יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 28 מרץ, 2024
מספר מינוי: 869-2023
מספרנו: 440 מכרעת

לכבוד,
מי טל הנדסה ושירותים בע"מ (המבקשת)
באמצעות עודד האושנר ואדם שחר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל oded@haushner.co.il -
א.נ.,

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב רחובות (המשיבה)
באמצעות אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- ohad@danco.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3653 חלקה 153 (חלק), מגרש 192 בתוכנית תמ"ל/1086,
<u>רחוב קלמן גבריאלוב, רחובות</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 20.7.2023 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים, באי כוח המבקשת ונציגים מטעם המבקשת. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית תמ"ל/1086 והקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. <u>מועדים קובעים לשומה</u>

תוכנית/אחר	מועד קובע
תמ"ל/1086	4.1.2020
הקלות בניה	28.4.2021

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 25.12.2023.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	3653
חלקה:	153
שטח החלקה הרשום:	7,405 מ"ר
מגרש:	192 (עפ"י תמ"ל/1086)
שטח המגרש:	3,420 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה ביעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית
מיקום:	רחוב קלמן גבריאלוב, שכונת קרית משה, רחובות

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 153 (חלק) בגוש 3653 ממוקם מעברו הדרומי של רחוב קלמן גבריאלוב, בשכונת קרית משה ברחובות.

הסביבה הינה אזור מגורים ותיק בחלק הדרום מערבי של העיר, דרומית לדרך הים וממזרח לכביש 411, המאופיין בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 3-4 קומות לצד בניה רוויה חדשה ובניה צמודת קרקע.

רחוב קלמן גבריאלוב הינו רחוב ראשי, דו סטרי המסתעף מרחוב ששת הימים עד דרך הים.

רחוב ששת הימים מהווה ציר תנועה ראשי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

חלקה 153 בשטח רשום של 7,405 מ״ר מהווה חלקה פינתית בעלת צורה אי רגולרית.

מגרש 192 בתוכנית תמ״ל/1086 בשטח של 3,420 מ״ר הינו חלק מחלקה 153.

המגרש בעל צורה דמוית מלבן הפונה בחזית צפונית לרחוב קלמן גבריאלוב, בחזית מזרחית לרחוב ששת הימים ובחזית מערבית לרחוב הורוביץ.

בתחום המגרש מבוקשת בניית שני בניני מגורים רבי קומות הכוללים 78 יח״ד בכל בניין וסה״כ 156 יח״ד מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים ומעל 4 קומות מרתף, כמפורט להלן.

במועד הביקור בנכס נמצא כי המגרש מגודר והחלו בו עבודות עפר.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית רח/2003/ב</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.1990.
התוכנית הינה תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
הנכס הנדון מסומן בתשריט התוכנית כמגרש 265 ביעוד אזור מגורים ג' עם חזית חנויות.
שטח המגרש- 3,500 מ"ר.
זכויות הבניה:
מס' קומות- 4 + עמודים + חנויות
מס' מקסימלי של יח"ד במגרש- 32 יח"ד+ 5 חנויות
שטח מקסימלי של יח"ד במ"ר- 100 מ"ר
תכליות מותרות- מגורים

6.2. <u>תוכנית רח/2000/ב'/1</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.5.1996.
באזור מגורים של בתי קומות בבניה רוויה הותרה הקמת מרתף.
קו בניין הקדמי למרתף תת קרקעי יהיה בין 0 מ' ל-5 מ' וייקבע על ידי הוועדה בכל מקרה לגופו.
שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליח"ד.

6.3. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב'/3</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26.3.2007.
מטרת התוכנית שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים.
בהתאם להוראות התוכנית, בכל מקום בו חלות הוראות רח/2000/ב'/1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה יחולו, בין היתר ההוראות הבאות:
קו הבניין הקדמי למרתף התת קרקעי יהיה בין 5 מ' ל-0 מ' ויקבע ע"י הוועדה המקומית בכל מקרה לגופו. בין השימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים ומחסנים לדיירי הבית. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.

6.4. <u>תוכנית רח/2000/ג'/2</u>
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11.8.2009.
מטרת התוכנית לקבוע הוראות[1] לבניית חדרים על הגג, פרגולות, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות[2] ומתקנים טכניים.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:
חדר יציאה לגג: הגישה לחדר הגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות) ותכסית הבניה המרבית הכוללת המותרת לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן מביניהם.
הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני. גובה המבנה 5 מ' ברוטו. תותר בניית פרגולות (מצללות) עפ"י התקנות.

[1] באזורי מגורים ב', ג', מגורים מיוחד, ואזור מסחרי בו מותרת בניה למגורים, והכל בתנאי שאינם צמודי קרקע.
[2] בהתאם להוראות התוכנית ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות כתוספת לבתים קיימים (בבניה רוויה) שהיו בנויים עד למתן תוקף לתוכנית זו (בתנאים) ובין היתר בתנאי כי שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

כל בניה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית:

הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות/ תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית, בין היתר, בתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 40 מ״ר/ליח״ד. הבניה תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ׳ ממעקה הגג לפחות. הקומה בה אושר חדר על הגג לא תחשב כקומה חלקית. הוראות אלו לא יחולו בשטח מרפסת אשר מהווה גזוזטרא (מרפסת זיזית).

6.5. <u>תוכנית רח/מק/2000/ג׳/3</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.8.2010.

מטרת התוכנית, שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולה ומרפסות.

להלן עיקרי התוכנית:

בכל מקום שבו נדרשת עפ״י תוכנית רח/2000/ג׳/2 נסיגה של 1.5 מ׳ ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות 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. תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים עפ״י הוראות תכנית רח/2000/ג׳/2, במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

6.6. <u>תוכנית רח/מק/2000/כ׳ (414-0201608)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 9.11.2014.

מטרת התוכנית קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- בבתים צמודי קרקע, גודל בריכת מקסימאלי לבריכת שחיה הנו 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מביניהם.
- בבתים בבניה רוויה חדשה, תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין. הבריכה תשמש את דירת הגג בלבד. גודל בריכה מקסימלי 30 מ״ר או 10% משטח הגג הפנוי.

6.7. <u>תוכנית רח/2000/ב׳/6</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015.

התוכנית קובעת[3] שטחי שירות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע.

באזורי מגורים ב׳, ג׳, ד׳ ומגורים מיוחד יותרו שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג. מתחת לכניסה הקובעת יותר לבנות באזור מגורים ג׳ שטחי שירות בשיעור של 80% בקומה אחת (משטח המגרש נטו ; תכסית גדולה יותר תותר בתנאים).

שטחי השירות כוללים 13 מ״ר ממ״ד ו-7.5 מ״ר למחסן ליח״ד.

במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה.

[3] התוכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתוכניות בנין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתוכניות אלה מאשר בתוכנית זו, יחולו השטחים עפ״י התוכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומת המגורים, שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ״ר, קירותיו יבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

6.8. <u>תוכנית רח/2000/ג׳/4</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 9.2.2016.

מטרת התוכנית, קביעת הוראות בניה בדבר בנית סככות[4] במקום בו מותרת בניית פרגולה.

סככה תחשב שטח מקורה ומפולש משלושת צדדיו.

בהתאם להוראות התוכנית, תותר הקמת פרגולה עפ״י הוראות החוק בלבד. לא תותר בניית סככות על גבי גזוזטראות (מרפסות זיזיות).

6.9. <u>תוכנית רח/מק/2000/ע (414-0496471)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8414 מיום 29.8.2019.

בהתאם לתוכנית הותרה התקנת עוגני קרקע זמניים ונשלפים בלבד במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקשת הקמת מרתפים.

6.10. <u>תוכנית תמ״ל/1086</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8579 מיום 15.12.2019 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 20.12.2019.

התוכנית חלה על שטח של כ-1,551 דונם.

מטרת התוכנית: התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים לאזור מגורים א׳, מגורים ד׳, מגורים מיוחד, מסחר, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים, שביל, חניון, מפגש דרך מסילה, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה ושטחים פתוחים.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד.
- קביעת זכויות והוראות בניה לכל יעוד.
- הגדלת מספר יחה״ד מ-2,048 יח״ד ל-9,854 יח״ד+350 יחידות לדיור מוגן ו-300 יחידות למעונות סטודנטים.
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- שינוי קווי בנין וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שטח להקמת תחנת משנה ומסדרון תשתיות עילי לקווי במתח עליון.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כ**מגרש 192 ביעוד אזור מגורים ד׳ עם חזית מסחרית.**

השימושים המותרים: מגורים, גני ילדים ומעונות יום, מסחר קמעונאי, מאגר מים זמני (מגרש 153).

הוראות אדריכלות:

גובה קומות - קומת קרקע- לא יעלה על 7 מ׳ מעל מפלס הכניסה.

קומת מגורים - לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו (רצפה לתקרה).

[4] בין עיקרי הוראות התוכנית, בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ״י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור.

במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:

- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסה לשימושים השונים ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.
- תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.
- תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים.

<u>עיקרי הוראות הבינוי</u>:

- תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות.
- ניתן למקם מס' בניינים בכל תא שטח במרחקים המפורטים בתוכנית.
- לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב למעט בחזית מגרשי המגורים לאורך דרך ששת הימים בלבד, בתנאי השארת רצועת גינון משותפת.
- 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.
- בתאי שטח הכוללים בין היתר את תא שטח 192 תחויב חזית מסחרית לכיוון הרחובות כמסומן בתשריט.

<u>להלן זכויות הבניה **במגרש 192**</u>:

- שטח המגרש -	3,420 מ"ר
- מגורים שטח עיקרי-	16,380 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
- מגורים שטח שירות-	7,800 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
	<u>8,721 מ"ר</u> מתחת לכניסה הקובעת
- סה"כ שטחי בניה-	**32,901 מ"ר**
- מרפסות-	2,808 מ"ר (בנוסף לשטח העיקרי)
- תכסית-	50%
- מס' יח"ד-	156
- מס' קומות -	21 מעל הכניסה הקובעת
	3 מתחת לכניסה הקובעת
- מסחר שטח עיקרי-	890 מ"ר
- מסחר שטח שירות-	<u>310 מ"ר</u>
- סה"כ	**1,200 מ"ר**
- תכסית -	70%
- מס' קומות -	1

<u>הערות</u>

- קווי בנין: קדמי-3 מ', צידי - 4 מ', אחורי-7/5 מ'.
- שטחי הבניה למגורים כוללים 100 מ"ר עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר.
- שטח מרפסות- יותר שטח של עד 18 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא פחות מ-8 מ"ר.
- תותר באישור הוועדה המקומית תוספת קומות ושטחים בתת קרקע עבור חניונים.
- יותר ניוד משטחי המגורים לטובת המסחר בגודל עד 30% משטח המסחר.
- מרתפים - תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש-15% משטח המגרש יישאר פנוי לחלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים בהתאם לתמ"א 34/ב/4.

חניה

- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יגדל מ-1.33 חניות ליח"ד. חניות לנכים, אופניים ואופנועים יהיו עפ"י התקן.
- החניה למגורים תהיה תת קרקעית בנוסף לאפשרות לחניות אורחים שינתנו מחוץ למגרש.
- במבנים בהם יש מסחר במפלס הקרקע, תותר חניה על קרקעית מוסתרת מחזית הרחוב ו/או תת קרקעית.
- במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניה תפעולית במפלס קומת הקרקע.

התוכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה הכוללים, בין היתר, תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור הוועדה המקומית של תוכנית בינוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית או לחלקים ממנה.

7. רישוי

7.1. בקשה להיתר בניה מספר 20200731

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים מס' 1 (הבניין הראשון מתוך 2 בניינים) בן 78 יח"ד מקומה 1 ועד קומה 21, קומות המגורים בלבד + גג טכני.

(במסגרת בקשה להיתר מס' 20200705 הוגשו קומות המרתף וקומת המסחר).

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ הבנין	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה
	מגורים	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	עובי קירות	סה"כ				
1	407.1	52.6	459.7	52	74.44	1.89	0.16	128.33	588.03	60.96	202.96	18.76
2	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
3	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09	5.31		
4	387.65	64.66	452.31	52	74.43	1.89	0.16	128.48	580.79			
5	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
6	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
7	387.65	70.01	457.66	52	74.42	1.89	0.16	128.47	586.13			
8	387.65	64.66	452.31	52	74.43	1.89	0.16	128.48	580.79	5.31		
9	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
10	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
11	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
12	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
13	387.65	70.01	457.66	52	74.42	1.89	0.16	128.47	586.13			
14	387.65	64.66	452.31	52	74.43	1.89	0.16	128.48	580.79	5.31		
15	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
16	387.64	63.96	451.6	52	74.44	1.89	0.16	128.49	580.09			
17	409.54	69.96	479.5	52	74.43	1.89		128.49	607.99			
18	409.54	63.99	473.53	52	74.44	1.89		128.48	602.01			
19	391.97	59.93	451.9	39	73.98	2.07		115.18	567.08	46.52	61.84	
20	289.93	13.49	303.42	26	77.52	1.62		105.14	408.56	41.97	113.46	42.63
21	189.8	32.17	221.97	13	72.73	1.15		86.88	308.85	4.52	135.4	27.4
גג					35.73	36.41		72.14	72.14			
סה"כ	**7912.53**	**1265.74**	**9178.27**	**1014**	**1599.8**	**75.27**	**2.85**	**2691.92**	**11870.19**	**169.9**	**513.66**	**88.79**

7.2. בקשה להיתר בניה מספר 20200705

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים מס' 2 (הבניין השני מתוך 2 בניינים) בן 78 יח"ד ב-21 קומות מגורים ע"ג 4 קומות מרתף, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים למסחר ומועדוני דיירים + גג טכני.

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי					שטח שירות						מרפסת זיזית	שטח מרוצף
	מגורים	מסחר	פנאי ותרבות	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק ממ"מ מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	חניה שירות	אחסנה	סה"כ		
מרתף 4-								356.23	1424.72	578.11	2360.24		
מרתף 3-								118.23	2584.67	104.74	2807.64		
מרתף 2-								117.64	2605.21	81.95	2872.53		
מרתף 1-								160.84	2523.49	56.28	2870.06		
קרקע		847.73			847.73		81.79	280.46		9.57	1317.59		
ביניים		378.56	193.42		571.98		40.76	117.04			485.5		
1	410.31			60.73	471.04	52		74.44			128.5		414.4
2	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
3	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48	5.31	
4	387.65			64.69	452.34	52		74.43			128.49		
5	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
6	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
7	387.65			70.01	457.66	52		74.43			128.49		
8	387.65			64.69	452.34	52		74.43			128.49	5.31	
9	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
10	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
11	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
12	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
13	387.65			70.01	457.66	52		74.43			128.49		
14	387.65			64.69	452.34	52		74.43			128.49	5.31	
15	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
16	387.64			63.96	451.6	52		74.42			128.48		
17	409.52			69.99	479.51	52		74.43			128.49		
18	409.52			64.02	473.54	52		74.42			128.48		
19	391.98			59.94	451.92	39		73.97			115.21	46.53	61.84
20	303.55				303.55	26		77.51			105.13	42.98	113.5
21	189.8				189.8	13		72.72			86.87	36.82	135.4
גג								35.72			72.15		
סה"כ	**7929.33**	**1226.29**	**193.42**	**1228.37**	**10577.41**	**1014**	**122.55**	**2750**	**9138.09**	**830.65**	**15405.64**	**142.26**	**[6]725.1**

סה"כ הבנין [5]25983.05

להלן ההקלות המבוקשות:

1. הוספת קומות כך שיהיו 23 קומות על גבי קומת קרקע במקום 21 על גבי קומת קרקע.
2. בניית קיר עם פתחים לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% מהמרווח שנקבע בתוכנית, בצידי המגרש, המשאירה מרחק של כ-4.80 מ' במקום 5 מ' ו-6.3 מ' במקום 7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.
3. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות

[5] כולל ק.עמודים/בליטות וגגונים/אחר/מערכות טכניות/עובי קירות

[6] בנוסף אושרו מצללות בשטח של 105.15 מ"ר (קומות 1, 20, 21)

מעבר לקו בנין קדמי צפוני כך שיהיה כ-2.7 מ' במקום 3 מ'.

4. העברת שטחי שירות על קרקעיים לתת הקרקע.
5. העברת כ-358 מ"ר שטחים עיקריים ממגורים למסחר מעל לקומת הקרקע.
6. העברת שטחי שירות למגורים עבור שטחי שירות למסחר.
7. הגדלת תכסית מ-50% לכ-66%.
8. הגבהת קומת הקרקע כך שתהיה כ-7.7 מ' במקום 7 מ'.
9. הגבהת קומות המגורים העליונות שיהיו כ-3.6 מ' במקום 3.5 מ'.
10. הקטנת אחוזי גינון כך שיהיו כ- 6% במקום 20%.
11. שינוי מהוראות בינוי לעניין מילוי קרקע מעל המרתפים- הקטנת המילוי כך שיפחת מ-1.2 מ'.
12. הקלה לשינוי מהוראות התוכנית (ס' 6.1 ס"ק 1.1) כך שתוכנית הבינוי תהווה תנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי להגשת הבקשה.

<u>בהחלטת ועדת משנה- רישוי מס' 2021003 (בקשה מס' 20200731) מיום 17.3.2021 נקבע:</u>

לאשר הבקשה להקמת בנין מגורים מס' 2 (הבנין השני מתוך 2 בניינים) בן 78 יח"ד מקומה 1 ועד קומה 20 קומות מגורים בלבד + גג טכני בתנאים:

1. תיקון הבקשה בתיאום עם מינהל ההנדסה.
2. התייחסות להקלות:

- הקלה לשינוי מהוראות התוכנית (סעיף 6.1 ס"ק 1.1) כך שתוכנית הבינוי תהווה תנאי למתן היתר ולא כתנאי להגשת בקשה- תאושר.
- הקלה של 10% בקו בנין דרומי- תאושר.
- הקלה לתוספת קומות כך שיהיו 23 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 21 קומות ע"ג קומת קרקע - תאושר בחלקה, יאושרו רק 22 קומות.
- בליטה או גזוזטראות החורגות מקו בנין קידמי- תאושר.
- ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגורים למסחר מעל לקומת הקרקע-תאושר.
- הגדלת תכסית והגבהת קומות - תאושר.
- הפחתת אחוזי גינון בגין חזית מסחרית- תאושר בחלקה ולא תאושר הקלה להפחתת עומק השתילה.

<u>בהחלטת ועדת משנה- רישוי מס' 2021003 (בקשה מס' 20200705) מיום 17.3.2021 נקבע:</u>

לאשר הבקשה להקמת בנין מגורים מס' 1 (הבנין הראשון מתוך 2 בניינים) בן 78 יח"ד ב-20 קומות מגורים ע"ג 4 קומות מרתפים, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים למסחר ומועדוני דיירים + גג טכני בתנאים:

1. תיקון הבקשה בתיאום עם מינהל ההנדסה.
2. התייחסות להקלות:

- הקלה לשינוי מהוראות התוכנית (סעיף 6.1 ב"ק 1.1) כך שתוכנית הבינוי תהווה תנאי למתן היתר ולא כתנאי להגשת בקשה - תאושר.
- הקלה של 10% בקו בנין דרומי- תאושר.

- הקלה לתוספת קומות כך שיהיו 23 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 21 קומות ע"ג קומת קרקע - תאושר בחלקה, יאושרו רק 22 קומות.
- בליטה או גזוזטראות החורגות מקו בנין קדמי- תאושר.
- ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגורים למסחר מעל לקומת הקרקע-תאושר.
- הגדלת תכסית והגבהת קומות - תאושר.
- הפחתת אחוזי גינון בגין חזית מסחרית- תאושר בחלקה ולא תאושר הקלה להפחתת עומק השתילה.

<u>בהחלטת ועדת משנה- רישוי מס' 2021004 (בקשה מס' 20200731) מיום 28.4.2021 נקבע:</u>

לאשר תיקון החלטה מפרוטוקול ועדת משנה מס' 2021003 מיום 17.3.2021 כדלקמן:

לאשר תוספת קומה בהתאם להקלה שפורסמה כך שיהיו 23 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 21 קומות ע"ג קומת קרקע. שאר החלטת הוועדה נשארת בעינה.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 3.5.2023 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש:	3653
חלקה:	153
שטח חלקה:	7,405 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח, בשלמות

<u>הערות:</u>

- הערה מיום 15.8.2018 על הפקדת תוכנית לפי סע' 123 לחוק התו"ב לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור.
- הערה מיום 25.8.2022 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב רחובות (בהערות נרשם: ראה בקשה מיום 4.8.22 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, מגרש מס' 192 ע"ש מי טל הנדסה ושירותים).
- הערה מיום 28.8.2022 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב רחובות (בהערות נרשם: ראה בקשה מיום 4.8.22 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, מגרש מס' 201A, מי טל הנדסה ושירותים).
- הערה מיום 23.10.2022 על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית רחובות.

8.2. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 20.6.2017 שנערך ונחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין מי טל הנדסה ושירותים בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס מהווה את מגרשים מס' 264, 265 לפי תוכנית מפורטת רח/2003/ב, גוש 3653 חלקות 153 (חלק), 158 (חלק).
- השטח - כ-5,505 מ"ר.
- היעוד לפי תוכנית רח/2003/ב - מגרש 264- מגורים ג', מגרש 265- מגורים ג' עם חזית מסחרית.
- תקופת החכירה- 98 שנים החל מיום 4.12.2016 ועד 3.12.2114.
- תקופת חכירה נוספת- 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

- מטרת החכירה- 50 יח"ד ומסחר.
- קיבולת הבניה- עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה- סך של 34,555,555 ₪ נכון ליום אישור העסקה.

בחוזה נקבעו תנאים מיוחדים הכוללים בין היתר:

- רמ"י תאפשר להכין תוכנית במסגרתה יתאפשר לזוכה להגדיל את כמות יחידות הדיור.
- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישולמו סכומים נוספים לרמ"י בגין התוספות.
- השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תחול במלואה על הזוכה במכרז.
- ידוע לחוכר כי ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור במגרש נשוא המכרז ל-108 יח"ד בכפוף להסכמת הרשות המקומית ובאישור גורמי התכנון. במקרה ותמומש הגדלת מס' יחה"ד, יהיה המועד להשלמת הבניה לא יאוחר מ-60 חודשים מיום אישור העסקה.

8.3. <u>הסכם בין עיריית רחובות ("העירייה") לבין המבקשת ("החברה") מיום 19.2.2023</u>

להלן עיקרי ההסכם:

- החברה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 192 ומגרשים A201 ו-B201 שהינם חלק מחלקה 153 בגוש 3653 ("המגרש").
- במסגרת תמ"ל 1086 ("התוכנית") הוגדלו זכויות הבניה למגורים בשטח המגרש.
- מימוש הזכויות במגרש מצריך את העירייה לביצוע עבודות ציבוריות שונות נוספות מעבר לעבודות שהיו נדרשות ללא מימוש הגדלת הזכויות במגרש ובכללן: פיתוח מבני ציבור ושטחי ציבור, העתקת תשתיות, הרחבת דרכים וכו'.
- בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, היזם הסכים לקחת על עצמו באופן חלקי את עלות ביצוע העבודות הציבוריות הנדרשות בסביבות הפרויקט, המתחייבות במישרין ובעקיפין ממימוש הזכויות במגרש ובייחוד כתוצאה מאישור התוכנית ומימוש הגדלת הזכויות כאמור, בעקבות שיתוף פעולה של היזם עם העירייה במהלך הכנת והגשת התוכנית החדשה וזאת נוכח הגדלת הזכויות והעובדה כי הגדלה זו היטיבה עם היזם באופן משמעותי.
- היזם מתחייב להשתתף במימון חלקי בלבד של משימות הפיתוח והעבודות הציבוריות הנוספות הקשורות לאזור ההשפעה של התוכנית על המגרש, בסכום השווה ל-10 מ' ₪ כולל מע"מ ("סכום המימון").
- השתתפות החברה בסכום המימון נועדה לאפשר את ביצוע העבודות הציבוריות אשר ישביחו את מגרש החברה מתוך אינטרס כלכלי להשבחת המגרש, בין היתר נוכח הגדלת זכויות הבניה.
- סכום המימון ישולם ע"י היזם לעירייה במעמד תשלום אגרות היתר הבניה לבנין הראשון שייבנה במגרש לאחר אישור התוכנית.
- היזם לא יהיה רשאי לבוא לעירייה בכל טענה ו/או תביעה בשל נשיאתו בסכום המימון.
- אין בהסכם כדי לגרוע מחובת היזם לשלם לעירייה ולוועדה המקומית את מלוא תשלומי החובה הנדרשים עפ"י דין (אגרות בניה, היטלי פיתוח, היטלי השבחה וכיו"ב) וסכום המימון מכוח ההסכם הינו מצטבר ונוסף על תשלומי החובה.
- היטל ההשבחה יקבע עפ"י דין עם אישור התוכנית.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תמ"ל/1086	4.1.2020	₪ 45,075,500	₪ 9,513,033
הקלות בניה	28.4.2021	₪ 4,704,900	₪ 3,225,626

9.2 תוכנית תמ"ל/1086

9.2.1 עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם

בהתאם לתוכנית רח/2003/ב' ניתן לבנות במגרש 265 - 32 יח"ד + 5 חנויות.

מסחר- בתוכנית לא צוין שטח למסחר. הובא בחשבון שטח של 175 מ"ר עיקרי בהתאם ליחס השטחים בתוכנית החדשה ו- 60 מ"ר שטחי שירות (שיעור של 35% מהשטח העיקרי).

מגורים - 3,025 מ"ר עיקרי (3,200 -175) + 8 חדרי גג, מרפסות מקורות ומחסנים.

מצב חדש

ניתן לבנות 16,380 מ"ר למגורים + 890 מ"ר למסחר. בנוסף, ניתן לנייד עד 30% מהזכויות למסחר, מיעוד מגורים ליעוד מסחר. בהתאם לבקשה להיתר התבקשו 1,226.3 מ"ר למסחר. בהתאם לתמל/1086 ניתן לבנות 890 מ"ר מסחרי + 267 מ"ר לניוד ממגורים למסחר, סה"כ 1,157 מ"ר, דהיינו, הפרש שטח של 69.3 מ"ר שיחויבו בהתאם להקלה לניוד שטחים ממגורים למסחר.

כ"כ הובא בחשבון כי תוספת השווי בגין העלייה בקומות במצב חדש התקזזה עם תוספת עלויות הבניה וההפחתה להגדלת הצפיפות. לפיכך, השווי למ"ר מבונה למגורים זהה בשני מצבי התכנון.

השטח עיקרי למגורים על פי הבקשות להיתר- 15,911.15 מ"ר (כולל שטח של 69.3 מ"ר שאושרו בהקלה לניוד ממגורים למסחר, מעבר לשטח המותר לניוד).

המימוש הנדון מהווה כ-99.95% לפיכך לא בוצע תחשיב מימוש מלא ומימוש חלקי. ככל שתוגש תוכנית שינויים למימוש יתרת השטחים, יש לבחון את ההשבחה בגינה.

חניה- הובאה בחשבון הפחתה לחלק מעלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית למגורים ומסחר לפי שיעור של 60% מהעלות הכוללת ל-260 חניות כמבוקש (68,400 ₪ X 260 = 17,784,000 ₪).

לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים בהתאם להחלטת ועדת הערר בענין חשדר.

הפחתה להכנת תוכנית בינוי- הובאה בחשבון הפחתה לדרישה להכנת תוכנית בינוי כתנאי להגשת בקשה להיתר לתמל/1086 (דחיה של שנה לפי 6%).

ערכי השווי למועד הקובע לתוכנית- 4.1.2020

מצב קודם

שווי למ"ר מבונה ממוצע למגורים - 4,400 ₪ למ"ר

שווי למ"ר מבונה למסחר - 5,760 ₪ למ"ר

מצב חדש

שווי למ״ר מבונה ממוצע למגורים- 4,400 ₪ למ״ר

שווי למ״ר מבונה למסחר- 4,800 ₪ למ״ר

ערכי השווי הינם בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, בגוש 3653 חלקות 19-18, הובא בחשבון שווי בסך של 3,800 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח של 100 מ״ר עיקרי בבינוי של 18 קומות מעל מסחר למועד קובע 8.1.2019 (השווי הינו לאחר הפחתת 10% משווי של 4,200 ₪ בגין מיקום סמוך לאזור התעשיה).

בהתאמה למיקום הנדון ולמועד הקובע נקבע סך של 4,400 ₪ למ״ר מבונה.

שווי למסחר - המסחר הוערך בשומה המכרעת לעיל לפי 3,650 ₪ למ״ר מבונה לשטח כולל של 9,000 מ״ר (עיקרי+ שירות). בהתאמה לשטח מסחרי קטן יותר של 1,200 מ״ר ברוטו, תוספת 30%, נקבע סך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש.

שווי מסחר במצב קודם - תוספת שווי לשווי במצב חדש בשיעור של 20% לשטח של 235 מ״ר ברוטו - סך של 5,760 ₪ למ״ר מבונה.

2. הוצגה טבלת נתוני שכירות משומה מכרעת של השמאי אלי כהן, בגו״ח 5908/85. על פי חוזי שכירות לשנים 2016 - 2021 מתקבלים דמ״ש של כ-300-86 ₪ למ״ר.

ערכי השווי למועד הקובע להקלות 28.4.2021

שווי למ״ר מבונה מסחר - 4,800 ₪ למ״ר (בדומה לשווי במועד הקובע לתוכנית).

שווי למ״ר מבונה מגורים -4,400 ₪ למ״ר (בדומה לשווי במועד הקובע לתוכנית) על בסיס ניתוח הנתונים שלהלן:

עסקאות של דירות חדשות (שנת בניה 2021) בגוש 3653 חלקה 18 בשטח של כ-113 מ״ר פלדלת כלהלן:

יום מכירה	חדרים	שטח	קומה	שווי מכירה ₪	שווי מ״ר אקוי׳
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	122	2	1,966,000	14,894
29/04/2021	5	122	3	1,976,000	14,970
29/04/2021	5	122	4	1,986,000	15,045
29/04/2021	5	122	5	1,996,000	15,121
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	4	97	1	1,708,000	15,963

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יום מכירה	חדרים	שטח	שטח	קומה	שווי מכירה ₪	שווי מ"ר אקוי'
29/04/2021	4	97	107	1	1,708,000	15,963
29/04/2021	4	97	107	1	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	3	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
29/04/2021	4	97	107	1	1,708,000	15,963
29/04/2021	4	97	107	1	1,708,000	15,963
29/04/2021	4	97	107	2	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	2	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
29/04/2021	4	97	107	5	1,748,000	16,336
29/04/2021	4	97	107	5	1,748,000	16,336
29/04/2021	4	97	107	1	1,708,000	15,963
29/04/2021	4	97	107	1	1,708,000	15,963
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	3	1,728,000	16,150
29/04/2021	4	97	107	2	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
29/04/2021	4	97	107	2	1,718,000	16,056
29/04/2021	4	97	107	4	1,738,000	16,243
ממוצע		109		3		15,608

חילוץ שווי קרקע

ממוצע למ"ר בנוי	15,608
ממוצע בנוי מתואם לקומה ממוצעת 11	16,300
בניכוי מע"מ- 17%	13,392
בניכוי רווח יזמי - 15%	12,114
עלות בניה ישירה ועקיפה כולל העמסת ש"ש	7,550
יתרה לקרקע	4,564
שווי קרקע למ"ר מבונה מתואם בממוצע	4,400

תחשיב ההשבחה

מצב קודם – מגרש 265			
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי ₪**
מסחר עיקרי	175	1	1,008,000
מסחר שירות (כ-35% מעיקרי)	60	0.7	241,920
שטח עיקרי מגורים	3,025	1	13,310,000
8 חדרי גג	320	1.3	1,830,400
מרפסת מקורה	384	0.5	844,800
מחסנים	240	0.4	422,400
סה"כ שווי המגרש במצב קודם			**17,657,520**
מצב חדש – מגרש 192			
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי ₪**
מסחר עיקרי ק. קרקע	847.73	1	4,069,104
מסחר עיקרי ק. ביניים	309.27	0.55	816,473
מסחר שירות ק. קרקע	227.03	0.7	762,821
מסחר שירות ק. ביניים	82.97	0.42	167,268
שטח עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	15,911.15	1	70,009,060
מרפסת מקורה/זיזית	2,806.25	0.5	6,173,750
מרפסת גג	621.40	0.3	820,248
מחסנים	830.65	0.4	1,461,944
סה"כ שווי ביניים			84,280,667
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים (60%)	260 מק'	68,400	(-)17,784,000
סה"כ שווי מגרש 192			66,496,667
שווי מגרש במצב חדש לאחר דחיה להכנת תוכנית בינוי (שנה לפי 6%)			**62,733,000**
סה"כ השבחה			**45,075,480 ₪**
היטל השבחה			**22,537,740 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.2.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>מצב קודם</u>

שטח למסחר- לעמדת שמאי המבקשת בתוכנית רח/2003/ב השטח למגורים הינו 3,200 מ״ר עיקרי (32 יח״ד X 100 מ״ר), ובנוסף לו שטח ל- 5 חנויות.

לעמדתו, מאחר שלא מוגדרת תכסית מקסימלית בתוכנית, אין מניעה לבנות את החנויות בהיקף של 75% מקונטור קומה טיפוסית של 30% כאשר יתרת השטחים בקומה יהוו שטחי שירות כלליים למגורים.

ממדידה גראפית ע״ג תכנית הבינוי, מתקבלת תכסית של 30% משטח המגרש ומכאן כי היקף השטח למסחר מסתכם ב-787.5 מ״ר ברוטו (3,500 מ״ר X 30% X 75%), מהם 695 מ״ר עיקרי + 103 מ״ר שירות (15% שטחי שירות).

לעמדת ב״כ המבקשת, גישת שמאי המשיבה לפיה זכויות הבניה למסחר הן חלק מהשטחים שנקבעו למגורים שגויה שכן עמדה זו מתעלמת מהמצב התכנוני שקדם למועד פרסום תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים).

לעמדתה, תוכניות שאושרו קודם לפרסום התקנות הנ״ל, פירטו את שטחי השימוש העיקרי ולהם נוספו בהתאם למדיניות וועדות התכנון, שטחי בניה (עיקריים/עזר) כגון חניות, חניונים, גלריות מסחריות, מרפסות וכיו״ב. מדיניות זו חלה גם על שטחי המסחר האמורים להיבנות בקומת הקרקע שיועדה למטרה זו.

עיריית רחובות פעלה באותה דרך ועפ״י אותה מדיניות לגבי מה שנקבע במפורש או במשתמע בתוכניות. תימוכין לעמדה זו **בערר 8069/14 ועדה מקומית רחובות נ׳ אבי וניסים בובליל ואח׳** שם נקבע:

״אם נבנה בניין בפועל לפני אישור התקנות הרי שכבר חושבו שטחי הבנייה בהתאם לכל הזכויות שניתנו בתכניות שחלו קודם לתקנות, במפורש או במשתמע (לפי הפרקטיקה שהיתה, ככל שהיתה, באותו מרחב תכנון). במקרה כזה אין כל הצדקה או צורך לאפשר תוספת זכויות למרפסות (או לשטחי שירות) מעבר למה שכבר אושר בפועל ובניגוד לתכלית התקנות להסדיר להבא את מה שממילא נהגו לאשר בעבר״.

התוכנית שחלה על המקרקעין במצב קודם קבעה כי מותר להקים בקומה המסחרית 5 חנויות ללא הגבלת שטחן ולכן, אין מניעה לנצל את מלוא התכסית תוך הפחתת שטחים המיועדים למעבר.

חדרי הגג- לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדמי שווי הן לחדר הגג והן למרפסת הגג. כ״כ יש להביא בחשבון אפשרות הקמת פרגולות במרפסות הגג עפ״י תוכנית רח/2000/ג/4.

חדרי גג לפי 40 מ״ר לחדר X 8 יח״ד בקומה עליונה, סה״כ 320 מ״ר.

מרפסות גג - יתרת מרפסת הגג המחושבת משטח יח״ד של 112 מ״ר כולל ממ״ד בקיזוז חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר הינה סה״כ 72 מ״ר מרפסת ליח״ד X 8 = 576 מ״ר.

פרגולות מקורות במרפסות גג - לפי 50 מ״ר ליח״ד לפי תקנות התו״ב X 8 יח״ד = 400 מ״ר.

מצב חדש

הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים כפי שהוצגו בשומת המשיבה, למעט שטחי המחסנים- בשומת המשיבה הובאו בחשבון 830.65 מ״ר מחסנים לדירות בעוד ששטחי המחסנים עפ״י תוכנית הבקשה להיתר הינם 683.37 מ״ר בלבד שימוקמו בקומת המרתף.

מקדם השווי הראוי למחסנים בקומת מרתף - 0.2.

מקדם דחיה לתוכנית בינוי - קיימת הוראה בתוכנית לאישור תוכנית בינוי המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, ולפיכך הובאה בחשבון דחיה של שנתיים לפי 6%.

התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה

ערכי השווי בשומת המשיבה מבוססים על עסקאות ממועד 29.4.2021, כשנה וחצי לאחר המועד הקובע לתוכנית. פער המועדים בין התוכנית להקלות לא קיבל התייחסות כאשר עפ״י סקירת השתנות מחירי הדיור באתר שמאי המשיבה, חלה עליית מחירים כלל עירונית בעיר רחובות של כ-2.82% בין רבעון ראשון של 2020 לרבעון ראשון של 2021.

עפ״י סקירת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ניכרת עליה גבוהה יותר של 7.62% בין המועדים. מכאן כי יש להביא בחשבון עסקאות הסמוכות למועדים הקובעים.

מבדיקה שנערכה ע״י שמאי המבקשת עולה כי עליית השווי למ״ר בנוי בין המועדים הינה בשיעור של כ-5.84%, המבטאת עליית ערך קרקע גבוהה יותר.

הפחתת עלויות בלתי מכוסות לחניות ומרתפים

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 68,400 ₪ למקום חניה כעלות בלתי מכוסה בשיעור של 60%, ומכאן כי העלות המלאה הינה של כ-114,000 ₪ למקום חניה.

שטח מקום חניה לפי ההיתר הינו כ-35 מ״ר ומכאן שהעלות שהובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה של 2,703 ₪ למ״ר, הינה לעלות בניה ישירה.

עפ״י שומות מכריעות, העלות הבלתי מכוסה אמורה לשקף את מלוא העלות של החניה הראשונה לכל יח״ד, סה״כ 156 מקומות (מתוך 260) במקרה הנדון, ואילו יתרת מקומות החניה, 104 מקומות מחושבים לפי ההפרש בין עלות הקמתן למחיר השיווק.

כפי שעולה ממאזן החניה בתוכניות הבקשות להיתר, מס׳ מקומות החניה המבוקשים תואם למס׳ המקומות הנדרשים (לרבות חניות אורחים וחניות נכים).

מסקר מחירים שנערך עולה כי מקום חניה בפרויקט סמוך, בגו״ח 3654/12, נמכר בשנת 2018 בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים בגבולות שבין 25,000 ₪-26,667 ₪ (כולל מע״מ) כמפורט בטבלה שלהלן.

תאריך	סוג חניה	מקדם	תמורה (כולל מע"מ)	שווי חניה בודדת כולל מע"מ
29.3.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.3.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.3.2018	טורית	1.5	40,000	26,667 ₪
13.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
15.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.2.2018	טורית	1	40,000	26,667 ₪
18.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
18.2.2018	טורית	1.5	40,000	26,667 ₪
18.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
19.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
19.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
20.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
20.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
20.2.2018	רגילה	1	25,000	25,000 ₪
20.2.2018	טורית	1.5	40,000	26,667 ₪
ממוצע				25,351 ₪
הפחתת מע"מ 17%				21,667 ₪
שווי מקום חניה למועד הקובע 4.1.2020 במעוגל (ללא מע"מ)				**25,000** ₪

מהטבלה עולה כי שווי מקום חניה ללא מע"מ למועד הקובע הינו בסך של 25,000 ₪ למקום.

על בסיס נתון זה, מתקבלת עלות עודפת להקמת חניה שניה לדירה בסך 89,000 ₪ למקום ותחשיב העלות הבלתי מכוסה הינו כדלקמן:

<u>נתוני בסיס</u>:

עלות הקמת מקום חניה- 114,000 ₪

שווי מקום חניה כבנוי - 25,000 ₪

עלות בלתי מכוסה לחניה שניה- 89,000 ₪

מס' חניות תת"ק - 260

מס' יח"ד - 156

מס' חניות עודפות - 104

<u>העלות הבלתי מכוסה בפרויקט</u>:

מהות	עלות לא מכוסה	מס' חניות	סה"כ
עלות בלתי מכוסה לחניה ראשונה	114,000	156	17,784,000
עלות בלתי מכוסה לחניות עודפות	89,000	104	9,256,000
סה"כ		**260**	**27,040,000** ₪

<u>הפחתת התחייבות של החברה לעיריית רחובות</u>

קיימת התחייבות של החברה כלפי עיריית רחובות מתאריך 19.2.2023 בסך של 10 מיליון ₪ (כולל מע"מ). מקור ההתחייבות נובע מהתנהלות המבקשת מול הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפני אישור התמ"ל. התחייבות זו לא הובאה בתחשיב שומת המשיבה על אף שהתנהלות זו החלה לפני אישור התמ"ל. מתוכן המסמכים

שהוצגו, הבסיס להתחייבות הינו הגדלת זכויות הבניה במצב חדש. על אף כי מדובר בהתחייבות חיצונית לתוכנית התמ"ל יש לראות בה כחובה פנימית שיש לה השפעה על שווי הנכס במצב החדש וכי קונה מרצון היה מביא זאת בשיקוליו כחלק מההוצאות החלות עליו לצורך מימוש הזכויות.

תימוכין לכך בבר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ועמ"נ 3944-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

<u>השבחה בגין הקלה לשינוי הוראות התוכנית בדבר תוכנית הבינוי</u>

בתחשיב היטל ההשבחה בגין הקלות, הובאה בחשבון השבחה בגין זמינות, שחושבה לפי ההפרש שבין שווי קרקע כזמינה לשווי קרקע בדחיה לשנה.

לעמדתו, ההקלה המבוקשת הנ"ל אינה משביחה מאחר שאין בכוחה לשקף מצב תגובת שוק ממשי לצורך ביצוע ההליך הטכני של אישור תוכנית הבינוי, ובפרט שקיימת בה תלות ממשית בלוחות הזמנים של המשיבה.

יחד עם זאת, בתחשיב שמאי המבקשת הוצג חישוב ככל שימצא כי ההקלה הנ"ל משביחה, המגלמת בקביעת שווי המצב החדש דחיה בת שנתיים, ובחישוב ההשבחה בגין ההקלה הנ"ל, קבע שמאי המבקשת דחיה לשנה בלבד.

<u>נתוני שווי</u>

עסקאות השוואה למגורים למועד הקובע 4.1.2020:

תיאור	תאריך	קומה	שטח	שטח	מחסן	שטח	מחיר	מחיר
פרויקט ברח' יעקב תמרי 15, גו"ח 3654/12 הכולל 94 יח"ד בן 24 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה	15.11.2019	16	120	20	6	132	2,062,307	15,576
	15.10.2019	4	123	16	6	133	1,892,307	14,185
	19.11.2019	14	123	16	6	133	2,052,307	15,385
	7.11.2019	14	123	16	6	133	2,112,307	15,834
	12.12.2019	10	123	16	6	133	2,032,302	15,235
	13.12.2019	3	123	16	6	133	1,957,307	14,672
	30.1.2020	3	123	16	6	133	2,002,306	15,010
	3.11.2019	16	120	20	6	132	2,012,307	15,199
	6.10.2019	16	103	17	8	132	1,917,307	16,716
	15.10.2019	18	103	17	8	115	1,942,307	16,934
	31.10.2019	19	103	17	8	115	2,012,306	17,544
	11.11.2019	3	94	14	8	104	1,735,000	16,651
	8.1.2020	3	94	14	8	104	1,745,000	16,747
	10.10.2019	10	94	14	8	104	1,802,308	17,927
ממוצע שווי למ"ר אקוי' 11			**112**					**15,842**

<u>התאמה לנכס הנדון:</u>

מהות	עסקת השוואה	הנכס הנדון
שטח פלדלת לדירה ממוצעת	112	114
קומה ממוצעת	11	11
מחיר ממוצע משוקלל למ"ר אקו' בנוי	15,842 ₪	
שווי מ"ר בנוי בדירות שאינן מעל למסחר		15,800 ₪
שווי מתואם לנכס הנדון (מעל מסחר) מעוגל	97.5% (*)	15,405 ₪
סה"כ שווי מ"ר בנוי בנכס במעוגל		**15,400** ₪

(*) בהסתמך על מחקר דלפי משנת 2020

ערכי שווי למועד הקובע 28.4.2021

השווי למ״ר בנוי הינו כפי שנקבע בשומת המשיבה - סך של 16,300 ₪ למ״ר אקוי׳.

חילוץ שווי קרקע למגורים

מועד קובע	4.1.2020	28.4.2021
שווי מ״ר בנוי ממוצע	15,400	16,300
בניכוי מע״מ- 17%	13,162	13,932
בניכוי רווח יזמי - 15%	11,446	12,114
עלות בניה לשטח עילי כולל עלות כללית	7,550	7,550
יתרה לקרקע	3,896	4,564
מס רכישה ונלוות 7%	273	320
סה״כ יתרה לקרקע בניכוי מס רכישה ונלוות	3,623	4,244
מעוגל	**3,600**	**4,200**

שווי למסחר- סך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה למועד 4.1.2020 (בשני מצבי התכנון) ולמועד 28.4.2021.

ניתוח עסקת השוואה כבקרה

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 16.3.2021 נמכרה חלקה 18 בגוש 3653, מגרשים 100 + 101 על פי תוכנית רח/53/ד/4/א:

מגרש 100	**164 יחד**			
מהות	**שטח מ״ר**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
מסחר ק״ק	519	596.91		
מגורים עיקרי	14,076		1	14,076.00
מרפסות זיז	2,225		0.5	1,112.27
מרפסות גג	310		0.3	92.98
מחסנים (5 מ״ר ליח״ד)	820		0.4	328
סה״כ				15,609.28
מגרש 101	**160 יחד**			
מסחר ק״ק	519	597.97		
מגורים עיקרי	14,281		1	14,281.20
מרפסות זיז	2,095		0.5	1,047.71
מרפסות גג	312		0.3	93.46
מחסנים (5 מ״ר ליח״ד)	800		0.4	320
סה״כ				15,742.37
סה״כ שטח אקו׳ למגורים במגרשים 101+100				**31,351.65**
סה״כ שטח אקו׳ לשיווק מסחר במגרשים 101+100				**1,194.88**

ניתוח העסקה

מחיר רכישה			137,266,390
הפחתת הרווח היזמי עד לשלב הוצאת היתר בניה			119,362,078
הפחתת אגרות והיטלים ששולמו ע״י המוכר		15%	98,758,157
הפחתת עלויות לתכנון ויועצים ששולמו (עפ״י אומדן)		-20,603,921	90,358,157
החלק המיוחס למסחר לפי	4,800	-8,400,000	-5,735,390
היתרה למגורים		1,194.87	84,622,767
מחיר ליח״ד	324		**261,181**
מחיר למ״ר מבונה מגורים אקו׳ מגלם ממ״דים		**31,352**	**2,699**

העסקה נערכה בסמוך למועד הקובע להקלות - 4.2021. השווי שנקבע למועד הקובע לאחר הפחתת עלויות עודפות לחניות ליחידות הדיור בלבד, לפני דחיה לזמינות ובהתעלם מההתחייבות לעיריית רחובות, מתקבל כ-50.5 מיליון ₪, ושווי למ״ר מבונה אקוי׳ של כ-2,875 ₪ למ״ר, התואם למחיר המתקבל מהניתוח שנערך לעיל לעסקת הקרקע (2,699 ₪ למ״ר מבונה אקוי׳).

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	685	1	685	4,800	3,286,957
מסחר שירות	103	0.7	72	4,800	345,130
עיקרי מגורים	3,200	1	3,200	3,600	11,520,000
חדרי יציאה לגג	320	1	320	3,600	1,152,000
מרפסות גג	576	0.3	173	3,600	622,080
פרגולות בגג	400	0.1	40	3,600	144,000
מרפסות מקורות	384	0.5	192	3,600	691,200
מחסנים	240	0.4	96	3,600	345,600
סה"כ שווי מצב קודם					**18,106,967**

מצב חדש

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי-ק. קרקע	847.73	1	847.73	4,800	4,069,104
מסחר עיקרי-ק. ביניים	309.27	0.55	170.10	4,800	816,473
מסחר שירות-ק. קרקע	227.03	0.7	158.92	4,800	762,821
מסחר שירות-ק. ביניים	82.97	0.42	34.85	4,800	167,268
עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	15,911.15	1	1,5911.15	3,600	57,280,140
מרפסות מקורות/זיזית	2806.27	0.5	1,403.14	3,600	5,051,286
מרפסת גג	621.4	0.3	186.42	3,600	671,112
מחסנים מגורים במרתף	683.37	0.2	136.67	3,600	492,026
סה"כ ביניים					69,310,230
הפחתות:					
עלות הקמת חניות תת"ק					-27,040,000
סה"כ שווי מגרש 192					42,270,230
דחייה					0.89
שווי מגרש 192 לאחר דחיה					37,620,354
הפחתת התחייבות לעיריית רחובות					-10,000,000
שווי מצב חדש					27,620,354
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					**27,620,000**
ההשבחה					**9,513,033**
היטל השבחה					**4,756,517**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.2.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

- שטח המסחר במצב הקודם- התוכנית קובעת 32 יח״ד בשטח מקסימלי של 100 מ״ר ליח״ד + 5 חנויות. בתוכנית אין התייחסות לשטח נוסף לחנויות, מכאן שאין להוסיף שטח לבניה שלא נרשם מפורשות בתוכנית. בדיון אף צוין כי היקף הזכויות של 3,200 מ״ר, צוין בנספח ז׳ למסמכי המכרז של המגרש הנדון אותו רכשה המבקשת.
- לענין שטח קירוי פרגולות על פי תוכנית רח/2000/ג/4- השומות נערכו למימוש בדרך של בקשה להיתר ומאחר שלא התבקש קירוי פרגולות, לא הובאה בחשבון אפשרות זו בשני המצבים.
- התחשיב במצב חדש לענין שטח המחסנים- החיוב לפי 830.65 מ״ר מחסנים הינו בהתאם לבקשה להיתר. ככל ששטח מחסני הדירות הינו כפי שנטען בשטח של 683.37 מ״ר, יתרת שטח המחסנים מיועדים למסחר ויש לחייב שטח זה במקדם אקוי׳ גבוה יותר. כמו כן, היתר הבניה בעסקאות ההשוואה כולל דירות עם מחסנים בקומות וגם במרתף. בניתוח השווי בעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 10 מ״ר אקוי׳ המבטאים 12 מ״ר מרפסת במקדם 0.5 ו-6 מ״ר מחסן במקדם 0.7 (תחת הנחה כי המחסנים בעסקאות ההשוואה הם בקומות), סה״כ 10 מ״ר אקוי׳.
- ערכי השווי- השווי במצב חדש לתוכנית תמל/1086 הינו על בסיס שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה כמפורט בשומה והשווי להקלות לשנת 2021 על בסיס עסקאות השוואה.

שמאי המשיבה הציג ניתוח של תוצאות מכרזי רמ״י בשכונת קרית משה בתחום התמ״ל שנדונו בוועדת מכרזים מיום 1.6.22 כדלקמן:

מספר מגרש	שווי זכיה כולל עלויות פיתוח	שווי זכיה כולל עלויות פיתוח בנטרול הקמת שב״צ	מספר יח״ד	מ״ר עיקרי מגורים	מ״ר ממ״ד	מ״ר מרפסות מקורות	מ״ר מחסנים	מ״ר מרפסות גג	מ״ר ברוטו מסחר	סה״כ מ״ר אקוי׳	שווי קרקע ליח״ד	שווי מ״ר מבונה אקוי׳
				1	1	0.6	0.6	0.3	2			
161-164	162,135,310	162,135,310	154	15,120	2,002	2,592	1,155	1,200	0	19,615	1,052,827	8,266
178-179	157,380,389	157,380,389	135	11,550	1,755	1,980	1,013	600	500	16,179	1,165,781	9,727
150	283,668,435	287,168,435	283	29,715	3,679	5,094	2,123	900	500	38,782	1,002,362	7,405
176-177	124,789,086	126,609,086	133	11,340	1,729	1,944	998	600	620	16,154	938,264	7,838
137	92,841,081	92,841,081	93	7,770	1,209	1,332	698	300	700	11,617	998,291	7,992
136	101,044,486	101,044,486	93	9,765	1,209	1,674	698	300	800	14,017	1,086,500	7,209
158-160	117,149,250	118,969,250	126	11,130	1,638	1,908	945	600	0	14,565	929,756	8,168
ממוצע											1,024,826	8,086

צוין כי מדובר במגרשים שאינם זמינים לבניה וממוקמים באזור שטרם עבר פיתוח. מהתוצאות עולה כי אם מביאים בחשבון מקדם זמינות, הנתונים מראים עליית שווי של כ-100% בטווח של שנתיים וחצי מהתוכנית ושנה מההקלות. השווי במכרזים מגלם עלות בלתי מכוסה לחניה.

- הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות- ההפחתה שהובאה בשומת המשיבה בשיעור של 60% הינה בהתאם לקביעת רוב השמאים המכריעים בעיר. בשומה מכרעת בגו"ח 3653/18,19 הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה בסך 42,000 ₪ למקום לשנת 2019, כאשר בשומת המשיבה נקבע סך של 68,400 ₪ המבטא את עליית מחירים מהשומה המכרעת.

  בשומת השמאי המכריע יהודה פלד לתמ"ל/1086 הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה של 50,000 ₪ לחניות מסחריות.
- אי הכללת התחייבות החברה לעיריית רחובות- בהתאם לפס"ד של בית המשפט העליון בענין אברמוביץ עולה כי לא ניתן לקזז את העלות הנ"ל, שאינה מהווה תנאי לתוכנית.
- לענין תחשיב ההשבחה- השווי במצב חדש כזמין למגורים בשומת המבקשת, הינו 36,454,564 ₪ (בנטרול המסחר, דחיה לתוכנית בינוי והתחייבות חוזית), המבטא שווי של 233,683 ₪ קרקע ליחידה זמינה הנמוך בצורה חריגה ואינו משקף שווי קרקע זמינה למגורים ברחובות לשנת 2020.

  נטען כי בשכונת וויסגל הצמודה, התמורה במכרז 271/2013 ל-112 יח"ד נעה בגבולות של 340,000 ₪ - 400,000 ₪ קרקע ליח"ד לשנת 2013.
- לענין עסקת ההשוואה שהוצגה כבקרה מיום 16.3.21 בין אמטל בע"מ לבין מגדלי אמפא ישראל- העסקה נערכה בין חברות קשורות ולא ניתן ללמוד ממנה על השווי שבין קונה מרצון ממוכר ברצון.

  לשם הבקרה הובאה בחשבון עסקה אחרת בגו"ח 3654/12 הסמוכה מיום 22.11.16 בין חצרות המושבה לבין גינדי גרנדס בע"מ בה נמכרו 416 יח"ד בסכום המשקף 400,337 ₪ ליח"ד. לפיכך השווי ליח"ד בעסקה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת הינו חריג ולא ריאלי.

9.2.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>כתב ההתחייבות לעיריית רחובות</u>

במסגרת הדיון שהתקיים עם הצדדים, המבקשת חזרה בה מהדרישה להפחתת כתב ההתחייבות כפי שהוצג לעיל והסירה את הדיון בסעיף זה מההליך הנדון[7].

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי:

א. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הזכויות במגרש הן על פי תוכנית רח/2003/ב. הצדדים חלוקים באשר להיקף שטחי הבניה לניצול במסגרת התוכנית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בניה עיקרי של 3,200 מ״ר בהתפלגות של 3,075 מ״ר עיקרי למגורים ל-32 יח״ד, שטח של 175 מ״ר עיקרי למסחר + שטח שירות (35%). בנוסף, הובאו בחשבון 8 חדרי גג בשטח של 320 מ״ר עיקרי, מרפסות מקורות בשטח של 384 מ״ר ומחסנים בשטח של 240 מ״ר.

שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח בניה למגורים של 3,200 מ״ר עיקרי ל-32 יח״ד ובנוסף 685 מ״ר עיקרי למסחר +שטח שירות של 15% (כ-103 מ״ר) הנגזר מתכסית קומה של 30% כמפורט לעיל, 8 חדרי גג בשטח של 320 מ״ר עיקרי, מרפסות גג בשטח של 576 מ״ר, פרגולות בגג בשטח של 400 מ״ר, מרפסות מקורות בשטח של 384 מ״ר ומחסנים בשטח של 240 מ״ר.

כאמור לעיל, לעמדת ב״כ המבקשת, תוכניות שאושרו קודם לפרסום התקנות, פירטו את שטחי השימוש העיקרי ולהם נוספו שטחי בניה עיקריים/עזר בהתאם למדיניות וועדות התכנון. עוד נטען, כי באופן דומה נהגה באותה התקופה עיריית רמת גן[8].

תוכנית רח/2003/ב הינה תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים החלה על שטח של כ-433 דונם אותה יזמה הוועדה המקומית לתו״ב רחובות יחד עם משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל, בעלי הקרקע. התוכנית כוללת 226 מגרשים למגורים ביעודי קרקע שונים (ברובם מגרשים עליהם בנויים בניינים) כאשר המגרש הנדון הינו המגרש היחיד ביעוד מגורים הכולל גם חזית מסחרית (5 חנויות). כמו כן, התוכנית כוללת 3 מגרשים ביעוד מסחרי בלבד לגביהם נקבע כי היקף הזכויות הינו לפי תוכנית בינוי שתאושר ע״י הוועדה המקומית.

עפ״י התוכנית, ניתן לנצל במגרש הנדון 32 יח״ד למגורים ב-4 קומות מעל קומת עמודים בשטח של 100 מ״ר ליח״ד+ 5 חנויות. בתוכנית לא צוין שטח הבניה לניצול שטחי המסחר.

[7] צוין כי החלטת המבקשת הינה בניגוד לעמדת ב״כ והשמאים מטעמה והתקבלה לאור הבטחת מנהלי המבקשת כלפי העיריה כי לא יתבעו בגין כתב ההתחייבות.

[8] למרות הטענה הנ״ל, לא הוצג מקרה בו אושרה בניית שטחי מסחר מקום בו לא נקבעו זכויות לשטחי המסחר, וזאת בנוסף לזכויות הבניה שאושרו למגורים.

בבדיקה שערכתי בלשכת התכנון המחוזית איתרתי מכתב מתאריך 21.12.1989 של אדריכל המחוז במנהל מקרקעי ישראל המופנה לוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, בו צוין כי בהתאם לסיכום עם משהב"ש מחוז מרכז, יש לערוך מספר תיקונים בתוכנית, ובין היתר, להוסיף זכויות בתקנון לגבי מגרשים עם חזית מסחרית וגם למגרשים המיועדים למסחר.

עם זאת, בתקנון התוכנית כפי שאושר, לא פורטו זכויות בניה לשטחי המסחר כפי שהתבקש.

בטבלת הזכויות כאמור צוין שטח מקסימלי של יח"ד- 100 מ"ר ובמספר יחה"ד למגרש צוין 32 + 5 חנויות.

בתקנון התוכנית צוין השטח המקסימלי של יחידות הדיור במגרשים השונים.

במגרש הנדון נקבע כאמור שטח של 100 מ"ר ליח"ד וזאת בדומה למגרשים המוצעים באזורי מגורים ב' דמוי א', ב', ו-ג' בהם גם נקבע שטח של 100 מ"ר ליח"ד.

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את הוראות התוכנית ומכתב אדריכל המחוז המצוין לעיל, הגעתי למסקנה כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי כוונת המתכננים ומוסדות התכנון היתה לצקת זכויות מסחריות לחזית המסחרית וזאת בנוסף לשטחי יחה"ד.

עם זאת, זכויות אלו יובאו בחשבון בדחיה עד להסדרתן[9].

לענין היקף הזכויות במגרש שצוין בנספח ז' למכרז רמ"י- במכרז צוינו הזכויות כפי שמופיעות בתוכניות בנין עיר בתוקף שהן חלק ממסמכי המכרז הכוללים את רח/2003/ב ואין בכך בכדי לשנות את המסקנה הנ"ל.

למגרש 265, 3 חזיתות- חזית ראשית לרחוב גבריאלוב, חזית מערבית לרחוב הורוביץ וחזית מזרחית לרחוב ששת הימים.

בתשריט התוכנית סומנה חזית מסחרית בקו שבור בתחום חלק מהמגרש ולא לאורך החזיתות הנ"ל. תוואי קו זה דומה לצורת חלק מהבנין המסומן בנספח הבינוי.

לפיכך אני סבור כי שטח החזית המסחרית אליה התכוונו מתכנני התוכנית אינו מתחת לכל שטח הבנין כעמדת שמאי המבקשת.

יוער כי לגישת שמאי המבקשת, השטח העיקרי למסחר לפי חישוב השטח שמתחת לכלל הבנין תוך הפחתת שטחי שירות, הינו 685 מ"ר עיקרי המשקף 137 מ"ר לחנות בודדת ממוצעת. לטעמי, שטח זה אינו סביר ובפרט בהתחשב במיקום הנכס ובמועד אישורה של התוכנית.

תוכנית רח/2003 ב' אושרה בשנת 1990. לצורך בחינת השטח הסביר לחזית המסחרית בחנתי תוכניות בעיר רחובות שאושרו בסמוך למועד זה, כדלקמן:

בתוכנית רח/800א' שאושרה בשנת 1989, נקבע ביחס לחזית מסחרית כי "שטחה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו או לפי הקיים".

[9] יוער כי ברי שגם רוכש פוטנציאלי של מגרשי המסחר בהם נקבע כי הבניה תהיה לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית, היה מביא בחשבון פוטנציאל בניה למסחר במגרשים אלו תחת הסדרת תוכנית הבינוי ולא כקרקע בתולית.

בתוכנית רח/7/450 שאושרה בשנת 1982 נקבע אחוז בניה נטו מקסימלי בחזית מסחרית של 12%.

בתוכנית המתאר רח/2000 שהופקדה בשנת 1980, אך לא אושרה, נקבע אחוז בניה נטו מקסימלי בחזית מסחרית של 12%. עוד נקבע כי סה"כ יח"ד בהתאם למצוי באזור כאשר כל יחידה מסחרית של 40 מ"ר תחשב כיחידת דיור.

בתוכנית רח/2010 שאושרה בשנת 1995 נקבע כי גודל מינימלי של בתי אוכל, חנויות מזון וחנויות לממכר קלטות יהיה 40 מ"ר.

מן המקובץ ולאור סימון החזית המסחרית בחלק מהמגרש, אני סבור כי רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון פוטנציאל לזכויות לשטחי מסחר של 5 חנויות בשטח של 40 מ"ר ליחידה ובסה"כ 200 מ"ר למסחר.

מאחר שמדובר בחזית מסחרית ל-5 חנויות, יובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 15% כעמדת שמאי המבקשת.

<u>חדרים ומרפסות גג</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי שטחי חדרי הגג הינם 320 מ"ר (8 חדרי יציאה לגג X 40 מ"ר). שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקוי' לחדרי הגג של 1.3 המגלם את שטחי המרפסות ובסה"כ 416 מ"ר אקוי' ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם אקוי' לחדר על הגג של 1 ולשטח המרפסות מקדם 0.3 ובסה"כ 493 מ"ר אקוי'.

במגרש הנדון ניתן לבנות 8 חדרי גג ולהם מרפסות בשטח כולל של 576 מ"ר[10].

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת להביא בחשבון מקדם 1 לחדרי היציאה לגג ומקדם שווי למרפסת. לאור שטחה הממוצע של מרפסת לכל יח"ד, יובא בחשבון מקדם 0.2 לשטחי המרפסות ובסה"כ 435 מ"ר אקוי'.

<u>פרגולות</u>

המגרש נרכש מרמ"י במסגרת מכרז מר/173/2016. יום אישור העסקה בהתאם לחוזה החכירה הינו 4.12.2016. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פרגולות מקורות בגג אותן ניתן היה לנצל על פי תוכנית רח/2000/ג'/4 מחודש 2.2016.

שמאי המבקשת הביא בחשבון ניצול פרגולות בשטח של 400 מ"ר (50 מ"ר ליח"ד) לפי מקדם שווי 0.1.

שטח מרפסות הגג הינו כ-72 מ"ר ליח"ד. לפיכך, סביר להביא בחשבון שטח של 25 מ"ר לפרגולה מקורה לכל יח"ד (כשליש משטח הגג) ובסה"כ 200 מ"ר.

מקדם פרגולה מקורה כסככה- קיבלתי את מקדם ההשבחה 0.1 שקבע שמאי המבקשת

הנתמך בין היתר בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
גבע בלטר	3697/165	דוד מזרחי 15	10%
אלי כהן	3704/268	הרא"ה 17	10%
דוד טיגרמן	3647/106	חנקין 17	10%
דוד דדון	3816/186	הדגניות 27	10%
דוד טיגרמן	3656/335	בוסל 4	10%

[10] 8 יח"ד בקומה X (100 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד)- (8 חדרי גג X 40 מ"ר)= 576 מ"ר

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
יעל הרון	3701/468	יוסף כובשי 16	10%
נורית גרבי	3701/194	ארלוזורוב 50	10%
יגאל יוסף	3648/189	השעורה 10	10%
אוולין דודזון שמאמה	3705/118	שבזי 37	10%
גד נתן	3816/138	הירדן 33	10%
דורית פריאל	3655/122	חיים מורי 8	10%
בועז קוט	3648/79	המעפיל 18	10%
גבע בלטר	3703/751	אפשטיין 31	10%
גבע בלטר	3697/177	טשרניחובסקי 23	10%
דנה שיחור	3703/358	טלר 12	10%
גבע בלטר	3697/535	דהרי שלום 2	10%
שלומי יפה	3703/357	ישראל טלר 10	10%

ב. <u>מצב חדש</u>

בהתאם לתוכנית תמ"ל/1086 ניתן לנצל במגרש 16,380 מ"ר עיקרי למגורים + 890 מ"ר עיקרי למסחר.

שטחי הבניה שיובאו בחשבון הינם בהתאם למימוש המבוקש בבקשות להיתרי הבניה כמפורט להלן.

בהתאם להוראות התוכנית, ניתן לנייד עד 30% משטח המסחר מכלל שטחי המגורים לטובת המסחר. לפיכך, ניתן לנייד שטח של 267 מ"ר משטחי המגורים למסחר ובסה"כ שטח המסחר המתקבל הינו 1,157 מ"ר.

עפ"י הבקשה להיתר, התבקש שטח עיקרי למסחר בהיקף של 1,226.29 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח של 69.3 מ"ר שנוידה לשטחי המסחר תחושב בתחשיב ההשבחה להקלות.

היקף זכויות הבניה המבוקש למגורים הינו 15,911.15 מ"ר[11] עיקרי בשני בניינים בני 20 קומות + קומת גג חלקית (כולל שטח של 69.29 מ"ר שאושרו בהקלה לניוד ממגורים למסחר, מעבר לשטח המותר לניוד).

היקף זכויות הבניה המבוקש למסחר (בנין מס' 2) - בקומת קרקע- 847.73 מ"ר עיקרי ובקומת ביניים- 309.27[12] מ"ר עיקרי (טרם ההקלה לניוד ממגורים למסחר) בתוספת שטחי שירות למסחר בשתי הקומות.

<u>מחסנים</u>

כאמור קיימת מחלוקת לעניין שטחי המחסנים המיוחסים למגורים ומקדם השווי הראוי- שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 830.65 מ"ר לפי מקדם 0.4 ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח של 683.37 מ"ר מחסנים למגורים במרתף לפי מקדם שווי של 0.2.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח המחסנים המבוקש הינו 830.65 מ"ר, מתוכם שטח של כ-578 מ"ר מתוכננים בקומת מרתף 4-, כ-243 מ"ר בקומות מרתף 3-, 2- ו-1- ושטח של 9.57 מ"ר בקומת הקרקע.

[11] 7,912.53 מ"ר +7,929.33 מ"ר + 69.29 מ"ר שנויד למסחר

[12] 378.56 מ"ר – 69.29 מ"ר שנוידו משטחי המגורים

בתוכנית הבקשה להיתר קיימת טבלה נוספת, המפרטת את שטחי המחסנים נטו המיוחסים לדירות המגורים. סך שטחי המחסנים נטו בהתאם לטבלה זו הינו 683.37 מ״ר[13]. מחסנים אלו הינם בקומות המרתף.

בנוסף, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר, המחסן בקומת הקרקע הינו מחסן כללי שאינו משויך לדירות, לפיכך שטחו לא יובא בחשבון בתחשיב השבחה.

לאור האמור לעיל יובא בחשבון שטח למחסנים של 821.08 מ״ר.

מקדם שווי למחסנים- קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למקדם שווי למחסנים של 0.4. עם זאת, בקומת מרתף 4-, שטח נרחב של מחסנים (כ-578 מ״ר) אשר חלקו ממוקם במרחק רב משטחי החניות ו/או גרעין הבנין. לפיכך, יובא בחשבון מקדם שווי למחסנים בקומה 4- של 0.3 ומקדם משוקלל לכלל המחסנים של כ- 0.33.

<u>מקדם דחיה להכנת תוכנית בינוי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של שנה בשיעור היוון של 6% בגין ההוראה להכנת תוכנית בינוי כתנאי להגשת בקשה להיתר לתמל/1086.

מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של שנתיים.

התוכנית כאמור מתנה הגשת בקשה להיתר באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי כוללת לכל שטח התוכנית או לחלקים ממנה אשר תכלול בין היתר, נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיו״ב. התוכנית תוכן על גבי מדידה מאושרת לרישום. מתוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

לאור גודל התוכנית הנדונה, היקף הזכויות הנרחב ומגוון השימושים, קיבלתי את תקופת הדחיה שקבע שמאי המבקשת של שנתיים לאישור תוכנית בינוי.

<u>עלות עודפת למרתף חניה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי במצב החדש יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין מרתפי חניה.

התוכנית קובעת כי תקן החניה הינו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, שלא יגדל מעבר ל-1.33 חניות ליח״ד וכי נדרש פתרון חניה תת קרקעי לשטחי המגורים. בהתאם לתוכניות ההיתר עולה כי נדרשים 260 מקומות חניה ב-4 קומות מרתף ובסה״כ מוצעים 260 מקומות בשטח כולל של כ-9,138 מ״ר המבטא כ-35 מ״ר למקום חניה בממוצע.

שמאי המשיבה העריך עלות עודפת זו בשיעור של 60% מעלות הקמת כלל החניות התת קרקעיות ובסה״כ 68,400 ₪ X 260 חניות, סך של 17,784,000 ₪.

שמאי המבקשת קיבל את העלות העודפת שחישב שמאי המשיבה, אך לגישתו, עלות זו מיוחסת אך ורק ל-156 מקומות חניה (חניות הנמכרות עם הדירות), לפי 114,000 ₪ למקום חניה, ובנוסף הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה ליתר מקומות החניה של 104 מקומות חניה בסך של 89,000 ₪ למקום, המהווה את ההפרש בין עלות ההקמה לשווי

[13] יוער כי שטחי המחסנים בחלקה 12 בגוש 3654 מהם הביא שמאי המבקשת נתוני שווי, הינם לשטחי ברוטו.

מקום חניה של 25,000 ₪ למקום (114,000-25,000), סה"כ 9,256,000 ₪, וסה"כ עלות עודפת כוללת של 27,040,000 ₪.

לאור קביעת שווי הקרקע למ"ר מבונה בגישת החילוץ תוך קביעת עלות בניה שאינה כוללת את עלות החניה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון עלות עודפת לחניה ראשונה לכל יח"ד בסך של 114,000 ₪.

שמאי המבקשת הציג נתוני שווי מאתר רשות המיסים לחניות בחלקה 12 בגוש 3694, מהם הגיע למסקנה כי שווי מקום חניה הינו 25,000 ₪, ללא מע"מ.

בחלקה 12 הנ"ל נבנו כ-17 בנייני מגורים, בהם חלק מהחניות הן תת קרקעיות וחלק מעל לקרקע. אני סבור כי מחיר חניה של 25,000 ₪ משקף תמורה לחניה עילית.

עפ"י אתר רשות המיסים, בחלקה זו נמכרה חניה בתאריך 3.11.2019 בתמורה לסך של 60,000 ₪, בשכונת כפר גבירול נמכרו חניות, בחודש ינואר 2019, בתמורה לסך של 55,000 ₪- 60,000 ₪.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אליהו כהן בגו"ח 3648/33 בדרך יבנה 37 נקבע שווי למקום חניה תת קרקעי למועד 28.12.2018 בסך של 67,000 ₪.

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי למקום חניה של כ-50,000 ₪ לא כולל מע"מ ועלות בלתי מכוסה של 64,000 ₪.

סה"כ העלות העודפת- 24,440,000 ₪[14].

<u>שטחי הממ"דים בהתאם למימוש הנדון</u>

לאור המימוש המבוקש בדרך של בקשה להיתר בניה ובהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "חשדר"[15], שטחי הבניה יחושבו ללא שטחי הממ"דים.

ג. <u>ערכי השווי למועדים הקובעים 1.2020, 4.2021</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 4,400 ₪ למ"ר מבונה הן למועד הקובע לתוכנית (1.2020) והן למועד אישור ההקלות (4.2021). מנגד, שמאי המבקשת קבע שווי למ"ר מבונה למועד הקובע לתוכנית בסך של 3,600 ₪ ולמועד אישור ההקלות (4.2021)- 4,200 ₪ למ"ר מבונה.

ערכי השווי שהובאו בחשבון הינם לפני הפחתת העלות העודפת לחניות התת קרקעיות.

<u>השווי למועד הקובע 1.2020</u>

שמאי המשיבה קבע את השווי למ"ר מבונה על בסיס הכרעת השמאי המכריע תמיר שדה בגוש 3653 חלקות 19-18 תוך ביצוע התאמות למיקום ולמועד הקובע.

שמאי המבקשת קבע את השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ מנתוני מכירה של דירות בגוש 3654 חלקה 12 (שכונת חצרות המושבה).

כבקרה, הציג שמאי המבקשת, עסקה שנערכה למגרשים 100 + 101 בתוכנית רח/53/ד/א'4, כמפורט לעיל.

[14] 156 חניות X 114,000 ₪ + 104 חניות X 64,000 ₪

[15] ערר (י-ם) 417/11 "חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים"

בחנתי את נתוני השווי שהציג שמאי המבקשת מחלקה 12 בגוש 3654. בחלקה זו חלה תוכנית 414-0125815 המסמנת בתחום החלקה 17 בנייני מגורים[16] ומצאתי להביא בחשבון נתוני עסקאות נוספות מהחלקה, כדלקמן:

תאריך העסקה	זיהוי	מחיר מוצהר	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	אחסנה	מרפסת	שטח אקוי'	מחיר למ"ר אקוי'
26/02/2020		2,107,331	125	5	15	24	2018	6	12	133.4	15,797
25/02/2020		1,750,000	94	4	6	23	2019	6	12	102.4	17,090
30/01/2020		2,002,306	125	5	3	24	2018	6	12	133.4	15,010
09/01/2020	מגרש 203	2,352,091	133	5	21	24	2017	6	12	141.4	16,634
08/01/2020		1,745,000	94	4	3	9	2020	6	12	102.4	17,041
13/12/2019		1,957,307	125	5	3	24	2018	6	12	133.4	14,672
12/12/2019	מגרש 201	2,032,302	125	5	10	24	2018	5.21	12	133.084	15,271
21/11/2019		2,252,307	138	6	14	24	2017	6	12	146.4	15,385
21/11/2019		2,412,307	133	5	23	24	2017	6	12	141.4	17,060
20/11/2019		2,097,307	137	6	9	24	2017	6	12	145.4	14,424
19/11/2019	מגרש 202	2,052,307	125	5	14	24	2018	5.21	12	133.084	15,421
15/11/2019	מגרש 204	2,062,307	128	5	16	24	2017	5.21	12	136.084	15,155
11/11/2019		1,735,000	95	4	3	9	2019	6	12	103.4	16,779
06/11/2019	מגרש 203	1,792,307	92	4	9	24	2017	7.54	12	101.016	17,743
05/11/2019		2,052,306	125	5	14	24	2018	6	12	133.4	15,385
03/11/2019	מגרש 203	2,305,307	137	6	18	24	2017	5.99	12	145.396	15,855
31/10/2019		2,012,306	108	4	19	24	2017	6	12	116.4	17,288
29/10/2019		2,412,306	133	5	21	24	2017	6	12	141.4	17,060
22/10/2019		2,397,306	133	5	21	24	2017	6	12	141.4	16,954
10/10/2019		1,802,308	92	4	10	24	2017	6	12	100.4	17,951
06/10/2019	מגרש 203	1,917,307	108	4	16	24	2017	7.54	12	117.016	16,385
ממוצע					13						16,208

קיבלתי את מקדם ההתאמה לבניה מעל למסחר שקבע שמאי המבקשת לפיכך מתקבל מנתונים אלו שווי למ"ר בנוי מתואם לבניה מעל למסחר של כ-15,800 ₪.
כמו כן, קיבלתי את רכיבי החילוץ המוסכמים על הצדדים (מע"מ, רווח יזמי ועלות בניה). מחילוץ השווי בהתאם לנתונים אלו מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-4,200 ₪.

להלן נתוני שווי נוספים:

1. <u>עסקת אופציה מיום 15.1.2019, בגוש 3648 חלקות 225-224, (חלקה חדשה 344)</u>

<u>דרך יבנה</u>[17]

עסקת האופציה נערכה לגבי שתי חלקות בשטח זהה של 751 מ"ר כל אחת, עליהן חלה תוכנית רח/2000/טז/1. בהתאם להסכם, התמורה ככל שתמומש האופציה (האופציה מומשה והוצא היתר בניה בנכס), נקבעה לסך של 13,450,000 ₪ + מע"מ. בהתאם לנספח ב' להסכם (נוסח מוסכם וסופי של הסכם המכר) נקבע כי הבסיס עליו נקבעה התמורה הינו לפי 28 יח"ד וככל שהקונים יקבלו היתר המאפשר יותר מ- 28 יח"ד תגדל התמורה בסך של 480,357 ₪ + מע"מ לכל יחידת דיור שתתווסף.
שטח אקוי' ליח"ד- 132 מ"ר[18].
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 3,639 ₪ למ"ר מבונה (מגלם מרתף תת קרקעי).

[16] טרם נרשמו חלקות חדשות.
[17] העסקה הוצגה בפני בהליך שומה מכרעת שנערך על ידי בגו"ח 3703/900 מיום 7.1.2021.
[18] 110 מ"ר עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד +12 מ"ר מרפסת מקורה לפי מקדם 0.5 + 7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.4 (המחסנים בקומות מרתף, קרקע ו-1)

יוער כי בהתאם לתוכנית היתר הבניה בנכס הנ"ל, המחסנים אינם צמודים לדירות וממוקמים בקומת מרתף, קרקע וראשונה.

2. בשומה מכרעת של השמאי אלדד חיימי בגו"ח 3653/18,19 הובא בחשבון שווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה מגורים במצב חדש למועד קובע 6.2020, לפני הפחתה לחניה תת קרקעית בבניינים רבי קומות מעל מסחר, בסמוך לרחוב ששת הימים ודרך הים.

בהתאם לכלל הנתונים לעיל, הגעתי למסקנה כי השווי הראוי למ"ר מבונה מתואם הינו סך של 4,200 ₪ למ"ר מבונה (לפני הפחתת עלות חניה תת קרקעית).

<u>השווי למועד הקובע 4.2021</u>

לאחר שבחנתי את ניתוח העסקאות מהסביבה הקרובה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מחודש 4/2021, קיבלתי את השווי למ"ר בנוי מגורים מתואם בסך של 16,300 ₪ למ"ר[19] המוסכם על שמאי המבקשת, ואת תחשיב חילוץ השווי לפיו מתקבל סך של כ-4,400 ₪ למ"ר מבונה שהינו סביר.

שמאי המבקשת הציג כבקרה לשווי שקבע, עסקה שנערכה בהתאם לפרסום באתר רשות המיסים ביום 16.3.2021 בין חברת אמטל רחובות בע"מ (המוכרת) לבין חב' אמפא ישראל בע"מ (הרוכשת) למגרשים 100 + 101 בתוכנית רח/53/ד/א'4.
ניתוח העסקה בשומת המבקשת, כולל מידע משלים שקיבל מגורם מטעם החברה הרוכשת לפיו התמורה מגלמת בין היתר תשלום בו נשאה המוכרת למתכננים ויועצים לצורך הכנת תוכנית רח/53/ד"/4/א' ולהוצאת היתרי בניה ותשלום אגרות והיטלים המסתכם לסך של כ-20 מיליון ₪ ששולמו ע"י המוכרת, לא כולל היטלי השבחה וסכום המיוחס להסכם פיתוח ייחודי להקמת גשר ופיתוח שצ"פ סמוך, מביא לסך של 2,699 ₪ למ"ר מבונה המגלם ממ"דים.
כתמיכה לניתוח העסקה הוצג תצהיר שמאי המבקשת הכולל תדפיס מאתר רשות המיסים בו דווחה העסקה ונתונים לגבי תשלום האגרות וההיטלים כפי שנמסרו לו ע"י החברות המעורבות בעסקה.
אין חולק כי מדובר בעסקה בין חברות קשורות.
בפרסומים שונים נרשם כי העסקה נחתמה כשנה לפני הדיווח אך מומשה בחודש 6.2021 במחיר שנקבע בעת החתימה וזאת בתמורה לסך של כ-170,000,000 ₪ המשקף כ-524,000 ₪ קרקע ליח"ד.
לאור האמור לעיל ולאי הוודאות בנתוני העסקה, לא מצאתי להביא בחשבון נתון זה.

[19] מגלם בניה מעל למסחר.

שווי מ״ר מבונה מסחר

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 5,760 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם וסך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש לתוכנית תמ״ל/1086 ולמועד אישור ההקלות.
שמאי המבקש קבע שווי בסך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה בשני מצבי התכנון לתמ״ל/1086 ולמועד אישור ההקלות.

בשומה המכרעת שהוצגה לעיל בגו״ח 3653 חלקות 18,19 נקבע כאמור שווי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה להיקף מסחר כולל של כ-9,000 מ״ר. לפיכך אני מקבל את השווי המוסכם בסך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה המבטא שטח קטן יותר.
מצב קודם לתוכנית- לאור היקף השטחים למסחר במצב הקודם כאמור לעיל, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.
שווי למועד קובע 4.2021- קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים בסך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה.

ד. תחשיב ההשבחה

מצב קודם – מגרש 265				
מהות	**מ״ר מבונה**	**מקדם אקוי׳**	**שווי למ״ר מבונה**	**סה״כ ב-** ₪
מסחר עיקרי	200	0.75	5,760	860,841
מסחר שירות	30	0.52	5,760	90,388
שטח עיקרי מגורים	3,200	1	4,200	13,440,000
8 חדרי גג	320	1	4,200	1,344,000
מרפסות גג	576	0.2	4,200	483,840
פרגולות מקורות	200	0.1	4,200	84,000
מרפסות מקורות	384	0.5	4,200	806,400
מחסנים	240	0.4	4,200	403,200
סה״כ שווי המגרש במצב קודם				**17,512,670**
מצב חדש – מגרש 192				
מהות	**מ״ר מבונה**	**מקדם אקוי׳**	**שווי למ״ר מבונה**	**סה״כ שווי** ₪
מסחר עיקרי ק. קרקע	847.73	1	4,800	4,069,104
מסחר עיקרי ק. ביניים	309.27	0.55	4,800	816,473
מסחר שירות ק. קרקע	227.03	0.7	4,800	762,821
מסחר שירות ק. ביניים	82.97	0.42	4,800	167,268
שטח עיקרי מגורים(ללא מועדון דיירים)	15,911.15	1	4,200	66,826,830
מרפסת מקורה/זיזית	2,806.25	0.5	4,200	5,893,125
מרפסת גג	621.4	0.3	4,200	782,964
מחסנים במרתף למגורים	821.08	0.33	4,200	1,136,608
שווי ביניים כ״סה				80,455,192
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים	260 מק׳			24,440,000
סה״כ שווי מגרש 192				56,015,192
סה״כ שווי המגרש במצב חדש לאחר דחיה להכנת תוכנית בינוי (שנתיים, 6%)			0.89	**49,853,322**

ההשבחה- 32,340,652 ₪

היטל ההשבחה- 16,170,326 ₪

9.3. **<u>ההשבחה בגין אישור הקלות בניה</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

ההקלות בגינן חושבה השבחה במגרש 192 למועד קובע 28.4.2021:

א. <u>העברת שטחי מגורים ליעוד מסחר</u>

ניתן לבנות בהתאם לתוכנית שטח של 890 מ״ר עיקרי מסחר וניתן לנייד עד 30% משטח זה ממגורים למסחר המהווים 267 מ״ר, על פי התוכנית, סה״כ 1,157 מ״ר. בהתאם לבקשה להיתר התבקשו 1,226.3 מ״ר למסחר. מכאן כי תוספת השטח של 69.3 מ״ר תחויב בהתאם להקלה לניוד שטחים ממגורים למסחר בהתחשב בדחיה (שנה, 6%).

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי כזמין	סה״כ שווי בדחיה
שטח מגורים לניוד מעבר ל-30% ביעוד מגורים	69.3	4,400	304,876	287,619
שטח מגורים לניוד מעבר ל-30% ביעוד מסחרי	69.3	4,800	332,592	313,766
סה״כ השבחה			**27,716**	**26,147**

ב. <u>העברת שטחי שירות ממגורים למסחר</u>

שטח השירות שהועבר ממגורים למסחר הינו 71.72 מ״ר, מעבר לשטח של 310 מ״ר המותר עפ״י התוכנית בהתחשב בדחיה.

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ״ר מבונה	מקדם אקוי׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי כזמין	סה״כ שווי בדחיה
שטח שירות מגורים לניוד מעבר ל-310 ביעוד מגורים	71.72	0.25	4,400	78,892	74,426
שטח שירות מגורים לניוד מעבר ל-310 ביעוד מסחר	71.72	0.42	4,800	144,588	136,403
סה״כ השבחה					**61,977**

ג. <u>השבחה לזמינות - מגרש 192</u>

תחשיב ההשבחה:

מגרש 192			
מהות	**מ״ר מבונה**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ שווי ₪**
מסחר עיקרי ק. קרקע	847.73	1	4,069,104
מסחר עיקרי ק. ביניים	309.27	0.55	816,473
מסחר שירות ק. קרקע	227.03	0.7	762,821
מסחר שירות ק. ביניים	154.69	0.42	311,855
שטח עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	15,841.86	1	69,704,184
מרפסת מקורה/זיזית	2,806.25	0.5	6,173,750
מרפסת גג	621.40	0.3	820,248
מחסנים	840.15	0.4	1,478,664
סה״כ שווי ביניים			84,274,664
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים (60%)	260 מק׳	68,400	(-)17,784,000
סה״כ שווי מגרש 192			66,490,171
סה״כ השבחה למגרש 192 בזמינות להכנת תוכנית בינוי (שנה, 6%)			**3,763,595**

ד. <u>הקלה לתוספת קומה</u>

במצב קודם ניתן לבנות בנין בן 21 קומות + קומת קרקע. במצב חדש, בהתאם לבקשה להיתר ולהקלה שאושרה, מבוקש בנין בן 22 קומות + קומת קרקע.
ההשבחה חושבה בגין תוספת קומה בשיעור של 2% (לאחר התייקרות הבניה) לכל קומה מקומה ממוצעת 11 לקומה 21.

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
השבחה לתוספת קומות -בקשה 20200705	190	0.2	4,400	**167,024**

ה. <u>הקלה בקווי בניין</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
חריגה קו בניין צדדי (בקשה 20200705)	57	0.15	4,400	37,772
חריגה קו בניין צדדי (בקשה 20200731)	239	0.15	4,400	157,506
סה"כ השבחה				**195,278**

ו. <u>הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה[20]	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטח מבונה בחריגה -(בקשה 20200705) בקיזוז שטח מרחב מוגן	373	0.25	4,800	**448,092**

ז. <u>הקלה להגבהת שטח מסחרי</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטח מבונה בחריגה -(בקשה 20200705) בגובה 7.7 מ'	270	0.033	4,800	**42,768**

ח. <u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>

מהות ההקלה	סה"כ
העברת שטח עיקרי ממגורים למסחר	26,147
העברת שטחי שירות ממגורים למסחר	61,977
השבחה לזמינות - מגרש 192	3,763,595
הקלה לתוספת קומה	167,024
הקלה בקווי בנין	195,278
הקלה להגדלת תכסית קומת קרקע	448,092
הקלה להגבהת שטח מסחרי	42,768
סה"כ השבחה	**4,704,881** ₪
היטל השבחה	**2,352,440** ₪

[20] מקדם אקו' ממוצע בקומת קרקע בקיזוז שטח חצר

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

א. <u>ניוד שטח עיקרי ממגורים למסחר</u>

ההשבחה חושבה בגין שטח לניוד של 69.3 מ״ר ממגורים למסחר.

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי כזמין
שטח מגורים לניוד מעבר ל-30% לשימוש מגורים	69.3	4,200	291,018
שטח מגורים לניוד מעבר ל-30% לשימוש מסחר	69.3	4,800	332,592
השבחה כזמין			41,574
סה״כ השבחה לאחר דחיה (שנתיים, 6%)			**37,001**

ב. <u>ניוד שטחי שירות ממגורים למסחר</u>

ההשבחה חושבה בגין שטח שירות לניוד ממגורים למסחר של 71.72 מ״ר.

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ״ר מבונה	מקדם אקוי׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי כזמין
ש״ש מגורים לניוד מעבר למותר לשימוש מגורים	71.72	0.25	4,200	75,306
שטח שירות מגורים לניוד מעבר למותר ביעוד מסחר	71.72	0.42	4,800	144,588
השבחה כזמין				69,282
סה״כ השבחה לאחר דחיה (שנתיים, 6%)				**61,660**

ג. <u>השבחה לזמינות תוכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה</u>

בשומת המשיבה ההשבחה בגין זמינות חושבה בדחיה של שנה שאמורה לשקף את הבקשה להקלה לשינוי הוראות התוכנית כך שאישור תוכנית הבינוי יהיה תנאי למתן היתר בניה לעומת ההוראה בתוכנית כי אישור תוכנית בינוי מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

לעמדתו, ההקלה המבוקשת אינה מהווה גורם משביח מאחר שאין בכוחה לשקף מצב תגובת שוק לצורך ביצוע ההליך הטכני של אישור תוכנית הבינוי. כתימוכין, הוצג תצהיר חתום ע״י גב׳ זוהר זליג ביום 2.8.2023, מתאמת תכנון בחב׳ אי שטרן ניהול פרויקטים הנדסיים בע״מ המלווה את המבקשת בפרויקט הנדון, לפיו הוועדה המקומית התעכבה באישור תוכנית הבינוי ועקב זאת הומלץ לחברה ע״י מנהל אגף תכנון ורישוי להגיש בקשה להקלה שתאפשר להגיש את הבקשות להיתר, כך שאישור תוכנית הבינוי יהווה תנאי למתן ההיתר ולא להגשת הבקשות.

עוד עולה מהתצהיר כי תוכנית הבינוי היתה צפויה להתאשר בסוף חודש מאי 2021 ובניגוד לכך, התאשרה רק ביום 24.5.2022.

לעמדתו, ככל וימצא כי ההקלה משביחה, יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש דחיה בת שנתיים כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה ודחיה של שנה אחת בלבד להכנת תוכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי-ק.קרקע	847.73	1	847.73	4,800	4,069,104
מסחר עיקרי-ק. ביניים	378.56	0.55	208.21		999,398
מסחר שירות-ק. קרקע	227.03	0.7	158.92		762,821
מסחר שירות-ק. ביניים	154.69	0.42	64.97		311,855
עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	15,841.86	1	15,841.86	4,200	66,535,812
מרפסות מקורות/זיזית	2,806.25	0.5	1403.14		5,893,167
מרפסת גג	621.40	0.3	186.42		782,964
מחסנים מגורים במרתף	683.37	0.2	136.67		574,031
סה"כ ביניים					79,929,152
<u>הפחתות</u>					
עלות הקמת חניות תת"ק					-27,040,000
הפחתת התחייבות חוזית לעיריית רחובות					-10,000,000
סה"כ מצב חדש					42,889,152
סה"כ שווי מגרש 192 בדחיה להכנת תכנית בינוי (כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה) (2, 6%)					38,171,193
סה"כ שווי מגרש 192 בדחיה להכנת תכנית בינוי (כתנאי למתן היתר בניה) (1, 6%)					40,461,464
סה"כ ההשבחה למגרש 192 בגין זמינות					**2,290,272**

ד. <u>הקלה לתוספת קומה</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
השבחה לתוספת קומה-בקשה 20200705	189.8	0.2	4,200	**159,432**

ה. <u>הקלה בקווי בניין</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
חריגה קו בניין צדדי (בקשה 20200705)	57	0.15	4,200	36,055
חריגה קו בניין צדדי (בקשה 20200731)	238.6	0.15	4,200	150,346
סה"כ השבחה				**186,401**

ו. <u>הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטח מבונה בחריגה -(בקשה 20200705) בקיזוז שטח מרחב מוגן	373	0.25	4,800	**448,092**

ז. <u>הקלה להגבהת שטח מסחרי</u>

תחשיב ההשבחה:

מהות	מ"ר מבונה	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטח מבונה בחריגה -(בקשה 20200705) בגובה 7.7 מ'	270	0.033	4,800	**42,768**

ח. <u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>

מהות ההקלה	**סה"כ**
ניוד שטח עיקרי ממגורים למסחר	37,001
ניוד שטח שירות ממגורים למסחר	61,660
השבחה לזמינות - מגרש 192	2,290,272
הקלה לתוספת קומה	159,432
הקלה בקווי בנין	186,401
הקלה להגדלת תכסית קומת קרקע	448,092
הקלה להגבהת שטח מסחרי	42,768
סה"כ השבחה	**3,225,626** ₪
היטל השבחה	**1,618,813** ₪[21]

9.3.3.<u>תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>

ההקלה כי תוכנית הבינוי תהווה תנאי למתן היתר ולא תנאי להגשת הבקשה מאפשרת את תכנון הבנין ותוכנית הבינוי במקביל. המשמעות הינה זמינות בקבלת היתר הבניה שהוערכה בתקופה של שנה.

[21] כך במקור

9.3.4.**<u>הכרעה</u>**

א. <u>מהות ההשבחה עקב אישור ההקלות</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות בניה כמפורט לעיל.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין שטחי ההקלות ומקדמי השווי. לאחר שבחנתי את השטחים שהובאו בחשבון ואת מקדמי השווי החלטתי לקבלם.

עיקרי המחלוקת הינם לענין ערכי השווי ומקדם הדחיה להקלה בגין תוכנית הבינוי.

ב. <u>הקלה לזמינות בגין תוכנית בינוי</u>

אני סבור כי האמצעי שעמד לרשות היזם להגיש בקשה להקלה מהוראת התוכנית מקצר את הליך הרישוי ותורם לזמינות. מקדם הדחיה שהובא בחשבון של שנה בגין רכיב הזמינות הינו סביר.

ג. <u>ערכי השווי</u> - כמפורט בסעיף 9.2.4 לעיל.

ד. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>הקלה לניוד שטח עיקרי ממגורים למסחר</u>

מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח מגורים לניוד	69.3	4,400	304,920
שטח מגורים לניוד בשימוש מסחר	69.3	4,800	332,640
השבחה כזמין			27,720
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94		**26,151**

<u>הקלה לניוד שטחי שירות ממגורים למסחר</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח שירות מגורים לניוד	71.72	0.25	4,400	78,892
שטח שירות לניוד בשימוש מסחר	71.72	0.42	4,800	144,588
השבחה כזמין				65,696
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**61,977**

<u>הקלה להכנת תוכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה</u>

מהות	מ"ר מבונה	מקדם אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי ב-₪
מסחר עיקרי ק. קרקע	847.73	1	4,800	4,069,104
מסחר עיקרי ק. ביניים	309.27	0.55	4,800	816,473
מסחר שירות ק. קרקע	227.03	0.7	4,800	762,821
מסחר שירות ק. ביניים	82.97	0.42	4,800	167,268
שטח עיקרי מגורים(ללא מועדון דיירים)	15,911.15	1	4,400	70,009,060
מרפסת מקורה/זיזית	2,806.25	0.5	4,400	6,173,750
מרפסת גג	621.4	0.3	4,400	820,248
מחסנים במרתף למגורים	821.08	0.33	4,400	1,192,208
סה"כ שווי ביניים				84,010,931
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים	260 מק'			24,440,000
סה"כ שווי מגרש 192 כזמין				59,570,931
שווי מגרש במצב קודם לאחר דחיה להכנת תוכנית בינוי (שנתיים, 6%)			0.89	**53,017,917**
שווי מגרש במצב חדש בתוספת זמינות (קיצור דחיה בשנה, 6%)			0.94	**56,198,992**
ההשבחה להקלה				**3,181,075**

הקלה לתוספת קומה

מהות	שטח	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
הקלה לתוספת קומה	189.8	0.2	4,400	167,024
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**157,570**

הקלה בקווי בניין

מהות	שטח	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
הקלה בקווי בנין	295.6	0.15	4,400	195,096
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**184,053**

הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע

מהות	שטח	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
הקלה להגדלת תכסית קומת קרקע	373.53	0.25	4,800	448,236
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**422,864**

הקלה להגבהת שטח מסחרי

מהות	שטח	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
הקלה להגבהת שטח מסחרי	270	0.033	4,800	42,768
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**40,347**

סה"כ השבחה בגין הקלות- ₪ 4,074,037

היטל ההשבחה- ₪ 2,037,018

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, כדלקמן:

תוכנית/אחר	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"ל/1086	4.1.2020	₪ 32,340,652	₪ 16,170,326
הקלות בניה	28.4.2021	₪ 4,074,037	₪ 2,037,018

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב