

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 11.8.2023

מספר בקשה: 907-2023

מספרנו: 7078

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב רחובות

ע"י מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין
 (להלן, "המשיבה")

מר אריה דרעי

ע"י מר יוסף כהן, שמאי מקרקעין
 (להלן, "המבקש")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

גוש: 5908 חלקה: 72

הכרמל 19 - רחובות

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה,
 התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע
 בהודעת מינוי מספר בקשה 907-2023 מיום 16.5.2023 לנכס הנדון.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תכנית רח/מק/1999 ח למועד קובע 2.12.2022

אופן המימוש:

בדרך של היתר בניה במימוש מלא

גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
רח/מק/1999 ח	2.12.2022	6,209,800 ₪	2,660,000 ₪

2. מועד הדיון:

ביום 01.08.23 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. מועד הביקור בנכס:

10 ביולי 2023 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. המועד הקובע להערכה:

רח/מק/1999 ח למועד קובע 2.12.2022 (15 יום ממועד תחילתה של התכנית)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5. פרטי הזיהוי של המקרקעין:

נשוא הדיון מהווה בית מגורים בבניה רוויה

גוש : 5908

חלקה : 72

שטח חלקה רשום : 2,129 מ"ר (נסח רישום)

שטח רישוי : כ- 10,793 מ"ר (מהיתר 20190570)

מיקום : רח' כרמל 19, רחובות

זכויות מוערכות : בעלות

6. עיקרי מסמכים:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

חוות דעת של שמאי הוועדה לתו"ב רחובות אוהד דנוס מיום 6.3.2023

חוות דעת של שמאי הוועדה לתו"ב רחובות שלומית למישוב מיום 4.5.2017
הקובעת השבחה בסך 218,698 ₪ בגין תכנית רח/2000/ב/6.

חוות דעת נגדית/אחרת של השמאי יוסף כהן מיום 6.6.2023

מסמך מיום 2.1.2023 מאת הוועדה המקומית לתו"ב רחובות המופנה לקבוצת
גבאי יזום וביצוע בע"מ בנושא בקשה 20220956 להיתר – רישוי מלא

דרישת תשלום היטל השבחה מתכנית מק/1999/ח בסך 3,123,226 ₪ מיום
12.3.2023

נסח טאבו מיום 29.3.2023

בקשה של הקבוצה היזמית גבאי יזום וביצוע מרכז בע"מ ח.פ. 514500172 מיום
14.3.2023 לשלוח את שומת היטל ההשבחה ישירות לחברה.

תכניות הגשה להיתר

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה

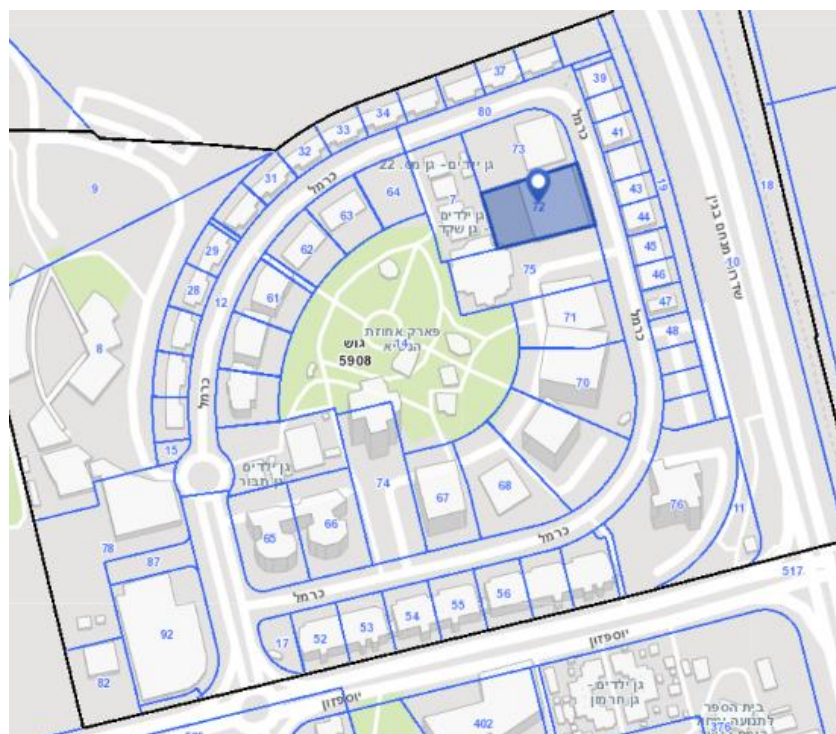
הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את חלקה 72 בגוש 5908 בשטח רשום של 2,129 מ"ר, רח' הכרמל 19 בשכונת אחוזת הנשיא, רחובות. על החלקה הנדונה נבנה בימים אלו בניין מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

שכונת אחוזת הנשיא ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר רחובות ומשתרעת על שטח של 116 דונם וקרובה לפארק המדע. השכונה ממוקמת מזרחית למכון ויצמן וצפונית לשכונה רחובות המדע.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בתי מגורים בבנייה רוויה. הגישה לשכונה הינה מרחוב יהודה לייב יוספזון. רחוב הכרמל הינו רחוב דו סיטרי, מעגלי המקיף את השכונה.

בסביבת הנכס פיתוח מלא הכולל כבישים מדרכות ותאורה.

מפת תרשים סביבה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צילום שנעשה בעת הביקור



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8. רקע תכנוני:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות¹:

8.1 מצב קודם

תכנית רח/1999/א אושרה בתאריך 16.10.2001 בי.פ. 5023

ייעוד מגורים מיוחד

מס' קומות 15 + קומת עמודים

קומה מפולשת שטחי שרות בלבד

חניה תותר הקמת מרתפי חניה

מחסנים 10 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף

מס' יח"ד 50

שטח בניה 6,060 מ"ר עיקרי

2,250 מ"ר שרות מעל הקרקע

2,155 מ"ר שרות מתחת לקרקע

תכנית רח/1999/ב אושרה בתאריך 19.9.2005 בי.פ. 5440

מס' מגרש 308 – אזור מגורים מיוחד

מס' קומות 17

מס' יח"ד 61 ללא תוספת שטח עיקרי

שטח עיקרי 99 מ"ר בממוצע ליח"ד

שטח שירות 36.4 מ"ר כולל חניה מעל מפלס הכניסה ליח"ד

¹ התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית רח/2000/ג/2 אושרה בתאריך 11.8.2009 בי.פ. 5986

חדרי גג לבעלי דירות עליונות
שטח חדרי גג 40 מ"ר ליח"ד ועד 65% משטח הגג
גישה לחדרי גג במדרגות פנימיות ביח"ד בלבד
נסיגה 1.5 מטר ממעקה הגג החיצוני
פרגולות מותר
מרפסת מקורה חופפת בשטחה את קונטור המרפסת שמעליה
שטח המרפסת עד 12 מ"ר
הבלטת מרפסות מותר מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי בלבד
בקומה חלקית תותר הקמת סככה / תוספות בניה עד 40 מ"ר

תכנית רח/2000/ג/3 אושרה בתאריך 18.8.2010 בי.פ. 6126

ללא שינוי באזור מגורים מיוחד

תכנית רח/מק/2000/כ' אושרה בתאריך 9.11.2014 בי.פ. 6913

הוראות בניה לבריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים.
בבתים בבניה רוויה תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין אשר תשתמש את
דירת הגג באופן פרטי ולא תהווה חלק ברכוש המשותף של כלל הדיירים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8.2 מצב חדש

תכנית רח/2000/ב/6 אושרה בתאריך 31.3.2015 בי.פ. 7014

מטרת השומה	קביעת שטחי שרות מרביים
שטחי שרות	80% משטח המגרש מתחת לכניסה הקובעת עד 3 קומות
שטחי שרות	40% משטח המגרש בקומת קרקע
	10% משטח המגרש בכל קומה
	10% משטח המגרש בגג

ממ"ד	עד 13 מ"ר ליח"ד
------	-----------------

מחסן	7.5 מ"ר ליח"ד
------	---------------

לכל יח"ד ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד, מחסן פרטי אחד בלבד.

ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים ייבנו בקומות המגורים שטח המחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר, קירותיו ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

תכנית רח/2000/ג/4 אושרה בתאריך 9.2.2016 בי.פ. 7201

מטרת התכנית	קביעת הוראות בנית סככות
מחסן	7.5 מ"ר ליח"ד – כניסה לא מהדירה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית רח/1999 ח (414-0964403) אושרה בתאריך 17.11.2022 ב.פ. 10913

התנגדות לתוכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתוכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט-1989.
בכתב ההתנגדות המלווה בתצהיר עויד יש לציין את מס' התוכנית פרטי המתנגד שיכללו שם, כתובת, טל' ונייד.

רז קונסטליך
יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי רחובות

הודעה בדבר אישור תוכנית שינוי למתאר מס'
414-0964403

נמסרת בזה הודעה בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור תוכנית שינוי למתאר מס', 414-0964403, רח/מק/1999 ח אחוזת הנשיא - רח' כרמל 19, מהדורת הוראות: 13 מהדורת תשריט: 8

המהווה שינוי לתוכניות הבאות:

כפיפות ל 414-0201608 א

שינוי ל רח / 1999 א

כפיפות ל רח / 2000 ב / 6

כפיפות ל רח / 2000 ג / 2

כפיפות ל רח / 2000 ד / 4

שינוי ל רח / מק / 1999 ב

כפיפות ל רח / מק / 2000 ג / 3

כפיפות ל תמא / 4 / 2

השטחים הכלולים בתוכנית ומקומם:

רשות מקומית: רחובות

רחוב: כרמל מס' בית: 19

גושים וחלקות:

גוש: 5908 מחלקה: 72 עד: 72 שלם

מטרת התוכנית:

תוספת שטחים ויחידות דיור בהתאם לתיקון 101

עיקרי הוראות התוכנית:

1. תוספת קומה מ-17 קומות ע"ע ל-18 קומות ע"ע לפי סעיף 62א(א)4
2. הגדלת השטח המותר הכולל לבנייה רוויה ב-425.8 מ"ר (20% משטח המגרש) לפי סעיף 62א(16)1
3. הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש מ-61 יחיד ל-68 יחיד לפי סעיף 62א(8)

הודעה על הפקדת התוכנית פורסמה בעיתונים ביום 04/03/2022 ובילקוט הפרסומים 10238 בעמוד, 3939 בתאריך 01/03/2022 התוכנית האמורה נמצאת במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, רח' בילו 2, טל: 08-9392294 ומשרדי הוועדה המחוזית (כתובת הרצל 91, רמלה טל: 08-9788444).

הודעות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הודעות מאת הוועדות המקומיות

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

הודעה בדבר הפקדת תוכנית מס' 413-0870915

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, ובמשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מופקדת תוכנית מס' 413-0870915 רח/מק/156/22/1 שב"צ מרכזי שיכון המזרח, מהדורת הוראות: 35 מהדורת תשריט: 21

המהווה שינוי לתוכניות הבאות:

רח/1/1 החלפה

רח/1/1/1 החלפה

רח/22/1 החלפה

רח/1/122/א החלפה

רח/1/122/א החלפה

השטחים הכלולים בתוכנית ומקומם:

רשות מקומית: ראשון לציון

כתובות: רחוב מורדי הגטאות 38,36

רחוב שד' יעקב 50

גושים וחלקות:

גוש: 4242 חלקות: 529,531-524,525,527 ח"ח: 530

מטרת התוכנית:

תוכנית להרחבת שב"צ ע"ח שטחים ציבוריים אחרים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הרחבת שב"צ ע"ח שטח ספורט ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה בשב"צ.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת שימושים מותרים.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

כל המעוניין רשאי לעיין בתוכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל, וכן באתר האינטרנט של הוועדה המקומית בכתובת www.rishonlezion.muni.il ובנוסף באתר האינטרנט של מנהל התכנון בכתובת www.iplan.gov.il כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התוכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך 60 יום ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת בין הפרסומים בעיתונים, למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הכרמל 20 ראש"צ, קומה ב' אגף התכנון, טלפונים: 03-9547579-03-9547620 E-mail: Danai@rishonlezion.muni.il Yafitb@rishonlezion.muni.il

העתק התנגדות יומצא למשרדי הוועדה המחוזית (כתובת: הרצל 91, קריית ממשלה, רמלה, טל: 074-7697390).

ילקוט הפרסומים 10913, ב"ג בחשון התשפ"ג, 17.11.2022

1060



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ממגורים מיוחד למגורים די'	סיווג
תוספת שטחים ויח"ד בהתאם לתיקון 101	שטחי בניה
18 ע"ע במקום 17	קומות
עד 425.8 מ"ר לבניין (20% משטח המגרש)	תוספת שטח
68 במקום 61	מס' יח"ד
6,686.8 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה	שטחי בניה
4,896.7 מ"ר שרות מעל מפלס הכניסה	
5,109.6 מ"ר שרות מתחת למפלס הכניסה	
סה"כ 16,693.1 מ"ר שטחי בניה	
30.8% משטח המגרש	תכסית
31.9 יח"ד/דונם	צפיפות
816 מ"ר מרפסות מקורות (68X12)	שטח מרפסות
18 קומות מגורים ע"ע	מס' קומות

בקומות המגורים, המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין כך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוף תכנוני לקיר משותף עם הדירה הקיר יהיה בנוי מבטון. סטיה תהווה סטייה ניכרת.

עוד נכתב בהוראות התכנית בנושא המחסנים: "המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם." מוצעים לאישור 68 מחסנים עבור 68 יח"ד המוצעות. בהתאם למדיניות הועדה, מחסנים אלו יוצמדו בהצלבה אל הדירות בקומה כך שלא יוצמד מחסן לדירה איתה הוא גובל.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9. רישוי:

בין מסמכי הרישוי באתר הוועדה המקומית, הותרו גם מסמכים אלה:
היתר 20120050 מיום 11.3.2012 תכנית שינויים בבית מגורים 17 קומות - שינויים פנימיים במרתפים וקומות, עדכון מיקום חלונות. פרוט סוגי מעקים במרפסות ועדכון חישוב שטחים רחוב כרמל 19 גושים 3694, 3690, 3693 חלקות 16, 1, 10, 33 מגרש 309 על בסיס התכנית החלה על המקום רח/1999/א. המבקש גליק מיידי ואחרים. סה"כ 61 דירות, 17 קומות, שטח עיקרי 5,811.5 מ"ר, שטח שרות 4,109.5 מ"ר ושטח לא מקורה 852.6 מ"ר.

היתר 20190570 מיום 10.5.2020 לפיו הותר לבנות בית מגורים בן 16 קומות ע"ג חפירה ודיפון קיימים מהיתר מס' 20150370 כולל קומת מרתף, קומת קרקע וק.ג. טכני. סה"כ 60 יח"ד. שטח עיקרי 5,438.07 מ"ר, שטח מרפסות 182.61 מ"ר, שטח שרות 4,829.97 מ"ר.

הערה: במסגרת בקשה מס' 20160084 חויבו המבקשים בהיטל השבחה בגין מימוש חלקי עפ"י היתר עבור תוספת 454.97 מ"ר שטחי שירות עיליים הנובעים מתכנית רח/2000/ב/6. שומת הוועדה נערכה ע"י השמאית שלומית למישוב ביום 4.5.2017

בקשה להיתר 20220262 מיום 7.8.2022

הבקשה להיתר – רישוי מלא, מהווה תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20190570 הכוללת תוספת 2 קומות ו- 8 יח"ד כך שיהיו 68 יח"ד ו- 18 קומות מגורים בבניין וקומת מרתף אחת, תוספת מחסנים ועדכון ממ"דים בקומות המגורים, עדכון חזיתות, שינויים בקומות 16-18 וגגות, שינויים במרתף ובקומת קרקע בהתאם לתכנית רח/מק/1999/ח.

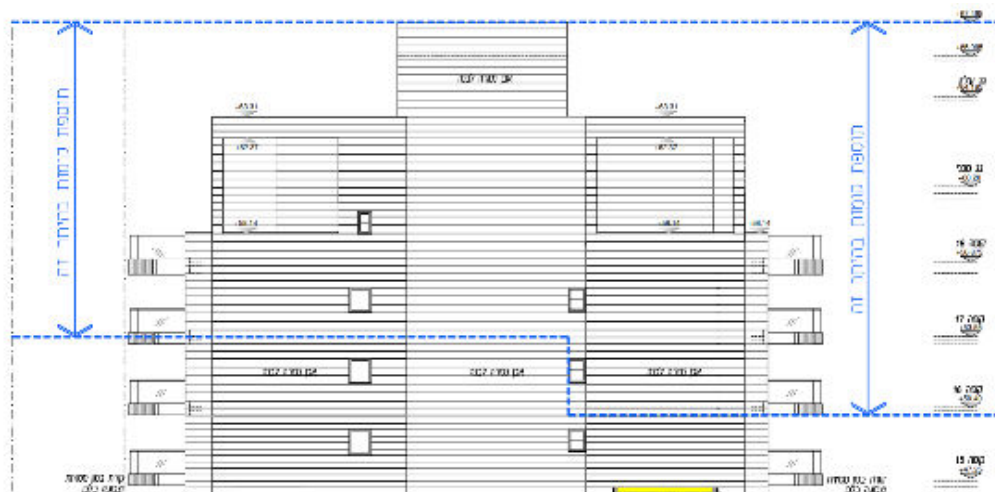
לצורך הקמת המחסנים בקומות מתבצע שינוי שימוש של חדר אחד בלובי הקומתי, מחדר דודים שאושר בהיתר הקודם למחסן דירתי. בהתאם לזאת, כל הדודים הועברו אל מסתורי הכביסה בנוסף למנועי המזגנים שמוקמו בהם. ע"פ פרטי המסתור שהוצגו, נמצא כי לחלק מדגמי המסתורים נותר גובה תלייה של

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מטר 1 לכביסה. יש למצוא פתרון הולם לתליית הכביסה או למיקום המתקנים האחרים.

ע"פ רח/1999/א תקן החניה הדרוש הינו 1:1.75, עבור 68 יח"ד המוצעות דרושים 119 מקומות חניה. מוצעים 119 מקומות (57 בקומת המרתף ו-62 בקומת הקרקע). 46 חניות כפולות + 2 חניות משולשות באמצעות מתקני חניה בחניות הקדמיות (98 סה"כ) ורק 21 חניות עצמאיות ומתוכן 3 לנכים.

תוספת קומות בהיתר זה:



שטחי הבניה המבוקשים ומאושרים בתכנית ההגשה להיתר:

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)									א
	סה"כ		סה"כ שטח קיים	גזוזטרא*		מחסן	קוד	שימוש	קוד	
	% משטח המגרש	מ"ר		שימוש	קוד					
מרתף 1										
קומת קרקע										
ראשונה	8.01	170.63	170.15		8.67			0.48	161.48	
שניה	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שלישית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
רביעית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
חמישית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שישית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שביעית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שמינית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
תשיעית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
עשירית	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
אחת-עשרה	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שתיים-עשרה	18.96	403.67	403.55		25.03			0.12	378.52	
שלוש-עשרה	18.96	403.67	403.55		25.03			0.12	378.52	
ארבע-עשרה	18.22	387.97	403.40		25.03			-15.43	378.37	
חמש-עשרה	18.15	386.35	386.24		25.03			0.11	361.21	
שש-עשרה	18.15	386.35	216.38	8.67	16.36			161.30	200.02	
שבע-עשרה	18.14	386.24		25.03				361.21		
שמונה-עשרה	13.72	292.06						292.06		
גג סכני										
סה"כ המבנה	313.81	6680.44	5845.67	33.70	375.45			801.07	5470.22	
א										
מעל הקרקע	313.81	6680.44	5845.67	33.70	375.45			801.07	5470.22	
מתחת הקרקע										

[illegible]

15

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטח עיקרי	6,680.44 מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות קיים	1,846.81 מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות מוצע	167.20 מ"ר
חניה (קיים במרתף)	1,622.33 מ"ר
חניה מוצע	40.94 מ"ר
אחסנה (קיים במרתף)	52.81 מ"ר
אחסנה מוצע בקומות	444.39 מ"ר
מתקנים ומערכות טכניות (קיים)	267.80 מ"ר
מתקנים ומערכות טכניות (מוצע)	130.24 - מ"ר
קומת עמודים מפולשת (קיים)	283.79 מ"ר
קומת עמודים מפולשת (מוצע)	52.83 מ"ר
ממ"דים	780.00 מ"ר
ממ"ד מוצע	104.00 מ"ר
סה"כ מעל מפלס הקרקע	10,166.53 מ"ר
סה"כ מתחת למפלס הכניסה	1,858.55 מ"ר
גזוזטראות קיים	720.00 מ"ר
גזוזטראות מוצע	72.00 מ"ר
מרפסות מוצע	205.30 מ"ר
פרגולה	185.97 מ"ר
שימושים עיקריים מותר	6,686.8 מ"ר

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבט לחזית כניסה ראשית מכיוון מגרש (מהבקשה להיתר)



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10. רקע משפטי²:

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני מעודכן ליום
 29.3.2023 שטח חלקה 72 בגוש 5098 הוא 2,129.00 מ"ר.

רשימת בעלי הזכויות:

שם	חלק בבעלות
אקרמן ישראלה	5.004%
אמין לב צבי עובד	0.491%
מרגלית יוסף	0.749%
מרגלית רבקה	0.749%
תמרי ענת	1.375%
דהאן יוסף	1.549%
דהן יוסף	1.539%
דהאן תלמה	1.549%
גליק מיידי	1.299%
שעובי ורד	2.707%
מזרחי שירי	2.707%
קליימן אורלי	2.707%
גרפיט אלון	4.414%
גרפיט ראובן	2.022%
גרפיט צביה	2.022%

כהן נצח	3.592%
אדדי אריה	3.613%
בר-לב יוסף	3.969%
בר ים יעקב	1.932%
בר ים יפה	1.932%
אלקד אורנה	3.153%
גלמן דליה	1.160%
זלק זאב	5.437%
סגל אביבה	3.419%
קבוצת גבאי	29.164%
רוזן אייל	3.915%
רוזן טל	3.915%
רייסנר רון עדי	3.915%

הערות:

קיימות הערות בגין משכנתא לטובת בנק המזרחי.

קיימות הערות לפי תקנה 27 על הייעוד והשימוש של המקרקעין

קיימת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל בשטח של 44.60 מ"ר

² החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10.2 הסכם מכר - קומבינציה

הסכם מכר - קומבינציה מיום 20.10.2014 בין בעלי זכויות שונים לבין יעקב אלעזר בניה ויזמות (2010) בע"מ ח.פ. 51-450017-2 (הקבלן) עם בעלי זכויות של כ 70.836% מהחלקה. המקרקעין חלקה 72 בגוש 5908. בניין מגורים בן 17 קומות וקומת/קומות מרתף, ובו כ 61 יחידות דיור ייבנה על המקרקעין.

הבעלים מתקשר עם הקבלן בעסקת קומבינציה שלפיה הבעלים מוכר לקבלן 63% ממקרקעי הבעלים ובתמורה מתחייב הקבלן לבנות על 37% ממקרקעי הבעלים את דירות הבעלים. דירות הבעלים יהיו לפחות 17 דירות מגורים ששווין הוא כ 26.209% משווי כלל בניין המגורים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11. המחלוקת בין הצדדים

11.1 השבחה מתכנית רח/מק/1999/ח' למועד קובע 15.4.2015

שמאי המשיבה

השמאי מביא עסקאות השוואה כולן עסקאות מכירה בנכס נשוא השומה - ומבצע בהן התאמת זמן. (תחשיב הועדה מביא לתוצאה 24,850 ש"ח/מ"ר, כנראה משום הדיוק העשורוני).

תאריך	שווי עסקה	שיעור עליה לפי משיבה	שטח אקווי	שווי מ"ר לפי מקדמי למס
9.11.2021	2,200,000	1.190	101.3	25,844
3.8.2021	2,600,000	1.230	119.3	26,806
22.7.2021	1,950,000	1.230	102.3	23,446
29.4.2021	2,225,000	1.270	118.3	23,886
18.4.2021	2,315,000	1.270	118.3	24,852
23.3.2021	2,375,000	1.280	118.3	25,697
9.3.2021	1,850,000	1.280	101.3	23,376
24.2.2021	2,670,000	1.280	139.3	24,534
			ממוצע	24,805

בהמשך שמאי המשיבה מחשב שווי מ"ר מבונה כלהלן :

שווי מ"ר בנוי 24,850 ש"ח

מע"מ 17% 21,239 ש"ח

יזמות 16% 18,310 ש"ח

עלות בניה כוללת 9,200 ש"ח

שווי מ"ר מבונה 9,100 ש"ח/מ"ר מבונה אקווי

בנוסף מביא שמאי המשיבה עסקאות השוואה משכונת גן הפקאן ומגיע לתוצאה זהה. ומכאן מגיע לתחשיב :

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>מצב חדש</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>מקדם</u>	<u>שווי</u>
תוספת שטח עיקרי בקומות 16-18	425.8	1	₪ 3,874,780
תוספת מרפסות מקורות	72	0.6	₪ 393,120
תוספת שווי למחסנים בקומות	480	0.5	₪ 2,181,862
סה"כ שווי קרקע במצב חדש			₪ 6,449,762
הפחתת עלות 2 מתקני חניה			₪ -240,000
סה"כ שווי קרקע במצב חדש			₪ 6,209,762
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,100
להערכתו – על הצד הזהיר.			

שמאי המבקש

תוספת מחסנים בקומת המגורים

לטענתו שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת מחסנים בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20220262 מיום 27.11.2022 לפיה תוספת המחסנים בקומות העליונות הינה מתוקף אישורה של תכנית רח/מק/1999/ח המהווה לשיטתו מצב החדש.

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את העובדה כי במצב הקודם, בהתאם לתכנית רח/מק/1999/א ניתן היה לבנות בקומת המרתף לכל יח"ד מחסן דירתי בשטח של 10 מ"ר וכן את העובדה כי בהתאם לשומה מוסכמת להערכת השבחה מתכנית רח/1999/א מיום 30.03.2003 שולמה ההשבחה למחסנים במרתף בגין תכנית זו.

הותר לבנות שטח מחסן דירתי בקומות העליונות כבר בהתאם לתכנית רח/2000/ב/6 שפורסמה למתן תוקף ביום 31.03.2015 ומהווה תכנית מתאר מקומית שמטרתה קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התכנית קובעת כי במידה והמחסנים ייבנו בקומת מגורים, שטח המחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר.

עוד מציין שמאי המבקש כי במצב הקודם הוגדל שטח הלובי הקומתי לטובת מחסנים עתידיים בקומות (בהתאם לזכויות לפי תכנית רח/2000/ב/6) ועל כך, בין היתר, שולם היטל השבחה בהתאם לדרישת תשלום מיום 16.05.2017 הנסמכת על שומת השבחה מיום 04.05.2017

במצב החדש. לפיכך, ובהתאם לשומת ההשבחה מ- 2015 יש להפחית במצב הקודם את שטח הלובי הקומתי שהוסב למחסנים לפי המקדם 0.35.

כמו כן, בהתאם לדרישה ולעמדתה של הועדה המקומית, המחסן הדירתי ימוקם בהצלבה לדירה אליה הוא צמוד קניינית וללא שום קיר משותף עם הדירה. בכך נוצר מצב שהמחסן אינו צמוד פיזית לדירה אליה הוא מוצמד קניינית, ובכך נוצר מצב בו הדירה ממוקמת באגף אחד והמחסן הצמוד לה קניינית הינו באגף השני בבניין והגישה אליו הינה דרך מעבר ודלת אש. לפיכך, קבע מקדם למחסן דירתי בקומה במיקום צולב של 0.4.

בין יתר טיעוני שמאי המבקש בסוגיית המחסנים, הוא מציין כי במסגרת בקשה מס' 20160084 חויבו המבקשים בהיטל השבחה בגין מימוש חלקי עפ"י היתר עבור תוספת 454.97 מ"ר שטחי שירות עיליים הנובעים מתכנית רח/2000/ב/6. שומת הועדה נערכה ע"י השמאית שלומית למישוב ביום 4.5.2017. (*)

(*) בחנתי בקשה זו שהיא לביצוע עבודות עפר, ביסוס, רצפה, וגידור עבור בית ספר בגוש 3698 וההיתר שניתן בגינה ולא מצאתי התייחסות מפורטת ופרטנית למחסנים בבקשה.

בהחלטת רשות הרישוי בישיבה מס' 2022038 מיום 20.12.2022 נכתב:

"המחסנים יוצמדו בהצלבה אל הדירות בקומה כך שלא יוצמד המחסן לדירה איתה הוא גובל".

בהתאם לאמור, מחשב שמאי המבקש את ההשבחה לתוספת מחסנים בקומות המגורים כדלהלן:

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>מצב חדש (היתר)</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקווי</u>
מחסנים בקומות	444.39	0.4	178
<u>מצב קודם (1999/א)</u>			
מחסן במרתף	610	0.4	244
שטח לובי קומתי	444.39	0.35	<u>155.5</u>
סה"כ			399.5
השבחה למחסנים			אין

תוספת שטח עיקרי

בהתאם לתכנית רח/מק/1999/ח סך השטח העיקרי לבניה הוא 6,686.8 מ"ר מתוכם שטח עיקרי של 425.8 מ"ר בגין תוספת קומה מ- 17 קומות ל- 18 קומות. בהתאם לבקשה להיתר מס' 20220262 סך השטח העיקרי המבוקש לבניה הינו 6,680.44 מ"ר שהם 6.36 מ"ר פחות מסך השטח העיקרי המותר. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה על תוספת שטח עיקרי של 419.44 מ"ר ולא על מלוא תוספת השטח העיקרי בסך 425.8 מ"ר לפי תכנית רח/מק/1999/ח כפי שחישב שמאי הועדה.

שמאי המבקש קובע מרכיב יזמות 20% בניגוד לדעת שמאי המשיבה הקובע 16%.

שמאי המבקש מצטט אף הוא עסקאות השוואה מהנכס נשוא השומה ומגיע לתוצאה שונה (פער ברווח היזמי ושיעור שונה במקדם הזמן).

להלן עסקאות ההשוואה של שמאי המבקש, כולל מקדם הזמן הקבוע אותו הגדיר 10% וחישוב שווי מ"ר מבונה לשיטתו:

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עסקאות השוואה לדירות מגורים בחלקה הנדונה:											
גר"ח	כתובת	תאריך	קומה	שנת בניה	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	מחסן מקדם - 0.5	מרפסת מקדם - 0.6	סה"כ שטח אקווי	מחיר רכישה בש"ח	שווי למ"ר ארנונה
5908/72	כרמל 19	24/02/2021	11/18	2020	125	125	7	18	139.3	2,670,000 ₪	19,167 ₪
5908/72/3	כרמל 19	09/03/2021	2/18	2020	87	87	7	18	101.3	1,850,000 ₪	18,263 ₪
5908/72	כרמל 19	23/03/2021	11/18	2020	104	104	7	18	118.3	2,375,000 ₪	20,076 ₪
5908/72	כרמל 19	18/04/2021	7/18	2020	104	104	7	18	118.3	2,315,000 ₪	19,569 ₪
5908/72	כרמל 19	29/04/2021	2/18	2020	104	104	7	18	118.3	2,225,000 ₪	18,808 ₪
5908/72	כרמל 19	22/07/2021	5/18	2020	88	88	7	18	102.3	1,950,000 ₪	19,062 ₪
5908/72	כרמל 19	03/08/2021	12/18	2020	105	105	7	18	119.3	2,600,000 ₪	21,794 ₪
5908/72	כרמל 19	09/11/2021	3/18	2020	87	87	7	18	101.3	2,200,000 ₪	21,718 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע											
שווי למ"ר בנוי בהתאמה לזמן											
בקיוו מע"מ											
בהפחתת רווח יומי											
עלויות בניה											
שווי למ"ר מבונה											
במעגל											
19,807											
21,788 10%											
18,622 17%											
15,518 20%											
9,200											
6,318											
6,300											

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש בגין תוספת שטח עיקרי מכוח תכנית רח/מק/1999/ח':

שטח עיקרי	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי	419.44	1.0	419.44
מרפסות	72	0.6	43.20
סה"כ			462.64
שווי מ"ר מבונה	6,300 ₪		
השבחה			2,914,632 ₪
הפחתה ל-2 מתקני חניה במרתף			-240,000 ₪
סה"כ השבחה			2,674,632 ₪
היטל השבחה			1,337,316 ₪
במעגל			1,330,000 ₪

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11.2 דיון והכרעה

ערכי שווי

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה 9,100 ₪ ושמאי המבקש קובע 6,300 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי משיבה מצטט 9 עסקאות השוואה בגוש 5908 חלקה 72 (הבניין נשוא השומה) בשנת 2021. מעסקאות אלו שווי ממוצע למ"ר בנוי 24,850 ₪ ובגישת החילוץ על בסיס 17% מע"מ, 16% יזמות ו-9,200 ₪ עלות כוללת לבניית מ"ר מקבל שווי 9,100 ₪ למ"ר מבונה.

בעסקאות השוואה נוספות בשכונת גן הפקאן הוא מגיע לתוצאות זהות.

שמאי המבקש אף הוא מתבסס על עסקאות מכירה משנת 2021 של דירות בנכס נשוא השומה ומגיע למסקנה ששווי מ"ר ממוצע בנוי בבניין הוא 19,807 ₪ ובהתאמת זמן 21,788 ₪.

על בסיס שווי זה בגישת החילוץ (17% מע"מ, 20% יזמות ו-9,200 ₪ עלות כוללת לבניית מ"ר מקבל שווי 6,300 ₪ למ"ר מבונה.

שני השמאים נשענו על נתונים מהחלקה נשוא דיון זה. כשיש נתונים השוואתיים קרובים ובמקרה זה מהנכס נשוא ההחלטה עצמו, אכן ראוי להשתמש בהם כבסיס להערכה. לעניין שווי מ"ר בנוי, קשה להשלים עם פער של 14% בין שתי ההערכות המתבססות על אותו מבנה באותה תקופה.

ניתוח נתוני טבלאות עסקאות ההשוואה שהציגו השמאים, מלמד כי מקדם ההתאמה למועד הקובע אצל שמאי המשיבה על אותה עסקה היה בין 19%-ל-28%, בעוד שבשומת המבקש עמד מקדם זה באופן גורף על 10% בכל העסקאות.

שמאי המבקש הביא בשומתו מנתוני למ"ס ניתוח מפורט של ערכי השווי לדירות ברחובות, אך משום מה לא נצמד לנתונים הנ"ל אלא קבע, כאמור, מקדם גורף של 10% כמקדם התאמה בין כל העסקאות לבין המועד הקובע לתכנית.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הופק לאחרונה עבור ירחון מחירים מס' 1/2023, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח),
לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים)

מחוזות ומספר חדרים	2021										2022									
	I-II		IV-VI		VII-IX		X-XII		ממוצע שנתי		I-III		IV-VI		VII-IX		X-XII			
	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות	מספר מחיר	מספר עסקאות		
	ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע		ממוצע			
בחולות - 8400	1,866.7	428	1,904.1	440	1,973.2	388	2,025.9	571	1,946.0	1,855	2,135.4	466	2,276.5	354	2,343.7	269	2,375.2	189		
1-2	1,007.5	6	-	5	1,011.7	6	1,175.0	15	1,071.3	33	1,115.8	13	1,217.7	10	-	2	1,265.0	8		
3-2.5	1,411.1	111	1,372.0	130	1,436.9	113	1,521.6	159	1,442.4	526	1,612.7	132	1,736.6	94	1,737.5	73	1,790.1	59		
4-3.5	1,799.9	168	1,880.3	172	1,909.6	149	1,942.8	217	1,884.0	713	2,126.8	186	2,213.8	135	2,267.3	109	2,258.1	61		
5-4.5	2,196.1	124	2,398.7	119	2,437.2	99	2,540.9	156	2,402.9	504	2,649.0	120	2,813.7	105	2,949.3	76	3,157.7	56		
6-5.5	3,241.8	19	3,265.4	14	3,396.9	21	3,303.6	24	3,309.3	79	3,616.0	15	3,616.0	10	3,384.6	9	-	5		

ערכתי את כלל עסקאות ההשוואה שצוטטו הן על ידי המשיבה והן על ידי המבקש וחישבתי באופן פרטני את מקדמי מועד קובע לכל עסקה וכן השווי למ"ר בנוי על בסיס נתוני הלמ"ס המפורטים לכל רבעון בשנים 2021-2022.

להלן הממצאים:

טבלת עליית הערך על ציר המן במונחי אחוזים:

רבעון	נתון למ"ס	מקדם התאמה ל-12/22
2021-1	1,799.9	125.5%
2021-2	1,880.3	120.1%
2021-3	1,909.6	118.2%
2021-4	1,942.8	116.2%
2022-1	2,126.8	106.2%
2022-2	2,213.8	102.0%
2022-3	2,267.3	99.6%
2022-4	2,258.1	

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לניתוח ממצאי שמאי המבקש להתאמת שווי מ"ר על בסיס שיעורי העלייה בלמ"ס, נלקח שווי מ"ר לפני הפעלת המקדם ישירות משומת המבקש. שווי לפי מקדמי למ"ס מגלם את שיעור העלייה בהתאם לרבעון בו התבצעה העסקה (טבלה לעיל).

שווי לפני הפעלת מקדם 10%	שווי לפי מקדמי למס
19,167	24,046
18,263	22,912
20,076	25,187
19,569	23,501
18,808	22,587
19,062	22,541
21,794	25,771
21,718	25,243
ממוצע מתואם זמן	23,974

התאמת שווי מ"ר בשומת המשיבה על בסיס שיעורי העלייה מלמ"ס. שיעורי העלייה לפי למ"ס בטבלה מותאמים למועדי העסקאות:

שווי עסקה	שיעור עליה לפי למ"ס	שווי מתואם	שיעור עליה לפי משיבה	שטח אקו'	שווי מ"ר לפי מקדמי למס
2,200,000	118.2%	2,601,498	19.0%	101.3	25,681
2,600,000	118.2%	3,074,497	23.0%	119.3	25,771
1,950,000	116.2%	2,305,873	23.0%	102.3	22,540
2,225,000	120.1%	2,672,059	27.0%	118.3	22,587
2,315,000	120.1%	2,780,142	27.0%	118.3	23,501
2,375,000	125.5%	2,979,603	28.0%	118.3	25,187
1,850,000	125.5%	2,320,954	28.0%	101.3	22,912
2,670,000	125.5%	3,349,701	28.0%	139.3	24,047
					24,028

הניתוח לעיל מצביע על שווי מ"ר בנוי מקורב של כ-24,000 ₪ בשתי אוכלוסיות עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ערכתי ניתוח נוסף על בסיס עסקאות השוואה נוספות שנעשו ב-12 החודשים האחרונים (כחצי שנה לפני המועד הקובע וכחצי שנה לאחר המועד הקובע) בגוש 5908, כולן ברחוב כרמל

שטח רשום	קומה מתוך	כתובת	ארנונה	שנת בניה	שווי מכירה	יום מכירה
101	11/17	כרמל 21	96	2012	2,800,000	22/08/2022
94	3/13	כרמל 1	94	2002	2,850,000	18/10/2022
85	7/24	כרמל 16	90	2012	2,550,000	25/10/2022
102	6/17	כרמל 20	102	2008	2,700,000	15/11/2022
94	12/17	כרמל 21	104	2012	2,630,000	30/10/2022
100	5/17	כרמל 7	96	2013	3,060,000	15/12/2022
105	20/24	כרמל 16	105	2012	3,170,000	09/11/2022
79	12/16	כרמל 11	78	2006	2,200,000	29/12/2022

79	10/17	כרמל 9	76	2003	2,700,000	18/01/2023
92	9/17	כרמל 11	89	2006	2,770,000	08/03/2023
118	13/17	כרמל 21	118	2012	3,300,000	13/03/2023
102	3/27	כרמל 17	112	2009	2,975,000	04/04/2023
79	2/17	כרמל 9	76	2003	2,500,000	27/03/2023
103	10/24	כרמל 16	103	2012	2,937,500	23/05/2023
104	4/18	כרמל 19	104	2020	3,200,000	27/06/2023

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חילוץ שווי מ"ר מבונה על בסיס הפחתה של 17% מע"מ, 20% יזמות (מגדלים רבי קומות) ו-9,200 ₪ לעלות כוללת לבניית מ"ר כמוסכם בין הצדדים. מניתוח הנתונים הגעתי לכלל דעה סביר לאמוד שווי מ"ר א בסך מקורב של 8,700 ₪ / מ"ר.

לעניין הרווח היזמי, קיימת מחלוקת בין הצדדים כאשר שמאי המשיבה נוקט ב-16% ושמאי המבקש ב-20%.

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק לגבי אותו סוג נכס³. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורם נוסף המשפיע על גובה הרווח היזמי הוא רמת המורכבות המשפטית והתכנונית. גורם נוסף המשפיע על קביעת רווח יזמי הוא גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה. בהתחשב באמור, בנתוני המיוחדים של הנכס, התקופה וסיכוני השוק הכלליים, נראה לי סביר לאמוד את שיעור הרווח יזמי ב - 20%.

מחסנים

להתייחסות בנושא זה העבירו הצדדים, כמסמכי השלמה, את תכנית הגשה להיתר לבניין "תאום" החולק את שטחי המרתפים המשותפים לשימוש מחסנים.

במהלך הדיון העלו שמאי הצדדים טענות משלימות.

טענת המבקש לעניין שטחי המחסנים: מתכנית הבקשה להיתר למגרש 309 הסמוך (היתר מס' 20120050 מיום 11.3.2012), ניתן לראות בחתך כי קיימת קומת מרתף אחת המחולקת בחלקה הדרומי ל 2- קומות וזאת לצורך בניית מחסנים. מכאן, שאין צורך בבניית קומת מרתף נוספת לצורך בניית המחסנים כפי שטען שמאי המשיבה.

³ קווים מנחים פרק יח' – בחירת "הרווח היזמי"

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תגובת שמאי המשיבה שמעיון בהיתר הבניה למגרש 309 ניתן לראות כי ניצול המחסנים במרתף חייב יצירת קומת מרתף שניה. גם אם לטענת שמאי המבקש, קומת המרתף חולקה לשניים, ויצרו את המחסנים בחלוקה הנ"ל, אין המקרה הנ"ל תואם את מצבנו, שכן על מנת לחלק את שטח המרתף יש צורך בקומת מרתף גבוה כפי שקיים בהיתר הבניה (גובה המרתף הינו 5.6 מ') כאשר עיון בבקשה להיתר בנכס נשוא השומה מעלה כי גובה קומת המרתף הינה 4.7 מ'. לפיכך, לא ניתן לחלק את המרתף ולייצר מחסנים במרתף בשתי קומות. כמו כן, עיון בבקשה להיתר בנכס הנ"ל מעלה שהתבקשו מכפילי חניה במרתף ולפיכך ברור לכל שלא קיימת יתרת שטח להקמת מחסנים בקומה הקיימת. דהיינו, אין כדאיות כלכלית בהקמת מחסנים בקומת מרתף נוספת.

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת מחסנים בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20220262 מיום 27.11.2022 לפיה תוספת המחסנים בקומות העליונות היא מתוקף אישורה של תכנית רח/מק/1999/ח המהווה לשיטתו את המצב החדש.

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את העובדה כי במצב הקודם, בהתאם לתכנית רח/מק/1999/א, אשר לא הוזכרה בשומתו בפרק התכנוני, ניתן היה לבנות בקומת המרתף לכל יח"ד מחסן דירתי בשטח של 10 מ"ר.

הובא לידיעתי מסמך דרישת תשלום היטל השבחה מכוח תכנית רח/2000/ב/6 אשר התירה לבנות שטח מחסן דירתי בקומות העליונות.

תכנית רח/1999/ח מאפשרת העלאת המחסנים בשטח 10 מ"ר מקומת המרתף לקומות העליונות בשטח 7.5 מ"ר על-חשבון הלובי הקומתי.

משכך, אין מקום לקביעת שמאי המשיבה בעת הדיון במשרדי כי "המבנים המתוכננים היום או אלה שתוכננו לאחר תוכנית רח/2000/ב/6, הזדקקו להקלה להקמת המחסנים בקומות".

התועלת ממחסן בקומת המרתף פחותה ממחסן צמוד לדירת מגורים. שמאי המבקש אינו עושה הבחנה בין התועלות בשני המצבים וקובע מקדם אחיד של 40% בשני מצבי הבינוי של המרפסות.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

במקרה הנדון שהוא מקרה ייחודי של מחסן בקומת המגורים של הדירה אך איננו צמוד לדירה, ראוי להתייחס לתועלתו של המחסן ברמת ביניים בין שתי אפשרויות מיקומו של המחסן. על כן אני רואה לנכון להגדיר את המקדס במצב קודם 30% והמקדס במצב חדש 50%.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב ההשבחה בגין תוספת מחסנים

<u>מצב חדש (היתר)</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקווי</u>
מחסנים בקומות	444.39	0.50	222 מר"א
<u>מצב קודם (רח/מק/1999/א)</u>			
מחסנים במרתף (*)	500.0	0.3	150.0
שטח לובי קומתי	444.39	0.15	66.66
סה"כ אקווי במצב קודם			216 מר"א
השבחה למחסנים			6 מר"א

(*) תכנית רח/1999/א התירה מחסנים בשטח 10 מ"ר ליח"ד עבור 50 יח"ד.

תחשיב ההשבחה בגין תכנית רח/1999/ח

אקווי	מקדם	שטח	
419.44	1	419.44	שטח עיקרי נוסף
43.2	0.6	72	מרפסות
6			מחסנים
468.64			סה"כ השבחה בשטח אקווי
	8,690.0		שווי מ"ר מבונה
₪4,072,482			השבחה בש"ח
	- 240,000		הפחתה ל-2 מתקני חניה
₪3,832,482			סה"כ השבחה
₪1,916,240			היטל השבחה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12. החלטה

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	תכנית רח/1999ח
מועד קובע	17.12.2022
השבחה	₪ 3,832,482
היטל השבחה	₪ 1,916,240

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

נערך ע"י

ד"ר בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך