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: 870-2023
מספרנו: 441 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 איילי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- ohad@danco.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3653 חלקה 153 (חלק), מגרשים 201A, 201B בתוכנית תמ"ל/1086,
דרך ששת הימים, רחובות

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. מטרת השומה

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. מועדים קובעים לשומה

תוכנית/אחר	מועד קובע
תמ"ל/1086	4.1.2020
הקלות בניה	24.2.2021

3. ביקור בנכס

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

4. פרטי הנכס

גוש:	3653	
חלקה:	153	
שטח החלקה הרשום:	7,405 מ"ר	
מגרשים:	201A	201B (עפ"י תמ"ל/1086)
שטח המגרשים:	1,603 מ"ר	472 מ"ר
סה"כ שטח המגרשים:	2,075 מ"ר	
מהות הנכס:	מגרש לבניה ביעוד אזור מגורים ד' + שפ"פ	
מיקום:	דרך ששת הימים, שכונת קרית משה, רחובות	

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 153 (חלק) בגוש 3653 ממוקם ממערב לדרך ששת הימים, בשכונת קרית משה ברחובות.

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

דרך ששת הימים מהווה ציר תנועה ראשי המסתיים בדרך הים.

רחוב משולם סרנגה הינו רחוב דו סיטרי הניצב לדרך ששת הימים.

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 201A (יעוד מגורים ד׳) ומגרש 201B (יעוד שטח פרטי פתוח) בתוכנית תמ״ל/1086, הינם בשטח כולל של 2,075 מ״ר המהווים חלק מחלקה 153.

מגרש 201A בעל צורה דמוית מלבן הפונה בחזית מזרחית לדרך ששת הימים ובחזית דרומית לרחוב משולם סרנגה. מגרש 201B בעל צורה דמויית מלבן, צמוד ממערב למגרש 201A. המגרשים צמודים מדרום למגרש 192 על פי תמ״ל/1086.

בתחום המגרשים מבוקשת בניה של בניין מגורים בן 10 קומות הכולל סה״כ 37 יח״ד מעל לקומת קרקע ו- 2 קומות מרתף, כמפורט להלן.

במועד הביקור בנכס נמצא כי המגרשים מגודרים והחלו בהם 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 264 ביעוד אזור מגורים ג' בשטח של 1,750 מ"ר.

בחלק הדרומי של המגרש מסומנת רצועה ביעוד זכות דרך.

זכויות הבניה:

מס' קומות- 3 + עמודים

מס' יח"ד למגרש- 18 יח"ד

שטח מקסימלי ליח"ד- 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 הועדה 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 הועדה 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 תוכנית 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 בתכניות 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 יעודי 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 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. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שטח להקמת תחנת משנה ומסדרון תשתיות עילי לקווי במתח עליון.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כ**מגרש 201A ביעוד אזור מגורים ד׳ ומגרש 201B ביעוד שפ״פ.**

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

הוראות אדריכלות:

[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.

גובה קומות - קומת קרקע- לא יעלה על 7 מ׳ מעל מפלס הכניסה.
קומת מגורים - לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו (רצפה לתקרה).

<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.

<u>להלן זכויות הבניה **במגרש 201A**:</u>

- שטח המגרש - 1,603 מ״ר
- מגורים שטח עיקרי - 3,885 מ״ר מעל הכניסה הקובעת
- מגורים שטח שירות- 1,480 מ״ר מעל הכניסה הקובעת
  5,311 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת
- סה״כ שטחי בניה- **10,676 מ״ר**
- מרפסות - 666 מ״ר (בנוסף לשטח העיקרי)
- תכסית - 50%
- מס׳ יח״ד - 37
- מס׳ קומות - 10 מעל הכניסה הקובעת
  3 מתחת לכניסה הקובעת

<u>זכויות הבניה **במגרש 201B**:</u>

- שטח המגרש - 472 מ״ר
- שטח שירות- 1,193 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת

<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.
- מרתפים - תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש-15% משטח המגרש יישאר פנוי לחלחול או בתאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים בהתאם לתמ״א 4/ב/34.

<u>חניה</u>

- 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.

- 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 20200571

מהות הבקשה: הקמת בניין מגורים בן 37 יח"ד בעשר קומות כולל קומת קרקע ע"ג שתי קומות מרתף חניה + קומת גג טכני.

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ הבנין	שטח מרוצף	מצללה
	מגורים	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חניה שירות	אחסנה	סה"כ (*)			
מרתף 2-					133.27	575.56	214.57	1036.56	1036.56		
מרתף 1-					42.86	1583.78		1649.8	1649.8		
קרקע	294.52		294.52	39	97.38			275.16	569.68		
1	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
2	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
3	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
4	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
5	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
6	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
7	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
8	368.92	82.93	451.85	52	46.03			98.03	549.88		
9	380.34	2.56	382.9	26	25.4			51.4	434.3	131.75	
גג					20.59			20.59	20.59		99.74
סה"כ	**3626.22**	**666**	**4292.22**	**481**	**687.74**	**2159.34**	**214.57**	**3817.75**	**8109.97**	**131.75**	**99.74**

(*) כולל חדרי שירות משותפים, מערכות טכניות ומ. שירות, בליטות, גגונים, קירוי.

להלן ההקלות המבוקשות:

1. הקלה לשינוי מהוראות התוכנית (ס' 6.1 ס"ק 1.1) כך שתוכנית הבינוי תהווה תנאי למתן היתר בניה ולא כתנאי להגשת הבקשה.
2. שינוי מהוראות הבינוי (4.22 ב4) כך שתותרנה דירות גן לחזיתות הפונות לרחוב.
3. הקלה לניוד שטחים בין השימושים והקומות וניוד שטחים לצורך הגדלת מרפסות וממ"דים.
4. הקלה בקו בנין קדמי לבניית גזוזטראות הנמצאות 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מ' או 40% כך שיהיה 2.4 מ' במקום 4 מ'.
5. הקלה מסעיף 5 סעיף ב-שינוי הוראות בינוי לעניין אי ניצול שטחים עבור רווחת הדיירים.
6. שינוי מהוראות בינוי לעניין אחוזי גינון ומילוי אדמה מעל מרתפים-הקטנת המילוי כך שיפחת מ-1.2 מ'.

בהחלטת ועדת משנה- רישוי מס' 2021002 מיום 24.2.2021 נקבע:

לאשר הבקשה בחלקה להקמת בנין מגורים בן 10 קומות + קומת קרקע ע"ג שתי קומות מרתפי חניה + קומת גג טכני כולל: גדרות, פיתוח, שטח צובר גז, סה"כ 37 יח"ד בין היתר בתנאים הבאים:

1. תיקון הבקשה בתיאום עם מינהל ההנדסה.
2. התייחסות להקלות:
   - הקלה לעומק שתילה - לא תאושר.
   - רצועת הגינון לחזית רח' ששת הימים תורחב לעומק 2 מ' ולא 1 מ'.
   - יש להגדיל את שטח הלובי - תאום ואישור תכנון עם מנהל האגף.
   - יש לתכנן שביל גישה נפרד לחדר האשפה.
   - תנאי למתן היתר יהיה אישור תוכנית בינוי.
   - שטח של 7 יח"ד המהוות 20% לא יעלה על 80 מ"ר.
   - לא יאושרו מרפסות תחומות ב-3 קירות-יש לתקן בהתאם להערות הבדיקה.
   - תנאי למתן היתר: מיגון אקוסטי בהתאם להוראות 6.1.2.
   - שטח המחסנים לא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד.

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. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

9.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תמ"ל/1086	4.1.2020	4,001,206 ₪ (*)	לא חלה השבחה
הקלות בניה	24.2.2021	912,500 ₪	668,970 ₪

(*) למימוש חלקי בשיעור של 97.7%.

9.2. **<u>תוכנית תמ"ל/1086</u>**

9.2.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מצב קודם</u>

בהתאם לתוכנית רח/2003/ב' ניתן לבנות במגרש 264 - 18 יח"ד בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי בתוספת + 6 חדרי גג בשטח של 240 מ"ר, מרפסות מקורות ומחסנים כמפורט להלן.

<u>מצב חדש</u>

בהתאם לתוכנית ניתן לבנות 3,885 מ"ר עיקרי למגורים (כולל מועדון דיירים).

בהתאם לבקשה להיתר התבקשו 3,623.25 מ"ר עיקרי למגורים כולל דירות גן, ללא מועדון דיירים, בתוספת מרפסות, מרפסות גג ומחסנים.

המימוש הנדון מהווה כ-97.7% ולפיכך בוצע תחשיב למימוש מלא ולמימוש חלקי.

חניה - הובאה בחשבון הפחתה לחלק מעלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית למגורים בשיעור של 60% מהעלות הכוללת.

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

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

<u>השווי למועד הקובע לתוכנית - 4.1.2020</u>

שווי למ"ר מבונה ממוצע למגורים - 4,400 ₪ למ"ר בשני מצבי התכנון.

השווי הינו בהתבסס על הנתונים הבאים:

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 התעשייה).

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

כמו כן הובא בחשבון כי תוספת השווי למ"ר ממוצע בבינוי של 18 קומות ולקרבה לבניה צמודת קרקע התקזזה עם ההפחתה להגדלת הצפיפות, הבניה מעל קומה מסחרית והקרבה לבנייני ציבור.

<u>השווי למועד הקובע להקלות 28.4.2021</u>

שווי למ"ר מבונה מגורים - 4,400 ₪ למ"ר על בסיס ניתוח הנתונים שלהלן:

עסקאות של דירות חדשות (שנת בניה 2021) בגוש 3653 חלקה 18 בשטח של כ-113 מ"ר פלדלת כמפורט בטבלה הבאה.

יום מכירה	חדרים	שטח	שטח אקו'	קומה	שווי מכירה ₪	שווי מ"ר אקוי'
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	131	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	122	132	2	1,966,000	14,894
29/04/2021	5	122	132	3	1,976,000	14,970
29/04/2021	5	122	132	4	1,986,000	15,045
29/04/2021	5	122	132	5	1,996,000	15,121
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	2	1,966,000	15,008
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	4	1,986,000	15,160
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
29/04/2021	5	121	131	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	131	5	1,996,000	15,237
29/04/2021	5	121	131	3	1,976,000	15,084
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	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 5	15,800
בניכוי מע"מ- 17%	13,504
בניכוי רווח יזמי - 15%	11,743
עלות בניה ישירה ועקיפה כולל העמסת ש"ש	7,300
שווי קרקע למ"ר מבונה	**4,400**

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

תחשיב ההשבחה

מצב קודם – מגרש 264			
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי מגורים	1,800	1	7,920,000
6 חדרי גג	240	1.3	1,372,800
מרפסת מקורה	216	0.5	475,200
מחסנים	135	0.4	237,600
סה"כ שווי המגרש במצב קודם			**10,005,600**
מצב חדש - מגרשים 201A, 201B			
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	3,700	1	16,280,000
חצר דירות גן כולל שוליות 0.7 לחצר מעל 100 מ"ר(ללא דירה בהקלה)	273.70	0.25	301,070
מרפסת מקורה/זיזית	666.00	0.5	1,465,200
מרפסת גג	131.75	0.3	173,910
מחסנים	277.5	0.4	488,400
סה"כ שווי ביניים			18,708,580
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים (60%)	55	68,400	-3,762,000
סה"כ שווי מגרשים			14,946,578
שווי מגרש במצב חדש לאחר דחיה להכנת תוכנית (שנה לפי 6%) במעוגל			**14,101,000**
סה"כ השבחה			**4,095,400**
סה"כ השבחה למימוש חלקי בשיעור של 97.7%			**4,001,206**
היטל השבחה			**2,000,603**

9.2.2.**<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>מצב קודם</u>

מקדם שווי חדרי הגג -בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם אקוי' 1.3 המגלם את מרפסת הגג.
ראוי להביא בחשבון מקדם שווי לחדר הגג ומקדם שווי לשטח מרפסת הגג המביאים לשטח אקוי' גדול יותר. כ"כ יש להביא בחשבון אפשרות הקמת פרגולות במרפסות הגג עפ"י תוכנית רח/2000/ג/4.

חדרי גג לפי 40 מ"ר לחדר 6 X יח"ד בקומה עליונה, סה"כ 240 מ"ר.

מרפסות גג- יתרת מרפסת הגג המחושבת משטח יח"ד של 113 מ"ר כולל ממ"ד בקיזוז חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר הינה סה"כ 73 מ"ר מרפסת ליח"ד 6 X = 438 מ"ר.

פרגולות מקורות במרפסות גג - לפי 50 מ"ר ליח"ד לפי תקנות התו"ב 6 X יח"ד= 300 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים כפי שהוצגו בשומת המשיבה, למעט שטח הבניה העיקרי למגורים בשטח של 3,626.22 מ"ר ללא מועדון הדיירים ושטח מחסנים למגורים של 189.75 מ"ר. מקדם שווי מחסנים - בשומת המשיבה נקבע מקדם שווי 0.4 אלא שעפ"י תוכנית הבקשה להיתר המחסנים ממוקמים בקומות המרתף ומקדם השווי הראוי הינו 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%.

<u>התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה</u>

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-4.64%, המבטאת עליית ערך קרקע גבוהה יותר.

<u>הפחתת עלויות בלתי מכוסות לחניות ומרתפים</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך 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-39 מ"ר ומכאן שהעלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך של 2,436 ₪, הינה לעלות בניה ישירה.

עפ"י שומות מכריעות, עלות זו אמורה לשקף את מלוא העלות של החניה הראשונה לכל יח"ד, סה"כ 37 מקומות (מתוך 55) במקרה הנדון, ואילו יתרת מקומות החניה, 18 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 -	55
מס' יח"ד -	37
מס' חניות עודפות -	18

<u>העלות הבלתי מכוסה בפרויקט</u>:

מהות	עלות לא מכוסה	מס' חניות	סה"כ
עלות בלתי מכוסה חניה ראשונה	114,000	37	4,218,000
עלות בלתי מכוסה בגין חניות עודפות	89,000	18	1,602,000
סה"כ		**55**	**5,820,000** ₪

השבחה בגין הקלה לשינוי הוראות התוכנית בדבר תוכנית הבינוי

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.

נתוני שווי

- 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'			112					**15,842**

התאמה לנכס הנדון:

מהות	עסקת השוואה	הנכס הנדון
שטח פלדלת לדירה ממוצעת	112	111
קומה ממוצעת	11	5
מס' יח"ד בנתוני ההשוואה	14	
מחיר ממוצע משוקלל ליח"ד בקומה 11	1,948,406	
התאמה ליח"ד בקומה ממוצעת 5	[5]1,858,406	
שטח אקו' ליח"ד בעסקאות ההשוואה	123	
סה"כ שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 5	**15,110** ₪	
שווי מ"ר בנוי אקו' בנכס הנדון		**15,100** ₪

- שווי למועד הקובע 24.2.2021

השווי למ"ר בנוי הינו כפי שנקבע בשומת המשיבה לאחר התאמות - 15,800 ₪ למ"ר בנוי אקוי'.

- חילוץ שווי קרקע למגורים

מועד קובע	4.1.2020	24.2.2021
שווי מ"ר בנוי ממוצע	15,100	15,800
בניכוי מע"מ- 17%	12,906	13,504
בניכוי רווח יזמי - 15%	11,223	11,743
עלות בניה לשטח עילי כולל עלות כללית	7,300	7,300
יתרה לקרקע	3,923	4,443
מס רכישה ונלוות 7%	275	311
סה"כ יתרה לקרקע בניכוי מס רכישה ונלוות מעוגל	**3,600**	**4,100**

[5] לפי 15,000 ₪ הפחתה לקומה

- 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** ₪
התאמה לאופי הבינוי (ללא קומת קרקע) תוספת 5%			**2,834** ₪

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
עיקרי מגורים	1,800	1	1800	3,600	6,480,000
חדרי יציאה לגג	240	1	240		864,000
מרפסות גג	438	0.3	131		473,040
פרגולות בגג	300	0.1	30		108,000
מרפסות מקורות	216	0.5	108		388,800
מחסנים	135	0.4	54		194,400
סה"כ שווי מצב קודם					**8,508,240**

מצב חדש

תיאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	3,626.22	1	3626.22	3,600	13,054,392
חצר דירות גן כולל שוליות מעל 100 מ"ר	273.70	0.25	68.42		246,328
מרפסות מקורות/זיזית	666	0.5	333.00		1,198,800
מרפסת גג	131.75	0.3	39.53		142,290
מחסנים למגורים במרתף	189.75	0.2	37.95		136,620
סה"כ ביניים					14,778,430
הפחתת עלות הקמת חניות תת"ק					-5,820,000
סה"כ שווי מגרשים A201, B201					8,958,430
דחייה					0.89
סה"כ שווי המגרשים לאחר דחיה					7,972,971
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					**7,973,000**
השבחה					**אין השבחה**

הערת שמאי המבקשת:

התוצאה שאין השבחה למרות העובדה שהתוכנית הוסיפה 19 יח"ד לעומת המצב הקודם מיוחסת לעלות של הקמת מרתפי החניה. במצב קודם לא הייתה דרישה להקמת חניות במרתף וניתן היה להסדירן בקומת העמודים, זאת בשונה מהמצב החדש לפיו הדרישה היא שמקומות החניה למגורים יהיו במרתף. העלות העודפת לחניה בסך של כ-5.82 מיליון ₪ מאיינת את ההשבחה.

9.2.3. **תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת**

- לענין שטח קירוי פרגולות על פי תוכנית רח/2000/ג/4- השומות נערכו למימוש בדרך של בקשה להיתר ומשלא התבקש קירוי פרגולות, לא הובאה בחשבון אפשרות זו בשני המצבים.
- לענין המחסנים במצב חדש - היתר הבניה בעסקאות ההשוואה כולל דירות עם מחסנים בקומות ודירות עם מחסנים במרתף. כ"כ בניתוח השווי בעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 10 מ"ר אקו' המבטאים 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.5 ו-6 מ"ר מחסן במקדם 0.7, 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 התבסס על עסקאות ההשוואה לדירות.

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.

- ההקלה לשינוי מהוראות התוכנית בדבר תוכנית בינוי מאפשרת את תכנון בית המגורים ותוכנית הבינוי במקביל. המשמעות הינה זמינות בקבלת היתר הבניה המוערכת ע"י שמאי המשיבה בכשנה.
- 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 עליית מחירים מהשומה המכרעת.
בשומת השמאי המכריע יהודה פלד לתמ"ל/1086 הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה של 50,000 ₪ לחניות מסחריות.

- לענין תחשיב ההשבחה- השווי במצב חדש כזמין למגורים בשומת המבקשת, הינו בסך של 8,958,430 ₪ (בנטרול שווי דחיה לתוכנית בינוי) המבטא שווי קרקע של 242,120 ₪ ליח"ד 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 נע 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>**

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי:

א. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הזכויות במגרש ששטחו 1,750 מ״ר הן על פי תוכנית רח/2003/ב.
אין מחלוקת כי הזכויות לניצול הן של 18 יחידות דיור בשטח של 100 מ״ר עיקרי ליח״ד, סה״כ 1,800 מ״ר עיקרי ובנוסף, ניתן לנצל 6 חדרי גג בשטח של 240 מ״ר ומרפסות גג, מרפסות מקורות בשטח של 216 מ״ר ומחסנים בשטח של 135 מ״ר.
המחלוקת הינה לענין מקדם השווי לחדרים על הגג ולמרפסות ולניצול פרגולות מקורות בגג.

<u>חדרים ומרפסות גג</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי שטחי חדרי הגג הינם 240 מ״ר (6 חדרי יציאה לגג X 40 מ״ר).
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקוי׳ לחדרי הגג של 1.3 המגלם את שטחי המרפסות ובסה״כ 312 מ״ר אקוי׳ ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם אקוי׳ 1 לחדר על הגג ולשטח המרפסות מקדם 0.3 ובסה״כ 371.4 מ״ר אקוי׳.
במגרש הנדון ניתן לבנות 6 חדרי גג ולהם מרפסות בשטח כולל של 432 מ״ר[6].
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 326.4 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 300 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 150 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%
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%

[6] 6 יח״ד בקומה X (100 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד)- (6 חדרי גג X 40 מ״ר)= 432 מ״ר

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
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 שטח של 3,885 מ"ר עיקרי (כולל מועדון דיירים).

שטחי הבניה שיובאו בחשבון בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר הבניה כלהלן :

היקף זכויות הבניה המבוקש למגורים הינו 3,626.22 מ"ר עיקרי בבנין בן 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, בכל קומה טיפוסית 4 יחידות דיור, בקומת הגג -2 דירות גג ובקומת הקרקע 3 דירות גן כאשר לכל יחידה חצר פרטית צמודה.

<u>מחסנים</u>

כאמור קיימת מחלוקת לעניין שטחי המחסנים המיוחסים למגורים ומקדם השווי הראוי- שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 277.5 מ"ר לפי מקדם 0.4 ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח של 189.75 מ"ר מחסנים למגורים במרתף לפי מקדם שווי 0.2.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח המחסנים המבוקש הינו 214.57 מ"ר המתוכננים בקומת מרתף 2-.

בתוכנית הבקשה להיתר קיימת טבלה נוספת, המפרטת את שטחי המחסנים נטו המיוחסים לדירות המגורים. סך שטחי המחסנים נטו בהתאם לטבלה זו הינו 189.75 מ"ר[7]. מחסנים אלו הינם בקומות המרתף.

לאור האמור לעיל יובא בחשבון שטח מחסנים של 214.57 מ"ר.

מקדם שווי מחסנים- כלל המחסנים ממוקמים בקומת מרתף תחתונה 2- כמתחם רציף אשר חלקו ממוקם במרחק רב משטחי החניות ו/או גרעין הבנין. לפיכך סביר להביא בחשבון מקדם שווי של 0.35 למחסנים.

<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.

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

<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 לתוכנית ההיתר עולה כי נדרשים 55 מקומות חניה ב-2 קומות מרתף ובסה״כ מוצעים 55 מקומות חניה בשטח כולל של 2,159.37 מ״ר המבטא כ-39 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 55 חניות, סך של 3,762,000 ₪.
שמאי המבקשת קיבל את העלות העודפת שחישב שמאי המשיבה, אך לגישתו, עלות זו מיוחסת אך ורק ל- 37 מקומות לפי 114,000 ₪ למקום חניה ובנוסף הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה ליתר מקומות החניה של 18 מקומות בסך של 89,000 ₪ למקום, המהווה את ההפרש בין עלות ההקמה לשווי מקום חניה של 25,000 ₪ למקום (114,000-25,000), סה״כ 1,602,000 ₪, וסה״כ עלות עודפת של 5,820,000 ₪.

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 3.11.21019 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- 5,370,000 ₪[8].

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

לאור המימוש המבוקש בדרך של בקשה להיתר בניה ובהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין ״חשדר״[9], שטחי הבניה יחושבו ללא שטחי הממ״דים.

[8] 37 חניות X 114,000 ₪ + 18 חניות X 64,000 ש״ח
[9] ערר (י-ם) 417/11 ״חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים״

ג. ערכי שווי למועדים הקובעים 1.2020, 4.2021

מגורים

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 4,400 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע לתוכנית (1.2020) והן למועד אישור ההקלות (4.2021). מנגד, שמאי המבקשת קבע כי השווי למועד הקובע לתוכנית בסך של 3,600 ₪ למ״ר מבונה ולמועד אישור ההקלות (4.2021) - 4,100 ₪ למ״ר מבונה.

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

השווי למועד הקובע 1.2020

שמאי המשיבה קבע את השווי למ״ר מבונה על בסיס הכרעת השמאי המכריע תמיר שדה בגוש 3653 חלקות 18-19 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.

בחנתי את נתוני השווי שהציג שמאי המבקשת מחלקה 12 בגוש 3654. בחלקה זו חלה תוכנית 414-0125815 המסמנת בתחום החלקה 17 בנייני מגורים[10] 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

המגרש הנדון סמוך למגרש למבנה ציבור בשטח של 1,795 מ״ר (מגרש 617 על פי תמ״ל/1086) המצוי מדרום למגרש 201A בו זכויות בניה בהיקף של 4,265 מ״ר עילי ב-5 קומות + זכויות תת קרקעיות.

[10] טרם נרשמו חלקות חדשות.

לאחר ביצוע התאמה לקומה ממוצעת בבנין לעומת הקומה הממוצעת בנתוני ההשוואה כפי שנקט שמאי המבקשת והתאמה לסמיכות לש.ב.צ., מתקבל שווי למ״ר בנוי של כ- 15,430 ₪.
מחילוץ השווי בהתאם לרכיבי החילוץ המוסכמים על הצדדים (מע״מ, רווח יזמי ועלות בניה) 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, דרך יבנה[11]</u>

עסקת האופציה נערכה לגבי שתי חלקות בשטח זהה של 751 מ״ר כל אחת, עליהן חלה תוכנית רח/2000/טז/1. 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 והקונים 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[12].
מניתוח העסקה מתקבל שווי של 3,639 ₪ למ״ר מבונה (מגלם מרתף תת קרקעי).
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>

בחנתי את ניתוח העסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה מחלקה 18 בגוש 3653 (כיום חלקה 216) מחודש 4/2021. השווי למ״ר בנוי אקוי׳ המתקבל מעסקאות אלו הינו בסך של כ-15,600 ₪ למ״ר[13] לקומה ממוצעת 3.
קיבלתי את ההתאמה לקומה שקבע שמאי המבקשת ואת רכיבי החילוץ המוסכמים על הצדדים (מע״מ, רווח יזמי ועלות בניה).
נתוני ההשוואה הם מדירות מעל למסחר, אולם מאחר שהמגרש הנדון סמוך לש.ב.צ. ההתאמות מקזזות אחת את השניה.
לאחר שבחנתי את הנתונים שלעיל וניתוח השווי בשומות הצדדים, קיבלתי את השווי של 4,400 ₪ למ״ר מבונה כפי שנקט שמאי המשיבה.

[11] העסקה הוצגה בפניי בהליך שומה מכרעת שנערך על ידי בגו״ח 3703/900 מיום 7.1.2021.
[12] 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
[13] מגלם בניה מעל למסחר.

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.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם – מגרש 264				
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ ב-** ₪
שטח עיקרי מגורים	1,800	1	4,200	7,560,000
6 חדרי גג	240	1	4,200	1,008,000
מרפסות גג	432	0.2	4,200	362,880
פרגולות מקורות	150	0.1	4,200	63,000
מרפסות מקורות	216	0.5	4,200	453,600
מחסנים	135	0.4	4,200	226,800
סה"כ שווי המגרש במצב קודם				**9,674,280**
מצב חדש – מגרשים A+201B201				
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי** ₪
שטח עיקרי מגורים (לא כולל מועדון דיירים)	3,626.22	1	4,200	15,230,124
חצר דירות גן	273.70	0.25	4,200	287,383
מרפסת מקורה/זיזית	666.00	0.5	4,200	1,398,600
מרפסת גג	131.75	0.3	4,200	166,005
מחסנים במרתף למגורים	214.57	0.35	4,200	315,418
שווי ביניים כ"סה				17,397,530
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים	55 מק'			-5,370,000
סה"כ שווי מגרשים A+201B201				12,027,530
שווי במצב חדש לאחר דחיה להכנת תוכנית בינוי (שנתיים, 6%)			0.89	**10,704,459**

ההשבחה- ₪ 1,030,179

היטל ההשבחה- ₪ 515,089

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

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מרפסות - התבקש ניצול של 666 מ״ר מרפסות בהתאם להוראות התוכנית לפיכך אין צורך בהקלה לניוד שטחים להגדלת מרפסות. כמו כן ההקלה לאי ניצול שטחי דיירים לא משביחה.

להלן ההקלות בגינן חושבה השבחה במגרשים 201A, 201B למועד קובע 24.2.2021:

א. <u>השבחה לזמינות מגרשים</u>

תחשיב השבחה:

מגרשים 201A, 201B			
מהות	**מ״ר מבונה**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ שווי ₪**
שטח עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	3,700	1	16,280,000
חצר דירות גן כולל שוליות 0.7 לחצר מעל 100 מ״ר	273.70	0.25	301,068
מרפסת מקורה/זיזית	666.00	0.5	1,465,200
מרפסת גג	131.75	0.3	173,910
מחסנים	277.5	0.4	488,400
סה״כ שווי ביניים			18,708,578
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים (60%)	55	68,400	-3,762,000
סה״כ שווי מגרש 201			14,946,578
סה״כ השבחה למגרש 201 בזמינות להכנת תוכנית בינוי (שנה, 6%)			**846,033**
סה״כ השבחה למימוש המבוקש (97.7%)			**826,574**

ב. <u>השבחה מהוראות בינוי לדירות גן לחזית</u>

מהות	**שטח חצר**	**מקדם אקוי׳**	**שווי למ״ר מבונה**	**סה״כ**
מצב קודם -דירת 3 חדרים בקומות עם חצר משותפת	98	0.05	4,400	21,470
מצב חדש- דירת 3 חדרים לחזית עם חצר פרטית	98	0.25	4,400	107,349
סה״כ השבחה				**85,879**

בהתאם לתמל/1086 לא תותרנה הקמת דירות גן בחזית הפונה לרחוב (למעט לדרך ששת הימים, בתנאים). ההקלה מהווה שיפור תכנון המאפשר הקמת דירת גן בחזית קדמית לרחוב משולם סרנגה.

ג. סיכום ההשבחה בגין ההקלות - 912,500 ₪

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

א. <u>השבחה לזמינות תוכנית בינוי כתנאי להיתר 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 להיתר בניה לעומת ההוראה כי אישור תוכנית בינוי מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

לעמדתו, ההקלה המבוקשת אינה 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

ומלווה 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 הייתה צפויה להתאשר בסוף חודש מאי 2021 ובניגוד לכך, התאשרה רק ביום 24.5.2022.

לעמדתו, ככל וימצא כי ההקלה משביחה, הוצגה דרך חישוב המגלמת בשווי המצב החדש דחיה בת שנתיים ובחישוב ההשבחה נקבעה דחיה של שנה אחת בלבד.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי מגורים (ללא מועדון דיירים)	3,626.22	1	3626.22	4100	14,867,502
חצר דירות גן כולל שוליות מעל 100 מ"ר	273.70	0.25	68.42		280,540
מרפסות מקורות/זיזית	666	0.5	333		1,365,300
מרפסת גג	131.75	0.3	39.53		162,053
מחסנים למגורים במרתף	189.75	0.2	37.95		155,595
סה"כ ביניים					16,830,990
<u>הפחתות</u>					
עלות הקמת חניות תת"ק					-5,820,000
סה"כ מצב חדש					11,010,990
סה"כ שווי המגרשים בדחיה להכנת תוכנית בינוי (כתנאי להגשת **בקשה** להיתר בניה) (2, 6%)					9,799,742
סה"כ שווי המגרשים בדחיה להכנת תוכנית בינוי (כתנאי למתן **היתר** בניה) (1, 6%)					10,387,726
סה"כ ההשבחה בגין זמינות					**587,985**

ב. <u>הקלה להקמת דירת גן בחזית קדמית</u>

מהות	שטח חצר	מקדם אקוי'	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מצב קודם -דירת 3 חדרים בקומות עם חצר משותפת	98	0.05	4,100	20,006
מצב חדש- דירת 3 חדרים לחזית עם חצר פרטית	98	0.25	4,100	100,030
סה"כ השבחה				**80,024**

ג. סה"כ ההשבחה בגין ההקלות - **668,970** ₪

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.

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 שטח ההקלה לדירות הגן ומקדמי השווי. בחנתי את השטחים שהובאו בחשבון ואת מקדמי השווי והחלטתי 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 להכנת תוכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה</u>

מצב חדש – מגרשים A+201B201				
מהות	**מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי ₪**
שטח עיקרי מגורים(ללא מועדון דיירים)	3,636.22	1	4,400	15,999,368
חצר דירות גן (מגלם שוליות)	273.70	0.25	4,400	301,068
מרפסת מקורה/זיזית	666.00	0.5	4,400	1,465,200
מרפסת גג	131.75	0.3	4,400	173,910
מחסנים במרתף למגורים	214.57	0.35	4,400	330,438
שווי ביניים כ"סה				18,269,984
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות במרתפים	55 מק'			-5,370,000
סה"כ שווי מגרש כזמין				12,899,984
שווי מגרש במצב חדש לאחר דחיה להכנת תוכנית בינוי (שנתיים, 6%)			0.89	**11,480,939**
שווי מגרש במצב חדש בתוספת זמינות (קיצור דחיה בשנה, 6%)			0.94	**12,169,796**
ההשבחה להקלה				**688,856**

<u>הקלה להקמת דירת גן בחזית קדמית</u>

ההקלה מאפשרת הקמת דירת גן בחזית קדמית/דרומית לרחוב משולם סרגה.

כאמור קיבלתי את שטח ההקלה ומקדמי השווי המוסכמים על שמאי הצדדים כלהלן:

מהות	**שטח**	**מקדם השבחה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ השבחה**
מצב קודם- דירה בקומות עם חצר משותפת	97.6	0.05	4,400	21,472
מצב חדש-דירה בקומת קרקע עם חצר פרטית	97.6	0.25	4,400	107,360
השבחה				85,888
סה"כ השבחה לאחר דחיה	0.94			**81,026**

סה"כ השבחה בגין הקלות- 769,883 ₪

היטל ההשבחה- 384,941 ₪

10. <u>שומה</u>

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

תוכנית/אחר	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"ל/1086	4.1.2020	₪ 1,030,179	₪ 515,089
הקלות בניה	24.2.2021	₪ 769,883	₪ 384,941

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