משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

24 יולי 2019
מספר מינוי: 163-2019

בעניין: **הסתדרות העובדים הלאומית בע"מ** **המבקש**
השמאי דן אורמן

הועדה המקומית לתו"ב רחובות **המשיבה**
מחלקת היטל השבחה
השמאי עציון כוכבי

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב השופטים 4, רחובות
גוש 3701, חלקה 649

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27/01/2019, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות ולאור מימוש זכויות מלא בדרך של מכר (העברת מניות בין חברות קשורות).

2. המועדים הקובע לשומה

2.1. 16/05/1987 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/2000/ב'.

2.2. 16/06/1995 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/2010.

2.3. 12/06/1996 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/2000/ב/1.

2.4. 19/02/2001 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/מק/2000/יב.

2.5. 15/04/2015 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/2000/ב/6.

2.6. 24/04/2018 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/2000/יח.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 31/03/2019 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 18/06/2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	3701
חלקה	649
שטח רשום	750 מ״ר.
שטח נטו	690 מ״ר (בהתאם למידע התכנוני של הועדה המקומית).
כתובת	השופטים 4, רחובות.
תיאור	חלקה ועליה מבנה ציבורי.
זיהוי	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס בחלקו המערבי של מרכז העיר רחובות, המתאפיינת ברובה בבנייני מגורים לצד מבני ציבור ומסחר ובכלל זה ״קניון רחובות״ ומבנה העירייה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

לנכס חזית לרחוב השופטים בו תנועת כלי הרכב דו סטרית.

הנכס מהווה את חלקה 649 צורתה דמוית טרפז ועליה בנוי מבנה חד קומתי (אציין, כי בנוסף קיימת קומת מרתף חלקית, אך לא נמצא כל היתר לבנייתה).

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 4027 מיום 20/05/1958 (בפועל בוצעה בניה חלקית - קומת קרקע)

היתר להקמת מרפאה, המכילה:

- 4 מחסנים ו- 2 מקלטים בקומת הקרקע.
- משרדים, מעבדות, חדר המתנה חדרי שרות וכו׳ בקומה א׳.
- אולם הרצאות, חדר המתנה, מחסן וחדר שרות בקומה ב׳.
- משרדים, חדר המתנה, מחסן וחדרי שרות בקומת הגג (ג׳).

8.2. היתר בניה מספר 2473 מיום 29/12/1989

היתר לתוספת בניה + מקלט, שטחי הבניה כדלקמן:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ	אחוז הבניה
קרקע - מרפאה	231.1	35.25	266.35	35.0%
קרקע - מקלט		38.7	38.7	

בהתאם לגרמושקה מוצגת קומת מרתף חלקית, אך לא צוין שטחה ואין התייחסות לבנייתה בהיתר.

9. מצב משפטי

9.1 פרטי רישום

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 30/01/2019, עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	3701
חלקה	649
שטח חלקה	750 מ״ר.
בעלויות	חברת העובדים הלאומיים בארץ-ישראל בע״מ.

9.2 הסכם להעברת מניות

המימוש במגרש המבוקש הינו לאור הסכם העברת מניות ע״פ הוראות סעיף 104 לפקודת מס הכנסה מיום 14/06/2018, לפיו המבקשת מעבירה את מניותיה בחברה למנפיקה (חברת בת של המבקשת).

9.3 הסכם שכירות

בהתאם לנספח להסכם שכירות מיום 20/07/2015, המבקשת משכירה חלק מהנכס (80 מ״ר) לתקופה נוספת של 3 שנים (הסכם השכירות הראשוני הינו משנת 2011).

10. המצב התכנוני

10.1 תכנית מנדטורית למחוז המרכז R6

פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור פיתוח**, בו תותר זכויות לבנייני מגורים בשטח של 150 מ״ר או 15% משטח החלקה המינימאלי 1,000 מ״ר ובנוסף בניין חוץ אחד בשטח של 25 מ״ר המשמש כמוסך, חדר כביסה או מחסן.

10.2 תכנית רח/2000/ב׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 ביום 01/05/1987.

התכנית מתירה זכויות בניה **למרתפים** במבני ציבור לשימושים המותרים והמתבצעים במבנה. שטח המרתף ילקח בחשבון על פי שימושיו במתקני החניה.

10.3 תכנית רח/2010

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4309 מיום 01/06/1995.

התכנית מסווגת את הנכס **בשטח לבניין ציבורי** ומסמנת **דרך מוצעת בצפון החלקה.** התכליות והשימושים המותרים:

- בנייני חינוך, תרבות דת ובריאות.
- גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט, וכל המותר בשטח ציפורי פתוח.
- משרדי העירייה, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים.
- מועדוני נוער עפ״י תב״ע מפורטת.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

אזור	רוחב חזית מינ'	שטח מגרש מינ'	תכסית	קומות	סה"כ שטח בניה	קווי בניין		
						קדמי	צדדי	אחורי
שטח לבנייני ציבור	16	700	30%	3	90%	0	4	6

אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית, אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית זו ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל חלקי הבניין, פרט למפורטים בתכנית. במרתפים יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד, לרבות מחסנים מסחריים, בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב'.

הנכס כלול במתחם תכנון מספר 25, לפיו עקרונות ותנאים להוצאת היתרי בניה כדלקמן:

א. הרחבת רח' השופטים, רח' בני משה ורח' הרצל.
ב. ייעוד לשצ"פ לאורך רח' לבקוביץ (גן המייסדים).
ג. התקנת ציר להולכי רגל מרח' הרצל באזור החיבור לקריית התרבות במזרח, דרך הפרויקט לרח' לבקוביץ.
ד. ביטול מעון יום קיים, והעברתו למגרש חליפי שיינתן ע"י העיריה מחוץ למרכז האזרחי.
ה. יעוד השטח מרכז עסקים ראשי ומרכז אזרחי, שיכללו בו בית עירייה, היכל תרבות עירוני, מסחר, חנויות כל-בו לסוגיהן, משרדים, מגורים ודיור מוגן לקשישים.
ו. הבניה לפי תב"ע מפורטת הכוללת בינוי לאיחוד וחלוקה מחדש. בתכנית יובטחו זכויות הקיוסק הקיים בשטח.

10.4. <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 ביום 28/05/1996.

התכנית מתירה זכויות בניה **למרתפים** בבנייני ציבור לשימושים המותרים במבנה. שטח המרתף יילקח בחשבון על פי שימושיו במתקני החניה. הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

10.5. <u>תכנית רח/מק/2000/יב</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 ביום 04/02/2001.

התכנית קובעת הוראות **גימור** לבנייני ציבור ולמוסדות ציבור. מבני ציבור ומוסדות ציבור יצופו בציפוי אבן ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

10.6. <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31/03/2015.

התכנית קובעת שטחי שירות מרביים מעל הקרקע ומתחת לפני הקרקע, לייעודי הקרקע השונים, בתחום העיר, כאשר זכויות הבניה במבני ציבור הינן כדלקמן:

מעל לכניסה הקובעת 40% משטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת 80% בקומה אחת, עד שלוש קומות.

התכנית אינה מקטינה זכויות בניה ככל שנקבעו בתכניות מאושרות, כאשר בכל מקרה בו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים ע"פ השטח <u>הגדול</u> ביניהם. הועדה המקומית רשאית להתיר תכסית גדולה עד 100% משטח המגרש, אם שוכנעה בצורך לכך.

10.7. <u>תכנית רח/2000/יח (מספר 414-0303420)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7755 ביום 09/04/2018.

התכנית מרחיבה את התכליות והשימושים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבוריים במרחב התכנון המקומי של רחובות. בנוסף, התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומספר הקומות.

השימושים המותרים למבני הציבור יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות למעט מגורים, כאשר זכויות בניה כדלקמן:

א. שטחי הבניה המותרים לא יעלו על 200% שטח עיקרי במגרשים עד 5 דונם ולא יעלו על 250% שטח עיקרי במגרשים מעל 5 דונם.

ב. שטחי שירות מעל כניסה הקובעת יהיו 40% משטח המגרש ומתחת לכניסה הקובעת בהיקף המגרש, עד 3 קומות, לפי רח/2000/ב/6.

ג. קווי בניין: 5 מ' לחזית, 5 מ' לאחור ו - 4 מ' לצדדים.

ד. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות. בשכונות המאופיינות מבחינה סטטוטורית בבניה צמודות קרקע, גובה המבנים בשטח הציבור יהיה עד 4 קומות. בשכונות בהן אופי הבניה הינו מעורב מבחינה סטטוטורית, ניתן יהיה לבנות מבני ציבור בגובה עד 5 קומות.

ז. באזורים של בניה צמודת קרקע, יקבעו היקפי הבניה למבני ציבור וגובהם בהתאם למאפייני האזור, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

ה. ניתן יהיה להוסיף קומה תת קרקעית אחת בקונטור המבנה שמעליו שתשמש כשטחים עיקריים בנוסף לקומות המרתף שתשמשנה עבור שטחי השירות, ובסה"כ עד 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ו. יותרו שימושים נלווים מסחריים בשטח של 100 מ"ר לכלל השב"צים ועד 250 מ"ר לשב"צ הגדול מ- 5 דונם. לא יתאפשרו שימושים לפי סעיף 188 (ב) וכאלה שאושרו או יאושרו מעת לעת.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 649 בגוש 3701 ברחוב השופטים 4, ברחובות.

11.2. הסביבה מתאפיינת בבנייני מגורים לצד מבני ציבור ומסחר וכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש מלא בדרך של מכר (העברת מניות בין חברות קשורות).

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. תכניות רח/2000/ב ורח/2000/ב/1

שמאי הצדדים – לאור המבנה הקיים ומצבו, לרבות קומת מרתף קיימת במועדים הקובעים, אין אישור תכניות אלו משום תרומה לשווי הנכס.

12.2. תכנית רח/2010

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה. מצב קודם תכנית R/6 מתירה זכויות בניה בשיעור 15% מהשטח החלקה וסה"כ 112.5 מ"ר, כאשר בנכס בנוי ע"פ היתרים במועד הקובע שטח כולל של 343 מ"ר (מתוכם כ- 105 מ"ר מרתף). לבנוי תרומה לשווי (למרות שלא מותאם לשימוש ציבורי). מצב חדש תכנית רח/2010 מאפשרת זכויות בניה בשיעור 90% בשלוש קומות מ- 70% משטח הקרקע הרשום כולל הפקעות עבר. שימוש מיטבי השימוש המיטבי הינו כתוספת על הקיים ולכן לא הובא בחשבון שווי הבנוי בשני מצבי התכנון.	מהות ההשבחה אין מחלוקת. מצב קודם הבנוי בנכס, מבנה בשטח של 431.35 מ"ר ובנוסף מקלטים, עולה על זכויות הבניה המותרות ומהווה את המצב הקודם. השטח לחישוב הזכויות לפי התכנית הינו השטח הרשום בניכוי 30%. מצב חדש אין מחלוקת. שוליות שטחים מאחר והמבנה הורחב בסמוך למועד הקובע, נקבעה שוליות ליתרת זכויות הבניה במקדם 0.7. בניה על קיים השימוש המיטבי מתקבל בתוספת על הקיים ולכן התוספת נקבעה במקדם 0.9. היות ובשני מצבי התכנון, הבנוי תורם לשווי, מתייתרת הצגת תרומתו בתחשיב ההשבחה.

ערכי שווי

בהתאם להכרעת בלטר למשרדים ועסקאות השוואה, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ משרדים בסך 1,500 ₪ ובהתאמה לבנייני ציבור 1,050 ₪ (מקדם אקו׳ מקובל 0.70).

מקדם

התאמה משווי משרדים לבנייני ציבור 0.70

ערכי שווי

בהתאם להכרעת בלטר למשרדים, שווי למ״ר אקו׳ הינו 1,188 ₪ ($400, שע״ח 2.969) ובהתאמה לבנייני ציבור 831.6 ₪ (מקדם אקו׳ מקובל 0.70).

מקדמים

ק״ק עיקרי	1.00
מרתף עיקרי	0.80
יתרת זכויות – שוליות	0.70
התאמה משווי משרדים לבנייני ציבור	0.70
בנייה על קיים	0.90
העדר זמינות (3 שנים, 6%)	0.84

תחשיב ההשבחה המתוקן[1]

מצב קודם		
שטח חלקה רשום		750
זכויות בניה		112.5
בנוי בנכס		343
מצב חדש		
שטח חלקה רשום		750
שטח לחישוב אחוזי בניה	70%	525
זכויות עיקרי	90%	472.5
תוספת זכויות		129.5
שווי מ״ר אקו׳ משרדים		1,500 ₪
שווי מ״ר אקו׳ בנייני ציבור	0.7	1,050 ₪
השבחה		135,975 ₪

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
מרתף עיקרי	165	0.8	132
ק״ק	266.35	1	266.35
סה״כ	431.35		398.35

מצב חדש			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
מרתף עיקרי	165	0.8	132
ק״ק	266.35	1	266.35
ק״א יתרת זכויות	41.15	0.7	28.805
סה״כ	472.5		427.155

הפרש		28.805
בניה על קיים		0.9
העדר זמינות (3 שנים, 6%)		0.84
שווי למ״ר אקו׳ משרדים		1,188 ₪
שווי מ״ר אקו׳ בנייני ציבור	0.7	831 ₪
השבחה		18,095 ₪

[1] שמאי המשיבה תיקן את שומתו וחישב את אחוזי הבניה משטח החלקה הרשום ולא השטח שלאחר סימון ההפקעה.

12.3. <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

שמאי הצדדים – בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות משנת 2003, ניתן לבנות בקומת כניסה 40% ובכל קומה 10%, לפיכך התכנית אינה מוסיפה זכויות ואינה משביחה.

12.4. <u>תכנית רח/2000/יח (מספר 414-0303420)</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הרחבת זכויות בניה ושימושים. <u>מצב קודם</u> בנוי בנכס 343 מ״ר, כאשר ע״פ תכנית רח/2010 יותרו 90% זכויות עיקריות, המחושבות מ- 70% משטח חלקה רשום. לבנוי תרומה לשווי. <u>מצב חדש</u> תכנית רח/2000/יח מרחיבה שימושים במגרשים במיועדים למבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת זכויות בניה בשיעור 200% לעיקרי, מתוכם יותרו שימושים נלווים של מסחר בשטח 100 מ״ר. השימוש המיטבי הינו בהריסת הקיים וניצול מלוא הזכויות מהתכנית. <u>ביקוש לבנייני ציבור</u> הנכס ממוקם בלב העיר, כאשר התכנית אושרה בשל צורך בשטחי ציבור החסרים בעיר. ככל הנראה מדובר במימוש ראשון בעיר לתכנית זו מאז שאושרה וטרם ניתנו היתרים לפיה (טווח קצר מהמועד הקובע).	אין השבחה והשימוש המיטבי הינו בהשארת המבנה. <u>מצב קודם</u> בנוי בנכס כ- 431 מ״ר, כאשר קיימת יתרת זכויות בניה במקדם שוליות שטחים. <u>מצב חדש</u> התכנית מרחיבה את השימושים והזכויות בחלקה, ל- 200% עיקרי ומתוכם 100 מ״ר למסחר. לא מצוין בתכנית שטח הבניה בקומות ו/או תכסית, מאידך קווי הבניין הינם בהתאם לתכניות המאושרות הקודמות. לפיכך, הבינוי בתחשיב נקבע במגבלת קווי הבניין. <u>העדר ביקוש לבנייני ציבור</u> אין ביקוש למבנים ציבוריים בני 5 קומות בסביבה הקרובה, לראיה המבנה לא הורחב למרות אישור היתר קודם בנכס שלא מומש. כך גם במבנה ציבור ממול לנכס, בו בנוי מבנה המשמש לעמותה משנת 2012 עם זכויות לפי המצב הקודם וגם שם לא נבנו כל הזכויות. החל משנת 2004 הנכס משמש למטרת אחסון של ההסתדרות, שכן קופת החולים שהשכירה עד לשנה זו עברה לקניון הסמוך. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה למימוש התכנית של 10 שנים לפחות (אין התייחסות לכך בתחשיב) והשימוש היעיל והטוב הינו בהשארת המבנה במצבו.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>ביקוש למסחר</u> הנכס ממוקם בלב העיר רחובות, לכן קיים ביקוש גדול לשטחי מסחר ואין בסביבה שטחי מסחר פנויים. <u>עלות עודפת לחניה</u> אין להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניות, שכן מדובר במיקום בלב העיר ובו מצוקת חניות. בסמוך לנכס מגרשים בשימוש לחניונים בתשלום, כאשר שימוש זה הינו זמני עד לבניה עתידית. מבירור עולה, כי אין תשלום לקרן חניה למבנה ציבורי. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> היות והשימוש המיטבי הינו בהריסת המבנה, הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 150,000 ₪.	<u>העדר ביקוש למסחר</u> בהתאם להוראות התכנית, השימושים יותאמו לשימושו העיקרי של המבנה ומאחר והנכס ממוקם בסמוך למבני מגורים, המע״ר של העיר והקניון, אין הצדקה כלכלית לשימושים מסחריים אשר ניתנו בנכס. לפיכך, שווי שטחי המסחר נקבע בהפחתה לשימושים מוגבלים לעומת מסחר רגיל. <u>עלות עודפת לחניה</u> מימוש הזכויות מכוח התכנית מותנה בהסדרת חניה. תקן החניה למבני מרפאות הינו כ- 1:40, נדרשות 35 חניות, 5 חניות עיליות והשאר במרתף. עלות חניה 100,000 ₪ ושוויה כבנויה 50,000 ₪, כך שהעלות העודפת הינה בסך של 1.5 מיליון ₪. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> אין מחלוקת.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות השוואה, לרבות בגישת היוון הכנסות וחילוץ, מתקבלים ערכי השווי הבאים: מסחר למ״ר אקו׳ 12,750 ₪ בנייני ציבור למ״ר אקו׳ 2,133 ₪ לעניין העסקה בנכס, לא סביר כי קופת חולים תדווח דיווח כוזב.	<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ, מתקבלים ערכי השווי הבאים: מסחר למ״ר אקו׳ (מוגבל שימושים) 5,870 ₪ בנייני ציבור למ״ר אקו׳ 1,070 ₪ שווי מ״ר בנוי 4,000 ₪ העסקה בנכס המדווחת ברשות המיסים אינה משקפת שווי שוק אלא דיווח פנימי של העברת זכויות בין גופים אחים והחיוב היחידי היה מס רכישה מופחת של 0.5%.

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
<u>מקדם</u>		<u>מקדמים</u>	
הרחבת שימושים	1.10	ק״ק עיקרי	1.00
		מרתף עיקרי	0.80
		יתרת זכויות במצב הקודם – שוליות	0.70
		קומות עליונות	0.80
		התאמה משווי משרדים לבנייני ציבור	0.70

<u>שמאי המשיבה - תחשיב ההשבחה המתוקן</u> [2]

מצב קודם		
שטח חלקה רשום		750
שטח לחישוב אחוזי בניה	70%	525
זכויות עיקרי	90%	472.5
שווי מ״ר אקו׳		₪ 2,133
שווי זכויות בניה		₪ 1,007,843
בנוי בנכס		343
שווי מ״ר בנוי		₪ 2,133
שווי הבנוי		₪ 731,619
סה״כ שווי מצב קודם		₪ 1,739,385

מצב חדש		
שטח חלקה נטו (לאחר הפקעה)		690
זכויות עיקריות	200%	1,380
מסחר עיקרי	100	
שווי למ״ר אקו׳ מסחר	₪ 12,750	
שווי זכויות למסחר		₪ 1,275,000
עיקרי למבנה ציבור	1,280	
שווי למ״ר אקו׳ בנייני ציבור	₪ 2,133	
הרחבת שימושים	1.10	
שווי זכויות לבנייני ציבור מורחב		₪ 3,003,132
שווי ביניים		₪ 4,278,132
עלויות הריסה ופינוי		₪ -150,000
סה״כ שווי מצב חדש		₪ 4,128,132

השבחה	₪ 2,388,747

[2] שמאי המשיבה תיקן את שומתו וחישב את אחוזי הבניה משטח החלקה הרשום ולא השטח שלאחר סימון ההפקעה.

שמאי המבקש - תחשיב השבחה

תחשיב עלות עודפת בגין חניות תת קרקעי		
מקומות חניה נדרשים		35
חניה עילית בתחום המגרש		5
סה"כ חניות תת קרקעיות		30
עלות חניה	₪ -100,000	₪ -3,000,000
הכנסה אופציונלית	₪ 50,000	₪ 1,500,000
עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי		₪ -1,500,000

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי	165	0.8	132
ק"ק	266.35	1	266.35
ק"א יתרת זכויות	41.15	0.7	28.805
סה"כ	472.5		427.155
שווי מ"ר אקו' בנייני ציבור			₪ 1,070
שווי זכויות הבניה			₪ 457,056
תרומת הבנוי לשווי	431.35	₪ 4,000	₪ 1,725,400
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 2,182,456

מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ
ק"ק מסחר	100	1	100.0	₪ 5,870	₪ 587,000
ק"ק משרדים	222	1	222.0	₪ 1,070	₪ 237,540
ק"א	265	0.8	212.0	₪ 1,070	₪ 226,840
ק"ב	265	0.8	212.0	₪ 1,070	₪ 226,840
ק"ג	265	0.8	212.0	₪ 1,070	₪ 226,840
ק"ד	363	0.8	290.4	₪ 1,070	₪ 310,728
סה"כ					₪ 1,815,788

הפרש	₪ -366,668
עלויות הריסה ופינוי	₪ -150,000
עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי	₪ -1,500,000
סה"כ	₪ -2,016,668

אין השבחה

13. <u>הכרעה כללי</u>

הכרעתי זו נערכת להשבחה בנכס, המהווה את חלקה 649 בגוש 3701 ועליה מבנה ציבורי. ההשבחה נבחנת בגין אישור תכניות וזאת לאור מימוש מלא (מכר).

14. <u>הכרעה לתכניות רח/2000/ב ורח/2000/ב1</u>

התכניות מתירות זכויות בניה למרתפים במבני ציבור לשימושים המותרים והמתבצעים במבנה.

בהתאם להיתרי בניה משנים 1958 (מימוש של חלק מההיתר בלבד) ו- 1989, בנכס בנוי ממבנה חד קומתי מעל קומת מרתף, אשר לא ברור האם בניית המרתף בהיתר, לפיכך ובדומה לגישת הצדדים, התכניות אינן תורמות לשווי הנכס ואינן משביחות.

15. <u>הכרעה לתכנית רח/2010</u>

15.1. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית מנדטורית R6 (1942), הנכס מסווג באזור פיתוח, בו תותר בניית מגורים בשטח של 150 מ״ר ובנוסף מחסן בשטח 25 מ״ר. כמו כן, בהתאם לתכנית רח/2000/ב מותרת בנית מרתף לשימושים המותרים במבנה.

היתר בניה ראשון בנכס אושר בשנת 1958 (מספר 4027), בו אושרה בנייה נרחבת למרפאה בשני אגפים, האחד כולל 4 קומות והאחר שתי קומות, מעל קומת מרתף. היתר זה מומש בחלקו. היתר בניה נוסף אושר בשנת 1989 (מספר 2473) לתוספת בניה בקומת הקרקע הכוללת מרפאה ומקלט.

בהתאם להיתר שאושר בשנת 1958, הריני סבור כי הועדה המקומית ראתה לנגד עיניה זכויות בחלקה לפי אזור מגורים ג׳, כפי שזו צוינה בהיתר עצמו, ולא ע״פ תכנית מנדטורית, לכן המצב הקודם הינו היתר בניה זה וזאת על אף שלא מומש במלואו, כפי שאושר ע״י המשיבה.

15.2. <u>מצב חדש</u>

תכנית רח/2010 מסווגת את הנכס בשטח לבניין ציבורי, לפיו זכויות הבניה בשיעור 90% בשלוש קומות (תכסית 30%). התכנית מסמנת חלק מהחלקה לדרך, לפיכך קיימת הוראה בתכנית כי אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור התכנית (קרי, 750 מ״ר) ושיעור זה יכלול גם הפקעות עבר. לפיכך, זכויות הבניה המותרות בתכנית הינן 472.5 מ״ר (90% * 70% * 750 מ״ר) בלבד.

היות ושטחי הבניה שאושרו בהיתר גבוהים מהמותר במצב החדש ומשקפים את תפיסת הועדה המקומית לגבי הזכויות המותרות כבר במצב הקודם, סבור אני כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

16. <u>הכרעה לתכנית רח/מק/2000/יב</u>

התכנית קובעת הוראות גימור לבנייני ציבור ומוסדות ציבור. אין בתכנית זו תרומה לשוויו של הנכס, על כן אין השבחה.

17. <u>הכרעה לתכנית רח/2000/ב/6</u>

התכנית קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים.

בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת משנה ב' מספר 2003007 מיום 23/07/2003, אושרו שטחי שירות בכל התכניות בעיר ע"פ החלטת ועדת מליאה מיום 21/08/1997, לפיה באזורים לבנייני ציבור יותרו 40% שטחי שירות. לפיכך, התכנית אינה מוסיפה שטחים ואינה משביחה, בדומה לגישת שמאי הצדדים.

18. <u>הכרעה לתכנית רח/2000/יח (מספר 414-0303420)</u>

18.1. <u>מהות ההשבחה</u>
התכנית מרחיבה את זכויות הבניה למבנה ציבור.

18.2. <u>מצב קודם</u>
תכנית רח/2010 מאפשרת בניית מבנה ציבור הכולל זכויות בניה עיקריות בשיעור 90% (3 קומות * 30%), כאשר אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום (רשום 750 מ"ר), קרי 472.5 מ"ר עיקרי (כמפורט לעיל).

היות וההיתר משנת 1958 לא מומש במלואו, הרי שבמועד קובע זה (בשונה מהכרעתי למצב הקודם במועד אישורה של תכנית רח/2010), במצב הקודם יותרו זכויות עיקריות ע"פ תכנית רח/2010. כמו כן, יותרו שטחי שירות ע"פ תכנית רח/2000/ב/6 וזכויות בניה למרתף ע"פ תכנית רח/2000/ב/1 לשימושים המותרים במבנה ציבור.

18.3. <u>שימוש מיטבי</u>
שמאי הצדדים סבורים, כי השימוש המיטבי מתקבל כשזה כולל את המבנה ובניצול יתרת הזכויות בצמוד למבנה.

זכויות הבניה העיליות בנכס הינן כ- 748.5 מ"ר (עיקרי ושירות), כאשר במועד הקובע בחלקה קיים מבנה ותיק (כ- 60 שנים מיום ההיתר המקורי), המנצל חלקית את הזכויות המותרות. הריני בדעה, כי לאור שטח המגרש, מיקום המבנה במגרש, אופי הבנוי והצורך בהסדרת חניות לזכויות הבניה הנוספות, השימוש המיטבי בשונה מגישת הצדדים הינו בהריסת המבנה הקיים שלא תורם עוד לשווי, כך שיתאפשר תכנון מיטבי של זכויות הבניה על מגרש ריק ופנוי, לרבות הסדרת חניות ע"פ התקן.

18.4. <u>מצב חדש</u>

תכנית רח/2000/יח מאפשרת בניית מבנה ציבור בן 5 קומות וזכויות בניה עיקריות בשיעור 200%, כאשר יותרו שימושים נלווים מסחריים בשטח של 100 מ״ר (מתוך הזכויות המותרות). כמו כן, יותרו שטחי שירות עיליים בשיעור 40% משטח המגרש.

במצב תכנוני זה, זכויות הבניה מחושבות בהתאם לשטח החלקה נטו, בסימון מבנה ציבור בהיקף של 690 מ״ר, זאת לפי המידע התכנוני של הועדה המקומית ובדומה לגישת הצדדים.

18.5. <u>עלויות עודפות בחניון</u>

לטענת שמאי המבקש, במצב החדש קיימות עלויות עודפות בבניית חניון תת קרקעי בסך של 50,000 ש״ח לחניה ונדרשות 30 חניות (בנוסף ל 5 חניות עיליות), קרי סה״כ עלות עודפת 1.5 מיליון ₪.

הריני סבור, כי באזורי הביקוש קיימת נחיצות במקומות חניה לציבור המבקרים והעובדים במבנה הציבור, אשר אינה מוטלת בספק ושווי חניות במרתף אינו נמוך מעלות בנייתן.

לפיכך, גם אם היתה עלות עודפת בבניית החניות בקומות המרתף, וכאמור אני בדעה שלא קיימת, הרי שזו הייתה באה לידי ביטוי כבר בעסקאות ההשוואה בשווי שוק, אשר קונה מרצון היה מוכן לשלם עבור כלל הזכויות בקרקע, במיוחד כאשר, שווי הנכס במצב החדש נבחן ביחס לעסקה בנכס (כפי שאפרט בהמשך) וזו נמצאה סבירה, כאשר כלל מאפייני הנכס באים לידי ביטוי בה, לרבות השפעת הסדרת החניה על השווי.

לפיכך, אני בדעה כי שווי של חניה בנויה במרתף אינו נמוך מעלות בנייתה ועל כן לא קיימת על עלות עודפת.

18.6. <u>זכויות במרתף</u>

בהתאם לתכניות רח/2000/ב/1 ורח/2000/ב/6 ורח/2000/יח, בשני מצבי התכנון תתאפשר בניית 3 קומות מרתף, כאשר הקומה העליונה במרתף לשימושים המותרים בבנייני ציבור. לפיכך, לא קיימת תוספת זכויות בניה במרתף ועל כן מתייתרת הצגתה בתחשיב.

18.7. <u>עלויות הריסה</u>

שמאי הצדדים בדעה, כי שימוש מיטבי במצב החדש הינו בהריסת המבנה הקיים ועל כן ביצעו הפחתות של עלויות ההריסה ופינוי משווי המצב החדש. ואולם אני בדעה כי גם אילו המבנה הקיים אינו תורם לשווי אין מקום להפחתה זו, היות ובהשוואה למגרש בלתי מבונה, בנכס קיים מבנה אשר בהריסתו קיימות עלויות ומנגד הנכס יכול להנות מזיכוי בהיטלי הפיתוח, אשר שולמו בגין המבנה הקיים. שני מרכיבים אלו מתקזזים ועל כן אין בהם השפעה על ההשבחה.

18.8. <u>ביקוש לבנייני ציבור</u>

שמאי המבקש סבור כי אין ביקוש למבני ציבור בני 5 קומות בסביבה הקרובה לנכס ונדרשת דחייה למימוש הזכויות של לפחות 10 שנים (זו לא הובאה בחשבון בתחשיבו).

הנכס ממוקם בלב העיר רחובות בסביבת מבני מגורים ובסמוך למע"ר, לרבות מבנה העירייה והקניון. הריני סבור, כי תכנית רח/2000/יח, המרחיבה את הזכויות למבני ציבור אושרה במענה לגידול באוכלוסייה המחייב מענה לצרכי הציבורי והרחבת השירותים המתבקשים ובכלל זה קופות חולים, מבני תרבות, רווחה חינוך ודת. לפי דעתי, אין לדחות זכויות אלה, שכן בנייתן זמינה במועד הקובע ושווין מלא. ככל והביקוש לבנייני ציבור נמוך, הרי ששווי המצב החדש נבחן בהתאם לגישות השומה לרבות בבחינה מול עסקת השוואה בנכס וזו כאמור נמצאה כסבירה.

18.9. <u>תרומת שטחי המסחר לשווי</u>

בהתאם להוראות התכנית, יותרו שימושים נלווים מסחריים המאפשרים גם עסקי מזון בשטח של 100 מ"ר לכלל בנייני הציבור, על כן בבחינת השווי ניתן לשימוש זה שווי מסחרי מלא.

18.10. <u>שיעורי היוון</u>

בהתאם לסקירה מקיפה של שיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2018, לרבות סקירת השמאי הממשלתי, שיעורי ההיוון כדלקמן:

- שיעור היוון למסחר 7.2%
- שיעור היוון למשרדים 7.5%

18.11. <u>ערכי שווי בנייני ציבור</u>

ככלל, גישת השומה העדיפה להערכת זכויות בניה במקרקעין הינה גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים, אולם בשל מיעוט עסקאות בנכסים המסווגים כבנייני ציבור ולנוכח שונות בשימושים, מאפייניהם ומצבם התכנוני, נדרשת גישת השוואה אחרת.

בהתאם לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין פרק ב', במידה ואין עסקאות לנכסים דומים, קיימות גישות אחרות ובכללן 'גישת ההשוואה העקיפה', לפיה שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר אקו' בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי התאמה הבאים:

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה	
	מזערי	מרבי
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%
אינטנסיביות שימוש	0%	30%
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50% ויותר

"בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבניה השכיחה בה...".

שמאי הצדדים בדעה, כי מקדם התאמת השווי האקו' בין שימוש משרדים לבנייני ציבור הינו 0.7 המשקף הגבלת השימושים, כאשר שמאי המשיבה קובע את ההתאמה משווי מ"ר אקו' משרדים ואילו שמאי המבקש משווי מ"ר בנוי משרדים.

היות וסביבת הנכס מהווה את מרכז העיר והשימוש הסחיר הדומה ביותר הינו למשרדים (בדומה למושכר בנכס כפי שאפרט בהמשך), נדרשת הפחתה לסחירות וגמישות השימושים בשיעור 20% והפחתה בשל אינטנסיביות השימוש בשיעור 10%, כך שמקדם משוקלל להתאמת שווי מ"ר אקו' משרדים לבנייני ציבור הינו 0.72. מקדם זהה נקבע בהכרעת בלטר למרכז רפואי קפלן ברחובות למועד קובע 27/07/2008.

<u>להלן ערכי שווי למשרדים ברמת מעטפת:</u>

א. להלן הכרעות בעיר לשימוש משרדים:

הכרעות	גו"ח	סביבה	מועד קובע	שווי למ"ר אקו'	
אמנון ניזרי	3651/95	אזור תעשיה הורביץ	15/11/2016	1,400	₪
גד נתן	3703/486	רחוב הרצל - ראשי	14/12/2015	1,600	₪
דורית פריאל	3645/3	אזור תעשיה הורביץ	24/04/2015	1,130	₪
אמנון ניזרי	3695/37, 38	מצפון למכון ויצמן	05/07/2013	1,800	₪
דוד טיגרמן	3648/303	דרך אצ"ל/ הפקולטה לחקלאות	03/06/2013	1,200	₪

ב. בהתאם לשומת מקרקעין (IFRS) של השמאי אהוד המאירי למועד קובע 31/12/2016 בגו"ח 3651/96, למתחם "CENTRO" באזור התעשייה ע"ש הורביץ, נקבעו דמ"ש של 50 למ"ר ברוטו משרדים.

ג. בהתאם לשומת מקרקעין (IFRS) של השמאית דברת אולפינר למועד קובע 31/12/2015 בגו"ח 3695/193, למבנה בשלבי הקמה בפינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פקריס ברחובות, בניינים חדשים בקרית המדע נס ציונה הושכרו בדמ"ש של 50 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת (25% העמסה). כמו כן, במבנה משרדים נוסף בפרויקט מסחר ומשרדים "מטרו מול" ברחוב אריה שושן ברחובות, השטחים משווקים תמורת דמ"ש של כ- 55 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת (20% העמסה).

ד. במגזין הנדל"ן הארצי של חברת 'רשף נכסים' לחודש פברואר 2017 צוין, כי דמי השכירות למ"ר משרדים באזור פארק המדע ופארק הורוביץ הינם בין 65-50 ₪.

ה. בהתאם להסכם שכירות בנכס והנספח להסכם משנת 2015 להארכת תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות, שטח של 80 מ"ר בקומה ב' מושכרים לשימוש משרדים ודמ"ש נקבעו על סך 3,950 ₪ ולמ"ר כ- 50 ₪.

בהתחשב בנתונים לעיל, דמי השכירות החודשיים למשרד בנוי הינם 50 ₪ למ"ר ברוטו, כאשר בניתוח בגישת היוון ההכנסות מתקבל שווי למשרד בנוי בסך 8,000 ₪ למ"ר ברוטו (ש. היוון 7.5% ע"פ סקירת שיעורי תשואה של אגף שומת מקרקעין – מחצית ראשונה של שנת 2018).

בניתוח בגישת החילוץ נבחן השווי הבנוי, תוך הפחתת רווח יזמי ותרומת הבנוי והפיתוח לשווי (המגלם חניה), מתקבל שווי למ"ר משרדים עיקרי אקו' בסך 2,150 ₪ ו- 1,720 ₪ למ"ר שירות (0.8).

שמאי המשיבה קובע שווי של 2,133 ₪ למ"ר אקו' בנייני ציבור ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 1,070 ₪.

התאמת שווי מ"ר משרדים אקו' לייעוד בנייני ציבור במקדם משוקלל 0.72 (כמפורט לעיל), מעלה שווי בנייני ציבור של 1,500 ₪ למ"ר אקו' עיקרי ו- 1,200 ₪ למ"ר שירות (0.8).

18.12. <u>ערכי שווי מסחר</u>

א. שמאי המשיבה קובע דמ״ש למסחר בסביבה בסך של 150 ₪.

ב. בהתאם לשומת מקרקעין (IFRS) של השמאי אהוד המאירי למועד קובע 31/12/2016 בגו״ח 3651/96, למתחם ״CENTRO״ באזור התעשייה ע״ש הורביץ, נקבעו דמ״ש של 80 למ״ר <u>ברוטו</u> מסחר.

ג. במגזין הנדל״ן הארצי של חברת ׳רשף נכסים׳ לחודש פברואר 2017 צוין, כי דמי השכירות למ״ר מסחר באזור פארק הורוביץ הינם בין 70-90 ₪ ובאזור פארק המדע בין 150-220 ₪.

ד. להלן הכרעות בעיר לשווי אקו׳ בשימוש מסחר:

הכרעות	גו״ח	סביבה	מועד קובע	שווי למ״ר	
דוד טיגרמן	3651/95	אזור תעשיה הורביץ	15/11/2016	2,700	₪
אמנון ניזרי	3651/95	אזור תעשיה הורביץ	15/11/2016	3,360	₪
דורית פריאל	3645/3	אזור תעשיה הורביץ	24/04/2015	2,260	₪
אמנון ניזרי	3695/37, 38	מצפון למכון ויצמן	05/07/2013	8,000	₪
גד נתן	3703/486	רחוב הרצל - ראשי	14/12/2015	7,000	₪

בהתחשב בנתונים לעיל, דמי השכירות החודשיים למסחר בנוי במיקום הנכס הנדון וכשימושים נלווים לבנייני ציבור (בהתאם להוראות התכנית) הינם 90 ₪ למ״ר, כאשר בניתוח בגישת היוון ההכנסות מתקבל שווי מסחר בנוי בנכס בסך 15,000 ₪ למ״ר (ש. היוון 7.2% ע״פ סקירת שיעורי תשואה של אגף שומת מקרקעין – מחצית ראשונה של שנת 2018).

שמאי המשיבה קובע שווי של 12,750 ₪ למ״ר אקו׳ מסחר ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 5,870 ₪.

בניתוח בגישת החילוץ נבחן השווי הבנוי, תוך הפחתת רווח יזמי ותרומת הבנוי והפיתוח לשווי (המגלם חניה), מתקבל שווי למ״ר מסחר אקו׳ בסך 8,000 ₪.

18.13. <u>עסקה בנכס</u>

בהתאם לעסקה בנכס עצמו מיום 14/06/2018, לפיה נמכר הנכס לחברה קשורה בדרך של העברת מניות, כאשר התמורה המוצהרת ע״י המבקש והמאושרת ברשות המיסים - מס שבח הינה 3.5 מיליון ₪. עסקה זו משקפת, בין היתר, את תרומת הזכויות במרתף מעבר לחניות.

18.14. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
שטח חלקה רשום	750			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר אקו'		סה"כ
עיקרי (90% * 70% משטח חלקה רשום)	472.5	1,500	₪	708,375 ₪
שירות עילי (40% משטח מגרש 690 מ"ר)	276	1,200	₪	331,200 ₪
שווי מצב קודם				1,039,950 ₪

מצב חדש				
שטח נטו	690	לפי מידע תכנוני של הועדה המקומית		
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר אקו'		סה"כ
עיקרי (200%)	1,380			
ק"ק עיקרי למסחר נלווה	100	8,000	₪	800,000
יתרת זכויות עיקרי למבנה ציבורי	1,280	1,500	₪	1,920,000
שירות עילי (40% משטח מגרש 690 מ"ר)	276	1,200	₪	331,200
שווי מצב חדש				3,051,200 ₪

השבחה	2,011,250 ₪

19. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 649 בגוש 3701 בגין אישור תכניות הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב	16/05/1987	אין	
רח/2010	16/06/1995	אין	
רח/2000/ב/1	12/06/1996	אין	
רח/מק/2000/יב	19/02/2001	אין	
רח/2000/ב/6	15/04/2015	אין	
רח/2000/יח	24/04/2018	₪ 2,011,250	₪ 1,005,625

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע