גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 23/8/2021
מס' תיק-פניה 610-2378-2020

לכבוד,

גלעד אביגד – המבקש
באמצעות רועי בלייר – שמאי מקרקעין
דוא"ל: roi@shamaot.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות – המשיבה
באמצעות אוהד דנוס – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ohad@danco.co.il

שומה מכרעת
גוש 3704 חלקה 398
רחוב בנימין 3
רחובות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 11/6/2021.

3. המועדים הקובעים

תכנית	מועד קובע
רח/2000/ב	16/05/1987
רח/2010	16/06/1995
רח/2000/ב/1	12/06/1996
רח/22/2010	26/07/2013
רח/2000/ב/6	15/04/2015
רח/22/2010/א	27/06/2017
רח/1/22/2010	26/06/2020

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 16/2/2021 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאים רועי בלייר ואנדרי כץ-אהרונוב מיום 11/11/2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 19/7/2020.
- רישיון בניה 421 מיום 31/3/1947 + תכנית בקשה נלווית.
- רישיון בניה מס' 4282 מיום 23/3/1959 + תכנית בקשה נלווית.
- רישיון בניה מס' 4512 מיום 17/9/1959[1] + תכנית בקשה נלווית.
- תכנית בקשה להיתר מס' 809 מאושרת מיום 30/1/1974.
- צילומי מסך כאסמכתאות לנתוני ההשוואה – פלט מאתרים "BMBY", "יד 2" ו- "מידע-נדל"ן".
- כתב תביעה לקביעת זכות לדמי מפתח בנכס הנדון + תכתובות בעניין התביעה + הסכם פשרה (לא חתום) מ-נובמבר 1999.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים אוהד דנוס ורועי אייל מיום 19/8/2020.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 10/12/2020.
- החלטת ועדה לשימור אתרים, ישיבה מס' 2012001 מיום 25/12/2012.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	3704.
חלקה:	398.
שטח החלקה הרשום:	854 מ"ר.
כתובת:	בנימין 3, רחובות.
סוג הנכס:	חלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים ותיק המיועד לשימור.

[1] יום אישור הבקשה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה קיים בניין מגורים בחזית ומבנים ישנים בעורף החלקה.

הנכס ידוע כחלקה 398 בגוש 3704, רחוב בנימין 3, רחובות.

שטח החלקה הרשום הינו 854 מ״ר ועליה בנוי כאמור בניין מגורים ששטחו על פי מסמכי הרישוי שנמצאו כ- 176 מ״ר ברוטו בקומת קרקע + כ- 176 מ״ר ברוטו בקומה א׳ + מרפסות זיז.

צורת החלקה אינה רגולרית ולה חזית דרומית לכיוון רח׳ בנימין באורך כ- 22 מ׳ ועומק מרבי כ- 40 מ׳.[2]

הבניין הקיים בחזית החלקה הינו בניין ותיק אשר הוקם ככל הנראה לפני שנת 1947 (מועד מסמך הרישוי המוקדם ביותר שנמצא), בעת הביקור נראה כי המבנה עבר/עובר שיפוץ ומשמש בפועל למגורים עבור 2 דירות בקומת הקרקע ו-2 דירות בקומה א׳ (על פי השילוט ייתכן כי משמש בפועל בחלקו למשרדים).

עורף החלקה מהווה שטח פתוח המשמש בפועל כחניון בתשלום ובגבולה הצפוני שרידי מבנים ותיקים מוזנחים שאינם בשימוש.

<u>סביבת הנכס</u>

הנכס ממוקם במרכז העיר רחובות, כ- 20 מ׳ מפינת הרחובות הרצל/בנימין בצידו הצפוני של רחוב בנימין רחוב הרצל מהווה את ציר התנועה הראשי בעיר, הרחוב מאופיין בסביבה מסחרית עם תנועה רבה של הולכי רגל וכלי רכב.

רחוב בנימין מסתעף מזרחה מרחוב הרצל, סביבתו הקרובה לרחוב הרצל מאופיינת בחזית מסחרית אך המשכו של הרחוב מאופיין בעיקר בבנייני מגורים ותיקים ללא יחידות מסחר.

מעברו המערבי של רחוב הרצל קיים רחוב לבקוביץ ובהמשכו רחוב בילי״ו אשר בו ממוקמת התחנה המרכזית של העיר רחובות לצד קניון רחובות הידוע כיום כקניון ״עופר רחובות״.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית מנדטורית – R6</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה בעיתון רשמי 1180 מתאריך 26/3/1942.

תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז המסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור פיתוח ״Development zone״.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	זכויות בניה למגורים	בניין חוץ	גובה בניין
1,000 מ״ר	15% משטח המגרש ועד 150 מ״ר	עד 25 מ״ר למוסך, חדר כביסה או מחסן	9 מ׳ ועד 2 קומות, בשטחים מסחריים של אזור פיתוח ניתן לאשר 3 קומות במקסימום גובה 11 מ׳

בשנת 1946 אושרה מהדורה עדכנית (תוספת) לתכנית (ע.ר. 1528 מיום 17-10-1946) אשר קבעה כי השטח המבונה למגורים יהיה 15% או 180 מ״ר הנמוך מהשניים או כפי שתאשר הוועדה המחוזית בתכניות מפורטות.

[2] על פי מדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי "GOVMAP".

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית רח/2000/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3447 מתאריך 1/5/1987.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים.

בבניינים עם חזית מסחרית ניתן לייעד לכל חנות ששטחה לפחות 40 מ״ר, מחסן בקומת המרתף בשטח של 40% משטחה וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.

באזור מסחרי ניתן יהיה לבנות מרתפים כפי שייקבע בתכניות המפורטות. השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך תקני החנייה.

7.2.2. <u>תכנית רח/2010</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4309 מתאריך 1/6/1995.

הנכס הנדון כלול במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש הכולל ברובו אזור מרכז עסקים ראשי וכן, דרכים ושצ״פ.

שטח המתחם לאיחוד וחלוקה מסומן כמתחם תכנון מס׳ 22 הכולל בנוסף לנכס שני מגרשים שייעודם ״מעורב - מסחר ומגורים קיים״ (חלקה 548 וח״ח 200).

מיקום החלקה הנדונה הינו בתחום השטח המסווג כמרכז עסקים ראשי.

<u>עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה במתחם מס׳ 22</u>

א. מדרחוב ברח׳ יעקב עם אופציה לחניון מתחת לרחוב.

ב. כביש מחבר בין רחוב יעקב ורחוב בנימין ברוחב 15 מ׳.

ג. חניון פרטי עם תקן חניה מוגדל מתחת לכל השטח.

ד. תב״ע מפורטת הכוללת בינוי ואיחוד וחלוקה מחדש לכל שטח המתחם בשני חלקים (צפוני ודרומי כמסומן בתשריט).

ה. הריסת כל המבנים במתחם למעט בחלקות 200 ו- 584[3].

ו. יעוד הבניה החדשה – מרכז עסקים ראשי.

<u>ההוראות הרלוונטיות לאזור מרכז עסקים ראשי</u>

- תכליות:

התכליות המותרות הינן בין השאר, מסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל, בתי קולנוע, מועדונים חברתיים, מועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים וכו׳.

- זכויות הבניה:

תכסית	מס׳ קומות	סה״כ שטח בניה	קווי בניין		
			קדמי	צדדי	אחורי
50%	5 קומות	140%	0 מ׳	0 מ׳	6 מ׳

הערות:

- גודל מינימלי של בתי אוכל, חנויות מזון וחנויות לממכר קלטות יהיה 40 מ״ר.
- בחניונים תת קרקעיים יותר קו בניין 0 לכל הכיוונים.
- קו בניין למשרדים מעל מסחר יהיה 5 מ׳ אף אם קו הבניין המותר למסחר הינו 0.
- בשטחים מסחריים תהיה חובת בניית קולונדה, בעומק 3 מ׳ לפחות, בחזית לרוחב או לשביל ציבורי, אשר לא תיחשב באחוזי הבניה.
- באזורים מסחריים, תותר גלריה למסחר בקו בניין 0 מעל קולונדה, אף אם קו הבניין בפועל גדול יותר.
- לבניינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת סותרות הוראות תכנית זו.

[3] ככל הנראה מדובר על חלקה מס' 548 אשר בשטחה מסומן בניין קיים (ייעוד מעורב – מסחר ומגורים קיים), בדומה לחלקה 200.

- תמריצים:

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה (תמריצים) עד לסף עליון של 170% זכויות בניה, על פי חלוקה לאזורים כאשר החלקה הנדונה מסומנת כאזור מס' 1 לגביו נקבעו התמריצים הבאים:

- תמריצים במקרה של פינוי כמפורט להלן[4]:

	תוספת בניה בקומת קרקע במ"ר		תוספת בניה בקומות עליונות במ"ר	
	דייר מוגן	לא מוגן	דייר מוגן	לא מוגן
פינוי מ"ר חנות בחזית הרחוב	1.10	0.33	3.10	0.90
פינוי מ"ר חנות בירכתיים (חלון ראווה שאינו בחזית)	0.75	0.22	2.10	0.60
פינוי מ"ר בית מלאכה בקומת קרקע	0.56	0.17	1.60	0.50
פינוי מ"ר בדירת מגורים או משרדים בקומות העליונות	0.40	0.12	1.10	0.33

- עבור בניית מקומות חניה מעל לתקן יתווספו זכויות בניה בסך 6.25 מ"ר בקומת קרקע ו- 25 מ"ר בקומות העליונות עבור מקום חניה כאשר תוספת הבניה חייבת בחניה מתאימה כמו הבניה המקורית.
- תינתן תוספת של 7% לבניה שתתחיל תוך שנה מיום אישור התכנית, 5% לבניה שתתחיל בשנה השנייה ו- 2% לבניה שתתחיל בשנה השלישית.

- חישוב אחוזי הבניה:

- אחוזי הבניה יחושבו מ- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית אך בכל מקרה של איחוד חלקות, יחושבו זכויות הבניה מ- 75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.
- בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט למפורטים בתכנית ולדוגמא: קומת עמודים מפולשת, קולונדות, מעברים בין חנויות הפתוחים לכלל הציבור, מקומות חניה, מקלט ושירותי בית כללים משותפים, פירי צנרת ומעליות, בליטות וכו'. באזורים בעלי שימוש מסחרי, לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות למערכות מכניות.
- במרתפים יחושבו באחוזי הבניה השימושים המסחריים בלבד לרבות מחסנים בכפוף לתכנית רח/2000/ב. בבנייני משרדים יותרו מחסנים בשטח 10% משטח המשרד אשר לא יחושבו באחוזי הבניה ובתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.
- בחניות ששטחן מעל 750 מ"ר יותרו מחסנים בשטח כולל של 30% מהשטח הבנוי מבלי שיחושבו באחוזי הבניה ובתנאי שימוקמו בקומות המרתף, שלא ישמשו כמקום מכירה ושיהיה קשר ישיר בין המחסן והחנות.

- סגירה חורפית לבתי אוכל:

בתקופה שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל תותר הקמת מתקן למתן הגנה מפני מזג האוויר ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית האוכל בתחום החלק הסלול של רחוב המיועד לשימוש הולכי רגל בלבד לרבות כיכר, מעבר, פסג' ורחבה ובתנאי שיובטח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב של 3 מ' לפחות.
לא תותר סגירה חורפית במקומות בהם רוחב המדרכה אינו מגיע עד 5 מ'.

- הריסת מבנים:

יותר המשך השימוש בבניין המסומן להריסה לייעוד לו הוא משמש בפועל ובלבד שעובר לתכנית זו לא היה זה שימוש חורג.
לא יינתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבניינים המיועדים להריסה.
כל היתר בניה במגרש או בחלקה עליהם נמצא בניין המסומן להריסה יותנה בהריסת הבניין[5].

[4] המבחן למתן תמריצים עבור פינוי יהיה על פי המצב הפיזי בפועל והמצב המשפטי סמוך למועד הוצאתו של היתר הבניה.
[5] מלבד היתרי בניה הנחוצים מטעמי בטיחות ובריאות.

7.2.3. <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4412 מתאריך 28/5/1996.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רחובות ומטרתה קביעת הוראות בניה למרתפים.
באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית החלה על האזור.
השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך חישוב תקני החניה.

7.2.4. <u>תכנית 2000/טו (לא אושרה למתן תוקף – לידיעה בלבד)</u>

הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק התו"ב, פורסמה בי.פ 5375 מיום 3/3/2005 ולפיה הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז המרכז קבעה תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית רח/2000/טו המסמנת את המבנה בחזית החלקה הנדונה כמבנה לשימור.

ביום 11/12/2006 החליטה הוועדה המחוזית – מחוז מרכז, להאריך את תוקף התנאים לפי ס' 78 למשך שנתיים מיום פרסום ההודעה על התנאים או עד להפקדתה של התכנית, לפי המועד המוקדם וביום 12/12/2007 פורסמה בי.פ 5748 הודעה בעניין זה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

ביום 3/11/2008 החליטה הוועדה המחוזית – מחוז מרכז, להאריך את תוקף התנאים לפי ס' 78 עד לתאריך 11/12/2009.

להלן התנאים למתן היתר:

- תחום שטח ההכרזה יוגדר כאתר לפי התוספת הרביעית לחוק (סעיף 76א).
- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום שטח ההכרזה יהיה קבלת המלצת הוועדה לשימור מבנים ואתרים בעיריית רחובות, טרם קבלת החלטת הוועדה המקומית.
- ככל שהחלטת הוועדה המקומית תעמוד בניגוד או בסתירה להמלצת הוועדה לשימור מבנים ואתרים, על הוועדה המקומית יהיה לנמק במפורט את הטעמים להחלטתה.
- תוקף הוראות אלו יהיה לשנתיים מיום פרסום ההודעה על התנאים, עד למועד ביטולם או שינויים של התנאים או עד להפקדתה של התכנית, לפי המועד המוקדם.

7.2.5. <u>תכנית רח/22/2010</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6627 מתאריך 11/7/2013.
מטרת התכנית הינה יצירת מתחם המשלב מבנה מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים עם מבנים ועצים לשימור בהיקף זכויות בניה של כ- 9,400 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ו- 250 יח"ד.
חלק משטח החלקה הנדונה ממוקם בתחום מגרש מס' 10 (יחד עם גו"ח 3704/397) המיועד למסחר ומשרדים וחלק נוסף נכלל בשטח שצ"פ כאשר המבנה בחזית החלקה מסומן כמבנה לשימור.
בהוראות התכנית נקבע כי לאחר אישורה ולפני מתן היתרי בניה, תערך על ידי הוועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התכנית וכפי שיפורט בהמשך, במסגרת תכנית רח/22/2010/א, חולק המתחם ל- 4 מתחמי איחוד וחלוקה כאשר החלקה הנדונה כלולה יחד עם גו"ח 3704/397, במתחם הכולל את מגרש 10 ושטחי שצ"פ.

<u>ההוראות הרלוונטיות למגרש 10 – מסחר ומשרדים (בתמצית)</u>

- שימושים:
  - בקומת הקרקע – מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים[6].
  - מקומה א' ומעלה – משרדים ושירותי בריאות.
  - בקומות תת קרקעיות – מחסנים, חניות לציבור, למשרדים ולמסחר במבנים חדשים בלבד. לא תותר חניה במבנים המיועדים לשימור.

- זכויות הבניה במגרש 10:

שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר				מס' קומות		גובה מבנה מעל פני הים	קווי בניין - 0 לכל הכיוונים
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ (כנקוב בתכנית)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
	עיקרי	שרות	שרות					
1,180	4,550	1,900	3,305	6,500	9	4	87 מ'	

- הוראות בינוי נוספות:
  - מבנים לשימור עם תוספות חדשות – הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התיעוד לאחר קבלת חוו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
  - המבנה צריך להתאים בחזיתותיו בשתי הקומות הראשונות לסגנון המבנים לשימור.
  - בתא שטח 10 הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה דרך רחוב בנימין.
  - בתא שטח 10 תוספת הקומות לא תהיה מעל המבנים לשימור אלא בנסיגה. החל מקומה 3, קומות המשרדים יהיו בנסיגה מקו בניין 0.
  - חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, גובה מקסימלי של החניה העליונה יהיה 1 מ' מתחת לגובה המדרכה ומתחת לגובה השצ"פ הגובל במבנה בתא שטח 10 בלבד.
  - קו בניין מחייב הינו קו 0 לכל אורך החזיתות.
  - לא תותר הריסת מבנה לשימור אך הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה.
  - היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה של מגרשים אלו יפקעו.
  - לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.
  - בתחום המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. ניתן להותיר פחות מכך אם יותקנו מתקני החדרה מלאכותיים.

- בתכנית נקבעו תנאים למתן היתרים ובין השאר:
  - אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית.
  - עריכת מסמך הכולל מבנים לשימור ומבנים לפינוי. המסמך יכלול את הקשר בין ההיתרים למבנים חדשים והמבנים לשימור.
  - הגשת תיק תיעוד לכל המבנים המיועדים לשימור.
  - אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתבסס על הנחיות תיקי התיעוד.
  - בתאי שטח 3, 4 ו- 10 פעולות השימור יבוצעו בעת ובעונה אחת עם הבניה החדשה, בתאי שטח אלו תנאי לאכלוס המבנים יהיה גמר השימור בפועל.

[6] בתנאי שתואם לרשימת ההגבלות של הוועדה המקומית, שאינו גורם למטרדים.

- דרישת החניה ומס' החניות המוצעות על פי נספח התנועה במגרש 10:

יעוד	שטח בניה עיקרי	תקן חניה דרוש	מס' מקומות חניה דרוש*	מס' מקומות חניה מוצע	
מסחר	1,140 מ"ר	1 : 60	17	קומת קרקע	0
				קומת מרתף 1-	17
משרדים	3,410 מ"ר	1 : 60	57	קומת קרקע	0
				קומת מרתף 1-	11
				קומת מרתף 2-	30
				קומת מרתף 3-	36
סה"כ			*76	*96	

*כנקוב בנספח התנועה

- מימוש התכנית (סעיף 7.1):

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

7.2.6. <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7014 מתאריך 31/3/2015.

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות בתחום מרחב תכנון העיר רחובות על פי הייעודים השונים ובין השאר, כלהלן:

ייעוד	שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת	שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת
תעסוקה / תעשייה עתירת ידע	70% משטח המגרש	80% לקומה * 3 קומות
מסחר	40% משטח המגרש	100% עד 3 קומות

בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שרות בהיקף גדול יותר בתכניות בניין עיר מאושרות, יחולו השטחים על פי השטח הגדול ולא במצטבר.

במקרה של שילוב שימושים, יהיו שטחי השרות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.

7.2.7. <u>תכנית רח/22/2010/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7524 מתאריך 12/6/2017.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם בנימין יעקב.

כפי שנאמר בנספח העקרונות לעריכת טבלאות ההקצאה, התכנית מחלקת את שטחה ל- 4 מתחמים והקצאת הזכויות התבצעה עבור כל מתחם באופן עצמאי.

חלקה 398 הנדונה כלולה יחד עם גו"ח 3704/397 במתחם A הכולל את מגרש מס' 10, ששטחו 1,180 מ"ר, בייעוד מסחר ומשרדים ויתר השטחים בחלקות 397 ו- 398 סווגו בייעוד שצ"פ.

בהתאם לטבלת ההקצאות, הוקצה לבעלי החלקה הנדונה חלק יחסי במגרש 10 בשיעור 34.23% ויתרת הזכויות בשיעור 65.77% הוקצתה לבעלי חלקה 397.

כמו כן, בכל אחת מהחלקות הר"מ סומן מבנה לשימור כאשר תרומת כל מבנה נרשמה כהקצאה עבור בעלי חלקת המקור בהתאמה – חלקה 397 וחלקה 398.

טבלת הזכויות למגרש 10 - ללא שינוי מטבלת הזכויות שנקבעו למגרש זה בתכנית רח/22/2010 הר"מ כאשר צוין כי השטח העיקרי בסך 4,550 מ"ר כולל את המבנים לשימור.

כמו כן, ביחס לתא שטח 14 (מגרש בייעוד מגורים ומסחר מצפון לנדון), נאמר כי חניות ליח"ד ולמסחר יוסדרו בתכנית לקרן חניה של עיריית רחובות או בתחום תא שטח מס' 10 באישור של מהנדס העיר.

תנאי למתן היתר יהיה בין השאר, אישור תשריט לצרכי רישום על ידי הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

7.2.8. <u>תכנית רח/1/22/2010 (414-0751032)</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8901 מתאריך 7/6/2020 ובעיתונות ביום 11/6/2020.
התכנית מבטלת את סעיף 7.1 של הוראות תכנית רח/22/2010 (סעיף מימוש התכנית כמפורט לעיל).
כמו כן, התכנית קובעת תנאי לפיו נדרש אישור נת"ע למתן היתר בניה למרתפים, תשתיות, עוגנים והשפלת מי תהום במרחק הקטן מ- 8 מ' מגבול המגרש במגרשים הגובלים רחוב הרצל (כגון מגרש מס' 10 הנדון).

7.3. <u>רישוי</u>

7.3.1. <u>רישיון מס' 421 מיום 31/3/1947</u>
רישיון לשימוש בבניין קיים בעורף החלקה בתור מסגרייה לעובד אחד.

שטח המסגרייה 15 מ"ר.

7.3.2. <u>רישיון מס' 4282 מיום 23/3/1959</u>
רישיון לאישור מצב קיים וכיסוי מרפסת בגג, במבנה שבחזית החלקה.

במסמך הבקשה צוין כי תוכן הבקשה הינו לאשר מצב קיים של סגירת משטח הכניסה הקיים.

שטח הבניין: 167.5 מ"ר.

שטח המשטח: 5.6 מ"ר.

7.3.3. <u>רישיון מס' 4512 מיום 17/9/1959</u>[7]
רישיון למחסן מתחת למדרגות קיימות במבנה שבחזית החלקה.

במסמך הבקשה צוין כי מטרת הבקשה הינה לאשר סגירת השטח בין העמודים הקיימים בקומת הקרקע לשם התקנת מחסן (במקום המחסן אשר פורק) לאחסנת סחורות של חנות.

שטח בניה קיים: 173 מ"ר

שטח בניה מבוקש: 8.8 מ"ר.

7.3.4. <u>תכנית בקשה להיתר מס' 809 מאושרת מיום 30/1/1974</u>
היתר בניה להקמת חנות אלקטרו מכניקה בשטח 45 מ"ר בעורף החלקה.

[7] יום אישור הבקשה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מקרקעין

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 8/10/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 3704.

חלקה: 398.

שטח רשום: 854 מ״ר.

הבעלים: אביגד דב – 1/4, אביגד גלעד 1/4, גנז דורון – 1/2.

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

רשומה הערת אזהרה לטובת פרטיים (הרוכשים בהסכם המכר כמפורט להלן).

8.2 הסכם מכר

על פי הסכם מכר מיום 19/7/2020, נמכר הנכס הנדון בשלמותו תמורת 5,500,000 ₪.

בהתאם לנאמר בהסכם, על החלקה בנוי בית מגורים הכולל 2 כניסות (מזרחית ומערבית) ובכל אחת מהן 2 דירות (אחת בקומת קרקע ואחת בקומה א׳) ובסה״כ 4 דירות.

שתי הדירות בכניסה המערבית והדירה בקומת הקרקע בכניסה המזרחית, מושכרות בשכירות חופשית ובלתי מוגנת.

הדירה בכניסה המזרחית, בקומה הראשונה, מושכרת בשכירות מוגנת והקונה יישא בכל התשלומים ו/או החיובים הקשורים ביחסים עם הדייר המוגן.

9. ההשבחה עפ״י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאי המבקש
רח/2010	16/06/1995	143,233 ₪	אין השבחה
רח/22/2010	26/07/2013	2,293,800 ₪	אין השבחה
רח/22/2010/א	27/06/2017	317,800 ₪	אין השבחה
רח/1/22/2010		665,100 ₪ (מועד קובע[8] - 16/2/2020)	אין השבחה (מועד קובע - 22/6/2020)

10. התכניות לגביהן תיבחן ההשבחה

שמאי הצדדים בחנו את ההשבחה בגין התכניות המפורטות בסעיף 9 הר״מ.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הנוספות החלות על הנכס במצב החדש, מצאתי לנכון לקבל את הסכמתם לפיה לא חלה השבחה בגין תכניות אלו ובהתאם לכך תיבחן ההשבחה (ככל שחלה) בגין אישור התכניות שבמחלוקת כמפורט להלן.

[8] כנקוב בשומת המשיבה (בשובר התשלום נקוב תאריך קובע 26/6/2020).

11. <u>תכנית רח/2010 (מועד קובע – 16/6/1995)</u>

11.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת משינוי ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחר.

השימוש המיטבי הינו הנכס כבנוי ומאחר ולא מדובר על תוספת בניה אלא רק שינוי שימוש ממגורים למסחר, הרי שחובת ההריסה שנקבעה בתכנית רח/2010 אינה חלה.

שווי קומת הקרקע במצב קודם הוערך בשימוש למגורים לפי 173 מ״ר בנוי X 980 $[9] = 169,540 $.

שווי קומת הקרקע במצב חדש הוערך בשימוש למסחר לפי 173 מ״ר בנוי X 1,680 $[10] = 290,640 $.

לאור האמור, התקבלה תוספת שווי בקומת הקרקע בסך 121,100 $ בכפוף להפחתות כלהלן:

- הסבת קומת הקרקע למסחר גורמת לפגיעה בשווי המגורים בקומה א׳ הנאמדת ב- 5% מתוך שווי המגורים שהוערכו בסך 169,540 $ (בדומה לקומת הקרקע כאמור לעיל), כלומר הפחתה בסך 8,477 $.
- עקב שינוי הייעוד למסחר, נדרש להוסיף 4 מקומות חניה כך שנגרעת חצר עורפית בשטח 100 מ״ר אשר הוערכה לפי 175 $ למ״ר, כלומר הפחתה בסך 17,500 $.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לפי 173 מ״ר X 240 $ = 41,520 $.

לסיכום, התקבלה השבחה כזמינה בסך 53,603 $ ובהפחתה בגין דחייה בשיעור 10%[11] ההשבחה הינה 48,243 $ שהם 143,233 ₪[12].

בתגובה להפניית שמאי המבקש לשומה מכרעת בגו״ח 3704/609 (ראה בהמשך), השיב כי הטענה להסבת קומת הקרקע למסחר לא נטענה בפני השמאית המכריעה שם ובנוסף, מיקום הנכס הנדון בתחילת רח׳ בנימין ובסמיכות לרחוב הרצל עם חשיפה גבוהה להולכי רגל, הינו בעל פוטנציאל גבוה יותר להפוך למסחרי.

[9] בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 3703/283 לפיה הוערך שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הנדון בסך 550 $ למגורים צמודי קרקע ובהתאמה לצפיפות של 4 יח"ד (הפחתה של 20%) ותוספת רכיב עלויות בניה הכוללות פחת (ללא פירוט) ורווח יזמי שחוק 10%.

[10] בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 3703/283 לפיה הוערך שווי מ"ר בנוי למסחר למועד הקובע הנדון בסך 1,680 $.

[11] לטענת שמאי המשיבה מדובר על שינוי שימוש התואם תכנית כך שתקופת הדחייה הינה כחצי שנה עד שנה בלבד אך לצורך הזהירות נקבעה הפחתה בשיעור 10% המגלמת דחייה של שנתיים.

[12] בתגובה לטענת שמאי המבקש כי במועד הקובע קיימת דיירת מוגנת, השיב כי לא הוצגו מסמכים התומכים בטענה.

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

11.2.1. <u>כללי</u>

התכנית משנה את יעוד המקרקעין ל"מרכז עסקים ראשי" בשימושים של קומת קרקע מסחרית ו- 4 קומות משרדים ומימושה כפוף להריסת כל המבנים במתחם ולאישור תכנית איחוד וחלוקה לכל שטח המתחם בשני חלקים.

לפיכך, תחשיב המשיבה הקובע השבחה בגין הסבת קומת הקרקע למסחר, אינו תואם להוראות התכנית וככל שמדובר על השבחה בגין שימוש חורג בקומת הקרקע, הרי שלא ניתן להביאה בחשבון במימוש הנדון אלא רק במועד אישור השימוש החורג ככל שיאושר, ואף במצב דברים זה לא חלה השבחה לאור קיומה של דיירת מוגנת בקומת הקרקע במועד הקובע והיעדר היתכנות כלכלית.

ההשבחה בשומת המבקש נבחנה בהתאם להפרש בין שווי הנכס במצבו (מצב קודם) לבין שווי הקרקע כפנויה עליה חלות הוראות תכנית רח/2010 (מצב חדש) כמפורט להלן:

11.2.2. <u>המצב הקודם</u>

שווי המצב הקודם הוערך כאמור על פי שווי הנכס במצבו, בהתבסס על השטחים הבנויים ב- 3 מבנים בחלקה כמפורט להלן:

- מבנה מגורים בחזית החלקה ששטחו 173 מ"ר בכל אחת מהקומות קרקע ו- א' + 8.8 מ"ר מחסן בקומת הקרקע במקדם שווי 0.6 + 8.8 מ"ר מרפסת עורפית סגורה במקדם שווי 0.6 + 8 מ"ר מרפסות זיז במקדם 0.5 ובסה"כ כ- 360.6 מ"ר אקווי' שהוערכו לפי 980 $ למ"ר בנוי[13] ומתקבל שווי בסך 353,349 $.
- מבנה מלאכה בעורף החלקה ששטחו כ- 47 מ"ר + חצר תפעולית 100 מ"ר[14] במקדם שווי 0.15 + חצר שולית 280 מ"ר[14] במקדם שווי 0.1 ובסה"כ כ- 90 מ"ר אקווי' שהוערכו לפי 360 $ למ"ר[15] ומתקבל שווי בסך 32,407 $.
- מבנה מסחר בעורף החלקה ששטחו 45 מ"ר + חצר תפעולית 100 מ"ר[14] במקדם שווי 0.15 + חצר שולית 100 מ"ר[14] במקדם שווי 0.1 ובסה"כ 70 מ"ר אקווי' שהוערכו לפי 1,428 $ למ"ר[16] ולאחר קיזוז עלויות שיפוץ להכשרת המבנה בסך 13,500 $[17], מתקבל שווי בסך 86,460 $.

לאור האמור לעיל, התקבל שווי מצב קודם בסך 472,216 $.

[13] בדומה לשומת המשיבה.
[14] שטח על פי הערכה.
[15] לפי שווי לשימוש משרדים כפי שנקבע בשומת המשיבה ובהפחתה בשיעור 10% (כפי שנאמר בשומת המבקש).
[16] בהתבסס על השווי למ"ר בנוי למסחר כפי שנקבע בשומת המשיבה, בהפחתה למיקום בשיעור 15% (ביחס לרחוב חרל"פ 12, פינת רחוב טלר ממנו נלמד השווי למ"ר).
[17] לפי 45 מ"ר X 300 $ למ"ר.

11.2.3. <u>המצב החדש</u>

שווי המצב החדש הוערך כאמור על פי שווי הקרקע כפנויה כמפורט להלן:

התכנית קבעה זכויות בניה בשיעור 140% אשר יחושבו מתוך 75% משטח החלקה ומתקבל בענייננו 896.7 מ״ר בחלוקה לקומת קרקע למסחר ו- 4 קומות משרדים כלהלן:

- קומת קרקע למסחר בשטח כ- 179.3 מ״ר אשר הוערכו לפי 490 $ למ״ר מבונה[18] ומתקבל שווי בסך 87,877 $.
- 4 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 717.4 מ״ר אשר הוערכו לפי 400 $ למ״ר מבונה[19] ומתקבל שווי בסך 286,944 $.
- הובאה בחשבון חצר תפעולית למסחר בשטח 200 מ״ר (הערכה) במקדם שווי 0.15, כלומר 30 מ״ר אקווי׳ ולפי שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 490 $מתקבל 14,700 $.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי בסך 10,000 $.

לאור האמור התקבל שווי הקרקע כזמינה בסך 379,521 $ ולאחר הפחתה בגין דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה והריסת המבנים במקדם 0.71 (4 שנים, שיעור היוון 9%), התקבל שווי מצב חדש בסך 268,862 $.

11.2.4. <u>סיכום</u>

לאור האמור לעיל, הגיע שמאי המבקש למסקנה לפיה לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור התכנית הר״מ לחיזוק מסקנה זו הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 3704/609 (רח׳ בנימין 10) שם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית רח/2010 אשר שינתה את ייעוד הנכס שם ממגורים ג׳ למרכזי מסחר כאשר היה מדובר על מבנה הכולל 2 דירות בקומת קרקע ודירה נוספת בקומה עליונה.

[18] לפי שווי מ"ר בנוי בסך 1,428 $ כאמור לעיל ובניכוי 20% רווח יזמי ו- 700 $ עלות בניה למ"ר.
[19] לא צוינו נתוני השוואה.

11.3. <u>הכרעה</u>

11.3.1. <u>האפשרות להסבת שטחי מגורים למסחר מכח התכנית</u>

החלקה הנדונה כלולה במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש הכולל ברובו שטח המסווג כמרכז עסקים ראשי. קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בפרשנות הוראות התכנית כאשר שמאי המשיבה קבע השבחה בגין אפשרות הסבת שטחים קיימים ממגורים למסחר ואילו שמאי המבקש טען כי התכנית לא אפשרה זאת מאחר ותנאי לקבלת היתרי בניה מכוחה הינו הריסת המבנים הקיימים וזאת גם כאשר מדובר על הסבת שטחים בלבד ללא בניה חדשה.

בהוראות התכנית ניתנו מספר התייחסויות לאפשרות השימוש במבנים הקיימים כלהלן:

- בסעיף 17ב' נאמר כי לבניינים קיימים ניתן יהיה להוציא היתר לבניה נוספת ולשינויים או לשיפוצים רק אם אין הבניה הקיימת ו/או התוספת סותרות הוראות תכנית זו.

  הוראה זו מתייחסת לשינויים בבניין קיים אך כאמור מאפשרת הוצאת היתרי בניה רק אם אין הבניה הקיימת ו/או הבניה החדשה סותרת את הוראות התכנית אך בענייננו מדובר כאמור בבניה קיימת למגורים שאינה תואמת לתכנית כך שהוראה זו אינה מאפשרת הסבת השטחים הקיימים בנכס.

- בסעיף 20 נקבעו עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה בכל אחד מהמתחמים ולגבי מתחם מס' 22 (הנדון) נאמר בין השאר, "הריסת כל המבנים במתחם"[20].

  הוראה זו אינה מגבילה את חובת ההריסה רק למקרים של תוספת בניה אלא מתייחסת להוצאת היתרי בניה באופן כללי ולדעתי ניתן להסיק מכך שההגבלה חלה גם כאשר לא מדובר על תוספת בניה חדשה.

- בסעיף 39 נאמר כי יותר המשך השימוש בבניין המסומן להריסה לייעוד לו הוא משמש בפועל ובלבד שעובר לתכנית זו לא היה זה שימוש חורג. לא יינתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבניינים המיועדים להריסה אך בשטחים המיועדים לפי תכנית זו למגורים או למסחר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה הנחוצים מטעמי בטיחות ובריאות ומותר יהיה לבצע שיפוצים שאינם דורשים היתר בניה. כל היתר בניה אחר יותנה בהריסת הבניין. כל היתר בניה במגרש או בחלקה עליהם נמצא בניין המסומן להריסה יותנה בהריסת הבניין.

  סעיף זה מדגיש את התנאי להריסת המבנים וגם כאן אין החרגה לגבי הסבת שטחים.

לסיכום, הוראות התכנית הקובעות כי היתרי הבניה כפופים להריסת המבנים אינן מחריגות מקרים בהם מדובר על הסבה בלבד כך שלהבנתי לא ניתן לקבוע כי חלה השבחה בגין הסבת קומת הקרקע למסחר כפי שבוצע בשומת המשיבה.

מעבר לאמור לעיל, יש לציין כי בענייננו מדובר כאמור בחלקה המסומנת כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה כך שמדובר בחלקת מקור אשר במועד הקובע טרם נקבעה ההקצאה עבורה ולפיכך לא ניתן לנצל זכויות בניה מכח התכנית במועד זה ומדובר בסיבה מספקת לכשעצמה להיעדר אפשרות להוצאת היתר.

[20] למעט בחלקות מסוימות שאינן כוללות את החלקה הנדונה (ראה פירוט לעיל).

11.3.2. <u>הגישה לפיה תיבחן ההשבחה</u>

במצב הקודם החלקה מסווגת כחלק מאזור פיתוח לפי תכנית R/6 ובתחומה קיים בניין המשמש למגורים כך שניתן לקבל את הסכמת הצדדים לכך שהשימוש המיטבי הינו הבניין הקיים.

במצב החדש, התכנית משנה את ייעוד הקרקע באופן שאינו תואם לשימוש המגורים ולפיכך יש לבחון מהו השימוש המיטבי בדומה לגישה בה נקט שמאי המבקש.

11.3.3. <u>שווי הנכס במצבו</u>

11.3.3.1. <u>המבנה בחזית החלקה</u>

קיימת הסכמה עקרונית לפיה שתי הקומות הקיימות נבנו כחוק כאשר שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בנוי בסך 173 מ״ר בקומה ושמאי המבקש טען כי מעבר לשטח זה קיימים שטחי מחסן ומרפסות.

ברישיון מס׳ 4282 נקוב שטח קיים בסך 167.5 ומשטח כניסה מבוקש בשטח 5.6 מ״ר (בסה״כ כ- 173 מ״ר) וברישיון מס׳ 4512 שהופק מאוחר יותר נקוב שטח קיים בסך 173 מ״ר ושטח מבוקש למחסן בסך 8.8 מ״ר.

מסמכי הרישוי שאותרו ישנים למדי ולאחר שעיינתי בהם מסקנתי הינה כי השטח הקיים הנקוב ברישיון מס׳ 4512 בסך 173 מ״ר הינו שטח קומת הכניסה לרבות משטח הכניסה המקורה כפי שאושר ברישיון מס׳ 4282, כלומר השטח המשמש לדירות הינו 167.5 מ״ר בקומה כנקוב ברישיון מס׳ 4282 + מחסן בקומת הקרקע בשטח 8.8 מ״ר כפי שאושר ברישיון מס׳ 4512.

המחסן הר״מ הינו שטח שנסגר בקומת עמודים ומכאן ניתן להסיק כי קיים שטח מאושר בקומה א׳ מעל המחסן לגביו טען שמאי המבקש כי מדובר בשטח מרפסת סגורה ולאור הנתונים שבפניי קיבלתי את עמדתו.

בנוסף, טען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את מרפסות הזיז בסך 8 מ״ר, מבלי שטענה זו נסתרה על ידי המשיבה. מדובר על מרפסות שאינן מופיעות במסמכי הרישוי שאותרו אך מאחר וקיימת סבירות גבוהה כי הן אושרו בעת הקמת הבניין (במסגרת רישיון בניה שמסמכיו לא אותרו), מצאתי לנכון לקבל את עמדתו.

לאור האמור לעיל, להלן סיכום היקף השטחים הבנויים במבנה החזיתי אשר יובאו בחשבון:

- בקומת הכניסה: 167.5 מ״ר + מחסן בשטח 8.8 מ״ר.
- בקומה א׳: 167.5 מ״ר + מרפסת סגורה בשטח 8.8 מ״ר + מרפסות זיז בשטח 8 מ״ר.

11.3.3.2. <u>מבנים נוספים בעורף החלקה</u>

- ברישיון מס׳ 421 מיום 1947 אושר שימוש בבניין קיים בעורף החלקה בתור מסגריה לעובד אחד בשטח 15 מ״ר.

  המועד הקובע הינו מעל 48 שנים לאחר מועד הרישיון כאשר כבר במועד הרישיון מדובר היה בבניין קיים.

  לאור גיל המבנה, מהות ההיתר והיקף השטח שאושר, אני סבור כי במועד הקובע המבנה אינו תורם לשווי המקרקעין.

- על פי תכנית בקשה להיתר מס׳ 809 המאושרת משנת 1974 אושרה הקמת חנות בשטח 45 מ״ר בעורף החלקה.

  במועד הקובע המבנה הנ״ל בן כ- 21 שנה ולפיכך קיימת סבירות גבוהה כי הוא תורם לשווי בכפוף לעלויות שיפוץ בדומה לגישה בה נקט שמאי המבקש (300 $ למ״ר[21]) ובהתחשב בכך שמדובר במסחר עורפי.

[21] לא הוצגו מטעם המשיבה טענות הסותרות את עלות השיפוץ שהוערכה על ידי שמאי המבקש ונמצאה על ידי בתחום הסביר.

11.3.3.3. <u>שווי מ״ר בנוי למגורים</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ״ר בנוי למגורים הינו 980 $ כאשר שמאי המשיבה ביצע התאמות משווי מ״ר מבונה בסך 550 $ למגורים צמודי קרקע כפי שהוערך בשומה מכרעת בגו״ח 3703/283 ומבדיקתי נמצאו שומות מכריעות נוספות בהן נקבעה הערכת שווי קרקע דומה (באזורים שונים למועד קובע 12/6/1996)[22].

בשומה המכרעת הר״מ מדובר היה במבנה צמוד קרקע ותיק ששטחו 72 מ״ר כאשר השמאית המכריעה קבעה תוספת שווי בגין רכיב הבניה בסך 450 $ ובהתאמה לנכס הנדון (4 דירות בבניין דו קומתי) מתקבל להערכתי כ- 890 $ למ״ר בנוי[23].

כמו כן, שטח החצר / חניה המיוחסת למגורים תובא בחשבון במקדם שווי 0.1[24].

11.3.3.4. <u>שווי מ״ר בנוי למסחר</u>

שמאי השיבה העריך את השווי למ״ר בנוי בסך 1,680 $ בהתבסס על השומה המכרעת בגו״ח 3703/283 ואילו שמאי המבקש טען כי משווי זה יש להפחית 15% בגין מיקום.

מעיון בשומה המכרעת הר״מ עולה כי הערכת השווי למ״ר מסחר בנוי נקבעה במסגרת הערכת שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ, כאשר מהשווי למ״ר בנוי בסך 1,680 $ הופחתו רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 700 $ וכך התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 700 $. לפיכך, להבנתי השווי בסך 1,680 $ אינו לבניה ותיקה כבעניינו ולכן יש לבצע התאמות כלהלן:

- מקדם התאמה למבנה בן כ- 21 שנה (משופץ[25]) – 0.95.
- התאמה למיקום (בשימוש מסחר) ביחס לגו״ח 3703/283 (רח׳ חרל״פ 12 פ׳ רח׳ טלר) – בהתחשב במועד הקובע ובמיקום הנכס הנדון בסמוך לרחוב הרצל (אך לא בחזית לרחוב), מצאתי לנכון, לצורך הזהירות, להביא בחשבון הפחתה מסוימת בגין מיקום במקדם 0.95.
- התאמה למאפייני יחידת המסחר כחנות יחידה בעורף חלקה הכוללת מבנה מגורים בחזית (אך בסביבה המאופיינת בחזית מסחרית) – 0.8.

לאור האמור לעיל, מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר מתואם לנדון בסך כ- 1,210 $.

יצוין כי בשומה המכרעת הר״מ, חושב שווי הנכס בהתבסס על השווי למ״ר מבונה, ללא תוספת שווי בגין חצר תפעולית (כלומר שווי החצר מגולם) ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון תוספת שווי לחצר המשמשת את יחידת המסחר גם בעניינו.

[22] לדוגמא גו"ח 3648/79, 3647/34, 3648/189.
[23] 550 $ X 0.8 מקדם שווי לבינוי + 450 $ תרומת בניה.
[24] ביחס לשווי שטחים בנויים ובהתחשב בהיקף שטח החצר ומהותה.
[25] כאמור לעיל, תובא בחשבון הפחתה בגין עליות שיפוץ המבנה כך שהערכת שוויו תגלם מבנה לאחר שיפוץ.

11.3.3.5. <u>סיכום – שווי הנכס במצבו</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס במצבו[26]:

<u>תרומת החנות בעורף החלקה</u>

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי'</u>
שטח החנות	45 מ"ר	1.00	45
חצר / חניה	50 מ"ר	מגולם	-
סה"כ שטח אקווי'			45
שווי מ"ר בנוי למסחר (בעורף החלקה)			$ 1,210
תרומת החנות בעורף החלקה כפעילה			$ 54,450
הפחתה בגין עלויות שיפוץ	45 מ"ר	$ 300	$ 13,500
תרומת החנות בעורף החלקה במועד הקובע			**$ 40,950**

<u>תרומת המבנה בחזית החלקה</u>

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי'</u>
קומת קרקע	167.5 מ"ר	1.0	167.5
מחסן (קומת קרקע)	8.8 מ"ר	0.5	4.4
קומה א'	167.5 מ"ר	1.0	167.5
מרפסת עורפית סגורה קומה א'	8.8 מ"ר	0.8	7.0
מרפסות זיז	8.0 מ"ר	0.3	2.4
חצר / חניה	582.7 מ"ר	0.10	58.3
סה"כ שטח אקווי'			407.1
שווי מ"ר בנוי למגורים			$ 890
תרומת המבנה בחזית החלקה			**$ 362,328**
שווי הנכס במצבו			**$ 403,278**

11.3.4. <u>שווי הקרקע כריקה במצב החדש</u>

11.3.4.1. <u>היקף הזכויות במצב החדש</u>

במצב החדש, החלקה מסומנת כאמור כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה.

זכויות הבניה נקבעו לשיעור 140% בכפוף לתכסית עד 50% ויחושבו על בסיס קרקע בשיעור 75% מהשטח הרשום[27] כלומר זכויות הבניה בנכס הינן בסך 896.7 מ"ר עם תכסית מקסימלית בשטח כ- 320.3 מ"ר.

השימוש המיטבי הינו מקסום קומת הקרקע למסחר אך יש להביא בחשבון הקצאת שטח מתוך התכסית לשימוש המשרדים (לובי / מעלית / מדרגות) ובהתחשב בהיקף השטחים מצאתי לנכון להביא בחשבון כ- 30 מ"ר.

לאור האמור מתקבלות זכויות בניה בניצול למסחר בסך כ- 290.3 מ"ר והיתרה בסך 606.5 מ"ר למשרדים.

יש לציין כי התכנית קובעת תמריצים (תוספת זכויות בניה) אשר לא הובאו בחשבון בשומות הצדדים ובין השאר תמריצים בגין פינוי דיירים (מוגן ולא מוגן) אך למען הזהירות מצאתי לנכון שלא לחרוג משומות הצדדים בעניין היקף אחוזי הבניה ומנגד לא יובאו בחשבון עלויות הריסה עקב התמריצים כאמור אשר מפחיתים / מאיינים עלויות אלו.

[26] בהתעלם מההפחתה בגין דייר מוגן אשר עלות פינויו קיימת בכל אחת מהחלופות של השימוש המיטבי.

[27] במקרה של איחוד חלקות כבעניינו.

11.3.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

כאמור, שמאי הצדדים התבססו על השומה מכרעת בגו״ח 3703/283 כאשר שמאי המבקש חילץ את שווי הקרקע לפי 20% רווח יזמי ו- 700 $ עלות בניה למ״ר, כפי שבוצע בשומה המכרעת הר״מ, וזאת לאחר שכאמור הפחית 15% מהשווי כבנוי בגין מיקום (התקבל 490 $ למ״ר מבונה).

כאמור לעיל, ההפחתה הראויה למיקום ביחס לנכס בשומה המכרעת הר״מ הינה לדעתי 5% מהשווי כבנוי, כלומר השווי המתואם הינו כ- 1,596 $ למ״ר בנוי וכאשר מדובר על שווי קרקע למסחר בחזית החלקה אין מקום להתאמות הנוספות שהובאו בחשבון על ידי בעניין המבנה המסחרי בעורף החלקה.

לאור האמור, בחילוץ שווי הקרקע בדומה לשומה המכרעת הר״מ (20% רווח יזמי, 700 $ עלות בניה למ״ר), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 630 $[28].

11.3.4.3. <u>שווי מ״ר מבונה למשרדים</u>

קיבלתי את השווי הנקוב בשומת המבקש בסך 400 $ התואם לשווי שנקבע בשומה המכרעת בגו״ח 3703/283.

11.3.4.4. <u>סיכום – שווי הקרקע כריקה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב שווי הקרקע כריקה וכזמינה:

שימוש	זכויות בניה	שווי מ״ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר	290.3 מ״ר	630 $	182,858 $
משרדים	606.5 מ״ר	400 $	242,580 $
סה״כ שווי הקרקע כזמינה			**425,438 $**

11.3.5. <u>סיכום – ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, ההפרש בין שווי הנכס במצבו לבין שווי הקרקע כריקה וכזמינה הינו בסך 22,160 $ המשקפים את ההשבחה העתידית אשר תיווצר לאחר שהזכויות יהיו זמינות לבניה כאשר בתקופת הביניים קיימת תרומה דומה לשטחים הבנויים בנכס בשני מצבי התכנון.

במועד הקובע, הזכויות כאמור אינן זמינות לבניה כך שיש להביא בחשבון דחייה על פי צפי משך הזמן הנדרש עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ולהערכתי במקרה הנדון ראוי להביא בחשבון דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6% (המגלמת גם את ההסדרה מול הדיירים המוגנים) ומתקבל מקדם דחייה כ- 0.747.

ההשבחה המהוונת לפיכך הינה 16,559 $ שהם 49,163 ₪[29].

[28] כאמור לעיל, השווי למסחר מגלם חצר.

[29] שער הדולר במועד הקובע הינו 2.969.

12. <u>תכנית רח/22/2010 (מועד קובע – 26/7/2013)</u>

12.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

12.1.1. <u>כללי</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה בכפוף להפחתות בגין דחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה, בעלות משותפת ואי ודאות כאשר בהתאם לישיבת ועדה לשימור אתרים מס׳ 2012001 מיום 25/12/2012, המבנה בחזית החלקה מיועד לשימור עוד טרם אישור התכנית כך שעלויות השימור מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

כמו כן, בשני מצבי התכנון קיים דייר מוגן בקומה א׳ ועלויות הפינוי, ככל וקיימות, מתקזזות בשני המצבים.

12.1.2. <u>המצב הקודם</u>

שווי הנכס הוערך על פי השטח הבנוי בחזית החלקה לפי שימושים של קומת קרקע למסחר, קומה א׳ למגורים וחצר משותפת וללא התחשבות במבנים בעורף החלקה אשר במועד הקובע הגיעו לסוף חייהם הפיזיים והכלכליים[30], כמפורט להלן (ראה התייחסות שמאי המשיבה לערכי השווי בהמשך):

- שווי קומת הקרקע הוערך לפי 173 מ״ר בנוי למסחר X 26,650 ₪ = 4,610,450 ₪.
- שווי קומה א׳ הוערך לפי 173 מ״ר בנוי למגורים X 11,200 ₪ = 1,937,600 ₪.
- החצר המשותפת הוערכה לפי 681 מ״ר X 500 ₪ = 340,500 ₪.

לאור האמור, התקבל שווי מצב קודם בסך 6,888,550 ₪.

12.1.3. <u>המצב החדש וההשבחה</u>

המצב החדש הוערך לפי שווי השטחים הבנויים + שווי זכויות הבניה במגרש 10 המיוחסות לחלקה הנדונה כלהלן (ראה התייחסות שמאי המשיבה לערכי השווי בהמשך):

- שווי השטחים הבנויים:

השטח הבנוי הינו 173 מ״ר בכל אחת מקומות קרקע + א׳ כאשר במצב החדש הובא בחשבון שימוש למסחר בקומת הקרקע בשווי של 26,650 ₪ למ״ר בנוי ושימוש למשרדים בקומה א׳ בשווי 7,000 ₪ למ״ר בנוי.

לאור האמור, התקבל שווי השטחים הבנויים בסך 5,821,450 ₪.

- שווי זכויות הבניה:

החלקה הנדונה כלולה יחד עם גו״ח 3704/397 במגרש מס׳ 10 והשווי המיוחס לחלקה הנדונה מתוך זכויות הבניה שנקבעו למגרש זה הינו כמפורט בתחשיב להלן:

[30] לחיזוק עמדתו הציג תצלום אוויר של החלקה הנדונה משנת 2013.

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר עיקרי[31]	612 מ״ר	1.00	₪ 15,500	₪ 9,486,000
מסחר שרות עילי	40 מ״ר	0.70	₪ 15,500	₪ 434,000
משרדים עיקרי[31]	2,977 מ״ר	1.00	₪ 1,800	₪ 5,358,600
משרדים שרות (עד 30% מעיקרי)	893 מ״ר	1.00	₪ 1,800	₪ 1,607,580
משרדים שרות - יתרה	967 מ״ר	0.50	₪ 1,800	₪ 870,210
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה		76 חניות	₪ 60,000-	₪ 4,560,000-
סה״כ שווי זכויות הבניה במגרש 10 בזמינות מלאה				₪ 13,196,390
הפחתה בגין דחייה, תנאים להיתר, בעלות משותפת ואי ודאות				0.75
שווי זכויות הבניה במגרש 10 במועד הקובע				₪ 9,897,293
החלק המיוחס לחלקה הנדונה[32]				33.957%
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות המיוחס לחלקה הנדונה				₪ 3,360,860

לאור האמור, התקבל שווי מצב חדש (בנוי + זכויות בניה) בסך 9,182,310 ₪ והשבחה בסך 2,293,800 ₪ (במעוגל).

בתגובתו לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי נספח הבינוי אינו מחייב ויש להביא בחשבון את השימוש המיטבי, שהינו ניצול מרבי של זכויות בניה בקומת הקרקע לפי קווי בניין 0 לכל הכיוונים, כלומר ניתן לנצל 1,180 מ״ר בקומת הקרקע (כולל השטחים הבנויים בחלקות 398-397).

כמו כן, תקופת השיפוץ של 3 שנים שהובאה בחשבון בשומת המבקש אינה ריאלית לפרויקט שיפוץ מבנה ששטחו כ- 350 מ״ר בלבד.

12.1.4. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה העריך את השווי למ״ר בנוי והשווי למ״ר מבונה על פי השימושים השונים כלהלן:

12.1.4.1. <u>ערכי שווי למסחר</u>

שווי מ״ר בנוי למסחר הוערך בסך 26,650 ₪ ושווי למ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 15,500 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר ליחידות מסחר בגוש 3703:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח	תמורה	מחיר למ״ר	מקדם מיקום	התאמה לגודל	שווי מ״ר בנוי
30/07/2013	318	הרצל 171	17 מ״ר	₪ 679,487	₪ 39,970	0.75	0.85	₪ 25,481
13/11/2013	768	הרצל 180	85 מ״ר	₪ 3,400,000	₪ 40,000	0.75	0.9	₪ 27,000
09/01/2014	318	הרצל 171	17 מ״ר	₪ 762,712	₪ 44,865	0.75	0.85	₪ 28,601
05/02/2014	768	הרצל 180	43 מ״ר	₪ 1,725,000	₪ 40,116	0.75	0.85	₪ 25,574
16/05/2014	171	אחד העם פינת יעקב	115 מ״ר	₪ 3,950,000	₪ 34,348	0.95	0.95	₪ 30,999

שווי מ״ר בנוי למסחר	₪ 27,500
יזמות	30%
תרומת הבניה כולל פחת	₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה למסחר בסיסי	₪ 16,200
התאמה לרחוב יעקב עם גישה מהשצ״פ	1.05
שווי מ״ר מבונה מתואם לנדון	₪ 17,000

[31] זכויות הבניה במגרש 10 בקיזוז שטחים בנויים בחלקות 398-397.

[32] לפי היחס שבין שווי זכויות נוספות במגרש 10 המיוחסות לחלקה הנדונה, כנקוב בטבלת ההקצאות בתכנית רח/22/2010/א (3,336,396 ₪), לבין סה"כ שווי זכויות נוספות במגרש 10 כנקוב בטבלת ההקצאות (9,825,248 ₪).

- בהתאם לשומה מכרעת בגו״ח 3704/341, רח׳ יעקב 18, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר למועד הקובע לתכנית הנדונה בסך 15,500 ₪ וזאת למגרש מס׳ 15 המהווה מגרש פנימי בתכנית כך שמיקום הנכס הנדון כמגרש חזיתי בסמוך לרחוב הרצל הינו עדיף.
- בהתייחס לעסקאות שהוצגו בשומת המבקש (ראה בהמשך), טען כי מדובר בעסקאות במיקום נחות ביחס לנדון:
  - רחוב הבנים 2 ורחוב בני משה 23 הינם במיקומים פנימיים, ללא חשיפה ולא במרכז העיר.
  - ברחוב בנימין 4 מדובר במסחר פנימי ללא חשיפה.
  - ברחוב בנימין 18 מדובר בחנות בקומת הקרקע בבניין מגורים בו קיימת מגבלת שימושי מסחר עקב השימוש למגורים בקומות ובנוסף, מדובר על השטח המסחרי האחרון ברחוב עם חשיפה מועטה להולכי רגל.

לחיזוק עמדתו לפיה השווי למסחר שהוערך בשומת המבקש -נמוך (8,500 ₪ למ״ר מבונה – ראה בהמשך), הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 3701/649, ברחוב השופטים, אשר לטענתו אינו בר השוואה לנדון מבחינת מיקום וחשיפה, שם הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 8,000 ₪ למועד אפריל 2018.

12.1.4.2. <u>ערכי שווי למשרדים</u>

שווי מ״ר בנוי למשרדים הוערך בסך 7,000 ₪ ושווי למ״ר מבונה למשרדים הוערך בסך 1,800 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר למשרדים:

תאריך	גו״ח	שטח	תמורה	מחיר למ״ר	התאמה לגודל	שווי מ״ר בנוי
03/01/2019	3703/770	74 מ״ר	900,000 ₪	12,162 ₪	0.85	10,338 ₪
04/02/2013	3703/770	350 מ״ר	2,800,000 ₪	8,000 ₪	1.00	8,000 ₪
23/04/2013	3704/36	33 מ״ר	370,000 ₪	11,212 ₪	0.85	9,530 ₪
06/10/2013	3703/733	19 מ״ר	200,000 ₪	10,526 ₪	0.85	8,947 ₪
03/03/2014	3703/770	581 מ״ר	3,850,000 ₪	6,627 ₪	1.00	6,627 ₪
08/05/2014	3703/770	95 מ״ר	825,000 ₪	8,684 ₪	0.90	7,816 ₪
19/05/2014	3703/770	107 מ״ר	950,000 ₪	8,879 ₪	0.90	7,991 ₪
30/06/2014	3703/171	57 מ״ר	610,000 ₪	10,702 ₪	0.85	9,096 ₪
12/08/2014	3703/171	30 מ״ר	271,932 ₪	9,064 ₪	0.85	7,705 ₪

שווי מ״ר בנוי למשרדים	8,450 ₪
יזמות	15%
תרומת הבניה כולל פחת	5,500 ₪
שווי מ״ר מבונה למשרדים (לשיווק)	1,800 ₪

- בהתאם לשומה מכרעת בגו״ח 3703/526-527, הוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים למועד קובע 22/10/2013 בסך 1,800 ₪ כאשר הובאה בחשבון עלות הקמת חניה תת קרקעית בסך כ- 105,000 ₪ (2 קומות מרתף).
- בהתאם לשומה מכרעת בגו״ח 3704/341, רח׳ יעקב 18, הוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים למועד הקובע לתכנית הנדונה בסך 1,800 ₪.

12.1.4.3. <u>ערכי שווי למגורים</u>

שווי מ״ר בנוי למגורים הוערך בסך 11,200 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- עסקאות מכר בדירות מגורים ותיקות לפיהם התקבל שווי מ״ר בנוי מתואם בסך כ- 11,200 ₪.
- עסקאות מכר בקרקעות למגורים:

- עסקה מיום 27/1/2013 בגו״ח 3694/32, מגרש 345ב׳[33], אשר נמכר תמורת 10.6 מ׳ ₪ ומיועד ל- 27 יח״ד, כלומר התמורה משקפת כ- 392,600 ₪ קרקע ליח״ד, בשטח אקווי׳ כ- 130 מ״ר ומתקבל כ- 3,000 ₪[34] למ״ר מבונה כאשר נדרשות לפחות 50% חניות תת קרקעיות.
- עסקה מיום 6/7/2014 בגו״ח 3705/736 למכירת מגרש ל- 54 יח״ד תמורת 19,089,831 ₪ שהם כ- 353,500 ₪ ליח״ד בשטח אקווי׳ כ- 129 מ״ר ובהתאמה למיקום (10%) מתקבל כ- 3,000 ₪[35] למ״ר מבונה המגלמים עלות הקמת מרתף חניה.

- שומות מכריעות:

גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע	הערות
3703	751 ,723	לא צוין	3,000 ₪	22/11/2013	השווי לאחר הפחתה של 20% לשוליות, קרבה לשב״צ ומגרש אי רגולרי. הובאה בחשבון עלות עודפת של 50 א׳ ₪ למקום חניה.
3703	526, 527	לא צוין	3,054 ₪	22/10/2013	הובאה בחשבון עלות הקמת חניה תת קרקעית בסך 105 א׳ ₪
3704	341	יעקב 18	2,850 ₪	התכנית הנדונה	לאחר תוספת שווי לפרטיות התקבל 3,400 ₪ למ״ר מבונה ובנוסף הובאה בחשבון חצר לפי 500 ₪ למ״ר מבונה (15%)

- בתגובתו לשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי חלק מעסקאות לדירות מגורים ותיקות עליהם הסתמך שמאי המבקש, הינן במיקומים עדיפים על הנכס הנדון הקרוב לרחוב הרצל ובחלקם מדובר על דירות שנבנו בשנים מאוחרות יותר (שנים 1970, 1975 ו- 1978) ובנוסף, מדובר בעסקאות בדירות קטנות בשטח 70 מ״ר – 55 מ״ר כאשר שטח דירה ממוצעת בנכס הנדון הינו כ- 87 מ״ר (173 מ״ר לקומה הכוללת 2 דירות).

לחיזוק עמדתו לעניין השווי למגורים, הפנה לטבלת ההקצאות לתכנית רח/22/2010א שם הוערך שווי מ״ר בנוי למגורים בתחום התכנית בגבולות שבין 10,500 ₪ לבין 11,500 ₪ נכון לשנת 2017.

[33] לא צוינה התכנית אשר קבעה את מספר המגרש.
[34] זכויות הבניה ליח"ד הינן 123 מ"ר עיקרי וממ"ד (שטח מעל 100 מ"ר במקדם שוליות 0.85) + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.6 + 7 מ"ר מחסן במקדם 0.5 ובסה"כ כ- 130 מ"ר אקווי'.
[35] זכויות הבניה ליח"ד הינן 123 מ"ר עיקרי וממ"ד (שטח מעל 100 מ"ר במקדם שוליות 0.85) + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.6 + 4 מ"ר מחסן במקדם 0.5 ובסה"כ כ- 129 מ"ר אקווי'.

12.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

12.2.1. <u>כללי</u>

תכנית רח/22/2010 מסמנת את המבנה בחזית החלקה לשימור ומגדירה את הנכס הנדון כחלק ממגרש 10 בבעלות משותפת עם גו"ח 3704/397 המיועד לבניין משרדים בן 8 קומות מעל קומת קרקע למסחר. עוד יש לציין כי בהוראותיה נקבעה הוראת התכלות לפיה במידה ולא ימומשו 50% מזכויות הבניה, יבוטלו זכויות הבניה מכח תכנית זו.

ההשבחה נבחנה בהתאם להפרש בין שווי הנכס במצבו (מצב קודם) לבין שווי הנכס כמבנה לשימור עם יתרת זכויות בניה על פי תכנית רח/22/2010 (מצב חדש) כמפורט להלן:

12.2.2. <u>המצב הקודם</u>

במצב הקודם המבנה הקיים בחלקה אינו מיועד לשימור. אומנם סיווגו לשימור נקבע במסגרת החלטת הוועדה משנת 2012, עליה מסתמך שמאי המשיבה, אך התוקף של הייעוד לשימור ניתן רק בעת מתן תוקף לתכנית לאחר פרסום להתנגדויות.

כמו כן, אומנם המבנה הוגדר לשימור במסגרת תכנית שלא אושרה- רח/2000/טו- אשר בגינה בוצעו פרסומים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב, אך כאמור לתכנית זו לא התקבל תוקף סטטוטורי ולא נקבעה הארכת תוקף לסעיף 78 מעבר ליום 11/12/2009 כך שמגבלותיו אינן חלות במועד הקובע.

לאור האמור, הוערך שווי המצב הקודם, בהתבסס על השטחים הבנויים ב- 3 מבנים בחלקה, בדומה לתחשיב שהוצג בעמדתו לתכנית רח/2010 כמפורט לעיל ובהתאמה לערכי השווי למועד הקובע כמפורט להלן:

- מבנה מגורים בחזית החלקה בשטח כ- 360.6 מ"ר אקווי[36] שהוערכו לפי 13,200 ₪ למ"ר בנוי[37] ומתקבל שווי בסך 4,760,000 ₪.
- מבנה מלאכה בעורף החלקה בשטח כ- 90 מ"ר אקווי[36] שהוערכו לפי 1,500 ₪ למ"ר ומתקבל שווי בסך 135,000 ₪.
- מבנה מסחר בעורף החלקה בשטח 70 מ"ר אקווי[36] שהוערכו לפי 10,000 ₪ למ"ר ולאחר קיזוז עלויות שיפוץ להכשרת המבנה בסך 135,000 ₪[38], מתקבל שווי בסך 565,000 ₪.

לאור האמור לעיל, התקבל שווי מצב קודם בסך 5,460,000 ₪.

[36] ראה פירוט השטחים ומקדמי השווי בתחשיב המוצג בעמדתו לתכנית רח/2010.
[37] בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים בגוש 3704 מהם התקבל שווי מ"ר בנוי בדירת 3 חדרים בבניין ותיק בסך 13,190 ₪.
[38] לפי 45 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר.

12.2.3. <u>המצב החדש</u>

שווי המצב החדש הוערך כאמור על פי שווי המבנה הקיים כמבנה לשימור בתוספת יתרת זכויות בניה כמפורט להלן:

- תרומת המבנה לשווי המקרקעין:

- קומת הקרקע הוערכה לפי שימושי מסחר בשטח 173 מ״ר X 15,000 ₪ למ״ר בנוי ובסה״כ 2,595,000 ₪.
- קומה א׳ הוערכה לפי שימוש למשרדים בשטח 173 X 7,000 ₪ למ״ר בנוי[39] ובסה״כ 1,211,000 ₪.
- הובאו בחשבון הפחתות כלהלן:
  - עלויות פינוי והריסה לפי 346 מ״ר X 250 ₪ למ״ר ובסה״כ 86,500 ₪.
  - עלויות הסבה ממגורים למסחר ומשרדים לפי 346 מ״ר X 2,500 ₪ למ״ר ובסה״כ 865,000 ₪.
  - אובדן דמ״ש בתקופת ההסבה לפי דמ״ש בפועל בסך 11,500 ₪ X 36 חודשים ובסה״כ 414,000 ₪.
  - עלויות שימור לפי 490 מ״ר מעטפת X 2,500 ₪ למ״ר ובסה״כ 1,225,000 ₪.

לאור האמור, התקבל כי תרומת המבנה לשווי המקרקעין הינה בסך 1,215,500 ₪.

- תרומת יתרת זכויות הבניה שנותרו לניצול:

- זכויות בניה למסחר בסך 166.6 מ״ר עיקרי[40] + 284.4 מ״ר שרות למסחר[41] במקדם שווי 0.5, השווי למ״ר מבונה למסחר 8,500 ₪ והתקבל שווי זכויות בניה למסחר בסך 2,624,800 ₪.
- זכויות בניה למשרדים בסך 3,536.4 מ״ר עיקרי[42] + 1,615.6 מ״ר שרות[43] במקדם שווי 0.5, השווי למ״ר מבונה למשרדים הוערך בסך 1,800 ₪ [39] והתקבל שווי זכויות בניה למשרדים בסך 7,819,560 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לפתרון חניה לפי 78 מקומות חניות X 60,000 ₪ למקום חניה ובסה״כ 4,680,000 ₪.

לאור האמור התקבל שווי יתרת זכויות בניה כזמינות במגרש 10 בשלמות בסך 5,764,360 ₪ ולאחר הפחתות בגין בעלות משותפת בסך 576,436 ₪ (10%) ובגין דחייה בסך 1,251,396 ₪ (כ- 21.7%[44]) התקבל שווי זכויות הבניה במגרש 10 במועד הקובע בסך 3,936,528 ₪ והחלק המיוחס לנדון לפי כ- 33.96%[45] הינו בסך 1,336,741 ₪.

לסיכום, התקבל שווי מצב חדש (תרומת המבנה + תרומת זכויות הבניה) בסך 2,552,241 ₪ והמסקנה הינה כי לא חלה השבחה.

---

[39] שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי למשרדים כפי שהוערכו על ידי שמאי המשיבה.
[40] לפי מדידה גראפית מתכנית הבינוי של תכנית רח/22/2010, אשר מביאה בחשבון את כל האילוצים במגרש.
[41] לפי 30% מכלל זכויות הבניה למסחר (שרות + עיקרי לרבות השטח הבנוי) בהתאם ליחס שנקבע בתכנית (1,900 מ"ר שרות לעומת 6,450 מ"ר ברוטו).
[42] 4,550 מ"ר זכויות בניה לשטח עיקרי פחות שטחים קיימים במגרש בסך 497 מ"ר למסחר ו- 350 מ"ר למשרדים ופחות זכויות הבניה למסחר בסך 166.6 מ"ר כאמור לעיל.
[43] 1,900 מ"ר זכויות בניה לשטחי שרות פחות זכויות הבניה לשטחי שרות למסחר בסך 284.4 מ"ר כאמור לעיל.
[44] מחושב לפי דחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון 9.5%.
[45] בדומה לשומת המשיבה.

12.2.4. <u>ערכי שווי למסחר</u>

שמאי המבקש העריך את השווי לשימושי מסחר בסך 15,000 ₪ למ״ר בנוי ו- 8,500 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר ליחידות מסחר:

תאריך	גו״ח	רחוב	קומה	שטח	תמורה	שווי למ״ר בנוי
13/08/2012	3704/567	הבנים 2	קרקע	22 מ״ר	172,414 ₪	7,837 ₪
02/11/2011	3704/500	בנימין 4	קרקע	19 מ״ר	232,759 ₪	12,250 ₪
09/12/2010	3704/626	בנימין 18	קרקע	31 מ״ר	280,000 ₪	9,032 ₪
18/08/2010	3704/530	בני משה 23	קרקע	53 מ״ר	425,000 ₪	8,019 ₪
				ממוצע		9,285 ₪

- לטענת שמאי המבקש, קיים פער בדמ״ש למסחר בין רחוב יעקב לרחוב בנימין בשיעור כ- 25% וזאת בהתבסס על נתוני היצע כלהלן:

מועד	רחוב	כתובת	שטח	שטח גלריה (מקדם שווי 0.4)	דמ״ש חודשיים	הפחתה למו״מ	דמ״ש למ״ר
מאי-17	יעקב	יעקב 26	52 מ״ר	48 מ״ר	8,000 ₪	0.95	107 ₪
אפר-17		יעקב 26	15 מ״ר		2,000 ₪		127 ₪
ינו-17		יעקב 7	20 מ״ר		1,550 ₪		74 ₪
ינו-16		יעקב 12	35 מ״ר		4,500 ₪		122 ₪
						ממוצע	**107** ₪
ינו-16	בנימין	בנימין 18	40 מ״ר		3,600 ₪	0.95	86 ₪
ינו-16		בנימין 4	30 מ״ר	20 מ״ר	2,400 ₪		60 ₪
יונ-15		בנימין 18	35 מ״ר		3,500 ₪		95 ₪
						ממוצע	**80** ₪

לפי דמ״ש למ״ר מסחר בסך 90 ₪ לחודש שהם 1,080 ₪ לשנה, מתקבל בהיוון לפי 7.2%, שווי מ״ר בנוי בסך 15,000 ₪ ובניכוי רווח יזמי (15%) ועלות הקמה (4,000 ₪) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,043 ₪.

- לטענת שמאי המבקש, השומה המכרעת עליה התבסס שמאי המשיבה אשר קבעה את ערכי השווי בסך 26,664 ₪ למ״ר בנוי ו- 15,500 ₪ למ״ר מבונה, נערכה לנכס ברחוב יעקב שמיקומו עדיף על רחוב בנימין (הנדון) וכאמור נדרשת התאמה של כ- 20%-25% וזאת גם כפי שעולה מבדיקתו מול גורמי נדל״ן המוערים בסביבה, מבדיקה של נתוני השוואה בשני רחובות אלו וכן, מבדיקת ערכי שווי שנקבעו בטבלת ההקצאות לתכנית רח/22/2010/א, כלהלן:

שווי		רחוב הרצל	רחוב יעקב	רחוב בנימין	פער בין הרחובות הרצל ובנימין	פער בין הרחובות יעקב ובנימין
שווי מ״ר בנוי	מינימום	33,000 ₪	27,000 ₪	21,000 ₪	29%	18%
	מקסימום	35,000 ₪	31,500 ₪	27,000 ₪		
	ממוצע	34,000 ₪	29,250 ₪	24,000 ₪		
שווי מ״ר מבונה	מינימום	21,000 ₪	17,500 ₪	13,000 ₪	31%	23%
	מקסימום	23,000 ₪	22,000 ₪	17,500 ₪		
	ממוצע	22,000 ₪	19,750 ₪	15,250 ₪		

כמו כן, התכנית הגדירה את המתחם הנדון ככיכר עירונית, כאשר החלק המרכזי של המסחר ימוקם בתוך הכיכר, כך שמיקום מגרש מס׳ 15 אשר הוערך בשומה המכרעת הר״מ, עדיף על מיקום הנכס הנדון הממוקם בשולי הכיכר.

12.3. <u>הכרעה</u>

12.3.1. <u>כללי</u>

בהכרעתי לעיל, התקבלה המסקנה לפיה השימוש המיטבי בנכס לאחר אישור תכנית רח/2010 הינו הקרקע כריקה תוך שימוש ביניים במבנים הקיימים עד לזמינותן של זכויות הבניה אך זאת בהתבסס על ערכי השווי למועד הקובע בשנת 1995, כאשר המועד הקובע לתכנית רח/22/2010 שבעניינו הינו בשנת 2013 ולכן נדרש לבחון מחדש את השימוש המיטבי על פי ערכי השווי המעודכנים למועד הקובע וזאת בכל אחד ממצבי התכנון כמפורט להלן.

12.3.2. <u>בחינת הטענה לסיווג הנכס לשימור במצב קודם</u>

שמאי המשיבה טען כי המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור כבר במצב הקודם וזאת לאור תכנית 2000/טו ולאור ההחלטה בישיבת ועדה לשימור אתרים מיום 25/12/2012. להלן התייחסותי לסוגיה זו:

- תכנית 2000/טו אשר סיווגה את המבנה לשימור, לא אושרה למתן תוקף והתנאים לפי סעיף 78 שנקבעו בגינה הוארכו עד ליום 11/12/2009. יש לציין כי בהחלטת הוועדה המחוזית לתו"ב בישיבתה מיום 7/9/2009 נאמר כי הועדה המחוזית מדגישה בפני הועדה המקומית כי כל הארכה נוספת לתוקפם של התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 מותנית באישור שר הפנים.

  לאור האמור, במועד הקובע ההגבלות שנקבעו לפי סעיף 78 לגבי תכנית זו לא היו בתוקף ולכן אין להביאה בחשבון.

- בישיבת הוועדה לשימור אתרים מיום 25/12/2012, נאמר במסגרת מטרות הדיון, כי המבנה נכלל בתב"ע רח/22/2010 לגביה נערך סקר שימור בכל המתחם אשר הינו חלק ממסמכי התב"ע. בהחלטה נאמר כי המבנה ייכלל כמבנה המיועד לשימור כחלק ממתחם הרצל ונקבע כי תנאי להיתר בניה או הכנת תב"ע יהיה הכנת תיק תיעוד.

  לאור האמור, סיווגו של המבנה לשימור נערך כחלק מקידום תכנית רח/22/2010, כלומר מדובר בהליך תכנוני אשר הוביל לאישור התכנית כך שבהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "פרידוולד"[46], אין להביאו בחשבון. יצוין כי בהחלטה זו נבחנה סוגיית פוטנציאל התורם לשווי הנכס אך להבנתי יש לנטרל את כל ההליכים התכנוניים אשר הובילו לאישור התכנית אף אם מדובר בפוטנציאל שלילי.

לסיכום, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם את הוראות התכניות החלות בלבד כאשר המבנה הקיים אינו מסווג לשימור וניתן להריסה.

[46] ערר ים – 8-049/10, פרידוולד אלי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים.

12.3.3. <u>שווי הנכס במצבו</u>

12.3.3.1 <u>המבנים התורמים לשווי המקרקעין</u>

במועד הקובע קיים בחזית החלקה הבניין המשמש למגורים אשר יוערך על פי שימושו בפועל.

מבנה המסגרייה אשר הוקם על פי היתר משנת 1947 כאמור בהכרעתי לעיל אינו תורם לשווי.

המבנה בעורף החלקה אשר הוקם כחנות בשנת 1974 וגילו במועד הקובע כ- 39 שנה, להבנתי אינו בשימוש ואינו מתוחזק שנים רבות ולאור מאפייניו כחנות יחידה ללא חשיפה בעורף החלקה, הרי שלדעתי במועד הקובע סיים את חייו הכלכליים ואינו תורם לשווי המקרקעין (ואף לאור מצבו הפיסי והצורך בשינויים החיצוניים, קיים ספק אם ניתן לשפצו / להשמישו למסחר ללא היתר).

לאור האמור, יוערך שווי הנכס במצבו בהתבסס על תרומת בניין המגורים שבחזית החלקה בלבד, בתוספת תרומת החצר.

12.3.3.2 <u>שווי מ״ר בנוי למגורים</u>

לאור מאפייני הנכס, יוערך השווי למ״ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות ולהלן מספר עסקאות השוואה מתאימות אשר אותרו על ידי:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח מדווח	תמורה	שווי למ״ר בנוי
05/06/2014	3703/1008	איזנברג אהרון 42	80 מ״ר	₪ 1,100,000	₪ 13,750
29/01/2013	3704/171	בני משה 30	77 מ״ר	₪ 950,000	₪ 12,338
29/01/2013	3703/1023	הרצל 192	90 מ״ר	₪ 925,000	₪ 10,278
13/10/2013	3703/450	יעב״ץ זאב 15	88 מ״ר	₪ 1,080,000	₪ 12,273
09/06/2013	3703/447	יעב״ץ זאב 21	107 מ״ר	₪ 1,210,000	₪ 11,308
08/07/2013	3703/216	יעקב 41	80 מ״ר	₪ 1,100,000	₪ 13,750

לאור עסקאות ההשוואה מוערך השווי למ״ר בנוי בסך 12,300 ₪.

12.3.3.3 <u>תחשיב שווי הנכס במצבו</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס במצבו[47]:

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי׳</u>
קומת קרקע	167.5 מ״ר	1.00	167.5
מחסן (קומת קרקע)	8.8 מ״ר	0.50	4.4
קומה א׳	167.5 מ״ר	1.00	167.5
מרפסת עורפית סגורה קומה א׳	8.8 מ״ר	0.80	7.0
מרפסות זיז	8.0 מ״ר	0.30	2.4
חצר / חניה	677.7 מ״ר	0.10	67.8
סה״כ שטח אקווי׳			416.6
שווי מ״ר בנוי למגורים			₪ 12,300
שווי הנכס במצבו			**₪ 5,124,303**

[47] בהתעלם מההפחתה בגין דייר מוגן אשר עלות פינויו קיימת בכל אחת מהחלופות של השימוש המיטבי.

12.3.4. <u>שווי הקרקע כפנויה במצב קודם</u>

12.3.4.1. <u>היקף זכויות הבניה במצב קודם</u>

כאמור לעיל, זכויות הבניה על פי תכנית רח/2010 הינן כ- 290.3 מ״ר למסחר וכ- 606.5 מ״ר למשרדים (ראה פירוט לעיל) ולהלן הכרעתי לגבי שוויין:

12.3.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

שמאי הצדדים העריכו את השווי למ״ר מבונה למסחר בפער משמעותי – 15,500 ₪ על פי שמאי המשיבה לעומת 8,500 ₪ על פי שמאי המבקש, כאשר הפער בין ההערכות נובע מבסיס עסקאות ההשוואה. שמאי המשיבה התבסס בעיקר על עסקאות מרחוב הרצל שהינו ציר התנועה הראשי בעיר ואילו שמאי המבקש התבסס על עסקאות ליחידות מסחר אשר לטענת שמאי המשיבה נמצאים במיקומים נחותים (ראה פירוט בעמדתו לעיל).

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 ולהערכתי קיימת אפשרות כי מדובר בעסקאות הנוגעות לדיירים מוגנים.

בשומה מכרעת בגו״ח 3704/341 (רחוב יעקב 18), הוערך השווי למ״ר בנוי למסחר בסך 26,664 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר ליחידות מסחר שהוצגו מטעם המשיבה אשר רובן ברחוב הרצל, מבלי שננקטה התאמה למיקום ובחילוץ מרכיב הקרקע התקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 15,500 ₪.

הנכס הנדון אומנם ממוקם בקרבה לרחוב הרצל אך עם חשיפה מוגבלת אליו וכאמור ללא חזית לרחוב זה כאשר המשכו של רחוב בנימין מאופיין בעיקר בבנייני מגורים ללא מסחר, אם כי בסביבה קיימות חלקות עם זכויות בניה למסחר שלא נוצלו.

לאור מיקום הנכס, ניתן לדעתי לבצע השוואה ביחס לרחוב הרצל ולאור השומה המכרעת הר״מ והעסקאות שהוצגו בפני, אביא בחשבון את השווי כפי שנקבע בשומה המכרעת הר״מ כמשקף את השווי ברחוב יעקב 18 ובחזית לרחוב הרצל אך בכפוף להתאמה למיקום.

רחוב הרצל הינו ציר התנועה הראשי בעיר, המאופיין בסביבה מסחרית עם תנועה רבה של הולכי רגל וכלי רכב כאשר רחוב יעקב (מושא השומה המכרעת הר״מ) המסתעף מרחוב הרצל, הינו רחוב מרכזי יותר ביחס לנדון כאשר סביבתו הקרובה לרחוב הרצל מאופיינת ביחידות מסחר שלדעתי עדיפות במיקומן על הנדון.

לאור האמור, ביחס למיקום הנכס הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% ביחס לשווי כבנוי כפי שנקבע לנכס ברחוב יעקב 18 המבוסס על עסקאות מרחוב הרצל ולפיכך אביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 21,300 ₪ ובחילוץ מרכיב הקרקע כפי שנערך בשומה המכרעת הר״מ (30% רווח יזמי, 5,000 ₪ מרכיב הבניה בניה), מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,400 ₪.

12.3.4.3. <u>שווי מ״ר מבונה למשרדים</u>

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי בשימוש משרדים בסך 7,000 ₪ למ״ר בנוי ו- 1,800 ₪ למ״ר מבונה.

12.3.4.4. <u>סיכום – שווי הקרקע כפנויה במצב קודם</u>

לאור האמור לעיל, להלן שווי הקרקע כפנויה וזמינה במצב קודם:

שימוש	זכויות בניה	שווי מ״ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר	290.3 מ״ר	₪ 11,400	₪ 3,308,850
משרדים	606.5 מ״ר	₪ 1,800	₪ 1,091,610
סה״כ שווי הקרקע כזמינה			**₪ 4,400,460**

מהאמור לעיל מתקבלת המסקנה לפיה השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי במצבו.

12.3.5. <u>שווי הנכס במצב חדש על פי הוראות תכנית רח/22/2010</u>

12.3.5.1. <u>סיווג הנכס הנדון בתכנית רח/22/2010</u>

תכנית רח/22/2010 מסווגת את המבנה בחזית החלקה כמבנה לשימור ומסמנת את החלקה כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה, כאשר שמאי הצדדים חישבו את זכויות הבניה המיוחסות לנדון על פי החלק היחסי במגרש 10 בהתאם להקצאה שנקבעה בתכנית מאוחרת יותר - רח/22/2010/א, ולדעתי ניתן לקבל הסכמה עקרונית זו כמשקפת את הצפי במועד הקובע.

לפיכך, יחושב שווי הנכס במצב החדש כשווי המבנה לשימור + יתרת זכויות הבניה לניצול, בדומה לשומות הצדדים.

12.3.5.2. <u>תרומת המבנה המיועד לשימור</u>

כאמור לעיל, שטחו של המבנה בחזית החלקה הינו 176.3 מ״ר ברוטו לקומה[48] ובהתאם להוראות התכנית השימושים המותרים הינם מסחר בקומת קרקע המוערך לפי 21,300 ₪ למ״ר בנוי (ראה לעיל) ומשרדים בקומה א׳ המוערכים לפי 7,000 ₪ למ״ר בנוי (ראה לעיל) כך שמתקבלת תרומה לבנוי בסיום עבודות השימור והסבת השימושים בסך 4,989,290 ₪ אך בכפוף להפחתות כלהלן:

- עלויות שימור – בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתל אביב, הערכתי את עלות עבודות השימור בסך 900 ₪ למ״ר מעטפת + 50,000 ₪ עבור תיק תיעוד למועד קובע 19/9/2008 (בדומה לשומות מכריעות רבות אחרות) כאשר עלות זו כוללת את כל מרכיבי העבודות לרבות פינוי והריסה.

  בהתאמה למועד הקובע הנדון[49], מוערכות עלויות השימור בסך 985 ₪ למ״ר מעטפת + 54,700 ₪ עבור תיק תיעוד.

  מבדיקת מסמכי הרישוי עולה כי שטח מעטפת הבניין הינו כ- 375 מ״ר ולפיכך מתקבלת עלות שימור כוללת בסך כ- 424,075 ₪.

- עלויות הסבה ממגורים למסחר ומשרדים – שמאי המבקש העריך את עלויות ההסבה בסך 2,500 ₪ למ״ר שהם כ- 50% מאומדן-עלות הבניה שהוערכה לצורך גישת החילוץ כאמור לעיל. להערכתי אומדן זה גבוה למדי ולאור קיומו של המבנה ועלויות השימור המובאות בחשבון בסעיף נפרד, החופפות במידה מסוימת גם לעלויות ההסבה, סביר להביא בחשבון אומדן של כ- 20% ממרכיב עלות הבניה, דהיינו כ- 1,000 ₪ למ״ר ובסה״כ 352,600 ₪.

[48] כולל מחסן בקומת קרקע וכולל מרפסת סגורה בקומה א׳.

[49] בהתבסס על מדד תשומות הבניה למגורים (כשימושו של המבנה לשימור).

- אומדן דמ״ש בתקופת ההסבה / בניה – כפי שנמסר מאת שמאי המבקש, דמ״ש החודשיים המתקבלים בנכס הנדון הינם 11,200 ₪ עבור 3 דירות המושכרות בשכירות חופשית + 300 ₪ עבור הדירה המושכרת לדייר מוגן. בהתאמה למועד הקובע ובהתחשב בשכירות המוגנת, מוערכים דמ״ש הראויים בסך 8,200 ₪ לחודש.
  בהתחשב בשטח הנכס ובעבודות הנדרשות לרבות עבודות השימור, מוערכת התקופה לביצוע העבודות ללא אפשרות אכלוס למשך כשנה אחת.
  לאור האמור, תובא בחשבון הפחתה בגין אובדן דמ״ש בסך 98,400 ₪.

לסיכום, מתקבלת תרומה למבנה הקיים במועד הקובע בסך 4,114,215 ₪.

12.3.5.3. <u>תרומת יתרת זכויות הבניה לפי תכנית רח/22/2010</u>

<u>זכויות הבניה המיוחסות לחלקה הנדונה</u>

בעקרונות לעריכת טבלת ההקצאה שבתכנית רח/22/2010/א נאמר כי כל המבנים לשימור נותרים בידי הבעלים הרשומים ושווי המחוברים הינו זהה במצב הנכנס ובמצב היוצא וכך גם נערכה טבלת ההקצאות למגרש 10, באופן ששווי המחוברים נרשם באופן זהה בין המצבים ומבלי שהובא בחשבון כחלק מהשווי היחסי.
השווי היחסי של חלקה 398 הנדונה מתוך מגרש 10 נקבע לשיעור 34.23% והיתרה בשיעור 65.77% נרשמה לטובת בעלי חלקה 397 ולדעתי לצורך קביעת החלק היחסי לכל חלקה יש להביא בחשבון חלקים אלו אשר אינם מושפעים מהשטח הבנוי בכל אחת מהחלקות (בניגוד לחישוב שננקט בשומות הצדדים).
לאור האמור, להלן תחשיב יתרת זכויות הבניה המיוחסות לחלקה הנדונה:

שטח	מלוא זכויות הבניה במגרש 10	חלק מיוחס לחלקה הנדונה	זכויות בניה מיוחסות לחלקה הנדונה	שטח מנוצל במבנה הקיים	**יתרת זכויות בניה מיוחסות לחלקה הנדונה**
שטח עיקרי	4,550 מ״ר	34.23%	1,557.5 מ״ר	352.6 מ״ר	**1,204.9 מ״ר**
שטחי שרות	1,900 מ״ר	34.23%	650.4 מ״ר	-	**650.4 מ״ר**

<u>תמהיל ניצול זכויות הבניה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה לצורך קביעת תמהיל השימושים יש מקום להתבסס על נספח הבינוי המצורף לתכנית רח/22/2010, המביא בחשבון את כל אילוצי התכנון ולהלן תחשיב התמהיל הסביר לניצול יתרת זכויות הבניה הר״מ:

<u>תיאור</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שרות</u>
שטח הניתן לניצול בקומת הקרקע במגרש 10– מדידה מנספח הבינוי	657 מ״ר	263 מ״ר
חלק מיוחס לחלקה הנדונה	34.23%	34.23%
זכויות בניה בקומת הקרקע מיוחסות לחלקה הנדונה	224.9 מ״ר	90.0 מ״ר
שטח מנוצל בקומת הקרקע במבנה הקיים	176.3 מ״ר	-
זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע (מסחר) - מיוחס לנדון	**48.6 מ״ר**	**90.0 מ״ר**
יתרת זכויות הבניה - לניצול בקומות עליונות (משרדים) - מיוחס לנדון	**1,156.3 מ״ר**	**560.3 מ״ר**

<u>הפחתה בגין עלויות עודפות להקמת חניה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי קיימת עלות עודפת להקמת חניות תת קרקעיות בסך 60,000 ₪ למקום חניה התואמת לעלות העודפת שהוערכה בשומה המכרעת בגו"ח 3704/341 ולפיכך מצאתי לנכון לקבל הסכמתם זו.

שמאי המשיבה הביא בחשבון 76 מקומות חניה ואילו שמאי המבקש נקב ב- 78 מקומות חניה. תקן החניה על פי נספח התכנית הינו 1:60 כך שנדרשים 76 מקומות חניה למגרש 10 בשלמות מהם מיוחסים לחלקה הנדונה כ- 26 מקומות חניה.

<u>סיכום – תרומת יתרת זכויות הבניה</u>

קיבלתי את מקדמי השווי אשר ננקטו על ידי שמאי המשיבה ונמצאו על ידי כסבירים ולאור הכרעתי לעיל, להלן תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה המיוחסות לחלקה הנדונה כזמינות:

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר עיקרי	48.6 מ"ר	1.00	₪ 11,400	₪ 553,939
מסחר שרות	90.0 מ"ר	0.70	₪ 11,400	₪ 718,399
משרדים עיקרי	1,156.3 מ"ר	1.00	₪ 1,800	₪ 2,081,293
משרדים שרות (עד 30% מעיקרי)	346.9 מ"ר	1.00	₪ 1,800	₪ 624,388
משרדים שרות - יתרה	213.5 מ"ר	0.50	₪ 1,800	₪ 192,117
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה		26.01 חניות	₪ 60,000-	₪ 1,560,888-
סה"כ תרומת זכויות הבניה המיוחסות לחלקה הנדונה כזמינות				₪ 2,609,247

12.3.5.4. <u>סיכום – שווי הנכס כזמין לבניה על פי הוראות תכנית רח/22/2010</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן סיכום שווי הנכס כזמין לבניה על פי הוראות תכנית רח/22/2010:

תרומת המבנה בחזית החלקה	₪ 4,114,215
תרומת יתרת זכויות הבניה	₪ 2,609,247
סה"כ שווי הנכס כזמין לבניה על פי תכנית רח/22/2010	**₪ 6,723,462**

12.3.6. **<u>סיכום – ההשבחה בגין תכנית רח/22/2010</u>**

לאור הכרעותיי לעיל מתקבל כי השווי המיטבי במצב קודם הינו על פי שווי הנכס במצבו בשימוש למגורים ואילו במצב החדש השווי המיטבי הינו על פי תכנית רח/22/2010 אך מאחר ומימוש התכנית כפוף לתכנית איחוד וחלוקה, הרי שיש להביא בחשבון תקופת דחייה[50] ולהערכתי במקרה הנדון ראוי להביא בחשבון תקופת דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6% (המגלמת גם את ההסדרה מול הדיירים המוגנים ואת הבעלות המשותפת).

כמו כן, לאור סעיף 7.1 לתכנית, לפיו יבוטלו זכויות הבניה באם לא ימומשו בתוך 6 שנים לפחות 50% מסה"כ הזכויות שנקבעו בתכנית, הרי שיש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין אי ודאות המוערכת על ידי בשיעור 10%.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה:

שווי הנכס כזמין לבניה על פי תכנית רח/22/2010 (מצב חדש)			₪ 6,723,462
שווי הנכס במצבו (מצב קודם)			₪ 5,124,303
ההשבחה כזמינה			₪ 1,599,159
מקדם אי ודאות			0.90
מקדם דחייה	5 שנים	6.0%	0.747
השבחה לתכנית רח/22/2010			**₪ 1,075,486**

[50] בתקופת הביניים קיימת תרומה דומה לשטחים הבנויים בנכס בשני מצבי התכנון.

13. <u>תכנית רח/22/2010/א (מועד קובע – 27/6/2017)</u>

13.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

13.1.1. <u>כללי</u>

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה המקצה לבעלי החלקה הנדונה זכויות במגרש 10 בבעלות משותפת עם בעלי גו״ח 3704/397 כאשר החלק מושא השומה בזכויות הבניה שנותרו לניצול (לאחר קיזוז השטחים הבנויים במגרש 10) הינו בשיעור כ- 33.957%[51].

התכנית אינה משנה את זכויות הבניה במגרש כך שבשני מצבי התכנון מדובר על אותו היקף זכויות בניה ששווין בזמינות מלאה הינו 18,716,390 ₪ כמפורט להלן:

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר עיקרי	612 מ״ר	1.00	17,000 ₪	10,404,000 ₪
מסחר שרות עילי	40 מ״ר	0.70	17,000 ₪	476,000 ₪
משרדים עיקרי	2,977 מ״ר	1.00	1,800 ₪	5,358,600 ₪
משרדים שרות (עד 30% מעיקרי)	893 מ״ר	1.00	1,800 ₪	1,607,580 ₪
משרדים שרות - יתרה	967 מ״ר	0.50	1,800 ₪	870,210 ₪
סה״כ שווי זכויות הבניה במגרש 10 בזמינות מלאה				18,716,390 ₪

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.75 בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, בעלות משותפת ואי ודאות כך שהתקבל שווי הזכויות במועד הקובע בסך 14,037,293 ₪ והחלק מושא השומה בסך 4,766,696 ₪.

במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.8 בגין תנאים להיתר, בעלות משותפת, סיכון ואי ודאות כך שהתקבל שווי הזכויות במועד הקובע בסך 14,973,112 ₪ והחלק מושא השומה בסך 5,084,475 ₪.

לאור האמור התקבלה השבחה במעוגל בסך 317,800 ₪.

13.1.2. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה העריך את השווי למ״ר מבונה משרדים בסך 1,800 ₪ בדומה להערכתו למועד הקובע לתכנית רח/22/2010 (ראה לעיל).

השווי למ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 17,000 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- בהתאם לטבלת ההקצאות לתכנית הנדונה, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה למסחר ברחוב יעקב בגבולות שבין 17,500 ₪ לבין 22,000 ₪.
- עסקאות מכר ליחידות מסחר בקומת קרקע:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	תמורה	שווי למ״ר	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי מ״ר בנוי מתואם
19/01/2016	3704/60	הרצל 138	35 מ״ר	920,000 ₪	26,286 ₪	1.2	0.85	26,811 ₪
18/01/2016	3705/280	הרצל 134	33 מ״ר	850,000 ₪	25,758 ₪	1.2	0.85	26,273 ₪
06/04/2017	3704/210	יעקב 22	30 מ״ר	880,000 ₪	29,333 ₪	1.1	0.85	27,427 ₪

שווי מ״ר בנוי למסחר	26,850 ₪
יזמות	30%
תרומת הבניה כולל פחת	5,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למשרדים (לשיווק)	15,650 ₪

[51] החלק היחסי חושב לפי היחס שבין שווי זכויות נוספות במגרש 10 המיוחסות לחלקה הנדונה, כנקוב בטבלת ההקצאות בתכנית רח/22/2010/א (3,336,396 ₪), לבין סה"כ שווי זכויות נוספות במגרש 10 כנקוב בטבלת ההקצאות (9,825,248 ₪).

- בשומה מכרעת בגו״ח 3704/341 (רח׳ יעקב 18), הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר למועד קובע לתכנית הנדונה בסך 17,000 ₪.
- בהתייחס לעסקאות שהוצגו בשומת המבקש (ראה בהמשך), טען כי מדובר בעסקאות במיקום נחות ביחס לנדון:
  - ברחובות בנימין 4 ודוניקוב 5, מדובר במסחר פנימי ללא חשיפה.
  - רחוב בני משה 30 הינו מיקום פנימי, ללא חשיפה ולא במרכז העיר.
  - ברחוב בנימין 12 מדובר על עסקה בשטח 250 מ״ר המדווחת כשימוש למשרד ובמיקום עם חשיפה מועטה להולכי רגל.

13.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית קובעת את ההקצאה לחלקה הנדונה במגרש 10.

עקרונות התחשיב הינם בהתאם לתחשיב שהוצג למועד קובע לתכנית רח/22/2010 ובתמצית כלהלן:

שווי המצב הקודם הוערך על פי השטחים הבנויים ב- 3 מבנים בחלקה כלהלן:

- מבנה מגורים בחזית החלקה בשטח כ- 360.6 מ״ר אקווי[36] שהוערכו לפי 15,000 ₪ למ״ר בנוי[52] ומתקבל שווי בסך 5,410,000 ₪.
- מבנה מלאכה בעורף החלקה שהוערך בסך 135,000 ₪ (ללא שינוי ביחס למועד קובע לתכנית רח/22/2010).
- מבנה מסחר בעורף החלקה בשטח 70 מ״ר אקווי[36] שהוערכו לפי 11,625 ₪ למ״ר[53] ולאחר קיזוז עלויות שיפוץ להכשרת המבנה בסך 157,500 ₪[54], מתקבל שווי בסך 656,000 ₪.

לאור האמור לעיל, התקבל שווי מצב קודם בסך 6,201,000 ₪.

שווי המצב החדש חושב כלהלן:

- שווי המבנה לשימור הוערך בסך 1,215,500 ₪ (ללא שינוי ביחס למועד קובע לתכנית רח/22/2010).
- שווי יתרת זכויות הבניה הוערך ללא הפחתה בגין דחייה כך שהתקבל שווי זכויות הבניה במגרש 10 במועד הקובע בסך 5,187,924 ₪[55] והחלק המיוחס לנדון לפי כ- 33.96% הינו בסך 1,761,683 ₪.

לסיכום, התקבל שווי מצב חדש (תרומת המבנה + תרומת זכויות הבניה) בסך 2,977,183 ₪ והמסקנה הינה כי לא חלה השבחה.

---

[52] בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים ותיקות בגוש 3704 לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי בבניין ותיק בסך 16,370 ₪ ובהתבסס על נתוני היצע לדירות מגורים ותיקות לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי בבניין ותיק בסך 14,100 ₪ (לאחר הפחתת 5% בגין מו"מ).

[53] שמאי המבקש ציין כי להערכתו ערכי השווי למסחר נותרו ללא שינוי מהותי ביחס לשנים קודמות אך הציג פרטי עסקאות מכר ליחידות מסחר כלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	תמורה	שווי למ"ר
09/11/2016	3704/500	בנימין 4	קרקע	50 מ"ר	440,000 ₪	8,800 ₪
05/05/2015	3704/171	בני משה 30	קרקע	26 מ"ר	340,000 ₪	13,077 ₪
15/03/2015	3704/363	דוניקוב 5	קרקע	113 מ"ר	950,000 ₪	8,407 ₪
25/01/2015	3704/310	בנימין 12	קרקע	255 מ"ר	2,100,000 ₪	8,235 ₪

[54] לפי 45 מ"ר X 3,500 ₪ למ"ר.

[55] 5,764,360 ₪ שווי זכויות הבניה במגרש 10 כזמינות ובהפחתה בגין בעלות משותפת בסך 576,436 ₪ (כאמור ללא שינוי מהמועד הקובע לתכנית רח/22/2010).

13.3. <u>הכרעה</u>

13.3.1. <u>הגישה לפיה תיבחן ההשבחה</u>

תכנית רח/22/2010א הינה תכנית איחוד וחלוקה הקובעת את ההקצאה לחלקה הנדונה בשיעור 34.23% במגרש 10 + המבנה לשימור, ללא שינוי בזכויות הבניה.

לפיכך, ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מהקטנת תקופת הדחייה אשר בהתחשב בצורך בהסדרה מול הדייר המוגן ובהתחשב בבעלות המשותפת,[56] מוערכת על ידי בכ- 3 שנים (מקדם כ- 0.83).

לאור קיומו של המבנה המשמש למגורים, הרי שבתקופות הדחייה בכל אחד ממצבי התכנון, קיימת תרומה לשווי עקב שימוש ביניים בנכס כך שלא ניתן לקבל את הגישות בהן נקטו שמאי הצדדים אשר אינן מביאות בחשבון תרומה זו.

ההשבחה תחושב על בסיס ההפרש בין שווי הנכס כזמין לבניה על פי הוראות תכנית רח/22/2010 לבין שווי הנכס במצבו כבנוי כאשר במצב הקודם יובא בחשבון הפרש שווי זה בדחייה ל- 5 שנים כאמור בהכרעתי לתכנית רח/22/2010 ואילו במצב החדש תובא בחשבון דחייה ל- 3 שנים כאמור לעיל.

כמו כן, בהתאם להכרעתי לעיל, תובא בחשבון הפחתה בגין אי ודאות לאור סעיף 7.1 להוראות תכנית רח/22/2010[57].

13.3.2. <u>שווי הנכס במצבו</u>

כאמור בתחשיב המוצג בהכרעתי לתכנית רח/22/2010, השטח האקווי' המתקבל בשימוש הנכס במצבו למגורים הינו כ- 416.6 מ"ר.

לאור מאפייני הנכס, יוערך השווי למ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות ולהלן מספר עסקאות השוואה מתאימות אשר אותרו על ידי:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח מדווח	תמורה	שווי למ"ר בנוי
16/07/2017	3703/583	א.ד גורדון 3	84 מ"ר	₪ 1,500,000	₪ 17,857
14/03/2017	3703/586	א.ד גורדון 9	78 מ"ר	₪ 1,380,000	₪ 17,692
14/12/2017	3704/320	ברנר 56	97 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 13,711
26/02/2017	3704/196	הרצל 123	93 מ"ר	₪ 1,295,000	₪ 13,925
11/12/2017	3703/850	הרצל 183	85 מ"ר	₪ 1,425,000	₪ 16,765
06/08/2017	3705/493	עזרא 20	90 מ"ר	₪ 1,500,000	₪ 16,667

לאור עסקאות ההשוואה מוערך השווי למ"ר בנוי בסך 16,000 ₪ ומתקבל שווי הנכס במצבו בסך 6,665,760 ₪.

[56] על פי טבלת ההקצאות, בחלקה 397 אשר בעליה קיבלו חלק במגרש 10 קיימים 19 בעלים (חלקם בני אותה משפחה).
[57] ההוראה לפיה זכויות הבניה יבוטלו באם לא ימומשו לפחות 50% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית בתוך 6 שנים.

13.3.3. <u>שווי הנכס כזמין לבניה במועד תכנית רח/22/2010/א</u>

שווי הנכס על פי הזכויות שנקבעו בתכנית רח/22/2010 נגזר מהשווי לשימושי מסחר ומשרדים.

שמאי הצדדים מסכימים כי השווי למשרדים הינו ללא שינוי ביחס למועד הקובע לתכנית רח/22/2010.

באשר לשווי למסחר, שמאי המשיבה העריך את השווי למועד תכנית רח/22/2010/א בסך 17,000 ₪ למ״ר בנוי (לעומת 15,500 ₪ למועד קובע לתכנית רח/22/2010) ואילו שמאי המבקש טען כי לא חל שינוי בשווי למסחר אשר נותר להערכתו בסך 15,000 ₪ למ״ר בנוי ו- 8,500 ₪ למ״ר מבונה.

בשומה מכרעת בגו״ח 3704/341 (רחוב יעקב 18), הוערך השווי לשימושי מסחר למועד קובע לתכנית רח/22/2010/א ללא שינוי ביחס למועד קובע לתכנית רח/22/2010, בדומה לקביעתו העקרונית של שמאי המבקש ומאחר והשווי בענייננו מבוסס על השומה המכרעת הר״מ מצאתי לנכון לאמץ קביעה זו גם בענייננו.

יצוין כי לא מן הנמנע כי במהלך הזמן שחלף חלה עליית שווי מסוימת בשימושים הר״מ אך יחד עם זאת לאור העלויות העודפות בענייננו אשר סביר להניח שחלה בהן התייקרות מסוימת, אני סבור כי בשקלול הנתונים, מתקבל כי שווי הנכס כזמין לבניה, דומה למדי בשני המועדים.

לאור האמור, מוערך שווי הנכס כזמין לבניה בסך 6,723,462 ₪.

13.3.4. <u>סיכום – ההשבחה בגין תכנית רח/22/2010/א</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רח/22/2010/א.

שטח אקווי׳ בשימוש הנכס במצבו למגורים (ראה לעיל)			416.6 מ״ר אקווי׳
שווי מ״ר בנוי			₪ 16,000
שווי הנכס במצבו			₪ 6,665,760
שווי הנכס כזמין לבניה (ראה לעיל)			₪ 6,723,462
תוספת השווי בעת זמינות הבניה			₪ 57,702
מקדם אי ודאות			0.90
ההשבחה הדחויה			₪ 51,932
ההשבחה המהוונת במצב קודם	5 שנים	6.0%	₪ 38,806
ההשבחה המהוונת במצב חדש	3 שנים	6.0%	₪ 43,603
השבחה לתכנית רח/22/2010/א			₪ **4,796**

14. <u>תכנית רח/1/22/2010 מועד קובע – 26/6/2020)</u>

14.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מסירה את המגבלה שנקבעה בתכנית רח/22/2010 לפיה תבוטלנה זכויות הבניה באם לא ימומשו לפחות 50% מזכויות הבניה שאושרו בתוך 6 שנים.

שווי זכויות הבניה שנותרו לניצול במגרש 10 בשלמות, הוערך בסך 19,587,100 ₪ בזמינות מלאה כמפורט להלן:

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	שווי הזכויות
מסחר עיקרי	612 מ״ר	1.00	17,000 ₪[58]	10,404,000 ₪
מסחר שרות עילי	40 מ״ר	0.70	17,000 ₪	476,000 ₪
משרדים עיקרי	2,977 מ״ר	1.00	2,000 ₪[59]	5,954,000 ₪
משרדים שרות (עד 30% מעיקרי)	893 מ״ר	1.00	2,000 ₪	1,786,200 ₪
משרדים שרות - יתרה	967 מ״ר	0.50	2,000 ₪	966,900 ₪
סה״כ שווי זכויות הבניה במגרש 10 בזמינות מלאה				19,587,100 ₪

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.8 בגין תנאים להיתר, בעלות משותפת, סיכון ואי ודאות כך שהתקבל שווי הזכויות במועד הקובע בסך 15,669,680 ₪ והחלק מושא השומה[51] בסך 5,321,012 ₪.

במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך 0.9 בגין תנאים להיתר, בעלות משותפת ואי ודאות כך שהתקבל שווי הזכויות במועד הקובע בסך 17,628,390 ₪ והחלק מושא השומה[51] בסך 5,986,138 ₪.

לאור האמור התקבלה השבחה במעוגל בסך 665,100 ₪.

בתגובה לטענת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין תקופת משבר הקורונה, השיב כי המועד הקובע הינו 16/2/2020, כלומר טרם תחילת המשבר.

14.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

המועד הקובע הינו בזמן משבר הקורונה שבו קיימת ירידה בביקושים לשטחי מסחר ותעסוקה ושווים ירד בלפחות 10%-15% לעומת שווי שטחי מגורים אשר עלה והתייקר ביחס למועד קובע לתכנית רח/22/2010/א ומועדך למועד קובע הנדון בסך 17,500 ₪ למ״ר בנוי[60].

לפיכך, הפער בין שווי הנכס במצבו לבין שווי הקרקע כפנויה גדל ביחס למועד הקובע הקודם ומכאן המסקנה כי לא חלה השבחה.

לחיזוק מסקנתו לפיה כל התכניות שבנדון אינן משביחות ציין כלהלן:

- משיחה שערך עם בודקת תכניות – אחראית המתחם במחלקת הנדסה של העירייה, עולה כי עד למועד עריכת שומתו לא הוצאו היתרי בניה במתחם וקיימות רק שתי בקשות להיתר הנמצאות בשלב מקדמי.
- משיחה שערך עם היזם במגרש 10, ציין האחרון כי בכוונתו לקדם שינוי תב״ע ממשרדים למגורים.

[58] בדומה להערכת השווי למסחר למועד הקובע לתכנית רח/22/2010/א (ראה לעיל).

[59] בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 3653/18-19 לפיה הוערך שווי מר מבונה למשרדים למועד ינואר 2019 בסך 1,800 ₪ ובהתאמה למיקום במרכז העיר בשיעור 10%.

[60] בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים ותיקות בגוש 3704 לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי בבניין ותיק בסך 17,500 ₪ ובהתבסס על נתוני היצע לדירות מגורים ותיקות לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי בבניין ותיק בסך 17,700 ₪ (לאחר הפחתת 5% בגין מו"מ).

- משיחה עם עו"ד המייצג מספר בעלי חלקות בחלק המזרחי של המתחם (מגרשים 15 ו- 16), עולה כי יזם המנסה לאגד את בעלי החלקות הגיש בקשה להיתר בניה מקדמי אך עדיין לא נחתם הסכם קומבינציה עם בעלי הקרקע.
- משיחות עם מספר גורמי נדל"ן המעורים בנושא ועם מספר בעלי חלקות, עולה כי מספר הבעלים הרב מונע אפשרות יצירת מתווה לקידום הפרויקטים.
- בעלי החלקה הקודמים אותם מלווה שמאי המבקש משנת 2017, ניסו למכור את הנכס במשך 7 שנים ללא הצלחה, פרט לטיוטת הסכם אחת (כושלת) בחודש ינואר 2019, וזאת עקב מורכבות הפרויקט וחוסר הכדאיות.
- משנת 1995 מנסה הוועדה המקומית באמצעות 4 התכניות שבנדון ליצור תמריץ לפיתוח המתחם אך עד כה לא הצליחו. תכנית רח/1/22/2010 אשר ביטלה את מגבלות המועד למימוש לא קבעה מועד חליפי חדש ואף לא מגבלות מימוש לביצוע, דבר המעיד על כך שהרשויות מודעות לחוסר כדאיות כלכלית במימוש התכניות.

14.3. <u>הכרעה</u>

התכנית ביטלה את סעיף 7.1 להוראות תכנית רח/22/2010 הקובע כי זכויות הבניה יבוטלו באם לא ימומשו לפחות 50% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית בתוך 6 שנים ובכך הסירה את האי ודאות / סיכון שבפקיעת הזכויות.

לפיכך, נוצרה תוספת שווי בחלופת מימוש זכויות הבניה שנקבעו בתכנית רח/22/2010 אך יש לבחון האם השימוש המיטבי במועד הקובע הינו אכן מימוש זכויות הבניה כך שאכן נוצרה השבחה, או שלאור השווי למגורים במועד הקובע, השימוש המיטבי הינו הנכס במצבו כך שעליית השווי בחלופה שאינה מיטבית אינה יוצרת השבחה.

14.3.1. <u>שווי הנכס במצבו</u>

כאמור בתחשיב המוצג בהכרעתי לתכנית רח/22/2010, השטח האקווי' המתקבל בשימוש הנכס במצבו למגורים הינו כ- 416.6 מ"ר.

לאור מאפייני הנכס, יועדך השווי למ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות ולהלן מספר עסקאות השוואה מתאימות אשר אותרו על ידי:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח מדווח	תמורה	שווי למ"ר בנוי
07/01/2021	3703/583	א.ד גורדון 3	75 מ"ר	1,500,000 ₪	20,000 ₪
22/01/2020	3704/531	בני משה 21	75 מ"ר	1,250,000 ₪	16,667 ₪
11/11/2019	3703/583	א.ד גורדון 3	81 מ"ר	1,490,000 ₪	18,395 ₪
05/02/2020	3704/623	הבנים 3	72 מ"ר	1,200,000 ₪	16,667 ₪
09/12/2019	3704/319	הבנים 11	80 מ"ר	1,360,000 ₪	17,000 ₪
08/12/2019	3703/850	הרצל 183	77 מ"ר	1,550,000 ₪	20,130 ₪
03/02/2020	3704/191	הרשנזון 55	75 מ"ר	1,270,000 ₪	16,933 ₪
08/07/2020	3704/688	עזרא 7	88 מ"ר	1,332,000 ₪	15,136 ₪

לאור עסקאות ההשוואה, קיבלתי את השווי שהוערך על ידי שמאי המבקש בסך 17,500 ₪ למ"ר בנוי ומתקבל שווי הנכס במצבו בסך 7,290,675 ₪.

14.3.2. <u>שווי הנכס כזמין לבניה במועד תכנית רח/1/22/2010</u>

שווי הנכס על פי הזכויות שנקבעו בתכנית רח/22/2010 נגזר כאמור מהשווי לשימושי מסחר ומשרדים.

שמאי המשיבה העריך את השווי למסחר ללא שינוי מהערכתו למועד הקובע לתכנית רח/22/2010/א (17,000 ₪ למ״ר מבונה) והשווי למשרדים הוערך בסך 2,000 ₪ למ״ר מבונה (לעומת 1,800 ₪ שהעריך למועד הקובע לתכנית רח/22/2010/א) כאשר במענה לטענה לירידת מחירים בשימושי מסחר ומשרדים עקב משבר הקורונה, השיב כי המועד הקובע הינו בחודש פברואר 2020 כלומר טרם תחילת המשבר.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8901 מתאריך 7/6/2020 ובעיתונות ביום 11/6/2020 כך שהמועד הקובע הינו 26/6/2020. יצוין כי בשומת המשיבה צוין כי התכנית פורסמה למתן תוקף ב-י.פ הר״מ בתאריך 11/6/2020 ובשובר התשלום שהונפק מאת המשיבה נקוב התאריך הקובע הנכון 26/6/2020.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה המועד הקובע הינו בתקופת משבר הקורונה.

יחד עם זאת, בסיס השווי לחלופת שווי הנכס כזמין לבניה הינו כאמור על פי רמת המחירים שנבחנה למועד קובע לתכנית רח/22/2010, כלומר בשנת 2013, כך שבשקלול כל הגורמים סביר להניח כי שווי הנכס כזמין לבניה נותר דומה למדי בין שני המועדים.

14.3.3. <u>סיכום ההכרעה לתכנית רח/1/22/2010</u>

לאור האמור לעיל, הרי ששווי הנכס במצבו גבוה משוויו כזמין לבניה כך שהסרת הסיכון שבפקיעת הזכויות, אינה משביחה את שווי המקרקעין שנותר על פי השימוש המיטבי בסך כ- 7.3 מ׳ ₪ כאמור לעיל[61].

המסקנה לפיכך הינה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית רח/1/22/2010.

[61] השווי אינו מביא בחשבון את קיומו של הדייר המוגן אשר עלות פינויו קיימת בשני מצבי התכנון.

15. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2010	16/06/1995	₪ 49,163	₪ 24,582
רח/22/2010	26/07/2013	₪ 1,075,486	₪ 537,743
רח/22/2010/א	27/06/2017	₪ 4,796	₪ 2,398
רח/1/22/2010	26/06/2020	אין השבחה	-

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע