גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5 בספטמבר 2016

תיק מס': 1608-2015

לכבוד

יוחננוף נתיבי דור (פרדס קלינג)	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
ע"י אהוד המאירי - שמאי מקרקעין	ע"י אוהד דנוס - שמאי מקרקעין
וע"י חיים כלפון - שמאי מקרקעין	וע"י רועי אייל - שמאי מקרקעין
haim@hameiri.com	office@danco.co.il

בעניין יוחננוף נתיבי דור (פרדס קלינג) נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

בא.ת. הורוביץ, רחובות

<u>חלקה 96 בגוש 3651</u>

<u>מגרש 1 לפי תכנית רח/מק/6/2110</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מס' **20140427.**

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 15.2.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 24.05.2016.

בהסכמת הצדדים הביקור נערך בנוכחות שמאי המבקשים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתם של השמאים אהוד המאירי וחיים כלפון מיום 26.11.2015 ו- 27.1.2016
- נסחי רישום מקרקעין.
- מסמכי תכנית לצרכי רישום.
- תכנית היתר בניה מס' 20140427.

מטעם המשיבה:

- שומתם של השמאים אוהד דנוס ורועי אייל מיום 20.8.2015 ו- 22.10.2015
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 6.1.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	3651
חלקה :	96 (חלק)
מגרש:	1 לפי תכנית רח/מק/6/2110
שטח מגרש	22,822 מ"ר
כתובת:	א.ת. הורוביץ, רחובות
סוג הנכס:	מבנה מסחר ומשרדים בשלבי בנייה
זכויות:	בעלות פרטית במושע

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה מסחרי בהקמה הממוקם ברחוב דרך גד פינת מוטי קינד באזור התעשייה על שם הורוביץ רחובות.

הנכס ידוע כמגרש מס' 1 לפי תכנית רח/6/2110 *ששטחו* 22,822 מ"ר, המהווה חלק מחלקה מס' 96 בגוש 3651 *ששטחה* הרשום הינו 24,010 מ"ר.

הסביבה הינה אזור התעשייה הורוביץ ברחובות, הממוקם בצפון מערב העיר, מצפון לדרך הים, ממזרח לדרך גד פינשטיין וממזרח לשכונת רחובות ההולנדית.

אזור התעשיה הורוביץ המיועד לתעשייה, מסחר ותעסוקה נמצא בתהליכי בניה ופיתוח, בסביבה קיימים מגרשים ריקים לצד מגרשים הנמצאים בשלבי בניה. מצפון לנכס קיים מפעל יפאורה ("ספרינג"). מדרום לנכס עוברת מסילת רכבת ודרך הים (דרך יבנה). ממזרח לנכס קיימים מבני מסחר לרבות מתחם "רמי לוי".

מדרום למבנה מתוכננת הקמת תחנת רכבת, ממערב למגרש ובתחום חלקה 97 בגוש 3651 מתוכננת הקמת תחנת דלק.

לחלקה צורה לא רגולרית עם חזית צפונית באורך כ- 137 מ' לרח' מוטי קינד, הכניסה למתחם הינה מרחוב לובה אליאב.

על המגרש מוקם בימים אלה מבנה הכולל 7 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר הידוע כ"מתחם יוחננוף". הקומות המסחריות בנויות בצורת ח', שבמרכזו מגרש חניה רחב ידיים כמו כן קיימים משטחי חניה במפלס הפונה לרח' מוטי קינד, סה"כ נבנים 423 מקומות חניה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית איחוד וחלוקה **רח/2110**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5261 מיום 05.01.2004, שונה ייעוד חלקות המקור 27,36,37,6,24,7 בגוש 3651 מחקלאי לתעשייה.

במסגרת טבלת האיזון וההקצאה הוקצו לבעלי חלקות המקור המגרשים כדלקמן:

מצב נכנס				מצב יוצא			
גוש	חלקה	שטח בבעלות	חלק בלחקת המקור	בעלים	מגרש	ייעוד	שטח מגרש	חלקים במגרש
3651	7	6,743 מ"ר	חלקים שווי	פרייס אילנה, וינר נחמיה ואריה, גולדנברג מרים	824	תעשייה א'	3,516 מ"ר	100%
3651	27	55,724 מ"ר	100%	פרדס קלינג בע"מ	851	תעשייה ד'	3,828 מ"ר	100%
					850	תעשייה ד'	4,349 מ"ר	100%
					304	מיוחד ג'	3,432 מ"ר	100%
					825	תחנת דלק	2,528 מ"ר	100%
					822	תעשייה א'	4,782 מ"ר	100%
					838	תעשייה ג'	6,109 מ"ר	100%
3651	10	86 מ"ר	7.50%	נעם בנימין	823	תעשייה א'	2,921 מ"ר	1.36%
3651	10	143 מ"ר	12.50%	יפאורה בע"מ				2.25%
3651	1	216 מ"ר	1.60%	פלס ישראל				10.53%
	14	148 מ"ר	1.60%					
	15	111 מ"ר	1.60%					
	34	193 מ"ר	1.60%					
3651	10	286 מ"ר	25.00%	נעם שירה				11.05%
3651	24	145 מ"ר	33.41%					
3651	25	299 מ"ר	25.00%					
3651	33	1,340 מ"ר	25.00%	מיטשניק יצחק				7.93%
3651	33	1,340 מ"ר	25.00%	מיטשניק צבי				7.93%
3651	33	503 מ"ר	9.38%	בורדהה בלהה				2.97%
3651	33	838 מ"ר	15.63%	בורדא מרים				4.95%
3651	33	851 מ"ר	15.89%	מיטשניק				5.04%
3651	33	244 מ"ר	4.56%	מיטשניק דוד				1.45%
3651	33	244 מ"ר	4.56%	מיטשניק נתן				1.45%
3651	33	2,502 מ"ר	25.00%	רודנצקי אירנה				43.11%
				סה"כ				100.00%

התכנית מחולקת ל – 4 מתחמים, המגרשים שהוקצו נכללים במתחם תכנון מס' 4 (המתחם הדרומי).

תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית הינו הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות, לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד, לאישור הוועדה המקומית.

במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכנית הפיתוח של כל המתחם הנדון ובתנאי שהיזם ימלא כל שאר ההוראות והתקנות של התכנית.

השטחים המותרים לתעשייה ייועדו לתעשייה רגילה שאינה תעשיית הייטק.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן הייעודים והשימושים המותרים באזורים השונים:

תעשייה א'

השימושים המותרים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.

תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

החנייה תיפתר בתחום המגרש, תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה מלא לכלל השימושים במגרש בהתאם למפורט בתכנית.

תעשייה ב'

השימושים המותרים - תעשייה, משרדים, שירותים מסחריים, תצוגה.

2 הקומות הראשונות ייעודו למסחר. יתרת הבניין לתעשייה משרדים עם קומה מפולשת ביניהם. בקומה המפולשת תותר חנייה. תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

החזית הראשית תאופיין בקולונדה ותהיה בעלת אופי ארכיטקטוני אחיד.

20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. שטח אזור הקולונדה ייכלל בחישוב השטחים הנ"ל.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

תעשייה ג'

השימושים המותרים - כמו אזור תעשייה א', אולם גודל מגרש מינימאלי יהיה 4 דונם.

תעשייה ד'

השימושים המותרים - תעשייה, מלאכה, אחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית.

יותר איחוד מגרשים עפ"י תכנית בינוי – באישור הוועדה המקומית.

חזית כל הבניינים כלפי פסי הרכבת (החזית הדרומית), תהיה בעלת שפה ארכיטקטונית אחידה כמסומן בתשריט ובאישור מהנדס העיר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, השימושים במרתפים יהיו לחנייה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד.

<u>תחנת תדלוק</u>

תחנת דלק מסוג ב' עפ"י תמ"א 18, משאבות דלק לסוגיו השונים, מתקנים נלווים, אויר, מים וכד'. משרדים, מחסנים, שירותים ומזנון. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י המוסדות המוסמכים ומשרד התחבורה.

<u>מגרש מיוחד ג'</u>

השימושים המותרים - אולמות נוסעים, משרדי תחנת הרכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושירותים נלווים.

להלן זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	זכויות בנייה				גובה	קווי בניין			הערות
			עיקרי תעשייה	עיקרי מסחר/משרדי	שירות מעל הקרקע	מרתף		קדמי	צידי	אחורי	
822	4,782 מ"ר	תעשייה א'	70%	70%	50%	100%	5 קומות, גובה 22.5 מ' ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	6	סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. עומק חזית מסחרית לא יעלה על 12 מ'.
823	2,921 מ"ר	תעשייה א'									
824	3,516 מ"ר	תעשייה א'									
850	4,349 מ"ר	תעשייה ד'	80%	80%	50%	200%	6 קומות, גובה 27 מ'ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	40 מ' משפת הרצועה הקיימת	קומת קרקע מסחרית
851	3,828 מ"ר										
825	2,528 מ"ר	תחנת דלק	10%	10%	10% ובנוסף גגון של 500 מ"ר		2 קומות בגובה של 6 מ'				כפוף להגשת תכנית בינוי
838	6,109 מ"ר	תעשייה ג'	65%	65%	50%	200%	5 קומות, גובה 22.5 מ' ובנוסף 3 מ' מתקנים	עפ"י תשריט	5	6	סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. עומק חזית מסחרית לא יעלה על 12 מ'.
304	3,432 מ"ר	מגרש מיוחד ג' (תחנת רכבת)	100%		20%	70%	2 קומות	עפ"י תשריט	5	0	כפוף לתכנית בינוי, 2000 מ"ר עיקרי מסחר בקומת קרקע

היקף שטחי המסחר המותרים בכל אחד מהיעודים מתוך סה"כ השטחים העיקריים:

ייעוד	שטח מסחר מקסימאלי המותר במגרש
תעשייה א'	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 40%).
תעשייה ב'	2 קומות מסחר (תכסית 60%).
תעשייה ג'	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 50%).
תעשייה ד'	קומת קרקע מסחרית
תעשייה מיוחד	עפ"י טבלת זכויות הבנייה.

מספר מקומות החנייה בכל מגרש יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובהתאם לשימושים ולתכליות המבוקשים. עד עדכון התקן הארצי, החישוב ייעשה עפ"י "הצעה לתקן חדש של משרד התחבורה משנת 1994".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בתכנית מפורטים שלבי ביצוע ומתן היתרי בניה בהתאם להשלמת המטלות התחבורתיות.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **רח/מק/6/2110**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6492 מיום 04.11.2012, מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתחם משולב לייעודים של מסחר, משרדים, תעשייה, תחנת תדלוק ותחנת רכבת ע"י ריכוז וניוד זכויות בנייה ללא שינוי בהיקף הזכויות עפ"י התכנית הראשית.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, להלן פרוט ההקצאה של המגרשים הנדונים:

מצב קיים						מצב מוצע				
גוש	חלק מחלקה	מגרש לפי תב"ע רח/2110	חלק במגרש	שטח	בעל הזכויות	מגרש התמורה	שטח מגרש	ייעוד	החלק היחסי במגרש	בעל הזכויות
3651	1,14,15,34,10 ,24,25,33	823	24.16%	2,920 מ"ר	נתיבי דור	1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	19.91%	נתיבי דור
3651	7,24	824	100.00%	3,515 מ"ר	נתיבי דור					
3651	27	850	100.00%	4,348 מ"ר	פרדס קלינג בע"מ	1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה	80.09%	פרדס קלינג בע"מ
		851		3,827 מ"ר						
		304		3,431 מ"ר		7	6,107 מ"ר	תעשייה	100.00%	
		822		4,781 מ"ר						
		825		2,527 מ"ר		2	1,339 מ"ר	תחנת דלק	100.00%	
		838		6,107 מ"ר						

<u>מגרש מס' 1 – ביעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה</u>

השימושים המותרים הינם: חזית מסחרית, מסחר, משרדים, תעשייה, אולמות, תחנת רכבת, אולמות נוסעים, משרדי תחנה, קופת כרטיסים, שירותים נלווים, מלאכה ואכסון וחנייה.

מבנה תחנת הרכבת יכלול בין השאר: אולם נוסעים, משרדי התחנה, קופת כרטיסים, דרגנועים, מסחר, מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים ושירותים נלווים. חנייה לרכבת, תחנות עלייה והורדה, מוניות וכד' בהתאם לנספח התנועה של התכנית.

התכליות המותרות במרתף יהיו: חנייה מתקנים הנדסיים, אחסון, מעבר להולכי רגל, עמדות בקרה, דוכנים, שירותים.

ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך שטח זה, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

לצורך קביעת שטחי המסחר המותרים חושבו שטחי "החזית המסחרית" בהתאם להוראות תכנית רח/2110 שבתוקף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן זכויות הבנייה לפי תקנון התכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	שטחי בנייה					גובה	קווי בניין	הערות
			עיקרי תעשייה	עיקרי מסחר/משרדים	תחנת רכבת	שירות מעל הקרקע	מרתף			
1	24,010 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	4,505 מ"ר	מסחר 4,000 מ"ר מסחר 4,778 מ"ר משרדים 7,835 מ"ר	1,343 מ"ר	7,609 מ"ר	7,000 מ"ר	43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 8 קומות מעל כניסה	עפ"י נספח הבינוי והוראות התכנית	ניודו זכויות משטח לתחנת דלק בשטח של 1,188 מ"ר. שטח מגרש מקורי 22,082 מ"ר
2	1,339 מ"ר	תחנת דלק	120 מ"ר			550 מ"ר		7 מ' בגובה קומה אחת.		נוידו זכויות של 1,188 מ"ר.
7	6,107 מ"ר	תעשייה ג'	8,914 מ"ר	3,970 מ"ר		4,543 מ"ר	23,698 מ"ר	8 קומות		
8	5,106 מ"ר	תעשייה ב'	9,018 מ"ר	4,085 מ"ר		5,062 מ"ר	21,695 מ"ר	9 קומות		

כמו כן ניתן להוציא היתרי בנייה גם לחלק מהמבנים שבתחום תא השטח.

תותר הוצאת היתרי בנייה בשלבים בהתאם לטבלת שלבי הביצוע המפורטת בתכנית רח/2110.

היתרי הבניה יוצאו לאחר התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי.

- עפ"י תכנית **רח/2000/ב/6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7014 מיום 31.03.2015, נקבעו הוראות לשטחי שירות באזורים שונים ברחבי העיר רחובות. התכנית אינה גורעת מתכניות קודמות אלא מוסיפה שטחים.

להלן זכויות הבנייה לשטחי שירות לאזור תעסוקה/תעשייה עתירת ידע:

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 70% משטח המגרש.

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת: 240%, 80% בכל קומה.

התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה 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 המצטבר.

מימוש זכויות הבנייה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי בניין, תכסית וכו') שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.

בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים ייעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים לצורך ניקוז מי נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב- 20% נוספים (סה"כ 100%) אם שוכנעה בצורך של כך, ובכפוף לתנאים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה הראשונה ייחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד – ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכו'.

היתרי בנייה

- היתר בניה מס' **20120006** מיום 27.03.2014 - הקמת קומפלקס מסחרי על כל ענפיו בתוספת חנייה וחניון.
להלן שטחי הבנייה כפי שהובאו בתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות							סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים
	ייעוד	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	קומת עמודים מפולשת מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חנייה מוצע	אחסנה מוצע	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	בליטות	סה"כ שטחי שירות	
מרתף			-								0	
	מסחר	6,083.11	6,083.11	202.53	92.22	315.02	894.53	1658.36	158.89	2.33	3323.88	9406.99
	מסחר		-			213.77	1597.86	1012.11	361.11		3184.85	3184.85
	מסחר	465.24	465.24			312.13		633.45	226.38		1171.96	1637.2
קומת קרקע	מסחר	1,961.17	1,961.17	76.67		415.58			220.55		712.8	2673.97
ראשונה	משרדים		-								0	0
גג	משרדים		-								0	0
סה"כ		8,509.52	8,509.52	279.2	92.22	1256.5	2492.39	3303.92	966.93		8393.49	16903.01	0

- היתר בניה מס' **20140427** מיום 27.10.2015 – תכנית שינויים, בכל המפלסים, הכולל הקטנת שטחי מסחר, הוספת קומת משרדים חלקית והגדלת שטחי שירות.
להלן שטחי הבנייה כפי שהובאו בתכנית הבקשה להיתר:

שטח עיקרי

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			
	ייעוד	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי
חדר מיתוג				-
-6.7	מסחר		21.58	21.58
-6.8	מסחר	6,083.11	-206.59	5,876.52
-3.3	מסחר	465.24	-465.23	0.01
קומת קרקע	מסחר	1,961.17	540.33	2,501.50
ראשונה	משרדים		1,096.35	1,096.35
שניה	משרדים		0.01	0.01
שלישית	משרדים			-
רביעית	משרדים			-
חמישית	משרדים			-
שישית	משרדים			-
גג	משרדים			-
סה"כ		8,509.52	986.45	9,495.97

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטחי שירות

הקומה והמפלס בבנין	שטחי שירות																שטחים לא מקורים
	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	קומת עמודים מפולשת קיים	קומת עמודים מפולשת מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חנייה קיים	חנייה מוצע	אחסנה קיים	אחסנה מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	מעברים לכלל הציבור	בנייה קיימת	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטחי הבנין	
חדר מיתוג												62.71			62.71	62.71	
-6.7		78.11			213.77	107.85	1597.86	-393.38	1012.11	-946.98	361.11	-185.12		3184.85	3742.67	3764.25	
-6.8	202.53	-73.73	92.22	613.28	315.02	-69.7	894.53	30.77	1658.36	633.45	158.79	260.46	100.6	3323.79	3236.15	9112.67	
-3.3					312.13	-302.49			633.45	-633.45	226.38	-128.5		1171.16	107.52	107.53	
קומת קרקע	76.67	3.24			415.58	-295.4				6.83	220.55	-220.55	471.28	712.8	678.2	3179.7	
ראשונה		72.63				124.19				1357.14		68.28			1622.24	2718.59	677.55
שניה						16.4						33.95			50.35	50.36	108.78
שלישית															0	0	
רביעית															0	0	108.78
חמישית															0	0	
שישית															0	0	654.73
גג															0	0	
סה"כ	279.2	80.25	92.22	613.28	1256.5	-419.15	2492.39	-362.61	3303.92	733.9	966.83	-108.77		8392.6	9499.84	18995.81	1549.84

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

נסחי רישום מקרקעין:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלות/חכירה	הערות	משכנתאות
3651	86	3,827	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.	הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת בניני אריה פרשקובסקי בע"מ ,שלומי טהורי השקעות בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ בגין הסכם שיתוף מיום 29.11.2009.	רשומה משכנתא מיום 12.03.2014 לבנק לאומי לישראל בע"מ, ביחד עם חלקות 86,85,79,76,71 בגוש 3651.
3651	85	4,348	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	79	2,527	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	71	3,431	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.	קיימת הערת אזהרה מיום 12.11.2013 בדבר אתר עתיקות. הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת בניני אריה פרשקובסקי בע"מ ,שלומי טהורי השקעות בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ בגין הסכם שיתוף מיום 29.11.2009.	
3651	76	4,781	מ. יוחננוף ובניו בע"מ (1988) בע"מ, החלק בנכס – 1275/2076. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 801/2076.		
3651	77	2,920	רימבך אליזבת (רודניצקי) החלק בנכס 2155/10000. בנוסי ג'יב – החלק בנכס 10775/100000. רימבך סינטיה – החלק בנכס 10775/100000. יפ – אורה בע"מ – החלק בנכס 225/10000. נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, החלק בנכס 5465/10000.	קיימת הערת אזהרה מיום 12.112013 בדבר אתר עתיקות. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טהורי קלינגר השקעות בע"מ מיום 12.11.2013 על הבעלות של רימבך אליזבת בנוס יג'יב ורימבך סינטיה. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טבורי רלינגר השקעות בע"מ מיום 10.02.2014 על הבעלות של יפ-אורה בע"מ. קיימת הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת טבורי רלינגר השקעות בע"מ מיום 01.04.2014 על הבעלות של נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ.	רשומות משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ, כאשר הלווים הינם טהורי קלינגר השקעות בע"מ.
3651	78	3,515	נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ על החלקה בשלמות.	קיימת הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות מיום 12.11.2013.	רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ביחד עם חלקות 78,77 בגוש 3651.
3651	82	6,107	• רובאב חברה לנכסים בע"מ – החלק בנכס 35/100. • שישן בע"מ – החלק בנכס 15/100. • בניני ארה פרשקובסקי בע"מ – החלק בנכס 35/100. • אר.איי.אם.אס אינווסטמנטס בע"מ – החלק בנכס 3/40. • זקליס בע"מ – החלק בנכס 3/40.		

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בעקבות מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר מס' **20140427** בגין אישור תכנית כדלקמן:

- רח/מק/6/2110 - למועד קובע 19.11.2012.
- רח/2000/ב/6- למועד קובע 15.04.2015.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
רח/מק/6/2110	₪ 3,548,350	אין השבחה

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית רח/מק/6/2110 (19.11.2012)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר **20140427.**

הובא בחשבון כי לא שולם היטל השבחה בגין היתר הבניה הקודם שמספרו 20120006 מיום 27.03.2014 (בגין תכנית רח/6/2110). היטל ההשבחה שולם בגין תכנית הבסיס רח/2110.

במצב הקודם חלה תכנית רח/2110 אשר ייעדה את הקרקע למגרשים בייעודי תעשייה שונים.

במצב החדש תכנית רח/מק/6/2110 המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה במסגרתה אוחדו מגרשים והוקצו בעלויות שונות במגרשים חדשים. בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית, אשר מתבססת במצב הנכנס על תכנית רח/2110, הוקצה מגרש מס' 1 לנתיבי דור (19.9095%) ופרדס קלינג (80.0905%).

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון במצב הקודם מגרשים מס' 824, 823, 850 המהווים את המצב הנכנס של מגרש 1.

בתגובה לשומתו של שמאי המבקש כי הכוונה בחלוקת הבעלים בטבלת ההקצאות הינה שונה מהמוצג בה, נערכה שומה נוספת <u>לכלל התכנית</u>, (תוך התייחסות למימוש

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

החלקי המבוקש בבקשה להיתר מס' 20140457 לתוספת מבנה משרדים במגרש מס' 1).

הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון קיימת מגבלת שלבי ביצוע תחבורתיים והכנת תכנית בינוי, לקבלת היתר בניה.

<u>עלות בלתי מכוסה לחניה</u>

בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר מס' 20140427, קיימת דרישה ל- 249 חניות (222 למסחר ו – 27 למשרדים). לפיכך הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה (25%) ל – 70 מקומות חנייה בגג בהתאם לדרישה עפ"י שטחי הבנייה בבקשה להיתר. עלות הקמת מקום חניה הינו 50,000 ₪.

<u>הפחתה בגין מושע</u>

בשנת 2009 קנתה חברת יוחננוף חלק מהמגרשים 304,822,825,850 ו- 851, תכנית רח/מק/6/2110 אושרה בשנת 2012. הקצאת מגרש מס' 1 של יוחננוף עם חברת נתיבי דור הינה מבחירה (יוחננוף לא מופיע בטבלה). בטבלאות האיזון אשר נערכו ע"י שמאי המבקש לא הובאה בחשבון הפחתה למושע במגרש מס' 1.

מאידך טען שמאי המשיבה כי מכיוון שהעסקות הנ"ל נערכו בשנת 2009 לפני אישור תכנית רח/מק/6/211 ושיקפה מכר במושע, היה צריך להביא בחשבון מושע בשני מצבי התכנון.

<u>מימוש חלקי</u>

ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי של הזכויות מתכנית רח/מק/6/2110, יש לחשב את חלקיות המימוש כחלק יחסי מהזכויות בתכנית החדשה ואותו להכפיל בהשבחה שנוצרה בין שני מצבי התכנון. לעניין פס"ד **דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** טען שמאי המשיבה ניתן בבית המשפט המחוזי ולפיכך אינו מחייב.

שמאי המבקש לא התייחס בחישוב המימוש החלקי לאפשרות מימוש וניצול השטחים במצב תכנוני קודם.

בנוסף חולק שמאי המשיבה על שמאי המבקש שהשתמש במקדמים זהים לתעשייה ולמשרדים. כמו כן, טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש לא הביא בחשבון בחישוב המצב הקודם את אופי המגרשים השונים ואת זכויות הבנייה השונות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה מעסקאות אשר נערכו במגרשים ביעוד תעשיה א' בתחום תכנית רח/2110 בגוש 3651. שווי הקרקע מגלם את ההפחתות לפיתוח, לתכנית בינוי ולשלבי ביצוע תחבורתיים.

תאריך	מגרש	שטח נמכר ממגרש	מחיר	שווי למ"ר קרקע
29.12.2011	864	1570	₪ 2,669,000	₪ 1,700
29.12.2011	864	899	₪ 1,528,300	₪ 1,700
29.01.2012	864	430	₪ 732,104	₪ 1,700
08.05.2012	823	530	₪ 1,000,000	₪ 1,890
09.07.2012	861	2438	₪ 4,244,800	₪ 1,750
17.10.2012	859	1000	₪ 1,667,680	₪ 1,668

בהתאמה למגרש הנדון ולאחר תוספת של 10% בגין מיקום קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע של 1,880 ₪ למ"ר (ביעוד תעשיה א').

להלן ניתוח שווי מ"א אקוויולנטי:

שימושים	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקויולנטי
מסחר ק.ק.	140	2.6	364.00
שירות מסחר	49	2.4	117.60
תעשייה ק.ק.	211	1	211.00
תעשייה ק.א	400	0.6	240.00
תעשייה ק.ב	89	0.3	26.70
משרדים	560	1.3	728.00
שטח שירות לשיווק	451	1.3	586.30
חצר	600	0.2	120.00
סה"כ שטח אקוויולנטי			2,394
שווי דונם תעשייה			₪ 1,880,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 800**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מגרש 825 ביעוד לתחנת תדלוק (במסמך מיום 22.10.2015)[1]

מסחר

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	253	1	253
שטחי שירות עיליים למסחר	253	0.9	227.7
סה"כ שטח אקויולנטי			**480.7**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
סה"כ שווי מסחר (כולל דחיה לפי נתוני ההשוואה)			**₪ 1,009,470**

תחנת תדלוק

מכירות לחודש בק"ל	400	₪
דמי שכירות	160	
דמי שכירות לחודש	64,000	₪
דמי שכירות לשנה	768,000	₪
שיעור היוון	8.500%	
סה"כ שווי לתחנת הדלק	**9,035,294**	**₪**
דחיה 3 שנים 6%	**7,586,000**	**₪**
סה"כ שווי המגרש	**8,595,500**	**₪**

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה (עפ"י שומה מיום 20.8.2015)

שווי מגרש 823

שטח מגרש 2,920 מ"ר

	מ"ר מבונה	מקדם	אקוי'
מסחר ק.ק.	409	2.6	1063.4
שירות מסחר	143	2.4	343.2
תעשייה ק.ק.	616	1	616
תעשייה ק.א	1168	0.6	700.8
תעשייה ק.ב	260	0.3	78
משרדים	1635	1.3	2125.5
שטח שירות לשיווק	1317	1.3	1712.1
חצר	1752	0.2	350.4

סה"כ שטח אקוויולנטי		6,989
שווי מ"ר מבונה		₪ 800
חלק בהצאה למגרש 823 במגרש מס' 1		24.158%
שווי חלק יחסי של מגרש 823		**₪ 1,350,799**

[1] שווי מגרש 825 ביעוד לתחנת דלק לא הובא בחשבון במצב הקודם או במצב החדש לפי שומת ההשבחה המקורית, אלא בשומה נוספת מיום 22.10.15 בתגובה להערות שמאי המבקש, בה שונו מרכיבי השווי בשני המצבים התכנוניים. שווי תחנת התדלוק מוצג לידיעה מתוך מסמך זה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מגרש 824

שטח מגרש 3,515 מ"ר

	מ"ר מבונה	מקדם	אקוי'
מסחר ק.ק.	492	2.6	1279
שירות מסחר	172	2.4	413
תעשייה ק.ק.	742	1	742
תעשייה ק.א	1406	0.6	844
תעשייה ק.ב	313	0.3	94
משרדים	1968	1.3	2558
שטח שירות לשיווק	1585	1.3	2061
חצר	2109	0.2	422

סה"כ שטח אקוויוולנטי 8,414

שווי מ"ר מבונה ₪ 800

שווי מגרש 850 ₪ 6,730,803

שווי מגרש 851

שטח מגרש 4,348 מ"ר

	מ"ר מבונה	מקדם	אקוי'
מסחר ק.ק.	1435	2.6	3731
שירות מסחר	304	2.4	730
תעשייה ק.ק.	1739	0.6	1043
תעשייה ק.א	1739	0.3	522
משרדים	2044	1.3	2657
שטח שירות לשיווק	1870	1.3	2431
חצר	2609	0.15	391

סה"כ שטח אקוויוולנטי 11,505

שווי מ"ר מבונה ₪ 800

שווי מגרש 850 ₪ 9,203,846

סה"כ מצב קודם 17,285,448

מצב חדש

	מ"ר מבונה	מקדם	אקוי'
מסחר עיקרי בגובה 6.7-	22	2	43
מסחר בק.ק תחתונה בגובה 6.8-	5,877	2	11,753
שירות מסחר	3,236	1.8	5,825
מסחר בק.ק. עליונה בגובה 0.00	2,502	2	5,003
שירות מסחר בקומה עליונה	678	1.8	1,221
משרדים	1,096	1.3	1,425
שירות משרדים	1,622	1.3	2,109
חצר ללא שטח תכנת הרכבת	7,900	0.15	1,185

סה"כ שטח אקוויוולנטי 28,564

שווי מ"ר מבונה ₪ 800

שווי מגרש מעוגל ₪ 22,851,358

הפחתה לגודל 5% ₪ 21,708,800

הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה בגג המבנים 25% ₪ 875,000

שווי מצב חדש ₪ 20,833,800

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700

טל' 08-9105599 פקס 08-9105598

geva@gbalter.com

מצב חדש	₪ 20,833,800	
מצב קודם	₪ 17,285,448	
השבחה	**₪ 3,548,350**	

עמדת שמאי המבקש

בתכנית רח/6/2110 אוחדו המגרשים (לפי תכנית רח/2110) למגרשים מס' 1, 2, 7.

מגרש מס' 1 הנדון, לא נוצר ממגרש ספציפי יחיד אלא הוא נוצר מכלל המגרשים של מגרשי התמורה במצב הקודם.

להלן ניתוח טבלאות האיזון וההקצאות:

מצב חדש מגרשים לפי רח/מק/6/2110		תמורה	מצב קודם מגרשים לפי רח/2110	
חלק יחסי	מגרש		חלק יחסי	מגרש
100%	8	<	100%	829
			75.84%	823
19.9095%	1	<	100%	824
			24.16%	823
80.0905%	1	<	100%	850
100%	7		100%	851
			100%	304
			100%	822
100%	2		100%	825
			100%	835

לטענת שמאי המבקש טבלת האיזון הינו מסמך סטטוטורי מחייב המשמש כמעין מסמך קנייני וזאת עד לרישום החלקות החדשות. לפיכך, חישוב השווי היחסי שיש לייחס למגרש מס' 1 יתבצע עפ"י השווים שבטבלת ההקצאות.

בהתאם לאמור לעיל השווי במצב הקודם ייקבע כדלקמן: שווי כל המגרשים במצב הקודם היוצרים את מגרשים מס' 1,2,7 כפול החלק היחסי של מגרש מס' 1 ממגרשי התמורה.

שמאי המשיבה שגה כי חישב את השווי הקודם רק עפ"י חלק ממגרשים 823,824,850 מבלי להתייחס לשאר מגרשי התמורה שמהווים חלק מהמצב הקודם בהתייחס למגרש מס' 1.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן חישוב החלק היחסי של מגרש מס' 1 כחלק מהתמורה היוצאת:

שווי מגרש מס' 1	40,446,024	₪
שווי מגרשים 7+2+1	62,865,867	₪
חלק יחסי של מגרש מס' 1 ממגרשי התמורה	**64.337%**	

כתוצאה מן האמור לעיל השווי הקודם המיוחס למגרש מס' 1 ייקבע עפ"י החלק היחסי של מגרש 1 מסך מגרשי התמורה במצב חדש. מגרש מס' 1 מהווה כ – 64.3% ממגרשי תמורה 1+ 2+ 7, לפיכך המצב הקודם יקבע לפי 64.3% מהמגרשים שיצרו את מגרשי תמורה 7+2+1. ולפיכך במצב הקודם נכללים 64.34% מהמגרשים הבאים: 824, 304, 851, 850, 838, 825, 822, ו – 24.158% ממגרש 823 לפי תכנית רח/2110.

תכנית רח/2110 יצרה מספר מגרשים נפרדים זה מזה וניתן היה למכור אותם לרוכשים שונים בשלמות באותו הזמן.

<u>מימוש חלקי</u>

היתר הבניה נשוא הדיון מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה ברח/מק/6/2110, שמאי המבקש טוען כי יש להיצמד לפס"ד **עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

יישום פס"ד בנשוא הנדון הינו כדלקמן:

שלב א' - סך שטח אקוויוולנטי עפ"י תכנית רח/2110.

שלב ב' - סך כלל השטחים האקוויוולנטיים עפ"י הבקשה להיתר.

ההשבחה תחושב על ידי הפער בין השטחים האקוויוולנטיים בין מצבי התכנון.

<u>הפחתה בגין גודל</u>

בהתאם להיקף השטחים במגרש מס' 1 והיקף העסקה הובאה בחשבון הפחתה לגודל של 7.5%.

<u>מושע</u>

הן במצב הקודם והן במצב החדש הזכויות מצויות במושע.

ריבוי הבעלים גורם לדחייה ארוכה ולעתים חולפות מס' רב של שנים עד שבעלי הזכויות מצליחים לממש את הזכויות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי המבקש ציין את העררים הבאים המתייחסים לנושא ההפחתה למושע: **ערר מס' 95/14+99+100+159, ערר מס' 8134/12, ערר מס' תא/85066/10**. כמו כן צוינו מאמרו של עו"ד אריה קמר בספרו "דיני הפקעת מקרקעין" ושל ירמיהו אלוני במאמרו "שווי זכויות הבעלות משותפת בלתי מסוימת" (מושע).

בהתאם לכלל תכונות המקרקעין הובאה בחשבון בשני מצבי התכנון הפחתה למושע של 10%.

<u>תחשיב השווי האקוויוולנטי</u>

מקדמי השווי מתבססים על הכרעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בעניין גוש 3645 חלקה 3.

<u>מצב קודם</u>

מגרש	ייעוד	שטחים + מקדמים								סה"כ שטח אקוויוולנטי	חלק יחסי	הפחתה למושעא	שטח אקווי' למגרש
		עיקרי תעשייה	מקדם	עיקרי מסחר	מקדם	עיקרי משרדים	מקדם	שירות	מקדם				
822	תעשייה א'	3,347	0.8	669	2.5	2,678	1	2391	0.6	8,463	1	1	8,463
823	עם חזית	2,044	0.8	409	2.5	1,635	1	1460	0.6	5,169	24.16%	0.9	1,124
824	מסחרית	2,461	0.8	492	2.5	1,969	1	1758	0.6	6,223	1	1	6,223
850		3,478	0.8	1,304	2.5	2,174	1	2174	0.6	9,521	1	1	9,521
851	תעשייה ד'	3,062	0.8	1,148	2.5	1,914	1	1914	0.6	8,382	1	1	8,382
304	תחנת רכבת			3,431	2.5			686	0.6	8,989	1	1	8,989
838	תעשייה ג'	3,970	0.8	1,069	2.5	2,901	1	3054	0.6	10,582	1	1	10,582
825	תחנת דלק	6,000	1	253	2.5					6,633	1	1	6,633

סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם	59,916
החלק היחסי המיוחס למגרש מס' 1	64.34%
שטח אקוויולנטי למגרש מס' 1	**38,550**

<u>מצב חדש</u>

ייעוד	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח מסחרי במפלס 6.7	21.58	2.5	53.95
שטח מסחרי עיקרי בק"ק תחתונה במפלס -6.8	5,876.52	2.5	14,691.30
שטח מסחרי עיקרי בקומת 0.00	2,501.50	2.5	6,253.75
שטח משרדים עיקרי בקומה עליונה	1,069.36	1	1,069.36
שטח שירות במפלס -6.8	3,236.15	0.5	1,618.08
שטח שירות במפלס 0.00	678.20	0.6	406.92
שטח שירות במפלס 5.00	1,622.24	0.5	811.12
סהכ			24,904.48
הפחתה לגודל			92.50%
הפחתה למושעא			90%
סה"כ מ"ר אקוויוונלטי מצב חדש			**20,732.98**

מצב קודם	38,550
מצב חדש	20,755
אין השבחה	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

שומת השבחה זו עוסקת בחישוב ההשבחה בגין מימוש חלקי של הזכויות בתכנית רח/מק/6/2110 במסגרת בקשה להיתר **20140427 במגרש מס' 1.**

ביום 23.08.2015 הופקה ע"י הועדה המקומית דרישת תשלום להיטל השבחה בעבור מימוש עפ"י היתר 20140427, עפ"י שומת השבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה ביום 20.08.2015. בעקבות פניית שמאי המבקש כי יש לחשב באופן שונה את הזכויות במצב הקודם עפ"י טבלת ההקצאה, ערך שמאי המשיבה ביום 22.10.2015 שומת השבחה נוספת כוללנית בה נקבעה השבחה מלאה בגין אישור תכנית רח/מק/6/2110/6 ובוצע חישוב מימוש חלקי לפי בקשה להיתר 20140457 וכן נוספה השבחה בגין תכנית רח/2000/ב/6.

מאחר ובגין שומה זו לא הופקה דרישת תשלום והיא לא הוגדרה כתיקון שומה אני סבורה כי יש להתייחס אליה כמסמך תגובה לשומת המבקש.

<u>המצב התכנוני החדש</u>

עפ"י תכנית רח/מק/6/2110, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה הוקצה לבעלי הזכויות במגרשים 304, 823, 824, 825, 838, 850 ו – 851 (להלן "מגרשי המקור") ביחד מגרש מס' 1 ביעוד למסחר תעסוקה ותחבורה.

יצויין כי לחלק מהמגרשים הללו הוקצו בנוסף גם מגרשים 2 ו – 7.

<u>המצב התכנוני הקודם</u>

עפ"י תכנית רח/2110, (המהווה תכנית איחוד וחלוקה אף היא) מיועדים מגרשי המקור לייעודי תעשיה שונים, ומגרש מיוחד.

עפ"י שמאי המשיבה בעת מימוש הזכויות בהיתר מס' 2012006 מיום 27.03.2014 להקמת קומפלקס מסחר ותעסוקה, שולם היטל השבחה עפ"י תכנית רח/ 2110 ולא שולם היטל השבחה בגין תכנית רח/מק/6/2110.

<u>העקרונות לחישוב ההשבחה</u>

תכנית רח/מק/6/2110 הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לחלק מתכנית רח/2110.

המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי במגרש מס' 1 המיועד למסחר תעסוקה ותחבורה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י טבלת ההקצאה (ראה להלן פרק המצב התכנוני ס'6) הוקצה מס' 1 כדלקמן:

- 19.9059% ממגרש מס' 1 הוקצה לחברת נתיבי דור שהינם בעלי 24.158% ממגרש 823 ומגרש 824 בשלמות. (להלן "קבוצה 1")
- 80.0905% ממגרש מס' 1 הוקצה ביחד עם מגרשים 2 ו – 7 לפרדס קלינג בעלי מגרשים 822, 825, 838, 304, 850 ו – 851. (להלן "קבוצה 2")

מאחר ומדובר באיחוד וחלוקה מורכב ולאחר שבחנתי מס' חלופות לחישוב ההשבחה הגעתי למסקנה כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה הינה כדלקמן:

במצב הקודם יובאו בחשבון הזכויות במגרשים שלהם הוקצו מגרשים 1, 2 ו-7.

במצב החדש יובאו בחשבון מגרשים 1, 2 ו – 7.

לאחר שתקבע ההשבחה המלאה למגרשים 1, 2 ו – 7 יקבע החלק היחסי לכל אחד מהמגרשים.

בשלב שני יקבע המימוש החלקי במסגרת ההיתר.

שווי מצב קודם

להלן פרוט הזכויות שיש להביא בסה"כ במצב הקודם:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	חלק יחסי
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	100.00%
822	תעשיה א'	4,782	100.00%
823	תעשיה א'	2,921	24.16%
824	תעשיה א'	3,516	100.00%
825	תחנת דלק	2,528	100.00%
838	תעשיה ג'	6,109	100.00%
850	תעשיה ד'	4,349	100.00%
851	תעשיה ד'	3,828	100.00%

<u>דחיה בגין שלבי ביצוע ופיתוח</u>

מאחר ועל כל המגרשים בסביבה חלים מגבלות לקבלת היתר בהתאם לשלבי הביצוע של הפרויקטים התחבורתיים ובגין מצב הפיתוח, הרי שהשווי בעסקאות ההשוואה משקף את הדחיה ואין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב חדש

- מגרש מס' 1 – ביעוד מסחר תעסוקה ותחבורה

שווי המגרש מתייחס לזכויות הבניה בהתאם לשימושים המותרים בתכנית, בהתאם להוראות התכנית תובא בחשבון האפשרות להסב את שטחי התעשיה למשרדים.

בחישוב השווי של מגרש מס' 1 קיימת מחלוקת בין הצדדים על ההפחתות אשר יש להביא בחשבון.

<u>הפחתה למושע</u>

מאחר והמגרש הוקצה למס' גופים עסקיים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה למושע, אני סבורה כי שיעור ההפחתה הראוי הינו 10%.

<u>הפחתה לגודל</u>

הפרויקט הינו גדול באופן יחסי לפרויקטים בסביבה (אלפי מטרים למסחר, משרדים ותעשיה), לפרויקטים מסחריים מסוג זה יתרונות לגודל מחד, אולם מאידך מדובר בפרויקט מורכב, שנדרש זמן לשיווקו. בשקלול היתרונות והחסרונות ולאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, כי שיעור ההפחתה לגודל הינו 5%.

<u>עלות חניה עודפת</u>

בגין ניצול הזכויות במגרש מס' 1 בשלמות נדרשים 422 מקומות חניה, בגין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר נדרשים 257 מקומות חניה. בפועל, כוללת הבקשה להיתר 423 מקומות חניה מתוכם 244 מקומות בחניון גג.

אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות חניה עודפת וזאת מאחר וסה"כ החניות שנבנו הינם בהיקף החניות הנדרש לכל הפרויקט ובהתחשב בכך שניתן לבנות די מקומות חניה מעל הקרקע ובגג ואין צורך בחפירת מרתפי חניה. אני סבורה כי בבניית מקומות חניה בגג אין עלות עודפת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- מגרש מס' 2 – ביעוד לתחנת תדלוק

לאחר שבחנתי את הנחות העבודה לפיהן נערך חישוב שווי תחנת התדלוק, אני מאמצת את חישוב השווי לתחנת תדלוק שערך שמאי המשיבה.

- מגרש מס' 7 – לתעשיה:

יוערך בהתאם למקדמי השווי של כל אחד מהשימושים מסחר, תעשיה ושטחי שירות.

<u>מימוש חלקי</u>

הצדדים חלוקים על האופן בו יש לחשב את שיעור המימוש החלקי.

פס"ד המנחה בענין זה הינו פס"ד **עמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים:** *"המסקנה המתבקשת מכל אלה, שחלקיות המימוש, בדיוק כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה המקורית, הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם)**. יחסיות זו אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב"מוצר תכנוני חדש", המחייב, כפי שקבעה הוועדה בעצמה, יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם על ידי הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם מדובר בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ"ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות**. *חזרנו לפשוטו של מקרא: חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"מידת המימוש החייבת בהיטל". קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו."*

בהתאם לעקרונות פסק הדין שיעור המימוש דהיינו היחס בין ההשבחה המלאה להשבחה החלקית יקבע בהתאם ליחס שבין השטח האקוויולנטי של מגרש מס' 1 בשלמות לעומת השטח האקוויולנטי המנוצל במסגרת ההיתר. יחס זה המהווה את שיעור המימוש יוכפל בהשבחה המלאה של המגרש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה:

תאריך	מגרש	שטח נמכר ממגרש		מחיר	שווי למ"ר קרקע
29.12.2011	864	1,570	₪	2,669,000	₪ 1,700
29.12.2011	864	899	₪	1,528,300	₪ 1,700
29.01.2012	864	430	₪	732,104	₪ 1,700
08.05.2012	823	530	₪	1,000,000	₪ 1,890
09.07.2012	861	2,438	₪	4,244,800	₪ 1,750
17.10.2012	859	1,000	₪	1,667,680	₪ 1,668
					₪ 1,735

העסקאות משקפות שווי קרקע ביעוד תעשיה א' 1,700 ₪ למ"ר, אני סבורה כי המחיר משקף את שווי הקרקע בסביבה.

מבדיקת ערכי שווי בסביבה נקבעו מקדמי שווי לכל אחד מהשימושים כדלקמן:

מסחר - מקדם 2.4

משרדים - מקדם 1

תעשיה - מקדם 0.7 - בממוצע לתעשייה בפרויקט מודרני משולב במסחר ומשרדים.

שטחי שירות - מקדם 0.4 - בממוצע כנספח לשימושים השונים.

להלן ניתוח שווי מ"ר אקוויוולנטי:

שימושים	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקויולנטי
מסחר ק.ק.	140	2.4	336
משרדים	560	1	560
תעשייה	700	0.7	490
שטח שירות	500	0.4	200
סה"כ שטח אקויולנטי			1,586
שווי דונם			1,735,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 1,094**

שווי מ"ר מבונה אקויולנטי הינו **1,100 ₪.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

להלן שווי המגרשים (המלא)

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מסחר	תעשיה	משרדים	שרות	שטח אקויזל	שווי מ"ר	סה"כ שווי
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	2,000		1,431	686	6,505.40	₪ 1,100	₪ 7,155,940
822	תעשיה א'	4,782	669	3,347	2,678	2,391	7,582.90	₪ 1,100	₪ 8,341,190
823	תעשיה א'	2,920	409	2,044	1,635	1,460	4,631.40	₪ 1,100	₪ 5,094,540
824	תעשיה א'	3,516	492	2,461	1,969	1,758	5,575.70	₪ 1,100	₪ 6,133,270
825	תחנת דלק	2,528	253			500	807.20	₪ 1,100	₪ 8,473,920
838	תעשיה ג'	6,109	1,069	3,970	2,901	3,054	9,466.57	₪ 1,100	₪ 10,413,227
850	תעשיה ד'	4,349	1,391	3,478	2,087	2,174	8,729.88	₪ 1,100	₪ 9,602,868
851	תעשיה ד'	3,828	1,225	3,062	1,837	1,914	7,685.72	₪ 1,100	₪ 8,454,292
									₪ 63,669,247

להלן שווי המגרשים המיוחסים למגרשים 7+2+1 במצב הקודם

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	שווי מלא	חלק יחסי	שווי מצב קודם
304	מגרש מיוחד ג'	3,432	₪ 7,155,940	100.00%	₪ 7,155,940
822	תעשיה א'	4,782	₪ 8,341,190	100.00%	₪ 8,341,190
823	תעשיה א'	2,920	₪ 5,094,540	24.16%	₪ 1,230,739
824	תעשיה א'	3,516	₪ 6,133,270	100.00%	₪ 6,133,270
825	תחנת דלק	2,528	₪ 8,473,920	100.00%	₪ 8,473,920
838	תעשיה ג'	6,109	₪ 10,413,227	100.00%	₪ 10,413,227
850	תעשיה ד'	4,349	₪ 9,602,868	100.00%	₪ 9,602,868
851	תעשיה ד'	3,828	₪ 8,454,292	100.00%	₪ 8,454,292
סה"כ מצב קודם					**₪ 59,805,446**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

מגרש מס' 1

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	8,778	2.40	21,067.20
תעשיה / משרדים	4,505	1.00	4,505.00
משרדים	7,835	1.00	7,835.00
תחנת רכבת	1,343	2.40	3,223.20
שטחי שירות	7,609	0.40	3,043.60
סה"כ			39,674.00

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
סה"כ שווי	**₪**	**43,641,400**
מושע		0.90
גודל		0.95
שווי מצב חדש	**₪**	**37,313,397**

מגרש מס' 2

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	120	2.40	288.00
שטחי שירות	50	0.40	20.00
סה"כ			308.00

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
שווי זכויות בניה	**₪**	**338,800**
תחנת דלק	**₪**	**7,586,000**
שווי מצב חדש	**₪**	**7,924,800**

מגרש מס' 7

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	2,443	2.40	5,862.72
תעשיה	8,914	0.70	6,239.80
משרדים	1,527	1.00	1,527.20
שטחי שירות	4,543	0.40	1,817.20
סה"כ			15,446.92

שווי מ"ר מבונה	₪	1,100
סה"כ שווי	**₪**	**16,991,612**

שווי המצב החדש סה"כ שווי מגרשים 1+2+7 **₪ 62,229,809**

מצב קודם	₪	59,805,446
מצב חדש	₪	62,229,809
השבחה	**₪**	**2,424,363**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ההשבחה למגרש מס' 1 בהתאם לחלק היחסי בשווי המצב החדש:

מגרש	שווי	חלק יחסי
1	₪ 37,313,397	59.96%
2	₪ 7,924,800	12.73%
7	₪ 16,991,612	27.30%
סה"כ	**₪ 62,229,809**	**100.00%**

סה"כ ההשבחה	₪ 37,313,397
חלק יחסי	59.96%
השבחה למגרש מס' 1	**₪ 1,453,664**

להלן תחשיב שיעור המימוש החלקי עד כה בהתאם לבקשה להיתר:

מימוש מלא

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוויולנטי
מסחר	8,778	2.40	21,067.20
תעשיה/ משרדים	4,505	1.00	4,505.00
משרדים	7,835	1.00	7,835.00
תחנת רכבת	1,343	2.40	3,223.20
שטחי שירות	7,609	0.40	3,043.60
סה"כ			**39,674.00**

בקשה להיתר

שימוש	סה"כ שטח קיים	מקדם	סה"כ שטח אקוויולנטי
מסחר	8,400	2.40	20,159
תעשיה/ משרדים	-	1.00	-
משרדים	1,096	1.00	1,096
תחנת רכבת	-	2.40	-
שטחי שירות	5,694	0.40	2,278
סה"כ			**23,533**

שיעור המימוש	59.3%

השבחה למגרש 1	₪ 1,453,664
שיעור המימוש	59.3%
השבחה למימוש חלקי	**₪ 862,262**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית רח/2000/ב/6 (14.04.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי תכנית רח/2000/ב/6 הרחיבה את זכויות הבניה לשטחי שירות במגרש מס' 1, עם זאת לא בוצע מימוש במסגרת היתר 20140427 הנדון.

עמדת שמאי המבקש

תכנית רח/2000/ב/6 הינה תכנית כללית לרחבי העיר ואינה רלוונטית לנכס הנדון.

תכנית רח/מק/6/2110 מאפשרת 14,000 מ"ר שטחי שירות במגרש. במגרש קיימת יתרת זכויות בנייה לשטחי שירות מתכנית קודמת שלא ניתן לנצל, לפיכך התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

תכנית רח/2000/ב/6 קבעה את היקף שטחי השירות ליעודים השונים בעיר לרבות באזור לתעסוקה/תעשיה עתירת ידע.

להלן השוואה בין שני מצבי התכנון:

	מצב קודם – תכנית רח/מק/6/2110	מצב חדש תכנית רח/2000/ב/6	ניצול בהיתר 20140427
מעל הקרקע	7,609 מ"ר	15,975 - 70% מ"ר	5,694.46 מ"ר
מתחת לקרקע	7,000 מ"ר	54,772- 240% מ"ר	3,805.38 מ"ר

תכנית רח/2000/ב/6 הרחיבה את זכויות הבניה לשטחי שירות, עם זאת, היקף השטחים שנוצלו בהיתר קטן מהזכויות לשטחי שירות במצב הקודם, לפיכך אני סבורה כי **אין מימוש** של התכנית במסגרת הבקשה להיתר הנדונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מימוש	השבחה	היטל השבחה
רח/מק/6/2110	19.11.2012	מלא	₪ 1,453,664	₪ 726,832
		חלקי	₪ 862,262	₪ 431,131
רח/2000/ב/6	15.04.2015		אין מימוש	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com