בחשבון שווי של 3,054 ₪ למ"ר מבונה מגורים ו- 1,800 ₪ למ"ר מבונה משרדים למועד קובע 22.10.2013. הביא בחשבון עלות הקמת חניה תת קרקעית בסך של כ- 105,000 ₪ (2 קומות מרתף).
- בהסתמך על עסקאות בין התאריכים 28.07.2013 ל- 08.12.2013, בחלקות שונות בגוש 3703, קיבל שווי ממוצע בנוי בדירות מגורים בגבולות הסך של 12,536 ₪[5]. בחילוץ 18% מע"מ, 20% יזמות ו- 5,500 ₪ עלויות בניה כוללת העמסת שטחי שירות ועלויות עקיפות, קיבל יתרה לקרקע של 3,353 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

שמאי המשיבה טוען כי יש להתאים את ערכי שווי למגורים כפי שקבע מר יעקב פז בשומתו המכריעה בגוש 3703 חלקות 526-527, לנכס שבעניינו. לטענתו, השמאי המכריע מר יעקב פז בניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים, הביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר עקב הנתונים הפיזיים של המגרש שבעניינו ואשר לא קיימים בנכס שבעניינו. לכן, שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים צריך להיות גבוה יותר מאשר השווי שנקבע ע"י שמאי המבקשים.

שמאי המשיבה טוען בנוסף, כי השמאי המכריע מר יעקב פז הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין עירוב שימושים, בעוד שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15%. לטענתו, שמאי המבקשים מבצע את תחשיביו לפי שטחי בניה עיקריים ולא אקו'. שמאי המבקשים לא מביא בחשבון אפשרות הקמת שטחים לחדרי גג/קומות חלקיות, מחסנים ומרפסות מקורות.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם			
	שטח/אחר	**שווי מ"ר מבונה ב-** ₪	**סה"כ ב-** ₪
שטח רשום במ"ר	2,123		
שטח לחישוב זכויות 75% במ"ר	1,592.25		
מ"ר מבונה מסחרי (תכסית 50% בניכוי 80 מ"ר לובי)	716.13	16,200	11,601,225
מ"ר מבונה משרדים (תוספת 25% שטחי שירות לשווק)	1,891.28	1,800	3,404,306
סה"כ ביניים			15,005,531
הפחתה להריסה ופינוי			-100,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה (57 מקומות חניה תת-קרקעיים)			-2,850,000
שווי ביניים			12,055,531
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות (דחיה ל- 3 שנים ב- 6%)			-1,933,475
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם			**10,122,057**

[5] 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 ביצע הפחתה בגין שוליות במקדם 0.9.

מצב חדש - מגרש 15				
	שטח מבונה במ"ר	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**סה"כ שווי ב-** ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	9,690,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	714,000
שטח עיקרי במ"ר	11,000	1.00	11,000	35,200,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	358,400
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	4,576,000
מרפסות	1,320	0.60	792	2,534,400
מחסנים	550	0.40	220	704,000
סה"כ ביניים				53,776,800
הפחת לעלות בל תי מכוסה לחניה - 121 מקומות חניה		60,000		-7,260,000
שווי ביניים				46,516,800
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות (דחיה ל- 4 שנים ב- 6%)				-9,671,137
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני חדש				36,845,663
סה"כ שווי חלק הבעלים		**42.855%**		**15,790,209**

ההשבחה במעוגל: 5,668,200 ₪

היטל השבחה: 2,834,100 ₪

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

- שמאי המשיבה טוען כי מהות התכנית היא קירוי פרגולות ולא אפשרות הקמתן, כך שטיעונו של שמאי המבקש שניתן היה להקים פרגולות מכוח התקנות טרם אישור התכנית הנ"ל, אינו רלוונטי. לטענתו, גם כשהקרקע "רחוקה" (כלשונו של שמאי המבקש) מלהיות זמינה, יש לחייב בגין עליית שווי המקרקעין בדחיה. כפי ששמאי המבקש עשה בכל אחת מהתכניות בהן חישב השבחה.
- שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה במצב תכנוני קודם קוזזו בשני מצבי התכנון וכי השטח המשוער להקמת פרגולות בקומת הגג הוא כ- 100 מ"ר.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' 3,800 ₪ (מגלם עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית) וזאת בהתבסס על עסקאות ההשוואה הבאות:

- 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 לתחשיבו 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, קיבל כי שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 4,100 ₪ (מגלם חניה תת קרקעית).
- בהסתמך על עסקאות בין התאריכים 18.01.2016 ל- 25.05.2016, בחלקות שונות בגוש 3703, קיבל שווי ממוצע בנוי בדירות מגורים בגבולות הסד של

14,773 ₪[6]. בחילוץ 17% מע"מ, 20% יזמות ו- 5,700 ₪ עלות בניה כוללת העמסת שטחי שירות ועלויות עקיפות, קיבל 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 0.7921 (מקדם דחיה) X 0.42855 (חלק הבעלים) = 12,900 ₪.

ההשבחה: 12,900 ₪.

היטל השבחה: 6,450 ₪.

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

- ערכי שווי מסחרי: שמאי המשיבה טוען כי ערכי שווי למ"ר מבונה מסחרי בתכנית רח/22/2010/א הוא בגבולות 17,500 ₪ עד 22,000 ₪. לטענתו, מניתוח 3 עסקאות מכר בין התאריכים 18.01.2016 ל- 06.04.2017, בגושים 3704 ו- 3705 ברחוב הרצל וברחוב יעקב, לפיהם התמורה הממוצעת למ"ר בנוי 26,850 ₪. בחילוץ 30% יזמות ו- 5,000 ₪ עלות בניה כוללת פחת, קיבל יתרה לקרקע של 15,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחרי. בהתאמה למיקום הנכס, שמאי המשיבה טוען לשווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי (שווי זהה לשווי שהובא בחשבון בתכנית רח/22/2010).
- ערכי שווי למגורים: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע למגורים בגבולות 4,000 ₪ מעל מסחר וכולל עלות בלתי מכוסה לחניה. זאת, בהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

- על פי חוזה מכר מיום 16.02.2017, (גוש 3694 מגרש 24) נמכרו 9.198 יח"ד בסכום של 5,380,830 ₪. לטענתו, לקונים קיימת הגבלת תשלום הוצאות מיסים של 10,000 ₪ ליח"ד (לא כולל היטל השבחה). שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת של כ- 10% לזכויות במושעא וקיבל 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, קיבל שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ממוצע כ- 5,000 ₪ (לפחות 50% מהחניות תת קרקעיות).

[6] 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 ביצע הפחתה בגין שוליות במקדם 0.9.

- 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 קרקעיות).
- בהסתמך על עסקאות השוואה בין התאריכים 18.01.2017 ל- 25.09.2017, חלקה 526 בגוש 3703, קיבל שווי ממוצע בנוי בדירות מגורים בגבולות הסד של 15,723 ₪[7]. 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 קרקע מבונה אקו'.

שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר אקו' בהסתמך על שקלול נתונים מגישת ההשוואה לקרקעות דומות וגישת החילוץ (מגלם מרתף חניה). בנוסף, שמאי המשיבה טוען כי ביום 30.08.2015 נמכר מגרש[8] בגוש 3703 חלקה 65, זכויות ל- 72 יח"ד, בסכום של 38,500,000 ₪ + מע"מ. שווי קרקע ממוצע ליח"ד כ- 534,700 ₪. 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- 4,100 ₪ (מגלם חניה תת קרקעית) כבר בשנת 2015 בעוד המועד הקובע בשומתנו הוא אמצע שנת 2017. לפיכך, טוען כי שווי של 3,250 ₪ למ"ר עיקרי + ממ"ד למגורים בהסתמך על גישת החילוץ (מגלם מרתף חניה) עליו מתבסס שמאי המבקש אינו סביר.

– שטח ממ"ד: שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש מחשב את שטחי הממ"ד לפי שטח של 12.5 מ"ר, בעוד, שלטענתו, לפני אישור תכנית רח/2000/ב/6 ובוודאי שלאחר התכנית, ניתן לבנות ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ולא 12.5 מ"ר.

[7] 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.

[8] שמאי המשיבה הציג את נתוני המכירה גם בעסקאות המפורטות בתכנית רח/2000/ג/4.

- מקדם דחייה: שמאי טוען ששמאי המבקש מביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדם דחיה 0.9 להפחתה בגין אי ודאות/סיכון לאישור לטענתו, לפני כמה חודשים הופקדה תכנית לשינוי מועד פקיעת תכנית רח/22/2010. בנוסף, ככל וקיימת אי ודאות/סיכון לאשור מחדש, הסיכון קיים בשני המצבים ולא רק במצב תכנוני חדש.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם - מגרש 15				
	שטח מבונה במ"ר	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**סה"כ שווי ב-** ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	9,690,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	714,000
שטח עיקרי למגורים בקומות במ"ר	11,000	1.00	11,000	44,000,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	448,000
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	5,720,000
מרפסות	1,320	0.60	792	3,168,000
מחסנים	550	0.40	220	880,000
סה"כ ביניים				64,620,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות (דחיה ל- 4 שנים ב- 6%)				-13,434,907
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני קודם				51,185,093
סה"כ שווי חלק הבעלים		**42.855%**		**21,935,371**

מצב חדש - מגרש 15				
	שטח מבונה במ"ר	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**סה"כ שווי ב-** ₪
שטח עיקרי מסחר במ"ר	570	1.00	570	9,690,000
שטח שירות מסחר במ"ר	60	0.70	42	714,000
שטח עיקרי למגורים בקומות במ"ר	11,000	1.00	11,000	44,000,000
שטח חדרים בגג	80	1.40	112	448,000
ממ"דים	1,430	1.00	1,430	5,720,000
מרפסות	1,320	0.60	792	3,168,000
מחסנים	550	0.40	220	880,000
סה"כ ביניים				64,620,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות (דחיה ל- 2 שנים ב- 6%)				-7,108,430
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני חדש				57,511,570
סה"כ שווי חלק הבעלים		**42.855%**		**24,646,583**

ההשבחה: 2,711,200 ₪.

היטל השבחה: 1,355,600 ₪.

12. <u>הכרעה</u>:

- לאחר שקראתי את טיעוני הצדדים הן בחוות דעתם, הן בתגובת שמאי המשיבה והן במהלך הדיון במשרדי, ולאחר שקראתי את השומות המכריעות, החלטות ועדת ערר ופסקי הדין אליהן הפנו, אדון ואכריע בכל אחת מהסוגיות שבהן קיימת מחלוקת ו/או הסכמה.

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

- הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר משרדים ובאשר להפחתה להריסת הבניין הקיים ולעלות בלתי מכוסה לחניה בשני מצבי התכנון. הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה מסחרי ומגורים ובאשר למקדם דחיה למושעא (הכולל: תכנון, תנאים להיתר וכד'), באשר להפחתה בגין עירוב שימושים ובאשר להפחתה לדחיה בגין הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה

במצב קודם. לאחר שבחנתי את הסכמות הצדדים, מצאתי כי הסכמתם סבירה ולכן אני מקבל אותה.

- שטח למסחר ומגורים: שמאי המבקש טוען כי השטח המסחרי במצב קודם הוא 716.13, מ"ר תכסית 50% בניכוי 80 מ"ר לובי. שמאי המשיבה טוען כי בתכנית רח/2010 נקבע שאחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה ושיעור זה יכלול גם הפקעות עבר. לטענתו, במקרה של איחוד חלקות, כבענייננו, יחושבו זכויות הבניה מ- 75% מהשטח הרשום וגם את תכסית הבניה יש לחשב מהשטח לחישוב זכויות, דהיינו מ- 75% מהשטח הרשום. לאחר שעיינתי בהוראות התכנית, דעתי כדעתו של שמאי המשיבה. הדברים האמורים רשומים בהוראות התכנית ובפרק 19 ד' באופן מפורש, ככל הנראה כדי למנוע ספק, כי **"בכל מקרה של הגדלת זכויות הבניה תהיה הגדלה פרופורציונלית לאחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע ובקומות האחרות. בכל מקרה לא תעלה תכסית הקרקע על 35% (לפני חישוב התמריצים)".**
- שווי מ"ר מבונה מסחרי: שמאי המבקש טוען כי נצמד לערכי השווי למ"ר מבונה למסחר, משרדים ומגורים כפי שקבע השמאי המכריע מר יעקב פז, שנערכה בחלקות 526-527 בגוש 3703, ברח' לוין אפשטיין המקורב לנכס שבעניינו ובאזור המאופיין גם הוא בשימושים מעורבים, ולכן קבע כי שווי מ"ר מבונה מסחר עקרי הוא 7,000 ₪. שמאי המשיבה טוען כי שווי ממוצע מסחרי בנוי ברחוב יעקב הוא בגבולות 27,500 ₪ וזאת 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 לקרקע של 16,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחרי ובהתאמה למיקום הנכס טוען לשווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה. בחנתי את שומתו המכריעה של מר יעקב פז, אליה הצדדים מפנים ומצאתי כי שמאי הצדדים בשומתו המכריעה של מר יעקב פז הם שמאי הצדדים דכאן. ערכי השווי לשטח מסחרי בשומתו המכריעה של מר יעקב פז התבססה על הסכמת שמאי הצדדים, עת לא נחלקו לעניין שווי מ"ר מבונה מסחרי בסך של 7,000 ₪. במקרה שלפנינו המצב שונה. שמאי הצדדים (להזכיר, מדובר באותם שמאים דכאן), חלוקים לעניין השווי. שמאי המשיבה הרים את נטל ההוכחה לערכי השווי אותם קבע, עת הציג עסקאות השוואה רבות מסביבת הנכס. לאחר שעיינתי בניתוח מרכיב השווי כפי שערך, מצאתי כי אני מקבל את הניתוח אותו ערך שמאי המשיבה להוציא שני מרכיבים: האחד, לאור המועד הקובע וחריגותה של העסקה האחרונה שהציג (עסקה מקרן הרחובות יעקב והרצל מתאריך 16.05.2014), יש לנטרל עסקה זו, והשניה לא מצאתי מקום לבצע תוספת 5% בגין מיקום הנכס. לפיכך שווי מ"ר בנוי שמתקבל הוא 26,664 ₪ ולאחר חילוץ רווח יזמי (30%) ועלות בניה (5,000 ₪), מתקבל שווי בסך של 15,500 ₪.

- שווי מ״ר מבונה מגורים: שמאי המבקש טוען כי הסתמך על ערכי שווי למגורים בשומתו המכריעה של מר יעקב פז בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 3,057 ₪, לפני הפחתה של 10% לשימושים מעורבים. שמאי המשיבה טוען כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע למגורים בגבולות 3,200 ₪ מעל מסחר וזאת בהסתמך על עסקאות ההשוואה שהציג לעיל. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ואת השומות המכריעות אליהן אפנה, אני בדעה כי שווי מ״ר לפני הפחתות למושעא ושימושים מעורבים צריך לעמוד על סך של 3,350 ₪, כפי שעולה מתחשיביו של שמאי המשיבה.
שמאי המשיבה טוען כי בתחשיב מצב תכנוני חדש שמאי המבקש מציג שווי מ״ר מבונה אקו׳ בעוד שאינו מביא בחשבון בתחשיבו את אפשרות הקמת שטחים לחדרי גג/קומות חלקיות, מחסנים ומרפסות מקורות. אני מקבל את טיעונו זה של שמאי המשיבה.
- זכויות מוקצות במושעא: כאמור לעיל שמאי המבקש טוען כי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, בעל הזכויות הנדונות מקבל זכויות במצב החדש במושעא, עם שותפים רבים. בנוסף, שמאי המבקש טוען כי הניסיון בשוק מלמד כי זכויות המוקצות במושעא, הן זכויות שבאופן כמעט תמידי קיים קושי מסויים לנצלן, וברוב המקרים ניצול הזכויות דורש דחיה ארוכה וחולפות מספר רב של שנים עד שבעלי הזכויות מצליחים לנצל את זכויותיהם, ככל שמצליחים. לטענתו, ההפחתה למושעא היא בין 15% ל- 30% וכי במקרה שבעניינו יש לבצע הפחתה בגין תכנון, תנאים להיתר, הפחתה למושעא (קיים מרכיב חיכוך גבוה), התארגנות להסכמות פנימיות אי וודאות, סיכון וכד׳ במקדם 0.75. שמאי המשיבה טוען כי ההפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושעא ואי וודאות היא לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.792). לאחר שבחנתי את הוראות התכנית וטיעוני הצדדים, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש כי לא ניתן להתעלם מהעובדה כי מדובר בזכויות במושעא ויש להביא בחשבון בנוסף גם את מרכיבי התכנון, תנאים להיתר, התארגנות להסכמות פנימיות, אי וודאות וסיכון. לכן, אני בדעה כי מקדם 0.75 הוא מקדם סביר.
- הפחתה בגין בניין מעורב: שמאי המבקש טוען כי הנכס מהווה פרוייקט בבניה מעורבת, מרכיב אשר יש לו השפעה על השווי הבסיסי למגורים. לטענתו, בהתאם למחקר דלפי (חלק ב׳) של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2013, נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד הוא בטווח שבין 11% ל- 21%. לטענתו, המקדם הראוי להפחתה במקרה שבעניינו הוא 15%. שמאי המשיבה טוען כי מאחר וערכי השווי מבוססים על הערכים שבשומתו המכריעה של מר יעקב פז בגוש/חלקות 3703/526-527, ברחוב לוין אפשטיין 16-18 ובשומה זו, השמאי המכריע הפחית בגין שימושים מעורבים 10%, הרי שיש להתייחס למקדם אותו קבע מר יעקב פז. לאחר שבחנתי את שומתו

המכריעה של מר יעקב פז, מצאתי כי אמנם רחוב לוין אפשטיין הוא רחוב בעל שימושים מעורבים, אך המיקום של הנכס שבענייננו הוא מרכזי ולכן אני בדעה כי יש לחשב בהפחתה של 15%. מכאן כי שווי מ"ר מגורים לחישוב השבחה הוא 2,850 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- הפחתה לדחיה בגין הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה במצב קודם: שמאי המבקש טוען כי הדחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה היא במקדם 0.85 ואילו שמאי המשיבה טוען למקדם 0.84 (דחיה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6%). השוני בין מקדמי הדחיה בשומות הצדדים זניח אולם מעיון בהוראות התכנית ובהכירי את אזור הנכס אני סבור שמקדם דחיה (0.85) כפי שהציג שמאי המבקש סביר יותר.
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
	שטח/אחר	**שווי מ"ר מבונה ב-** ₪	**סה"כ ב-** ₪
שטח רשום במ"ר	2,123		
שטח לחישוב זכויות 75% במ"ר	1,592.25		
מ"ר מבונה מסחרי (תכסית 50% בניכוי 80 מ"ר לובי)	716.13	15,500	11,100,015
מ"ר מבונה משרדים (תוספת 25% שטחי שירות לשווק	1,891.28	1,800	3,404,306
שווי לפני הפחתות ב- ₪			14,504,321
הפחתה להריסה ופינוי			-100,000
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה (57 מקומות חניה תת-קרקעיים)			-2,850,000
שווי אחרי הפחתות ב- ₪			11,554,321
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (מקדם 0.85)			-1,733,148
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם			**9,821,173**

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
סה"כ שווי חלק הבעלים			**42.855%**		**13,131,276**

השבחה במעוגל ב- ₪	**3,310,102**
היטל השבחה ב- ₪	**1,655,051**

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

- התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה, בכל אזורי המגורים בהם מותרת בניית פרגולות עפ"י הוראות החוק, לקרות את הפרגולות לכדי סככה. שמאי המבקש טוען כי התכנית במהותה קובעת הוראות בניה והנחיות עיצוביות ותנאים להוצאת היתר בניה לקירוי פרגולות. לטענתו, במועד הקובע, הקרקע אינה זמינה כלל ואין זה ראוי לייחס לקרקע

השבחה בגין פוטנציאל להקמת שטחי פרגולות בעתיד, כאשר התכנון אינו ודאי ואינו ברור דיו וכמובן שיידרש זמן רב עד למימוש זכויות אלו. בנוסף, שמאי המבקש טוען שעוד בטרם אישורה של תכנית רח/2000/ג/4, ניתן היה להקים פרגולות מכח תקנות התכנון והבניה. לכן, מהסיבות דלעיל אין לייחס השבחה לנכס הנדון. לעומת זאת שמאי המשיבה טוען כי מהות התכנית הוא קירוי פרגולות ולא אפשרות הקמתן, כך שטיעונו של שמאי המבקש שניתן היה להקים פרגולות מכוח התקנות טרם אישור התכנית הנ"ל, אינו רלוונטי. לטענתו של שמאי המשיבה, גם כשהקרקע "רחוקה" (כלשונו של שמאי המבקש) מלהיות זמינה, יש לחייב בגין עליית שווי המקרקעין בדחיה. כפי ששמאי המבקש עשה בכל אחת מהתכניות בהן חישב השבחה. בעיון בהוראות התכנית ובטיעוני שמאי הצדדים 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 כלל לא השביחה את הקרקע ובמידה וכן אזי מדובר בהשבחה שולית שלא ניתן לכמתה.

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

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי למגורים, שטח ממ"ד לחיוב ומקדמי דחיה.
- ערכי שווי למגורים: שמאי המבקש מציג את טבלת עסקאות לדירות מגורים בנויות (בהתאם לעסקאות ההשוואה כפי שפורט בחוות דעת שמאי המשיבה) וטוען כי שווי מ"ר בנוי במגורים, 17,000 ₪. לטענתו, כדי לנתח כראוי את שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט הנדון יש להתייחס בין היתר לעלות בניה ישירה ועקיפה בהתאם ללוחות דקל. לאחר שעיינתי בשומות הצדדים ובטיעוניהם, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש ולכן שווי מ"ר מבונה 3,250 ₪.
- שטח ממ"ד: שמאי המבקש טוען כי שטח ממ"ד 12.5 מ"ר, בעוד ששמאי המשיבה טוען כי שטח ממ"ד 13 מ"ר. אני מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה כי שטח ממ"ד לחישוב הוא 13 מ"ר.
- מקדם דחייה: שמאי המבקש מביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדם דחיה 0.9 להפחתה בגין אי ודאות/סיכון לאישור מחדש. מנגד, שמאי המשיבה טוען כי לפני מספר חודשים הופקדה תכנית לשינוי מועד פקיעת תכנית רח/22/2010 וכי ככל וקיימת אי ודאות/סיכון לאישור מחדש, הסיכון קיים בשני המצבים ולא רק במצב תכנוני חדש. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית וטיעוני הצדדים ולאחר שניתנה לשמאי המשיבה ההזדמנות לבחון עם

יועמ"ש הוועדה המקומית באשר להוראת בטלות שבסעיף 7.1 בתכנית רח/22/2010 ולאחר שעיינתי בתשובתו של יועמ"ש המשיבה, אני מוצא כי תשובתו רק חיזקה את טיעונו של שמאי המבקש. מתשובתו של יועמ"ש המשיבה עולה כי מדובר בסוגיה שמאית שיש לבחון אותה בהתאם להוראות התכנית והלכת פמיני. היות ובתכנית קיים מנגנון של ביטול עצמי ולפיו במידה ולא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית תוך 6 שנים מיום תחילתה, התכנית תתבטל. לאור חלוף הזמן ממועד אישור תכנית רח/22/2010 ועד למועד הקובע בתכנית זו, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש כי לא ניתן להתעלם מהוראה זו ולכן אני בדעה כי הפחתה במקדם 0.9 היא סבירה, אולם היא מגולמת בהפחתה למושעא, אי ודאות וסיכון המוערכת על ידי בהפחתה כולל בסך של 0.8.

- להלן תחשיב ההשבחה:

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 מגורים 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
שווי ביניים לפני הפחתות ב- ₪					54,454,500
הפחתה למושעא (מושעא, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ואי וודאות) מקדם 0.75					-13,613,625
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני קודם					40,840,875
סה"כ שווי חלק הבעלים			**42.855%**		**17,502,357**

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 מגורים 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
שווי ביניים לפני הפחתות ב- ₪					54,454,500
הפחתה למושעא (מושעא, סיכון ואי וודאות) מקדם 0.8					-10,890,900
סה"כ שווי מגרש 15 במצב תכנוני חדש					43,563,600
סה"כ שווי חלק הבעלים			**42.855%**		**18,669,181**

השבחה ב- ₪	**1,166,824**
היטל השבחה ב- ₪	**583,412**

13. <u>השומה</u>:

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

התכנית	המועד הקובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רח/22/2010	26.072013	3,310,102	1,655,051
רח/4/ג/2000	24.02.2016	לא חלה השבחה	
רח/22/2010/א	27.06.2017	1,166,824	583,412

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 שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

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