תאריך: 14/11/2023

מספר מינוי: 2872-2022

מספרנו: 231-2872-2022

לכבוד

המבקש, מר דוד גינדי
באמצעות השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן
בדו"אל michal@bfks.co.il

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

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 3704 חלקה 19, תת חלקה 1

רחוב הרצל 170, שכונת בנימין-נורדאו רחובות

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2872-2022 מיום 30/11/2022, 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 20/10/2022, ערוכה על ידי אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ורועי איל, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומה מטעם המבקש מיום 17/1/2023.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר נחמיה חסיד, מיום 20/12/2022, ערוכה על ידי מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין ועל ידי איתי חן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 6/2/2023 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 6/2/2023 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/ג/4/2000, רח/א'/22/2010, רח/1/22/2010.

גורם המימוש - מכר של חלקי הנכס במגרש התמורה ללא 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 המבקש.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. התייחסות לתגובת המשיבה.

ג. דרישת תשלום.

ד. מסמכים הבית המשותף.

ה. נסח רישום.

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

ז. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית רח/22/2010	26/7/2013
תכנית רח/ג/4/2000	24/2/2016
תכנית רח/א'/22/2010	27/6/2017
תכנית רח/1/22/2010	26/6/2020

5. ביקור בנכס

סיורים בנכס ובסביבתו נערכו ע"י החת"מ, ביום 19/9/2022 וביום 8/6/2023.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים, הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חנות הבנויה בחלקה עליה בנויים 3 מבנים ששניים מהם דו קומתיים הכוללים קומת קרקע מסחרית וקומה עליונה למגורים ומבנה נוסף הכולל יחידה אחת הרשומה כבית מלאכה. הנכס הנמכר מהווה חלק ממגרש תמורה 16.
גוש	-	3704.
חלקה	-	19.
תת חלקה	-	1.
שטח רשום של החלקה	-	997 מ"ר.
שטח הנכס[1]	-	29.53 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב הרצל 170, שכונת בנימין-נורדאו ברחובות.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בנימין-נורדאו במרכז העיר רחובות.
האזור מאופיין בבניה מגוונת בבניה רוויה חדשה בת 6-8 קומות, בניה ותיקה בת 3-4 קומות ובניה ותיקה היסטורית בניה בת 1-2 קומות.
אזור הנכס מהווה חלק המע"ר של העיר רחובות וממוקם בסמיכות לקניון עופר, למתחם שוק בילי"ו ולגן המייסדים.
הבינוי ברחוב הרצל שהינו הרחוב הראשי וכן בפיצולים ממנו כוללת בניה מעל חזית מסחרית ואילו הבינוי ברחובות הפנימיים יותר כוללת בניה למגורים בלבד.
בסביבה שירותים עירוניים מלאים.

[1] בהתאם לרישום הבית המשותף המתייחס לנכס הבנוי בלבד.

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

הרחוב:

רחוב הרצל:

רחוב דו סטרי המהווה את ציר התנועה המרכזי בעיר רחובות החוצה אותה ומקשר בין העיר נס ציונה ופארק המדע לצומת בילי"ו וכביש ארצי מס' 40 והמשכו מהווה את רחוב הרצל בקריית עקרון.

הרחוב מהווה חלק מכביש ארצי מס' 412.

ברחוב עוברת תחבורה ציבורית והוא רחוב סואן ופעיל במרבית שעות היום.

פיתוח:

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

7.2. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה חנות בנויה וזכויות בניה בתא שטח מס' 16 המהווה מגרש תמורה לחלק מהזכויות בחלקה 19 בגוש 3704.

הנכס הנדון בהחלטה זו אינו כולל את שטח החנות הקיימת שאינו מהווה חלק מן הממכר, אלא מתייחס לחלק היחסי בתא שטח 16 בלבד.

החלקה:

חלקה 19 בגוש 3704 שטח רשום של 997 מ"ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה המערבית לרחוב הרצל.

החלקה בעלת פני קרקע מישוריים בעיקרם.

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות עולה, כי שטח החלקה מחולק כדלקמן:

מרכז עסקים ראשי - 743 מ"ר.

מעבר להולכי רגל רחוב הרצל - 66 מ"ר.

דרך קיימת / מאושרת - 188 מ"ר.

הבינוי:

על החלקה בנויים 3 מבנים ששניים מהם דו קומתיים הכוללים קומת קרקע מסחרית וקומה עליונה למגורים ומבנה נוסף הכולל יחידה אחת הרשומה כבית מלאכה.

המבנים ממוקמים בחזית החלקה.

המבנה הדרומי מקורה בגג רעפים והמבנה הצפוני מקורה בגג שטוח.

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

בעורף החלקה שטח ללא בינוי המשמש לחניה שהגישה אליה הינה ממעבר בין שני הבניינים ומעורפה.

היחידה:

היחידה הבנויה מהווה חנות הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין.

שטחה הרשום של היחידה הינו 29.53 מ״ר.

מגרש התמורה:

בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית רח/מק/2010/22/א׳ מתקבלת תמורה המהווה את היחידה הבנויה בתחום מגרש מס׳ 8 ובנוסף חלק יחסי במגרש מס׳ 16 ששטחו 1,900 מ״ר.

המגרש בשטח של 1,900 מ״ר.

מגרש 16 ממוקם ממזרח לחלקה 19.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 21/11/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות:

גוש	-	3704.
חלקה	-	19.
שטח החלקה	-	997 מ״ר.
מס׳ מבנים	-	3.
מס׳ תתי חלקות	-	17.
הערות	-	הערה בדבר אתר עתיקות.

תת חלקה 1:

תאור	-	חנות.
מבנה	-	א׳.
קומה	-	ראשונה.
שטח	-	29.53 מ״ר.
בעלויות	-	דוד גינדי, בשלמות.
הערות	-	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אביליה השקעות ונכסים בע״מ.

8.2. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם לפרטי הסכם מכר, שהוצג באופן חלקי בשומות הצדדים ולא נמסר לעיוני, מיום 9/8/2022 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - דוד גינדי.

הרוכשים - אביליה השקעות ונכסים בע"מ.

הנכס - מלוא הזכויות בתא שטח 16 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.

מובהר כי החנות והרכוש המשותף הצמוד לה, למעט זכויות הבניה במקרקעין ובמבנה (שנמכרות לקונה), אינן חלק מהממכר ותשאר בבעלות המוכר ואינה בשום צורה חלק מהממכר.

התמורה - 1,100,000 ש"ח + מע"מ.

<u>הערות</u>:

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

ב. חוזה המכר לא הועבר לעיוני.

ג. זהות החייב אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

ד. העובדה כי המכר מהווה מכר של חלק בתא שטח 16 ללא שטח החנות הקיימת אינה שנויה במחלוקת.

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

9. מצב תכנוני

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**
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. בניה שתחל תוך שנה מיום אישור התכנית תינתן תוספת של 7% מעל הזכויות הניתנות בתכנית, בבניה שתחל בשנה השנייה מיום אישור התכנית תינתן תוספת של 5%, בבניה 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.

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

מצב חדש			
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.
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

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

			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.
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 תת החלקה הנדונה כחלק ממגרש מס' 8 שייעודו "מסחר ומשרדים". מגרש מס' 8 סומן כמבנה 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. להלן 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 רעד וזיהום לאזור ולסביבתו. ב. בשטח המיועד למסחר ולחזיתות מסחריות לא יותר שימוש חורג או רישוי לאחסנה בלבד. ג. מקומה א' ומעלה - משרדים ושירותי בריאות.

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

			ד. בקומות תת קרקעיות - מחסנים, חניות 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. 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.
			<u>עיקרי הוראות התכנית בייעוד "מגורים ד' ומסחר"</u>: <u>שימושים מותרים</u>: 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.

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

			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. 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 קרקעי לא יעלה על 70% משטח המגרש. זכויות בניה תא שטח 8: שטח - 230 מ"ר. בניין לשימור - כן. עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 410 מ"ר. שירות מעל הכניסה הקובעת - 50 מ"ר. סה"כ שטח - 460 מ"ר. מס' קומות - 2. גובה - עפ"י נספח השימור. תקן חניה - 7. זכויות בניה תא שטח 16: שטח - 1,900 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 - 5,320 מ"ר. סה"כ שטח - 16,470 מ"ר. מס' יח"ד - 110. מס' קומות - 23. גובה - 119.7 מ'. תקן חניה - 110.

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

			תנאים למתן היתר בניה: אישור תכנית לאיחוד וחלוקה: 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. 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. תנאים לאישור אכלוס וטופס 4: 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. מימוש התכנית: זכויות תכנית זו יבוטלו באם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית בתוך 6 שנים מיום תחילתה.
רח/2000/ב/6	31/5/2015	7014	תכנית כללל 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 תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.**

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

			הוראות הבניה בייעוד "מגורים ד'": 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. 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 ממתחם תכנון C. למבקשים הוקצו 16.41% מזכויות הבניה במגרש מס' 4 שייעודו "מסחר ומשרדים" ו-1.74% מזכויות הבניה במגרש מס' 16 שייעודו "מגורים ד' ומסחר". במגרש מס' 4 סומן מבנה לשימור. 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 למתן היתר בניה למגרש מס' 16, יהיה פתרון ומענה חלופי למס' החניות שנלקחו מחלקה 200, כתוצאה מאישור תכנית רח/ 22/2010, על חשבון מבקש ההיתר (בתא שטח 16) ובאישור מהנדס העיר ויועץ חניה של עירית רחובות. תנאי לטופס 4 לבניין בתא שטח מס' 16, יהיה גמר עבודות שימור בפועל למבנים הנמצאים בתא שטח מס' 12,11,9,8,4
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.

<u>הערה</u>:

בחלקה חלה אך מעולם לא אושרה תכנית רח/2000/טו אשר לה פורסמו תנאים לפי סעיף 77 (בי.פ. 5324 מיום 26/8/2004) וסעיף 78 (בי.פ. 5375 מיום 3/3/2005, י.פ. 5748 מיום 12/12/2007) לחוק התכנון והבניה.

עפ"י תכנית זו המבנים בחלקה מיועדים לשימור.

התכנית הנדונה לא אושרה וההגבלות בגין סעיפים 77 ו- 78 הוארכו עד ליום 11/12/2009.

10. <u>רישוי</u>

לא אותר תיק הבניה המקורי של המבנה המהווה מבנה היסטורי.

בחלקה הופקו בעבר היתרי בניה לתוספות בניה שונות.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית רח/22/2010	₪ 348,900	₪ 174,450	0	0
תכנית רח/ג/4/2000	₪ 500	₪ 250	0	0
תכנית רח/22/2010/א'	₪ 40,300	₪ 20,150	₪ 42,600	₪ 21,300
תכנית רח/1/22/2010	₪ 59,100	₪ 29,550	₪ 89,400	₪ 44,700

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/ג/2000/2 ורח/מק/ג/2000/3 ובמידה ותתבקש בעתיד בניה בקומות חלקיות יחול החיוב בהיטל השבחה על המבקש.

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**.

שווי החנות הבנויה:

לאור מימוש במכר של מכירת החלק היחסי במגרש וזכויות הבניה בו, ללא מכר של החנות הבנויה, לא הובא בחשבון בשומות הצדדים שווי החנות עצמה, המתקזזת בשני צידי המשוואות של השווי.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי קיימת השבחה בגין תכניות רח/22/2010/א', רח/1/22/2021 כאשר שמאי המשיבה סבורים, כי קיימת השבחה גם בגין תכניות תכניות רח/22/2010, רח/ג/2000/4.
שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות השונות.

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

ריכוז עמדות הצדדים כפי שעלו במספר שומות שנדונו בפני במתחם ותוך סנכרון הטענות שהתפתחו במסגרת הליכים אלו:

<u>תכניות רח/22/2010</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
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. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>: 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	<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 גבוהה וסמיכות למכון ויצמן על כל המשתמע מכך. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>: לטענתם בנתונים שהוצגו ע"י המשיבה קיימת שונות גבוהה וחריגה. 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.

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

	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.	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, נראה כי שמאי המשיבה בחרו להציג בחוות דעתם את העסקאות באופן סלקטיבי שיש בו להשפיע על שווי המצב החדש בצורה מלאכותית. כמו כן, מקדם התוספת לו טוענים שמאי המשיבה נטען בעלמא וללא כל תימוכין ורק בשל כך יש לדחותו. הנתונים עליהם התבססו שמאי המשיבה כוללים 5 עסקאות מכר ליחידות מסחריות בשטח קטן מהיקף השטח המסחרי במגרש ההקצאה מס' 16. עסקאות מכר הממוקמות בחזית לרח' הרצל הסואן שונות ממאפייני מגרש מס' 16 הממוקם בעורף התכנית, ללא חזית מסחרית לרחוב כלשהו וללא חשיפה לרחוב, כאשר הגישה אליו

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

		מתאפשרת מרח' פנימי ו/או מעבר להולכי רגל משצ"פ הממוקם בעורף המבנים לשימור. לפיכך, השווי אותו קבעו שמאי המשיבה בייעוד למסחר בנוי תואם לכל היותר את ערכי השווי לחנויות הממוקמות בחזית לרח' הרצל. הם מפנים גם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 3704/341 במסגרתה שמאי המשיבה דכאן 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 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 16 הנדון הינה מוגבלת ומיקומו עורפי

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

		לרחוב הרצל, יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר של 11,400 ש״ח/מ״ר, וזאת על הצד הזהיר.
מימוש מיטבי	שווי כבנוי בתוספת זכויות הבניה במגרש מס׳ 16, בדחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, מושע, אי ודאות ועלויות התאמה.	אין מחלוקת בסעיף זה.
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׳.	תחשיב שומת המשיבה נערך בהתעלם מיתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול מיידי. נכון למועד הקובע, על חלקה 19 בשלמות בנויים שני מבנים בשטח כולל בהיקף של 557.07 מ״ר ברוטו בהתאם לשטח הרישום בפנקס הבתים המשותפים. בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לחלקה מכח תכנית רח/2010, לחלקה קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף של 489.78 מ״ר (שטח החלקה * 75% * 140% = 1,046.85 מ״ר – 557.07 מ״ר בנוי = 489.78 מ״ר). מכאן, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 0.9 לתת החלקה הנדונה משוייכת יתרת זכויות בניה בהיקף של 25.32 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.

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

עלויות שימור להפחתה במצב החדש	חושבו עלויות שימור של 93,800 ש"ח לפי מעטפת בניין של 342 מ"ר במבנה הדרומי ועלות של 2,000 ש"ח/מ"ר מעטפת. החלק היחסי נקבע בהתאם לחלק היחסי בשווי שהינו 13.71% (32.4 מ"ר חנות במקדם 2.15) כפי שנקבע גם בשומות מכריעות. 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 התקבל כי עלות השימור המשוייכת למגרשים מס' 15,16,10 מסתכמת לכדי 27,700,000 ₪ + מע"מ. מכאן, שחלקו היחסי של מגרש מס' 16 בעלויות השימור הינו כ-35.12% (שטח מגרש 16 מתוך סה"כ שטח התכנית), מתקבלת עלות שימור כוללת מיוחסת למגרש מס' 16 בסך של 9,728,280 ש"ח, למועד הפקת המסמך. לאחר מידוד ממועד המסמך למועד הקובע מתקבל סך של 8,063,425 ש"ח. לטענתם, 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 אינה מפריעה לשימוש בנכס. הדחיה של שנה שמצויינת ע"י שמאיי המבקש בהתבסס על שומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, מתייחסת למבנה גדול בשלמותו.	הוראות התכנית מחייבות את סיום עבודות השיפוץ והשימור לצורך הוצאת היתרי בניה במתחם התכנית. ברי לכל, כי לצורך ביצוע העבודות תהא מתחייבת הפסקת השימוש בנכס הנדון לתקופה בת שנה, לכל הפחות. בהתאם לכך יש להביא בחשבון את אובדן הכנסות מדמי שכירות בתקופת

		ביצוע עבודות השימור בנכס המסתכמות לכדי 63,000 ש"ח לפי 150 ש"ח/מ"ר לחודש וזאת בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בגו"ח 3704/398. בניגוד לנטען, אין מדובר בעבודות שימור חזית שוליות אלא בשימור כל המבנה והסבת שטחי המגורים בו לשטחי משרדים. לפיכך, תקופת דחיה של שנה הינה על הצד הזהיר.
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	הובאה בחשבון עלות כוללת של 7,200,000 ש"ח. בניגוד לנטען ע"י שמאיי המבקש ובהתאם לעולה מנספח החניה, נדרשות 120 חניות ולא 128 חניות במגרש מס' 16. אכן מוצעות 128 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.	כפי שעולה מעיון בנספח התנועה לתכנית, בעבור מגרש מס' 16 נדרשת הקמתם של 128 מקומות חניה תת"ק. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה בסך של 7,680,000 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 תידרש 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 על מס' מקומות החניה המוצע ולא מס' מקומות החניה הדרוש.
פתרון חניה לחלקה 220	עלות פתרון החניה לחלקה 220 נוצר כתוצאה מתכנית זו ולכן יש לחשבו במסגרתה ולא במסגרת	המטלה של פתרון חניה בעבור חלקה מס' 200, הינה מכח תכנית

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

	תחשיב ההשבחה של תכנית רח/22/2010/א' שהינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש של תכנית רח/22/2010. חושבה עלות של 60,000 ש"ח שהינה רק ביחס לעלות העודפת השולית של הקמת מרתף שהיה מוקם ממילא לצורך עמידה בתקן החניה. בטבלאות היחוד וחלוקה מחדש נקבע כי בשווי מגרש 16 הובאה בחשבון עלות הקמת החניה עבור חלקה 200 בגוש 3704 ולכן העלות העודפת לחניה או מתקני חניה הינה כ-60,000 ש"ח למקום חניה.	רח/22/2010/א' ולא מכח הוראות תכנית רח/22/2010. בהתאם לכך, יש להביאה בחשבון כחלק מן המצב החדש בתחשיב ההשבחה בתכנית רח/22/2010/א' ולא כחלק מהתכנית הנדונה. כמו כן, בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת 16 מק' חניה לחלקה מס' 200. שלא כפי שטוענים שמאי המשיבה, לצורך הוצאת היתר בניה נדרש המבקש להקמת 16 מקומות חניה, בגינם לא תתקבל כל תמורה. בהתאם לזאת, יש להביא בחשבון את עלות ההקמה המלאה של המטלה לפי כ-105,000 ש"ח/מקום חניה תת"ו ולא רק עלות עודפת.
מקדם חדר יציאה לגג	1.4	לטענתם 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	הם סבורים שיש להביא בחשבון את הוצאות עריכת התכנית וזאת בהתאם להוראה שהוצאות אלו יחולו על בעלי הזכויות. לעניין זה הם מפנים לפס"ד

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

	הוראה בעניין הוצאות עריכת תכנית.	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, 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, רישום בית משותף ותקנון המגדירים באופן ברור את זכויותיהם בנכס. זאת, להבדיל מהמצב החדש לפיו הוכנסו בעלי הזכויות למתחם הכולל עשרות חלקות בגוש 3704. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון אשר נערכה בשנת 2017 מגרש 16 הוקצה לבעלי הזכויות בחלקה מס' 19, יחד עם בעלי הזכויות בחלקות מס' 201,257,382,547. ברי לכל, כי לגורם זה השפעה אקוטית על מימוש זכויות עתידי, וכל פעולה בנכס תדרוש את שיתוף כלל בעלי הזכויות, אישורים מקדמיים, הסכמות

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

		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 הם מפנים לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, במתחם. בעניין זה הם מציינים, כי בשומת השמאי המכריע, ארז כהן, המתייחסת למגרש מס׳ 10 המושע הינה של בעלי הזכויות בחלקות 397-398 בלבד בעוד שבמגרש מס׳ 16 מדובר במושע של בעלי חלקות 19,201,257,382,547 ולכן אימוץ המקדם הוא על הצד הזהיר היות שהמושע במקרה של מגרש תמורה 16 גדולה בהרבה משזו של מגרש תמורה 10. <u>התכללות תכנית</u>: לא ברור מדוע אין הפחתה בגין מרכיב זה בעוד שבתחשיב ההשבחה לתכנית רח/1/22/2010 שמטרתה ביטול סעיף ההתכללות טוענים שמאי המשיבה להשבחה. לצורך ניצול הזכויות מכח התכנית הנדונה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. כידוע, 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 הם מפנים 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 קונה סביר המודע למנגנון ההתכלות של התכנית... לפיכך, יש לבחון את תרומת התכנית במועד הקובע ולתת מקדם אי הודאות ולסיכון בגין התכלות התכנית במועד הקובע ולא בדיעבד. אני קובע הפחתה של 25% להתכלות והכנת תכנית פיתוח.**" רכיב ההתכלות נדון והובא בחשבון גם בשומת השמאית המכריעה, רינת וייס רביב, ברחוב הירקון 48 ת"א, גו"ח 6914/84. בתכנית צויין כי "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 יחול הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות" בגינו 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 דלעיל. לכן יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש מקדם הפחתה להתכלות תכנית בשיעור של 5%, 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%. כתימוכין, הם מפנים לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, במתחם. <u>חישוב המקדמים</u>: לטענם המקדמים אינם חופפים היות שהדחיה של מרכיב המושע תחל רק לאחר אישור תכניות האיחוד וחלוקה מחדש.
חלק יחסי לחיוב	חושב חלק יחסי של 1.74% מהזכויות במושע במגרש 16 בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית רח/22/2010/א' מיום 12/6/2017. במידה ולא תתקבל דעתם וביחס לטענות המבקש הם מציינים, כי יש לבצע את ההקצאה לפי שווי	טבלאות ההקצאה ואיזון פורסמו למתן תוקף רק כ-4 שנים לאחר המועד הקובע בעניינו. נכון למועד הקובע אין כל וודאות מהו החלק היחסי שיוקצה למבקש. אף לא ברור באיזה מן המגרשים יוקצו זכויותיו. בהתאם להחלטת בית המשפט העליון רע"א 4217/04 **<u>ציון פמיני נ' הועדה</u>**

	ולא לפי שטח וזאת בהתאם להלכת "אירני". ככל ששמאיי המבקש סבורים שלא ניתן להתייחס לטבלת הקצאה שנערכה לאחר המועד הקובע הם ביקשו שיציגו טבלה אלטרנטיבית שערכו למועד הקובע.	**<u>המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>**, את היטל ההשבחה יש לבחון בהתאם למדרגות ההשבחה לכל אחת מן התכניות המשביחות את הנכס, וזאת נכון למועד הקובע. לפיכך, במועד הקובע לתכנית רח/22/2010 אין כל וודאות מהו החלק היחסי שיוקצה לבעלי הקרקע. סוגיה זו נדונה בשומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 3704/397/1 שם נקבע, בין היתר, כי נכון למועד הקובע טרם הוכנו טבלאות הקצאה ואיזון ולא נקבע החלק היחסי של תת החלקה הנישומה במתחם, ולפיכך החלק המיוחס לתת החלקה הינו בהתאם לשטח החלקה בשלמות מתוך שטח מגרש ההקצאה, במכפלת החלק היחסי של תת החלקה בהתאם לבית המשותף. בהתאם לכך החלק היחסי אותו יש להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש הינו בשיעור של 1.215% משווי זכויות הבניה במגרש הקצאה מס' 16 (שטח חלקה 19 הינו 997 מ"ר מתוך שטח מגרש 16 שהינו 4,418 מ"ר במכפלת החלק היחסי של תת חלקה 1 ברכוש המשותף שהינו 30/557 חלקים).
מבחן הסבירות	מבחן הסבירות המוצג ע"י שמאי המבקש אינו מבוסס על נתונים נכונים אלא על נתונים שנקבעו ע"י שמאיי המבקש. בפועל הזכויות	טרם לאישורה של התכנית היו למבקש 30/557 חלקים בחלקה 19 שכללו את היחידה המסחרית וחלק יחסי ביתרת זכויות הבניה. לאחר אישור התכנית הוא מקבל יחידה מסחרית בנויה בשווי

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

	הנוספות לבדן נמכרו ב-1,250,000 ש"ח לאחר מס' שנים.	מופחת היות שהיא מוגדרת לשימור וכן חלק יחסי במגרש מס' 16. הוצג תחשיב ממנו עולה, כי השטח המשוקלל היחסי במגרש 16 הינו כ-193 מ"ר. יחד עם זאת, לצורך מימוש אותם 193 מ"ר משוקלל, יש להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניות תת"ק, פתרון חניה לתת חלקה מס' 1, גורם השיתוף במגרש החדש, התכלות התכנית, הכנת תכנית איחוד וחלוקה תוך התחשבות בהיטל השבחה צפוי, אי הוודאות, עלויות שימור כוללות המיוחסות למגרש מס' 16, הוצאות עריכת תכנית ואובדן דמי שכירות במהלך השיפוץ בתת חלקה 1. מכאן שתכנית רח/22/2010 לא השביחה את הנכס הנדון. ביחס לעלות המכירה הם מציינים, כי מדובר בעסקה שנערכה כ-9 שנים לאחר אישור התכנית ולאחר שהיה ידוע למבקש מהן הזכויות שלו במגרש ההקצאה. בין עסקה זו למועד הקובע אין קשר.

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

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
שווי מ"ר מבונה	3,800 ש"ח/מ"ר למ"ר מבונה מעל מסחר הכולל עלות בלתי מכוסה לחניה. הוצגו נתוני חוזה מכר בגוש"ח 3703/65 במסגרתו נמכרו זכויות בניה ל-72 יח"ד בסך של 38,500,000 ש"ח+מע"מ ומכאן מתקבל שווי של 534,700 ש"ח/קרקע ליח"ד. בהתאם להתאמות לשוליות שטחי בניה מעל 100 מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,100 ש"ח/מ"ר המגלם עלות חניה תת קרקעית. הוצגו עסקאות מכר דירות מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 14,773 ש"ח/מ"ר ובהפחתת מע"מ 17%, הפחתת יזמות 20% והפחתת עלויות בניה של 5,700 ש"ח כולל העמסת שטחי שירות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,822 ש"ח/מ"ר.	אין התייחסות למרכיב זה.
זמינות הקרקע לבניה	הם אינם מסכימים עם קביעת השמאי המכריע, שלומי יפה, כי התכנית אינה משביחה היות שהקרקע אינה זמינה לבניה. ביחס לתכנית זו יש קביעות רבות כי היא משביחה. מרכיב הזמינות אינו קובע את עליית השווי אלא לכל היותר יכול להשפיע על שיעורה.	התכנית הנדונה לא השביחה את הנכס הנדון, זאת לאור העובדה כי נכון למועד הקובע הקרקע אינה זמינה לבניה והתכנון אינו ודאי. לפיכך, הפוטנציאל לקירוי שטחי פרגולות בעתיד הגם שכרוך בשיקול דעת הועדה המקומית, יחד עם ההתניות הרבות בתכנית, השתת הוצאות התכנית על מבקש

	לעניין זה הם מפנים להחלטת ועדת ערר 8062-2019. לאור האמור, יש לחשב השבחה גם אם תחושב בגינה הפחתה לדחיה למימוש.	ההיתר ואי הוודאות נכון למועד הקובע, מאיין את ההשבחה ככל וישנה.
שטח לחישוב ההשבחה	100 מ״ר פרגולות בקומת הגג.	אין התייחסות למרכיב זה.
מקדם דחיה	0.75	אין התייחסות למרכיב זה.
חלק יחסי לתשלום הבעלים	1.74%	אין התייחסות למרכיב זה.

<u>רח/22/2010/א'</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
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 בגו״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	<u>שווי בייעוד מגורים</u>: הוצגו נתונים והתייחסויות שונות לעסקאות המשיבה, אך בפועל נקבע שווי זהה בתחשיב ההשבחה. <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 (גו״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

	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 עלויות הכוללות עלויות עודפות לחניה היות שהם הפחיתו את העלות העודפת של החניה בנפרד מתחשיב עלויות הבניה הבסיסיות של יחידות הדיור שנסקרו. <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.	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 (גו״ח 3705/280) בשטח של 33 מ״ר. התמורה בעסקה הינה 850,000 ש״ח. לפיכך, העסקה 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

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

	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.	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 דשם 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.
חלק יחסי לתשלום הבעלים	1.74%	2.02%

<u>רח/1/22/2010</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
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. החוזה כולל סכום של 79,300 ש״ח בגין אגרות ושכ״ט אדריכל ובקיזוז סכום זה ודחיה של שנה	4,300 ש״ח/מ״ר. השווי נקבע בהתאם לעסקת המכר במגרש 15 מיום 9/3/2021 לבהתאמות הנדרשות. בנוסף, צויינו ביחס לעסקאות שהוצגו ע״י המשיבה טיעונים כדלקמן: ביחס לעסקת מכר בגו״ח 3702/55 שצויינה ע״י המשיבה, בתוספת אגרות, דחיה ועירוב שימושים, כפי שהובא בשומת המשיבה, יחד עם הפחתה בשיעור 90% למיקום הנכס הנדון בצמוד לרח׳ הרצל, מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל של 4,000 ש״ח/מ״ר.

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

	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-38יח"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 שמאי המבקש הם מציינים, כי עסקה זו נותחה בשומת השמאי המכריע, שלומי יפה, שעל הערכים זה ביססו את שומתם. כמו כן הם	ביחס לעסקת מכר בגו"ח 3694/318 שצויינה ע"י המשיבה, תוך ביצוע ההתאמה לעירוב שימושים והתאמה למיקום הנכס הנדון (העסקה ממוקמת בשכונת המדע ברחובות), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,300 ש"ח/מ"ר. במסגרת ההתאמות מתחייב ביצוע ההתאמה להפחתת עלות מקומות החניה עבור חלקה מס' 200. ביחס לטענת המשיבה לסוגיית הרוכש המיוחד, הם מציינים, כי ככל הידוע להם מדובר על חברה המעוניינת לאגד היקף זכויות מהותי במתחם התכנית וזאת באמצעות רכישת הזכויות מבעלי חלקות פרטיים לצורך קידום הפרויקט. ברי לכל, כי אותו הרוכש יהיה מוכן לשלם תמורה עודפת על מחירי השוק בכדי להוציא לאור את חזונו.

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

	מציינים, כי יש להביא בחשבון שגם בתמחור עסקה זו הובא בחשבון כי קיימת עלות עודפת לפתרון חניה לחלקה 200. שווי מ״ר בייעוד למסחר נקבע לכ- 17,000 ש״ח/מ״ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, שלומי יפה.	
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	בניגוד לנטען ע״י שמאיי המבקש ובהתאם לעולה מנספח החניה נדרשות 120 חניות ולא 128 חניות במגרש מס׳ 16. אכן מוצעות 128 חניות אך זאת לא הדרישה ואת החישוב יש לבצע עפ״י הדרישה בלבד. ככל שלא תתקבל טענה זו יש לבצע התאמה בין הערכים היות שקיימת שונות בין כמות החניות בחלקה 15 ובחלקה 16.	חושב עלות הקמת מקומות חניה עבור חלקה 200 בסך של 1,674,400 ש״ח ועלות עודפת ל-7 מקומות חניה במגרש 16 בסך של 490,000 ש״ח. סכום זה הופחת משווי העסקה על מנת להתאימו למגרש מס׳ 16.
מקדם לזמינות	שווי המצב הקודם חושב לפי 80% משווי מצב חדש חאור הפחתה להתכלות התכנית.	שווי המצב הקודם חושב לפי 90% משווי מצב חדש חאור 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 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 - 2,850 ש״ח/מ״ר

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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				39,954,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(9,988,725)
סה״כ שווי מגרש 16				29,966,175
שווי חלק יחסי של 1.74%				521,411
קיזוז קרן חניה בדחיה		0.75		(75,000)
קיזוז עלות שימור לחנות דחיה לחלק היחסי	130,000	0.75		(97,500)
חלק יחסי לבעלים במעוגל				348,900

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

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

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

שווי מ"ר מבונה מגורים - 3,800 ש"ח/מ"ר.

שווי מצב חדש:

שטח משוער לפרגולות - 100 מ"ר.

מקדם השבחה - 0.1.

מקדם אי ודאות - 0.75.

חלק יחסי לבעלים - 1.74%.

סה"כ שווי - 500 מ"ר.

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:

שווי החנות הקיימת אשר אינו מהווה חלק מהממכר 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 מצב קודם:

	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
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				46,294,500

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

הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.75		(11,573,625)
סה"כ שווי מגרש 16				34,720,875
שווי חלק יחסי של 1.74%				604,143

שווי מצב חדש:

	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
הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה לפי 120 חניות	60,000			(7,200,000)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				46,294,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(9,258,900)
סה"כ שווי מגרש 16				37,035,600
שווי חלק יחסי של 1.74%				644,419

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 החנות הקיימת אשר אינו מהווה חלק מהממכר 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 מצב קודם:

	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	3,841,200
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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				67,980,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.8		(13,596,180)
סה״כ שווי מגרש 16				54,384,720
שווי חלק יחסי של 1.74%				946,294

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

שווי מצב חדש:

	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	3,841,200
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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				67,980,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, מושע ואי ודאות		0.85		(10,197,135)
סה"כ שווי מגרש 16				57,783,765
שווי חלק יחסי של 1.74%				1,005,438

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

<u>תחשיב שומת המבקש</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 מצב קודם:

שטח בנוי - 35 מ״ר

שווי מ״ר בנוי - 26,650 ש״ח/מ״ר

סה״כ חלק בנוי - 932,750 ש״ח

יתרת זכויות - 26.38 מ״ר

שווי מ״ר מבונה - 11,400 ש״ח

סה״כ יתרת זכויות - 270,654 ש״ח

סה״כ שווי מצב קודם - 1,203,404 ש״ח

שווי מצב חדש:

	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 128 חניות	60,000			(7,680,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(8,063,425)
סה״כ לאחר ניכוי עלויות חניה				29,329,067
מקדם התכלות תכנית		0.95		
מקדם מושע		0.7473		

אריק איינשטיין 3 הרצליה

טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055

guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם דחיה לטבלאות איחוד וחלוקה מחדש		0.8455		
סה"כ שווי מגרש 16				17,603,800
שווי חלק יחסי של 1.215%				213,965
סה"כ שווי במגרש 8+16				983,700
השבחה				0
היטל השבחה				0

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

אין השבחה

<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

<u>שווי מצב חדש מגרש 8</u>:

שטח בנוי - 35 מ"ר

שווי מ"ר בנוי - 26,650 ש"ח/מ"ר

סה"כ חלק בנוי - 932,750 ש"ח

אובדן דמי שכירות - (63,000 ש"ח)

תשלום קרן חניה - (110,000 ש"ח)

סה"כ שווי מצב חדש - 759,750 ש"ח

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

שווי מצב חדש מגרש 16 :

	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 128 חניות	60,000			(7,680,000)
פתרון חניה חלקה 200				(1,670,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(8,408,672)
סה"כ לאחר ניכוי עלויות חניה				32,690,620
מקדם התכלות תכנית		0.9		
מקדם מושע		0.7473		
סה"כ שווי מגרש 16				21,985,500
שווי חלק יחסי של 1.74%				339,966
סה"כ שווי במגרש 8+16				1,099,700

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 128 חניות	60,000			(7,680,000)
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				(214,008)
הפחתת עלויות שימור				(8,408,672)
סה"כ לאחר ניכוי עלויות חניה				34,360,620
מקדם התכלות תכנית		0.9		
מקדם מושע		0.7473		
מקדם דחיה לטבלאות איחוד וחלוקה מחדש		0.8455		
סה"כ שווי מגרש 16				19,538,300
שווי חלק יחסי של 1.74%				339,966
סה"כ שווי במגרש 8+16				759,750
השבחה				42,600
היטל השבחה				21,300

תכנית רח/1/22/2010:

שווי מגרש בהתאם לעסקת המכר, טרם התאמות - 53,069,653 ש"ח
עלות הקמת חניה עבור חלקה 200 - (1,674,400 ש"ח)
שווי מצב חדש מתואם - 51,395,253 ש"ח
חלק יחסי 1.74% - 894,277 ש"ח
מצב קודם לפי 90% להתכלות תכנית - 804,850 ש"ח
השבחה - 89,400 ש"ח
היטל השבחה - 44,700 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 המבקש - 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.

שמאיי המבקש מציינים, כי יש להוסיף על השווי 5%, אך בפועל אינו משנה את השווי בתחשיב שומתו ומכאן שכל הדיון בגין הערה זו מתייתר.

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 וחריגותה של העסקה 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
שלומי יפה	3704/15	יעקב 10	15,500 ש"ח/מ"ר	

				26,664 ש״ח ולאחר חילוץ 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 שמאי 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

רצ"ב מסד הנתונים שהוצג בשומת המבקש:

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 מידע נדל"ן והצלבת נתונים מנסחי רישום של הנכסים עולים פרטים כדלקמן:

- עסקה 1 – מדובר במכר משרד בקומה ראשונה (בנסח חנות, אל 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.

יתרת זכויות בניה במצב התכנוני הקודם:

שמאיי המבקש טוענים, כי נכון למועד הקובע, על חלקה 19 בשלמות בנויים שני מבנים בשטח כולל בהיקף של 557.07 מ"ר ברוטו. בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לחלקה מכח תכנית רח/2010,

לחלקה קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף של 489.78 מ״ר (שטח החלקה * 75% * 140% = 1,046.85 מ״ר – 557.07 מ״ר בנוי = 489.78 מ״ר). מכאן, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 0.9 לתת החלקה הנדונה משוייכת יתרת זכויות בניה בהיקף של 26.38 מ״ר משוקלל בעוד שבמצב התכנוני החדש נקבע כי לא ניתן לנצל זכויות בניה במבנה לשימור. לעומתה 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 שמאיי המבקש נכונים.
- נתונים אלו אינם משקפים את השטחים הבנויים בחלקה במלואם וזאת לאור היתרי בניה שהופקו בחלקה ולא מצאו את ביטויים ברישום הבית המשותף כדלקמן:
- בשנת 1973 אושרה בקשה להיתר בניה ביחס לתת חלקה 11 לתוספת גלריה, שטחה הרשום של תת החלקה הינו 63.74 מ״ר ושטחה בהתאם להיתר הבניה הינו שטח בנוי 72.45 מ״ר+70 מ״ר גלריה+55 מ״ר מחסן, סה״כ 147.95 מ״ר.
- בשנת 1973 הופק ביחס לתת חלקה 2 היתר בניה לתוספת גלריה, שטחה הרשום של תת החלקה הינו 28.19 מ״ר ושטחה בהתאם להיתר הבניה הינו שטח בנוי 28.6 מ״ר+14.4 מ״ר גלריה+4 מ״ר מחסן, סה״כ 47.65 מ״ר.

  בשנת 1979 הופק ביחס לתת חלקה 3 היתר בניה לתוספת גלריה, שטחה הרשום של תת החלקה הינו 28.25 מ״ר ושטחה בהתאם להיתר הבניה הינו שטח בנוי 28.6 מ״ר+15.6 מ״ר גלריה+3.45 מ״ר מחסן, סה״כ 47 מ״ר.

  מכאן שהשטח הבנוי בפועל הינו גבוה בלפחות 122 מ״ר ויתכן שאף יותר וזאת במידה וקיימים היתרי בניה נוספים שלא אותרו.

  הבינוי של תת חלקה 1 כולל בינוי של חנויות צמודות שאינו מאפשר הרחבה של החנות הקיימת פרט לבניית גלריה פנימית ומכאן שככל שקיימת יתרת זכויות בניה היא מיועדת לבינוי של מבנה נוסף או הרחבת יחידות אחרות וכן כוללת מרכיב מושע משמעותי שלא הובא בחשבון בשומת המבקש.
- כמו כן, עלויות התאמה ובינוי במקדם 0.9 אינן משקפות עלויות סבירות לתוספת בניה על מבנה שגילו כ-70 שנים במועד הקובע.
- בהתאם לזכויות הבניה המוקנות יתרת זכויות הבניה בק״ק הינו כ-85 מ״ר ולאחר הפחתת השטחים ומכאן שהחלק היחסי לכל חנות במידה וזכויות אלו היו מחולקות בין החנויות בלבד הינו כ-9.55 מ״ר בלבד.
- לאור האמור, גם אם היה ניתן לקבל את טענת שמאיי המבקש לניצול יתרת הזכויות הרי שחלקם מהווה שטחי בניה למסחר וחלקם הגדול יותר מהווה שטחי בניה למגורים. בנתוני המבקש שווי

מ״ר מבונה מגורים שווה רק כ-25% משווי מ״ר מבונה למסחר ומכאן שסה״כ מדובר בשווי מ״ר מבונה מסחר משוקלל של 14.1975 = 9.55 + 18.59 * 0.25

לאור האמור, אני סבור שהניצול המיטבי והריאלי ליתרת זכויות הבניה, במידה וניתן היה לנצלן, כפי שנטען ע״י שמאי המבקש, הינו לבניית קומת גלריה של כ-15 מ״ר בחנות עצמה (או הכשרת קומת גלריה במידה וקיימת ללא היתר בניה) וכל מקרה היקפם ושוויים נמוך משמעותית ממה שהוצג.

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).

לאור האמור תחשיב יתרת זכויות הבניה תתייחס לתוספת שטח גלריה של כ-15 מ״ר במקדם 0.3 המגלם את הפגיעה בשטח שמתחת לגלריה בחנות בגובה של כ-4.7 מ׳. מתקבל שטח משוקלל של כ-4.5 מ״ר ובהתייחס לעלויות בינוי חדש על ישן במקדם 0.9 מתקבל שטח משוקלל של 4.05 מ״ר.

<u>הפחתת עלויות עודפות לחניה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם על מס׳ החניות בגינן יש להפחית עלות עודפת לחניה והם מסמכים 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 ולא לנתון של מספר מקומות החניה המבוקשות לבניה בשלב מאוחר יותר. אכן כנטען ע״י ע״י שמאיי המבקש 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.

עלות פתרונות החניה לחלקה 200:

הצדדים חלוקים לגבי מדרגת ההשבחה אליה יש לשייך הפחתה זו. שמאיי המבקש סבורים שיש להפחית את העלות במסגרת תחשיב ההשבחה של תכנית רח/22/2010/א׳, המהווה את תכנית האיחוד וחלוקה מחדש, ואילו שמאי המשיבה סבור כי יש להפחית את העלות במסגרת תחשיב ההשבחה של תכנית רח/22/2010.

מעיון בהוראות תכנית רח/22/2010 לא קיימת התייחסות ספציפית לפתרון החניה בחלקה 200, אלא התייחסות לפתרון חניה כולל בתחום התכנית. בהוראות תכנית רח/22/2010/א׳ סעיף 6.1 (4) צויין כי תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס׳ 16, יהיה פתרון ומענה חלופי למספר החניות שנלקחו מחלקה 200, כתוצאה מאישור תכנית רח/22/2010, על חשבון מבקש ההיתר בתא שטח מס׳ 16.

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

כלומר התכנית מציינת, כי מדובר בתוצאה הנובעת מתכנית רח/22/2010 ולא מתכנית רח/22/2010/א' שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ותוספת קומות ושינוי גובה מבנה בתא שטח מס' 14 בלבד.

לאור האמור, בנושאים אלו אני מקבל את עמדת המשיבה.

בעניין העלות המחושבת של החניה המיוחסת לחלקה 200 אני גם כן מקבל את עמדת המשיבה היות שבהתאם להוראות טבלת ההקצאות כבר הובאה בחשבון עלות ההקמה של החניות ומכאן שיש להתייחס רק לעלות עודפת ולא לכלל העלות שכבר מצאה את ביטויה במסגרת חלוקת זכויות הבניה בין בעלי הזכויות השונים ולכאורה התקבלה תמורה בגין עלותם במסגרת ההקצאות עצמן.

<u>הפחתת עלויות שימור</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם על עלויות השימור אותן יש ליחס לנכס הנדון.

תכנית רח/2010 קובעת כי המבנה יהרס (מנוגד לחלוטין להוראות שימור מבנה).

תכנית 2000/טו אשר סיווגה את המבנה לשימור, לא אושרה למתן תוקף אלא רק פורסמו בגינה תנאים לפי סעיף 78 לחוק. תנאים אלו הוארכו עד ליום 11/12/2009. בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 7/9/2009 נקבע, כי הועדה המחוזית מדגישה בפני הועדה המקומית כי כל הארכה נוספת לתוקפם של התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 מותנית באישור שר הפנים. התנאים לא הוארכו ונכון למועד הקובע בשנת 2013 ההכרזה על סעיף 78 לא היתה בתוקף.

מכאן שמרכיב השימור משוייך רק למצב התכנוני החדש.

בישיבת הוועדה לשימור אתרים מיום 25/12/2012, נקבע כי המבנה נכלל בתב"ע רח/22/2010 לגביה נערך סקר שימור בכל המתחם אשר הינו חלק ממסמכי התב"ע. בהחלטה נכתב, כי המבנה ייכלל כמבנה המיועד לשימור כחלק ממתחם הרצל ותנאי להיתר בניה או הכנת תב"ע יהיה הכנת תיק תיעוד, מכאן שהחלטה זו מהווה חלק מהליך קידום אישור תכנית רח/22/2010 ולפיכך יש לנטרל את השפעתה משווי המצב הקודם.

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 - 130,000 ש"ח לחלק היחסי של תת חלקה 1. (בניגוד לסכומים שונים שחושבו בתתי חלקות 8,9)
בשומות קודמות של שמאי המשיבה במתחם לא הובאו בחשבון עלויות שימור.

עמדת המבקש - 8,063,425 ש"ח לחלק היחסי של המגרש, מכאן מתקבל 97,791 ש"ח לחלק היחסי של תת חלקה 1.

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.

בדיקת בסיס החישוב בשומת המבקש :

עלויות עפ"י מסמך אדריכלי	-	27,700,000 ש"ח בהתאם למסמך מעודכן מיום 3/7/2022.
חלק יחסי	-	35.12%.
סה"כ	-	9,728,280 ש"ח.
מידוד לפי מדד תשומות הבניה	-	תכנית רח/22/2010 8,063,425 ש"ח.
		תכנית רח/22/2010/א' 8,408,672 ש"ח.
		תכנית רח/1/22/2010 9,728,281 ש"ח.

מעיון במסמך הנדון עולה, כי במסגרת העדכון הועלו עלויות השימור בכ-11,000,000 ש"ח וזאת ביחס לעלויות המקוריות מיום 20/6/2022 שהוערכו בכ-16,700,000 ש"ח.

מקור העדכון הינו בתוספת 25% בצ"מ, חיזוק לרעידות אדמה וחידוש המערכות.

עלויות חיזוק לרעידות אדמה וחידוש מערכות אינן מהוות לטעמי חלק מעלויות השימור וגם אם היה הבניין משופץ שלא במסגרת הליך שימור, הרי שהיה צורך בעלויות אלו. אומדן בצ"מ של 25% הינו ברף גבוה ובלתי סביר בתמחור פרוייקט שנתוניו ידועים.

התאמה של תוספת הבצ"מ ל-5% וביטול התוספות של חיזוק המבנה וחידוש התשתיות יביא לתוצאה של כ-103,100 ש"ח ביחס ליחידה הנדונה.

מכאן שבנתוני הדו"ח ללא התוספות שאינן קשורות ישירות להליך השימור מתקבלת תוצאה די דומה לתוצאת עלות השימור שנקבעה ע"י המשיבה בהתבסס על שומתו המכרעת של שלומי יפה.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת המבקש כאמור ושעלות השימור היחסית לנכס תחושב בסך של 103,100 ש"ח לתתי חלקות 8,9 ובהתאמה לחלק היחסי עבור תת חלקה 1 כ-96,660 ש"ח.

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

<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 שמאיי המבקש טוענים 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 כאור אין הכרח לסגירה של העסק ומכאן שניתן להכיר בפגיעה בשיעור של כמחצית מדמי השכירות.

מתקבל תחשיב פגיעה כדלקמן:

שטח לחישוב	-	30 מ"ר.
דמ"ש למ"ר	-	150 ש"ח/חודש.
פגיעה	-	50%.
תקופה לחישוב בחודשים	-	6.
סה"כ	-	13,500 ש"ח.

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

מרכיב חדרי היציאה לגג בשווי הזכויות:

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.

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

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 הרואות 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>החלק היחסי לחיוב</u>:
הצדדים חלוקים לגבי החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה בתכנית זו.
שמאי המבקש סבורים כי יש לחשב את החלק היחסי בהתאם לחלק ברכוש המשותף ואילו שמאי המשיבה סבור שיש להתייחס לחלק היחסי כפי שהתקבל בטבלאות האיחוד וחלוקה מחדש שאושרו בתכניות ההמשך של תכנית זו.
במועד הקובע של תכנית זו טרם הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה וטרם נקבעה הקצאה לבעלי הזכויות. מכאן שהחלוקה המופיעה בטבלאות האיחוד וחלוקה טרם נולדה במועד קובע זה.
החלופה המוצעת של שמאיי המבקש הינה לחשב את החלק היחסי של הנישום בהתאם לשטח חלקה 19 שהינו 997 מתוך שטח מגרש 16 שהינו בהיקף של 4,418 מ"ר ובמכפלת חלקה היחסי של תת חלקה 9 שהינו 30/557 חלקים ומתקבל 1.215% במקום 1.74% כבשומת המשיבה.

שיטת שמאיי המבקש למעשה מבוססת על הנחה שאף היא לא מופיעה בהוראות התכנית והיא כי זכויות חלקה 9 יתקבלו במגרש מס' 16 בעוד שהיות שאין כל הוראה שכזו לכאורה אם ההתייחסות הינה לשטח החלקה ביחס לשטח מגרש הרי שהיה צורך לחשב את שטחה ביחס לכלל השטח והזכויות בתכנית וזאת ביחס לחלקים הסחירים במצב הקיים ובמצב המוצע בתכנית. כבר תחשיב טכני של מרכיב זה היה מביא לתוצאה גבוהה יותר של כ-1.472% וזאת עוד בטרם תחשיב הנובע משינויים בשווי שבין שטחי מסחר למגורים וכד'. מכאן שתחשיב חלק יחסי זה אינו ישים ומצריך למעשה ביצוע טבלאות איחוד וחלוקה תאורתיות שאין כל סיבה שיהיו שונות מטבלאות האיחוד וחלוקה שאכן בוצעו במסגרת התכניות הבאות.

לאור האמור יחושב חלק יחסי של 1.74% כמופיע בטבלאות ההקצאה של תכנית רח/22/2010/א'.

<u>הערה</u>:
יש לשים לב שבמידה והיה מחושב במסגרת תכנית זו חלק נמוך יותר של זכויות הרי שלכאורה טבלאות האיחוד וחלוקה היטיבו עם המבקש מעבר לקידום הזמינות ואז במדרגת החישוב הרלוונטית לעניין זה היה צורך בחיוב עבור החלק היחסי המתווסף. היות שבשנים 2013 עד 2017 מדד המחירים לא היה גבוה מעליית ערכי השווי בשוק הנדל"ן כלל אינני בטוח שהעברת החיוב מתכנית רח/22/2010 לתכנית רח/22/2010/א' משרתת את המבקש במקרה הנדון והמשיבה נקטה בעניין זה בתחשיב המקל מתוך שתי החלופות, שכאמור שתיהן אינן מדוייקות מספיק.

לכן גם לאור האמור, אני סבור, שבמקרה הנדון נכון יותר לקבל את עמדת המשיבה שהינה על הצד המקל.

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

שמאי הצדדים חלוקים על עצם ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית זו.

התכנית הנדונה קובעת הוראות לבניית סככות.

תכנית זו מאפשרת את קירוי הפרגולות שאושרו בתקנות ומשכך יוצרת להן השבחה.

מבדיקתי עולה, כי הנושא אף נדון רבות אצל שמאים מכריעים בעבר ונפסק כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב זה.

מקדם ההשבחה לחיוב:

לעניין זה אני מפנה להחלטתי ביחס לתכנית זו בגו"ח 3702/187, רחוב דרך יבנה 64 ברחובות שם קבעתי מקדם 0.05, לאור הגדרת מצללה בחוק התכנון והבניה[2] והעובדה כי השינוי בקירוי המצללה ללא רווח כלל מהווה שינוי מינורי כפי שהגדירו אותו השמאי המכריע, ארז כהן, בשומתו בגו"ח 3648/51 והשמאית המכריעה, רמה מאור, בשומתה בדרך יבנה 43 (גו"ח 3648/27) ולפיכך אני מקבל בנקודה זו את עמדת שמאיי המבקש וקובע מקדם השבחה בשיעור של 0.05.

<u>תכנית רח/22/2010/א'</u>:

<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>

<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.

שמאיי המבקש טוענים כי לא חל שינוי בערכי השווי למסחר וזאת בהתאם לאמור בשומה המכרעת של השמאי המכריע, שלומי יפה וכן הם מפנים 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.

[2] "מצללה (פרגולה) - מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו"

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 שמהנתנונים עולה כי אין 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.

<u>מקדם התכלות 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 שמאיי המבקש קובעים 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.

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

<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 - בשומה של תת חלקה 9 הוערך ב-50,905,253 לפי עסקת המכר ולאחר התאמות.
בשומה של תת חלקה 1 הוערך ב-51,395,253 ש"ח לפי עסקת המכר ולאחר התאמות.
בשומה של תת חלקה 8 הוערך ב-50,905,253 ש"ח לפי עסקת המכר ולאחר התאמות.

שומת המשיבה - 57,783,765 בהתאם לערכי שווי של כל ייעוד בנפרד, כפי שבוצע ביתר תחשיבי השומה.

ראשית כפי שניתן לראות בשומות השונות המבוססות על שווי שונה של עסקת מכר שונות נקבע שווי שונה למגרש במלואו. עסקת המכר עליה מבוססת השומה הינה עסקת מכר למגרש 15 הצמוד 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 נטען כי יש לבצע התאמה לזמן של 5% והפחתה לקונה מיוחד של 10%.

לשיטת המבקש לאחר התאמה נוספת של 1,674,400 ש"ח בגין עלויות החניה ל חלקה 200 מתקבל סך של 50,905,250 ש"ח. מכאן שבפועל בוצעה הפחתה של 19.5% שאינה מתואמת עם הפחתה של 5%+10% והשווי שהיה אמור להתקבל הינו 54,188,393 ש"ח ולא 50,905,253 ש"ח.

ממוצע 3 העסקאות שבוצעו ביחס למגרש 16 עצמו (שאינן מצריכות התאמות בגין חניות) הינו כ-61,620,000 ש"ח למועד ממוצע של 26/5/2022[3].

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 ממנה מתקבל שווי של 55,862,800 ש"ח בהתאם להתאמות שהוצגו.

מכאן שניתן לקבוע שווי במעוגל של 55,000,000 ש"ח.

לא מצאתי כי יש מקום לבצע התאמות נוספות לגבי שוויים אלו.

[3] 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.

מקדם החיוב:

הצדדים חלוקים לגבי המקדם של החיוב.

אין מחלוקת כי הסעיף מבטל את המגבלה שנקבעה בתכנית רח10/2010 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 האי ודאות.

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 רח22/2010, רח4/ג/2000, רח22/2010/א', רח1/22/2010.

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.

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

12.10. ההשבחה מתייחסת לזכויות הבניה במגרש תמורה מס׳ 16 ואינה מתייחסת לחנות הבנויה שאינה מהווה חלק מהממכר.

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.

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 מצב קודם:

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

יתרת זכויות בניה:

גלריה - 15 מ״ר

מקדם שווי - 0.3

מקדסבינוי חדש על ישן - 0.9

סה״כ שטח משוקלל - 4.05 מ״ר

שווי מצב קודם לקיוז - 62,775 ש״ח

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

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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				39,954,900
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ומושע		0.747		
מקדם אי ודאות והתכלות תכנית		0.9		
סה"כ שווי מגרש 16				26,870,963
שווי חלק יחסי של 1.74%				467,555
קיזוז קרן חניה בדחיה		0.747		(74,700)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה לחלק היחסי	96,660	0.747		(72,205)
קיזוז אובדן דמי שכירות	13,500	0.747		(10,085)
סה"כ שווי מצב חדש				310,565
השבחה יחסית לבעלים במעוגל				247,790
היטל השבחה יחסי לבעלים				123,895

<u>תכנית רח/2000/ג'/4</u>:

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

שווי מ"ר מבונה מגורים - 3,800 ש"ח/מ"ר

שווי מצב חדש:

שטח משוער לפרגולות - 100 מ"ר.

מקדם השבחה - 0.05.

מקדם אי ודאות - 0.75.

חלק יחסי לבעלים - 1.74%.

השבחה - 248 ש"ח.

היטל השבחה - 124 ש"ח.

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 מצב קודם:

	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	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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
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 16				30,506,621
שווי חלק יחסי של 1.74%				530,815
קיזוז קרן חניה בדחיה		0.747		(74,700)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה לחלק היחסי	96,660	0.747		(72,205)
קיזוז אובדן דמי שכירות	13,500	0.747		(10,085)
שווי יחסי לבעלים				373,825

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

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	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)
הפחתה לפתרון חניה מגרש 200				(960,000)
שווי ביניים				45,376,500
הפחתה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר ומושע		0.792		
מקדם אי ודאות והתכלות תכנית		0.9		
סה"כ שווי מגרש 16				32,344,369
שווי חלק יחסי של 1.74%				562,792
קיזוז קרן חניה בדחיה		0.792		(79,200)
קיזוז עלות שימור לחנות בדחיה לחלק היחסי	96,660	0.792		(76,555)
קיזוז אובדן דמי שכירות	13,500	0.792		(10,692)
שווי יחסי לבעלים				396,345
השבחה יחסית לבעלים במעוגל				22,520
היטל השבחה יחסי לבעלים במעוגל				11,260

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	-	55,000,000 ש״ח
שווי מצב קודם בהפחתה של 10%	-	49,500,000 ש״ח
השבחה כוללת	-	5,500,000 ש״ח
השבחה לחלק יחסי 1.74%	-	95,700 ש״ח
היטל השבחה יחסי 1.74%	-	47,850 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 כחלקה 19/1 בגוש 3704, רחוב הרצל 170, 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	₪ 247,790	₪ 123,895
תכנית רח/ג/4/2000	24/2/2016	₪ 248	₪ 124
תכנית רח/א'/22/2010	27/6/2017	₪ 22,520	₪ 11,260
תכנית רח/1/22/2010	26/6/2020	₪ 95,700	₪ 47,850

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