גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886 I 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 16/1/2023
מס' תיק-פניה 734-227-2022

לכבוד,

מר בן ציון קיכלר – המבקש
באמצעות יניב שירן – שמאי מקרקעין
דוא"ל: yanivshiran1@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון – המשיבה
באמצעות אופיר חנוך – שמאי מקרקעין
דוא"ל: hanochofir@gmail.com

שומה מכרעת
גוש 3946 חלקה 297
צבי ליבוביץ' 5
ראשון לציון

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 23/12/2022.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/יא'	26/05/1995
רצ/1/1/טו'	12/08/1996
רצ/מק/1/1/יד	20/11/1996
רצ/1/1/יג'	24/03/2004
רצ/מק/39/1/1	22/05/2009
רצ/2/36/1/1	09/05/2012

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

ביום 20/07/2022 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 השמאי יניב שירן מיום 13/03/2022.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 13/09/2021.
- הסכם שיתוף במקרקעין שבנדון מיום 21/12/2012.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי חנוך אופיר מיום 10/01/2022.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 07/04/2022.
- שומה מכרעת בנכס הנדון מיום 17/06/2001 לתכנית רצ/5/3/2/1.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	3946.
חלקה:	297.
שטח החלקה הרשום:	3,238 מ"ר[1].
החלק מושא השומה:	המחצית הצפונית של החלקה הנ"ל[2].
כתובת:	רח' צבי ליבוביץ' 5, אזור תעשיה מערבי, ראשון לציון.
סוג הנכס:	מגרש חניה בייעוד תעשיה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו מגרש המשמש כשטח לחניה פתוחה ברחוב צבי ליבוביץ' 5, אזור תעשיה מערבי, ראשון לציון וידוע כחלקה 297 בגוש 3946.

שטחה הרשום של החלקה הינו 3,238 מ"ר וצורתה רגולרית מלבנית, עם חזית מזרחית לרח' צבי ליבוביץ' באורך כ- 45 מ' ועומק כ- 72 מ'[3]. השטח סלול אספלט ופתוח לשימוש הציבור.

מושא השומה הינו המחצית הצפונית של החלקה הנ"ל.

גבולות החלקה:

מצפון- מבנה דו קומתי חדיש לתעשיה הכולל חזית מסחרית.

ממערב- מגרש להשכרת ומכירת מכוניות.

מדרום- מגרש להשכרת ומכירת מכוניות ומבנה תעשיה.

ממזרח- רחוב צבי ליבוביץ ומעברו מבנה תעשיה ומסחר "שוק ראשון".

הסביבה- אזור התעשייה מערב ראש"צ המאופיין בשטחי מסחר, מבני תעשייה/מלאכה, אשר חלקם בבניה ותיקה וחלקם בבניה חדשה, לצד בנייני משרדים מעל קומת קרקע מסחרית לרבות עסקים הפועלים בתחום מכירת רכב והשכרת רכב בסביבתו המיידית של הנכס.

פני השטח מישוריים והפיתוח העירוני בסביבה - מלא.

---

[1] שטח ברוטו לחישוב זכויות הינו 3,422 מ"ר לפי תכנית רצ/5/3/2/1.

[2] על פי הסכם שיתוף כמפורט בהמשך.

[3] על פי מדידה גרפית מאתר המפות הממשלתי "Gov-map".

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית רצ/1/1

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1646 מתאריך 30/07/1970.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כשטח ציבורי פתוח ופרטי[4].

7.1.2 תכנית רצ/1/2/2

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3439 מתאריך 31/03/1987.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור תעשייה[5] וקובעת לאזור זה הוראות כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי: 5,000 מ״ר[6].

אחוזי בניה: 40% בשלוש קומות או 30% בארבע קומות, היינו 120% בניה מרביים[7].

קווי בניין: קדמי - 5 מ׳, צדדי - 4 מ׳ ואחורי - 6 מ׳.

רשימת השימושים המותרים כוללת מספר רב של שימושים ובהם בתי מלאכה[8], בתי חרושת, בנייני משרדים ושירותים מסחריים, מכבי אש, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העירייה, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, מוסכים לרכב ותחנות תדלוק, שטחי ומתקני חנייה, אולמי חתונות ושמחות[9], בתי אריזה ומיון, מתקני ספורט, מרתפים (במסגרת אחוזי הבניה).

7.1.3 תכנית רצ/1/2/3

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3599 מתאריך 08/12/1988.

מטרות התכנית, בין השאר, הגדלת אזור התעשיה ע״י הקטנת שטח אזור המגורים, ביטול כבישים והתווית כבישים חדשים, קביעת מתחמי תכנון ד-1, ד-2 לאזור התעשייה בהתאם לחלוקת הקרקע בין הבעלים.

אין שינוי בהוראות תכנית רצ/1/2/2 הר״מ.

7.2 המצב החדש

7.2.1 תכנית רצ/1/1/יא

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4303 מתאריך 11/05/1995.

התכנית חלה על כל תחומי אזורי התעשייה והמלאכה בתחום מרחב התכנון של העיר ראשון לציון וקובעת הוראות להקמת מרתפים לחניה, לבנית רמפות ירידה לרכב למרתפי חניה וכן הוראות לעניין גובה מתקנים הנדסיים על הגג.

עיקרי הוראות הבניה:

- תותר בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת״ק בקו בנין 0 צדדי ואחורי בלבד, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל. הרמפות והשטח שמתחתיה (חניה מקורה) יחושבו כשטחי שירות.
- תותר בנית מרתפים לחניה בגבולות המגרש ובתנאים.
- גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ׳. יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ׳.

---

[4] התשריט במצב איכות ירוד ולכן קיים קושי באימות המיקום הוודאי של הנכס וייעודו, בהתאם לאתר המפות GOVMAP הנכס מסומן באזור שטח ציבורי פתוח ופרטי, שמאי המשיבה ציין כי הנכס נכלל באזור תעשיה.

[5] אזור התעשיה יכלול אזורי מלאכה, תעשייה ואחסנה.

[6] ניתן יהיה להקצות מגרשים קטנים יותר כאשר בהם תהיה מותרת חלוקת משנה לצרכי רישום ואף לצרכי ביצוע נפרד של יחידות שטח שאינן קטנות מ- 1,000 מ"ר, כל זאת עפ"י תכנית פיתוח ובינוי אחידה לכל מגרש.

[7] יציעים (גלריות ומרתפים) באזורי מלאכה ואחסנה כלולים באחוזי הבניה.

[8] ניתן יהיה לאשר, בתכנית בינוי, בניית אולמות תצוגה ואולמות מכירה של התוצרת, של אותן מלאכות המתנהלות במקום, חנויות, כולל חנויות כל-בו גדולות ושוק.

[9] בכפוף לתסקיר השפעה על הסביבה.

7.2.2. <u>תכנית רצ/מק/1/1/טו</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4431 מתאריך 28/07/1996.

התכנית מאפשרת בנית רמפות עליה לבניינים באזורי תעשייה ומלאכה בקו בנין 0, צדדי ואחורי בכפוף לתנאים, לרבות הסכמת שכנים גובלים, אישור מכבי אש, חישוב שטחי הרמפות כשטחי שירות ואישור יחידת התנועה ואדריכל העיר.

7.2.3. <u>תכנית רצ/1/2/3/5</u>[10]

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4550 מתאריך 31/07/1997.

התכנית מייעדת בחזית המזרחית, לאורך רחוב צבי לייבוביץ, רצועת קרקע ברוחב 2 מ׳ לשטח פרטי פתוח בגינו תירשם זיקת הנאה הקובעת זכויות מעבר לציבור למדרכה.

זכויות הבניה של המגרשים הגובלים בדרך המוצעת יישארו על פי שטחים הקיימים ולא יופחתו בגין התווית הדרך והשפ״פ.

בהתאם לנספח מדידה המצורף לתכנית שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 3,422 מ״ר[11].

7.2.4. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יד</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4454 מתאריך 05/11/1996.

התכנית קובעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה ובין השאר, כי שטח הגינון בתחומי מגרשים באזורי התעשייה יהיה לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו, מתוכם: 5% בחזית המגרש, 10% נוספים ביתרת המגרש, 5% משולבים בבניין.

בתוספת בניה למבנים קיימים השטח המגונן הנדרש לביצוע כתנאי לכל היתר בניה, לא יעלה על 150% משטח תכסית הקרקע בהיתר הבניה המבוקש ולא יותר מ- 20% משטח המגרש נטו.

7.2.5. <u>תכנית רצ/מק/1/1/יג</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5280 מתאריך 09/03/2004.

התכנית קובעת הוראות לשטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים, ואינה משנה הוראות בתכניות קיימות אלא לעניין שטחי השירות.

במגרשים מעל 2 דונם המסווגים לתעשייה יותרו 30% ש״ש[12], 20% אחסנה ו- 20% גלריות[13] ובסה״כ 70% ש״ש מעל מפלס הכניסה הקובעת, לשימושים כגון: ממ״ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים[14], מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

גלריות יחשבו כשטח עיקרי אם גובהן מעל 2.2 מ׳ או כשטח שירות אם גובהן מתחת ל- 2.2 מ׳ - בהתאם לגובה המפלסים ושטח מרבי כקבוע בתקנות.

בנוסף, נקבעו ש״ש מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימושי חניה תת״ק[15] עד 80% משטח המגרש נטו.

7.2.6. <u>תכנית רצ/מק/1/1/39</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5947 מתאריך 07/05/2009.

התכנית מאפשרת הגבהת גובה המבנה מ- 12 מ׳ ל- 20 מ׳ ללא הגבלת מס׳ קומות וללא שינוי זכויות הבניה, ובנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל- 20 מ׳.

---

[10] עבור תכנית זו נערכה שומה מכרעת המהווה שומה חלוטה ולפיכך ההשבחה בגינה לא נדונה במסגרת ההליך הנוכחי.

[11] השטח לחישוב זכויות כולל את שטח המגרש בסך 3,238 מ"ר + 184 מ"ר לדרך.

[12] בשטחי שירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), בכפוף לאישור הועדה המקומית.

[13] עד גובה 2.2 מ', 10% לקומה ועד 20% לבניין.

[14] תכנון המעברים בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992.

[15] מרתפי חניה ורמפות יהיו עפ"י תכניות רצ/1/1/יא ו-רצ/1/1/טו, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותן תכניות.

7.2.7. <u>תכנית רצ/מק/2/36/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6404 מתאריך 24/04/2012.

התכנית מתירה, בין השאר, הקמת סוככים עונתיים לקירוי קל זמני ופריק לעונת החורף על מדרכות שבחזיתות בתי האוכל וזאת בתנאי ששטח הסככות לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או על 40 מ״ר - הנמוך מבניהם.

רוחב הסוכך לא יעלה על מחצית מרוחב המדרכה ובתנאי שרוחב המדרכה הפנויה יהיה לפחות 2.5 מ׳.

7.2.8. <u>תכנית רצ/2030</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7531 מתאריך 26/06/2017.

תכנית מתאר מקומית כלל עירונית אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית חלה על מרבית שטחה של העיר ראשל״צ ובין מטרותיה - התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר, תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של ת״א.

החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון 109 בייעוד תעסוקה.

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשיה עתירת ידע.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 20/10/2021, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 3946.

חלקה: 297.

שטח רשום: 3,238 מ״ר.

הבעלים: קיכלר בן ציון (1/2- המבקש) ועטר יעקב (1/2).

הערות:

- הסכם שיתוף מיום 20/12/2012.
- הערה על מינוי מנהל עיזבון ת״ע 37727-10-18 על הבעלות של קיכלר בן ציון.
- זיקת הנאה מיום 24/06/2003- זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 2 מ״ר[16] בשטח כולל של 92 מ״ר.

8.2. <u>הסכם שיתוף</u>

עפ״י הסכם שיתוף מיום 20/12/2012, הוסכם שהמחצית הצפונית של החלקה הנדונה המהווה מגרש א׳ בשטח 1,619 מ״ר, משויכת למבקש לשימושו ואחזקתו הבלעדית,

כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לעשות בחלקת המשנה שלו כל פעולה וכל שימוש חוקי ככל שיחפוץ, ללא צורך לקבל את הסכמת הצד השני. כל אחד מן הצדדים יהיה רשאי למכור את חלקו לכל צד ג׳ ובלבד שתינתן קודם כל זכות קדימה לצד האחר לרכוש את חלקת המשנה של הצד האחר במחיר השוק באותה עת.

8.3. <u>הסכם מכר</u>

הסכם מיום 13/09/2021 למכירת המחצית הצפונית של חלקה 297 בגוש 3946 תמורת 8,750,000 ₪.

[16] כך במקור.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש
רצ/1/1/יא'	26/05/1995	₪ 84,866	₪ 16,320
רצ/1/1/טו'	12/07/1996[17]	₪ 77,081	אין השבחה
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪ 610,363	₪ 271,173
רצ/מק/39/1/1	22/05/2009	₪ 234,878	₪ 176,863
רצ/2/36/1/1	09/05/2012	₪ 99,307	₪ 55,541

10. <u>הסכמה בדבר תכניות שאינן משביחות</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה במימוש הנדון בגין התכניות הבאות:

- תכנית רצ/5/3/2/1 לגביה נערכה שומה מכרעת מיום 17/06/2001 המהווה שומה חלוטה.
- תכניות רצ/מק/1/1/יד העוסקת בשטחי גינון ומעיון בהוראותיה קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישורה.
- תכנית רצ/2030 המהוה תכנית כוללנית כך שבהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ובדומה לשומות הצדדים, ההשבחה בגינה לא תיבחן במסגרת המימוש הנדון.

11. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>

11.1. <u>תכנית רצ/1/1/יא (מועד קובע – 26/05/1995)</u>

11.1.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת קרקע וכן יציאות לחדר מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד לגובה 16 מ'. הובא בחשבון כי בניית המרתף מאפשרת פינוי שטחי עבודה בחצר והקמת מתקנים על הגג יוצרת "חסכון" בשטחים חיוניים בקומת המרתף ובקומות טיפוסיות.

האמור לעיל מתבטא במקדם השבחה 4% בהתבסס על שומה מכרעת מאת ניקי פרימו.

שטח הקרקע המיוחס לנכס בהתאם לתכנית רצ/5/3/2/1 הינו 3,422 מ"ר ושווי הקרקע למ"ר מבונה[18] הוערך בסך 1,240 ₪ בהתבסס על מספר שומות מכריעות[19] ולפיכך התקבלה השבחה למגרש בשלמות בסך 169,731 ₪[20] ולחלק הנדון (50%) 84,866 ₪.

[17] כמוצג בשומות הצדדים.

[18] בשומת המשיבה צוין כי השווי הינו למ"ר מבונה אך בתחשיב ההשבחה חושב שווי זה כשווי למ"ר קרקע.

[19] בגו"ח 6097/97,98 בסך 1,126 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 6097/32 בסך 1,240 ₪/מ"ר קרקע, בגו"ח 3946/62 בסך 1,200 ₪/מ"ר מבונה ו- 1,380 ₪/מ"ר קרקע, בגו"ח 3946/304 בסך 1,100 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/32 בסך 1,202 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/61 בסך 1,500 ₪/מ"ר מבונה ו- 1,600 ₪/מ"ר קרקע.

[20] 3,422 מ"ר X 0.04 X 1,240 ₪/מ"ר.

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש (כפי שמפורט בהמשך):

- להלן התייחסות לשומות המכריעות אותן ציין שמאי המבקש כדוגמא לשומות בהן לא נקבעה השבחה:

- רן וירניק בגו"ח 5032/17- במצב הקודם לפי תכנית רצ/8/168 הותרה בניה בגובה 14 מ' (כולל מתקנים טכניים). תכנית רצ/1/1/יא' הקטינה את הגובה המירבי לבניה לתעשייה ל- 12 מ' והתירה בניה לגובה ה 16 מ' למתקנים טכניים בלבד, יוער כי מדובר בנכס בנוי בשטח 13,267 מ"ר.
- שמואל רוזנברג בגו"ח 6097/25- השמאי קבע השבחה לתוספת גובה בהתבסס על המקדמים הבאים: מקדם קומה במצב הקודם 0.4 לקומה א', 0.3 לקומה ב' ובמצב החדש מקדם קומה 0.48 לקומה א' ומקדם 0.36 לקומה ב', בקומת הקרקע לא חל שינוי (מקדם 1), מדובר בנכס בנוי.
- נאוה סירקיס בגו"ח 3946/32- בשומה נקבעה השבחה לתכנית זו לפי 15% משווי הגג בגין אפשרות לחדרי מכונות ומתקנים טכניים בגג המבנה, בנוסף ניתנה דחיה של 15 שנה, מדובר בנכס בנוי.

קיימת שומה נוספת בגו"ח 3946/61 שלא אוזכרה בשומת המבקש, שם נקבעה השבחה בשיעור 5% מתרומת שטח הגג (40% בניה) ולפי שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪.

- לעניין ההפחתה למושעא, הבעלים חתמו על הסכם שיתוף המבטל את ההפחתה וחילקו את החלקה לצד דרומי וצפוני כך שכל צד יכול לעשות כרצונו. יתרה מכך מדובר בשני שותפים בלבד והנ"ל לא היווה בעיה או מכשול למימוש בניה, הסביבה מאופיינת במגרשים לחניה.
- לעניין החצר, בשימוש לתעשייה/מסחר החצר בשימוש למסחר שווה יותר כחצר מסחרית. בשומת המבקש ניתנה הפחתה בתכנית רצ/1/1/טו' בסך 630 א' ₪ להפסד חצר כך שלא ניתן לטעון מצד אחד כי אין שווי לחצר בייעוד מסחר ומשרדים ומצד אחר לבצע הפחתה לשווי החצר בתכניות אחרות כחלק מהמצב הקודם.

11.1.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית קובעת הוראות למרתף בגבולות המגרש, בניית רמפות לחניה תת קרקעית בקו בניין צדדי 0 ומתקנים טכניים על הגג. מימוש הזכויות כפוף לחתימת בעלי זכויות גובלים והגשת תוכנית בינוי הכוללת התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות באישור הועדה המקומית.

להלן מס' שומות מכריעות בהן נקבע כי התכנית לא מהווה השבחה ביחס לפינוי שטחי עבודה בחצר ובהקמת מתקנים טכניים על הגג: רן וירניק בגו"ח 5032/17, מנחם מלוכנא בגו"ח 5032/14, שמואל רוזנברג בגו"ח 6097/25, לבנה אשד בגו"ח 3946/71 ונאוה סירקיס בגו"ח 3946/32.

שמאי המשיבה ביסס את ההשבחה על שומה מכרעת מאת ניקי פרימו בה נקבע השבחה בשיעור 4% (3% בגין מרכיב המרתף + 1% בגין הגבהת המתקנים הטכניים) אך יוער כי הנכס מצוי באזור תעשיה המאופיין בעיקרו בשימושי מסחר ומשרדים ותרומת שטחי עבודה בחצר נדרשת לרוב במגרשי מלאכה ותעשייה מסורתית ולא בשימושי תעשיה מודרנית שעיקרה בנייני משרדים, בהם לא מתנהלים שימושי עבודה בשטח החצר.

לעניין שטח החצר מציין כי במימוש קומת קרקע מקסימאלית של 40% נותרת חצר בשטח 2,365 מ"ר כך שמבחינת מרכיב השוליות מדובר על השבחה זניחה, אם בכלל.

זאת ועוד, הקמת המרתף כרוכה בעלויות בניה המאיינות את ההשבחה.

כמו כן, יש להביא בחשבון את מרכיב המושעא בעת חישוב השבחה, הבעלים החזיקו בנכס משנות ה- 90 ורק בשנת 2012 חתמו על הסכם שיתוף, ניתן לראות את מורכבות השיתוף שכן לא נעשתה בניה במגרש. מדובר במגרש בשטח גדול מה שמקשה על הסכמה בין השותפים.

יחד עם זאת, הוצג תחשיב ההשבחה להלן:

תאור	שטח במ״ר
שטח המגרש (מ״ר)	3,238
שטח לבניית מתקנים הנדסיים על הגג (1%)	32.38
שווי מר״מ בקומות טיפוסיות	₪ 1,200
מושע (3 שנים, 6%)	0.84
השבחה כוללת	₪ 32,620
השבחה למחצית הזכויות	₪ 16,310

11.1.3. <u>הכרעה</u>

11.1.3.1. <u>כללי</u>

לטענת שמאי המשיבה בניית המרתף מפנה שטחי עבודה בחצר והקמת מתקנים על הגג מפנה שטחים חיוניים בקומת המרתף ובקומות טיפוסיות. שיעור ההשבחה מבוסס על שומות מכריעות בגו״ח 6097/127,128, 3946/62 מאת ניקי פרימו אשר קבע כי ההשבחה הינה 4% כאשר 3% בגין מרכיב המרתף ו- 1% בגין הגבהת המתקנים הטכניים. שמאי המבקש טוען כי אין השבחה בפינוי שטח החצר שכן סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר ומשרדים ואין תרומה לחצר בשימושים אלו, אך חישב השבחה של 1% עבור המתקנים הטכניים.

מבדיקת השומות המכריעות אותם הציג שמאי המבקש קבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שומות אלו אינן רלוונטיות לנכס הנדון.

במצב דברים זה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בניית המרתף מפנה שטחי עבודה בחצר החיוניים למגרש תעשיה/מסחר ותורמים לשוויו אך מאחר וקיים קושי לכמת תרומה זאת מצאתי לנכון לקבל את עמדת המשיבה להשבחה של 4% וזאת בהסתמך על שומות מכריעות[21] בסביבת הנכס. כמו כן, מאחר ומדובר במגרש ריק ההשבחה תחושב ללא דחיה או אי ודאות ובהנחה כי שווי המרתף מכסה את עלות בנייתו.

11.1.3.2. <u>בעלות משותפת</u>

שמאי המבקש נקט במקדם 0.84 הפחתה לבעלות משותפת ואילו שמאי המשיבה טען כי אין להביא זאת בחשבון מאחר קיים הסכם שיתוף בין הבעלים.

הסכם השיתוף בחלקה הנדונה נחתם בשנת 2012 כאשר המועד הקובע הינו לשנת 1995, כך שבמועד הקובע הייתה קיימת בעלות משותפת של שני בעלים בלבד בחלקים שווים ולפיכך אביא בחשבון מקדם 0.95 לבעלות משותפת.

[21] מאת אמנון נזרי בגו"ח 6097/14, 6097/97,98, תמיר שדה בגו"ח 6097/32 לשווי מתקנים על הגג, אוולין דוידזון שמאמא בגו"ח 3946/106 לשווי מרתפים, ניקי פרימו בגו"ח 3946/62, 6097/127,128.

11.1.3.3. <u>שטח הקרקע במועד הקובע</u>

בתכנית רצ/5/3/2/1 אשר אושרה לאחר המועד הקובע, נקבעה התווית רחוב צבי ליבוביץ' ונקבעו גבולות המגרש הנדון.

בהוראות התכנית הנ"ל, נאמר כי זכויות הבניה יחושבו עפ"י שטח המגרש הקיים ולא יופחתו התווית הדרך והשפ"פ ובהתאם לנספח המדידה, שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 3,422 מ"ר הכולל את שטח החלקה הנדונה בסך 3,238 מ"ר + 184 מ"ר קרקע בייעוד לדרך.

לאור האמור, להבנתי טרם אישורה של תכנית רצ/5/3/2/1, שטח הקרקע של הנכס מושא השומה היה 3,422 מ"ר ולפיכך, אביא בחשבון שטח קרקע זה במועדים הקובעים הקודמים לאישורה של תכנית רצ/5/3/2/1.

11.1.3.4. <u>שווי הקרקע</u>

שמאי הצדדים נקטו בשווי קרקע למ"ר מבונה כאשר שמאי המשיבה נקב ב- 1,240 ₪ ואילו שמאי המבקש קבע את השווי למ"ר מבונה בסך 1,200 ₪.

לאור הכרעתי לעיל, לפיה מוערכת ההשבחה כתוספת בשיעור 4% משווי הקרקע בהתבסס על שומות מכריעות, תחושב ההשבחה בהתבסס על שווי מ"ר קרקע אשר בהתאם לשומות מכריעות באזור מוערך בסך 1,240 ₪.

11.1.3.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר
שטח קרקע	3,422
שווי למ"ר קרקע	1,240 ₪
מקדם בעלות משותפת	0.95
מקדם השבחה	0.04
השבחה	161,245 ₪
השבחה מיוחסת לנדון (מחצית מהזכויות)	**80,622** ₪

11.2. תכנית רצ/1/1/טו' (מועד קובע – 12/08/1996)

11.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת בניית רמפת עליה לקומות, נלקח בחשבון מקדם השבחה 0.2 לקומות א' ו- ב' והובאה בחשבון הפחתה בגין עלות בניית הרמפה.

שווי הקרקע למ"ר מבונה הוערך בסך 1,300 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות[22].

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם השבחה	מ"ר אקוו'
שטח חלקה	3,422		
זכויות בניה בקומות א', ב'	2,738	20%	547.52
שווי למ"ר מבונה			1,300 ₪
תוספת שווי בגין הרמפה			711,776 ₪
שטח הרמפה במ"ר			700
עלות בניית רמפה למ"ר			785 ₪
עלות בניית הרמפה			549,500 ₪
הפרש			162,276 ₪
הפחתה בגין צורך בהסכמת שכנים			5%
השבחה			154,162 ₪
השבחה למבקש (מחצית מהזכויות)			**77,081** ₪

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש (כפי שמפורט בהמשך):

הציג מס' דוגמאות למבנים בהם קיימת רמפת עליה בשימוש דומה לנכס הנדון: גו"ח 3946/333, 6825/5, 5033/54, 3939/249, 3942/173, 3942/177.

אין להביא בחשבון הפסד חצר, הרמפה משמשת כחניה מקורה או שטח אחסנה מקורה. כמו כן, בהתאם לאמור לעיל, אין להביא בחשבון הפחתה למושעא.

11.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לבניית רמפה עילית לקומות.

בבחינת היקף ההשבחה, יש לבחון ראשית את רמת הביקוש לזכויות בניה אלו במגרשים ריקים, ולהפחית את עלות הבניה של הרמפה, הפסד חצר, דחיה למושעא וכו'.

אופי הביקוש בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע הינו בעיקר לשימושי מסחר ומשרדים ובשימושים אלו לא נדרשת רמפה. התוכנית יוצרת פתרונות למגרשים מבונים במבני תעשיה מסורתיים ותיקים עם שימושי תעשיה בהם לא הוקמה מעלית משא ו/או פתרונות נגישות נוחים לקומות העליונות.

מימוש זכויות הינו בהתאם לשיקול סובייקטיבי לפי אופי המפעל ולשימוש הספציפי בו ואינו מעיד על הביקוש האובייקטיבי במגרשים לא מבונים.

[22] בגו"ח 6097/97,98 בסך 1,126 מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/62 בסך 1,100 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/304 בסך 1,000 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/121 בסך 1,600 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/32 בסך 1,177 ₪, בגו"ח 3946/61 בסך 1,500 ₪ למ"ר מבונה.

בבחינת עלויות הבניה אל מול תרומת השווי ניכרת היעדר רנטביליות למימוש זכויות אלו המעידה על היעדר השבחה במגרשים ריקים ובנכס הנדון בפרט כמפורט בתחשיב להלן:

תאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מ״ר אקוו׳
שטח חלקה	3,238		
זכויות בניה בקומה א׳	1,295	0.6	777
זכויות בניה בקומה ב׳	1,295	0.4	518
סה״כ	2,590		1,295
מקדם השבחה		0.2	259
שווי למ״ר מבונה			₪ 1,300
השבחה גולמית			₪ 336,752
שטח הרמפה במ״ר			700
עלות בניית רמפה למ״ר			₪ 785
עלות בניית הרמפה			₪ 549,500

מתקבלת השבחה שלילית, בנוסף יש להביא בחשבון הפסד חצר, הסכמת שכנים ומושעא.

לא האמור, התכנית אינה משביחה.

11.2.3. <u>הכרעה</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יש להפעיל את מקדם ההשבחה לרמפות על מקדם הקומה הרלוונטית, ולהביא בחשבון את עלויות ההקמה.

האפשרות להקמת רמפות לקומות העיליות תורמת להעלאת שווין האקוויוולנטי שניתן להעריכה בתוספת של 0.2 למקדם הבסיסי כפי שנקבע במספר שומות מכריעות[23] שעסקו בנושא זה ומסקנותיהן מקובלות עלי.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעלויות בניית הרמפה בסך 785 ₪/מ״ר בשטח 700 מ״ר ולמקדם הפחתה 5% בשל הצורך בהסכמת שכנים. בנוסף, הובא בחשבון הפסד חצר במקדם שווי מופחת 0.1 לאור תרומת חלל הרמפה כשטח אחסנה/חניה.

בהתאם להכרעתי לעיל בעניין ההפחתה לבעלות משותפת, הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.95 לבעלות משותפת.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 1,300 ₪ אשר נמצא על ידי כסביר לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו.

[23] מאת אמנון נזרי בגו"ח 6097/14 ומנחם מלוכנא בגו"ח 6097/105.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
קומה	מרכיב	זכויות בניה	שטח	מקדם	שטח אקווי'
קרקע	עיקרי	40%	1,369	1.0	1,369
	שירות	10.0%	342	0.5	171
ראשונה	עיקרי	40%	1,369	0.5	684
שניה	עיקרי	40%	1,369	0.25	342
סה"כ					2,567
מצב חדש					
קומה	מרכיב	זכויות בניה	שטח	מקדם	שטח אקווי'
קרקע	עיקרי	40%	1,369	1.0	1,369
	שירות	10.00%	342	0.5	171
ראשונה	עיקרי	40%	1,369	0.70	958
שניה	עיקרי	40%	1,369	0.45	616
הפסד חצר			233[24]	0.1	-23
סה"כ					3,091
הפרש שטח אקווי					524
הפחתה בגין בעלות משותפת					0.95
הפחתה בגין צורך בתיאום עם השכנים					0.95
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,300
השבחה גולמית					₪ 615,002
שטח הרמפה במ"ר					700 מ"ר
עלות בניית רמפה למ"ר					₪ 785
עלות בניית הרמפה					₪ 549,500
השבחה לחלקה בשלמות					₪ 65,502
השבחה למבקש (מחצית מהזכויות)					₪ 32,751

11.3. **תכנית רצ/1/1/יג' (מועד קובע – 24/03/2004)**

11.3.1. **עיקרי עמדת שמאי המשיבה**

התכנית מאפשרת הקמת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת בשיעור כולל של 70% משטח המגרש בסך 3,238 מ"ר.

במצב הקודם הותרו שטחי שרות בשיעור 10% בלבד במקדם שווי 0.5 שהם כ- 161.9 מ"ר אקווי'.

במצב חדש הותרו כאמור שטחי שירות בשיעור 70%, בהתאם לחלוקה הבאה: 30% ש"ש כלליים במקדם שווי 0.5, 20% לשטחי אחסנה במקדם שווי 0.5 ו- 20% עבור גלריות במקדם שווי 0.3[25] ובסה"כ התקבל כ- 1,003.78 מ"ר אקווי'.

לאור האמור, התקבלה תוספת שטח אקווי' בסך כ- 841.88 מ"ר, השווי למ"ר מבונה הוערך בסך ₪ 1,450 בהתבסס על ניתוח של ארבע עסקאות בקרקע[26] וכן על מספר שומות מכריעות[27] והתקבלה השבחה למגרש בשלמות בסך ₪ 1,220,726[28] ולחלק הנדון (מחצית) ₪ 610,363.

[24] שטח רמפה 700 מ"ר / 3 קומות.
[25] בהתחשב בהפסד גובה בין הקומות.

<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש (כפי שמפורט בהמשך):</u>

- לעניין השטח השולי, שטח למסחר/תעשיה/משרדים מחושב לפי שטח ברוטו, ישנו ניצול מלא של הזכויות ולכן אין שוליות.
- לעניין המגבלה לגובה הגלריה, גובה המבנה הינו 12 מ', השימוש המיטבי הינו בניה של קומת קרקע בגובה כ- 5.5 מ' ו- 2 הקומות הנוספות בגובה כ- 3 מ'.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה על הצד הזהיר וזאת בהתחשב כי בהתאם לתכנית רצ/2/2/1 השימוש הינו למסחר.

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 עקב היקף שטחי שירות גדולים מהמקובל בשיעור 50% כאשר היחס המקובל בשוק הינו 30% למשרדים ו- 15% לתעשייה, התכנית קובעת כי השטחים יחושבו לפי שטח הקרקע נטו, אך השוק מתמחר את השטחים לפי שטח ברוטו ובמקרה הנדון ישנו יחס ברוטו-נטו גבוה מהמקובל בשוק.

הובא בחשבון מקדם שווי 0.5 לשטחי שירות בקומת הקרקע ומקדם 0.3 בקומות העליונות.

גובה התקרה העליונה של המבנה (גובה מירבי) הינו 12 מ' ובחלוקה ל- 3 קומות מתקבל גובה קומה של 4 מ' ומכאן שתיתכן מגבלה בבניית הגלריה.

בשומת המשיבה הגלריה חושבה במקדם מלא אך היה צורך בנקיטת הפחתה.

להלן תחשיב ההשבחה מאת שמאי המבקש:

מצב קודם					
קומה	מרכיב	זכויות בניה	שטח	מקדם	שטח אקווי'
קרקע	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	3.33%	107.9	0.5	54
ראשונה	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	3.33%	107.9	0.3	32
שניה	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	3.33%	107.9	0.3	32
חצר			1,835	0.25	459
סה"כ					4,463.04
מצב חדש					
קרקע	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	16.60%	537.5	0.5	269
	גלריה	20.00%	647.6	0.2	130
ראשונה	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	16.60%	537.5	0.3	161
שניה	עיקרי	40%	1,295.2	1.0	1,295
	שירות	16.60%	537.5	0.3	161
חצר			1,405.3	0.25	351
סה"כ					4,957.7
השבחה במ"ר אקווי					**494.8**
מקדם שוליות לשטחי שירות בהיקף 50%					0.9
מקדם מושע (3 שנים, 6%)					0.84
שווי למ"ר אקווי'					1,450 ₪
השבחה לכל החלקה					542,345 ₪
השבחה לנכס הנישום (מחצית)					271,173 ₪

[26] עסקה מיום 18/03/2003 בגו"ח 3946/122 תמורת 4,098,675 ₪ לפיה התקבל שווי מר"מ בסך 1,437 ₪, מיום 25/9/2003 בגו"ח 3946/300 תמורת 4,042,005 ₪ לפיה התקבל שווי מר"מ בסך 1,413 ₪, מיום 4/5/2004 בגו"ח 3946/144 תמורת 19,318,379 ₪ לפיה התקבל שוויי מר"מ בסך 1,459 ₪ ומיום 3/8/2004 בגו"ח 3946/54 תמורת 25,345,600 ₪ לפיה התקבל שווי מר"מ 1,329 ₪.

[27] בין היתר בגו"ח 6097/97-98 לפי שווי מר"מ 1,400 ₪, בגו"ח 3946/62 לפי 1,400 ₪, בגו"ח 3946/304 לפי 1,400 ₪, בגו"ח 3946/32 לפי 1,655 ₪, בגו"ח 3946/61 לפי 1,400 ₪.

[28] כ- 842 X 1,450 ₪.

11.3.3. <u>הכרעה</u>

11.3.3.1. <u>שטח המגרש לחישוב הזכויות</u>

במצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית רצ/5/3/2/1, מחושבות זכויות הבניה לפי מגרש בשטח 3,422 מ״ר.

במצב החדש בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/יג, ייערך החישוב לפי שטח המגרש נטו - 3,238 מ״ר.

11.3.3.2. <u>המצב הקודם</u>

שמאי הצדדים קבעו את שיעור שטחי השירות במצב הקודם ל- 10% משטח המגרש בהתבסס על תכנית רצ/1/1 המגדירה את אופן חישוב שטחי הבניה שאינם כוללים חדרי מדרגות, מקלטים וביתן סניטרי.

מעיון בשומות מכריעות מהסביבה תוך בחינת שטחי הנכסים, עולה כי מדובר בשיעור שנמצא בטווח הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.

11.3.3.3. <u>המצב החדש</u>

התכנית מקנה זכויות בניה לגלריות בהיקף של 20% משטח המגרש. הובא בחשבון כי ניתן לנצל את כל שטחי הגלריות על ידי בניית קומת קרקע בגובה כ- 5-6 מ׳ וקומות א׳,ב׳ בגובה 3 מ׳, אך מאחר והגלריה הינה כחלק מגובה קומת הקרקע, יש מקום לשקלל את התועלת בגין תוספת הגלריה עם הפסד הגובה ולפיכך מצאתי לנכון לקבוע את מקדם תרומת השווי ל- 0.3 הנובע ממקדם 0.5 לגלריות ומקדם הפסד גובה 0.6 וזאת בדומה לשומות מכריעות שעסקו במקרים דומים[29].

שמאי המבקש לא הביא בחשבון שווי לשטחי האחסנה, שכן לטענתו מדובר בהיקף שטחים גבוה מהמקובל. לא מצאתי לנכון להתעלם מזכויות הבניה הנ״ל בפרט שמדובר בייעוד לתעשייה עם אפשרות ניצול למסחר ומשרדים בהם ישנה דרישה לשטחי אחסנה.

שטחי השירות הכלליים הובאו בחשבון במקדם משוקלל בהתאם לחלוקתם בקומות, תוך הערכה גודל השטח לניצול מקסימלי בקומת הקרקע בכפוף לעמידה במגבלות קווי הבניין ובהתחשב בהפסד חצר.

בהתאם להכרעתי לעיל בעניין ההפחתה לבעלות משותפת, הובא בחשבון הפחתה במקדם 0.95 לבעלות משותפת.

11.3.3.4. <u>מקדם שוליות</u>

לא קבלתי את טענת שמאי המבקש בדבר הצורך בהפחתה לשוליות לאור היקף שטחי השירות הגדול מהמקובל באשר הדבר לא הוכח ואף בשומות מכריעות מהסביבה לא בוצעו הפחתות.

11.3.3.5. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 1,450 ₪ אשר נמצא על ידי כסביר לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו.

[29] שומות מכריעות בגו"ח 6097/105, 3946/291.

11.3.3.6. תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מ"ר אקוו'
שטחי שרות במצב הקודם				
שטח מגרש לחישוב זכויות		3,422		
שטח אקווי' לשטחי שרות במצב קודם	10%	342.2	0.5	171.10
שטחי שרות במצב חדש				
שטח חלקה		3,238		
שטחי שירות כללים	30%	971.4	0.4	388.56
אחסנה	20%	647.6	0.5	323.80
גלריות	20%	647.6	0.3	194.28
שטח אקווי לשטחי שירות במצב החדש				906.64
תוספת שטח אקווי				735.54
הפסד חצר[30]		629.2	0.25	-157.30
תוספת שטח אקווי בניכוי חצר				578.24
מקדם בעלות משותפת				0.95
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,450
השבחה לנכס בשלמות				₪ 796,526
השבחה מיוחסת לנדון (מחצית מהזכויות)				₪ **398,263**

11.4. תכנית רצ/מק/39/1/1 (מועד קובע – 22/05/2009)

11.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת תוספת גובה למבנים עד ל- גובה 20 מ' במקום 12 מ' וההשבחה נובעת משני רכיבים כלהלן:

1. אפשרות להגבהת ק"ק מסחרית ובכך לבטל את הפגיעה שיוצרות הגלריות בגובה קומת הקרקע.
2. ביטול הגבלת מס' הקומות.

השווי למ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע הוערך בסך 2,675 ₪ ובקומות העליונות בסך 1,875 ₪/מ"ר בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות בקרקע[31] וכן על מספר שומות מכריעות מהסביבה[32].

להלן תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה:

ההשבחה בקומת קרקע	
שטח חלקה	3,422 מ"ר
זכויות בניה לגלריות בק"ק	20%
שטח מושבח	684 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	2,675 ₪
מקדם הפחתה לגודל חלקה	0.95
מקדם השבחה	0.2
השבחה בקומת קרקע	₪ 347,846
השבחה בקומות	
זכויות הבניה בקומות	80%
שטחי בניה בקומות	2,738 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,875 ₪
מקדם הפחתה לגודל חלקה	0.95
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני	2.50%
ההשבחה בקומות	₪ 121,909
סה"כ השבחה	469,755 ₪
השבחה למבקש (מחצית מהזכויות)	₪ **234,878**

[30] שטח אחסנה 20% + (30% שטחי שירות כלליים / 3 קומות) בניכוי 10% שירות שהותר במצב הקודם.

[31] עסקה מיום 23/2/2009 בגו"ח 3946/62 תמורת 3,200,000 ₪ לפיה התקבל שווי מר"מ בסך 1,951 ₪, מיום 15/07/2010 בגו"ח 5032/17 תמורת 27,244,400 ₪ לפיה התקבל שווי מר"מ בסך 1,594 ₪ ומיום 22/11/2010 בגו"ח 6097/36 תמורת 12,500,000₪ לפיה התקבל שווי מר"מ בסך 2,376 ₪.

[32] בין היתר בגו"ח 6097/97-98 לפי שווי מר"מ 1,400 ₪, בגו"ח 3946/61 לפי 2,100 ₪, בגו"ח 3946/53 לפי 2,000 ₪, בגו"ח 3946/54 לפי 2,000 ₪ ובגו"ח 3946/296 לפי 2,899 ₪ בקומת קרקע ו-1,875 ₪ בקומות עליונות.

להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש (כפי שמפורט בהמשך):

בהתייחס לטענת המבקש כי בוצע כפל חיוב לשטח הגלריה בתכנית רצ/1/1/יג ובתכנית הנדונה, השיב כי בתכנית רצ/1/1/יג נקבע מקדם 0.3 לגלריות בק"ק שגובהן בדרך כלל הינו 5.5 מ' המפחיתות מגובה קומת הקרקע (המקדם מגלם את קיזוז הגובה בקומת הקרקע) ואילו תכנית רצ/מק/39/1/1 מאפשרת 20 מ' גובה לבנין כך שלמעשה מתבטלת הפגיעה שיצרו הגלריות בגובה קומת הקרקע ומתאפשרת בניה של גלריה גבוהה יותר, התכנית לא רק מוסיפה גובה אלא אף מבטלת הגבלת מספר קומות.

11.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מוסיפה גובה למבנה מ- 12 מ' ל- 20 מ', ללא תוספת שטחים ובכך יוצרת שיפור תכנוני. יחד עם זאת, היקף השטחים הזהה אשר ייבנה ביותר קומות כרוך בהתייקרות עלויות הבניה, לפיכך מקדם ההשבחה מוערך בשיעור 2% (בפועל הובא בחשבון מקדם השבחה בק"ק 0.2 ובקומות העליונות 2.5%, ג.ה.)

להלן תחשיב ההשבחה מאת שמאי המבקש:

ההשבחה בקומת קרקע	
שטח חלקה	3,238 מ"ר
זכויות בניה לגלריות בק"ק	20%
שטח מושבח	647.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	2,675 ₪
מקדם הפחתה לגודל חלקה	0.9
מקדם מושע (3 שנים, 6%)	0.84
מקדם השבחה	0.2
השבחה בקומת קרקע	<u>261,928 ₪</u>
השבחה בקומות עליונות	
זכויות הבניה בקומות	80%
שטחי בניה בקומות	2,590.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,875 ₪
מקדם הפחתה לגודל חלקה	0.9
מקדם מושע (3 שנים, 6%)	0.84
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני	2.50%
ההשבחה בקומות	<u>91,797 ₪</u>
סה"כ השבחה	353,726 ₪
השבחה לנכס הנישום (מחצית)	176,863 ₪

במהלך הדיון ציין שמאי המבקש כי בוצע בטעות חיוב כפול גם בשומה מטעמו , מאחר והגלריות מחושבות הן בתכנית רצ/1/1/יג' והן בתכנית רצ/מק/39/1/1, בתכנית יג' מתקבלת קומת קרקע בגובה 5.5 מ' והגלריה היא עד 2.2 מ' כך שישנה מניעה ליישם את הגלריה מבחינת מגבלות גובה ולכן אין לחייב בגינה שוב בתכנית רצ/מק/39/1/1. בנוסף ולאור האמור, אין זה סביר להביא בחשבון מקדם 1 לשווי הגלריה כפי שבוצע בשומת המשיבה, במידה ויוחלט לחייב את שטח הגלריה במצב החדש המקדם האקווי' הינו 0.3 ובמצב הקודם מקדם 0.2.

11.4.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הגדלת גובה המבנה מ- 12 מ׳ ל- 20 מ׳ תוך הסרת מגבלת הקומות שהוטלה במצב קודם ובכך מתאפשרת, בבניה חדשה, גמישות תכנונית וניצול יעיל יותר של קומת הקרקע והקומות העליונות.

ההשבחה בקומת הקרקע נובעת מביטול מקדם הפגיעה בשווי שטחי הגלריות במקדם 0.6 שהובא בחשבון בתכנית רצ/1/1/יג׳ ומתקבל כי מקדם ההשבחה בקומת הקרקע הינו 0.2 [33].

ההשבחה בקומות העליונות נובעת משיפור תכנוני ואפשרות לניצול מיטבי בקומות גבוהות יותר.

בחנתי את מקדם השיפור התכנוני בשיעור 2.5% שהוצג בשומת המשיבה ומצאתי לנכון לקבלו על הצד הזהיר שכן בבחינת שומות מכריעות בסביבה[34] ננקט מקדם שיפור תכנון 5%.

אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל חלקה, מדובר בשטח ממוצע וסביר בסביבת הנכס הנדון ובהשוואה לנתוני השוואה בשומות המכריעות בהם שטח המגרשים נע בין 2,000-4,000 מ״ר.

כאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם בעלות משותפת בסך 0.95.

11.4.3.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

בחנתי את עסקאות ההשוואה שצירף המשיבה ועסקאות נוספות כלהלן:

- שומות מכריעות למועד הקובע הנדון:
  - בשומה מכרעת מאת הח״מ בגו״ח 6097/57 ברח׳ איתן 15, הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 1,700 ₪.
  - בשומות מכריעות בגו״ח 6097/14, 6097/97,98 ברח׳ אליהו איתן 44, החומה 6 (בהתאמה) הוערך שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 1,400 ₪.
  - בשומה מכרעת בגו״ח 6097/32/2 ברח׳ איתן 17 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 1,400 ₪.
  - בשומה מכרעת בגו״ח 3946/61 ברח׳ האצ״ל 51 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 1,500 ₪.
  - בשומה מכרעת בגו״ח 6097/105 ברח׳ לזרוב 21 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 1,440 ₪.

  בהתאמה לנדון, מתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה בנכס הנדון בסך כ- 1,500 ₪.
- להלן עסקאות מכר קרקעות ביעוד תעשייה/מלאכה בסביבת הנכס הנדון המגלמות את אפשרות השימוש למסחר ומשרדים:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח קרקע	מחיר	שטח אקווי[35]	שווי מ״ר מבונה
14/01/2008	3946/344	ילדי טהרן 8	13,152 מ״ר	27,000,055 ₪	16,725	1,614 ₪
27/04/2008	3946/338	שלנג זאב	8,788 מ״ר	22,661,100 ₪	11,175	2,028 ₪
23/02/2009	3946/62	עליית הנוער 4	1,488 מ״ר	3,200,000 ₪	1,804	1,774 ₪
10/02/2010	3946/131	ההגנה	14,518 מ״ר	38,500,000 ₪	18,462	2,085 ₪
12/10/2010	3946/41	אצ״ל 5	600 מ״ר	1,200,000 ₪	1,263	1,589 ₪
08/02/2011	3946/54	אלטלנה	18,918 מ״ר	43,222,114 ₪	24,057	1,797 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 1,840 ₪.

בשקלול כל נתוני ההשוואה הר״מ, מוערך שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 1,700 ₪.

[33] 0.5 מקדם גלריות X 0.4 מקדם ביטול הפגיעה בק"ק.

[34] בגו"ח 6097/14, 6097/97,98, 6097/32, 6097/224.

[35] הובאו בחשבון מקדמי שווי כלהלן: 1.0 לעיקרי בק"ק, 0.6 עיקרי בקומות עליונות, 0.25 לחצר, 0.5 לגלריות ו- 0.3 ש"ש בקומות עליונות.

11.4.3.2. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

ההשבחה בקומת קרקע	
שטח מגרש לחישוב זכויות	3,422 מ״ר
זכויות בניה לגלריות בק״ק	20%
שטח מושבח	684.40 מ״ר
מקדם השבחה	0.2
תוספת שטח אקווי׳ בקומת הקרקע	136.88 מ״ר
השבחה בקומות עליונות	
זכויות הבניה בקומות	80%
שטחי הבניה בקומות	2,737.60 מ״ר
מקדם קומות עליונות	0.6
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני	2.50%
תוספת שטח אקווי׳ בקומות	41.06 מ״ר
סיכום	
סה״כ תוספת שטח אקווי׳	177.94 מ״ר
מקדם בעלות משותפת	0.95
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,700
השבחה לנכס בשלמות	₪ 287,380
השבחה מיוחסת לנדון (מחצית מהזכויות)	₪ 143,690

11.5. <u>תכנית רצ/2/36/1/1 (מועד קובע – 09/05/2012)</u>

11.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מתירה הצבת סוכך לבית אוכל בתחום החצר לתקופת החורף כאשר שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס או על 40 מ״ר לפי הקטן מבניהם. בחזית החלקה הובאו בחשבון 4 חנויות עם סוכך עונתי ולפיכך שטח הסוכך הינו 160 מ״ר במקדם שווי 0.7 המגלם ניכוי חצר מסחרית ומתקבל שטח אקווי׳ בסך 112 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 3,800 ₪ בהתבסס על מספר שומות מכריעות[36], בנוסף הובא בחשבון מקדם תקופה כ- 0.58 [37] ומקדם אי וודאות למימוש 0.8 והתקבלה השבחה לחלקה בשלמות בסך 198,613 ₪[38] ולחלק הנדון (מחצית) 99,307 ₪.

<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש (כפי שמפורט בהמשך):</u>

שטח הסוכך למחצית החלקה בשומת המשיבה הינו 80 מ״ר ובוצעה הפחתה לאי ודאות במקדם 0.8 בעוד בשומת המבקש חושבה ההשבחה לשטח בסך 90 מ״ר.

הסוכך העונתי מהווה תוספת שטח משמעותית לשטחי המסחר, לא ברורה ההפחתה אותה ביצע שמאי המבקש בגין סבירות למימוש אחיד של מזון בכל חזית קומת הקרקע במקדם 0.5 וזאת בנוסף להפחתה בגין סבירות מימוש במקדם 0.8. מדובר באזור מתפתח המתאים לבתי קפה, מסעדות, אולמות שמחה וכד׳ בו ישנו ניצול גבוה לסוככים.

[36] בגו"ח 6097/244 בסך 5,000 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3946/128 בסך 4,250 ₪/מ"ר קרקע, בגו"ח 3939/573 בסך 6,000 ₪/מ"ר מבונה, בגו"ח 3939/164 בסך 6,000 ₪/מ"ר מבונה ובגו"ח 3939/267 בסך 5,000 ₪.

[37] 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה.

[38] 112 מ"ר אקווי' X 3,800 ₪ X 0.58 X 0.8.

11.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מתירה הקמת סוככים לתקופת החורף, שטח המגרש הינו 1,619 מ״ר עם חזית דרומית הפונה לרחוב צבי לייבוביץ באורך כ- 22 מ׳ ובהפחתת קו בניין צדדי 4 מ׳ מתקבלת חזית באורך של 18 מ׳. בבחינת השימוש המיטבי, המבנה ימוקם בחזית המגרש, דהיינו בנסיגה של 5 מ׳ ומתקבל שטח לניצול סוככים של 90 מ״ר[39] .

הובאה בחשבון הנחה כי מחצית מהחזית המסחרית תמומש למסעדנות (מקדם 0.5) ובנוסף הפחתה לאי ודאות במקדם 0.8.

שטח מירבי לסוכך (במחצית הנדונה)		90
שטח אקווי׳ בניכוי חצר מסחרית	0.7	63
מקדם סבירות למימוש אחיד של מזון בכל חזית קומת הקרקע		0.5
שווי מ״ר מבונה		₪ 3,800
מקדם תקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה		0.58
אי וודאות למימוש		0.8
השבחה לנכס הנישום		₪ 55,541

11.5.3. <u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים בעמדותיהם לעניין שטח הסוכך המירבי ומקדם סבירות מימוש.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח סוכך 160 מ״ר (למלוא שטח המגרש) לפי 4 חנויות בחזית קומת הקרקע, ובשומת המבקש חושב השטח בהסתמך על קווי הבניין.

תכנית רצ/ 2/36/1/1 מתירה הקמת סוככים עונתיים בשטח שלא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או 40 מ״ר, הקטן מבניהם.

להערכתי, לאור הוראות הבינוי החלות על הנכס, שטח סוכך בסך 160 מ״ר עבור 4 חנויות כפי שננקט בשומת המשיבה הינו בטווח הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.

קיבלתי את מקדם תקופת השימוש המוסכם על הצדדים בסך כ- 0.583 המשקף תקופת שימוש של 7 מתוך 12 חודשים, את מקדם השווי הבסיסי לסוכך בסך 0.7 המגלם הפסד חצר וכן, את מקדם אי ודאות למימוש 0.8.

לא התקבלה עמדת שמאי המבקש להפחתה נוספת של 50% בהנחה כי רק מחצית מהחזית המסחרית תנוצל למסעדנות שכן סבירות למימוש שטח קטן יותר למסעדנות בקומת הקרקע מגולמת במקדם אי ודאות 0.8.

ההשבחה תחושב בכפוף למקדם בעלות משותפת 0.95 כמפורט לעיל.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 3,800 ₪ אשר נמצא על ידי כסביר לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהוצגו ושומות מכריעות.

11.5.3.1. <u>תחשיב ההשבחה</u>

זכויות בניה לסוככים	160
מקדם שווי	0.7
שטח אקווי׳	112
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,800
מקדם תקופה (7 חודשים מתוך 12 חודשים)	0.583
מקדם אי ודאות	0.80
מקדם בעלות משותפת	0.95
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 188,683
השבחה מיוחסת לנדון (מחצית מהזכויות)	₪ 94,341

[39] 5 מ' X 18 מ'.

12. <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
רצ/1/1/יא'	26/05/1995	₪ 80,622	₪ 40,311
רצ/1/1/טו'	12/08/1996	₪ 32,751	₪ 16,376
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪ 398,263	₪ 199,131
רצ/מק/39/1/1	22/05/2009	₪ 143,690	₪ 71,845
רצ/2/36/1/1	09/05/2012	₪ 94,341	₪ 47,171

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

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע