אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

17 באוגוסט 2023
מספר מנוי: 2130-2022
מספרנו: 1045

לכבוד
המבקשת, חברת נתנאל גרופ בע"מ
באמצעות השמאים
דברת אולפינר וגנאדי רפופורט
dovrat@agdo.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאים
אוהד דנוס ורועי אייל
ohad@danco.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 3703, חלקה 508 רחוב גאולה 4, רחובות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/ג/3, רח/15/2010/א, רח/2000/ג/4.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רח/2000/ג/2	26/08/2009
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010
רח/15/2010/א	26/07/2013
רח/2000/ג/4	24/02/2016

[1] הנכס הנדון נמכר ביום 09/05/2022 תמורת 10,500,000 ₪. בהתאם להסכם, היטל ההשבחה בגין תכניות שקיבלו תוקף עד למועד חתימת החוזה, יחול על המוכר עד לסכום של 500,000 ₪ ומעל לסכום זה יחול על הקונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14/02/2023.

2.3 ביום 06/02/2023 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חלקה ועליה מבנה מגורים המשמש למשרדים
גוש	3703
חלקה	508
שטח חלקה	856 מ"ר (רשום), 772 מ"ר (נטו)[3]
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב גאולה 4, רחובות

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב גאולה 4, במרכז העיר רחובות.

רחוב גאולה הינו רחוב פנימי חד סטרי, המחבר בין רחוב גלוסקין במערב לרחוב הרצל במזרח. הרחוב בעל שיפוע יורד ממערב למזרח.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בניינים חדשים וותיקים בבניה רוויה. ממזרח לנכס רחוב הרצל המהווה את רחובה הראשי של העיר וכולל שטחי מסחר. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 508 בגוש 3703 בשטח 856 מ"ר (רשום), בעלת צורה רגולרית דומית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב גאולה.

על החלקה בית צמוד קרקע בן קומה אחת עם מרפסת גג, מעל קומת מרתף חלקית, בשטח כולל של כ- 285 מ"ר[4]. המבנה נבנה בשנות ה- 30 כבית מגורים, וכיום משמש למשרדים. לבית גדר היקפית עם כניסה ראשית מרחוב גאולה וכניסה משנית ממערב החלקה. חצר המבנה בחלקה סלולה ומשמשת לחניה פרטית ובחלקה נטועים עם עצי נוי וצמחיה. המבנה הוגדר כמבנה לשימור.

---

[2] מטעם המבקשת השתתפה בישיבה גם שמאית המקרקעין יעל בר.
[3] לאחר הפקעה לדרך של 84 מ"ר.
[4] על פי שומות הצדדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. **<u>המצב התכנוני</u>**

5.1 <u>מצב קודם - תכנית רח/123</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 877 מיום 22/09/1961.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד של אזור מסחרי, עבורו הוגדרו זכויות בניה של 40% ב- 3 קומות.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית רח/2000/ב</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3447 מיום 01/05/1987.

התכנית נועדה לקבוע הוראות בניה למרתפים.

בבתים צמודי קרקע, תותר הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד.

באזור מסחרי, ניתן יהיה לבנות מרתפים כפי שיקבע בתכניות המפורטות.

השטחים המסחריים במרתפים, ילקחו בחשבון לצורך תקני החניה.

5.2.2 <u>תכנית רח/2000/ג</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3447 מיום 01/05/1987.

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים שאינם צמודי קרקע.

לכל דירה בקומה העליונה, תתאפשר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ובגובה 2.5 מ'. הגישה לחדר היציאה לגג תעשה במדרגות פנימיות מהדירה.

5.2.3 <u>תכנית רח/2010</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4309 מיום 01/06/1995.

התכנית מסווגת את הנכס ביעוד של אזור מגורים מרכזי מוצע. כמו כן התכנית מסמנת אפשרות לבניה בחלקה בקיר משותף עם חלקה 507 והפקעה להרחבת רחוב גאולה.

להלן עיקרי ההוראות שנקבעו עבור אזור מגורים מרכזי מוצע:

- שטח מגרש מינימלי - 700 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מספר קומות - 5 מעל קומת עמודים.
- סה"כ שטח בניה - 150%. אחוזי הבניה יחושבו ביחס ל- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור התכנית, ושיעור זה יכלול את הפקעות העבר.
- קווי בניין - קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 6 מ'.

התכנית מחולקת למתחמי תכנון, כאשר עבור כל מתחם תכנון יש להגיש תכנית בינוי לפני הוצאת ההיתרים. החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון מספר 13, עבורו

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוגדרו, בין השאר, עקרונות התכנון הבאים: הרחבת רחוב גאולה ל- 16 מ', החלק המערבי בדרום רחוב גאולה מיועד למגורים עם חניון מתחת לכל המגרש, חלקה 508 תשמש למגורים בלבד.

5.2.4 <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4412 מיום 28/05/1996.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים. להלן עיקרי הוראות התכנית עבור בתי קומות בבניה רוויה:

- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
- סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבנין לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליח"ד.

5.2.5 <u>תכנית רח/מק/2000/ב/3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5645 מיום 26/03/2007.

התכנית נועדה לשנות הוראות בנוגע לבינוי מחסנים (ללא שינוי בשטחם) והיא חלה בכל מקום בו חלות הוראות תכנית רח/2000/ב/1, בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה.

5.2.6 <u>תכנית רח/2000/ג/2</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5986 מיום 11/08/2009.

התכנית חלה על בנייה שאינה צמודת קרקע וקובעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- בגג העליון תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, עבור כל דירה בקומה העליונה, כאשר תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו. הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני. כמו כן, תותר הקמת פרגולות בהתאם לתקנות.
- תותר הקמת סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד. קומה חלקית תחשב קומה אשר לה יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור של המגורים. הקומה בה אושר חדר על הגג לא תחשב כ"קומה חלקית".
- תותר תוספת מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר ליח"ד בבניינים קיימים, שהיו בנויים עד למתן תוקף לתכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.7 <u>תכנית רח/מק/2000/ג/3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6126 מיום 18/08/2010.

התכנית משנה את הוראות תכנית רח/2000/ג/2 וקובעת, בין השאר, כי בכל מקרה בו נדרשת נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות בתכנית, ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

הוראות התכנית חלות בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי, לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים, ולמעט באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.

5.2.8 <u>תכנית רח/15/2010/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6627 מיום 11/07/2013.

התכנית נועדה ליצור מתחם המשלב מגורים, מסחר ומשרדים במבנים לשימור ועצים היסטוריים הכולל: שטחים למסחר ומשרדים בהיקף 2,070 מ"ר עיקרי למסחר, 2,011 מ"ר עיקרי למשרדים ו- 246 יח"ד.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התכנית, הבטחת ביצוע פינויים ושימור, ותנאים נוספים כמפורט בתכנית.

להלן השימושים ועיקרי ההוראות שנקבעו ליעודים השונים:

<u>יעוד מגורים א' ומסחר (תא שטח 05 - החלקה הנדונה)</u>

- <u>השימושים המותרים</u>:
  - מגורים.
  - מסחר מסעדה, בית קפה בקומת הקרקע לכיוון רחוב גאולה. לכיוון החניה בתא שטח 12 - מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית.
  - תינתן אפשרות למשרדים, מסחר, שירותים אישיים בקומה 1 מעל המסחר או למגורים, אך לא שניהם יחד.
- <u>הוראות בינוי</u>:
  - תא השטח מכיל מבנה המיועד לשימור מלא.
  - למבנה יוגש תיק תיעוד מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יעוד מגורים ד' (תאי שטח 01, 02A, 02B)

- השימושים המותרים - מגורים.
- הוראות בינוי:
  - תאי שטח 01, 02A מכילים מבנים לשימור.
  - כניסות לחניות לרכב מרחוב גלוסקין ומרחוב בית הפועלים.
  - חניות לרכב יהיו תת"ק בלבד.
  - יש לאפשר 30% תכסית פתוחה ופנויה לגינון ופיתוח בלבד. לפחות 10% משטח תא השטח יהיה מיועד לכלל הבניין, וימוקמו בצמוד לכניסת הולכי רגל לבניין.
  - המבנים לשימור הצמודים למגורים ישמשו בקומת הכניסה כלובי לבניינים. במידה והמבנה לשימור הינו בן שתי קומות, הקומה העליונה יכולה לשמש לצרכי מגורים.
  - לא תותר בנייה מעל מבנים לשימור, לרבות מרפסות.
  - אישור אכלוס ומתן טופס 4 במבנה בתא שטח 02B, מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 10.

יעוד מסחר (תאי שטח 06, 07, 08)

- השימושים המותרים:
  - בקומת הקרקע - מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים, בשטח המיועד למסחר ולחזיתות מסחריות, לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.
  - בקומה א' - משרדים, מסעדות, שירותי בריאות בהתאם לאישור משרד הבריאות.
- הוראות בינוי:
  - מבנים המיועדים לשימור מלא מסומנים בתשריט ונמצאים על כל תאי השטח.
  - קו בניין מחייב בקומת הקרקע הינו קו 0 לאורך החזיתות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יעוד מגורים, מסחר ומשרדים (תאי שטח 04, 09)

- השימושים המותרים:

תא שטח 04

- בקומת הקרקע - מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית.
- בקומות 2-4 - משרדים ושירותי בריאות בלבד (לא יותרו מגורים).
- החל מקמה 5 - מגורים.
- בקומות תת קרקעיות - מחסנים, חניות לרכב המיועדות לציבור, למגורים מסחר ומשרדים.

תא שטח 09

- מגורים.
- מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב גלוסקין ולכיוון השצ"פ בתא שטח 10, מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית.
- מסעדה, בית קפה.
- אפשרות למסחר או משרדים.

- הוראות בינוי:

תא שטח 04

- הצלע הקרובה לרחוב בית הפועלים - גובה מקסימלי 4 קומות בלבד. קומת קרקע מסחרית ומעליה שלוש קומות משרדים (עפ"י נספח הבינוי).
- החל מקומה 5 ועד 15 המבנה יהיה בנסיגה, בהתאם לתכנית הבינוי, כאשר שטח קומה לא יעלה על 500 מ"ר וישמש למגורים.
- כניסות לחניות לרכב מרחוב בית הפועלים. תופרד חניית המסחר והמשרדים מחניית המגורים.
- חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד.
- בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.

תא שטח 09

- מבנה המיועד לשימור מלא מסומן בתשריט ונמצא בתא השטח.
- למבנה יוגש תיק תיעוד מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יעוד שטח ציבור פתוח (תאי שטח 10, 11, 13, 15)

- השימושים המותרים:
  - גינון ונטיעות.
  - ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות, מתקני גן, משחקים ושעשועים.
  - חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתא שטח 10 בלבד.
  - מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד.
- הוראות:

תא שטח 10

- חניון תת קרקעי בתחום השצ"פ יהיה מיועד לחניה, למגורים הסמוכים.
- הכניסה לחניון תתאפשר רק מתאי השטח הסמוכים 01 או 02B.
- החניונים התת קרקעיים יהיו רק על חלק מהשטח, כך שיוותר לפחות 30% מהשטח הפנוי לחלחול טבעי ושתילת עצים גבוהים.

תאי שטח 11, 13, 15

יש לאפשר קשר ישיר ונוח בין תאי שטח 11 ל- 15.

יעוד חניה (תא שטח 12)

- השימושים המותרים - חניון.
- הוראות:
  - תא שטח 12 בשטח 327 מ"ר ישמש כולו כחניה פרטית של תא שטח 06.
  - חניה על קרקעית מחייבת נטיעות של עצים רחבי צל, לפחות עץ אחד על כל שלוש מכוניות.

להלן עיקרי זכויות הבניה שהוגדרו לתאי השטח השונים:

תא שטח	שטח	בניין (*)	עילי		שירות תת קרקעי	מספר יח"ד	מספר קומות	
			עיקרי	שירות			עילי	תת קרקעי
05	795 מ"ר	ש	350 מ"ר	50 מ"ר		2	1	
01	1,188 מ"ר	ח	8,800 מ"ר	3,600 מ"ר	3,327 מ"ר	80	16	
		ש	100 מ"ר					3
02A	1,086 מ"ר	ח	7,040 מ"ר	2,880 מ"ר	4,350 מ"ר	64	16	
		ש	252 מ"ר					3
02B	984 מ"ר	ח	7,040 מ"ר	2,880 מ"ר		64	16	3
06	340 מ"ר	ש	305 מ"ר	35 מ"ר			1	
07	143 מ"ר	ש	130 מ"ר	13 מ"ר			1	
08	210 מ"ר	ש	378 מ"ר	42 מ"ר			2	
09	139 מ"ר	ש	85 מ"ר	10 מ"ר			1	
04	1,175 מ"ר	ח	6,793 מ"ר	1,700 מ"ר	3,300 מ"ר	36	4-15	4

(*) ש - מבנה לשימור, ח - מבנה חדש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

להלן עיקרי ההוראות בנושא מבנים לשימור:

- לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בהסתמך על המלצות ועדת השימור, המתבססת על הנחיות תיק התיעוד, בהסתמך על חוו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
- היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה של מגרשים אלה יפקעו.
- במבנים לשימור מלא, לא יתיר מהנדס העיר כל תוספת בניה.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי. במקרים מיוחדים, רשאי מהנדס העיר, בהסתמך על חוו"ד אדריכל הבקיא בשימור, בהתבסס על המלצות תיקי התיעוד, להתיר את השינויים הבאים:
  - בחללים פנימיים - לצורך התאמה לשימוש מחודש של המבנה לשימור, בתנאי ששינויים אלה אינם פוגעים בערכי המבנה ויתבצעו עפ"י תיק התיעוד.
  - תוספות בניה מקומיות, להתאמת המשך תיפקודו של המבנה לשימור, בתנאי שאין בשינויים ו/או תוספות אלה, כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה, כולו או חלקו, ויתבצעו עפ"י תיק התיעוד.
  - לא תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע.

להלן עיקרי ההוראות בנושא דרכים וחניות:

- התכנית כוללת נספח תנועה מנחה, המפרט בין השאר את כמות החניה הנדרשת במגרשים השונים, בהתאם לשטחי השימושים השונים, בכל מגרש.
- תקן החניה למגורים - חניה אחת ליח"ד הקטנה מ- 100 מ"ר ושתי חניות ליח"ד הגדולות מ- 100 מ"ר. בכל מקרה, תקן החניה לא יפחת מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.
- החניה בתחום תאי השטח 01, 02A, 02B, 04 תהיה כולה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית.
- פתרון החניה עבור המבנה לשימור בתא שטח 09 יינתן בתחום תא שטח 01.
- פתרון החניה עבור מבנה לשימור בתאי שטח 07 + 08 יינתן בתחום תאי שטח 02 ו- 04.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ההוראות שנקבעו לאישור אכלוס ולמתן טופס 4:

- במבנים חדשים בתאי שטח 01 ו- 02A, מותנה בביצוע מטלות השימור בתא השטח שלהם.
- במבנה בתא שטח 02B, מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 10.
- במבנה בתא שטח 04, מותנה במטלת השימור בתאי שטח 07 ו- 08.
- השלמת פעולות השימור של המעטפת והחלל הפנימי כנדרש, להנחת דעתו של מהנדס העיר, בהסתמך על חוו"ד אדריכל הבקיא בשימור, תהיה תנאי למתן אישור אכלוס למכלול הבניה במגרש.

5.2.9 תכנית רח/מק/2000/כ (414-0201608)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6913 מיום 09/11/2014.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה.

5.2.10 תכנית רח/2000/ב/6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7014 מיום 31/03/2015.

התכנית נועדה לקבוע שטחי שירות מירביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

5.2.11 תכנית רח/2000/ג/4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7201 מיום 09/02/2016.

התכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות עיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור.

5.2.12 תכנית רח/מק/2000/ע

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 8414 מיום 29/08/2019.

התכנית מתירה התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים, במהלך ביצוע עבודות דיפון, במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

5.2.13 תכנית רח/מק/2000/פ

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 8803 מיום 07/04/2020.

התכנית קובעת כי בכל מגרש המיועד למגורים בתחום תכניות המפורטות בתכנית, ואשר לא קובעות קווי בניין או קובעות הוראה חלקית לעניין קווי בניין, קווי הבניין יהיו: חזית - 5 מ', צד - 4 מ', אחור - 6 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
רח/מק/2000/ג/3	₪ 0	₪ 152,000
רח/15/2010/א	₪ 1,965,400	₪ 0
רח/2000/ג/4	₪ 4,700	₪ 0

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 תכניות לגביהן קיימת הסכמה כי אינן משביחות

- הצדדים מסכימים כי תכניות רח/2000/ב, רח/2000/ג, רח/2010, רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/כ, רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ע, רח/מק/2000/פ אינן משביחות את הנכס הנדון.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים, למעט תכנית רח/2000/ג/2 לגביה יש לחייב, כמפורט בסעיף 7.2.

7.2 השבחה בגין תכניות רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3

7.2.1 עמדת המבקשת

- במצב קודם, תכניות רח/2000/ג ו- רח/2000/ג/2 לא חלות על הנכס הנדון ולכן במצב הקודם לתכנית רח/מק/2000/ג/3 אין זכויות לחדרי יציאה לגג. לעומת זאת, תכנית רח/מק/2000/ג/3 מאפשרת בנכס הנדון, הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליח"ד.
- הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה ומקדם שוליות 0.70 לשטח הנוסף, בהתבסס על שומות מכריעות[5].
- עפ"י תכנית רח/2010, תנאי לקבלת היתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי לכל המתחם. במועד הקובע של תכנית רח/מק/2000/ג/3, טרם אושרה תכנית בינוי. בהתאם לכך הובאה בחשבון דחיה של שנה אחת בשיעור היוון 6%.

[5] גבע בלטר (גו"ח 3699/411), דנה שיחור (3703/658).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	80 מ"ר	1.15	0.70	64.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,500
מקדם הפחתה לדחיה עד הכנת תכנית בינוי (1 שנה)				0.94
השבחה במעוגל				**₪ 152,000**

7.2.2 <u>עמדת המשיבה</u>

המשיבה לא הביאה בחשבון השבחה בגין תכניות אלה.

7.2.3 <u>הכרעה</u>

- תכנית רח/2000/ג משנת 1987 הקנתה זכויות לחדרי גג בשטח 23 מ"ר, ומכיוון שאינה חלה על מבנים צמודי קרקע, היא לא חלה על הנכס הנדון הבנוי כצמוד קרקע (ללא קומת עמודים).
- תכנית רח/2010 משנת 1995 מתירה בניה מעל קומת עמודים, אך מאחר שנמצא כי התכנית מפחיתה את הזכויות בנכס (105%[6] לעומת 120% במצב קודם), היא אינה משביחה.
- תכנית רח/2000/ג/2 משנת 2009 מקנה זכויות לחדרי גג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, אולם זאת רק בבניה שאינה צמודת קרקע. כאמור, הנכס הנדון בנוי כצמוד קרקע ולכן אינו מאפשר את ניצול זכויות התכנית. יחד עם זאת, בהתאם לגיל המבנה[7] ולזכויות הבניה, נראה כי השימוש היעיל והטוב במועד זה הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש מלוא זכויות הבניה, בבינוי מעל קומת עמודים, בהתאם לתכנית רח/2010.

  שמאי המבקשת הביאו בחשבון חיוב בגין זכויות הבניה לחדרי הגג, בהתאם לתכנית רח/מק/2000/ג/3 משנת 2010, ושני הצדדים הביאו בחשבון מימוש של חדרי הגג כמצב קודם לתכנית רח/15/2000/א משנת 2013. בהתאם לכך גם לדעת שני הצדדים, השימוש היעיל והטוב 4 שנים לאחר שנת 2009, הינו הריסת הבית הקיים.
- לאור האמור לעיל, תובא בחשבון ההשבחה בגין תוספת חדרי הגג, כבר במועד תחילתה של תכנית רח/2000/ג/2, במקום במועד תחילתה של תכנית רח/מק/2000/ג/3, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

---

[6] 105% = 70% משטח החלקה X 150%.
[7] מבנה בן כ- 75 שנה, בהתאם להיתר משנת 1935.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לתכנית רח/2010, יובאו בחשבון 2 חדרי יציאה לגג (בינוי של 10 יח"ד ב- 5 קומות, 2 יח"ד בקומה) וכן דחיה של שנה להכנת תכנית בינוי.
- יובא בחשבון מקדם שווי 1.0 לחדרי הגג ומקדם שווי 0.25 למרפסות הגג. עפ"י זכויות הבניה, יובא בחשבון שטח קומה של כ- 205 מ"ר[8] ושטח מרפסות גג של כ- 125 מ"ר[9].
- שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם שוליות 0.70 לשטח חדרי הגג. בהתאם לשומתי המכרעת ברחוב דוד שמעוני 5 (גו"ח 3703/959), יובא בחשבון מקדם שוליות 0.80.
- יובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומתי המכרעת ברחוב דוד שמעוני 5 ושומות מכריעות נוספות בסביבה[10] כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אורית גלן	3702/242	שדרות חן 10	2,750 ₪
אורית גלן	3703/321	גורודסקי 15	2,300 ₪
רינת וויס	3702/1301	ויצמן 31	2,500 ₪
אוולין דודזון	3702/126	יבנה 36	2,450 ₪
אורית גלן	3703/942	תר"ן 18	2,400 ₪
דנה שיחור	3703/658	סיקו מאיר 4	2,600 ₪
משה נדם	3702/186	דרך יבנה 62	2,690 ₪
אלי כהן	3703/617	פרוג 4	2,400 ₪
דוד דדון	3703/1361	שמחה וילקומיץ 14	2,600 ₪
דורית פריאל	3703/327,759	גורודסקי 27	2,385 ₪
יהודה פלד	3703/900	טובה וטוביה מילר 4	2,200 ₪
רן וירניק	3702/188	דרך יבנה 66	2,000 ₪
בועז קוט	3703/465	הנשיא הראשון 39	2,400 ₪

- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית רח/2000/ג/2 ליום 26/08/2009			
	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	80 מ"ר	0.80	64 מ"ר
מרפסות גג	125 מ"ר	0.25	31 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			95 מ"ר
מקדם דחיה להכנת תכנית בינוי			0.943
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
השבחה			**224,646 ₪**

[8] 205 מ"ר = 2 X 12.5 יח"ד בקומה + 5 קומות / 150% X 0.70 X 856 מ"ר.
[9] 125 מ"ר = 80 מ"ר - 205 מ"ר.
[10] ניתן משקל גבוה יותר לערכים בנכסים במיקום דומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית רח/15/2010/א ליום 11/07/2013

7.3.1 עמדת המשיבה

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית המחייבת אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית, כתנאי למתן היתרי בניה. התכנית קובעת כי המבנה בחלקה נדונה הינו מבנה לשימור ולכן זכויות הבניה לחלקה יוקצו במגרשים אחרים.

ערכי שווי

- הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על עסקאות מכר דירות ברחוב הרצל (שנים 2014-2015), לפיהן מתקבל שווי של 10,500 ₪ למ"ר בנוי בהתאמה למועד הקובע, ובהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מגרשים[11], לפיהן מתקבל שווי ממוצע של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:
  - עסקה מיום 27/01/2013, למכירת חלק מחלקה 32 בגוש 3694 (מגרש 45ב'), עם זכויות ל- 27 יח"ד בסכום של 10,600,000 ₪, המבטאת שווי של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה.
  - עסקה מיום 06/07/2014 בגו"ח 3705/736, עם זכויות ל- 54 יח"ד בסכום של 19,089,831 ₪, המבטאת שווי של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה.
  - עסקה מיום 24/12/2014, למכירת חלק מחלקה 32 בגוש 3694 (85% ממגרש 45ג'), עם זכויות ל- 23 יח"ד בסכום של 10,600,000 ₪, המבטאת שווי של כ- 3,200 ₪ למ"ר מבונה.
- הובא בחשבון שווי של 39,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר ברחוב הרצל, בהתבסס על עסקאות מכר חנויות (שנים 2013-2014). לאחר חילוץ (רווח יזמי 30% ועלות בניה 5,000 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי נתוני ההשוואה עליהם התבססה המשיבה מתייחסים לנכסים הממוקמים ברחוב הרצל, בעוד שבמתחם הנדון, רק מגרשים 6 ו- 8 ממוקמים בחזית לרחוב הרצל. קיים הבדל בין מיקום ברחוב הרצל לבין המגרשים ברחובות הפנימיים ולכן יש להביא בחשבון מקדמי התאמה למיקום.

[11] השטח האקוויוולנטי מביא בחשבון גם שטחי מרפסות במקדם שווי 0.60 ומחסנים במקדם 0.50. כמו כן הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85 לשטח דירה מעל 100 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר משרדים כמפורט:

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח ברוטו	יזמות	עלות בניה	הפחתה לשטח קטן	שווי מ"ר מבונה
14/08/2014	3703/171	165,000 ₪	19 מ"ר	15%	5,500 ₪	0.85	1,750 ₪
30/10/2014	3703/171	320,000 ₪	34 מ"ר	15%	5,500 ₪	0.85	2,250 ₪
30/10/2014	3703/171	200,000 ₪	22 מ"ר	15%	5,500 ₪	0.85	2,050 ₪
02/12/2014	3695/199	2,020,000 ₪	223 מ"ר	20%	5,500 ₪		2,000 ₪
29/12/2014	3695/192	5,502,368 ₪	595 מ"ר	20%	5,500 ₪		2,200 ₪
29/12/2014	3695/192	2,760,000 ₪	312 מ"ר	20%	5,500 ₪		1,850 ₪
01/01/2015	3703/171	4,000,000 ₪	468 מ"ר	15%	5,500 ₪		1,900 ₪
28/02/2015	3703/171	441,751 ₪	55 מ"ר	15%	5,500 ₪	0.90	1,300 ₪
07/05/2015	3703/171	900,000 ₪	113 מ"ר	15%	5,500 ₪	0.90	1,300 ₪
ממוצע							1,844 ₪

<u>מצב קודם</u>

- הובא בחשבון בינוי של 10 יח"ד + חדרי גג.
- בהתאם לתכנית רח/2010, ישנה חובה להקמת חניון תת קרקעי. לפיכך, הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה, בשיעור 50%, בהתאם לעסקאות השוואה.
- תחשיב שווי מצב קודם:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
בניה 150%	899 מ"ר	3,200 ₪	2,876,160 ₪
ממ"ד (10 * 13 מ"ר)	130 מ"ר	3,200 ₪	416,000 ₪
מרפסות שמש (10 * 12 מ"ר)	120 מ"ר	1,920 ₪	230,400 ₪
מחסנים במרתף (10 * 5 מ"ר)	50 מ"ר	1,280 ₪	64,000 ₪
חדרי גג במקדם שווי 1.3	80 מ"ר	4,160 ₪	332,800 ₪
סה"כ שווי ביניים			3,919,360 ₪
עלויות הריסה			50,000- ₪
עלות עודפת לחניה (10 * 42,000 ₪)			420,000- ₪
סה"כ שווי ביניים ריק ופנוי			3,449,360 מ"ר
מקדם הפחתה לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית			0.94
שווי מצב קודם			**3,242,400 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

מצב חדש

- בשווי המגרשים החדשים (לא מגרשי השימור), הובא בחשבון מקדם דחיה ואי ודאות בשיעור 50%, המשקף את סעיף 6.1ב' בהוראות התכנית.
- הובא בחשבון כי הבעלים של החלקות בהן קיימים מבני שימור, מקבלים ראשית הקצאה במגרש עם מבנה השימור ואת יתרת הזכויות במגרשי הבניה במתחם. שווי מגרשים אלה אינו כולל את שווי הבניה של המבנים לשימור. לפיכך, יש להביא בחשבון את שווי הבניה, בתוספת השווי במצב חדש.
- הובאו בחשבון עלויות שימור מלאות ועלות עודפת לחניה בשיעור 50%, בהתאם לעסקאות השוואה.
- השווי היחסי של חלקה 508 מהתכנית הינו 0.06845, עפ"י השווי היחסי לחלקות במצב נכנס, בהתאם לטבלאות ההקצאה הראשונות שנערכו עפ"י תקן 15 (כוללים ערכי שווי למועד קובע 2013), ואושרו בוועדה המקומית. בהתאם להחלטת בית המשפט במתחם הנדון, יש לערוך את הטבלאות בהתאם לתקן 15 (הקצאה לפי שווי הקרקע).
- הובא בחשבון כי במועד אישור תכנית רח/15/2010/א, השימוש המיטבי הינו הקרקע כריקה ופנויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב שווי מצב חדש[12]:

מס' מגרש	שטח	יעוד	שווי מגרש (*)
1	1,192 מ"ר	מגורים ד'	₪ 14,992,100
2	1,089 מ"ר	מגורים ד'	₪ 11,238,500
3	987 מ"ר	מגורים ד'	₪ 11,221,200
4	1,179 מ"ר	מגורים, מסחר ומשרדים	₪ 11,765,560
5	799 מ"ר	מגורים א' ומסחר	₪ 2,704,289
6	342 מ"ר	מסחר	₪ 5,754,395
12	329 מ"ר	חניה	
7	144 מ"ר	מסחר	₪ 2,820,760
8	212 מ"ר	מסחר	₪ 6,339,450
9	139 מ"ר	מגורים, מסחר ומשרדים	₪ 1,432,795
סה"כ			₪ 68,269,049
שווי בניה לקיזוז משווי התכנית			₪ 6,156,700-
סה"כ שווי להקצאה			₪ 62,112,349
חלק יחסי לחלקה 508			0.06845
שווי הקצאה לקרקע			₪ 4,251,445
שווי בניה			₪ 956,400
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 5,207,845**

(*) ללא שווי בניה לשימור.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	₪ 3,242,400
שווי מצב חדש	₪ 5,207,845
השבחה במעוגל	**₪ 1,965,400**

שמאי המבקשת התייחסו בתגובה כמפורט:

- ההשבחה בשומת המשיבה נאמדה לפי החלק היחסי של החלקה, מתוך שווי הזכויות שהתכנית מקנה לכל המתחם, תוך ביצוע דחיה והפחתות בגין עלויות שימור ועלות בלתי מכוסה לחניה. מדובר בתחשיב תאורטי ארוך ומורכב, המבוסס על מספר רב של הנחות ומקדמים. התחשיבים לא הוצגו בשומת המשיבה וכל שנותר למבקשת הוא לנחש כיצד חושבו הערכים שמחייבים אותה בתשלום של כמיליון ₪. במצב זה למבקשת אין שום דרך לדעת האם עליה לקבל את דרישת הועדה או לחלוק עליה.

[12] לאחר הדיון, המשיבה העבירה פירוט לתחשיבים בטבלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם להחלטה בערר 6118/15/68 **י.לי-דה השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד**, על הועדה להסביר ולנמק כיצד חושבו הערכים לפיהם נקבעה ההשבחה וכן להוכיח כי לא מדובר בחישוב תאורטי שמבוסס על מקדמים וערכים שרירותיים.

- עפ"י שומת המשיבה, המחוברים לא תורמים לשווי הנכס במצב נכנס ולכן אין מקום להקנות בגינם שווי במצב יוצא. בהתאם לכך, יש לתקן את תחשיב ההשבחה של המשיבה, כך ששווי מצב חדש יהיה 4,251,445 ₪ בלבד (ללא שווי הבנוי בנכס הנדון, שהובא בחשבון ע"י המשיבה, בסך 956,400 ₪).

שמאי המשיבה השיבו מנגד כי במצב קודם השימוש המיטבי מהווה קרקע ריקה ופנויה ולכן שווי המבנה לא הובא בחשבון. רק במצב חדש המבנה סומן לשימור, ולכן הובא בחשבון בשווי מצב חדש. שווי המגרשים בשומת המשיבה הינו בגין מרכיב הקרקע בלבד (ללא שווי מבני השימור הסחירים), מתוך הנחה שבעלי המבנים יקבלו את ההקצאה במבני השימור, בתוספת לזכויות במגרשים אחרים.

שמאי המבקשת השיבו על כך וטענו כי בהתחשב בעלויות השימור, לא בטוח שהמבנים לשימור תורמים לשווי. מעבר לכך, כשמבצעים איחוד וחלוקה ויש מבנה לשימור, אזי המבנה כלול בהקצאה. בהתאם לכך, שווי ההקצאה הסופי הוא 6.845% כולל המבנה, אחרת לא ישמר האיזון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 עמדת המבקשת

ערכי שווי

אומדן ערכי השווי לשימושים השונים התבסס על הנתונים הבאים:

- ערכי שווי למגורים בבניה רוויה

- שומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341), לנכס שייעודו מגורים ומסחר (23 קומות עיליות ו- 4 קומות תת"ק), בה נקבע שווי של 3,350 ₪ למ"ר מבונה, המשקף שווי של כ- 3,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי וחדרי גג. בנטרול הפחתה בגין עירוב שימושים (15%), מתקבל שווי של כ- 4,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, למועד קובע 26/07/2013.
- שומה מכרעת של ערן ירקוני (גו"ח 3703/1485), לנכס שייעודו מגורים (בבינוי של 7 קומות עיליות וקומת גג ו- 2 קומות תת"ק), בה נקבע שווי של 3,350 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי, המשקף שווי של כ- 3,450 ₪ למ"ר מבונה עיקרי וחדרי גג, למועד קובע 29/08/2013.
- שומה מכרעת של גבע בלטר (גו"ח 3703/751,723), לנכס שייעודו מגורים (בבינוי של 13 קומות עיליות ו- 2 קומות תת"ק), בה נקבע שווי של 3,841 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי, המשקף שווי של כ- 4,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי וחדרי גג, למועד קובע 22/11/2013. משווי זה הובאה בחשבון הפחתה של 20% בגין שוליות (שטח דירה ממוצע של 125 מ"ר), מגרש אי רגולרי וקרבה למוסדות ציבור.
- שומה מכרעת של יעקב פז (גו"ח 3703/526,527), לנכס שייעודו מגורים (בבינוי של 12 קומות עיליות ו- 2 קומות תת"ק), בה נקבע שווי של 3,057 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי, המשקף שווי של 3,230 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. בנטרול הפחתה בגין עירוב שימושים (20%), מתקבל שווי של כ- 3,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- הסכם מכר מיום 17/07/2013 למכירת כ- 267.7 יח"ד (חלקות וחלקי חלקות בגושים 3704, 3693, 3694). סכום התמורה בסך 101,121,278 ₪, נקבע עפ"י חוות דעת שמאי המקרקעין המוסכם שמואל פן. המחיר משקף שווי של כ- 3,450 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר 271/2013, מיום 09/03/2014, בו שווקו מגרשים בשכונת רחובות הצעירה[13], ממנו עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	מספר מגרש	כמות יח"ד	מחיר (קרקע + פיתוח)	שטח עיקרי (*)	שווי מ"ר מבונה עיקרי
5478/2,3	1,2	28	₪ 11,178,720	2,660 מ"ר	₪ 4,200
5478/9,10,28	8,9,28	70	₪ 23,652,012	7,070 מ"ר	₪ 3,300
5478/12	11	14	₪ 6,154,889	1,330 מ"ר	₪ 4,600

(*) בהתאם לתקנון תכנית רח/במ/12.

- עסקה באתר רשות המיסים מיום 07/10/2014, לפיה נמכרו חלקות 160-163 בגוש 3704, תמורת 16,500,000 ₪. בהתאם לתכנית רח/800/ב/30, החלקות אוחדו למגרש אחד עליו נבנו 2 מבני מגורים, בבינוי של 7 קומות וחניה תת"ק. המבנים כוללים 43 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע של 123 מ"ר לדירה. העסקה משקפת שווי של כ- 3,150 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

- שומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341) למועד קובע 26/07/2013, בה נקבע שווי של 15,500 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי מעורב (מגורים ומסחר), המשקף שווי של כ- 16,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר.
- שומה מכרעת של יעקב פז (גו"ח 3703/526,527) למועד קובע 22/10/2013, בה נקבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי, המשקף שווי של כ- 10,400 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר.
- מכרז מנהל מקרקעי ישראל (מר/24/2012 ממרץ 2012) בו שווקו זכויות חכירה במגרש 501 (עפ"י תכנית נס/121/א) תמורת 18,257,180 ₪ כולל פיתוח. המגרש מיועד למסחר, עם זכויות לשטח עיקרי של 46% ב- 2 קומות. העסקה משקפת שווי של כ- 12,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר.

- <u>ערכי שווי למשרדים</u>

- שומה מכרעת של ארז כהן (גו"ח 3704/397) למועד קובע 26/07/2013, בה נקבע שווי של 1,560 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים[14].
- שומה מכרעת של יעקב פז (גו"ח 3703/526,527) למועד קובע 22/10/2013, בה נקבע שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים.

[13] ממוקמת בדרום מערב העיר רחובות.
[14] שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בשומה מכרעת זו הובא בחשבון שווי של 1,560 ₪ למ"ר אקוויולנטי ולא למ"ר עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עסקה ממערכת מידע נדל"ן של מס שבח, לפיה במהלך שנת 2011, נמכרו 3 מגרשים בשטח של כ- 3.2 דונם כ"א, באזור התעשיה רחובות. זכויות הבניה הן לשטח עיקרי של 70% מסחר ומשרדים + 70% תעשיה רגילה (ללא הייטק). העסקאות משקפות שווי של כ- 1,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מעורב (תעשיה ומשרדים).
- בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, בתאריך 03/10/2010 רכשה חברת נתנאל גרופ 50% מהזכויות בגו"ח 3695/193, תמורת 3,500,000 ₪. זכויות הבניה הן 200% שטח עיקרי ביעוד תעשיה עתירת ידע. העסקה משקפת שווי של כ- 1,570 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. המגרש ממוקם באזור בו קיימת פעילות ערה בשטחי מסחר (מסעדות ובילוי).

לאור מיעוט נתוני ההשוואה לקרקעות הובאו בנוסף גם נתוני השוואה לבנוי :

- בהתאם למידע בדוחות הכספיים של חברת מליסרון מיום 31/12/2012, שטחי המשרדים והמרפאות בקניון רחובות, בשטח כולל של כ- 4,625 מ"ר, מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 62 ₪ למ"ר לחודש.
- בהתאם למידע אישי, בשנת 2012, הושכרו שטחי משרדים ב"קניותר" בנס ציונה, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 56 ₪ למ"ר לחודש.

<u>מצב קודם</u>

- במועד הקובע, השימוש היעיל והטוב הוא הקרקע כריקה ופנויה, בהתחשב בזכויות הבניה שאושרו בתכניות רח/2010 ו- רח/מק/2000/ג/3.
- הובא בחשבון כי עפ"י תכנית רח/2010, אושרו זכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור 150% משטח המגרש לחישוב זכויות. שטח המגרש לחישוב זכויות מהווה 70% משטח החלקה. בנוסף, מותרים חדרי גג בשטח 40 מ"ר.
- על החלקה ניתן להקים בניין שיכלול 10 יח"ד בבינוי של 5 קומות מעל קומת עמודים (2 יח"ד בקומה). בהתחשב בשטח המגרש, ניתן להסדיר 10 מקומות חניה בקומת הקרקע. המשיבה הביאה בחשבון עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי, למרות שלא קיימת במצב קודם הוראה שמחייבת להקים חניון תת קרקעי בחלקה 508.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי כלל לא רלוונטי האם ניתן למקם את החניות בקומת הקרקע, כל עוד קיימת חובה בתכנית להקים את החניות בחניון תת קרקעי. בהתאם לתכנית רח/2010, במתחם תכנון 13, בצד הדרומי של רחוב גאולה, יש לבנות מבנה מגורים עם חניון מתחת לכל מגרש. החלקה המזרחית במתחם היא ברחוב הרצל והחלקה המערבית נמצאת חלקה במתחם 14, כך שההוראה לגבי החניה מתייחסת לחלקה הנדונה. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה ל- 10 חניות במרתף חניה.

שמאי המבקשת השיבו מנגד כי למרות טענות שמאי המשיבה, תכנית רח/2010 אינה מחייבת חניה במרתף. סעיף 13(ג') בתקנון התכנית קובע "חניון תחת כל המגרש", אך סעיף זה אינו רלוונטי לחלקה הנדונה. בסעיף ד' בו כתוב שבחלקה 508 יהיו מגורים בלבד, לא נכתב חניון תת קרקעי כמו בסעיף ג'. סעיף ג' מתייחס לכל הצד הדרומי, אך סעיף ד' מתייחס ספציפית לחלקה הנדונה. החלקה בשטח 850 מ"ר ואין בעיה להסדיר בה חניות עיליות.

- בהתאם לשטח החלקה הרשום (856 מ"ר), זכויות הבניה הן לשטח עיקרי של 978.80 מ"ר[15].
- דחיה עד להכנת תכנית בינוי - בהתאם לתכנית, נדרש להכין תכנית בינוי לכל המתחם, כתנאי לקבלת היתר בניה. הובאה בחשבון דחיה של שנה אחת בשיעור היוון 6%. הובא בחשבון כי במהלך התקופה, ימשך השימוש במבנה הקיים, בהתאם לדמי שכירות של 40 ₪ למ"ר לחודש (11,400 ₪ למבנה בשלמות).
- הובאו בחשבון עלויות הריסה למבנה הקיים בסך 50,000 ₪ ומאידך תרומה של הבנוי לחסכון בהיטלי פיתוח לפי 300 ₪ למ"ר בנוי.
- הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני ההשוואה שפורטו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות מיקום, צפיפות (2 דירות בקומה וסה"כ 10 דירות בבניין), פתרונות חניה וכד'.

[15] 978.80 מ"ר = 40 מ"ר X 2 יח"ד + 150% X 0.70 X 856 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב שווי מצב קודם:

שטח עיקרי	978.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
סה"כ במעוגל	₪ 3,915,000
עלויות הריסה	₪ 50,000-
תרומת היטלי פיתוח ששולמו על הבנוי	₪ 86,000
שווי כזמין	₪ 3,951,000
מקדם דחיה להכנת תכנית בינוי	0.94
שווי הזכויות בדחיה לשנה	₪ 3,727,000
הכנסה בתקופת הביניים (שנה אחת)	₪ 137,000
שווי מצב קודם	**₪ 3,864,000**

<u>מצב חדש</u>

- תכנית רח/15/2010/א סימנה את הנכס הנדון כחלק ממתחם להתחדשות עירונית, בשטח כולל של כ- 10 דונם המחייב איחוד וחלוקה. התכנית לא כוללת טבלאות הקצאה ואיזון ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בהתאם לכך, שווי הזכויות בנכס הנדון נאמד לפי החלק היחסי מסך זכויות הבניה בתכנית.
- זכויות הבניה בתכנית אינן זמינות ולצורך קבלת היתר נדרש בין היתר להכין תכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית קדמה תכנית איחוד וחלוקה למתחם (תכנית 414-0215988), אולם עד היום, כ- 9 שנים אחרי המועד הקובע, התכנית טרם פורסמה למתן תוקף. בתאריך 29/09/2021, בית המשפט המחוזי דחה את הערר שהגישה העירייה וחייב אותה לתקן את התכנית שהוגשה. בהתאם לכך, ולאור גודל המתחם והעובדה כי הוא כולל בנייני מגורים בבניה רוויה, לצד שטחים מסחריים פעילים ובניינים המיועדים לשימור, יש להביא בחשבון דחיה של 12 שנה בשיעור היוון 6% למימוש הזכויות. הדחיה מביאה בחשבון את הצורך באישור תכנית הקצאה ואיזון, את כל המסמכים שיש להכין כתנאי לקבלת היתר ואת מרכיב המושע.
- מבדיקה עולה כי קיימות מספר גרסאות לתכנית האיחוד והחלוקה שקודמה ע"י העירייה, כאשר בכל אחת מהן, החלק היחסי של הנכס הנדון נקבע שונה, כמפורט:
  - גרסה מיום 04/08/2015, לפיה שווי הנכס הנדון במצב נכנס הוא 5,359,000 ₪ והחלק היחסי הוא 5.71724%.
  - גרסה מיום 17/05/2018, לפיה שווי הנכס הנדון במצב נכנס הוא 3,785,200 ₪ והחלק היחסי הוא 7.117%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשומת המשיבה, ההשבחה חושבה לפי חלק יחסי של 6.845% ונרשם כי חלק זה הובא בחשבון בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון הראשונות שנערכו עפ"י תקן 15, ואושרו בוועדה המקומית. יחד עם זאת, בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון שהועברו ע"י המשיבה לאחר הדיון, החלק היחסי של חלקה 508 במצב נכנס ובמצב יוצא הוא 7.117%. כל גרסאות הטבלאות שמוגשות ע"י המשיבה אינן רלוונטיות, שכן הן מהוות טיוטות בלבד, כאשר אין יתרון לגרסה זו או אחרת. לאור אי הודאות לגבי החלק היחסי שיקבע במסגרת תכנית מפורטת ולצורך ייעול ההליך, המבקשת הסכימה לערוך את תחשיב ההשבחה, בהנחה שהחלק היחסי של הנכס הנדון הינו 6.845%, כפי שנקבע בשומת המשיבה. ככל שלאחר הכנת תכנית מפורטת שתכלול טבלת הקצאה ואיזון, יתברר כי החלק היחסי שיוקצה לנכס הנדון גבוה או נמוך מהמחושב כאן, חישוב היטל ההשבחה לתכנית המפורטת יביא בחשבון במצב הקודם חלק יחסי של 6.845%.

- עלויות לשימור ומטלה ציבורית - בתחום תכנית רח/15/2010/א סומנו 7 מבנים לשימור מלא. הובאה בחשבון עלות שימור של 2,700 ₪ למ"ר מעטפת, בהתבסס על שומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/15) לנכס הממוקם בסמוך לנכס הנדון ואשר אושרה לגביו תכנית רח/22/2010, בה סומן המבנה לשימור[16]. חישוב שטח המעטפת לכל מבנה לשימור בוצע באמצעות מדידה גראפית של היקף המבנה, על גבי אתר המפות הממשלתי, בשילוב עם תשריט התכנית. הובא בחשבון גובה קומה ממוצע של כ- 3.5 מ'.
בתכנית הנדונה נקבעה מטלה לפיתוח שצ"פ (תא שטח 10 בשטח 500 מ"ר), כתנאי לאכלוס ומתן טופס 4 למבנה בתא שטח B02. הובאה בחשבון עלות פיתוח שצ"פ של 500 ₪ למ"ר קרקע, הכוללת עלות עבודות עפר, גינון, שבילים, ספסלים / מתקנים, תאורה וכד'.

[16] השמאי המכריע שלומי יפה התבסס על מצגת שהוכנה ע"י אדריכלים של העירייה למבנה הספציפי. ישנן אומנם שומות מכריעות אחרות בסבירה, אך הן מתייחסות לתכניות עם הוראות שימור שונות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי שמאי המבקשת הסתמכו על עלויות השימור בשומה המכרעת של שלומי יפה בסך 2,700 ₪ למ"ר מעטפת, אולם באותו מתחם קיימות שומות מכריעות נוספות בהן נקבעו עלויות שימור אחרות. בשומה מכרעת של גיל הרצברג נקבעה עלות שימור של 985 ₪ למ"ר + 54,700 ₪ לתיק תיעוד ובשומה מכרעת של ארז כהן במגרש 10 (חלקה 397), נקבעה עלות בניה, כולל עלות שימור בסיסית זניחה. שתי התכניות נערכו במקביל, עם אותן הוראות שימור ואושרו באותו יום. לאור האמור לעיל, עלות השימור שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הגבוה.

- פתרון חניה - תכנית רח/15/2010/א קבעה כי פתרון החניה יהיה תת קרקעי, למעט מגרש 6 אליו צמוד מגרש חניה עילי (מגרש 12). תקן החניה בתכנית קובע כי כל דירה בשטח עד 100 מ"ר תקבל מקום חניה אחד וכל דירה בשטח מעל 100 מ"ר תקבל 2 חניות תת"ק. שטח דירה ממוצע במגרשי המגורים הוא 110 מ"ר עיקרי (כ- 122 מ"ר מכר). בהתאם לכך, הובא בחשבון כי 25% מהדירות יהיו בשטח עד 100 מ"ר ו- 75% בשטח העולה על 100 מ"ר (הגדלת שיעור הדירות הקטנות יביא לכך שיווצרו דירות גדולות בשטח מעל 130 מ"ר שקשה יהיה לשווקן). עפ"י התכנית מתוכננות 224 יח"ד ולכן נדרשים 427 מקומות חניה עבור דירות המגורים.
  בנוסף, התכנית קובעת כי פתרון החניה עבור מגרשים 07, 08 ו- 09 יהיה תת קרקעי בתחום מגרשי המגורים. בהתחשב בתקן חניה של 1:25, נדרשים 24 מקומות חניה. בהתאם לכך, נדרשים סה"כ 451 מקומות חניה תת קרקעיים במתחם, מתוכם 388 מקומות חניה במגרשים 01, 02A ו- 02B ו- 63 מקומות חניה במגרש 04.
  בהתאם לשומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341) למועד קובע 26/07/2013, קיימת עלות עודפת בסך 60,000 ₪ לחניה תת קרקעית. לפיכך, יש להפחית משווי זכויות הבניה במתחם במצב חדש, סכום של 27,060,000 ₪ בגין עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי שמאי המבקשת מביאים בחשבון צורך ב- 451 מקומות חניה במתחם, בעוד שבהתאם לנספח דרכים וחניות, המהווה חלק ממסמכי התכנית, קיימת דרישה ל- 334 מקומות חניה בלבד. בנוסף, יש להביא בחשבון כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה (גוש 3694) מגלמות מחצית ממקומות החניה במרתף, כך שיש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה מופחתת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לשומה מכרעת של גבע בלטר (גו"ח 3703/723,751) אותה ציינו שמאי המבקשת, הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה של 50,000 ₪ למקום חניה.

שמאי המבקשת השיבו מנגד כי נספח החניה הינו מנחה ולא מחייב. מעבר לכך, הנספח מחשב חניה אחת לכל דירה, למרות שבתקנון התכנית נקבע כי זהו התקן לדירות עד 100 מ"ר ועבור דירות גדולות יותר נדרשות שתי חניות.

- תחשיב שווי מצב חדש:

- <u>תאי שטח 01, 02A ו- 02B - ביעוד מגורים ד'</u>

שטח עיקרי	23,232 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	3,500 ₪	
סה"כ		81,312,000 ₪
עלות עודפת למקום חניה	60,000 ₪	
מספר חניות	388	
סה"כ עלות עודפת לחניות		-23,280,000 ₪
שטח מטלה ציבורית	500 מ"ר	
עלות פיתוח למ"ר	500 ₪	
סה"כ עלות מטלה ציבורית		-250,000 ₪
סה"כ שווי לאחר הפחתות		57,782,000 ₪
מקדם דחיה לזמינות התכנית		0.50
סה"כ שווי		**28,891,000 ₪**

- <u>תא שטח 04 - ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים</u>

יעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
ק"ק למסחר	600 מ"ר	16,000 ₪	9,600,000 ₪
קומות 2-4 למשרדים	1,793 מ"ר	1,500 ₪	2,690,000 ₪
קומות 5-15 למגורים	4,400 מ"ר	3,150 ₪ (*)	13,860,000 ₪
עלות עודפת לחניות (60,000 ₪ לחניה, 63 חניות)			-3,780,000 ₪
סה"כ שווי לאחר הפחתות			22,370,000 ₪
מקדם דחיה עד לזמינות הזכויות			0.50
סה"כ שווי			**11,185,000 ₪**

(*) לאור עירוב שימושים, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.90 למ"ר מבונה למגורים.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטח של 600 מ"ר בלבד למסחר בק"ק, למרות שקווי הבניין בתא שטח 4 הינם אפס לכל הכיוונים. את השווי יש לקבוע בהתאם לשימוש היעיל והטוב בנכס, שהינו מקסום שטח קומת הקרקע המסחרית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקשת השיבו מנגד כי מקסום שטח קומת הקרקע על חשבון המגורים, כפי שמציעים שמאי המשיבה, אינו תואם את הוראות התכנית. סעיף 4.5.2 בתכנית קובע בינוי של 4 קומות מסחר ומשרדים בקונטור אחיד ונסיגה רק מקומה 5. בהתאם לכך, הבינוי המיטבי הינו כפי שהוצג בשומת המבקשת.

- <u>תא שטח 05[17] - ביעוד מגורים א' ומסחר</u>

שטח עיקרי	350 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪	
סה"כ		3,500,000 ₪
שטח מעטפת המבנה	231 מ"ר	
עלות שימור למ"ר	2,700 ₪	
סה"כ עלות שימור		-620,000 ₪
סה"כ שווי		**2,880,000 ₪**

- <u>תא שטח 06[18] - ביעוד מסחר</u>

שטח עיקרי	305 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪	
סה"כ		7,625,000 ₪
שטח מעטפת המבנה	280 מ"ר	
עלות שימור למ"ר	2,700 ₪	
סה"כ עלות שימור		-760,000 ₪
סה"כ שווי		**6,865,000 ₪**

- <u>תא שטח 07[19] - ביעוד מסחר</u>

שטח עיקרי	130 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	20,000 ₪	
סה"כ		2,600,000 ₪
שטח מעטפת המבנה	168 מ"ר	
עלות שימור למ"ר	2,700 ₪	
סה"כ עלות שימור		-450,000 ₪
סה"כ שווי		**2,150,000 ₪**

[17] הובא בחשבון כי המגרש ממוקם בחזית לרחוב גאולה.
[18] הובא בחשבון כי המגרש ממוקם בחזית לרחוב הרצל, עם חניה עילית צמודה.
[19] הובא בחשבון כי המגרש ממוקם בתוך שצ"פ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תא שטח 08[20] - ביעוד מסחר

יעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קומת קרקע (50%)	189 מ"ר	₪ 22,000	₪ 4,158,000
קומה א' (50%)	189 מ"ר	₪ 10,000	₪ 1,890,000
עלות שימור (392 מ"ר, 2,700 ₪ למ"ר)			-1,060,000 ₪
סה"כ שווי			**₪ 4,988,000**

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם להוראות תכנית רח/2010 המהווה את המצב התכנוני הקודם, חובה לשמר את חלקות 319-318.

- תא שטח 09[21] - ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים

שטח עיקרי	85 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000	
סה"כ		₪ 850,000
שטח מעטפת המבנה	133 מ"ר	
עלות שימור למ"ר	₪ 2,700	
סה"כ עלות שימור		-360,000 ₪
סה"כ שווי		**₪ 490,000**

- סה"כ שווי הנכס הנדון במצב חדש

סה"כ שווי מגרשים	₪ 57,449,000
שווי בניה לקיזוז משווי התכנית (*)	-6,156,700 ₪
סה"כ שווי להקצאה	₪ 51,292,300
חלק יחסי לחלקה 508	0.06845
שווי מצב חדש	**₪ 3,510,958**

(*) בהתאם לשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	₪ 3,864,000
שווי מצב חדש	₪ 3,510,958
השבחה	**אין השבחה**

אין כדאיות כלכלית למימוש התכנית, כיוון שזכויות הבניה שנקבעו בה אינן מספיקות על מנת לספק תמורה ראויה לבעלי הנכסים שמיועדים לפינוי - בינוי ולבעלי הנכסים שהמבנים שלהם סומנו כמבנים לשימור.

[20] הובא בחשבון כי המגרש ממוקם בחזית לרחוב הרצל. על המגרש מבנה דו קומתי והובא בחשבון כי קומת הקרקע תשמש למסחר והקומה העליונה היא לשימוש סמי מסחרי.
[21] הובא בחשבון כי המגרש ממוקם בחזית לרחוב גלוסקין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בעקרי הוראות התכנית נרשם כי התכנית משנה את השטח העיקרי למסחר מ- 5,146 מ"ר ל- 4,081 מ"ר למסחר ומשרדים ומגדילה את כמות יח"ד מ- 71 ל- 246 (מכפיל של כ- 3.5). מניסיון, נכון לשנת 2013, מכפיל של 3.5 לא מאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט פינוי - בינוי ברחובות, במיוחד כאשר במסגרת הפרויקט נדרשות עבודות שימור בהיקף משמעותי.

7.3.3 <u>הכרעה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

- במצב הקודם, הנכס אינו מיועד לשימור. הצדדים מסכימים כי השימוש היעיל והטוב הוא הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות לפי תכנית רח/2010 וחדרי גג. אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה.
- חדרי גג - שמאי המשיבה מביאים בחשבון את חדרי הגג במקדם שווי 1.3 (מגלם את מרפסת הגג) ושמאי המבקשת מביאים בחשבון את חדרי הגג במקדם שווי 1.0, מבלי להביא בחשבון שווי למרפסת הגג. בהתאם להכרעתי לגבי תכנית רח/2000/ג/2, יובאו בחשבון חדרי הגג במקדם שווי 1.0 ושטח מרפסת הגג במקדם שווי 0.25.
- ממ"דים - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי לממ"דים, כיוון שהמימוש הוא במכר. שמאי המבקשת לא מביאים בחשבון שווי לממ"דים. היטל ההשבחה מחושב עבור מימוש במכר, ולכן יש להביא בחשבון את שווי הממ"דים, הן במצב החדש והן במצב הקודם.
- מרפסות ומחסנים - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי נפרד למרפסות שמש ולמחסנים. שמאי המבקשת לא מביאים בחשבון שווי למרכיבים אלה. נתוני השווי שיובאו בחשבון בתחשיב מתייחסים לשווי מ"ר מבונה "פלדלת", המגלם את העובדה כי כל דירה כוללת מרפסת, מחסן וחניה. בהתאם לכך, אין מקום להביא בחשבון מרכיבים אלה בנפרד.
- עלות הריסה וחסכון באגרות - הצדדים מסכימים כי יש להפחית מהשווי 50,000 ₪, עבור הריסת המבנה הקיים בחלקה. שמאי המבקשת מביאים בחשבון גם תוספת שווי בגין חסכון באגרות בבניה החדשה, כתוצאה מהבינוי הקיים. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
- עלות עודפת לחניות - שמאי המשיבה טוענים כי תכנית רח/2010 מחייבת בחלקה הנדונה הקמת חניה תת קרקעית ומביאים בחשבון עלות עודפת של 42,000 ₪ למקום חניה עבור 10 חניות. שמאי המבקשת טוענים כי ההוראות אליהן הפנו שמאי המשיבה אינן מתייחסות לחלקה הנדונה ולכן לא נדרשת

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חניה תת קרקעית וניתן לממש את כל החניות כעיליות וללא עלות עודפת. החלקה הנדונה כלולה במתחם 13 בתכנית רח/2010, לגביו נקבע כי בצידו הדרומי של רחוב גאולה, בחלק המערבי של הרחוב, היעוד הוא למגורים עם חניון מתחת כל החלקה. חלקה 75 שממערב לחלקה 508 הנדונה, נמצאת בעיקרה ברחוב גלוסקין, ולכן אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ההוראה לצורך בחניון תת קרקעי חלה על החלקה הנדונה. שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלות עודפת בסך 42,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי. שמאי המבקשת מביאים בחשבון עלות עודפת בסך 60,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי במצב חדש, בהתבסס על שומות מכריעות של שלומי יפה. בשומה מכרעת של גבע בלטר (גו"ח 7303/723,751) נקבעה עלות עודפת בסך 50,000 ₪ למקום חניה. מעיון בשומות המכריעות של שלומי יפה ובשומה מכרעת של גיל הרצברג (גו"ח 3704/398), עולה כי שמאי שני הצדדים הסכימו על עלות עודפת למקום חניה בסך 60,000 ₪ ולכן מצאתי לנכון לקבל עלות עודפת זו.

- דחיה ושימוש ביניים - הצדדים מביאים בחשבון דחיה של שנה אחת להכנת תכנית בינוי במקדם 0.94. שמאי המבקשת מביאים בחשבון גם תרומה מהשכרת המבנה הקיים בתקופת ההמתנה לתכנית הבינוי. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
- ערכי שווי למגורים במצב קודם - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר מגרשים וחילוץ מעסקאות מכר דירות. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר מגרשים, מכרז רמ"י וערכים שנקבעו בשומות מכריעות.

להלן התייחסות למקורות הנתונים השונים, לצורך אומדן השווי, כמפורט:

- <u>מכרז רמ"י</u>

שמאי המבקשת התבססו על מכרז משכונה מרוחקת ממרכז העיר וניתחו אותו מבלי להפחית את עלויות הפיתוח. ערכי השווי שנמצאו נמוכים, אינם משקפים את הנכס הנדון, ולכן תוצאות המכרז לא יובאו בחשבון.

- <u>ניתוח עסקאות מכר מגרשים</u>

הצדדים הציגו ניתוח עסקאות מכר מגרשים, המצביע של שווי של כ- 3,000 ₪ - 3,450 ₪ למ"ר מבונה. בהתאם לעסקאות אלה, מתקבל שווי ממוצע של 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- <u>חילוץ ממחירי דירות</u>

בהתאם לחילוץ שווי קרקע, מעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה הקרובה, בסמוך למועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של 3,485 למ"ר מבונה, כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
003703-1394-175-00	16/05/2013	₪ 1,600,000	2011	100 מ"ר	₪ 16,000
003703-1394-185-00	24/05/2013	₪ 1,630,000	2011	100 מ"ר	₪ 16,300
003703-1394-030-00	12/06/2013	₪ 1,588,380	2013	150 מ"ר	₪ 10,589
003703-1394-001-01	11/06/2013	₪ 1,510,000	2012	100 מ"ר	₪ 15,100
003703-1394-036-00	23/06/2013	₪ 1,620,000	2012	111 מ"ר	₪ 14,595
003703-1394-188-00	04/07/2013	₪ 1,625,000	2011	100 מ"ר	₪ 16,250
003703-1394-016-00	13/06/2013	₪ 1,560,000	2012	111 מ"ר	₪ 14,054
003703-1394-035-00	18/07/2013	₪ 1,620,000	2012	110 מ"ר	₪ 14,727
003703-1394-183-00	25/07/2013	₪ 1,605,000	2013	100 מ"ר	₪ 16,050
003703-1394-101-00	31/07/2013	₪ 1,600,000	2011	114 מ"ר	₪ 14,035
003703-1394-025-00	31/07/2013	₪ 1,610,000	2012	111 מ"ר	₪ 14,505
003703-1394-011-00	27/08/2013	₪ 1,525,000	2012	113 מ"ר	₪ 13,496
003703-1394-181-00	30/08/2013	₪ 1,800,000	2011	125 מ"ר	₪ 14,400
003703-1394-085-00	01/09/2013	₪ 1,400,000	2012	107 מ"ר	₪ 13,084
003703-1394-006-00	24/09/2013	₪ 1,510,000	2014	110 מ"ר	₪ 13,727
003703-1394-161-00	24/09/2013	₪ 1,730,000	2011	125 מ"ר	₪ 13,840
003703-1394-005-00	03/10/2013	₪ 1,510,000	2014	110 מ"ר	₪ 13,727
003703-1394-010-00	06/10/2013	₪ 1,525,000	2014	110 מ"ר	₪ 13,864
003703-1394-003-00	07/10/2013	₪ 1,500,000	2014	110 מ"ר	₪ 13,636
003703-0069-020-00	13/06/2013	₪ 850,000	2009	66 מ"ר	₪ 12,879
003703-0346-000-00	01/07/2013	₪ 1,450,000	2008	125 מ"ר	₪ 11,600
003703-1422-007-00	15/09/2013	₪ 1,480,000	2011	107 מ"ר	₪ 13,832
003703-1422-001-00	02/10/2013	₪ 1,460,000	2012	100 מ"ר	₪ 14,600

ממוצע	₪ 14,126
סטיית תקן	₪ 1,368
טווח עליון	₪ 15,493
טווח תחתון	₪ 12,758
ממוצע בניכוי חריגים	₪ 14,006
בניכוי מע"מ (18%)	₪ 11,869
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 9,891
עלות בניה	₪ 6,406-
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,485**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ערכים בשומות מכריעות

בהתאם לשומות מכריעות שנערכו בסביבה למועדים סמוכים למועד הקובע, מתקבל שווי ממוצע של 3,300 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים
גבע בלטר	7303/723,751	לוין אפשטיין 31	22/11/2013	3,300 ₪ (*)
יעקב פז	3703/526-527	לוין אפשטיין 16-18	22/10/2013	3,054 ₪
ערן ירקוני	3703/1485	חרל"פ 12	29/08/2013	3,350 ₪
שלומי יפה	3704/341	יעקב 18	26/07/2013	3,350 ₪

(*) נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לאחר הפחתה של 10% לחלקה (5% בגין צורה אי רגולרית של החלקה ו- 5% בגין קרבה למבנה ציבור).

- שקלול נתוני השווי

מקור	שווי	משקל	סה"כ
עסקאות במגרשים	3,200 ₪	0.50	1,600 ₪
חילוץ ממחירי דירות	3,485 ₪	0.25	871 ₪
שומות מכריעות	3,300 ₪	0.25	825 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**3,300 ₪**

השווי המתקבל בסך 3,300 ₪ למ"ר מבונה מגלם שטחי מרפסות ומחסנים.

- תחשיב שווי מצב קודם:

	שטח	מקדם שווי	סה"כ שווי
שטח עיקרי (150%)	898.80 מ"ר	1.00	898.80 מ"ר
ממ"דים (10 יח"ד)	125.00 מ"ר	1.00	125.00 מ"ר
חדרי גג	80.00 מ"ר	1.00	80.00 מ"ר
מרפסות גג	124.76 מ"ר	0.25	31.19 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,134.99 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
סה"כ שווי גולמי			3,745,467 ₪
עלות עודפת לחניה (10 * 60,000 ₪)			-600,000 ₪
עלויות הריסה			-50,000 ₪
חסכון בהיטלי פיתוח			86,000 ₪
שווי כזמין			3,181,467 ₪
מקדם דחיה לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית			0.94
שווי זכויות בדחיה לשנה			2,990,579 מ"ר
שימוש בתקופת ביניים עד למימוש			137,000 ₪
שווי מצב קודם			**3,127,579 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אופן חישוב שווי מצב חדש לנכס הנדון

- תכנית רח/15/2000/א חלה על שטח של כ- 10 דונם במרכז העיר, המהווה מתחם לפינוי בינוי, תוך שינוי יעוד וקביעת זכויות למסחר, משרדים ומגורים.
- התכנית מחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה כתנאי למימוש הזכויות, במסגרתה הנכס הנדון אמור לקבל הקצאת זכויות במגרש אחר בתכנית, בהתאם לשוויו היחסי במצב הנכנס. בנוסף, חלק מהמבנים בתכנית ובהם הנכס הנדון הוגדרו לשימור.
- תחשיב השווי במצב חדש מושפע מהצורך להכין טבלאות איזון בהתאם לתקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה). בהתאם לתקן, מבנים שתרמו לשווי במצב הקודם לא יובאו בחשבון בקביעת השווי היחסי, אך יוקצו בגינם זכויות במצב החדש בהתאם לשווים. מכלל שווי המגרשים במצב החדש יופחת תחילה שווי המחוברים הנ"ל ויתרת השווי תחולק בין בעלי הזכויות לפי חלקם היחסי. מבנים לשימור, אינם נהרסים ומוקצים לבעליהם ולכן אינם נכללים בשווי המחוברים שמופחת. לצורך חישוב היטל ההשבחה, שווי המחוברים של המבנים לשימור מהווים חלק מהשווי במצב חדש, וכך גם בנכס הנדון.
- הצדדים הסכימו כי שווי המחוברים המיוחס למבנים שתרמו לשווי במצב קודם ונהרסים במצב החדש הוא 6,156,700 ₪ ואני מקבל הסכמתם. לגבי שווי המחוברים של המבנה לשימור בנכס הנדון, שמאי המשיבה קבעו שווי של 956,400 ₪. שמאי המבקשת טענו שאין להביא בחשבון שווי למחוברים אלה במצב חדש, אך לא חלקו על שווי המחוברים. כאמור, אני סבור שיש להביא בחשבון את שווי המחוברים אשר נותרים בנכס גם במצב החדש ואני מקבל את שווים כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.
- **שווי החלק היחסי של הנכס הנדון** - עד היום, בחלוף כ- 10 שנים ממועד אישור תכנית רח/15/2000/א, לא אושרה תכנית הכוללת טבלאות איזון, כאשר ניסיונות שנעשו נתקלו בהתנגדויות. במסגרת האיחוד והחלוקה, הנכס אמור לקבל הקצאת זכויות במגרש אחר בתכנית, בהתאם לשוויו היחסי במצב הנכנס. הצדדים הסכימו שלצורך חישוב היטל ההשבחה, יובא בחשבון כי השווי היחסי של הנכס הנדון הוא 6.845% מכלל שווי המתחם. עוד הוסכם, כי לכשתאושר תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ויחושב בגינה היטל השבחה, השווי במצב הקודם יחושב לפי אותו שיעור משווי המתחם שהובא בחשבון כאן (6.845%), גם אם בסופו של יום יקבע חלק יחסי שונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- **חישוב שווי גולמי לנכס הנדון במצב חדש** - בהתאם לאמור לעיל, לאחר חישוב סך שווי המגרשים בתכנית במצב חדש והפחתת שווי המבנים[22] בסך 6,156,700 ₪, יוכפל השווי שמתקבל בשווי היחסי של הנכס הנדון (6.845%) ויתווסף אליו שווי המחוברים של המבנה לשימור בנכס הנדון בסך 956,400 ₪.
- **דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ושווי שימוש ביניים** - התכנית מחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה כתנאי למימוש הזכויות. בהתאם לכך, לצורך חישוב שווי הנכס במצב חדש יש להביא בחשבון דחיה לשווי הגולמי של הנכס הנדון ולהוסיף אליו שווי שימוש ביניים בתקופת הדחיה.

הצדדים מסכימים כי לצורך הכנת תכנית איחוד וחלוקה יש להביא בחשבון דחיה בת 12 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם דחיה 0.50). אני מקבל הסכמה זו כסבירה, בנסיבות העניין, אך יחד עם זאת, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה שיחול בגין אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה. רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון כי מעבר לדחיה עד למימוש, יחול עליו גם חיוב בהיטל השבחה, ובהתאם לכך מקדם הדחיה הראוי, המגלם גם את היטל ההשבחה הצפוי הוא 0.331.

בהתאמה לחישוב השווי במצב קודם, יובא בחשבון שווי לשימוש ביניים בסך 137,000 ₪ לשנה, מהוון למשך תקופת הדחיה (12 שנה) בשיעור היוון 6%.

<u>מצב חדש - שווי מגרש 01</u>

- המגרש מיועד למגורים וכולל מבנה לשימור.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון את הזכויות לשטח עיקרי בתכנית, בתוספת שטחי ממ"דים, מרפסות, מחסנים ושטח המבנה לשימור אשר ישמש כלובי המבנה. שמאי המבקשת הביאו בחשבון את השטח העיקרי בלבד.

ערכי השווי המובאים בחשבון מגלמים שטחי מרפסות ומחסנים ולכן אין להביא בחשבון שטח מרכיבים אלה בנפרד. כיוון שמדובר במימוש במכר, יש להביא בחשבון גם את שטחי הממ"דים. המבנה הקיים הוגדר לשימור וישמש כלובי הכניסה לבניין, שטח שאינו סחיר ולכן אין להביאו בחשבון.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה בסיסי ומקדמי שווי לטיפוסי דירות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה ממוצע.

[22] מבנים שתרמו לשווי במצב קודם ונהרסים במצב החדש.

ערכי השווי מגלמים שווי ממוצע, הכולל את טיפוסי הדירות השונים ואת מגוון הקומות בבניין. בהתאם לכך יובא בחשבון שווי ממוצע ללא מקדמים לטיפוסי דירות. כאמור, באומדן השווי במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם מרפסת ומחסן. שווי זה יובא בחשבון גם כאן.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות עודפת עבור 83 חניות ושמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת לחניות, אשר חושבה מצרפית יחד עם מגרשים 02A ו- 02B. בהתאם לנספח התנועה בתכנית, במגרש 01, נדרשות 80 חניות ואני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון 3 חניות נוספות עבור מגרשים אחרים בהם לא תוסדר חניה. בגין 83 חניות, תובא בחשבון עלות עודפת בסך 60,000 ₪ למקום חניה, כאמור בהכרעתי לגבי השווי במצב קודם.
- עלויות שימור - שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות שימור של 985 ₪ למ"ר מעטפת, ועוד עלות תיק תיעוד בסך 54,700 ₪. שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות שימור של 2,700 ₪ למ"ר מעטפת, בהתבסס על שומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/15).

בתכנית השימור בתל אביב, העירייה מכירה בעלויות עודפות לשימור מעבר לשיפוץ, בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת, למועד הקובע של תכנית תא/2650/ב, 19/09/2008. שאלת העלות העודפת נידונה בועדת ערר, אשר הפנתה את השאלה למומחה - אדריכל משה שפירא. בהתאם לחוות דעתו של האדריכל משה שפירא אשר נערכה על ידו כמומחה מטעם ועדת הערר, נקבעה עלות עודפת של 1,254.42 ₪ לשימור בסגנון בינלאומי, ביחס לעלות שיפוץ רגילה למועד הקובע של תכנית תא/2650/ב. מדובר בחוות דעת מומחה שהתקבלה ע"י ועדת הערר ולכן יש לתת לה משקל משמעותי. עלות עודפת זו, בהצמדה למדד תשומות הבניה עד למועד הקובע, עומדת על סך של 1,372 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלות העודפת שנקבעה לשימור בתל אביב ולעלות העודפת שנקבעה בשומה המכרעת של שלומי יפה לפרויקט ברחובות, ובהתחשב בעובדה שהצדדים לא טענו לעלויות המתאימות ספציפית לנכס הנדון, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות עודפת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. בנוסף תובא בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך 54,700 ₪ כבשומת המשיבה.

- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מעטפת של 120 מ"ר ושמאי המבקשת אינם מביאים בחשבון עלויות שימור. תובא בחשבון עלות שימור עבור שטח מעטפת של 120 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב שווי מגרש 01:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
עיקרי	8,800 מ"ר	3,300 ₪	29,040,000 ₪
ממ"דים	1,000 מ"ר	3,300 ₪	3,300,000 ₪
עלויות עודפות לחניה	83 חניות	60,000 ₪	-4,980,000 ₪
עלויות שימור מעטפת	120 מ"ר	2,000 ₪	-240,000 ₪
עלות תיק תיעוד			-54,700 ₪
סה"כ שווי כזמין			**27,065,300 ₪**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 02A</u>

- המגרש מיועד למגורים וכולל מבנה לשימור.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון את הזכויות לשטח עיקרי בתכנית, בתוספת שטחי ממ"דים, מרפסות ומחסנים. בנוסף, הובא בחשבון בשווי שטח קומת הקרקע במבנה לשימור אשר ישמש כלובי המבנה וכן שטח קומה א' של המבנה לשימור אשר תשמש למגורים. שמאי המבקשת הביאו בחשבון את השטח העיקרי בלבד.

ערכי השווי המובאים בחשבון מגלמים שטחי מרפסות ומחסנים ולכן אין להביא בחשבון שטח מרכיבים אלה בנפרד. כיוון שמדובר במימוש במכר, יש להביא בחשבון גם את שטחי הממ"דים. המבנה הקיים הוגדר לשימור ושטח קומת הקרקע שלו תשמש כלובי הכניסה לבניין, שטח שאינו סחיר ולכן אין להביאו בחשבון. שטח קומה א' של המבנה לשימור ישמש למגורים ולכן יובא בחשבון.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי ומקדמי שווי לטיפוסי דירות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה ממוצע.

ערכי השווי מגלמים שווי ממוצע, הכולל את טיפוסי הדירות השונים ואת מגוון הקומות בבניין. בהתאם לכך יובא בחשבון שווי ממוצע ללא מקדמים לטיפוסי דירות. כאמור, באומדן השווי במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם מרפסת ומחסן. שווי זה יובא בחשבון גם כאן.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות עודפת עבור 67 חניות ושמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת אשר חושבה מצרפית יחד עם מגרשים 01 ו- 02B. בהתאם לנספח התנועה בתכנית, במגרש 02A ו- 02B, נדרשות 128 חניות (מחצית לכל מגרש). אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון 3 חניות נוספות עבור מגרשים אחרים בהם לא תוסדר חניה. בהתאם לכך יידרשו במגרש 67 חניות, בגינן תובא בחשבון עלות עודפת בסך 60,000 ₪ למקום חניה, כאמור בהכרעתי לגבי השווי במצב קודם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מעטפת של 446.5 מ"ר ושמאי המבקשת אינם מביאים בחשבון עלויות שימור. תובא בחשבון עלות שימור עבור שטח מעטפת של 446.5 מ"ר.
- בהתאם להוראות התכנית, אישור אכלוס ומתן טופס 4 במבנה בתא שטח 02B, מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 10 (510 מ"ר). שמאי המבקשת הביאו בחשבון הפחתה בשווי בגין מטלה ציבורית זו, בסכום של 250,000 ₪. שמאי המשיבה לא התייחסו לטענה זו. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי מכיוון שפיתוח השצ"פ במגרש 10 מהווה תנאי לאכלוס מגרש 02B ומכיון שהשצ"פ במגרש 10 יבנה מעל חניון מגרשי המגורים, הרי סביר שעלות פיתוח השצ"פ תחול על בעלי המגרש. אני מקבל כסבירה את העלות שהובאה בחשבון.
- תחשיב שווי מגרש 02A:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
עיקרי	7,040 מ"ר	₪ 3,300	₪ 23,232,000
שימור מגורים	126 מ"ר	₪ 3,300	₪ 415,800
ממ"דים	800 מ"ר	₪ 3,300	₪ 2,640,000
עלויות עודפות לחניה	67 חניות	₪ 60,000	₪ 4,020,000-
עלות מטלה ציבורית			₪ 250,000-
עלויות שימור מעטפת	446.50 מ"ר	₪ 2,000	₪ 893,000-
עלות תיק תיעוד			₪ 54,700-
סה"כ שווי כזמין			**₪ 21,070,100**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 02B</u>

- המגרש מיועד למגורים.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון את הזכויות לשטח עיקרי בתכנית, בתוספת שטחי ממ"דים, מרפסות ומחסנים. שמאי המבקשת הביאו בחשבון את השטח העיקרי בלבד.

ערכי השווי המובאים בחשבון מגלמים שטחי מרפסות ומחסנים ולכן אין להביא בחשבון שטח מרכיבים אלה בנפרד. כיוון שמדובר במימוש במכר, יש להביא בחשבון גם את שטחי הממ"דים.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי ומקדמי שווי לטיפוסי דירות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה ממוצע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי השווי מגלמים שווי ממוצע, הכולל את טיפוסי הדירות השונים ואת מגוון הקומות בבניין. בהתאם לכך יובא בחשבון שווי ממוצע ללא מקדמים לטיפוסי דירות. כאמור, באומדן השווי במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם מרפסת ומחסן. שווי זה יובא בחשבון גם כאן.

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות עודפת עבור 67 חניות ושמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת אשר חושבה מצרפית יחד עם מגרשים 01 ו- 02A. בהתאם לנספח התנועה בתכנית, במגרש 02A ו- 02B, נדרשות 128 חניות (מחצית לכל מגרש). אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון 3 חניות נוספות עבור מגרשים אחרים בהם לא תוסדר חניה. בהתאם לכך יידרשו במגרש 67 חניות, בגינן תובא בחשבון עלות עודפת בסך 60,000 ₪ למקום חניה, כאמור בהכרעתי לגבי השווי במצב קודם.
- תחשיב שווי מגרש 02B:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
עיקרי	7,040 מ"ר	3,300 ₪	23,232,000 ₪
ממ"דים	800 מ"ר	3,300 ₪	2,640,000 ₪
עלויות עודפות לחניה	67 חניות	60,000 ₪	-4,020,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			**21,852,000 ₪**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 04</u>

- המגרש מיועד למסחר, משרדים ומגורים.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שטח קומת הקרקע המסחרית הוא 1,033 מ"ר, בהתאם לנספח התנועה של התכנית. שמאי המבקשת טענו כי בהתאם להוראות התכנית, קונטור קומות המשרדים (2 עד 4) צריך להיות תואם לקונטור קומת הקרקע, ולכן לא ניתן לממש את קומת הקרקע בהיקף שהביאו בחשבון שמאי המשיבה. בהתאם לכך, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטח עיקרי של 600 מ"ר לקומה, בקומת הקרקע ובקומות המשרדים, כאשר יתרת השטח בקומות 5 עד 15 תשמש למגורים. לאור הוראות התכנית, אני מקבל את התפלגות שטחי השימושים השונים שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות עודפת עבור 104 חניות ושמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת עבור 63 חניות. בהתאם לנספח התנועה בתכנית, במגרש 4, נדרשות 100 חניות, אולם התחשיב בנספח זה מביא בחשבון שטח מסחר של 1,033 מ"ר, שכאמור אינו ישים בהתאם להוראות התכנית. לאור זאת ובהתאם לשטח מסחר של 600 מ"ר עיקרי, נדרשות 92 חניות. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון 4 חנויות נוספות עבור

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מגרשים אחרים בהם לא תוסדר חניה. בהתאם לכך ידרשו במגרש 96 חניות, בגינן תובא בחשבון עלות עודפת בסך 60,000 ₪ למקום חניה, כאמור בהכרעתי לגבי שווי מצב קודם.

- שווי מ"ר מבונה למסחר - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה ומחשבים את השווי ביחס לשטח עיקרי ושירות (משקף שווי של 11,113 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות). שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות.

כיוון שהיקף שטחי השירות שינוצל אינו ידוע, אני סבור שנכון לאמוד את השווי למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. בשומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341) נקבע שווי של 15,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות ובשומה מכרעת של גיל הרצברג (גו"ח 3704/398) נקבע שווי של 11,400 ₪ למ"ר אקוויוולנטי, המבטא שווי של 15,960 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות. בהתאם לנתונים אלה, אני סבור שהשווי הראוי במגרש 4 הינו 15,500 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, המגלם שטחי שירות.

- שווי מ"ר מבונה למשרדים - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה ומחשבים את השווי ביחס לשטח עיקרי ושירות (משקף שווי של 2,147 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות). שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות.

כאמור לעיל, אני סבור שנכון לאמוד את השווי למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 3704/397 הבאתי בחשבון שווי המשקף 1,885 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. בשומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341) נקבע שווי המשקף 2,250 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. בשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 3703/526 נקבע שווי של 1,800 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות (בהסכמת הצדדים). בשומה מכרעת של גיל הרצברג (גו"ח 3704/398) נקבע שווי של 1,800 ₪ למ"ר אקוויוולנטי, המבטא שווי של כ- 2,500 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות. בהתאם לנתונים אלה, אני סבור כי השווי הראוי במגרש 4 הינו 1,900 ₪ למ"ר עיקרי למשרדים, המגלם שטחי שירות.

- שווי מ"ר מבונה למגורים - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 2,850 ₪ למ"ר מבונה שאינו מגלם מרפסת ומחסן. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 3,150 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם מרפסת ומחסן. כאמור, באומדן השווי במצב קודם מצאתי כי השווי הראוי הוא 3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המגלם מרפסת ומחסן. להבדיל ממצב קודם, במגרש 4 קיים עירוב שימושים ולכן אני סבור כי השווי הראוי הוא 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב שווי מגרש 04:

	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
ק"ק למסחר	600 מ"ר	15,500 ₪	9,300,000 ₪
קומות 2-4 למשרדים	1,800 מ"ר	1,900 ₪	3,420,000 ₪
קומות 5-15 למגורים	4,393 מ"ר	3,000 ₪	13,179,000 ₪
ממ"דים	450 מ"ר	3,000 ₪	1,350,000 ₪
עלות עודפת לחניות (60,000 ₪ לחניה, 96 חניות)			-5,760,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			**21,489,000 ₪**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 05</u>

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי בהתאם לשטח הבנוי הקיים (285 מ"ר), מבלי להביא בחשבון זכויות בניה נוספות. כמו כן הביאו בחשבון שווי לחצר המסחרית (580 מ"ר). שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי בהתאם לזכויות בהיקף 350 מ"ר, מבלי להביא בחשבון שווי לחצר.

תקנון התכנית קובע בסעיף 4.1.2א(א), כי המבנה הקים הינו מבנה לשימור מלא. בסעיף 6.6(1ו) בתקנון התכנית נקבע כי במבנים לשימור מלא, לא יתיר מהנדס העיר כל תוספת בניה. בהתאם להסכמת הצדדים שטח המבנה הוא 285 מ"ר, ובהתאם לטבלת הזכויות בתכנית, השטח העיקרי המותר במגרש 5 הוא 350 מ"ר. ניכר כי קיימת סתירה בין הוראות התכנית לטבלת הזכויות שבה. אני סבור שיש לתת משקל רב יותר להוראות ולכן יובא בחשבון כי לא ניתן להוסיף זכויות מעבר לקיים במגרש.

- השימושים המותרים במגרש הם למסחר בקומת הקרקע, כאשר בקומה 1 יותרו שימושי מסחר ומשרדים או מגורים. לאור מיקום המבנה והיקפו, השימוש הסביר הוא למסחר בשתי הקומות. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 7,700 ₪ למ"ר מבונה עילי, 3,850 ₪ למ"ר מבונה במרתף (עילי) ו- 1,925 ₪ למ"ר חצר. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה. יובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה עילי ומקדם שווי למרפסת ולמרתף (עילי) בשיעור 0.50. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במגרש 5 ראוי להביא בחשבון שווי לחצר מסחרית. אני סבור כי מקדם השווי הראוי לחצר במקרה זה הוא 0.20.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטח מעטפת לשימור - הצדדים חלוקים לגבי שטח מעטפת המבנה. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח של 195 מ"ר ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח של 231 מ"ר. בהעדר מידות מפורטות של המבנה ובהתאם למדידה גרפית שערכתי, מצאתי לנכון לקבל את מדידת שמאי המבקשת לשטח מעטפת של 231 מ"ר.
- תחשיב שווי מגרש 05:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח בנוי	192 מ"ר	₪ 15,000	₪ 2,880,000
שטח מרפסת	23 מ"ר	₪ 7,500	₪ 172,500
שטח מרתף	70 מ"ר	₪ 7,500	₪ 525,000
שטח חצר	580 מ"ר	₪ 3,000	₪ 1,740,000
סה"כ			₪ 5,317,500
עלויות שימור מעטפת	231 מ"ר	₪ 2,000	₪ 462,000-
עלות תיק תיעוד			₪ 54,700-
סה"כ שווי כזמין			**₪ 4,800,800**

<u>מצב חדש - שווי מגרשים 06 ו- 12</u>

- התכנית קובעת כי מגרש 06 הינו ביעוד למסחר ומגרש 12 הינו ביעוד לחניה עבור מגרש 06. כמו כן נקבע כי המבנה במגרש 06 הינו לשימור מלא.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי בהתאם לשטח הבנוי הקיים בהיקף כולל של כ- 485 מ"ר וכן שווי לשטח החניה. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי בהתאם לזכויות בהיקף 305 מ"ר בלבד, מבלי להביא בחשבון שווי למגרש החניה. כאמור, המבנה הקיים הוגדר בתכנית כמבנה לשימור מלא ולכן אני מקבל את השטחים שהביאו בחשבון שמאי המשיבה המשקפים את המבנה הקיים.
- השימושים המותרים במגרש 06 הם למסחר ומסעדות בקומת הקרקע, ובקומה 1 יותרו שימושי מסעדות, משרדים ושירותי בריאות. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 18,500 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בק"ק, 9,250 ₪ למ"ר מבונה מסחרי עורפי בק"ק, 11,100 ₪ למ"ר מבונה בק"א, 6,660 ₪ למ"ר מבונה עורפי בק"א, 4,440 ₪ למ"ר מבונה מרפסת. עבור מגרש החניה בשטח 327 מ"ר, הובא בחשבון שווי של 550,550 ₪. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה.

בהתחשב במיקום שטחי המסחר ברחוב הרצל, יובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה בק"ק, 12,500 ₪ למ"ר מבונה מסחרי עורפי בק"ק, 12,500 ₪ למ"ר מבונה בק"א, 6,250 ₪ למ"ר מבונה עורפי בק"א, 6,250 ₪ למ"ר מבונה מרפסת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקשת לא חלקו על שווי החניה בסך 550,550 ₪ שהביאו בחשבון שמאי המשיבה ואני מוצא לנכון לקבלו.

- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מעטפת של 396 מ"ר ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח של 280 מ"ר. כיוון ששמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטחים במבנה הקיים, אני מקבל את שטח המעטפת שהובא בחשבון ע"י המשיבה.
- תחשיב שווי מגרשים 06 ו- 12:

	שטח	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
ק"ק חזית	137.40 מ"ר	25,000 ₪	3,435,000 ₪
ק"ק עורף	17.66 מ"ר	12,500 ₪	220,750 ₪
ק"א חזית	197.00 מ"ר	12,500 ₪	2,462,500 ₪
ק"א עורף	71.00 מ"ר	6,250 ₪	443,750 ₪
מרפסת	62.50 מ"ר	6,250 ₪	390,625 ₪
חניה			550,550 ₪
סה"כ			7,503,175 ₪
עלויות שימור מעטפת	396 מ"ר	2,000 ₪	-792,000 ₪
עלות תיק תיעוד			-54,700 ₪
סה"כ שווי כזמין			**6,656,475 ₪**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 07</u>

- התכנית קובעת כי מגרש 07 הינו ביעוד למסחר והמבנה בו הינו לשימור מלא.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי בהתאם לשטח הבנוי הקיים בהיקף כולל של 143 מ"ר. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי בהתאם לזכויות בהיקף 130 מ"ר בלבד. כאמור, המבנה הקיים הוגדר בתכנית כמבנה לשימור מלא ולכן אני מקבל את השטחים שהביאו בחשבון שמאי המשיבה המשקפים את המבנה הקיים.
- השימושים המותרים במגרש 07 הם למסחר ומסעדות בקומת הקרקע. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה.

  בהתחשב במיקום המגרש בלב השצ"פ, אך לא בצמוד לרחוב הרצל, יובא בחשבון שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה.
- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מעטפת של 144 מ"ר ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח של 168 מ"ר. כיוון ששמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטחים במבנה הקיים, אני מקבל את שטח המעטפת שהובא בחשבון ע"י המשיבה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תוספת עלות בגין שימור גג הרעפים. אני סבור שאין להביא בחשבון עלות זו, שכן מהווה עלות שיפוץ ולא שימור.

- תחשיב שווי מגרש 07:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר בק"ק	143 מ"ר	₪ 20,000	₪ 2,860,000
עלויות שימור מעטפת	144 מ"ר	₪ 2,000	₪ 288,000-
עלות תיק תיעוד			₪ 54,700-
סה"כ שווי כזמין			**₪ 2,517,300**

<u>מצב חדש - שווי מגרש 08</u>

- התכנית קובעת כי מגרש 08 הינו ביעוד למסחר והמבנה בו הינו לשימור מלא.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי בהתאם לשטח הבנוי הקיים בהיקף כולל של 388.60 מ"ר אקוויוולנטי, בהתחשב במאפייני השטחים השונים. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי בהתאם לזכויות בהיקף 378 מ"ר, בחלוקה סימטרית בין ק"ק וק"א. כאמור, המבנה הקיים הוגדר בתכנית כמבנה לשימור מלא ולכן אני מקבל את השטחים שהביאו בחשבון שמאי המשיבה המשקפים את המבנה הקיים.
- השימושים המותרים במגרש 08 הם למסחר ומסעדות בקומת הקרקע, ובקומה 1 יותרו שימושי מסעדות, משרדים ושירותי בריאות. שמאי המשיבה מביאים בחשבון ערכי שווי שונים, בהתאם למאפייני השטחים השונים. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה בק"ק ו- 10,000 ₪ למ"ר מבונה בק"א. בהתחשב במיקום המגרש בפינת הרחובות הרצל ובית הפועלים, יובא בחשבון שווי בסיסי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה בק"ק (בהתאם לשטח אקוויוולנטי המגלם גלריות).
- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון עלויות שימור במגרש זה, כיוון שכבר בהתאם לתכנית רח/2010 הנכס בחלקה הנדונה הוגדר לשימור. אני מקבל טענה זו של המשיבה.
- תחשיב שווי מגרש 08:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח מסחרי בק"ק	157.90 מ"ר	₪ 25,000	₪ 3,947,500
שטח מסחרי בק"א	185.00 מ"ר	₪ 12,500	₪ 2,312,500
מרפסת	14.00 מ"ר	₪ 6,250	₪ 87,500
מסחר עורפי	28.70 מ"ר	₪ 12,500	₪ 358,750
מחסן	3.00 מ"ר	₪ 6,250	₪ 18,750
סה"כ שווי כזמין			**₪ 6,725,000**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מצב חדש - שווי מגרש 09

- השימושים המותרים במגרש הם למגורים, מסחר ומשרדים, כאשר המבנה בו הוגדר לשימור מלא. לאור מיקום המבנה והיקפו, השימוש הסביר הוא למסחר. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 15,800 ₪ למ"ר מבונה ו- 4,740 ₪ למ"ר חצר. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה. יובא בחשבון שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במגרש 9 ראוי להביא בחשבון שווי לחצר מסחרית. אני סבור כי מקדם השווי הראוי לחצר במקרה זה הוא 0.20.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי בהתאם לשטח הבנוי הקיים (95 מ"ר) ובנוסף שווי לחצר מסחרית (44 מ"ר). שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי בהתאם לזכויות בהיקף 85 מ"ר. כאמור, המבנה הקיים הוגדר בתכנית לשימור מלא, ולכן אני מקבל את השטחים שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, המשקפים את המבנה הקיים.
- שטח מעטפת לשימור - שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מעטפת של 129 מ"ר ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח של 133 מ"ר. כיוון ששמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטחים במבנה הקיים, אני מקבל את שטח המעטפת שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
- תחשיב שווי מגרש 09:

	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח מסחרי	95 מ"ר	12,000 ₪	1,140,000 ₪
שטח חצר	44 מ"ר	2,400 ₪	105,600 ₪
סה"כ			1,245,600 ₪
עלויות שימור מעטפת	129 מ"ר	2,000 ₪	-258,000 ₪
עלות תיק תיעוד			-54,700 ₪
סה"כ שווי כזמין			**932,900 ₪**

סה"כ שווי המגרשים כזמינים לבניה במצב חדש

מגרש	שווי כזמין
01	27,065,300 ₪
02A	21,070,100 ₪
02B	21,852,000 ₪
04	21,489,000 ₪
05	4,800,800 ₪
06 + 12	6,656,475 ₪
07	2,517,300 ₪
08	6,725,000 ₪
09	932,900 ₪
סה"כ	**113,108,875 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב שווי מצב חדש

סה"כ שווי המגרשים כזמינים	₪ 113,108,875
מחוברים שתרמו לשווי במצב קודם (מוסכם)	₪ 6,156,700-
סה"כ שווי המגרשים להקצאה	₪ 106,952,175
חלק יחסי מוסכם לחלקה 508	0.06845
שווי יחסי לנכס הנדון משווי המגרשים	₪ 7,320,876
שווי מחוברים למבנה לשימור בחלקה 508	₪ 956,400
שווי גולמי לנכס הנדון	₪ 8,277,276
דחיה לתכנית איחוד וחלוקה	0.331
סה"כ	₪ 2,739,778
שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה (12 שנים)	₪ 1,148,587
שווי מצב חדש	**₪ 3,888,365**

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רח/15/2010/א ליום 26/07/2013	
שווי מצב חדש	₪ 3,888,365
שווי מצב קודם	₪ 3,127,579
השבחה	**₪ 760,786**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 השבחה בגין תכנית רח/2000/ג/4 ליום 24/02/2016

7.4.1 עמדת המשיבה

- שווי זכויות הבניה בסך של כ- 6,000,000 ₪ המוקנות במצב קודם, קוזז בשני מצבי התכנון.
- הובא בחשבון שווי של 4,250 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	3701/518	3,900 ₪
גבע בלטר	3703/723,751	4,350 ₪
אלי כהן	3703/553	4,500 ₪

- תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
תוספת קירוי לפרגולה	270 מ"ר	0.10	27.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,250 ₪
מקדם הפחתה למושע ואי ודאות			0.60
חלק יחסי בתכנית במעוגל			0.06845
השבחה לחלק היחסי בתכנית במעוגל			**4,700 ₪**

7.4.2 עמדת המבקשת

- התכנית הנדונה מתירה קירוי פרגולות ברחבי העיר לכדי סככות.
- במועד הקובע הקרקע אינה זמינה לבניה ולא ניתן להוציא היתרי בניה. יתר על כן, טרם אושרו טבלאות הקצאה ואיזון ולכן לא ידוע אילו זכויות יוקצו לבעל החלקה.
- בשומה מכרעת של ניקי פרימו (גו"ח 6632/463,465) נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה על תכניות נושאיות (גגות ומרתפים), שכן אלה לא ניתנות למימוש במועד הקובע, כיוון שלא חלה תכנית מפורטת המאפשרת בניה. ערר מחוז ת"א 85112/12 שהוגש על החלטת השמאי המכריע, קיבל את קביעתו.
גם בשומה בשומה המכרעת של שלומי יפה (גו"ח 3704/341), נקבע כי אין לחייב על התכנית הנדונה, לאור מהות התכנית והיות הקרקע לא זמינה במועד הקובע.
- לאור האמור לעיל, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית רח/2000/ג/4.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי חוסר הזמינות אינו קובע אם התכנית משביחה או לא, אלא עליית ערך המקרקעין מהתכנית. מרבית השמאים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המכריעים קבעו כי התכנית הנדונה משביחה. גם החלטת ועדת הערר אליה מפנים שמאי המבקשת קבעה (סעיף 4.2 י') כי קירוי פרגולה משביח.

- ככל שיתקבל תחשיב ההשבחה של המשיבה, הרי שמדובר בהיטל השבחה בסך של 2,350 ₪ בלבד. כאשר התרומה המחושבת הינה שולית ונמוכה מ- 2% מהשווי (פרומיל משווי הנכס), יש לקבוע כי אין השבחה בגין התכנית.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי החיוב הינו בגין החלק היחסי של המבקשת בתכנית. לעובדה שלמבקשת רק חלק קטן בתכנית, אין השפעה על ההשבחה הכוללת של התכנית.

7.4.3 <u>הכרעה</u>

- שמאי המבקשת מפנים להחלטת ועדת ערר הקובעת כי כאשר הזכויות שיוקצו אינן ודאיות, לא ניתן לחייב בגין תכניות נושאיות. במקרה הנדון, כל אחת מהחלקות צפויה לקבל הקצאה לפחות באחד ממגרשים 01, 02A, 02B ו- 04 אשר בכולם ייבנו דירות מגורים ובהן אפשרות להקמת פרגולות אותן ניתן יהיה לקרות בהתאם לתכנית. לכן, במקרה זה לא קיימת אותה אי ודאות שהובאה בחשבון בהחלטות ועדת ערר. ניתן לצפות כי בסך ארבעת המגרשים יוקמו עד 8 דירות גג. תכנית רח/2000/ג/2 מתירה פרגולות בשטח של עד 40 מ"ר ליחידה בקומה חלקית. היקף המימוש האפשרי בפועל אינו ידוע בשלב זה ולכן יובא בחשבון כי לכל דירת גג תוקם פרגולה בשטח 30 מ"ר.
- שמאי המבקשת טענו בנוסף, כי ככל שיתקבל תחשיב ההשבחה של המשיבה, הרי שמדובר בסכום היטל השבחה נמוך וזניח, ולכן יש לקבוע כי אין השבחה בגין התכנית. איני מקבל טענה זו. הקביעה כי סכום מסויים הוא זניח הינה סובייקטיבית. בהתאם לחוק, היטל השבחה חל על כל השבחה הנובעת מתכנית, ללא קשר לשיעור ההשבחה.
- תובא בחשבון דחיה סבירה במועד הקובע למימוש בת 10 שנים.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה לקירוי פרגולה בשיעור 0.10. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, מקדם ההשבחה הראוי לקירוי פרגולה הוא 0.05.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 4,250 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות. שמאי המבקשים לא נקבו בערכי שווי. בהתייחס גם להכרעתי בגו"ח 3703/959, אני מקבל את השווי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית רח/2000/ג/4 ליום 24/02/2016	
שטח פרגולות לקירוי	240 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,250
מקדם דחיה	0.558
חלק יחסי בתכנית	0.06845
השבחה	**₪ 1,949**

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ג/2	26/08/2009	₪ 224,646	₪ 112,323
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010	₪ 0	₪ 0
רח/15/2010/א	26/07/2013	₪ 760,786	₪ 380,393
רח/2000/ג/4	24/02/2016	₪ 1,949	₪ 975

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il