תאריך: 24/07/2024

מספר מינוי: 2317-2023

מספרנו: 268-2317-2023

המבקשת, הגב' שרה ורמן (מנדל)
באמצעות השמאיות מיכל שימקביץ וקים קרוננברג
בדו"אל michal@bfks.co.il

המשיבה, ועדה מקומית רחובות
באמצעות השמאים אוהד דנוס ורועי אייל
בדו"אל ohad@danco.co.il

לכבוד
ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 3704 חלק מחלקות 17 + 339

רחוב יעקב 16, שכונת בנימין-נורדאו רחובות

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2317-2024 מיום 9/1/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, מיום 8/8/2023, ערוכה על ידי אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ורועי אייל, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומה מטעם המבקשת מיום 28/2/2024

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' שרה ורמן (מנדל), מיום 30/1/2024, ערוכה על ידי מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין ועל ידי קים קרוננברג, שמאית מקרקעין.

1.3. ביום 27/3/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 27/3/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות רח/22/2010, רח/22/2010/א', רח/1/22/2010.

גורם המימוש - מכר של חלקי הנכס במגרש התמורה כולל שטח החנות הבנויה.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. התייחסות לתגובת המשיבה.

ג. דרישת תשלום.

ד. הסכם שיתוף.

ה. נסחי רישום.

ו. היתרי בניה.

ז. מסמך לגבי עלויות שימור במתחם מיום 3/7/2022.

ח. הסכמי מכר.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית רח/22/2010	26/7/2013
תכנית רח/22/2010/א'	27/6/2017
תכנית רח/1/22/2010	26/6/2020

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערכו ע"י החת"מ, ביום 8/2/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים, הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חנות הבנויה בחלקה עליה בנוי מבנה חד קומתי מקורה בגג רעפים. הנכס הנמכר מהווה חלק ממגרש תמורה 15.
גוש	-	3704.
חלקה	-	17.
שטח רשום של החלקה	-	156 מ"ר.
חלקה	-	339.
שטח החלקה	-	278 מ"ר.
שטח בנוי של הנכס[1]	-	60.94 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב יעקב 16, שכונת בנימין-נורדאו ברחובות.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בנימין-נורדאו במרכז העיר רחובות.
אזור הנכס מהווה חלק המע"ר של העיר רחובות וממוקם בסמיכות לקניון עופר, למתחם שוק בילי"ו ולגן המייסדים.
האזור מאופיין בבניה מגוונת הכוללת בניה רוויה חדשה בת 6-8 קומות, בניה ותיקה בת 3-4 קומות ובניה ותיקה היסטורית בניה בת 1-2 קומות.
הבינוי ברחוב הרצל, שהינו הרחוב הראשי וכן בפיצולים ממנו, כולל בניה מעל חזית מסחרית ואילו הבינוי ברחובות הפנימיים יותר כולל בניה למגורים בלבד. רחוב יעקב מאופיין אף הוא בבינוי של מבני מגורים בשילוב משרדים מעל קומת קרקע מסחרית לצד מבנים מסחריים חד ודו קומתיים מבניה ותיקה. הבניה אינה אחידה ונבנתה בטווח שנים רחב.
בסביבה שירותים עירוניים מלאים.

[1] בהתאם לתשריט המדידה כולל חנות בשטח של 54.75 מ"ר ומבנה עורפי בשטח של 6.19 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הרחוב</u>:

<u>רחוב יעקב</u>:

רחוב דו סטרי המתפצל מרחוב הרצל ומקשר בין הרחובות הרצל ומנוחה ונחלה. המשכו של הרחוב מהווה את רחוב יהודה גורודיסקי.

ברחוב פתרונות חניה במפרצי חניה משני צידיו. הרחוב הינו רחוב סואן.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות ותשתיות נוספות.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה חנות בנויה וזכויות בניה בתא שטח מס׳ 15 שהינו מגרש התמורה לחלק מהזכויות בחלקות 17 ו-339 בגוש 3704.

הנכס הנדון בהחלטה זו כולל את שטח החנות הקיימת והחלק היחסי בתא שטח 15 בלבד.

<u>החלקות</u>:

חלקה 17 בגוש 3704 :

שטח רשום של החלקה 156 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הצפונית לרחוב יעקב.

החלקה בעלת פני קרקע מישוריים בעיקרם.

חלקה 339 בגוש 3704 :

שטח רשום של החלקה 278 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הצפונית הצרה המהווה מעין שביל גישה לרחוב יעקב.

בפועל החלקה מהווה חלקה עורפית לחלקה 17 בגוש 3704.

החלקה בעלת פני קרקע מישוריים בעיקרם.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי מבנה חד קומתי מקורה בגג רעפים. המבנה ממוקם בחזית החלקה.

המבנה מחולק ל-2 חנויות ובעורפו מחסנים, שטח אחסנה פתוחה.

<u>היחידה</u>:

היחידה הבנויה מהווה חנות הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין.

שטחה של היחידה בהתאם לתשריט מדידה שצורף להסכם השיתוף הינו 60.94 מ״ר ומורכב מחנות בשטח של 54.75 מ״ר ומבנה עורפי בשטח של 6.19 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש התמורה:

בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית רח/מק/2010/22/א' מתקבלת תמורה המהווה את היחידה הבנויה בתחום מגרש מס' 3 ובנוסף חלק יחסי במגרש מס' 15 ששטחו 1,810 מ"ר.
מגרש 15 ממוקם בעורף מגרש 3.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסחי רישום, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 19/9/2023 ומהווים העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות:

חלקה 17:

גוש	-	3704.
חלקה	-	17.
שטח החלקה	-	156 מ"ר.
בעלויות	-	מנדל שרה, החלק בזכות 1/2. פינשטיין חדוה, החלק בזכות 1/4. גוזני דפנה, החלק בזכות 1/4.
הערות	-	צו הריסה לטובת בית המשפט לעניינים מקומיים רחובות מיום 26/1/1990 (על חלקי הורן שושנה). הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ורמן שרה, פיינשטיין חדוה וגוזני דפנה על הכל הבעלים[2]. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אביליה השקעות ונכסים בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ארונוב ארקדי וחיימוב יעקב בגין חנות בשטח 74.70 מ"ר מבנה A בקומת קרקע.

חלקה 339:

גוש	-	3704.
חלקה	-	339.
שטח החלקה	-	278 מ"ר.
בעלויות	-	מנדל שרה, החלק בזכות 1/2. פינשטיין חדוה, החלק בזכות 1/4.

[2] ככל הנראה הערה בגין הסכם השיתוף.

גוזני דפנה, החלק בזכות 1/4.

הערות
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ורמן שרה, פיינשטיין חדוה וגוזני דפנה על הכל הבעלים[3].

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אביליה השקעות ונכסים בע"מ.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ארונוב ארקדי וחיימוב יעקב בגין חנות בשטח 74.70 מ"ר מבנה A בקומת קרקע.

8.2. <u>הסכם שיתוף</u>:

בהתאם לפרטי הסכם שיתוף במקרקעין מיום 11/6/2018, שצורף כנספח, עולים הפרטים כדלקמן:

צד אחד - חדוה פינשטיין ודפנה גוזני.

צד שני - שרה (מנדל) ורמן.

הצהרות - הצדדים הינם בעלים של 1/2 משטח חלקות 339+17 לכל צד המהוות יחד מגרש בשטח של 434 מ"ר. על המגרש בנוי מבנה הכולל 2 חנויות.

ההסכמות - לכל צד תיוחד חנות אחת.

לפיינשטיין וגוזני ייוחדו חלק המגרש המסומם ב' ומבנים A, C, E, F

למנדל ייוחדו חלק המגרש המסומן א' ומבנים B, D.

כל צד זכאי למחצית זכויות הבניה בחלקות.

כל צד רשאי לנהוג בחלקו מנהג בעלים.

תשריט המדידה - בהתאם לתשריט המדידה שצורף, שטח חנות A הינו 74.70 מ"ר, שטח חנות B הינו 54.75 מ"ר ושטח מבנה D הינו 6.19 מ"ר.

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם לפרטי הסכם מכר מיום 29/5/2023, שצורף כנספח, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - שרה ורמן (מנדל).

הרוכשים - אביליה השקעות ונכסים בע"מ.

הנכס - מלוא הזכויות בחנות ובתא שטח 15 במתחם D (1.122%) וכן את זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו למוכר במקרקעין ו/או במבנה, לפי כל תכנית בניין עיר שקיבלה או תקבל תוקף עד מועד חתימת הסכם זה.

[3] כל הנראה הערה בגין הסכם השיתוף.

מובהר, כי החנות שנמכרה במסגרת הסכם מיום 16/8/2018, אינה מהווה חלק מהממכר ותשאר בבעלות הרוכש.

התמורה - 3,330,000 ש"ח + מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה.

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
R/6	1942		עפ"י התכנית ניתן להקים בית מגורים בשטח של 15% משטח החלקה ועד 150 מ"ר ומבני עזר עד 25 מ"ר.
מצב חדש			
רח/2000/ב'	31/3/1982	2798	תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בניה במרתפים. בבתים צמודי קרקע הותרה הקמת מרתף, בשטח של עד 50 מ"ר/יח"ד. באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת הותרה הקמת מרתף בשטח קונטור הבניין. השימושים המותרים בקומת המרתף כוללים: מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים וחדרי משחק לדיירים. בניית מחסנים במרתף תהיה בשטח של עד 5 מ"ר/יח"ד ותותנה בויתור על בניית מחסנים בקומת קרקע.

רח/2010	1/6/1995	4309	התכנית מסווגת את החלקה באזור ל"מרכז עסקים ראשי". החלקה הנדונה נכללת יחד עם חלקות נוספות בשטח המיועד ל"שטח לאיחוד וחלוקה מחדש". החלקה מהווה חלק ממתחם מס' 22. מטרת התכנית: קביעת ייעודי קרקע לשימושי מגורים, מסחר ומשרדים לצד שטחי ציבור ודרכים וקביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש. השימושים המותרים: כל השימושים המותרים באזור מרכז מסחר (מסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים), בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב), מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים. זכויות בניה: תכסית - 50% קומות - 5 זכויות בניה - 140% שטח מגרש - יקבע בתכנית מפורטת. אחוזי הבניה: יחושבו מ-70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור התכנית, אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית זו ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר. בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ-75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות. מרתפים: יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד, לרבות מחסנים מסחריים וכיו"ב, בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב'.

			תמריצי בניה: המבחן למתן תמריצים עבור פינוי יהיה עפ"י המצב הפיזי בפועל והמצב המשפטי סמוך למועד הוצאתו של היתר הבניה. לבניה שתחל תוך שנה מיום אישור התכנית תינתן תוספת של 7% מעל הזכויות הניתנות בתכנית,. לבניה שתחל בשנה השנייה מיום אישור התכנית תינתן תוספת של 5%. לבניה שתחל בשנה השלישית מיום אישורה של התכנית תינתן תוספת של 2%. סה"כ אחוזי הבניה לא יעלו בכל מקרה על 170%. הוראות במתחם 22: הריסת כל המבנים במתחם, למעט בחלקות 200 ו-584). הכנת תכנית מפורטת הכוללת בינוי ואיחוד וחלוקה מחדש לכל שטח המתחם בשני חלקים (צפוני ודרומי), חניון פרטי עם תקן חניה מוגדל מתחת לכל השטח, כביש מחבר בין רח' יעקב ורח' בנימין ברוחב 15 מ' ומדרחוב ברח' יעקב עם אופציה לחניון מתחת לרחוב. יעוד הבניה החדשה - מרכז עסקים ראשי.
רח/2000/ב"/1	28/5/1996	4412	תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בניה במרתפים. באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית בניין ערים החלה על האזור. השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך חישוב תקני החניה.
רח/2000/ב"/3	26/3/2007	5645	תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בניה במרתפים. זכויות בניה בבניה רוויה: קו הבניין הקדמי במרתף התת קרקעי יהיה בין 0-5 מ' ויקבע בהתאם לכל מקרה לגופו. השימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מחסנים לדיירי הבית בלבד. סה"כ שטח המחסנים לא יעלה על 5 מ"ר/ליח"ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רח/2000/ג/2	11/8/2009	5986	תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, סככות ומרפסות. עיקרי הוראות התכנית: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר/לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה המרבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, ע"פ הקטן מביניהם. תותר בניית פרגולות (מצללות) ע"פ התקנות. תותר הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד כתוספת לבניינים קיימים. **התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.**
רח/מק/2000/ג/3	18/8/2010	6126	תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות. הוראות התכנית יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א' ובבנייה צמודת קרקע. **התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.** עיקרי הוראות התכנית: בכל מקום שבו נדרשת ע"פ תכנית רח/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר. השטח הבנוי של חדר יציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר/ליח"ד בהתאם לתקנות חישוב שטחים. תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רח/22/2010	11/7/2013	6627	תכנית "מתחם בנימין יעקב". התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-12.04 ד' הממוקמת בשטח הכלוא ממזרח לרח' הרצל, מדרום לרח' יעקב ומצפון לרח' בנימין. **לא ניתן להפיק היתרי בניה מכח תכנית זו ונדרשת הכנת תכנית מפורטת מכוחה**. בהתאם לתשריט התכנית סומנה החלקה הנדונה כחלק ממגרש מס' 3 שייעודו "מסחר ומשרדים" עם מבנה לשימור. <u>מטרת התכנית</u>: יצירת מתחם המשלב מבנה מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים עם מבנים לשימור כך שהמתחם יכלול 9,400 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ו-250 יח"ד. עיקרי הוראות התכנית בייעוד "מסחר ומשרדים": <u>שימושים</u>: א. בקומת הקרקע-מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו. ב. בשטח המיועד למסחר ולחזיתות מסחריות לא יותר שימוש חורג או רישוי לאחסנה בלבד. ג. מקומה א' ומעלה - משרדים ושירותי בריאות. ד. בקומות תת קרקעיות – מחסנים וחניות לרכב המיועדים לצרכי ציבור, למשרדים ולמסחר במבנים חדשים בלבד. לא תותר חניה במבנים המיועדים לשימור. <u>הוראות נוספות</u>: א. מבנים המיועדים לשימור מלא, מסומנים בתשריט ונמצאים על כל תאי השטח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			ב. לכל מבנה בתאי השטח אלו יוגש תיק שימור מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה. ג. הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התיעוד לכל מבנה. ד. לא תותר הריסה של מבנה לשימור בכל מקרה. ה. הועדה תהא רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי. ו. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה על מגרשים אלו יופקעו. ז. לא יותרו סגירות חורף כלשהן, מכיוון והמתחם מיועד לשימור. ח. חל איסור על חניה עילית מעל מסחר ומשרדים. עיקרי הוראות התכנית בייעוד "מגורים ד' ומסחר": שימושים מותרים: א. מגורים. ב. לפחות 50% מקומת הקרקע של המבנה מחויבת להיות מסחרית. ג. כניסה, לובי ומחסנים לדיירים בקומת הקרקע. ד. אפשרות למסחר, שירותים אישיים, משרדים בקומה 1 מעל המסחר או מחסנים לדיירים בלבד או מגורים. ה. חניות למגורים ולמסחר בקומות תת קרקעיות או בקומה 1 מעל מסחר. ו. מחסנים למסחר בקומות תת קרקעיות. הוראות נוספות: א. היקף התכסית הפנויה מבינוי תהיה מינימום 30% בכדי לאפשר חלחול מים לקרקע. ב. החזית בקומת הקרקע ובקומה שניה תחולק לשני מישורים הנסוגים מקו בניין אפס בכדי ליצור סגנון התואם את הקנ"מ של המבנים לשימור.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			ג. החל מהקומה השלישית ומעלה, קומות המגורים יהיו בנסיגה, בחזית המערבית של הבניין, של עד 3 מ' עד תחילת המרפסת. ד. חניות תת קרקעיות בשטח המגרש, שטח החניה התת קרקעית לא יעלה על 70% משטח המגרש. <u>זכויות בניה תא שטח 3</u> : שטח - 220 מ"ר. בניין לשימור - כן. עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 540 מ"ר (תוספת). שירות מעל הכניסה הקובעת - 60 מ"ר. סה"כ שטח - 600 מ"ר. מס' קומות - 3. גובה - 60 מ' מעל פני הים. <u>זכויות בניה תא שטח 15</u> : שטח - 1,810 מ"ר. בניין לשימור - לא. עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 11,570 מ"ר. שירות מעל הכניסה הקובעת - 4,900 מ"ר. שירות מתחת לכניסה הקובעת - 5,068 מ"ר. סה"כ שטח - 16,470 מ"ר. מס' יח"ד - 110. מס' קומות - 23+4 מתחת לכניסה הקובעת. תקן חניה - 110. <u>תנאים למתן היתר בניה</u> : <u>אישור תכנית לאיחוד וחלוקה</u> : השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ע"פ תכנית בנין עיר שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תכנית זו תכלול הקצאה ואיזון וחלוקה למתחמים כלכליים, הכוללים את החלוקה למתחמי שימור.

			לא יופק היתר בניה בתחום התכנית טרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור לעיל. הבטחת ביצוע פינויים ושימור: תנאי למתן היתר בניה יהא מסמך חלוקה המגדיר מתחמים לאיחוד וחלוקה הכוללים מבנים לשימור ומבנים לפינוי, כולל מסמך אשר יכלול את הקשר בין ההיתרים למבנים החדשים והמבנים לשימור. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בכל מתחם הינו הוכחת ביצוע הפינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם והוכחת ביצוע השימור בפועל. אישור תיק תיעוד: יוכן ויוגש תיק תיעוד לכל המבנים בתאי שטח המיועדים לשימור. תכנית פיתוח ובינוי: תוכן ותאושר תכנית בינוי ופיתוח מחייבת ומפורטת אשר תכלול תכנית פיתוח לשצ"פ ולכל שטח התכנית התואמת את נספח הבינוי המנחה, שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו. היתרי בניה למבנה לשימור: תכניות, חזיתות וחתכים יש להגיש ע"ג מצב קיים ובצרוף תיק תיעוד עם הנחיות השימור. התניות להיתר בניה לבניינים חדשים: הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה על אותו תא שטח. שימור בפועל של המבנים לשימור בהתאם להנחיות השימור ותיעוד. תנאי להיתר בניה דרכים וחניות: הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים התכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			החניה עפ"י התקן התקף, כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית). יש להפריד הפרדה פיזית בין חניית המגורים לבין חנייה לשימושי תעסוקה. לא ניתן לחפור חניות מתחת למבנים לשימור. <u>תנאים לאישור אכלוס וטופס 4</u>: א. תנאי לאישור אכלוס ותנאי לאישור טופס 4 במבנים ובמגרשים 15,10 ו-16 מותנה בביצוע מטלות השימור. ב. אישור טופס 4 למבנה בתא שטח 16 יהיה לאחר ביצוע כל שלבי השימור בתאי שטח 8,9,11,12. ג. תנאי למתן היתר אכלוס למכלול הבניה במגרש תהא השלמת פעולות השימור של המעטפת והחלל הפנימי כנדרש להנחת דעתו של מהנדס העיר. <u>מימוש התכנית</u>: זכויות תכנית זו יבוטלו באם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית בתוך 6 שנים מיום תחילתה.
רח/2000/כ'	9/11/2014	6913	קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי.
רח/2000/ב/6	31/5/2015	7014	תכנית כלל עירונית הקובעת שטחי שירות. **התכנית אינה מקטינה את זכויות הבניה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות.** **בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.** <u>הוראות הבניה בייעוד "מגורים ד'"</u>: שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת-40% משטח המגרש בקומת הקרקע, 10% משטח המגרש בכל קומה ו-10% משטח המגרש בגג. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת-80% לקומה עד 3 קומות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			הוראות הבניה בייעוד "מסחר": שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת-40% משטח המגרש. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת-100% עד 3 קומות. במקרה של שילוב שימושים במגרש, יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.
רח/2000/ג'/4	9/2/2016	7201	התכנית קובעת, כי בכל מקום בו הותרה פרגולה באזור מגורים ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה. **התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.** התכנית קובעת קו בניין אפס לקירוי פרגולות.
רח/22/2010/א' 414-0194589	12/6/2017	7524	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית ותוספת קומות ושינוי גובה בתא שטח 14. במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית הוקצו למבקשים חלקים ממגרש 15 ממתחם תכנון D. לכלל בעלי הזכויות בחלקות 339+17 הוקצו 2.244% מזכויות הבניה במגרש מס' 15 שייעודו "מגורים ומסחר". זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' רח/22/2010. תנאים למתן היתרי בניה: לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח למגרש. תנאי לטופס 4 לבניין בתא שטח מס' 15, יהיה גמר עבודות שימור בפועל למבנים הנמצאים בתא שטח מס' 1,2,3,5,6,7.
רח/1/22/2000 414-0751032	7/6/2020 פרסום אחרון בעיתונות ביום 11/6/2020	8901	מטרת התכנית לשנות את הוראות פקיעת תכנית רח/22/2010.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

לא אותר תיק הבניה המקורי של המבנה המהווה מבנה היסטורי.

בחלקה הופקו בעבר היתרי בניה כדלקמן:

10.1. היתר בניה 5813 מיום 26/2/1960 להמרת חדר קיים לחנות.

סה"כ שטח כולל של המבנה 134 מ"ר.

10.2. היתר בניה 0299 מיום 17/8/1978 ניתן לשינוי ויטרינה ושימוש במבנה קיים כמסעדה.

שטח המסעדה 49.9 מ"ר+9.28 מ"ר מטבח.

סה"כ שטח כולל של המבנה 134 מ"ר.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית רח/22/2010	₪ 522,500	₪ 261,250	0	0
תכנית רח/22/2010/א'	₪ 42,700	₪ 21,350	₪ 39,600	₪ 19,800
תכנית רח/1/22/2010	₪ 55,950	₪ 27,975	₪ 47,500	₪ 23,750

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

תכניות נוספות:

בהתאם להחלטות שונות של ועדות הערר לא בוצע חיוב בגין תכניות רח/2000/ג'/2 ורח/מק/2000/ג'/3 ובמידה ותתבקש בעתיד בניה בקומות חלקיות יחול החיוב בהיטל השבחה על המבקשת.

שטחי ממ"ד:

הובא בחשבון חיוב בגין שטחי ממ"ד לאור מימוש זכויות במכר בהתאם להחלטת ועדת ערר 417/11, **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**.

<u>שווי החנות הבנויה</u>:

לא הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי החנות עצמה, המתקזזת בשני צידי המשוואות של השווי.
שומת המבקשת כוללת התייחסות לשווי החנות בכל מצבי התכנון.

<u>מהות החיוב</u>

הצדדים מסכימים, כי קיימת השבחה בגין תכניות רח/22/2010/א', רח/1/22/2021 כאשר שמאי המשיבה סבורים, כי קיימת השבחה גם בגין תכנית רח/22/2010.
שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות השונות.
ריכוז עמדות הצדדים, כפי שעלו מהמסמכים השונים שהוגשו במסגרת ההליך:

<u>תכניות רח/22/2010</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שווי מ"ר מבונה למגורים	<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>: 2,850 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 3704/341. הוצגו עסקאות שונות מהן מתקבל שווי של 3,000 ש"ח/מ"ר וכן צויינה שומת השמאי המכריע, יעקב פז, בגו"ח 3703/526+527 שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 3.054 ש"ח/מ"ר למועד קובע 22/10/2013 ושומת השמאית המכריעה, גבע בלטר, בגו"ח 3703/723,751 שם נקבע שווי של 3,841 ש"ח/מ"ר למועד קובע 22/11/2013. לפיכך, הם סבורים שקביעת השווי כפי שבוצעה על ידם אף הינה על הצד הנמוך. בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת החי"מ בגו"ח 3704/19 נקבע שווי זהה.	<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>: ביחס לעסקת המכר מיום 27/1/2013 המוצגת בשומת שמאי המשיבה בגו"ח 3694/32, הם מציינים, כי לא ניתן לאמת את פרטי העסקה שצויינו מול הדיווח באתר רשות המיסים. מעבר לכך, מיקום העסקה הינו בשכונת "אזורי ויצמן" בצמוד לשכונת "רחובות המדע", קיים הבדל מהותי בין מיקום מושא עסקת ההשוואה לבין מיקום הנכס הנדון ברח' הרצל במרכז העיר רחובות, בסמוך לציר תנועה סואן. שכונת אזורי ויצמן מאופיינת בבינוי שונה, חתך סוציו אקונומי גבוה וסמיכות למכון ויצמן על כל המשתמע מכך. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>: לטענתן, בנתונים שהוצגו ע"י המשיבה קיימת שונות גבוהה וחריגה.

	שווי מ״ר מבונה למסחר: הוצגו עסקאות השוואה מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי של 27,500 ש״ח, בניכוי יזמות 30% ועלות בניה של 5,000 ש״ח כולל התייחסות לפחת מתקבל שווי מ״ר מבונה של 16,200 ש״ח/מ״ר. בנוסף העסקאות ברחוב יעקב ולכן יש לבצע התאמה למיקום ומכאן 17,000 ש״ח/מ״ר. השווי נקבע לכ-15,500 ש״ח/מ״ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו״ח 3704/341. ביחס לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, שהוצגה הם מציינים, כי מדובר במיקום ללא גישה לרחוב הרצל וכן מדובר בשומה בה קיימת טעות של כפל הפחתות ולכן שומתו בוטלה. בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת החי״מ בגו״ח 3704/19 נקבע שווי ברחוב הרצל בסך של 15,500 ש״ח/מ״ר. משרדים: 1,800 ש״ח/מ״ר. הוצגו עסקאות השוואה מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי של 8,450 ש״ח, בניכוי יזמות 15% ועלות בניה של 5,500 ש״ח כולל	הוצגו 6 עסקאות נוספות המוגדרות באתר מידע נדל״ן כעסקאות למסחר ומהן מתקבל שווי מ״ר בנוי של 16,200 ש״ח/מ״ר בממוצע ברחוב הרצל לשנת 2013. כמו כן, הם מפנים לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בגו״ח 3704/398 שם נקבע, בין היתר, כדלקמן: ״**מבדיקת דיווחי עסקאות ליחידות מסחר בסביבה עולה, כי קיים טווח רחב למדי של מחירים מדווחים כפי שגם ניתן לראות בהערכות שמאי הצדדים כאשר העסקאות במחירים הגבוהים יותר בוצעו ברובן ביחידות שבחזית רחוב הרצל, אם כי קיימות עסקאות בחזית לרחוב הרצל אשר משקפות שווי נמוך משמעותית מהערכת שמאי המשיבה...**״ בהתאם לכך, הן סבורות כי שמאי המשיבה בחרו להציג בחוות דעתם את העסקאות באופן סלקטיבי שיש בו להשפיע על שווי המצב החדש בצורה מלאכותית. כמו כן, לטענתן מקדם התוספת לו טוענים שמאי המשיבה נטען בעלמא וללא כל תימוכין ורק בשל כך יש לדחותו. לטענתן, הנתונים עליהם התבססו שמאי המשיבה כוללים 5 עסקאות מכר ליחידות מסחריות בשטח קטן מהיקף

	התייחסות לפחת מתקבל שווי מ״ר מבונה של 16,200 ש״ח/מ״ר. וכן צויינה שומת השמאי המכריע, יעקב פז, בגו״ח 3703/526+527 שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,800 ש״ח/מ״ר למועד קובע 22/10/2013 ושומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו״ח 3704/341 ברחוב יעקב 18 שם נקבע שווי של 1,800 ש״ח/מ״ר לאותה התכנית ולאותו המועד. ביחס לשומת המבקשת הם מציינים, כי עלות בניה של 6,000 ש״ח/מ״ר משקפת עלות בניה של מבנה משרדים מודרני חדש.	השטח המסחרי במגרש ההקצאה מס׳ 15. עסקאות מכר הממוקמות בחזית לרח׳ הרצל הסואן שונות ממאפייני מגרשי הקצאה מס׳ 15+3 הממוקמים בעורף התכנית, ללא חזית מסחרית לרחוב כלשהו וללא חשיפה לרחוב, כאשר הגישה אליהם מתאפשרת מרח׳ פנימי ו/או מעבר להולכי רגל משצ״פ הממוקם בעורף המבנים לשימור עם חזית לרחוב יעקב השונה מרחוב הרצל. לפיכך, לטענתן השווי אותו קבעו שמאי המשיבה בייעוד למסחר בנוי תואם לכל היותר את ערכי השווי לחנויות הממוקמות בחזית לרח׳ הרצל. הן מפנות גם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו״ח 3704/341 במסגרתה שמאי המשיבה התבססו על מסד נתונים זהה. בהכרעה נקבע, כי יש לנטרל את העסקה מיום 16/5/2014 בגו״ח 3703/171 לאור המועד הקובע וחריגותה של העסקה, וכן נדחה מקדם תוספת השווי שנטען ע״י שמאי המשיבה בשיעור של 5% בגין גישה משצ״פ ברח׳ יעקב. בהתאם לכך, נקבע כי שווי מ״ר בנוי למסחר הינו 26,664 ש״ח/מ״ר. בנוסף, בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בגו״ח 3704/398 למגרש מס׳ 10 בתכנית הנדונה, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בהתבסס על קביעתו של השמאי המכריע, שלומי יפה, בסך של

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		26,664 ש״ח/מ״ר, תוך ביצוע התאמה לרחוב פנימי (בשונה מרח׳ הרצל) בשיעור של 20%. בחילוץ היתרה לקרקע, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר לסך של 11,400 ש״ח/מ״ר, ללא חזית לרח׳ הרצל. לאור העובדה כי הגישה למגרש 15 הנדון הינה מוגבלת ומיקומו עורפי לרחוב יעקב ומגרש מס׳ 3 בעל חזית לרחוב יעקב המהווה רחוב פנימי עם חשיפה מוגבלת, יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר של 11,400 ש״ח/מ״ר, וזאת על הצד הזהיר. <u>שווי מ״ר מבונה למשרדים</u>: מבלי לגרוע מטענותיהם לעניין הכדאיות הכלכלית בתוספת זכיות הבניה במגרש מס׳ 3 הם מפנים לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, שנערכה לנכס הממוקם ברח׳ בנימין 1, גו״ח 3704/397, מגרש מס׳ 10 בתכנית רח/22/2010 הנדונה, במסגרתה קבע השמאי המכריע כי שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו בסך של 1,560 ש״ח/מ״ר, נכון למועד הקובע. בנוסף, הם סבורים, כי חילוץ השווי כולל טעויות כדלקמן: רווח יזמי בשיעור של 15% אינו בתחום הסבירות ולראיה בהתאם לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, נקבע, כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		עלות ההקמה הכוללת בה נקטו שמאי המשיבה בסך של 5,500 ש"ח/מ"ר אינה עולה בקנה אחד עם מחירון "דקל" לחודש 7/2013. בהתאם למחירון עולה, כי עלות בניה ישירה למשרדים הינה בסך של 4,650 ש"ח/למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, מתקבלת עלות בניה בסך של 6,000 ש"ח/מ"ר וזאת ללא גילום עלות הקמת השטחים התת"ק. בהתאם הן סבורות, כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,560 ש"ח/מ"ר בדומה לשומת השמאי המכריע, ארז כהן. לטענתם, בניגוד לטיעון שמאי המשיבה המבנה ממנו בוצע חילוץ השווי בגו"ח 3703/770 נבנה בשנת 1998 וכן הופק בו היתר בניה נוסף בשנת 2000 לשינויים ותוספת קומות ומכאן שבשנת 2013, שהינה המועד הקובע, אין מדובר במבנה מיושן.
מימוש מיטבי	שווי כבנוי בתוספת זכויות הבניה במגרש מס' 15, בדחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, מושע, אי ודאות ועלויות התאמה.	אין מחלוקת בסעיף זה, אך המסקנה שאין בכך כדאיות והתכנית אינה משביחה.
זכויות בניה מצב חדש	התחשיב בוצע לכלל תוספת הזכויות ללא שווי החנות הבנויה. בוצעה חלוקת זכויות בין המגרשים השונים. מגרש 15:	בהתאם לתכנית למגרש מס' 3 מוקנות זכויות בניה למסחר ולמשרדים בהיקף של 600 מ"ר ברוטו, כולל המבנה לשימור. דהיינו, במגרש הנדון קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בהיקף של כ-

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	מסחר: 570 עיקרי + 60 שירות. מגורים: 11,000 מ״ר + 80 מ״ר חדרי יציאה לגג + 1,430 מ״ר ממ״דים, 1320 מ״ר מרפסות, 550 מ״ר מחסנים. מגרש 3: מסחר: 40 מ״ר עיקרי+ 20 מ״ר שירות. משרדים: 400 מ״ר.	460 מ״ר (600 מ״ר – 135.64 מ״ר בנוי = 464 מ״ר)). את תוספת זכויות הבניה לא ניתן לנצל בקומת הקרקע וזאת לאור המבנה הבנוי בחזית לרח׳ יעקב המנצל את מרבית התכסית במגרש מס׳ 3 ומתיר שטח פנוי בשולי המגרש המשמש למעברים. מכאן, שזכויות הבניה הניתנות לניצול הינן עבור שטחי משרדים בקומות העליונות. בהתאם להוראות התכנית, לצורך ניצול תוספת זכויות הבניה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תשלום קרן חניה, עלויות התאמה לבינוי קיים. יחד עם העובדה כי המדובר על תכנית הכוללת סעיף פקיעת זכויות, המסקנה הינה שלא קיימת כדאיות כלכלית לתוספת זכויות הבניה. גם במידה והן תאמצנה את ערכי השווי למשרדים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה, המסקנה לא תשתנה. הן מציינות, כי בניגוד למצב התכנוני הקודם במצב התכנוני החדש קיים הצורך בתוספת מקומות חניה עבור תוספת הבניה וכן דחיה והתייחסות להוראות התכלות התכנית שלא היו קיימות קודם לכן. כמו כן, הן מציינות ביחס לטענת המשיבה כי לא ניתן לנצל את הבניה בק״ק והסימון בתשריט ממנו עולה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		לכאורה, כי השטח הכלול בתחום ייעוד למסחר ומשרדים מעבר למבנה הקיים, אינו מהווה אינדיקציה לאפשרות הבניה בשטח זה. כלומר הסימון הינו לייעוד ולא לתכסית ויתרה מכך המבנה הקיים לשימור אף מתוחם בתשריט. בהתאם לאמור לעיל, תחשיב שווי מגרש מס׳ 3 הינו בהתבסס על המבנה המסחרי הבנוי על החלקה הנדונה בלבד.
יתרת זכויות לשווי מצב קודם	הטענה כי ניתן להוסיף במצב הקודם את יתרת הזכויות על המבנה הקיים אינה ריאלית לאור הוראות ההריסה במתחם 22 המחייב איחוד וחלוקה, בניית חניון תת קרקעי וכד׳. בעניין זה הוא מפנה לשומת החי״מ בגו״ח 3704/19 שם נקבע, כי אין אפשרות לניצול הזכויות ומציין כי במקרה הנדון, בניגוד למקרה שנדון שם, גם אין אפשרות פיזית ו/או כלכלית לבניית גלריה.	לטענתן, תחשיב שומת המשיבה נערך בהתעלם מיתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול מיידי. נכון למועד הקובע, על חלקות 339+17 בנוי מבנה חד קומתי בשטח כולל של 135.64 מ״ר הכולל 2 יחידות מסחריות. בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לחלקה מכח תכנית רח/2010, לחלקה קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף של 320.06 מ״ר (שטח החלקה * 75% * 140% = 455.7 מ״ר - 135.64 מ״ר בנוי = 320.06 מ״ר). מכאן, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 0.9 למחצית החלקה הנדונה משוייכת יתרת זכויות בניה בהיקף של 144.02 מ״ר משוקלל. במצב התכנוני החדש נקבע, כי לא ניתן לנצל זכויות בניה במבנה לשימור. בהתאם להוראות תכנית רח/2010 לא קיימת מגבלה לניצול הזכויות הנותרות על גג הבניין ו/או בעורפו.

		לאור הבינוי הקיים יתרת הזכויות הינה לשימוש משרדי בקומות עליונות מעל הבנוי למסחר בק״ק. ביחס לטענות שמאי המשיבה הן מציינות, כי במצב הקודם לא קיימת מגבלת מימוש לזכויות הבניה בהתאם לתכנית רח/2010.
עלויות שימור להפחתה במצב החדש	חושבו עלויות שימור של 162,000 ש״ח + 100,000 ש״ח עלויות התאמה לשימור. לפי מעטפת בניין של 81 מ״ר במבנה הדרומי ועלות של 2,000 ש״ח/מ״ר מעטפת. הם מציינים לעניין זה שומות מכריעות כדלקמן: יעקב 10 (שלומי יפה) 2,700 ש״ח למ״ר מעטפת כולל תיק תעוד. בנימין 3 (גיל הרצברג) 985 ש״ח/מ״ר מעטפת+54,700 ש״ח לתיק תעוד. הרצל 166 (ארז כהן) עלות שימור בסיסי כחלק מעלות בניה + 100,000 ש״ח לתיק תעוד. בנימין 5 (אליהו כהן) 1,500 ש״ח/מ״ר בנוי כולל תיק תעוד. בחינת העלות לפי עלויות כיום ומידודן אינו מהווה אינדיקציה ריאלית וגם לא בוצע נכון.	הוצג אומדן לעלות עבודות השימור שנערך על ידי משרד אמנון בר אור-טל גזית אדריכלים בע״מ מיום 3/7/2022, ממנו עולה כי עלות השימור המשוייכת למגרשים מס׳ 10,14-16 מסתכמת לכדי 27,700,000 ₪ + מע״מ. מכאן, שחלקו היחסי של מגרש מס׳ 15 בעלויות השימור הינו כ-33.46% (שטח מגרש 15 מתוך סה״כ שטח התכנית), מתקבלת עלות שימור כוללת מיוחסת למגרש מס׳ 15 בסך של 9,267,468 ש״ח, למועד הפקת המסמך. לאחר מידוד ממועד המסמך למועד הקובע מתקבל סך של 7,681,474 ש״ח. לטענתן, למרות שמסמך מאוחר לתכנית הוא ספציפי ולכן מדוייק יותר מכל נתון אחר. עלויות אלו אף אומצו ע״י השמאי המכריע, שלומי יפה.

אובדן דמי שכירות	לא הובא בחשבון היות ששימור החזית בלבד אינו מפריע לשימוש בנכס. הדחיה של שנה שמצויינת ע"י שמאיות המבקשת בהתבסס על שומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, מתייחסת למבנה גדול בשלמותו. בעניין זה הוא מפנה לשומת החי"מ בגו"ח 3704/19 שם נקבע, כי יש לחשב תקופה של חצי שנה בלבד ובמקרה הנדון החישוב אמור להיות בהתאם לערכי השכירות ברחוב יעקב, הנמוכים מערכי השכירות ברחוב הרצל.	הוראות התכנית מחייבות את סיום עבודות השיפוץ והשימור לצורך הוצאת היתרי בניה במתחם התכנית. בהתאם לכך יש להביא בחשבון את אובדן הכנסות מדמי שכירות בתקופת ביצוע עבודות השימור בנכס המסתכמות לכדי 134,460 ש"ח לפי 150 ש"ח/מ"ר לחודש וזאת בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בגו"ח 3704/398.
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	הובאה בחשבון עלות כוללת של 7,200,000 ש"ח. בניגוד לנטען ע"י שמאיות המבקשת ובהתאם לעולה מנספח החניה, נדרשות 120 חניות. אכן מוצעות 141 חניות אך זאת לא הדרישה ואת החישוב יש לבצע עפ"י הדרישה בלבד. לפיכך, חושבה עלות של 60,000 ש"ח/מקום חניה עבור 120 חניות. בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת החי"מ בגו"ח 3704/19 התקבלה גישתם בעניין כמות מקומות החניה לחישוב.	כפי שעולה מעיון בנספח התנועה לתכנית, בעבור מגרש מס' 15 נדרשת הקמתם של 141 מקומות חניה תת"ק. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה בסך של 8,460,000 ש"ח. נושא פתרון החניה ייבחן עת הוצאת היתרי הבניה. בהתחשב במצוקת החניה בסביבת הנכס ובתקני החניה התקפים במועד הקובע, יחד עם שטחים נוספים אותם ידרשו המבקשת להקים בתת"ק לטובת מק' חניה לנכים, אופנועים ואופניים אשר אינם כלולים בנספח התנועה. בהתאם לזאת הם סבורים, כי עת הגשת בקשה להיתר בניה דרישת הועדה המקומית תעמוד

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		על מס׳ מקומות החניה המוצע ולא מס׳ מקומות החניה הדרוש.
מקדם חדר יציאה לגג	1.4 בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת הח״מ בגו״ח 3704/19 התקבלו מקדמי השווי שנקבעו על ידם.	לטענתן, כלל אין להביא בחשבון זכויות אלו היות שמרבית נתוני ההשוואה עליהם התבססו שמאיי המשיבה הינם עסקאות מכר לקרקעות לבניה רוויה. משכך ולאור העובדה, כי ניתוחם נערך בהתעלם ממרכיב זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג, שווי מ״ר מבונה המתקבל מגלם זכויות אלו, ככל וישנן.
מקדם מרפסות	0.6	אין מחלוקת בסעיף זה.
מקדם שטחי שירות מסחר	0.7	אין מחלוקת בסעיף זה.
הוצאות עריכת תכנית	מדובר בהוצאות סטנדרטיות החלות בכל תכנית. גם תכנית רח/2010 שקדמה לה, כללה הוראה בעניין הוצאות עריכת תכנית. בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת הח״מ בגו״ח 3704/19 התקבלה גישתו בעניין העובדה שאין להביא בחשבון עלויות אלו בתחשיב.	הן סבורות שיש להביא בחשבון את הוצאות עריכת התכנית וזאת בהתאם להוראה שהוצאות אלו יחולו על בעלי הזכויות. לעניין זה הן מפנות לפס״ד 2338-09 **<u>צבי אברמוביץ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u>** אשר דן בסוגית הפחתת הוצאת כתב השיפוי מההשבחה שחובתו נבעה מכוח התכנית החלה והמשביחה את הנכס. וכן לשומתו של השמאי המכריע, דוד דדון, בגו״ח 6020/567-569 שם קבע, בין היתר, כי יש להפחית את התשלום בגין הוצאות עריכת התכנית משווי מתחם התכנון במצב החדש. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה דומה לזו שנקבעה ע״י השמאי המכריע, דוד דדון, בהתאמה.

		מתקבלת הפחתה בסך של כ-214,000 ש"ח, בגין מרכיב הוצאות עריכת התכנית.
הפחתה למושע, התכלות תכנית ודחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש	הובאה בחשבון דחיה כוללת של 5 שנים בהתאם לשומות השמאי המכריע, שלומי יפה. הדחיות הן דחיות חופפות ולא מצטברות.	טרם לאישורה של תכנית רח/22/2010 בעלי הזכויות היו קשורים במערכת הסכמים מוסדרת, בין היתר, הסכם שיתוף מול שותף בודד המגדיר באופן ברור את הזכויות בנכס. זאת, להבדיל מהמצב החדש לפיו הוכנסו בעלי הזכויות למתחם הכולל עשרות חלקות בגוש 3704. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון אשר נערכה בשנת 2017 מגרש 15 הוקצה לבעלי הזכויות בחלקה מס' 339+17, יחד עם בעלי הזכויות בחלקות מס' 15,155,297-303,341-342,198. ברי לכל, כי לגורם זה השפעה אקוטית על מימוש זכויות עתידי, וכל פעולה בנכס תדרוש את שיתוף כלל בעלי הזכויות, אישורים מקדמיים, הסכמות של כל בעלי הזכויות ועוד, נתון שיש בו בהכרח להשפיע על שווי תת החלקה הנדונה בעיני רוכש סביר. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם מושע ודחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. לעניין זה הן מפנות לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, במתחם. <u>התכלות תכנית</u>: לא ברור מדוע אין הפחתה בגין מרכיב זה בעוד שבתחשיב ההשבחה לתכנית רח/1/22/2010 שמטרתה ביטול סעיף

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		ההתכלות טוענים שמאיי המשיבה להשבחה. לצורך ניצול הזכויות מכח התכנית הנדונה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. תכנית איחוד וחלוקה אושרה כעבור כ-4 שנים מיום אישור התכנית הנדונה, כשנתיים טרם פקיעת הזכויות . בלתי סביר כי רוכש פוטנציאלי, נכון למועד הקובע לאישור התכנית, הרואה לנגד עיניו סעיף אקוטי על פיו פוקעות כלל זכויות הבניה בתכנית, יהא מוכן לשלם תמורה הזהה למגרש הדומה שאינו כולל הוראה שכזו. לעניין זה הן מפנות גם להחלטת ועדת הערר בערר רג/17/85096 **<u>הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ</u>**, אשר הוגש על שומתו של השמאי המכריע, בועז קוט, (גו"ח 6109/487,497) בה קבע השמאי המכריע, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה במקדם אי ודאות (התכלות ותוכנית פיתוח) 25%. בשומתו ציין השמאי המכריע את פרק הזמן הממושך הדרוש להוצאת היתר בהתבסס על עמידה בתנאים להוצאת היתר בניה: **"מקצתם של התנאים לעיל, יארכו זמן בהסתכלות מהיום, אם כי את עליית השווי יש לבחון למועד הקובע של התכנית, בראייה של**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		קונה סביר המודע למנגנון ההתכללות של התכנית... לפיכך, יש לבחון את תרומת התכנית במועד הקובע ולתת מקדם אי הודאות ולסיכון בגין התכללות התכנית במועד הקובע ולא בדיעבד. אני קובע הפחתה של 25% להתכללות והכנת תכנית פיתוח." רכיב ההתכללות נדון והובא בחשבון גם בשומת השמאית המכריעה, רינת וייס רביב, ברחוב הירקון 48 ת"א, גו"ח 6914/84. בתכנית צויין, כדלקמן: **"אם תוך 8 שנים מיום תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה במגרש בהתאם לתוכנית זו, יפקעו במגרש זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות"** בגין זאת הביאה השמאית המכריעה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 90%. כמו כן, הם מפנים להחלטות בערר 85046/13 **<u>יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים</u>** וערר 8071/14 **<u>רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא</u>** בהן קבעו ועדות הערר, כי יש

		להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה. סוגיית התכלות התכנית במקרה הנדון בעייתית עוד יותר מהרגיל היות שלצורך הוצאת היתרי בניה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, שלאחריה יהא ניתן להוציא היתרי בניה תוך ביצוע ההתניות השונות כפי שפורטו. לכן יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש מקדם הפחתה להתכלות תכנית בשיעור של 10%, על הצד הזהיר. בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, שהוזכרה, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות תכנית בשיעור של 10%. <u>מקדם דחיה להכנת טבלאות איזון והקצאה והיטל השבחה לתכנית מפורטת</u>: לא ניתן להפיק היתרי בניה מכח התכנית הנדונה, והיא מחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה מכוחה. תכנית רח/22/2010 אושרה ביום 11/7/2013 בעוד תכנית רח/22/2010/א' הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה אושרה ביום 12/6/2017, קרי, בחלוף כ-4 שנים. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תוך התחשבות בהיטל השבחה שיחול לכשתאושר תכנית איחוד וחלוקה בשיעור של 84.55%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		כתימוכין, הם מפנים לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, במתחם. חישוב המקדמים: לטענתם המקדמים אינם חופפים היות שהדחיה של מרכיב המושע תחל רק לאחר אישור תכניות האיחוד וחלוקה מחדש.
חלק יחסי לחיוב	חושב חלק יחסי של 1.122% מהזכויות במושע במגרש 15.	אין מחלוקת בעניין זה.
מבחן הסבירות	נטען כי מבחן הסבירות המוצג ע"י שמאיות המבקשת מבוסס על מקדמי שווי לא ריאליים למגרש מס' 15 ולא מביא בחשבון את ההשבחה במגרש מס' 3.	טרם לאישורה של התכנית היו למבקש 50% בזכויות בחלקה 15 שכללו את היחידה המסחרית החזיתית וחלק יחסי ביתרת זכויות הבניה. לאחר אישור התכנית הוא מקבל יחידה מסחרית בנויה בשווי מופחת היות שהיא מוגדרת לשימור וכן חלק יחסי במגרש מס' 15. הוצג תחשיב ממנו עולה, כי השטח המשוקלל היחסי במגרש 15 הינו כ-178.3 מ"ר. יחד עם זאת, לצורך מימוש אותם 178.3 מ"ר משוקלל, יש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניות תת"ק, גורם השיתוף במגרש החדש, התכלות התכנית, הכנת תכנית איחוד וחלוקה תוך התחשבות בהיטל השבחה צפוי, אי הוודאות, עלויות שימור יחסיות למגרש מס' 15, הוצאות עריכת תכנית ואובדן דמי שכירות במהלך השיפוץ בחנות. לפיכך, תכנית רח/22/2010 לא השביחה את הנכס הנדון.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

הצדדים אינם חלוקים כי במקרה הנדון ההשבחה בגין תכנית זו זניחה ואין לחייב בגינה.

<u>רח/22/2010/א'</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שווי מ"ר מבונה	<u>שווי בייעוד מגורים</u>: 3,250 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה. הוצגו נתוני חוזה מכר מיום 6/9/2017 בגוש"ח 3694, מגרש 15 במסגרתו נמכרו זכויות בניה ל-50 יח"ד בסך של 32,695,000 ש"ח+מע"מ ומכאן מתקבל שווי של 653,900 ש"ח/קרקע ליח"ד. בהתאם להתאמות לשוליות שטחי בניה מעל 100 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,000 ש"ח/מ"ר המגלם עלות חניה תת קרקעית. הוצגו עסקאות מכר דירות מהן עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 15,723 ש"ח/מ"ר ובהפחתת מע"מ 17%, הפחתת יזמות 20% והפחתת עלויות בניה של 6,500 ש"ח כולל העמסת שטחי שירות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,700 ש"ח/מ"ר. ביחס לעסקה מיום 16/2/2017 הם מציינים, כי העסקה הינה למכר של חלק במושע במגרש הכולל ריבוי בעלים ולפיכך בוצעה בגינה התאמה. ביחס לניתוח העסקאות הם מציינים, שאין לקחת בחשבון	<u>שווי בייעוד מגורים</u>: הוצגו נתונים והתייחסויות שונות לעסקאות המשיבה, אך בפועל נקבע שווי זהה בתחשיב ההשבחה. הן מציינות, כי הם מאמצים את השווי שנקבע ע"י הח"מ בשומה מכרעת ביחס לנכסים ברחוב הרצל. <u>שווי מ"ר בייעוד למסחר</u>: השווי נקבע לכ-11,400 ש"ח/מ"ר הוצגו עסקאות מכר שטחי מסחר כדלקמן: נכסים מסחרים הממוקמים בחזית לרחוב הרצל: ביום 19/1/2016 נמכרה יחידה מסחרית ברחוב הרצל 138 (גוש"ח 3704/60) בשטח של 35 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 920,000 ש"ח. העסקה משקפת שווי מ"ר בנוי בסך של כ-26,280 ש"ח/מ"ר. בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, יש להביא בחשבון התאמה למיקום שטחי המסחר שאינם ממוקמים ברחוב הרצל בשיעור של 20%, משכך, מתקבלת תמורה למ"ר בנוי בסך של 21,000 ש"ח/מ"ר. ביום 18/1/2016 נמכרה יחידה מסחרית ברחוב הרצל 134 (גוש"ח 3705/280) בשטח של 33 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 850,000 ש"ח. לפיכך, העסקה

	עלויות הכוללות עלויות עודפות לחניה היות שהם הפחיתו את העלות העודפת של החניה בנפרד מתחשיב עלויות הבניה הבסיסיות של יחידות הדיור שנסקרו. בעניין זה הם מציינים, כי גם בשומת החי"מ בגו"ח 3704/19 נקבעו ערכי שווי דומים. <u>שווי מ"ר בייעוד למסחר</u>: השווי נקבע לכ-17,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה. הטענה כי לא חל שינוי בין הערכים שבומתו בין תכנית רח/22/2010 ותכנית רח/22/2010/א' הינה שגויה ומבוססת על טעות בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג. הוצגו עסקאות השוואה מהן עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 26,850 ש"ח/מ"ר ובהפחתת יזמות 30% והפחתת עלויות בניה של 5,000 ש"ח בהתחשב בפחת מתקבל שווי מ"ר מבונה של 15,650 ש"ח/מ"ר. כמו כן צויין, כי בטבלאות ההקצאה נקבע שווי מ"ר מבונה על ברחוב יעקב בטווח שווי של 17,500-22,000 ש"ח/מ"ר. <u>שווי מ"ר בייעוד למשרדים</u>: השווי נקבע לכ-2,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע,	משקפת שווי מ"ר בנוי בסך של כ-25,750 ש"ח/מ"ר. בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, יש להביא בחשבון התאמה למיקום שטחי המסחר שאינם ממוקמים ברחוב הרצל בשיעור של 20%. משכך, מתקבלת תמורה למ"ר בנוי בסך של 20,600 ש"ח/מ"ר. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, בין היתר, שלומי יפה וגיל הרצברג, לא חלו שינויים בשווי מ"ר בנוי למסחר בין המועד הקובע של תכנית רח/22/2010 לבין המועד הקובע של תכנית רח/22/2010/א'. הוצגו שומות מכריעות כדלקמן: שומה מכרעת של השמאי המכריע, גיל הרצברג, למגרש מס' 10 בתכנית הנדונה הממוקם ברח' בנימין 3 (גו"ח 3704/398), שם נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל לשטחי מסחר של 11,400 ש"ח/מ"ר, למועד קובע 27/6/2017. שומת השמאי המכריע, שלומי יפה, למגרש מס' 15 בתכנית הנדונה הממוקם ברח' יעקב 18 (גו"ח 3704/341) שם נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל לשטחי מסחר הינו 17,000 ש"ח/מ"ר, נכון למועד קובע 27/2/2017. ביחס לשווי זה יש לבצע התאמה בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, לאור מיקום הנכס הנדון. כמו כן, שווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה שם

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	ארז כהן בגו"ח 3704/397, רחוב הרצל 166. ביחס לשומת המבקשת הם מציינים, כי עלות בניה של 6,400 ש"ח/מ"ר משקפת עלות בניה של מבנה משרדים מודרני חדש.	הינו זהה לשווי מ"ר בנוי לתכנית רח/22/2010. צויין, כי שומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, לא בוטלה כנטען, אלא הגיעו בערר לגביה לפשרה במסגרת הדיון. <u>שווי מ"ר בייעוד למשרדים</u>: השווי נקבע לכ-1,800 ש"ח/מ"ר. השווי מבוסס על ניתוח עסקאות (שווי בנוי 10,260 ש"ח/מ"ר, בניכוי רווח יזמי של 25% ועלות בניה של 6,400 ש"ח/מ"ר מתקבל 1,800 ש"ח/מ"ר). כמו כן, צויין כי ערכים אלו תואמים לערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, ביחס למגרש מס' 10.
חלק יחסי לתשלום הבעלים	1.122%	1.122%

<u>רח/1/22/2010</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שווי מ"ר מבונה	4,850 ש"ח/מ"ר. הוצגו נתוני חוזה מכר בגו"ח 3702/55 מיום 17/9/2020 במסגרתו נמכרו זכויות בניה ל-12 יח"ד בסך של 9,800,000 ש"ח+מע"מ ומכאן מתקבל שווי של 817,000 ש"ח/קרקע ליח"ד. בהתאם להתאמות לשוליות שטחי בניה מעל 100 מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה של 6,100 ש"ח/מ"ר המגלם עלות חניה תת קרקעית.	4,300 ש"ח/מ"ר. השווי נקבע בהתאם לעסקת המכר במגרש 15 מיום 9/3/2021 בהתאמות הנדרשות. כמו כן, הוצגה עסקת מכר בגו"ח 3702/55 מיום 17/9/2020 שאף צויינה ע"י המשיבה. נתוני עסקה זו בתוספת אגרות, דחיה ועירוב שימושים, כפי שהובא בשומת המשיבה, יחד עם הפחתה בשיעור 90% למיקום הנכס

	החוזה כולל סכום של 79,300 ש״ח בגין אגרות ושכ״ט אדריכל ובקיזוז סכום זה ודחיה של שנה למימוש ו-15% לעירוב שימושים מתקבל שווי מתואם של 4,850 ש״ח/מ״ר. הוצגו נתוני חוזה מכר בגו״ח 3694/318 מיום 30/6/2020 במסגרתו נמכרו זכויות בניה ל- 38 יח״ד בסך של 29,640,000 ש״ח+מע״מ ומכאן מתקבל שווי של 780,000 ש״ח/קרקע ליח״ד. בהתאם להתאמות לשוליות שטחי בניה מעל 100 מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה של 6,100 ש״ח/מ״ר המגלם עלות חניה תת קרקעית.לאחר הפחתה של 15% לעירוב שימושים מתקבל שווי מתואם של 5,200 ש״ח/מ״ר. הוצגו נתוני חוזה מכר בגו״ח 3704/573 מיום 29/11/2020 במסגרתו נמכרו זכויות בניה ליח״ד בסך של 750,000 ש״ח/קרקע ליח״ד. בהתאם להתאמות לשוליות שטחי בניה מעל 100 מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה של 5,700 ש״ח/מ״ר המגלם עלות חניה תת קרקעית. ובהפחתה של 15% לעירוב שימושים מתקבל שווי מתואם של 4,850 ש״ח/מ״ר. ביחס לעסקה במגרש מס׳ 15 אותה הציגו שמאיות המבקשת הם	הנדון בצמוד לרח׳ הרצל, מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל של 4,000 ש״ח/מ״ר. בנוסף צויין, כי בשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, למגרש מס׳ 15 בתכנית הנדונה הממוקם ברח׳ יעקב 10 (גו״ח 3704/15) נקבעה השבחה של 487,690 ש״ח לחלק היחסי המשוייך לבעלים ובהתאמה לחלק היחסי המשוייך לבעלים במקרה הנדון מתקבלת השבחה של 46,176 ש״ח. <u>מסחר</u>: לטענתם שומתו של השמאי המכיע, גיל הרצברג, לא בוטלה ומשכך עומדת על כנה. <u>משרדים</u>: המבקשת דוחה את הקביעה לפיה עלות הבניה מגלמת עלות שימור בסיסית וזאת לאור העובדה שבמסגרת שומת השמאי המכריע, ארז כהן, נקבעה עלות בניה בסך של 5,800 ש״ח/מ״ר בהתחשב בעלות בניה ישירה ברמת מעטפת של 4,650 ש״ח/מ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25% ובסה״כ 5,800 ש״ח/מ״ר (ללא גילום חניה תת״ק). יובהר כי תחשיב השמאי המכריע, ארז כהן, כולל בנוסף הכנת תיק תיעוד וכד׳.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	מציינים, כי עסקה זו נותחה בשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, שעל הערכים זה ביססו את שומתם. כמו כן הם מציינים, כי יש להביא בחשבון שגם בתמחור עסקה זו הובא בחשבון כי קיימת עלות עודפת לפתרון חניה לחלקה 200. מסחר: לא חל שינוי בערכים למסחר בין השנים 2017-2020. משרדים: בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 3703/1495 ברחוב יעקב 10 נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,100 ש"ח/מ"ר.	
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	בניגוד לנטען ע"י שמאיות המבקשת ובהתאם לעולה מנספח החניה, נדרשות 120 חניות אכן מוצעות 141 חניות אך זאת לא הדרישה ואת החישוב יש לבצע עפ"י הדרישה בלבד.	חושבה עלות קרן חניה עבור 9 חניות בסך של 900,000 ש"ח. סכום זה הופחת משווי תוספת זכויות הבניה לפני הפחתת מקדמי התאמה.
מקדם לזמינות	שווי המצב הקודם חושב לפי 80% משווי מצב חדש לאור הפחתה להתכלות התכנית. בעניין זה הם מפנים לשומת החו"מ בגו"ח 3704/19 שם נקבע מקדם השבחה בשיעור של 10%.	שווי המצב הקודם חושב לפי 90% משווי מצב חדש לאור הפחתה להתכלות התכנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

<u>תכנית רח/22/2010</u>:

שווי החנות הקיימת מתקזז בשני מצבי התכנון.

ההשבחה תתייחס לתוספת הזכויות במגרשים 3 ו-15.

שווי מ״ר מבונה מסחר - 15,500 ש״ח/מ״ר

שווי מ״ר מבונה מגורים - 2,850 ש״ח/מ״ר

שווי מ״ר מבונה משרדים - 1,800 ש״ח/מ״ר.

שווי מצב חדש:

שווי מצב חדש-מגרש 15				
	שטח מבונה במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח משוקלל	סה״כ שווי בש״ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	8,835,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	651,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	31,350,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	319,200
שטח ממ״דים	1,430	1	1,430	4,075,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,257,200
שטחי מחסנים	550	0.4	220	627,000
סה״כ ביניים				48,114,900
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				40,914,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(10,228,725)
סה״כ שווי מגרש 15				30,686,175
שווי חלק יחסי של 1.122%				374,371
שווי מצב חדש-מגרש 3				
תוספת שטח עיקרי בק״ק	40	1	40	620,000
תוספת שטח שירות למסחר בק״ק	20	0.7	14	217,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	720,000

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ ביניים				1,557,000
קיזוז קרן חניה בדחיה				(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה ולחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	100,000	1		(100,000)
שווי ביניים				395,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(98,750)
סה"כ שווי מגרש 3				296,250
שווי חלק יחסי (50%)				148,125
סה"כ מגרש 3+15				522,496

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:

שווי החנות הקיימת מתקזז בשני מצבי התכנון.

החיוב הינו רק בגין מרכיב הזמינות ממקדם 0.75 למקדם 0.8.

שווי מ"ר מבונה מסחר - 17,000 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים - 3,250 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה משרדים - 2,000 ש"ח/מ"ר.

שווי קודם מגרש-15				
	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	9,690,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	35,750,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	364,000
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	4,647,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,574,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	715,000
סה"כ ביניים				54,454,500

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				47,254,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(11,813,625)
סה"כ שווי מגרש 15				35,440,875
שווי חלק יחסי של 1.122%				432,379
שווי קודם מגרש-3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	680,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	238,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,718,000
קיזוז קרן חניה בדחיה				(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות דחיה לחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	100,000	1		(100,000)
שווי ביניים				556,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(139,000)
סה"כ שווי מגרש 3				417,000
שווי חלק יחסי (50%)				208,500
סה"כ מגרש 3+15				640,879

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
שווי חדש מגרש-15				
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	9,690,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	35,750,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	364,000
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	4,647,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,574,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	715,000
סה"כ ביניים				54,454,500
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				47,254,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(9,450,900)
סה"כ שווי מגרש 15				37,803,600
שווי חלק יחסי של 1.122%				461,204
שווי חדש מגרש-3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	680,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	238,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,718,000
קיזוז קרן חניה בדחיה				(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות דחיה לחלק היחסי	162,000	1		(162,000)

הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור				(100,000)
שווי ביניים				556,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(111,200)
סה"כ שווי מגרש 3				444,800
שווי חלק יחסי (50%)				222,400
סה"כ מגרש 15+3				683,604

<u>תכנית רח/1/22/2010</u>:

שווי החנות הקיימת מתקזז בשני מצבי התכנון.

החיוב הינו רק בגין מרכיב הזמינות ממקדם 0.8 למקדם 0.85.

שווי מ"ר מבונה מסחר - 17,000 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים - 4,850 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה משרדים - 2,000 ש"ח/מ"ר.

שווי קודם מגרש-15				
	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	9,690,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	53,350,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	543,200
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	6,935,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	3,841,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	1,067,000
סה"כ ביניים				76,140,900
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				68,940,900

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(13,788,180)
סה"כ שווי מגרש 15				55,152,720
שווי חלק יחסי של 1.122%				672,863
שווי קודם מגרש-3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	680,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	238,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,718,000
קיזוז קרן חניה בדחיה				(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות דחיה לחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	100,000	1		(100,000)
שווי ביניים				556,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(111,200)
סה"כ שווי מגרש 3				444,800
שווי חלק יחסי (50%)				222,400
סה"כ מגרש 15+3				895,263

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
שווי חדש מגרש-15				
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	9,690,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	714,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	53,350,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	543,200
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	6,935,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	3,841,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	1,067,000
סה"כ ביניים				76,140,900
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				68,940,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.85		(10,341,135)
סה"כ שווי מגרש 15				58,599,765
שווי חלק יחסי של 1.122%				714,917
שווי חדש מגרש-3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	680,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	238,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,718,000
קיזוז קרן חניה בדחיה				(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות דחיה לחלק היחסי	162,000	1		(162,000)

הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	100,000	1		(100,000)
שווי ביניים				556,000
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.85		(83,400)
סה"כ שווי מגרש 3				472,600
שווי חלק יחסי (50%)				236,300
סה"כ מגרש 15+3				951,217

<u>תחשיב שומת המבקשת</u>:

<u>תכנית רח/22/2010</u>:

שווי מ"ר בנוי מסחר - 26,650 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מסחר - 11,400 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים - 2,850 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה למשרדים - 1,560 ש"ח/מ"ר

<u>שווי מצב קודם</u>:

שטח בנוי - 60.94 מ"ר

שווי מ"ר בנוי - 26,650 ש"ח/מ"ר

סה"כ חלק בנוי - 1,624,051 ש"ח

יתרת זכויות - 320.06 מ"ר למשרדים

שווי מ"ר מבונה - 1,560 ש"ח

סה"כ יתרת זכויות - 499,294 ש"ח

חלק יחסי בחלקות - 50%

מקדם בינוי חדש על ישן - 90%

שווי מרכיב יתרת זכויות בניה - 224,682 ש"ח

סה"כ שווי מצב קודם - 1,848,700 ש"ח

<u>שווי מצב חדש</u>:

שטח בנוי - 60.94 מ"ר

שווי מ"ר בנוי - 26,650 ש"ח/מ"ר

סה"כ חלק בנוי - 1,514,359 ש"ח

אובדן דמי שכירות - (109,692 ש"ח)

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ שווי - 1,514,359 ש"ח

זכויות בניה במגרש 15 :

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	6,498,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	478,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	31,350,000
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	4,075,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,257,200
שטחי מחסנים	550	0.4	220	627,000
סה"כ ביניים				45,286,500
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 141 חניות	60,000			(8,460,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(7,681,474)
סה"כ לאחר ניכוי עלויות חניה				28,931,019
מקדם התכללות תכנית		0.9		
מקדם מושע		0.7473		
מקדם דחיה לטבלאות איחוד וחלוקה מחדש		0.8455		
סה"כ שווי מגרש 15				16,450,900
שווי חלק יחסי של 1.122%				184,600
סה"כ שווי במגרש 15+3				1,699,000
השבחה				0
היטל השבחה				0

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:

שווי מ"ר בנוי מסחר - 26,650 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מסחר - 11,400 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים - 3,250 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש מגרש 3:

שטח בנוי	-	60.94 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	26,650 ש״ח/מ״ר
סה״כ חלק בנוי	-	1,624,051 ש״ח
אובדן דמי שכירות	-	(109,692 ש״ח)
סה״כ שווי מצב חדש	-	1,514,359 ש״ח

שווי מצב חדש מגרש 15:

	שטח מבונה במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח משוקלל	סה״כ שווי בש״ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	6,498,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	478,800
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	35,750,000
שטח ממ״דים	1,430	1	1,430	4,647,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,574,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	715,000
סה״כ ביניים				50,663,300
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 141 חניות	60,000			(8,460,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(8,010,366)
סה״כ לאחר ניכוי עלויות חניה				33,978,926
מקדם התכלות תכנית		0.9		
מקדם מושע		0.7473		
סה״כ שווי מגרש 16				22,851,900
שווי חלק יחסי של 1.122%				256,398
סה״כ שווי במגרש 3+15				1,770,757

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב קודם:

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
סה"כ ביניים				50,663,300
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 141 חניות	60,000			(8,460,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(8,010,366)
סה"כ לאחר ניכוי עלויות חניה				33,978,926
מקדם התכלות תכנית		0.9		
מקדם מושע		0.7473		
מקדם דחיה לטבלאות איחוד וחלוקה מחדש		0.8455		
סה"כ שווי מגרש 15				19,321,300
שווי חלק יחסי של 1.122%				216,785
סה"כ שווי במגרש 15+3				1,731,144
השבחה				39,600
היטל השבחה				19,800

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית רח/1/22/2010</u>:

<u>השבחה מגרש 3</u>:

מצב חדש:

תוספת זכויות בניה בלבד		
שטח במ״ר ברוטו למשרדים	-	464 מ״ר
מקדם שווי	-	1
שטח משוקלל	-	464 מ״ר למשרדים
שווי הזכויות	-	928,720 ש״ח
עלות קרן חניה עבור 9 חניות	-	(900,000 ש״ח)
שווי בניכוי קרן חניה	-	28,720 ש״ח
מקדם התאמה לבינוי קיים	-	0.9
חלק יחסי בבעלות	-	50%
שווי מצב חדש מתואם	-	12,924 ש״ח
מצב קודם לפי 90% להתכלות תכנית	-	11,632 ש״ח
השבחה	-	1,300 ש״ח

<u>השבחה מגרש 15</u>:

השבחה לחלק היחסי במגרש 15 בהתאם לשומת		
השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו״ח 3704/15	-	487,690 ש״ח
החלק היחסי בהכרעה שצויינה	-	11.85%
השבחה מלאה	-	4,115,527 ש״ח
חלק יחסי בנכס הנדון	-	1.122%
השבחה	-	46,200 ש״ח

<u>סיכום</u>:

השבחה יחסית מגרש 3	-	1,300 ש״ח
השבחה יחסית מגרש 15	-	46,200 ש״ח
השבחה	-	47,500 ש״ח
היטל השבחה	-	23,750 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הכרעה</u>:

<u>תכניות רח/22/2010</u>:

בבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית זו הצדדים חלוקים הן על שווי המצב הקודם והן על שווי המצב החדש ואופן חישובם.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים אינם חלוקים לגבי ערכי השווי בייעוד למגורים למרות שהציגו נתונים מעט שונים.

בחנתי את ערכי השווי ומצאתי, כי הם בתחום הסביר ומכאן שניתן לקבל את הסכמתם זו.

בעניין ערכי השווי לשטחים בייעוד למסחר קיימת בין הצדדים מחלוקת כדלקמן:

שווי עפ"י המשיבה - 15,500 ש"ח/מ"ר.

שווי עפ"י המבקשת - 11,400 ש"ח/מ"ר.

הצדדים מבססים את השווי על 2 שומות מכריעות שהוצגו ולטענת שמאי המשיבה באחת מהן בוצע כפל הפחתות על בסיס נתוני השומה הראשונה ומשכך גם הוגש ערר על שומה זו שהסתיים בהליך פשרה.

רצ"ב הנתונים שהוצגו בתוספת שומות מכריעות נוספות שאותרו ביחס לתכנית זו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה מסחר	הערות
גיל הרצברג	3704/398	בנימין 3, מגרש תמורה 10	11,400 ש"ח/מ"ר	מבוסס על הקביעה ברחוב יעקב 18 אך מפחית 20% בגין מיקום שאינו כולל חשיפה לרחוב הרצל.
שלומי יפה	3704/341	יעקב 18, מגרש תמורה 15	15,500 ש"ח/מ"ר	מקבל את הניתוח אותו ערך שמאי המשיבה להוציא שני מרכיבים: האחד, לאור המועד הקובע ולאור העובדה שמדובר בעסקה חריגה מקרן הרחובות יעקב והרצל מתאריך 16/5/2014 יש לנטרל עסקה זו, והשניה שאין מקום לבצע תוספת 5% בגין מיקום הנכס. לפיכך שווי מ"ר בנוי שמתקבל הוא 26,664 ש"ח ולאחר חילוץ
שלומי יפה	3704/15	יעקב 10	15,500 ש"ח/מ"ר	

				רווח יזמי 30% ועלות בניה 5,000 ש"ח, מתקבל שווי בסך של 15,500 ש"ח.
ארז כהן	3704/397	הרצל 166	שומה למשרדים	אין התייחסות לשווי למסחר

מעיון בתשריט התכנית עולה, כי מגרש תמורה 10 כולל חזית לרחוב הרצל וחזית לרחוב בנימין ואילו מגרשי תמורה 15 ו-16 אינם כוללים חזית לרחוב הרצל.

רצ"ב בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת שמאיי המשיבה ועליה מבוססת שומת השמאי המכריע, שלומי יפה:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בנוי בש"ח	מקדם מיקום	מקדם לגודל	מחיר למ"ר בנוי מתואם בש"ח
30/7/2013	3703/318	הרצל 171	17	679,487	39,970	0.75	0.85	25,481
13/11/2013	3703/768	הרצל 180	85	3,400,000	40,000	0.75	0.9	27,000
9/1/2014	3703/318	הרצל 171	17	782,732	44,865	0.75	0.85	28,601
5/2/2014	3703/768	הרצל 180	45	1,725,000	40,118	0.75	0.85	25,574
16/5/2014	3703/171	אחד העם פינת יעקב	115	3,950,000	34,348	0.95	0.95	30,999
ממוצע מעוגל								27,500

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רצ"ב מסד הנתונים שהוצג בשומת המבקשת:

מסד	מועד עסקה	גו"ח	תת חלקה	כתובת	שטח במ"ר	קומה	תמורה ב"ח	תמורה למ"ר בש"ח
1	13/3/2013	3703/1022	9	הרצל 161	26	קרקע	310,000	11,923
2	1/1/2013	3704/529	3	הרצל 127	23	קרקע	380,000	16,522
3	1/2/2013	3703/1023	5	הרצל 192	37	קרקע	640,000	17,297
4	12/8/2013	3704/171	21	הרצל 125	60	קרקע	363,000	6,050
5	11/9/2013	3703/1049	4	הרצל 182	28	קרקע	375,000	13,393
6	21/8/2014	3704/60	3	הרצל 136	84	קרקע	1,500,000	17,857
	ממוצע מעוגל							16,200

מבדיקת העסקאות במערכת שע"מ-מידע נדל"ן והצלבת נתונים מנסחי רישום של הנכסים עולים פרטים כדלקמן:

- עסקה 1 - מדובר במכר משרד בקומה ראשונה (בנסח חנות, אבל בדיווח במידע נדל"ן משרד).
- עסקה 2 - יתכן כי מדובר במכר של מחצית מהזכויות, קיימים 2 דיווחים והבעלים היו 2 יורשים שונים.
- עסקה 5 - יתכן כי מדובר במכר של מחצית מהזכויות.
- עסקה 4 - אותרה עסקה מדווחת אחרת בחלקה לתת חלקה 24 בשטח 18 מ"ר שנמכרה ביום 3/8/2014 בסך של 220,000 ש"ח. העסקה הנדונה מהווה מכר של מחצית מהזכויות בהתאם לצו בית משפט.
- עסקה 6 - מדובר בדירה בקומה ראשונה ולא בנכס מסחרי.

לאור האמור, לא ניתן להתבסס על עסקאות אלו.

מעיון בשומות המכריעות שהוצגו והעסקאות אליהן נסמכו עולה, כי אכן בוצעה בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, כפל התאמה בגין מרכיב המיקום.

לאור האמור, אני מקבל את הערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, שצויינה ואומצה ע"י שמאי המשיבה.

ערכי השווי שבשומת המשיבה אומצו על ידי במספר החלטות קודמות ביחס למגרש 16.

לטענת שמאיות המבקשת הנכסים שנדונו במגרש 16 ממוקמים על רחוב הרצל ואילו הנכס הנדון ממוקם על רחוב יעקב שהינו פנימי יותר. אין חולק על העובדה כי המבנים הבנויים כוללים חזיתות

מסחריות בחשיפה שונה אך בשני המקרים מגרשי התמורה מהווים ממילא מגרשים פנימיים שאינם כוללים חשיפה ישירה לרחוב. לאור האמור השפעת הבדלי החשיפה החזיתית מאבדים במקרה הנדון מכובד משקלם שהינו ללא ספק מרכיב מהותי בשימושי מסחר ובעניין זה לא קיימת שונות בין מגרש 15 למגרש 16. משכך אין מקום לשינוי ביחס לערכים שנקבעו במגרש 16.

<u>שווי ביעוד למשרדים</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי ביעוד למשרדים.

שומת המשיבה - 1,800 ש"ח/מ"ר

שומת המבקשת - 1,560 ש"ח/מ"ר

עיינתי בטענות הצדדים ומצאתי כי במקרה הנדון לאור מיקום הנכס יש לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, ארז כהן, שנערכה לנכס הממוקם ברח' בנימין 1, גו"ח 3704/397, מגרש מס' 10 בתכנית רח/22/2010 הנדונה. בשומה מכרעת זו נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים לסך של 1,560 ש"ח/מ"ר, נכון למועד הקובע.

<u>יתרת זכויות בניה במצב התכנוני הקודם</u>:

שמאיות המבקשת טוענות, כי נכון למועד הקובע, על חלקה 339+17 בשלמות בנוי מבנה הכולל 2 יחידות מסחריות בנויות בשטח כולל בהיקף של 135.64 מ"ר (74.70 מ"ר + 54.75 מ"ר + 6.19),ללא שטחים ארעיים. בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לחלקה מכח תכנית רח/2010, לחלקה קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף של 320.06 מ"ר (שטח החלקות * 75% * 140% = 455.7 מ"ר – 135.64 מ"ר בנוי = 320.06 מ"ר). מכאן, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 0.9 לחלקה של המבקשת משוייכת יתרת זכויות בניה בהיקף של 144.02 מ"ר משוקלל בעוד שבמצב התכנוני החדש נקבע כי לא ניתן לנצל זכויות בניה במבנה לשימור. לעומתם טוענים שמאיי המשיבה, כי אין ישימות לניצול זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.

מבדיקתי עולים מס' נתונים אותם יש להביא בחשבון בשיקולי סוגיה זאת כדלקמן:

- נתוני השטחים הרשומים שהוצגו ע"י שמאיות המבקשת נכונים.
- בהתאם להיתרי הבניה השונים השטח הכולל הבנוי הינו 134 מ"ר.
- נתונים אלו משקפים את השטחים הבנויים בחלקה במלואם וזאת לאור העובדה שהמדידות של היחידות הינן מדידות עדכניות שלא הופקו לאחריהם היתרי בניה כלשהם.
- הבינוי בחלקה כולל בינוי של 2 חנויות צמודות המאפשר הרחבה חלקית של החנויות הקיימות אך בניה זו מצריכה התייחסות לעלויות התאמה, שווי מופחת לשטחים עורפיים והצורך בבניית חדר מדרגות נפרד לתוספת בקומה העליונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- לחלופין הריסה ובניה מחדש אינה מהווה את השימוש הטוב והיעיל היות ששווי בנוי הינו 1,987,020 ש"ח ואילו שווי זכויות הבניה היחסיות הינו 1,844,240 ש"ח וזאת עוד בטרם התייחסות לעלויות הריסה.
- לצורך חישוב המצב התכנוני החדש תחת הנחה של בניה על הקיים במגרש 3, במקרה הנדון יש להביא בחשבון עלויות התאמה גבוהות הנדרשות לתמיכה קונסטרוקטיבית, בקומה עליונה על מבנה שגילו כ-70 שנים במועד הקובע (מצריכה בפועל הפרדה קונסטרוקטיבית כמעט מלאה בין הבינוי הקיים לתוספת הבניה). שמאי המשיבה קובע עלות של 100,000 ש"ח המשקפת עלות של כ- 1,340 ש"ח/מ"ר ואילו אני סבור שהעלות הינה כ-2,000 ש"ח/ מ"ר ומכאן עלויות של כ-150,000 ש"ח.
- בהתאם לזכויות הבניה המוקנות יתרת זכויות הבניה שהינה בחלקה היחסי של המבקשת 144.02 מ"ר הינה ברת מימוש בקומות עליונות לצרכי משרדים.

לאור האמור, אני סבור שהניצול המיטבי והריאלי ליתרת זכויות הבניה, במידה וניתן היה לנצלן, כפי שנטען ע"י שמאיות המבקשת, הינו לבניית שטחי משרדים על גג המבנה הקיים תוך חיזוקו ו/או יצירת קונסטרוקציה נפרדת לקומות העליונות.

מעיון בהוראות התכנית עולה, כי יש להרוס את כל המבנים בה ומשכך חלופות השווי הינן בין חנות בנויה כפי שהיא ובין זכויות בניה יחסיות לאחר הריסתה, במקרה הנדון השימוש המיטבי הינו השארת החנות הבנויה ומשכך ממילא לא קיימת בחלופה זו כל אפשרות לניצול הזכויות, ללא הליך תכנוני נוסף (הקלה מהוראות התכנית).

לטענת שמאיות המבקשת הוראות תכנית רח/22/2010 בפרק "הערות והנחיות מיוחדות" קובע כדלקמן:

"לבניינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת סותרות הוראות תכנית זו"

להבנתי במקרה של המבנה הנדון בניית תוספת סותרת את הוראות התכנית הקובעות הריסה של כלל המבנים הריסת כל המבנים במתחם 22, למעט בחלקות 200 ו-584).

מבדיקת השימוש הטוב והיעיל בין חלופות אלו בהתאם לנתוני 2 הצדדים עולה, כי לא קיימת כדאיות להריסת המבנה לצורך בניית מבנה חדש הכולל תוספת שטחי משרדים בקומות העליונות.

<u>הפחתת עלויות עודפות לחניה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם על מס' החניות בגינן יש להפחית עלות עודפת לחניה והם מסמיכים על היקף העלות העודפת במועד הקובע.

מהוראות נספח החניה של התכנית עולה, כי נדרשת בניית 120 חניות. נתון זה הוא הרלוונטי סטטוטורית וכן הוא הנתון המחייב הידוע במועד הקובע ומשכך אני סבור שיש להתייחס לנתון זה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ולא לנתון של מספר מקומות החניה המבוקשות לבניה בשלב מאוחר יותר. אכן, כנטען ע"י שמאיות המבקשת מוצעות 128 חניות אך נספח החניה הינו מנחה בלבד ומכאן שמה שמחייב במועד הקובע הינו תקן החניה במועד הקובע, שכפי שמצויין מחייב בניה של 120 חניות בלבד.
לאור האמור, בנושא זה אני מקבל את עמדת המשיבה.

<u>הפחתת עלויות שימור</u>:
שמאי הצדדים חלוקים ביניהם על עלויות השימור אותן יש ליחס לנכס הנדון.
תכנית רח/2010 אינה קובעת כי המבנה יהרס וכן אינה קובעת כי המבנה ישומר.
לאור האמור, אני סבור, כי עלויות השימור אינן מתקזזות בין מצבי התכנון השונים, אלא מהווים חלק מהמצב התכנוני החדש בלבד.
בחינת עלות השימור נכון למועד הקובע:
עמדת המשיבה - 81,000 ש"ח לחלק היחסי של היחידה הנדונה.
בשומות קודמות של שמאי המשיבה במתחם לא הובאו בחשבון עלויות שימור.
עמדת המבקשת - 7,681,474 ש"ח לחלק היחסי של המגרש, מכאן מתקבל 86,186 ש"ח לחלק היחסי של היחידה הנדונה.
פסיקות שמאים מכריעים:

- שומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 3704/15 מיום 10/4/2022:
חושבו עלויות שימור בהתאם לאומדן אדריכלי שבוצע ביום 4/5/2021 ובמסגרתו חושבו עלויות של 3,000 ש"ח/מ"ר מעטפת*550 מ"ר מעטפת.
סכום זה מודד ב 11%- למועד הקובע בהתאם למדד תשומות הבניה. התקבלה עלות כוללת למגרש 15 של 1,486,200 ש"ח.
- שומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בגו"ח 3704/398:
חושבו עלויות שימור בהתאם לשומות קודמות שלו בתל אביב לפי 985 ש"ח/מ"ר מעטפת*375 מ"ר מעטפת. בנוסף עלות תיק תיעוד של 54,700 ש"ח. (מהווה עלות משוקללת של 1,130 ש"ח/מ"ר מעטפת כולל עלות תיק תיעוד).
- שומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 3704/397/1:
חושבה רק עלות תיק תיעוד של 100,000 ש"ח.

לעניין זה אפנה להחלטות קודמות מפורטת בעניין מגרש מס' 16 (רחוב הרצל) בהם הוסבר מדוע אינני מקבל את עלויות השימור שהוצגו ע"י שמאיות המבקשת במלואן.

לאור העובדה כי שמאיי המשיבה התייחסו בנוסף לעלויות השימור לעלויות התאמה נוספות אני סבור שניתן לקבל במקרה הנדון את עלויות השימור שנקבעו בשומתם.

<u>הפחתת עלויות עריכת התכנית</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין הצורך בהפחתת עלויות התכנית מההשבחה עצמה.

ההוראה בגין תשלום עלויות תכנון ע"י בעלי זכויות הינה הוראה כללית המופיעה בתכניות אשר ניזומות ע"י גופי התכנון. עלות זו אינה גבוהה מעלות חלופית של תכנון עצמאי ומכאן שאין מקום להפחיתה ביחס לשווי המגלם עלויות תכנון סטנדרטיות. יובהר שאין מדובר בעלות מטלה ציבורית שנקבעה בתכנית ויוצרת עלות עודפת, אלא בעלויות תכנון שכאמור מהוות חלק מעלות יזום/בניה בכל נכס דומה.

<u>אובדן דמי שכירות</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בעניין הכרה/אי הכרה במרכיב אובדן דמי שכירות לתקופת עבודות השימור אותן יש לבצע בנכס. שמאיי המשיבה טוענים, כי אין מקום להביא בחשבון מרכיב זה לאור היקף השימור המצומצם שמתייחס לחזית הנכס בלבד ואילו שמאיות המבקשת טוענות כי יש להביא בחשבון אובדן דמי שכירות לתקופה של שנה אחת.

הוראות התכנית קובעות הוראות שימור למבנה ועל מרכיב זה אין חולק. כל מבנה ישן נדרש להליך שיפוץ/שיקום מדי מס' שנים וכן שיפוץ לשם תחזוקתו השוטפת. הדבר נכון שבעתיים בנכסים בעלי מרכיב מסחרי לאור אינטנסיביות השימוש בהם. מכאן ששוויים של נכסים אלו מגלם את העובדה שיש לבצע בהם שיפוץ ופעולות תחזוקה מעת לעת. במקרה הנדון הגדרתו של הנכס כמבנה לשימור יוצרת מצב בו כל פעולת בניה ו/או תחזוקה תהיה כפופה להוראות מחלקת השימור, פיקוח הנדסי ואדריכלי של מומחים בתחום שימור וכד' וכן בניה החורגת מסטנדרט הבניה הרגיל. לאור האמור, בהשוואה בין מצבי התכנון השונים לא ניתן להתעלם מהעובדה שכל הליך שיפוץ יערך זמן ממושך יותר ביחס להליך שיפוץ נורמטיבי ומכאן שיש להכיר בתקופת הפגיעה בנכס כחלק מהנגזרות הישירות של הוראות השימור, אך כאמור, לא ממצב של אפס (העדר צורך כללי בשיפוץ הנכס).

מכאן שנכון לחשב תקופה עודפת של כחצי שנה בלבד. לגבי אומדן דמי השכירות יצויין, כי בתקופה כאמור אין הכרח לסגירה של העסק ומכאן שניתן להכיר בפגיעה בשיעור של כמחצית מדמי השכירות.

מתקבל תחשיב פגיעה כדלקמן:

שטח לחישוב	-	60.94 מ"ר.
דמ"ש למ"ר	-	135 ש"ח/חודש[4]
פגיעה	-	50%.
תקופה לחישוב בחודשים	-	6.

[4] בהחלטות קודמות ברחוב הרצל קבעתי דמ"ש של 150 ש"ח/מ"ר וכאן בהתאמה למיקום נקבע הפחתה של 10%.

סה"כ במעוגל - 24,680 ש"ח.

<u>מרכיב חדרי היציאה לגג בשווי הזכויות</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בעניין חישוב זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג.

אני סבור, שהיות שמדובר בזכויות בניה מאושרות והתחשיב מתייחס לקרקע לבניה חדשה בה לא קיימת מגבלה למימושן של זכויות אלו, לא קיימת כל סיבה שלא לחשבן במסגרת שווי המקרקעין.

בעניין הטענה כי בחלק מנכסי ההשוואה קיימות זכויות שכאלו, יובהר כי בהתאם לעסקאות הקרקע שהוצגו התקבל שווי של 3,000 ש"ח/מ"ר ואילו בסיכום נקבע שווי של 2,850 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלמי יפה, בגו"ח 3704/341 ברחוב יעקב 18.

מכאן שגם לאחר תיקון שטחי החילוץ לשטחים הכוללים את מרכיב חדרי היציאה לגג, עדיין מתקבלת תוצאה הגבוהה במעט מהקבוע בשומתו המכרעת.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה.

<u>מרכיב הפחתה לדחיה בגין מושע, הוראות איחוד וחלוקה מחדש והוראות לגבי מועד התכלות תכנית</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בעניין ההפחתות שיש לבצע בגין סעיפים אלו.

סה"כ מקדם הפחתה מצטברת בשומת המשיבה - 0.75

סה"כ מקדם הפחתה מצטברת בשומת המבקש - 0.7473 * 0.8455 * 0.95 = 0.6

שורש המחלוקת בין הצדדים הינו בשאלה האם יש לבצע הפחתה בגין הוראות התכלות תכנית וכן האם ההפחתות בגין מושע והצורך בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש הינן חופפות או במצטבר.

לגבי סוגיה זו אני סבור, כי ההפחתה למושע ולהכנת תכניות איחוד וחלוקה מחדש הינה הפחתה חופפת הנמדדת בדחיה כאשר חלק מתפקידן של טבלאות ההקצאה הנערכות במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש הינה לפתור את בעיית המושע ולהגדיר זכויות מדוייקות לכל בעל זכויות במגרש התמורה. כמובן שאין זה אומר שבעת אישורן מתבטלת השותפות במקרקעין אך לחלוטין מדובר בשיפור של מרכיב זה. לאור האמור, אני סבור שהדחיה הכוללת הסבירה לשני מרכיבים אלו הינה דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% המשקפת, בין היתר, את העובדה שהזכויות החדשות ניתנות במגרש ללא בינוי ולא ע"ג הבניה הקיימת. מתקבל מקדם דחיה של 0.747.

לעניין מקדם ההפחתה בגין הוראות התכלות התכנית:

במקרה הנדון קיימת בתכנית הוראה לגבי התכלותה כדלקמן:

"זכויות תכנית זו יבוטלו באם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית תוך 6 שנים מיום תחילתה".

במקרה הנדון ראשית מדובר בהפחתה לאי ודאות שאינה חופפת לדחיות האחרות (המיועדות להסתיים תוך 5 שנים בלבד גם לשיטת המשיבה).

שנית, מדובר בהוראות מימוש "יומרניות" של מימוש מחצית מזכויות בניה עיקריות של 33,740 מ"ר בייעודים מעורבים המחייבים מימוש במגרש 15 ו/או 16 היות שכלל הזכויות במגרשים 1-12,14 אינם מהווים יחדיו 50% מהזכויות בתכנית.
לאור האמור, נראה כי מקדם 0.95 הינו מקדם ראוי בגין מרכיב זה.

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:
שמאי הצדדים מסכימים כי במקרה הנדון לאור שיעור הקצאות נמוך במגרש ההשבחה בגין תכנית זו הינה זניחה.
לא מצאתי כי יש מקום לשנות מהסכמה זו במקרה הספציפי הנדון.

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:
חלק מהסוגיות שנדונו בתכנית זאת הוכרעו כבר למעשה במסגרת ההכרעה בתכנית רח/22/2010 ולפיכך אין צורך לחזור על כלל הסעיפים החופפים (חניות, דחיות וכד').
<u>ערכי שווי</u>:
הצדדים אינם חלוקים לגבי ערכי השווי בייעוד למגורים למרות שהציגו נתונים מעט שונים.
בחנתי את ערכי השווי ומצאתי כי הם בתחום הסביר ומכאן שניתן לקבל את הסכמתם זו.
בעניין ערכי השווי לשטחים בייעוד למסחר קיימת בין הצדדים מחלוקת כדלקמן:
שווי עפ"י המשיבה - 17,000 ש"ח/מ"ר.
שווי עפ"י המבקש - 11,400 ש"ח/מ"ר.
שמאיות המבקשת טוענות כי לא חל שינוי בערכי השווי למסחר וזאת בהתאם לאמור בשומה המכרעת של השמאי המכריע, שלומי יפה, וכן הן מפנות לשווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה ממנו עולה, כי השווי הממוצע למ"ר בנוי אף ירד בין המועדים הקובעים ומכאן שאין סבירות ששוי מ"ר מבונה עלה.
מעיון בערכי השווי שהוצגו ע"י המשיבה אכן עלה, כי הממוצע המתקבל לאחר הפחתות הינו 26,850 ש"ח ובשיטת החילוץ מתקבל שווי של 15,650 ש"ח/מ"ר וזאת בהתאם לניתוח 3 עסקאות מכר מהשנים 2016-2017.
הם קובעים 17,000 ש"ח/מ"ר בהתאם להתאמה לחזית לשצ"פ.
אינני סבור שבמקרה הנדון חזית לשצ"פ מוסיפה ערך ביחס לחזית לרחוב המהווה עורק מסחר ראשי ו/או חזית לרחוב המתפצל מרחוב שכזה ובשלב התכנון לא ניתן לחזות האם תהיה תרומה למסחר כתוצאה מקרבתו לשצ"פ וזאת היות שטרם ידוע מה יפותח בשצ"פ זה והאם מדובר על שימושים משלימים למסחר ו/או שימושים התורמים למסחר יותר מחשיפה המתקבלת ממיקומו על ציר תנועה ראשי או ציר תנועה המתפצל מציר ראשי.

לאור האמור אני סבור, שאין מקום לשינוי בערכי שווי מ״ר מבונה מסחרי בין המועדים הקובעים של תכנית רח/22/2010 לרח/22/2010/א׳ ומכאן ששווי מ״ר מבונה מסחרי הינו 15,500 ש״ח.
קביעה זו תואמת לקביעה בשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, שצויינה ע״י הצדדים.
קביעה זו תואמת להחלטות קודמות שלי ביחס למגרש 16 בתכנית.

<u>שווי ביעוד למשרדים</u>:
עיינתי בטענות הצדדים ומצאתי כי במקרה הנדון לאור מיקום הנכס יש לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, ארז כהן, שנערכה לנכס הממוקם ברח׳ בנימין 1, גו״ח 3704/397, מגרש מס׳ 10 בתכנית רח/22/2010 הנדונה. בשומה מכרעת זו נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים לסך של 2,000 ש״ח/מ״ר, נכון למועד הקובע.

<u>מקדם התכללות תכנית</u>:
ראה הכרעתי בעניין תכנית רח/22/2010.
במרכיב זה לא חל שינוי.

<u>מקדם הפחתה למושע</u>:
ראה הכרעתי בעניין תכנית רח/22/2010.
לעניין זה שמאיות המבקשת קובעות, כי נותר מקדם למושע המשקף דחיה של 5 שנים גם לאחר אישורה של תכנית זו ושמאיי המשיבה טוענים, כי מקדם הזמינות השתנה מ-0.75 ל-0.8 כתוצאה מאישור טבלאות האיחוד וחלוקה מחדש שקידמו את זמינות הזכויות.
בעניין זה אני מסכים עם שמאיי המשיבה היות שהתכנית למעשה פותרת את אחת משתי בעיות הזמינות שהינה טבלאות ההקצאה ומותירה את הבעיה השניה שהינה מרכיב המושע הכללי וזמן להתארגנות לבניה משותפת. אני מעריך, כי התכנית הפחיתה את הדחיה במקרה הנדון מתקופה של 5 שנים לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% ומכאן מקדם 0.792.

<u>תכנית רח/1/22/2010</u>:
מהותה של התכנית הינה ביטול סעיף ההתכללות שבתכנית רח/22/2010.

<u>ערכי שווי</u>:
הצדדים חלוקים לגבי שווי כלל הזכויות במגרש כדלקמן:

שומת המבקש - השווי נקבע בהתאם להכרעת השמאי המכריע, שלומי יפה, ביחס למגרש 15 הנדון ובהתאמה לחלק היחסי.
בנוסף, חושבה תרומת קידום זמינות זכויות הבניה במגרש מס׳ 3.

שומת המשיבה - 68,940,900 ש״ח למגרש 15 כזמין טרם הפחתה לדחיה וזאת בהתאם לערכי שווי של כל ייעוד בנפרד, כפי שבוצע ביתר תחשיבי השומה בנוסף חושבה תרומת קידום זמינות זכויות הבניה במגרש מס׳ 3.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ראשית, כפי שניתן לראות בשומות השונות המבוססות על שווי שונה של עסקות מכר נקבע שווי שונה למגרש במלואו.

במגרש הנדון נערכה עסקת מכר עליה מבוססת שומתו של השמאי המכריע, שלומי יפה. עסקת המכר למגרש 15 בו נמכרו 42.855% מהזכויות ביום 9/3/2021 בסך של 28,000,000 ש"ח ומכאן שווי מלא של 65,336,600 ש"ח. ביחס לעסקה זו הוא קבע שאין מקום לביצוע התאמות למועד. כן יצויין כי עסקה זו משקפת את כלל העלויות העודפות והדחיות ומשכך אינה מצריכה התאמות נוספות.

אני סבור כי בגין עסקה זו יש לבצע התאמה קטנה למועד ואין לבצע כל התאמה אחרת.

בנוסף, לשם בקרה נוספת יצויין, כי ממוצע 3 העסקאות שבוצעו ביחס למגרש 16 (המצריכות התאמות בגין חניות למגרש 200) הינו כ-61,620,000 ש"ח למועד ממוצע של 26/5/2022[5].

לאחר התאמה לזמן של כ-10% למרכיב הקרקע מתקבל שווי כולל מעוגל למגרש של כ-55,460,000 ש"ח, שווי התואם גם לעסקה שנערכה במגרש 15 ללא התאמות לחניות ביחס למגרש 16.

לפיכך, מצאתי כי נכון להתבסס במקרה הנדון בו ההחלטה מתייחסת למגרש מס' 15 על עסקת המכר של מגרש 15 תוך הפחתה של 5% למועד ומתקבל במעוגל כ-62,070,000 ש"ח.

לפיכך, בשקלול התוצאות ומשקל של 2/3 לעסקה במגרש 15 ומשקל של 1/3 לעסקאות במגרש 16 נקבל שווי מתואם מעוגל של כ- 60,000,000 ש"ח[6].

<u>מקדם החיוב</u>:

הצדדים חלוקים לגבי המקדם של החיוב.

אין מחלוקת כי הסעיף מבטל את המגבלה שנקבעה בתכנית רח/10/2010 ויצר אי ודאות לגבי היכולת לממשה. ביחס למועד תכנית רח 2010/10 הופחת בגין מקדם זה 10%.

משכך אני סבור שהמקדם הראוי הינו 0.1 שהינו מקדם המשקף את השלמת השווי ל-100% בגין הסרת אי הודאות.

[5] תת חלקה 1 שחלקה במגרש 1.74% נמכרה ביום 9/8/2022 בסך של 1,100,000 ש"ח. תת חלקה 8 שחלקה במגרש 16 הינו 2.01% נמכרה ביום 1/2/2022 בסך של 1,195,000 ש"ח. תת חלקה 9 שחלקה במגרש 16 הינו 2.01% נמכרה ביום 5/7/2022 בסך של 1,250,000 ש"ח.

[6] באומדן ההשבחה במגרש 16 הכולל זכויות זהות פרט להתאמות חניה חושב שווי של 55,000,000 המשקף את הפער בחניות העודפות ואת המשקלים ההפוכים של 2/3 לעסקאות במגרש 16 ו-1/3 לעסקה במגרש 15 וזאת בשל העדפת העסקאות בנכס עצמו בהתאם לפסיקה.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית או הענקת זכויות בהם, הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכניות רח/22/2010, רח/22/2010/א', רח/1/22/2010.

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס.

12.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7 המועדים הקובעים.

12.8 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10 ההשבחה מתייחסת לזכויות הבניה במגרש תמורה מס' 15 ויתרת זכויות הבניה במגרש 3 ואינה מתייחסת לחנות הבנויה, פרט להשפעותיה על מימוש יתרת הזכויות במקרקעין.

12.11 הובאה בחשבון זמינות מגרש התמורה לבניה בכל אחד מהמועדים הקובעים וזאת בהתאם לתנאים המופיעים בתכניות השונות.

12.12 הובאו בחשבון החלטות ועדות ערר המתייחסות ספציפית לתכניות הנדונות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תכנית רח/22/2010:

שווי מ״ר מבונה מסחר - 15,500 ש״ח/מ״ר

שווי מ״ר מבונה מגורים - 2,850 ש״ח/מ״ר

שווי מ״ר מבונה משרדים - 1,560 ש״ח/מ״ר

שווי מצב קודם:

שווי החנות הקיימת אשר אינו מהווה חלק מהממכר מתקזז בשני מצבי התכנון.

שווי מצב חדש:

	שטח מבונה במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח משוקלל	סה״כ שווי בש״ח
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	8,835,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	651,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	31,350,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	319,200
שטח ממ״דים	1,430	1	1,430	4,075,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,257,200
שטחי מחסנים	550	0.4	220	627,000
סה״כ ביניים				48,114,900
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				40,914,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ומושע		0.747		30,573,993
מקדם אי ודאות והתכלות תכנית		0.9		27,516,594
סה״כ שווי מגרש 15				27,516,594
שווי חלק יחסי של 1.122%				308,736

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש-מגרש 3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	620,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	217,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	624,000
סה"כ ביניים				1,461,000
קיזוז קרן חניה בדחיה		1		(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה ולחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	150,000	1		(150,000)
קיזוז אובדן דמי שכירות	24,680			(24,680)
שווי ביניים לפני דחיה				224,380
הפחתה לדחיה		0.747		167,670
סה"כ שווי מגרש 3				167,670
שווי חלק יחסי (50%)				88,835
סה"כ מגרש 3+15				397,571
השבחה יחסית לבעלים במעוגל				397,571
היטל השבחה יחסי לבעלים				198,785

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:

שווי החנות הקיימת אשר אינו מהווה חלק מהממכר מתקזז בשני מצבי התכנון.

שווי מ"ר מבונה מסחר - 15,500 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים - 3,250 ש"ח/מ"ר

שווי מ"ר מבונה משרדים - 2,000 ש"ח/מ"ר

<u>שווי מצב קודם</u>:

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
מגרש 15				
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	8,835,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	651,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	35,750,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	364,000
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	4,647,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,574,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	715,000
סה"כ ביניים				53,536,500
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				45,376,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ומושע		0.747		
מקדם אי ודאות והתכלות תכנית		0.9		
סה"כ שווי מגרש 15				30,517,164
שווי חלק יחסי של 1.122%				342,403
מגרש 3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	620,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	217,000

תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,637,000
קיזוז קרן חניה בדחיה		1		(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה ולחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	150,000	1		(150,000)
קיזוז אובדן דמי שכירות	24,680			(24,680)
שווי ביניים לפני דחיה				400,320
הפחתה לדחיה		0.747		299,142
סה"כ שווי מגרש 3				299,142
שווי חלק יחסי (50%)				149,571
סה"כ מגרש 3+15				491,974

<u>שווי מצב חדש</u>:

	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי בש"ח
מגרש 15				
שטח עיקרי למסחר	570	1	570	8,835,000
שטח שירות למסחר	60	0.7	42	651,000
שטח עיקרי מגורים בקומות	11,000	1	11,000	35,750,000
שטחי חדרים בגג	80	1.4	112	364,000
שטח ממ"דים	1,430	1	1,430	4,647,500
שטחי מרפסות	1,320	0.6	792	2,574,000
שטחי מחסנים	550	0.4	220	715,000
סה"כ ביניים				53,536,500
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
שווי ביניים				45,376,500

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ומושע		0.792		
מקדם אי ודאות והתכלות תכנית		0.9		
סה"כ שווי מגרש 15				32,348,194
שווי חלק יחסי של 1.122%				362,947
מגרש 3				
תוספת שטח עיקרי בק"ק	40	1	40	620,000
תוספת שטח שירות למסחר בק"ק	20	0.7	14	217,000
תוספת שטח משרדים בקומות ברוטו	400	1	400	800,000
סה"כ ביניים				1,637,000
קיזוז קרן חניה בדחיה		1		(900,000)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה ולחלק היחסי	162,000	1		(162,000)
הפחתת עלות התאמה בתוספת לעלויות שימור	150,000	1		(150,000)
קיזוז אובדן דמי שכירות	24,680			(30,250)
שווי ביניים לפני דחיה				400,320
הפחתה לדחיה		0.792		317,091
סה"כ שווי מגרש 3				317,091
שווי חלק יחסי (50%)				158,546
סה"כ מגרש 3+15				521,493
השבחה				29,519
היטל השבחה				14,759

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית רח/1/22/2010</u>:

שווי מצב חדש לפי עסקאות השוואה	-	60,000,000 ש״ח
שווי מצב קודם בהפחתה של 10%	-	54,000,000 ש״ח
השבחה כוללת	-	6,000,000 ש״ח
השבחה לחלק יחסי 1.122%	-	67,320 ש״ח
היטל השבחה יחסי 1.122%	-	33,660 ש״ח

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקות 339+17 בגוש 3704, מגרשים 15+3, רחוב יעקב 16, שכונת בנימין-נורדאו רחובות, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רח/22/2010	26/7/2013	₪ 397,571	₪ 198,785
תכנית רח/22/2010/א׳	27/6/2017	₪ 29,519	₪ 14,759
תכנית רח/1/22/2010	26/6/2020	₪ 67,320	₪ 33,660

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com