תאריך	:	23.11.2022
מספר מינוי	:	0901-2022
מספרנו	:	246

לכבוד,

המבקשת, שנהב את ספוקויני בע"מ

באמצעות השמאי עמיר אהרני

בדוא"ל: amir215@zahav.net.il

המשיבה, הוועדה המקומית רחובות

באמצעות השמאים אוהד דנוס רועי אייל

בדוא"ל: ohad@danco.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 168 בגוש 3653
רחוב יתום משה 13, רחובות

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכניות בנין עיר רח/2000/ב/6, תמ"ל/1086.

אופן מימוש הזכויות: בקשה למידע מוקדם טרום מימוש לפי סע' 4 (4) א לתוספת השלישית בחוק התו"ב.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

  תכנית רח/2000/ב/6 - 24.04.2015

  תכנית תמל/1086 - 04.01.2020

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 24.10.2022.
- מועד הדיון: ביום 05.09.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי עמיר אהרוני	11.05.2022
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	15.05.2022
3	תיק בית משותף	23.07.1990
4	הסכם מכר של הנכס משנת 2014	16.06.2014
5	חוזי שכירות באזור התעשייה רחובות	

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים אוהד דנוס ורועי אייל	10.02.2022
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי רועי אייל	15.06.2022

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	מבנה מלאכה חד קומתי
גוש	:	3653
חלקה	:	168
תת חלקה	:	1
שטח חלקה רשום	:	2,787 מ"ר
שטח תת חלקה 1	:	394.2[1] מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	משה יתום 13, רחובות

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מבנה מלאכה ותיק חד קומתי באזור התעשייה קריית רכטמן בעיר רחובות, המשמש כמוסך וידוע כתת חלקה 1 בחלקה 168 בגוש 3653. אזור התעשייה רכטמן ממוקם בחלקה המערבי של רחובות צפונית לשכונת קריית משה.

החלקה מושא השומה ממוקמת בין הרחובות יתום משה מדרום ודרך הים מצפון. על החלקה מצפון (תת חלקה 4) בנוי מבנה חד קומתי המשמש למוסך ולמחסן משקאות. במרכז החלקה (תתי חלקות 3-2) מצויה באר מים ומבנים לתפעול באר המים. הנכס הנדון (תת חלקה 1) ממוקם בחלקה הדרומי של החלקה בחזית הפונה לרחוב יתום משה, מבנה המלאכה בנוי בשטח של כ- 394 מ"ר כולל מחסן[2] וממוקם על שטח של 961 מ"ר. המבנה שבנדון בנוי בניה טרומית עם גג אסבסט, רצפת אספלט ובטון מוחלק ושערי ברזל. המבנה משמש לתפעול שני מוסכים מתפקדים ומושכרים. ביום

[1] בהתאם לרישום מפנקס הבתים המשותפים
[2] בהתאם לתשריט הבית המשותף שטח המבנה 358.8 מ"ר + 34.5 מ"ר מחסן

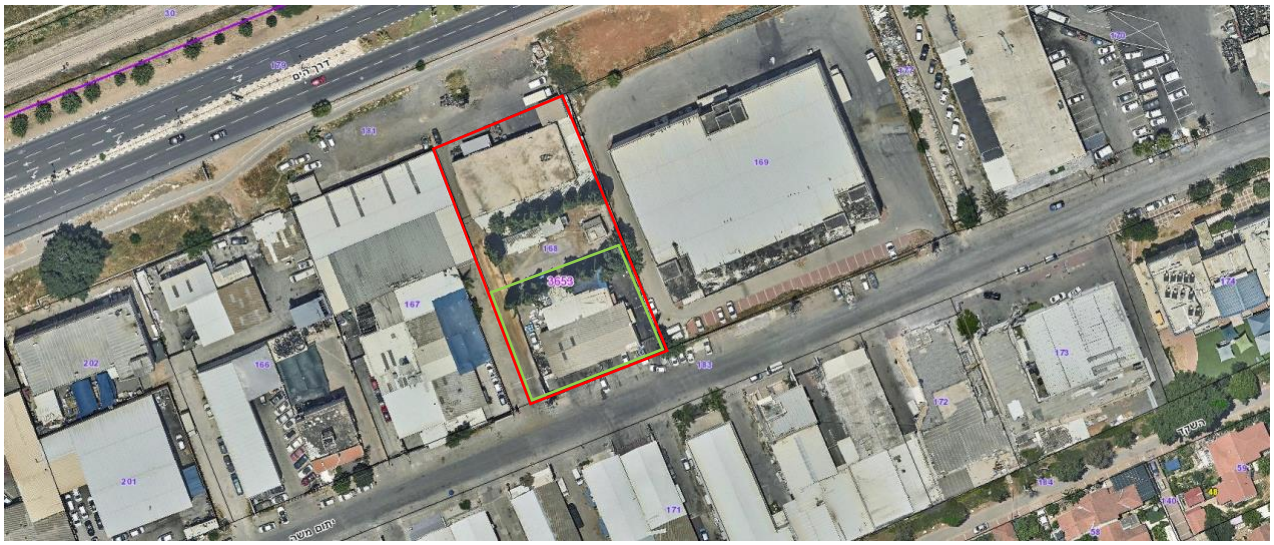
הביקור בנכס נראה כי מחסן נוסף מעבר לרשום במסמכי הבית המשותף, בחלקו העורפי של המבנה מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה, כאשר דרומית לאזור התעשייה ממוקמת שכונת קרית משה המאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע.

<u>גבולות החלקה:</u>

מדרום - רחוב יתום משה ומעברו מבני מלאכה חד קומתיים המשמשים כמוסכים.
מצפון - שד' דרך הים בעל 4 נתיבים ומעברו מסילת רכבת.
ממזרח - מבנה תעשייתי חדש יחסית הכולל 3 קומות
ממערב - מבנה מלאכה חד קומתי

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום, תת חלקה 1 בירוק):



6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

תכנית	פרסום ברשומות	י.פ.	פרסום בעיתונים	מועד קובע
מצב קודם				
רח/53/ד	23.11.1961	890		
מצב חדש				
רח/2000/ב	01.05.1987	3447		
רח/2000/ב/1	28.05.1996	4412		
רח/2000/ב/6	31.3.2015	7014	09.04.2015	24.04.2015
תמ"ל/1086	15.12.2019	8579	20.12.2019	04.01.2020

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית רח/53/ד</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 890 מיום 23.11.1961.

התכנית מסמנת את החלקה באזור תעשייה.

האחוז המקסימלי של הבנייה המותר באזור תעשייה (כולל בנייני עזר) הינו 40% בגובה של 12 מ' או יותר באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

קווי הבניין: חזיתי – 10 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

<u>מצב חדש</u>

6.2. **<u>תכנית רח/2000/ב</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01.05.1987.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בנייה למרתפים.

בנוסף להוראות הבנייה שנקבעו בכל תכנית שהיא, מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמן:

באזור תעשייה, המרתף יבנה בשטח בנייה מקסימלי בקווי בניין הקבועים בתכנית ושטחו יחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים ע"פ תכניות בניין עיר מאושרת.

השימושים המותרים הינם כל השימושים המותרים באזור.

6.3. **<u>תכנית רח/2000/ב/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.05.1996.

מטרת התכנית הינה שינוי לתכנית מתאר רח/2000/ב. וקביעת הוראות בנייה למרתפים.

תותר הקמת מרתף בקו בניין אפס בגבולות המגרש. כל בניה מעל קומת המרתף תהיה בתחום קווי הבניין.

יותרו שימושים במרתפים בהתאם לשימושים המותרים באזור על פי תוכניות בניין ערים החלה באזור.

שטחי המרתף המשמשים לתעשייה ומלאכה, בהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית בניין עיר החלה על האזור, יחשבו כשטח בנייה עיקרי. יתרת השטחים במרתף יחשבו כשטחי שירות.

6.4. **<u>החלטה עפ"י תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה</u>**

ההחלטה שאושרה בישיבה מס' 970001 מיום 21.08.1997, מאפשרת תוספת שטחי שירות למגרשים ביעוד תעשיה, שבתחום תכנית רח/53/ד כדלקמן:

מעל הקרקע- 30% משטח המגרש עבור מתקנים טכניים ומעברים, לא כולל מחסנים.

בתת הקרקע- עפ"י תקן חניה בתוקף ובהתאם לשימושים.

6.5. **<u>תכנית רח/2000/ב/6</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.03.2015.

מטרת התכנית הינה יצירת מתכונת אחידה לקביעת שטחי השירות במרחב התכנון של העיר רחובות.

התכנית מאפשרת באזור תעשייה ומלאכה 40% משטח המגרש שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 80% בקומה אחת עד 3 קומות.

שטחי השירות ביעוד מגורים יכללו ממ"ד, מחסן, גגונים ובליטות וחניה מקורה. בשאר הייעודים לא פורטו השימושים לשטחי השירות.

6.6. **<u>תמ"ל/1086</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8579 מיום 15.12.2019 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 20.12.2019.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מיועדת לאזור מסחר ותעסוקה ורצועה דרומית לזיקת הנאה ודרך מוצעת כאשר בחלק זה מסומן חלק מהמבנה בחזית החלקה להריסה. החלקה מסומנת כתא שטח 1565 בשטח של 2,463 מ"ר.

בשטח המגרש מסומן אתר קידוח באר ז' (תעשיה)[3].

להלן הוראות התכנית לאזור מסחר ותעסוקה:

שימושים	מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות.
הוראות	**הוראות בינוי** גובה קומה מקסימלי גובה קומת קרקע – 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל) גובה קומה טיפוסית – 4.0 נטו (מרצפה לתקרה שמעל)
	הנחיות מיוחדות בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו, על אף האמור לעיל, בתא שטח 1552 יותר המשך השימוש לתחנת תדלוק על פי תנאי ההיתר ותמ"א 18.
	הערות לטבלת הזכויות עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 3 דונם ניתן יהיה לממש עד 400% עיקרי בניה. עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 10 דונם ניתן יהיה לממש עד 450% עיקרי בניה.

[3] בהתאם לנספח מים.

	תנאים להכנת תוכנית מפורטת מתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1556-1559, 1561-1562, **1565**) א. התכנון וזכויות הבניה הניתנות במתחם זה הינם מתאריים. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה מתחם A **תותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם זה**, או לחלקים ממנו על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לעקרונות התכנית, זאת לאחר שתתייחס לצורך במתן פתרון לבאר המים, לצרכים הציבוריים של המתחם ולבדיקות סביבתיות נדרשות. ב. יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בנייה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו. ג. שינוי שימושים, זכויות והוראות בתכנית מפורטת לא יהוו שינוי לתכנית זו.

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה לנכס הנדון תא שטח 1565 ביעוד מסחר ותעסוקה:

שימוש	גודל מגרש	מעל הכניסה		מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
		עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעסוקה	2,463	9,852	3,448	6,280		19,580	50.0%	94	22	3
מסחר	2,463	509	178			687	70.0%		1	

<u>הערות</u>

א. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

ב. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים.

ג. תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה עבור מתקנים טכניים, מעקות ומסתורים מעבר למס' הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה בכפוף לסעיף 6.17.2.

ד. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפות הקבועים בסעיף 6.8.

ה. ניתן להוסיף קומת מרתף רביעית כך שמניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 4 קומות, קומה נוספת זו תהיה בשטח של 85% משטח המגרש והשטחים יהיו שטחי שירות תת קרקעיים.

תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעודים מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה יהיה הריסת כל שטחי הבניה הנמצאים בתחומי המגרש.

התצ"ר הנדרש מכח תכנית זו לא יכלול את מתחם A המתוכננים ברמה מתארית בתכנית זו ונדרשים לתכנון מפורט טרם הוצאת היתר.

7. **<u>רישוי</u>**

מעיון באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, לא נמצאו היתרי בניה המקוריים של הנכס מושא השומה, אולם נמצאו היתרי בניה בחלקה למבנים אחרים כדלקמן:

7.1. **<u>רשיון בניה מספר 5114 מיום 30.12.1960</u>**

תת חלקה 4 – היתר בניה להקמת סככה לאחסון בלוני גז.

7.2. **<u>רשיון בניה מספר 4540 מיום 15.11.1994</u>**

תת חלקה 4 – היתר בניה להקמת סככה למחסן קיים.

7.3. **<u>רשיון בניה מספר 20010030 מיום 18.03.2001</u>**

תת חלקה 3-2 – היתר בניה למתקן להשבחת מים– באר ז'.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 15.05.2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	3653
חלקה	:	168
שטח חלקה	:	2,787 מ"ר
תת חלקה	:	1
חלק ברכוש המשותף	:	72/173
שטח תת חלקה 1	:	394.2 מ"ר
הצמדות	:	קרקע כולל מתחת לדירה – 961 מ"ר גג – 400.22 מ"ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח
חכירה	:	שנהב את ספוקויני רחובות חברה בע"מ
הערות	:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב , ראה בקשה מיום 26.06.2018, תכנית מועדפת לדיור מספר תמל/1086, רחובות קריית משה, פינוי בינוי.

8.2. **<u>מסמכי בית משותף</u>**

בהתאם לתשריט וצו הבית המשותף , תת חלקה 1 מתואר כאולם תעשיה בשטח של 358.8 מ"ר + מחסן בשטח של 35.4 מ"ר וסה"כ 394.2 מ"ר.

בהתאם לתקנון הבית המשותף סע' 4 בהתאם לאמור בסעיפים 61 ו-62 לחוק אנו משריינים זכויות בניה כאמור דלמטה:

א. כל בעל דירה רשאי לבנות על גג ו/או על הקרקע הצמודה לדירתו ו/או סמוך לקירות החיצוניים, כל מבנה חדש ו/או תוספת לדירה הקיימת ו/או לעשות שינוי בדירה הקיימת, בלי שיזדקק להסכמת יתר בעלי הדירות. ובלבד שחוכר יהיה חייב בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל, בשם הבעלים הרשמים של הקרקע- רשות הפתוח.

ב. כל בעל דירה יוכל לנצל את כל זכויות הבניה הקיימות ו/או אשר תתנה בעתיד לגבי דירתו לרבות בשטחים הצמודים אליה.

ג. כל תוספת ו/או שינוי ו/או מבנה חדש, כאמור בסעיף (ב) דלעיל שייבנו בהתאם לזכויות בניה קיימות או עתידיות, וכל רכוש משותף כהגדרתו בחוק, אשר ייווצר כתוצאה מתוספת בניה כאמור, לא יהוו רכוש משותף, אלא יהיו צמודים לדירה שעליה או בסמוך אליה נבנו.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור אישור תכניות בנין עיר רח/2000/ב/6, תמ"ל/1086 ובקשה למידע מוקדם.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
רח/2000/ב/6	₪ 12,240	₪ 44,200
תמ"ל/1086	אין השבחה	₪ 4,636,000

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- חלק יחסי של הנכס מושא השומה בחלקה בשיעור של 34.73% .

<u>רח/2000/ב/6</u>

- שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך 1,700 ₪.
- מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

<u>תמ"ל 1086</u>

- בניית 282 מקומות חניה במרתף תת קרקעי.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה מלבד חלקו היחסי של הנכס מושא השומה אשר יפורט בהמשך.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
רח/2000/ב/6		
שטח שירות אפקטיבי לחיוב	30% מהשטח העיקרי	35% מהשטח העיקרי
מקדם שווי לשטחי שירות	0.5	0.7
תמ"ל/1086		
ערכי שווי מצב קודם	55 ₪ בשיעור היוון 6.9% = 9,565 ₪	מבונה תעשייה – 2,900 ₪ בנוי תעשייה – 7,000 ₪
שווי מצב קודם	**5,500,000** ₪	**2,992,000** ₪
ערכי שווי מצב חדש	מסחר – 4,500 ₪ תעסוקה –1,900 ₪	מסחר – 5,500 ₪ תעסוקה – 2,100 ₪
מקדם דחייה	15 שנה , 6%	8 שנים, 6%
עלות עודפת למקום חניה	50,000 ₪	30,000 ₪
מקדמי שווי	שטח שירות מסחר – 0.5 שירות תעסוקה עילי – 0.4 שירות תעסוקה בתת קרקע – 0.35	שטח שירות מסחר – 0.8 עיקרי תעסוקה בתת קרקע – 0.5
הפחתות	עלויות הריסה – 200,000 ₪ מקדם דחייה לזיהום קרקע – 0.94	עלויות הריסה – 102,750 ₪
דמ"ש ראויים לתקופת ביניים	75 ₪ למ"ר לחודש	40 ₪ למ"ר לחודש
שווי מצב חדש	**4,949,392** ₪	**7,628,000** ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>רח/2000/ב/6</u>**

13.1.1. **<u>שטח שירות אפקטיבי</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שטח שרות ממוצע למבנה תעשייה בהתאם לקווים מנחים (פרק י"ז) "ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" הנו 30% ביחס לשטחים העיקריים. בהתאם לכך, הביא בחשבון שטח שירות אפקטיבי 107 מ"ר[4] ולאחר ניכוי שטח המחסן הקיים בשטח של 35.4 מ"ר מתקבל כי שטח השירות לניצול הינו 72 מ"ר.

[4] 358.8 מ"ר רשום X 30% = 107.6 מ"ר

13.1.2. **<u>מקדם שווי שטחי שירות</u>**

שמאי המבקשת נוקט במקדם שווי בשיעור של 0.5 עבור שטחי השירות ומקדם שווי להפסד חצר בשיעור של 0.3.

13.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם בינוי על הקיים	שטח אקוו'
שטח שירות אפקטיבי לניצול בק"ק	72.0 מ"ר	0.50	0.80	28.8 מ"ר
הפסד שטח חצר	-72.0 מ"ר	0.30		-21.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'				7.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,700
סה"כ השבחה				₪ 12,240
היטל השבחה (50%)				₪ 6,120

13.2. **<u>תמ"ל/1086</u>**

13.2.1. **<u>ערכי שווי מצב קודם</u>**

שמאי המבקשת מציין כי הנכס מושא השומה נמכר בשנת 2014 תמורת 3.8 מ' ₪ ובהתאמה למועד הקובע על הצד הזהיר נוקט בשווי של 5.5 מ' ₪. כתימוכין לעמדתו בוחן את שווי הנכס בהתאם לגישת היוון ההכנסות עפ"י דמ"ש של 55 ₪ למ"ר אקוו' בהסתמך על השומה המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7052/15 למועד קובע 02.01.2020.

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
מחסן	35.4 מ"ר	0.50	17.7 מ"ר
רחבת עבודה מקורה	358.8 מ"ר	1.00	358.8 מ"ר
חצר תפעולית	566.8 מ"ר	0.35	198.4 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			574.9 מ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים			55 ₪
דמי שכירות לשנה			379,421 ₪
שיעור היוון			6.9%
שווי הנכס במעוגל			**5,500,000** ₪

כמו כן, כתימוכין לעמדתו, הציג שני חוזי שכירות כדלקמן:

גו"ח	רחוב	שנה	שטח	דמ"ש	הערות
3652/91	רח הגלגל 17	2015	250 מ"ר	15,000 ₪	כולל 40 מ"ר משרדים
3654/39	המנוף 1	2017	147 מ"ר	12,700 ₪	מגלם חצר 127 מ"ר

כמו כן, הציג חוזה מכר לאולם בשטח של 97 מ״ר מיום 03.05.2018 ברחוב היצירה 11 , בגוש 3652 חלקה 79 ת״ח 8 תמורת 1,200,000 כדלקמן:

לאחר התאמה לזמן	8.0%	₪ 1,300,000
שווי מ״ר בנוי		₪ 13,402
עלויות בניה		₪ 4,000
שווי מ״ר מבונה		₪ 9,402
מקדם התאמה לגודל		0.90
שווי מ״ר מבונה		₪ **8,462**
סה״כ שטח אקווי		575.0 מ״ר[5]
שווי הקרקע		₪ 4,865,567
עלות בנייה למ״ר		₪ 2,000
שווי בנוי	שטח בנוי 394.2 מ״ר	₪ 788,400
סה״כ שווי הנכס מושא השומה במעוגל		₪ **5,600,000**

<u>התייחסות שמאי המבקשת לחוזה המכר בגו״ח 3654/12 אשר הציג שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת טוען, כי מדובר בעסקת מכר במושע המתייחסת לשליש מזכויות המגרש. כמו כן טוען, כי מדובר בסכסוך בין שותפים שניהלו משפטים אחד נגד השני, כאשר לסיום ההליך הוחלט על פשרה ומכירת שליש מהמקרקעין, ואין מדובר על יחסי קונה ומוכר מרצון אלא על מכירה בכפייה. עוד מציין שמאי המבקשת, שמיקום הנכס הינו מחוץ לאזור התעשייה רכטמן בשוליים במיקום מעורב מגורים צמודי דופן בבנייה רוויה גבוהה, אשר מהווה מיקום פחות אטרקטיבי לשימושי תעשייה ביחס לנכס מושא השומה וכשנתיים לפני המועד הקובע. לטענתו, בביצוע תחשיב רעיוני ובשכלול מקדי התאמה לזמן, שטח, מושע ומיקום נקבל שווי בגבולות השווי שקבע בשומתו.

13.2.2. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

<u>מסחר</u>

שמאי המבקשת משקלל נתונים משומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה ודמ״ש מבוקשים לנכסי מסחר וקובע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 4,500 ₪.

להלן נתוני השווי משומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה:

	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למסחר	מועד קובע
השגה ראשונה	3653/171/9,33	₪ 4,400	05.07.2020
שמאי מכריע תמיר שדה	3653/18-19	₪ 3,650	08.01.2019
השגה ראשונה	3652/51	₪ 3,800	03.07.2018

[5] 358.8 מ״ר רחבת עבודה מקורה במקדם 1 + 35.4 מ״ר מחסן במקדם 0.5+ חצר תפעולית 567 מ״ר במקדם 0.35

להלן דמ״ש מבוקשים לנכסי מסחר אשר אותרו בסמיכות למועד הקובע וניתוח שווי מ״ר קרקע למסחר כפי שמובאים בשומתו:

כתובת	שטח הנכס במ״ר	דמ״ש חודשיים מבוקשים	דמ״ש חודשיים מבוקשים למ״ר
המנוף	100.0 מ״ר	₪ 7,500	₪ 75
פנחס ספיר	350.0 מ״ר	₪ 25,000	₪ 71
אלי הורוביץ	156.0 מ״ר	₪ 11,000	₪ 71
המנוף	160.0 מ״ר	₪ 11,200	₪ 70
המנוף	140.0 מ״ר	₪ 9,800	₪ 70
אלי הורוביץ	280.0 מ״ר	₪ 18,200	₪ 65
המנוף	100.0 מ״ר	₪ 6,500	₪ 65
הכישור 3	64.0 מ״ר	₪ 4,100	₪ 64
ממוצע במעוגל			₪ 70
דמ״ש ראויים למ״ר מסחר			₪ 70
שיעור היוון בדומה לסקירת השמ״ר למחצית השניה של 2019			6.9%
שווי מ״ר בנוי			₪ 12,174
יזמות			25%
שווי בניכוי יזמות			₪ 9,739
עלות בניה			₪ 5,000
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 4,739
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל			**₪ 4,700**

תעסוקה

שמאי המבקשת משקלל נתונים משומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה ודמ״ש מבוקשים למשרדים וקובע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך ₪ 1,900.

להלן נתוני השווי משומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה:

	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למסחר	מועד קובע
השגה ראשונה	3653/171/9,33	₪ 2,300	05.07.2020
שמאי מכריע תמיר שדה	3653/18-19	₪ 1,800	08.01.2019

להלן דמ״ש מבוקשים למשרדים אשר אותרו בסמיכות למועד הקובע וניתוח שווי מ״ר קרקע לתעסוקה כפי שמובאים בשומתו:

כתובת	שטח הנכס במ״ר	דמ״ש חודשיים מבוקשים	דמ״ש חודשיים מבוקשים למ״ר
אלי הורוביץ	200-1600		55 ₪
פארק הורוביץ	560.0 מ״ר	30,800 ₪	55 ₪
מוטי קינד 1	90.0 מ״ר	4,950 ₪	55 ₪
פארק המדע	110.0 מ״ר	6,050 ₪	55 ₪
ישראל טלר	100.0 מ״ר	5,500 ₪	55 ₪
פרופ׳ הלל וחנן אופנהיימר	270.0 מ״ר	13,770 ₪	51 ₪
אלי הורוביץ	150.0 מ״ר	7,500 ₪	50 ₪
אלי הורוביץ	שטחים שונים		50 ₪
אלי הורוביץ 19	שטחים שונים		50 ₪
רחובות ההולנדית	1,150.0 מ״ר	57,500 ₪	50 ₪
דרך גד פיינשטיין	700-1400		50 ₪
יצחק מודעי	290.0 מ״ר	14,500 ₪	50 ₪
פארק המדע	95.0 מ״ר	4,560 ₪	48 ₪
בילי״ו	117.0 מ״ר	5,499 ₪	47 ₪
פרופ׳ הלל וחנן אופנהיימר	100.0 מ״ר	4,600 ₪	46 ₪
חיים פקריס	100.0 מ״ר	4,500 ₪	45 ₪
ממוצע במעוגל			**50** ₪
דמ״ש ראויים למ״ר תעסוקה			50 ₪
שיעור היוון בדומה לסקירת השמ״ר למחצית השניה של 2019			7.0%
שווי מ״ר בנוי			8,571 ₪
יזמות			25%
שווי בניכוי יזמות			6,857 ₪
עלות בניה			5,000 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה			1,857 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל			**1,900** ₪

13.2.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

שמאי המבקשת נוקט במקדמי שווי כדלקמן:

שטחי שירות למסחר	0.5
שטחי שירות לתעסוקה	0.4
שטחי שירות לתעסוקה תת קרקעי	0.35

13.2.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, על החלקה קיימים שני מוסכי רכב פעילים ומניבים אשר שייכים לתת חלקה 1 (הנכס מושא השומה) ובנוסף בחזית הצפונית (תת חלקה 4) מבנה המשמש למוסך ומחסן משקאות פעילים ומניבים, ובמרכז החלקה (תתי חלקות 2-3) קיים באר ומתקן שאיבה פעיל, ולכן על מנת לנצל את הזכויות בתכנית החדשה, על כל בעלי תתי החלקות להתאגד יחד. לטענתו, קיים קושי רב בהתארגנות תתי החלקות. בנוסף, הואיל ויש לתת פתרון לבאר המים הקיימת, וכן להכין תכנית מפורטת למתחם שמאי המבקשת הביא בתחשיבו מקדם דחייה בשיעור של 0.44 המשקף דחייה של 15 שנה בשיעור היוון של 6%.

שמאי המבקשת מציין, כי מונה חוקר לתכנית ומסקנותיו היו, כי הישימות התכנונית נמוכה על ציר הזמן ולכן המלצתו הייתה לאשר את התכנית כתכנית מתאריית.

13.2.5. **<u>שווי שימוש ביניים</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי שימוש ביניים בסך 3,110,000 ₪ המשקף דמ״ש בסך 75 ₪ למ״ר אקוו׳ בנוי בשיעור היוון של 6.9%.

13.2.6. **<u>הפחתות</u>**

<u>עלות עודפת למקום חניה</u>

שמאי המבקשת ערך סקירה של החלטות שמאים מכריעים בעיר רחובות לעלות עודפת של מקום חניה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	גו״ח	עלות חניה בלתי מכוסה	מועד קובע
אורית גלן	גורודסקי 15	3703/321	57,700 ₪	28.12.2018
תמיר שדה	משה יתום	3653/18-19	56,300 ₪	08.01.2019
יעקב פז	הרצוג 29	3703/1329	42,000 ₪	28.12.2018
בועז קוט	הנשיא 39	3703/465	50,000 ₪	28.12.2018

בנוסף מציין את שומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן במשמר דוד (גו״ח 5143/39) לעניין עלות עודפת לחניות ביעוד תעשיה ומסחר, אשר קבע עלות עודפת על סך 52,500 ₪ .

משקלול הנתונים ולאחר ביצוע התאמות לנכס מושא השומה, הביא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית בסך 50,000 ₪ כפול 282 חניות.

עוד ציין שמאי המבקשת, כי קיימת העמסה של תשלום ארנונה למקומות חניה כמו במשרדים, ומצב זה גורם לכך שישנם פחות ביקושים לרכישת חניות צמודות במשרדים, דבר המגדיל את העליות הבלתי מכוסות של חניות תת קרקעיות.

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי המבקשת הביא בתחשיבו הפחתה עבור עלויות הריסה ופינוי הבינוי הקיים בחלקה בסך 200,000 ₪.

<u>מקדם דחייה לזיהום קרקע</u>

לטענת שמאי המבקשת, הקרקע שבנדון חשודה כמזוהמת, דבר המשליך על שוויה במצב חדש. לטענתו, לזיהום הקרקע השפעה המתבטאת בין היתר בדחיית זמינות הקרקע עד לביצוע סקר הקרקע וביצוע טיהור הקרקע, ככל שימצא זיהום כזה. שמאי המבקשת קבע הפחתה לדחייה בשיעור של 0.94 המשקפת דחייה של שנה בשיעור היוון של 6%.

13.2.7. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
מחסן	35.4 מ"ר	0.50	17.7 מ"ר
רחבת עבודה מקורה	358.8 מ"ר	1.00	358.8 מ"ר
חצר תפעולית	566.8 מ"ר	0.35	198.4 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			574.9 מ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים			55 ₪
דמי שכירות לשנה			379,421 ₪
שיעור היוון			6.9%
שווי הנכס במעוגל			**5,500,000** ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי קומת קרקע מסחרית	509.0 מ"ר	1.00	4,500 ₪	2,290,500 ₪
שטח שירות קומת קרקע מסחרית	178.0 מ"ר	0.50	4,500 ₪	400,500 ₪
שטח עיקרי לתעסוקה	9,852.0 מ"ר	1.00	1,900 ₪	18,718,800 ₪
שטח שירות לתעסוקה עילי	3,448.0 מ"ר	0.40	1,900 ₪	2,620,480 ₪
שטח שירות לתעסוקה תת קרקעי	6,280.0 מ"ר	0.35	1,900 ₪	4,176,200 ₪
סה"כ שווי הזכויות בחלקה				28,206,480 ₪
עלות בלתי מכוסה ל- 282 חניות		282	50,000 ₪	14,100,000 - ₪
סה"כ עלויות הריסה ופינוי הבנוי הקיים בחלקה				200,000 - ₪
סה"כ שווי מצב חדש ביניים				13,906,480 ₪
שווי דחוי במקדם דחיה (i=6,n=15)				6,150,850 ₪
חלק יחסי של תת חלקה 1 בחלקה				34.7%
שווי הזכויות של תת חלקה 1 בחלקה				2,136,355 ₪
שווי נוכחי לזרם תקבולים עתידי צפוי משימוש ביניים במעוגל (pmt=45, n=15, i=6.9%)				3,110,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות במקרקעין במצב החדש				5,246,355 ₪
מקדם דחיה לזיהום קרקע (n=1, i=6%)				0.94
סה"כ שווי מצב חדש לאחר דחיה				4,949,392 ₪
סה"כ השבחה				**550,608** ₪-

14. **עמדת שמאי המשיבה**

14.1. **רח/2000/ב/6**

14.1.1. **שטח שירות אפקטיבי**

לטענת שמאי המשיבה, שטח שירות אפקטיבי עומד על 35% משטח עיקרי. בהתאם להוראות התכנית קיימת אפשרות לשטחי שירות בהיקף של 40% משטח החלקה.

לשיטתם, שטח המגרש מושא השומה הנו 968 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה בהתאם למסמכי הבית המשותף לתת חלקה 1 הצמדת קרקע בשטח של 961 מ״ר + חלקם ברכוש המשותף משביל מעבר המהווה רכוש משותף (72/173 X 48 מ״ר = 7 מ״ר[6]) וסה״כ 968 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות בניה. לאור האמור, 40% משטח המגרש מתקבלת אפשרות של שטחי שירות בהיקף של 387 מ״ר המהווה 103% מהשטח העיקרי . לטענתם, היקף השטח המותר גבוה מאוד ולכן לא קיימת כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה. לפיכך, שטח שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי המותר בקיזוז שטח המחסן הקיים הנו 100 מ״ר[7].

14.1.2. **מקדם שווי שטחי שירות**

שמאי המשיבה נקטו במקדם שווי לשטחי השירות בשיעור של 0.7.

14.1.3. **תחשיב שמאי המשיבה**

מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם בינוי על הקיים	סה״כ השבחה
שטחי שירות בקומת קרקע	100.0 מ״ר	0.7	0.8	₪ 95,200
הפסד חצר	100.0 מ״ר	0.3	1	₪ 51,000 -
סה״כ השבחה במעוגל				**₪ 44,200**
שוו מ״ר מבונה	₪ 1,700			

14.2. **תמ״ל/1086**

14.2.1. **ערכי שווי מצב קודם**

שווי מ״ר מבונה לתעשייה

שמאי המשיבה מפנים לשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו״ח 3653/18 בה נקבע כי שווי דונם קרקע לתעשייה לשנת 2019 לפי 2,000,000 ₪. לטענתו, חלקה 18 גובלת בתחום תכנית תמ״ל/1086 ואינה מושפעת מעליית השווי בגין הציפייה לאישור התכנית.

[6] הערת החי״מ- קיימת טעות תחשיבית שכן 72/172 X 48 מ״ר = 20 מ״ר.
[7] 968 מ״ר מגרש X 0.4 עיקרי X 0.35 שטחי שירות = 135.5 מ״ר. בניכוי 36 מ״ר מחסן מתקבל כ- 100 מ״ר תוספת.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה כפי שמופיע בשומתם:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו׳	הערות
עיקרי[8]	400.0 מ״ר	1.25	500.0 מ״ר	
שירות אחסנה	80.0 מ״ר	0.60	48.0 מ״ר	20% מעיקרי
שירות מעברים ומתקנים	80.0 מ״ר	0.30	24.0 מ״ר	20% מעיקרי
חצר	440.0 מ״ר	0.25	110.0 מ״ר	
סה״כ שטח אקוו׳			682.0 מ״ר	
שווי דונם			2,000,000 ₪	
שווי מ״ר מבונה במעוגל			**2,900** ₪	

<u>שווי מ״ר בנוי תעשייה</u>

שמאי המשיבה הציגו עסקאות מכר, מחירי ביקוש ברחובות וכן סקר שוק Natam, וקבעו שווי מ״ר בנוי לתעשייה בקומת קרקע בסך 7,000 ₪.

להלן עסקאות המכר כפי שמוצגים בשומתם:

תאריך	רחוב	שטח	מחיר	שווי למ״ר	דמ״ש[9]
15.01.2017	היצירה 15	96.0 מ״ר	700,000 ₪	7,292 ₪	42 ₪
13.05.2018	היצירה 22	643.0 מ״ר[10]	5,150,000 ₪	7,543 ₪[11]	43 ₪

להלן מחירי ביקוש ברחובות כפי שמוצגים בשומתם:

רחוב	שטח בנוי	שטח רחבה	דמ״ש למ״ר	גובה תקרה
היצירה	560.0 מ״ר	200.0 מ״ר	35 ₪	7 מ׳
היצירה	500.0 מ״ר	(חצר לא מקור)	44 ₪	6 מ׳

עפ״י סקר שוק Natam, באזור השפלה למחצית הראשונה לשנת 2020 סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים לבנייני תעשיה/ לוגיסטיקה באזור אשדוד, כנות ויבנה הינו:

Class A – 42-45 ₪.

Class B – 33-35 ₪.

בהתאם לנתונים ובהתאמה לנכס מושא השומה, הביאו בחשבון דמ״ש לפי 40 ₪, ובהיוון לצמיתות בשיעור היוון של 6.9% קובעו שווי מ״ר בנוי בסך 7,000 ₪.

כמו כן, שמאי המשיבה הציגו הסכם מכר בגו״ח 3654/12 מגרשים 5-6 בשטח של 2,400 מ״ר תמורת 2,400,000 ₪. המכר נעשה עבור 1/3 מהזכויות ע״י בעלי יתר 2/3 מהזכויות.

לטענת שמאי המשיבה, דמ״ש שהציג שמאי המבקשת בסך 55 ₪ למ״ר לא התבססו על מסד נתונים. לטענתם דמי השכירות למבנים בקומת קרקע מגלמים את שווי החצר ואין לתת להם שווי נוסף.

[8] גובה מבנה 12 מ׳
[9] בהתאם לשיור היוון 6.9%
[10] כולל 6 חניות
[11] בנטרול שווי החניות לפי 50,000 למקום חניה.

בנוסף לזאת טוענים שמאי המשיבה, כי שמאי המבקשת גזר את שווי החצר משווי מ״ר בנוי ולא משווי מ״ר מבונה, מה שיצר עיוות גדול יותר.

עוד טוענים שמאי המשיבה, בניתוח דמ״ש של 55 למ״ר עם שיעור היוון של 6.9% מתקבל שווי מ״ר בנוי של כ- 9,565 ₪ למ״ר בנוי ולשווי מ״ר חצר של כ- 3,350 שהינו גבוה בכ- 76% משווי מ״ר מבונה לתעסוקה במצב חדש, אותה קבע שמאי המבקשת.

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

שווי נכס בנוי + יתרת זכויות בניה לא מנוצלות - מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**מקדם בינוי על הקיים**	**סה״כ**
שווי נכס בנוי עיקרי לתעשייה מגלם חצר	375.0 מ״ר	1.00	1.00	₪ 2,625,000
שווי נכס בנוי מחסן מגלם חצר	36.0 מ״ר	0.70	1.00	₪ 176,400
יתרת זכויות שטח עיקרי	12.2 מ״ר	1.00	0.80	₪ 28,304
יתרת זכויות שטחי שירות	100.0 מ״ר	0.70	0.80	₪ 162,400
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 2,992,000
שוו מ״ר מבונה לתעשייה	₪ 2,900			
שווי מ״ר בנוי קיים לתעשייה	₪ 7,000			

14.2.2. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

<u>שווי מבונה למסחר</u>

שמאי המשיבה מפנים לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 3653/18 בה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 3,650 ₪ לשנת 2019. שמאי המשיבה מציין, כי השווי מתייחס להיקף של כ- 6,000 מ״ר שטח מסחרי ולתקופת שכירות רבת שנים.

בהתאם לשומה מכרעת של ג׳קי פז מיום 17.10.2018 בגו״ח 5713/101 הובא בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה למסחר.

שמאי המשיבה מפנים לדו״ח מאן נכסים רבעון ראשון של שנת 2018, בו מצוין, כי בעיר רחובות דמ״ש למסחר עומד על 80 ₪ למ״ר לחודש ובהתאמה למיקום כ- 70 ₪ למ״ר. לטענתו, דמי שכירות מהוונים בשיעור היוון של 6.9%, וחילוץ יזמות בשיעור של 25% ועלויות בנייה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 4,750 ₪.

בשקלול הנתונים ובהתאמות שלא פורטו, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 5,500 ₪.

שמאי המשיבה טוענים, כי ההכרעה בהשגה ראשונה וכן הכרעת השמאי המכריע תמיר שדה עליהן התבסס שמאי המבקשת, עוסקים בשטחי מסחר גדולים בהיקף של כ- 6,000 מ״ר ו- 9,000 מ״ר. לעומת שטחי מסחר בנכס מושא השומה של 687 מ״ר הנמוכים מעשירית בשקלול השטחים. עוד טוענים שמאי המשיבה, כי נתוני דמי השכירות אותם מציג שמאי המבקשים הינם מאזורים נחותים ביחס לנכס הנדון. כמו כן, הרווח היזמי אשר נקט שמאי המבקשת בשיעור של 25% הינו גבוה וחורג מהקווים המנחים.

שווי מבונה לתעסוקה

שמאי המשיבה מציג עסקאות השוואה של משרדים כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה/ מתוך	שטח	מחיר מכירה באלפי ₪	מס' חניות	התאמות		שווי מותאם למ"ר[12]
							לגודל	לגובה	
06.12.2020	3645/46	אלי הורביץ 27	4/6	174 מ"ר	2,125 ₪	4	0.95	1.07	10,077 ₪
22.11.2019	3645/46	אלי הורביץ 27	5/7	294 מ"ר	3,250 ₪	7	1.00	1.06	9,194 ₪
04.06.2019	3650/45	יצחק מודעי 2	1/5	198 מ"ר	2,135 ₪	4	1.00	1.10	9,639 ₪
19.02.2019	3650/45	יצחק מודעי 2	3/5	283 מ"ר	2,972 ₪	4	1.00	1.08	9,815 ₪

בהתאם לנתונם שהציג, ולאחר התאמות לנכס מושא השומה קובע שווי בסך 9,550 ₪ למ"ר בנוי לתעסוקה. בחילוץ 15% יזמות ו- 6,200 ₪ עלויות בנייה קובע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,100 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת הציג שתי הכרעות והחלטת שמאי מכריע אשר הביאו בחשבון שווי לתעסוקה בסך 2,300 ₪ למועד קובע דומה וסך של 1,800 ₪ למועד קובע מוקדם יותר. משקלול הנתונים מהמועדים הקובעים הרלוונטיים, מתקבל שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,100 בדומה לקביעתם.

עוד טוענים שמאי המשיבה, כי שיעור הרווח היזמי שנלקח בחשבון ע"י שמאי המבקשת גבוה וחורג מהקווים המנחים.

14.2.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

שמאי המשיבה נוקט במקדמי שווי כדלקמן:

שטחי שירות למסחר	0.8
שטחי שירות לתעסוקה	1.0
שטח עיקרי לתעסוקה תת קרקעי	0.5

14.2.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.63 המשקף דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. שמאי המשיבה טוענים, כי את הדחייה יש לראות בעיני קונה סביר, ולא ניתן לחבר את כל הדחיות אלא להביא בחשבון את הדחייה המקבילה כחופפת. לטענתם, עד לאישור תכנית מפורטת, ניתן לפתור את עניין המושע ולמצוא פתרון לבאר המים.

שמאי המשיבה מציינים, כי תמ"ל 1086 אינה תכנית כוללנית ומשיש עליית שווי, יש חובה לגבות היטל השבחה.

14.2.5. **<u>שווי שימוש ביניים</u>**

בהתאם למקדם הדחייה, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי שימוש ביניים לפי 40 ₪ למ"ר דמ"ש לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

[12] לאחר קיזוז שווי חניות בסך 100,000 ₪ לחניה

14.2.6. **<u>הפחתות</u>**

<u>עלות עודפת למקום חניה</u>

שמאי המשיבה בחנו עסקאות מכר לחניה כדלקמן:

תאריך עסקה	מחיר	גו"ח
21.06.2020	₪ 115,000	3651/95
16.08.2020	₪ 125,000	3651/95

עפ"י אתר יד 2 מוצעות למכירה חניות תת קרקעיות בפארק הורביץ בסכום של 95,000 ₪.

בשקלול הנתונים והתאמות הנדרשות לנכס מושא השומה, מביאים בחשבון שווי של חניה תת קרקעית בסך 100,00 ₪ ועלות בלתי מכוסה למקום חניה תת קרקעית בסך 30,000 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת הציג מספר פסיקות אשר קבעו עלות בלתי מכוסה לחניה במגורים, למעט קביעת תמיר שדה לא הוצגו עסקאות לחניות. כמו כן, מעיון בהחלטה בהשגה בגו"ח 3653/171 אליה הפנה שמאי המבקשת, נכתב ע"י השמאית, כי עלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומה לשווי ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות.

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות הריסה בסך 250 ₪ למ"ר עבור 411 מ"ר.

<u>מקדם דחייה לזיהום קרקע</u>

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון דחייה נוספת עבור זיהום הקרקע, הואיל ודחייה זו חופפת את הדחייה שניתנה עבור מושע, תכנית מפורטת ומציאת פתרון לבאר המים. כמו כן, אין וודאות לזיהום קרקע וכרגע הקרקע רק חשודה בזיהום. ככל וקיים זיהום בקרקע הוא קיים גם לפני אישור תכנית תמ"ל 1086.

14.2.7. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שווי קרקע כריקה פנויה במצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי קומת קרקע מסחרי	509.0 מ"ר	1.00	₪ 2,799,500
שירות קומת קרקע מסחרי	178.0 מ"ר	0.80	₪ 783,200
עיקרי לתעסוקה בקומות	9,852.0 מ"ר	1.00	₪ 20,689,200
עיקרי לתעסוקה בתת קרקע	6,280.0 מ"ר	0.50	₪ 6,594,000
שירות לתעסוקה בקומות	3,448.0 מ"ר	1.00	₪ 7,240,800
סה"כ שווי מצב חדש ביניים			₪ 38,106,700
עלות בלתי מכוסה ל- 282 חניות	282.4 מ"ר	₪ 30,000	- ₪ 8,473,200
עלות הריסת מבנה קיים	411.0 מ"ר	₪ 250	- ₪ 102,750
סה"כ שווי מצב חדש ביניים			₪ 29,530,750
שווי דחוי ב-8 שנים להכנת תכנית מפורטת, מושע, פתרון לבאר מים, אי ודאות ותנאים להיתר	8	6.0%	₪ 18,527,958
שווי הזכויות המיוחסות לתת חלקה 1 (2,787 מ"ר / 968 מ"ר)			34.73%

שווי חלקם בזכויות	₪ 6,435,258
שווי נוכחי זרם תקבולים עתידי צפוי משימוש ביניים	₪ 1,192,877
סה"כ שווי מצב חדש לנכס הנדון במעוגל	₪ 7,628,134
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	₪ 2,100
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 5,500
דמ"ש ראוי למ"ר לחודש לתקופת ביניים	₪ 40
סה"כ השבחה	₪ **4,636,000**

15. **הכרעה**

15.1. **שטח קרקע לחישוב זכויות בניה וחלקם ברכוש המשותף**

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה וחישוב חלקם בזכויות הבניה במצב החדש, הנו 968 מ"ר מתוך 2,787 מ"ר שטח חלקה המהווה כ- 34.73% מזכויות הבניה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הקרקע הצמוד לתת חלקה 1 (961 מ"ר) + חלקם היחסי בשביל מעבר, המהווה רכוש משותף בחלקה, וקיבל שטח של 968 מ"ר.

הנכס משוא השומה רשום בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה 1 ושיעור החלקים הצמוד לה הוא 72/173 . לפיכך זכויות הבניה הנוספות הן במצב הקודם והן במצב החדש מוקנות לכלל בעלי הזכויות בחלקה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף וללא כל משמעות לשטח הצמוד אליהם. כעולה מתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה אינן מוצמדות לאף אחת מהיחידות, משכך חלקו של כל אחד מבעלי היחידות בזכויות הבניה הוא בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

לאור האמור, שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה הנו 72/173 X 2,787 מ"ר = 1,160 מ"ר.

וחלקם היחסי בזכויות הבניה במצב חדש הנו 72/173 = 41.62%

אציין כי אפשרויות הבניה במדרגת תכנית רח/2000/ב/6 ובמצב קודם לתכנית תמל/1086, נבחנו בהתחשב בשטח הצמוד לתת חלקה 1 ובמגבלות קוי הבנין.

15.2. **רח/2000/ב/6**

התכנית יצרה מתכונת אחידה לקביעת שטחי השירות במרחב התכנוני של העיר רחובות. התכנית מתירה באזור תעשייה ומלאכה תוספת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בסך של 40% משטח המגרש. התכנית אינה קובעת ומפרטת את השימושים המותרים בשטחי השירות.

15.2.1. **שטח שירות אפקטיבי**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השטח האפקטיבי של שטחי השירות. שמאי המבקשת הביא בחשבון 30% משטח המבנה בהתאם לתשריט הבית המשותף ובניכוי המחסן הקיים סך שטחי שירות 72 מ"ר. לעומתו שמאי המשיבה הביא בחשבון 35% משטח עיקרי אפשרי ובניכוי המחסן הקיים סך שטחי שירות 100 מ"ר.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לעניין אחוז השטח האפקטיבי מתוך השטח העיקרי המותר בסך 30% וזאת בהתאם לקווים המנחים. השטח העיקרי המותר בהתאם להכרעתי בסע"ק 15.1

הנו כ- 464 מ״ר, 30% מהשטח העיקרי ובניכוי שטח המחסן הקיים, כולל קירות חיצוניים, מתקבל כ- 100 מ״ר שטחי שירות אפקטיבי לניצול בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

15.2.2. **<u>מקדם שווי שטחי שירות</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי לשטחי השירות. שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.5 ושמאי המשיבה נוקטים במקדם 0.7.

אני סבורה, מקדם השווי לקרקע ולבנוי אינו זהה. לפיכך, לאור מגבלות קוי הבנין והמבנה הקיים, מקדם השווי עבור זכויות בניה לשטחי שירות, שיכול לשמש כשטחי אחסנה, הנו בשיעור של 0.7 ומקדם השווי עבור המחסן הקיים הינו 0.5.

ביחס לערכי השווי בשל עקרון השוויוניות אני מאמצת את הסכמת הצדדים המבוססת על הכרעת השמאי המכריע תמיר שדה בחלקה הסמוכה לנכס בגו״ח 3653/17 למועד אישור התכנית ולפי 1,700 ₪ למ״ר מבונה.

15.2.3. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם בינוי חדש על ישן	שטח אקוו׳
שטח שירות אפקטיבי	100.0 מ״ר	0.70	0.80	56.0 מ״ר
הפסד שטח חצר	-100.0 מ״ר	0.30	1.00	-30.0 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				26.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				1,700 ₪
סה״כ השבחה				**44,200** ₪

15.3. **<u>תמ״ל/1086</u>**

תמ״ל 1086 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. עפ״י התכנית, החלקה מושא השומה מיועדת לאזור מסחר ותעסוקה בשטח עיקרי של 9,852 לתעסוקה ו- 509 מ״ר למסחר. החלקה הנדונה כלולה במתחם A המוגדר בתכנית כמתחם שהתכנון וזכויות הבניה הניתנות במתחם זה הינם מתאריים והוצאת היתרי בניה למימוש הזכויות מותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם או לחלקים ממנו עפ״י שיקול דעתה של הועדה המקומית וזאת לאחר שתתייחס לצורך במתן פתרון לבאר המים הממוקם בחלקה הנדונה, לצרכים הציבוריים של המתחם ולבדיקות סביבתיות נדרשות.

עוד קובעת התכנית בסעיף 4.5.2 (ג) כי עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 3 דונם ניתן יהיה לממש עד 400% עיקרי בניה. עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 10 דונם ניתן יהיה לממש עד 450% עיקרי בניה.

אציין כי סעיף 5 להוראות התכנית ״טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ״ , קובע כי ״האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.״ לאור האמור, סעיף 4.5.2 (ג) לעיל, לא פוגע בזכויות הבניה כל עוד לא יצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד מעל 3 או מעל 10 דונם.

15.3.1. **<u>ערכי שווי מצב קודם</u>**

הצדדים חלוקים לעניין שווי הנכס במצב קודם. לטענת שמאי המבקשת, שווי הנכס במצב קודם בייעוד תעשייה הינו 5,500,000 ₪ וזאת על בסיס חוזה המכר בנכס מושא השומה משנת 2014 ובהתאם לגישת היוון ההכנסות.

שמאי המשיבה גורסים, כי השווי הינו 2,992,000 ₪ וזאת על בסיס עסקאות השוואה, סקרי שוק ושומה מכרעת בגו"ח 3653/18 של תמיר שדה.

כאמור מדובר במבנה ותיק לתעשייה המנצל חלק מזכויות הבניה המותרים בהתאם לתכניות תקפות. בהתאם לבדיקה שערכתי עולה כי השימוש הטוב והיעיל הוא המבנה הקיים בתוספת זכויות הבניה כפי שקבעו הצדדים. **<u>לפיכך, יבחנו עסקאות ההשוואה המשקפות שווי למ"ר בנוי.</u>**

<u>נתוני ההשוואה:</u>

<u>חוזה מכר בנכס מושא השומה</u>- שמאי המבקשת הציג חוזה מכר לנכס מושא השומה מיום 16.06.2014, בו נמכרו מחצית הזכויות בנכס תמורת 1,900,000 ₪. יוצא אפוא, כי כבר בשנת 2014 שווי הנכס עמד על 3,800,000 ₪ .

בהתאם לעסקת המכר בשנת 2014, הנכס מושא השומה נמכר ב- 3,800,000 ₪ המצביע על דמ"ש ראויים שנתי בסך 315,400 ₪ בהתאם לשיעור התשואה המקובלים לנכסי תעשייה בשיעור של 8.3%. המועד הקובע הינו 5.5 שנים לאחר מועד העסקה . לפיכך, בהתאמת זמן של דמ"ש בשיעור של 1% לשנה בגישה זהיר, מתקבל דמ"ש ראויים בסך כ- 333,000 ₪. היוון דמ"ש אלה בשיעור התשואה המקובל לנכסי תעשייה במועד הקובע לפי 6.9% מתקבל שווי הנכס לפי 4,850,000 ₪ המשקף עליה שנתית של 4.5%. לאור האמור, בהתחשב בשטח האקווי' הבנוי ויתרת זכויות הבניה מתקבל שווי לפי כ- 11,800 ₪ למ"ר בנוי (מגלם חצר).

<u>חוזי שכירות</u> - במקביל, בחנתי את גישת שמאי המבקשת ע"י היוון הכנסות. חרף בקשתי לקבלת הסכמי השכירות לנכס מושא השומה, המבקשת אינה שיתפה אותי בנתונים אלו אולם הציגה נתוני שכירות של מבנים סמוכים לשנים 2015, 2017. מנתוני חוזה השכירות עולה כי דמ"ש החודשיים הם 73 ₪ בממוצע למבני אבן. בהתאמה לנכס מושא השומה אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לדמ"ש חודשיים לפי 55 ₪ למ"ר. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר למחצית הראשונה של 2020 לתעשייה לפי 6.9% מתקבל שווי בסך כ- 9,550 ₪ למ"ר בנוי (מגלם חצר).

<u>היצירה 11-</u> שמאי המבקש הציג חוזה מכר מיום 3.5.2018, של אולם תעשיה בקומת הקרקע בשטח רשום של כ- 97 מ"ר, במבנה אבן שהוקם בשנת 1990, המונה 3 קומות ומיועד לשימושי מלאכה ותעשיה זעירה לרבות בניית מסעדות וקיוסקים לעובדים ומבקרים, שרותי מסחר ושירותי חרום בהתאם לתכנית 1102. חוזה המכר נחתם עובר להפקדת תמל/1086 ולכן לא כולל את פוטנציאל תוספת הזכויות.

לאחר שבחנתי את מסמכי הבית המשותף והיתרי הבניה בחלקה ובהתאמה למועד הקובע לפי 3% לשנה בגישה זהירה, לגודל ושימושים מתקבל שווי למ"ר בנוי לפי כ- 11,110 ₪.(מגלם חצר)

<u>היצירה 22</u> – שמאי המשיבה הפנה לעסקת מכר של יחידה בשטח רשום של 643 מ״ר אליה צמודים שטחים נוספים לרבות רחבת חניה וקרקע, במבנה אבן המונה 3 קומות לתעשייה ומלאכה זעירה בהתאם לתכנית 1102. בהתאמה לזמן ושימושים מתקבל שווי לפי 8,000 ₪ למ״ר בנוי (מגלם חצר).

<u>היצירה 15-</u> שמאי המשיבה הפנה לעסקת מכר ברחוב יצירה 15 המזוהה בגוש 3652 חלקה 66 בהתאם לנתוני מידע נדל״ן. חלקה 66 בוטלה ורחוב היצירה 15 מזוהה כיום עם חלקה 118-129 עליה קיים מבנה קשיח שאינו נרשם כבית משותף. לכן, לאור המידע החסר וחוסר היכולת לנתח את העסקה לא תובא העסקה בשקלול הנתונים.

עסקת מכר בגו״ח 3654/12 ברחוב דרך הים משקפת שווי קרקע על בסיסה קבע השמאי המכריע תמיר שדה שווי דונם לתעשייה בגו״ח 3653/18 אליה הפנה שמאי המשיבה. לכן לא תובא בשקלול נתוני השווי.

בשקלול נתוני השווי יינתן משקל גבוה יותר לעסקה בנכס מושא השומה, כדלקמן:

מיקום	שווי למ״ר בנוי	משקל	שווי
משה יתום 13 -עסקה בנכס	11,782 ₪	0.50	5,891 ₪
יצירה 22	8,000 ₪	0.20	1,600 ₪
יצירה 11	11,120 ₪	0.20	2,224 ₪
חוזי שכירות	9,565 ₪	0.10	957 ₪
סה״כ	10,117 ₪	1.00	10,671 ₪
שווי למ״ר בנוי מגלם חצר במעוגל			**10,700** ₪

לפיכך, שווי בנטרול חצר ובחילוץ שווי הקרקע [13] מתקבל שווי אקווי׳ מבונה לפי 3,200 ₪ למ״ר.

<u>לאור האמור, שווי המגרש במצב קודם:</u>

שטח בנוי קיים			
תעשייה	373	1	373.30
מחסן	38	0.5	18.89
סה״כ שטח אקווי			392.19
שווי בנוי		10,700 ₪	4,196,385 ₪
זכויות בניה			
עיקרי	91	1	91
שירות	100	0.7	70
סה״כ שטח אקווי			161
בינוי חדש על ישן		0.8	129
שווי זכויות			3,200 ₪
סה״כ שווי זכויות			411,309 ₪
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל			4,607,694 ₪

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבורה כי שווי הנכס במצב קודם הינו **4,600,000** ₪.

[13] בהתחשב בגיל המבנה 10% עבור יזמות ו- 3,500 ₪ למ״ר בנוי.

15.3.2. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

<u>מסחר</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר. שמאי המבקשת סובר, כי שווי מ״ר מבונה למסחר עומד על 4,500 ₪ בהתאם להחלטות בהשגה ראשונה, הכרעת שמאי מכריע ונתוני שכירות מבוקשים למסחר. לעומתו שמאי המשיבה סבורים, כי שווי מ״ר מבונה למסחר עומד על 5,500 ₪ וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ודוח מאן נכסים.

בחנתי עסקאות לשטחי מסחר בקרבת הנכס מושא השומה מהן מתקבל שווי לפי 4,700 ₪ למ״ר מבונה למסחר מותאם למיקום וגודל .

להלן עסקאות ההשוואה:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	קומה	חניות[14]	מחסן[15]	שוו מ״ר
3654/28	18.04.2019	1,300,000 ₪	90.0 מ״ר	קרקע			14,444 ₪
3654/28	02.06.2019	900,000 ₪	58.0 מ״ר	קרקע			15,517 ₪
3654/28	14.02.2019	310,000 ₪	22.0 מ״ר	1			14,091 ₪
3654/28	02.12.2019	1,255,000 ₪	80.0 מ״ר	1			15,688 ₪
3651/94	05.06.2019	3,593,070 ₪	184.0 מ״ר	קרקע	6	21.0 מ״ר	15,389 ₪
ממוצע	**08.06.2019**		**86.8 מ״ר**				**15,000** ₪
התאמה לגודל ומיקום						0.85	12,750 ₪
בניכוי יזמות						1.25	10,200 ₪
בניכוי עלויות בנייה[16]						5,500 ₪	4,700 ₪

כמו כן, עפ״י סקר מאן נכסים רבעון 4 2021, דמ״ש ראויים לשטחי מסחר ברחובות עומדים על 86 ₪ למ״ר לחודש, בהתאמה למועד הקובע ומיקום בשיעור 10% ושיעור תשואה מקובלים (6.9%) מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך כ- 13,400 ₪ ושווי מ״ר מבונה בגבולות 5,200 ₪.

בהתאם לאמור לעיל, אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בסך 5,000 ₪.

לעניין ערכי השווי בשומת תמיר שדה ובהשגה ראשונה, אני מסכימה עם שמאי המשיבה, כי אין ללמוד מערכי השווי שניתנו בשומות אלו לענייננו, הואיל ושטחי המסחר גדולים לעין שיעור משטחי המסחר בנכס הנדון. מעבר לאמור לעיל בשומתו המכרעת של תמיר שדה ערכי השווי שנקבעו למסחר לא התבססו על נתוני השוואה ונקבעו בהתאם לממוצע הצדדים בשל העובדה שהמחלוקת היתה זניחה.

<u>תעסוקה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בדבר השווי למ״ר מבונה תעסוקה. שמאי המבקשת טוען לשווי בסך 1,900 ₪ ואילו שמאי המשיבה טענו לשווי בסך 2,100 ₪.

בחנתי עסקאות של משרדים, מהן עולה כי שווי מ״ר מבונה לתעסוקה עומד בגבולות 2,300 ₪.

[14] שווי מקום חניה 100,000 ₪
[15] במקדם 0.5
[16] בהתאם למחירון דקל נוב׳ 2019

להלן עסקאות ההשוואה:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	חניות[17]	שוו מ"ר[18]
3651/95	27.06.2019	₪ 833,575	62.0 מ"ר	1	₪ 9,465
3651/95	17.04.2019	₪ 442,300	42.0 מ"ר		₪ 8,425
3651/95	14.08.2019	₪ 725,000	46.0 מ"ר		₪ 12,609
3651/95	22.08.2019	₪ 310,000	23.0 מ"ר		₪ 10,783
3651/95	15.09.2019	₪ 474,000	36.0 מ"ר		₪ 10,533
3651/95	08.09.2019	₪ 440,770	25.0 מ"ר	1	₪ 10,905
3654/30	24.06.2019	₪ 925,000	58.0 מ"ר		₪ 12,759
3651/95	15.09.2019	₪ 474,000	36.0 מ"ר	1	₪ 8,311
3651/420	29.10.2019	₪ 848,880	89.0 מ"ר		₪ 7,630
3651/95	29.10.2019	₪ 575,960	52.0 מ"ר		₪ 8,861
3651/95	05.11.2019	₪ 685,000	45.0 מ"ר	1	₪ 10,400
3651/95	05.11.2019	₪ 697,000	45.0 מ"ר	1	₪ 10,613
ממוצע	**30.08.2019**				**₪ 10,100**
התאמה למיקום				0.95	₪ 9,595
בניכוי יזמות				1.25	₪ 7,676
בניכוי עלויות בנייה				₪ 5,500	₪ 2,180

כמו כן, עפ"י דו"ח IFRS מיום 31.12.2020 בגו"ח 3695/193 מושכרים 6,373 מ"ר משרדים תמורת דמ"ש של 51 ₪ למ"ר לחודש. בנוסף, עפ"י סקר מאן נכסים, שטחי משרדים בעיר רחובות מושכרים ברבעון 3 2018 בתמורת 52 ₪ למ"ר לחודש וברבעון 4 2021 תמורת 54 ₪ למ"ר לחודש. לפיכך, בהתאם לדמ"ש לפי 52 ₪ ושיעור תשואה מקובל לנכסי משרדים בשיעור של 7%, מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות 1,600 ₪.

מכל האמור לעיל, בשקלול הנתונים תוך מתן שקל גבוה יותר לעסקאות ההשוואה מתקבל שווי לתעסוקה בסך 1,950 ₪ למ"ר מבונה.

15.3.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

להלן מקדמי השווי אשר הובאו בחשבון בתחשיב שמאי הצדדים:

מקדם	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שטחי שירות למסחר	0.8	0.5
שטחי שירות לתעסוקה	1.0	0.4
שטח עיקרי לתעסוקה תת קרקעי	0.5	0.35

[17] שווי מקום חניה 100,000 ₪.
[18] הואיל והעסקאות הובאו בשטחים הרשומים ניתן מקדם לשטחי ברוטו בשיעור של 0.25

שטח שירות למסחר ולתעסוקה

ערכי השווי לתעסוקה ומסחר מעסקאות ההשוואה משקפים ערכים עבור שטחי ברוטו. אני סבורה, כי יש להביא בחשבון את מקדם השווי לשטחי השירות לתעסוקה ומסחר בהתאם ליחס נטו/ברוטו מקובלים לפי 25%. שטחי השירות בתכנית הנדונה מהווים כ- 35% מהשטח העיקרי, הן לשטח המסחר והן לשטחי התעסוקה ולכן מקדם השווי לשטחי השירות בשיעור של 0.7.

שטחי תעסוקה תת קרקעיים

שמאי המבקשת התייחס לשטחי התעסוקה התת קרקעיים כשטחי שירות, על אף שהתכנית מגדירה שטחים אלו כשטח עיקרי תת קרקעי. הואיל ולא מצאתי עסקאות השוואה לשטחי תעסוקה תת קרקעיים, אני סבורה ששווים של שטחים אלו גובה יותר משטחי שירות תת קרקעיים, ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וקובעת, כי מקדם השווי הראוי לשטחי התעסוקה בתת הקרקע הינם בשיעור של 0.5.

15.3.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשיעור הדחייה עד למימוש זכויות הבניה. שמאי המבקשת סבורים, כי אורך הדחייה הינו מצטבר וכולל את סך כל הדחיות שיש להביא בחשבון. לעומתו שמאי המשיבה טוענים, כי סך כל הדחיות הינן מקביליות ויש לבחור את הדחייה הארוכה כדחייה הראויה.

כאמור, מרכיב הדחייה מורכב מסיבות שונות המשפיעות על עיכוב במימוש הזכויות. ישנם סיבות התלויות אחת בשנייה וישנו צורך ברור לצרף דחיות אלו אחת לשנייה.

בענייננו, ישנם ארבע סיבות עיקריות הגורמות לעיכוב ודחייה במימוש הזכויות.

1. מושע- התארגנות משותפת של בעלי תתי החלקות למימוש הזכויות.
2. הכנת תכנית מפורטת
3. מציאת פתרון לבאר המים[19]
4. סקר זיהום קרקע ומציאת פתרון לפי הצורך

אני מסכימה עם עמדת שמאי המשיבה כי גורמי הדחיה המפורטים לעיל מקבילים. תנאי לאישור התכנית המפורטת הנו במתן פתרון לבאר המים ולאחר סקר זיהום הקרקע המתבטא בתקופת דחיה ארוכה יותר מהמקובל בהכנת תכנית מפורטת סטנדרטית.

על כן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה וקובעת מקדם דחייה כולל של 0.63 המשקף דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

15.3.5. **<u>שווי שימוש ביניים</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין דמ"ש ראוי לשימוש ביניים. שמאי המשיבה נקטו בדמ"ש בסך של 40 ₪ למ"ר בנוי מגלם חצר. שמאי המבקשת נקט בדמ"ש בסך של 75 ₪ למ"ר בנוי המגלם חצר.

[19] תת חלקה 3+2 בהן ממוקם באר המים בבעלות רשות הפיתוח ובחכירת עיריית רחובות. יעוד באר המים לתעשייה. בהתחשב בקווי המים הקיימים בסביבת הנכס בהתאם לנספח המים, קיימת סבירות גבוה של גריעת הקידוח וביטול הבאר ושימוש במקור מים אחר כתחליף.

בהתאם להכרעתי בס״ק 15.3.1 לעניין שווי למ״ר בנוי במצב קודם לפי 10,700 ₪ ושיעור היוון ראוי לתעשייה 6.9%, מתקבל דמ״ש שנתי ראוי בסך 289,550 ₪ ושווי נוכחי לתקבולים במשך תקופת הדחייה, 8 שנים בשיעור היוון של 6.9% מתקבל שימוש ביניים בסך 1,735,711 ₪.

15.3.6. **<u>הפחתות</u>**

<u>עלות עודפת למקום חניה</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין עלות עודפת למקום חניה. שמאי המבקשת טוען, כי עלות שאינה מכוסה למקום חניה הינו 50,000 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים ברחובות. שמאי המשיבה טוענים, כי עלות בלתי מכוסה למקום חניה הינו 30,000 ₪.

בהתאם למחירון דקל[20] עלויות בניית מקום חניה תת קרקעית בשטח ממוצע של 35 מ״ר הינו 120,000 ₪.

עלות בניית מ״ר חניה לפי דקל נוב׳ 2019		**2,710** ₪
בתוספת עליות עקיפות	1.25	3,388 ₪
שטח למקום חניה ממוצע לרכב		35.0 מ״ר
עלות בניית מקום חניה במעוגל		120,000 ₪

בהתאם לעסקאות דמ״ש אשר מפורסמות בדוחות IFRS בגו״ח 3695/193 דמ״ש ראוי למקום חניה הינו כ- 500 ₪. בהתאם לשיעור היוון מקובל למסחר בשיעור של 6.9% מתקבל שווי מקום חניה כ- 90,000 ₪.

בחנתי עסקאות מכר של חניות באזורי תעסוקה ברחובות, מהן עולה כי שווי מקום חניה בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה 100,000 ₪ כדלקמן:

גוש חלקה	**יום מכירה**	**שווי מכירה**
003851-0013-000-00	23.1.2020	128,700 ₪
003851-0013-000-00	23.1.2020	110,000 ₪
003851-0013-000-00	28.10.2020	108,810 ₪
003851-0013-000-00	13.3.2022	117,000 ₪
003851-0013-008-00	13.6.2022	117,000 ₪
003851-0013-010-00	13.6.2022	117,000 ₪
003851-0013-000-00	13.3.2022	117,000 ₪
003651-0095-311-00	21.6.2020	115,000 ₪
003651-0095-000-00	16.8.2020	125,000 ₪
ממוצע	**04.04.2021**	**117,279** ₪
התאמה למיקום וזמן	0.85	100,000 ₪

בהתאם לאמור לעיל, ולאחר הפחתה של רווח יזמי בשיעור של 25% מתקבלת עלות עודפת למקום חניה בסך 40,000 ₪ כדלקמן:

שווי מקום חניה		100,000 ₪
שווי חניה פחות רווח יזמי	1.25	80,000 ₪
עלות בניית מקום חניה		120,000 ₪
עלות עודפת למקום חניה		- 40,000 ₪

[20] נוב׳ 2019

בהתייחס לשומות מכריעות שהציג שמאי המבקש אציין כי למעט שומתו המכרעת של תמיר שדה, כולן מתייחסות לעלות עודפת במגרשי מגורים. בשומתו המכרעת של תמיר שדה הובא בחשבון עלות עודפת בהתאם לשמאי המשיבה ללא התייחסות לעלות ולשווי חניה.

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי המבקשת הביא בתחשיבו עלויות ההריסה בסך 200,000 ₪ המשקפים כ- 500 ₪ למ״ר בנוי, ואילו שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות הריסה בסך 250 ₪ למ״ר בנוי.

בהינתן והמבנה הבנוי הינו מבנה קל הבנוי בעיקרו מקונסטרוקציית ברזל וגגונים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה וקובעת עלויות הריסה בסך 250 ₪ למ״ר ולפי שטח בנוי עפ״י הרשום כולל קירות חיצוניים 411 מ״ר.

<u>מקדם דחייה לזיהום קרקע</u>

ראה הכרעתי בס״ק 15.3.4.

15.3.7. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם			
שווי מצב קודם			4,600,000 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקוו׳**
עיקרי למסחר	509.0 מ״ר	1.00	509.0 מ״ר
שירות למסחר	178.0 מ״ר	0.70	124.6 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ למסחר			633.6 מ״ר
שווי מ״ר למסחר			5,000 ₪
סה״כ מצב חדש מסחר			**3,168,000** ₪
עיקרי לתעסוקה	9,852.0 מ״ר	1.00	9,852.0 מ״ר
עיקרי לתעסוקה בתת קרקע	6,280.0 מ״ר	0.50	3,140.0 מ״ר
שירות לתעסוקה בקומות	3,448.0 מ״ר	0.70	2,413.6 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ לתעסוקה			15,405.6 מ״ר
שווי מ״ר לתעסוקה			1,950 ₪
סה״כ מצב חדש תעסוקה			**30,040,920** ₪
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות ודחייה			**33,208,920** ₪
עלות בלתי מכוסה ל- 282 חניות	282	- 40,000 ₪	- 11,280,000 ₪
עלות הריסה	411	- 250 ₪	- 102,750 ₪
דחייה	8	6.0%	0.63
החלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס לתת חלקה 1 (72/173)			41.62%
שווי יחסי לאחר הפחתות ודחייה			5,699,241 ₪
שווי משימוש ביניים	8	6.9%	1,735,711 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			7,435,000 ₪
סה״כ השבחה			**2,835,000** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב/6	24.04.2015	₪ 44,200	₪ 22,100
תמ"ל/1086	04.01.2020	₪ 2,835,000	₪ 1,417,500

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב