תאריך : **15.03.2026**
מס' בקשה/מינוי : **2742-2025**
מספרנו : **9028**

לכבוד

גב' בלה הכט
דוא"ל:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
דוא"ל: guyg@holon.muni.il

באמצעות גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין
דוא"ל: tmrdv24@walla.co.il
(להלן: המבקשת")

באמצעות גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6750, חלקה: 291 תת חלקה: 1

רחוב מפרץ שלמה 53, שכונת "קריית שרת מערב"

חולון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2742-2025 מיום 23.12.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית 505-0776211 (ח/מק/211).

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230025.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 01.03.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 16.01.2026 וביקור נוסף (פנימי) ביום 06.03.2026, ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב מפרץ שלמה 53, שכונת "קריית שרת מערב", חולון.
גוש	:	6750.
חלקה	:	291.
תת חלקה	:	1.
שטח חלקה רשום	:	1,026 מ"ר.
שטח תת חלקה 1 רשום	:	90 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	מחסן[1] בקומת מרתף בבניין מגורים, המשמש בפועל כמשרד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו מיום 11.08.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' תמרה דביר מיום 16.01.2026.

6.3 מכתב תשובת שמאית המשיבה מיום 25.02.2026.

6.4 העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגו"ח 6750/291 תת חלקה 1, מיום 19.06.2016.

6.5 תשריט הבית המשותף.

6.6 תכנית הבקשה להיתר, הנדונה.

6.7 החלטת רשות רישוי מקומית בישיבתה מס' 2024003 מיום 06.02.2024, לאישור הבקשה הנדונה.

6.8 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 02.12.2025.

6.9 תכנית הבקשה להיתר להקמת הבניין, בגינה ניתן היתר מס' 390.

6.10 תכנית בקשה להיתר לביצוע שינויים + ההיתר המילולי מס' 517 לבקשת שינויים זו.

6.11 הועברו לעיוני חלופת מכתבים שעניינה בקשת הועדה המקומית לבטל את המינוי בטענת הגשה מאוחרת של הבקשה למינוי שמאי מכריע, בקשת המבקשת להארכת מועד הגשת הבקשה ומינוי שמאי מכריע ותשובת מנהל תחום שמאות מכריעה במשרד המשפטים המאשר את המשך ההליך בפני השמאי המכריע.

[1] עפ"י היתר הבניה, תשריט הבית המשותף ונסח הטאבו

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 505-0776211	11.07.2022	26.07.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי הבינוי בחלקה ומצבו הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 291 בגוש 6750, מחסן (עפ"י היתר בניה, תשריט הבית המשותף ונסח הטאבו) ומשרד אדריכלים בפועל, המצוי בקומת המרתף של בניין מגורים הידוע בכתובת רחוב מפרץ שלמה 52, חולון.

תיאור סביבת הנכס

רחוב מפרץ שלמה הינו רחוב ראשי , דו סיטרי, בשכונת קריית שרת, המצויה בדרום מזרח העיר חולון.
רחוב מפרץ שלמה משתרע ממזרח למערב. תחילתו במפגש עם שדרות ירושלים וסופו במפגש עם רחוב דוד אלעזר. בהמשכו של רחוב מפרץ שלמה לכיוון מערב שדרות מנחם בגין.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

נגישות לנכס

מרחוב מפרץ שלמה.

8.2. תיאור החלקה

גוש : 6750.
חלקה : 291.
שטח רשום : 1,026 מ"ר.
צורת החלקה : רגולארית - מלבנית.
גבולות החלקה : מצפון רחוב מפרץ שלמה.
ממערב, ממזרח ומדרום חלקות מבונות בבניה רוויה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3. תיאור הנכס

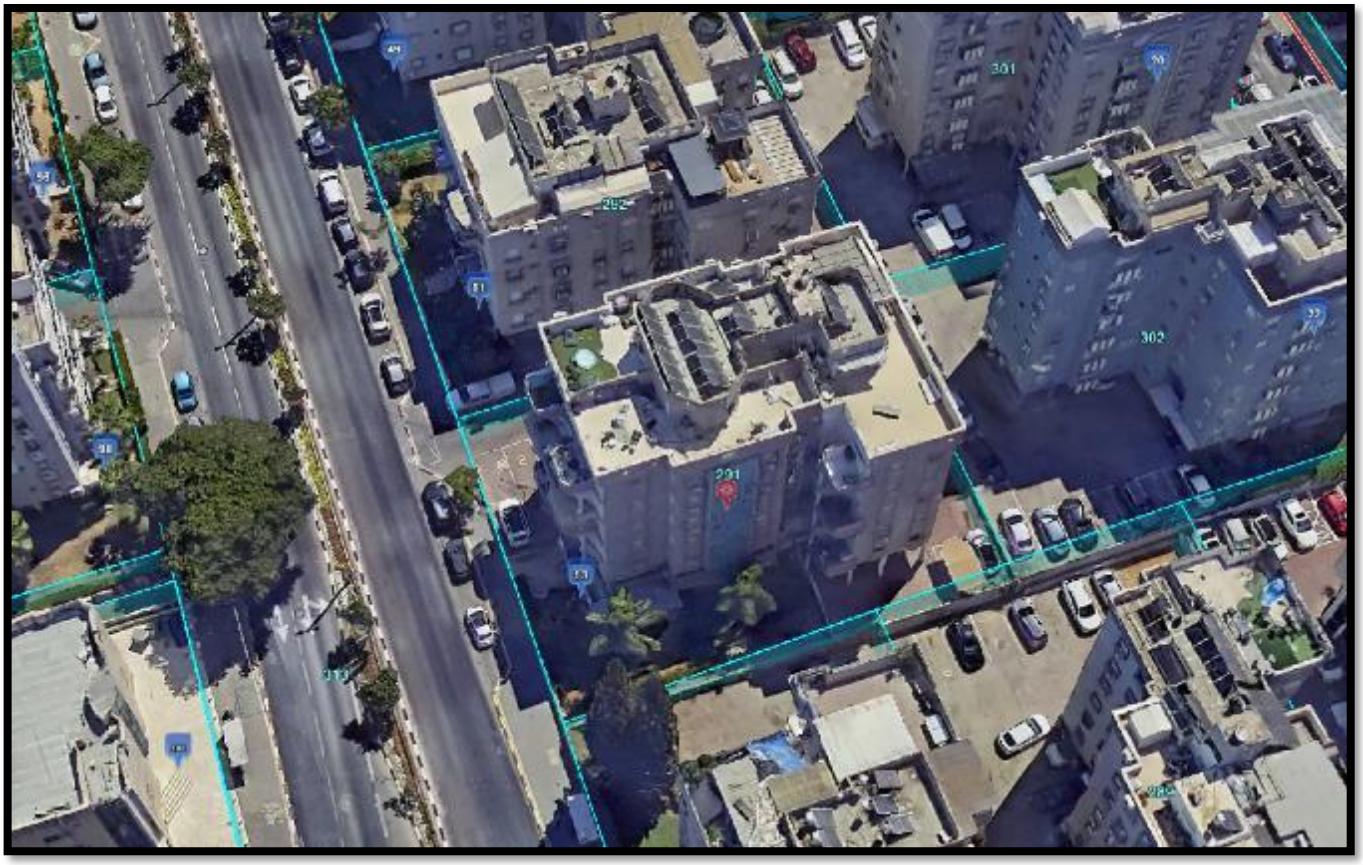
הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את תת חלקה 1 במרתף הבניין שכולל 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף.

עפ"י היתר הבניה, תשריט הבית המשותף ונסח הטאבו[2], תת החלקה הנדונה מהווה מחסן בשטח רשום של 90 מ"ר. בפועל הנכס משמש כמשרד אדריכלים.

מעת הביקור בנכס עולה כי קיימת בו חלוקה פנימית למספר חללי משרד וכן תא שירותים ומטבחון.

תצלום אוויר מיום 30.08.2025 מאתר סימפלקס [לא מוצפן]



[2] ראה פירוט בפרק הרישוי לעניין הערה הרשומה בנסח לעניין אי התאמת הבניה הקיימת להיתר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמונת הבניין [חלונות הנכס בצמוד למזגן המופיע בתחתית המבנה]



תמונת פנים הנכס



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 97838 מיום 19.06.2016, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6750.
חלקה	:	291.
תת חלקה	:	1.
שטח החלקה (רשום)	:	1,026 מ"ר.
שטח תת חלקה 1 (רשום)	:	90 מ"ר.
תתי חלקות	:	18.
תקנון	:	מוסכם.
תיק ב"מ	:	74/96.
תיאור תת"ח 1	:	מחסן בקומת מרתף.
החלק ברכוש המשותף	:	45/843.
בעלויות	:	הכט בלה – 3/4. רותם שמעון - 1/4.
הערות	:	רשומה הערה מיום 07.03.2010 על אי התאמה תקנה 29 – קיימת בניה שאינה מתאימה להיתר מס' 390 מיום 6.1.93 משרד אדריכלים בקומת מרתף (במקום מחסנים) + כניסה מקורה בשטח כ-8 מ"ר, על הבעלות של הכט בלה.
זיקת הנאה	:	רשומה זיקת הנאה לטובת חברת החשמל ישראל בע"מ – חלקה כפופה – זכות מעבר וגישה חופשית אל תחנת הטרנספורמציה דרך המעבר המסומן בתרשים מס' עת 10551 מיום 14.3.94 זכות להנחת כבלים וצינורות כמסומן בתרשים.

9.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט, תת"ח 1 מהווה מחסן בשטח של 90 מ"ר בקומת המרתף.

הערות הח"מ למצב המשפטי

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית ח/146/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 2213 ביום 14.04.1976.

מטרת התכנית- חלוקת השטח לשם הקמת שיכון, חלוקה לאזורים ודרכים.

הנכס ביעוד מגורים ד'. שטח הבניה כולל יהיה 108% משטח המגרש, בתוספת מרפסות 30% משטח הבניה.

מס' הקומות: 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

תכנית ח/1 תיקון 4 פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 ביום 24.06.1982.

התכנית מהווה תיקון מס' 4 לתכנית מתאר ח/1.

התכנית קובעת הוראות בעניין שטח הגג וחדרי יציאה לגג כדלקמן:

- בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
- שטח קומת הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבית.
- יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומות העליונות של הבית.
- תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה 2.40 מ'.
- כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3.0 מ' מחזית הבניין, 3.0 מ' מאחור ו - 1.40 מ' מצידי הבניין.

תכנית ח/1 תיקון 4ד' פורסם למתן תוקף בי.פ 3358 ביום 15.07.1986.

התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תיקוניה (בנייה על גגות ובתים).

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.

חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגראלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

תכנית ח/1 תיקון 8 פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 ביום 30.07.1989.
בהתאם להוראות התכנית הותרה באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ג'2, ד' ומיוחד הקמת מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בקומת המרתף בשטח של 6.0 מ"ר ליח"ד.
כמו כן מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימושי דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבניה.

תכנית ח/1 תיקון 10א' פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 ביום 13.10.1994.
התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות.

א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.

עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:

- שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
- גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

תכנית ח/1 תיקון 15 פורסם למתן תוקף בי.פ 4644 ביום 17.05.1998.
תכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1, תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210.
עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים במרתף הינם:

1. שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין כחניונים ציבוריים.

שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף:

1. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
2. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות המרתף בכל הייעודים- 2 קומות מרתף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
קווי בניין לקומות מרתף: תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בהתאם לתנאי התכנית.
גובה קומות מרתף:

1. גובה קומת המרתף העליונה (חלק מהבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחת למפלס החצר) לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
2. גובה קומת מרתף תחתונה (קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה) לא יעלה על 3 מ'.
3. הועדה המקומית רשאית על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגובה מהאמור בסעיף 1 במקרה וקומת מרתף זו משמשת לטעינה ופריקת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

<u>תכנית ח/1 תיקון 23</u> פורסם למתן תוקף בי.פ 5824 ביום 26.06.2008.
מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
התכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות (גג שטוח או עליית גג) במבנים שיועדו למגורים בתכניות מאושרות קודמות. טיפוס הבנייה יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגיית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.

- חלופה א' בנייה על גגות שטוחים: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו-1.4 מ' ביתר החזיתות.
- חלופה ב' בניה בעליות גג: שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן.

ניתן להקים פרגולות כדלקמן:

- בדירות עד 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
- בדירות מעל 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
- בדירות מדורגות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.

גובה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, לא תותר בניית קירות לפרגולה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית 0776211–505 (ח/מק/211) פורסמה למתן תוקף בי.פ 658 ביום 11.07.2022.
התכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית: תוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים ותוספת שטח עיקרי לשימוש בתת קרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

- הוספת שימוש למשרדים במגרש ביעוד מגורים לפי סעיף 62א.(א)(11) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת שטחים עיקריים לשימוש משרדים בתת הקרקע בשטח של 78 מ"ר לפי סעיף 62א.(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת 12 מ"ר למרחב מוגן בתת הקרקע בהתאם לח/15/1.
- קביעת הוראות בינוי לגובה הקומה בתת הקרקע.

יעודי קרקע ושימושים:

4.1	מגורים ב'
4.1.1	**שימושים**
	מעל לקרקע: מגורים בתת הקרקע: מחסנים,חניה, משרד.
4.1.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. הבינוי המוצע יהיה בהתאם לתקנות ולחוק התכנון והבניה. 2. שטח לאחסנה בקומת מרתף לא יעלה על 10 מר' ליח"ד.
ב	**הנחיות מיוחדות** לא יעשה שימוש בשטח המשרד או בחלקו לצרכי מגורים.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	1026	1441 (1)	(2)	78 (3)	1769 (4)	3288	15	5 (5)	2 (6)	4	4	6	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לא יתאפשר ניוד זכויות מהמרתף לקומות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עיקריים ע"פ ח/146/א. חדרי יציאה לגג יותרו מעבר לשטח העיקרי המצוין בטבלה, ע"פ ח/23/1.

(2) ממ"ד לכל דירה ע"פ תקנות התגוננות אזרחית.

(3) תוספת שטח בניה עיקרי ע"פ תכנית זו..

(4) ע"פ תכנית ח/15/1שבתוקף ובהחסרת השטח העיקרי המוצע בתכנית זו..

(5) מתוקף תכנית ח/290 +חדר גג 40 מ"ר ליח"ד.

(6) לפי ח/15/1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

1. אישור פקע"ר לפתרון מיגון בתחום המגרש.
2. איכות הסביבה:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון אוורור נאות לשטח המשרד ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית חולון לנושא קרבת המשרד לחדר שנאים ולחדר גנרטור וכן לנושא האקוסטיקה.

ג. אישור היחידה הסביבתית חולון לענין בדיקת פליטת גז בשטח המיועד למשרד.

3. התאמת השטח המבוקש עבור משרד לנדרש ע"פ תקנות התכנון והבניה.
4. רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר). בשלב היתר הבניה הועדה המקומית רשאית להוסיף תנאים ומגבלות להיתר המבוקש שעניינם זמניות השימוש והסדרת התפעול במקום לאור עירוב השימושים.

<u>תנאים למתן תוקף לתכנית:</u>

רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר).

<u>מימוש התכנית:</u>

מרגע אישור התכנית.

התכנית תבוטל עם הפסקת השימוש על ידי מגישת התכנית/ העברת בעלות (מכר).

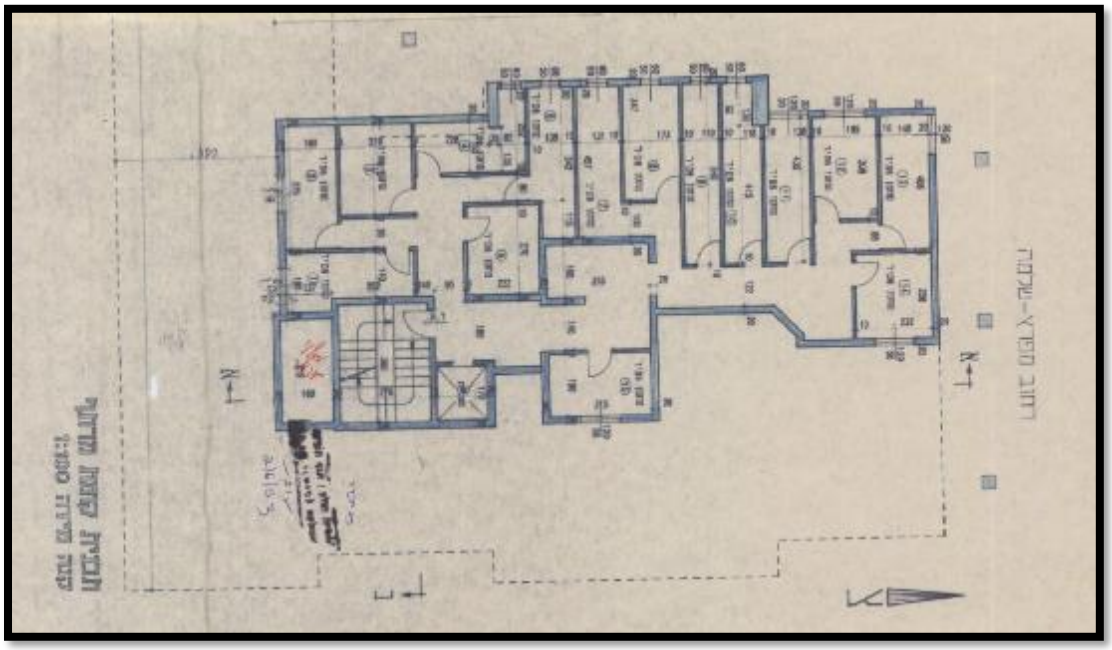
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

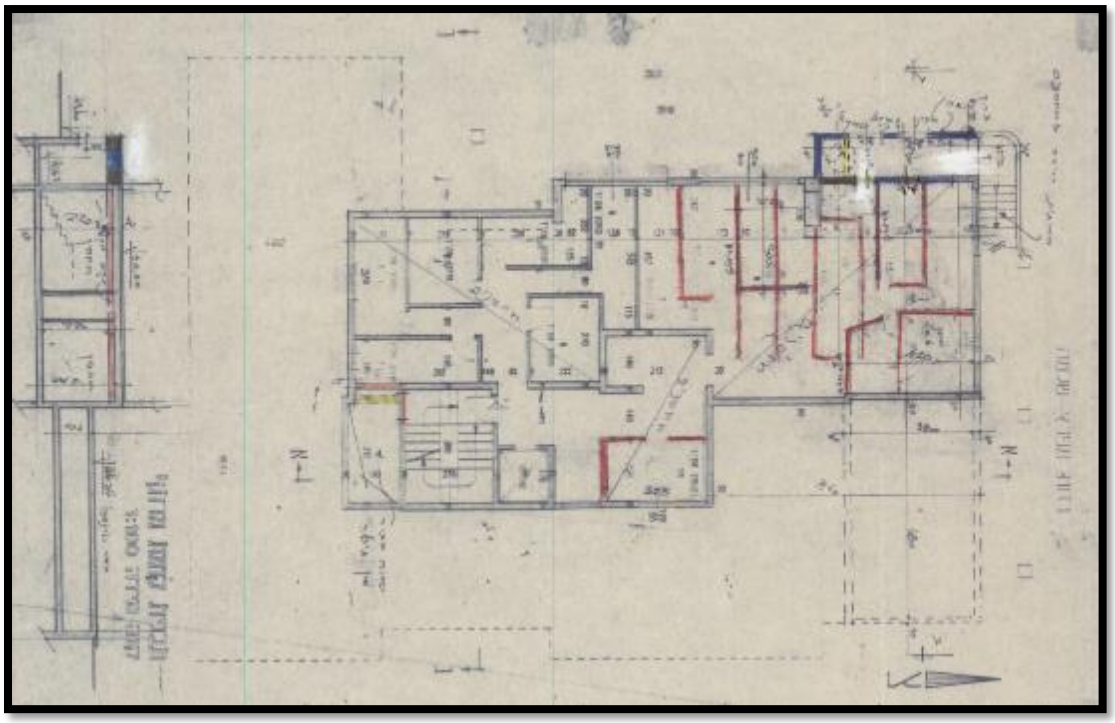
היתר בניה מס' 390 מיום 06.01.1993 – להקמת בניין בן 5 קומות מעל קומה מפולשת.

להלן תשריט קומת המרתף מתכנית הבקשה להיתר:



היתר בניה מס' 517 מיום 16.01.1995 – תכנית שינויים.

להלן תשריט קומת המרתף מתכנית הבקשה להיתר:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר מס' 20230025:

מהות הבקשה: הוספת משרד בקומת המרתף בנוסף ליח"ד קיימת עבור הגב' בלה הכט בלבד. וזאת בהתאם לתכנית 505-0776211.

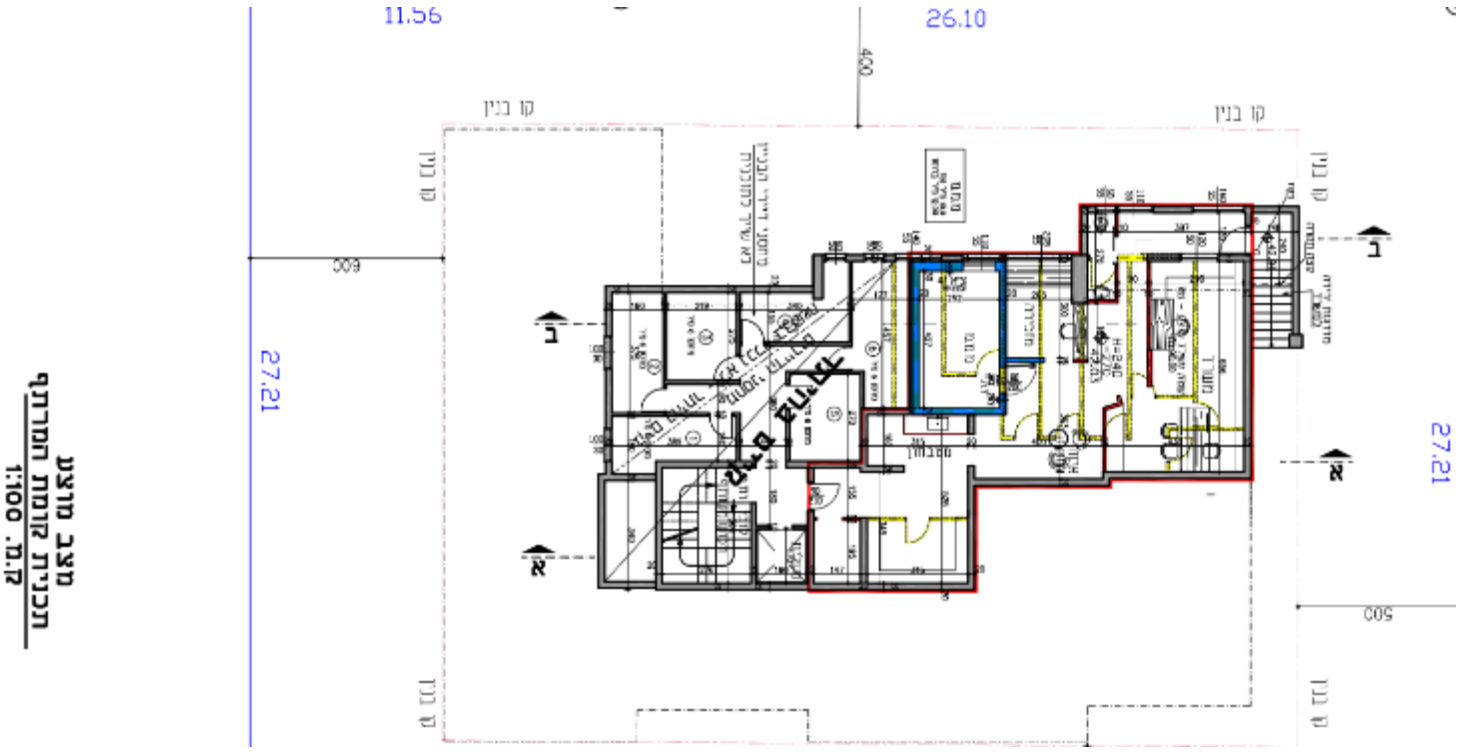
השטחים המותרים בקומת המרתף: 90 מ"ר עיקרי + 13.90 מ"ר שירות מ.מ.מ.

השטחים המותרים בקומת המרתף: 78 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שירות.

רשות רישוי מקומית בישיבה מס' 2024003 מיום 06.02.2024 החליטה:

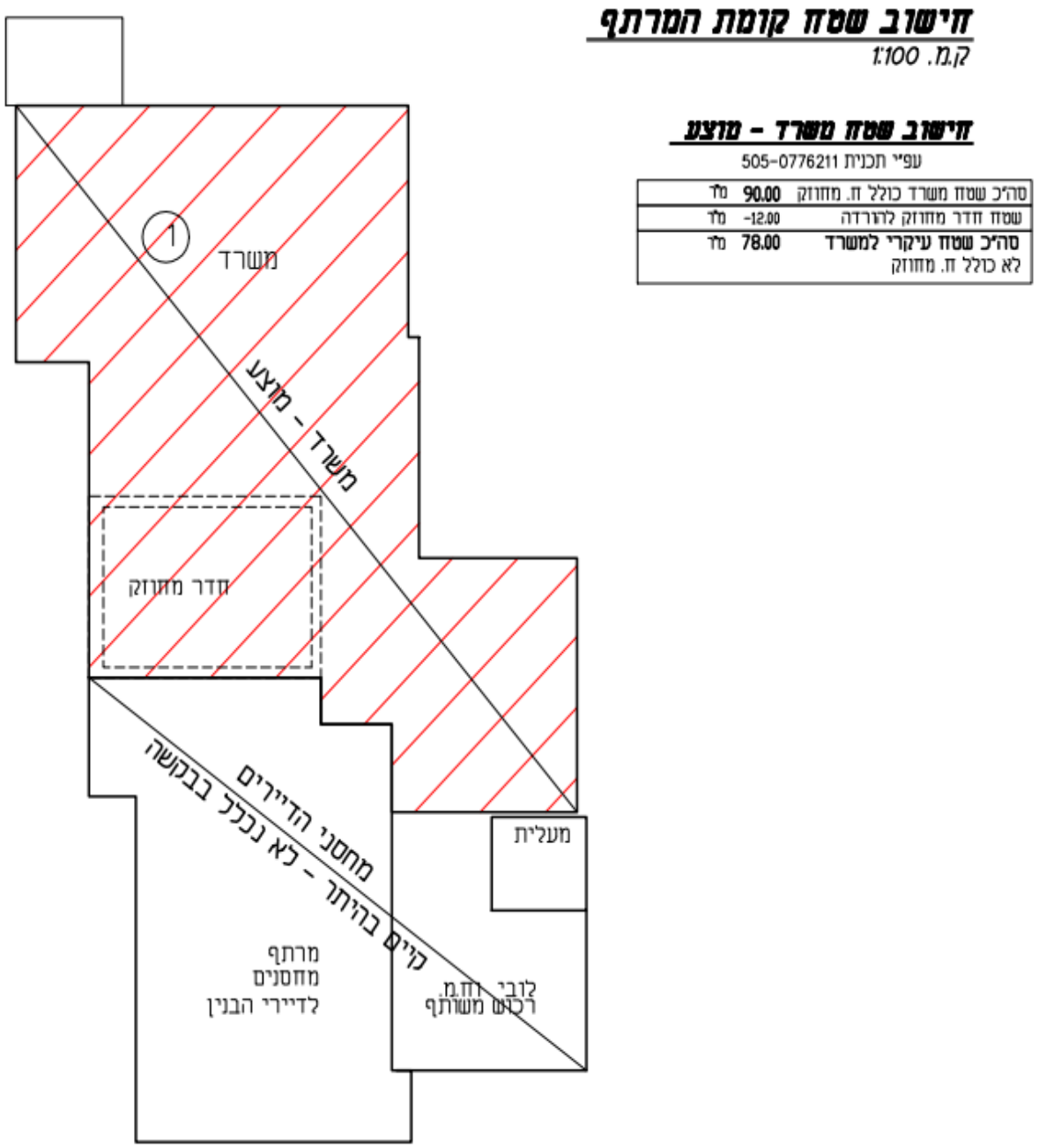
1. לאשר את הבקשה בכפוף לרישום הערה בנסח הטאבו לפיו השימוש למשרדים מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה או לחילופין העברת בעלות (מכר).
2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

להלן תשריטים רלבנטיים מתכנית הבקשה להיתר:



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



<u>הערות החמ"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית 505-0776211	26.07.2022	219,240	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 11.08.2025:

עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לשום את שווי ההשבחה הבאתי בחשבון, בין-היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ואופי הסביבה הקרובה.
- השבחה חושבה בגין תוספת משרד בשטח עיקרי של 78 מ"ר בתת הקרקע המאושר מכח תכנית מפורטת ח/מק/211 להכשרת מצב קיים.
- המועד הקובע לשומת ההשבחה הינו 26.7.2022, 15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף לתכנית ח/מק/211.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה הקרובה במועד הקובע, בהתאמה לנכס הנדון.

בסיס נתונים לשווי

להלן נתוני עסקאות מכירה למשרדים באזור התעסוקה בחולון ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	חניות	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	שווי ללא חנייה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
27/7/2022	6802	25	הכישור 30	172	2	7	2021	2,733,900	₪ 2,473,900	₪ 14,383
8/9/2022	6803	29	הרוקמים 25	137	1	1	2022	2,557,298	₪ 2,427,298	₪ 17,717
31/5/2022	6802	8	הכישור 51	517	8	7	2020	8,500,000	₪ 7,460,000	₪ 14,429
13/9/2023	6803	29	הרוקמים 25	84	1	1	2022	1,170,000	₪ 1,040,000	₪ 12,381
3/7/2023	6802	11	הכישור 45	128	2	2	2023	2,263,511	₪ 2,003,511	₪ 15,652
8/1/2023	6803	30	הרוקמים 23	60	1	4	2022	946,000	₪ 816,000	₪ 13,600
ממוצע בנטרול חריגים במעוגל										**₪ 14,000**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי למגורים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר) רשום	שטח ברוטו	חניות	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר ברוטו[1] בניטרול חניה בש"ח
20/11/2022	6750	288	קריית שמונה 29	84	100	1	4	3	1992	2,210,000	21,100
20/10/2022	6750	172	מפרץ שלמה 24	79	95	1	4	1	1990	2,070,000	20,780
8/1/2023	6750	284	מפרץ שלמה 92	86	103	1	4	2	1991	2,500,000	23,300
1/5/2023	6750	287	מפרץ שלמה 98	101	101	1	4	3	1986	1,960,000	18,415

*חניה חושבה לפי שווי 100,000 ₪. לשטח ברוטו הוסף 20% מהשטח הרשום.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית ח/מק/211</u>

- שווי בנוי כמעטפת למשרד עילי בהתאמה למיקום: 12,000 ₪
- שווי בנוי למשרד במרתף: 9,000 ₪ = 0.75 X 12,000 ₪
- שווי במצב חדש: 702,000 ₪ = 78 מ"ר X 9,000 ₪
- שווי במצב קודם 9 מחסנים בשטח של 6 מ"ר כ"א 54 מ"ר ויתרת השטח מעברים:

388,800 ₪ =24,000 ₪ X 0.3 X 54 מ"ר

השבחה מלאה: 313,200 ₪

השבחה בהתחשב במגבלת שימוש עבור מגישת התכנית בלבד:

219,240 ₪ = 0.7 X 313,200 ₪

היטל ההשבחה: 109,620 ₪

<u>הערכה</u>

בהתאם לאמור לעיל, סביר יהיה לאמוד את שווי ההשבחה לנכס הנדון, בגין אישור תכנית ח/מק/211, בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230025 כדלקמן:

השבחה: 219,240 ₪

והיטל ההשבחה: 109,620 ₪ נכון ליום 26.7.22.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאית המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 16.01.2026:

עקרונות ושיקולים

בבואי לשום את שווי ההשבחה הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס במרקם האורבני של הנכס של העיר חולון.
- **הקדמה**:

הנכס הנדון הינו תת חלקה 1 המהווה חלק מקומת מרתף במבנה מגורים המאופיין בבניה רוויה.
הגב' בלה הכט ובן זוגה - מר שמעון רותם הינם בעלי הזכויות הרשומים בנכס שבנדון.
הגב' בלה הכט היא בת מעל 80 שנים ונכה המשתמשת בכיסא גלגלים לצורך תנועה (צרפה צילומי תעודת זהות + תעודת נכה – לצמיתות, של גב' בלה הכט -ד.ד). בני הזוג גרים בקומה השניה במבנה בו ממוקם הנכס הנדון ובשל בעיות התניידות של המבקשת אושרה תכנית בנין עיר המשביחה והוגשה בקשה לשינוי השימוש ממחסן למשרד .
השטח המבוקש לשינוי שימוש מאופיין כשטח בקומת מרתף כשמחציתו ללא חלונות ופתחי איוורור (צרפה את תשריט קומת המרתף עם סימון צידי המרתף שללא חלונות -ד.ד).

- **אומדן שווי השבחה בגין אישור תכנית ח/מק/211**:

תכנית ח/מק/211 מאפשרת שינוי שימוש של שטח אחסנה לשימוש למשרד.
התכנית תבוטל עם הפסקת השימוש על ידי מגישת התכנית/העברת בעלות (מכר).
השימוש שאושר למשרד הוא רק עבור הגב' בלה הכט וכל עוד היא ורק היא תשתמש במשרד.
אין מדובר בשימוש למשרד חופשי שאשר לעשות בו שימוש כלשהו, אלא שימוש פרטני מאד מוגבל ולתקופה מאד מוגבלת.
גם בהחלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר ישנה התניה שתירשם הערת אזהרה עם הבהרה כדלקמן:
..."לאשר את הבקשה בכפוף לרישום הערה בנסח הטאבו לפיו השימוש למשרדים מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה או לחילופין העברת בעלות(מכר)"...
לאור כל המתואר לעיל ניקח לצד הזהיר שימוש למשרד ע"י המבקשת בלבד לתקופת של עד 10 שנים- מגישת הבקשה תהיה מעל 90 שנים וכנראה לא תעסוק. תקופה זו היא לצד הגבוה.
בסוף התקופה יש להחזיר את הנכס לקדמותו .

- **מצב תכנוני קודם**:

שמאית המשיבה לקחה בחשבון מצב תכנוני קודם של 9 מחסנים בשטח 6 מ"ר וכל יתרת השטח עד ל - 90 מ"ר מהווה שטח מעבר .
במצב תכנוני קודם לפי תיקון 8 לתכנית המתאר, יתרת השטח יכול היה לשמש גם כשטח למטרות תרבות ופנאי לדיירי הבית וגם ליתרת השטח יש לקחת בחשבון מקדם שווי.
באם נבחן את היתר הבניה משנת 1995 המהווה תכנית שינויים נראה שמדובר באותו שטח במצב תכנוני קודם וחדש, אין כמעט שטח מעבר בין המחסנים ומסומנים יותר מ 9 מחסנים בתכנית השינויים .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **התייחסות לשטח מעבר באופן דומה בשני מצבי התכנון**:

אין לקחת בחשבון בשני מצבי התכנון את שטח הכניסה/מעבר לשטח המחסנים במצב תכנוני קודם ולשטח המשרדים במצב תכנוני חדש .

להלן העתק מתכנית ההגשה בקטע הרלוונטי לשטח המעבר המופיע בתכנית המוביל משטח גרם המדרגות החיצוני לשטח המשרד המתוכנן . שטח המעבר לפי מדידה גרפית מתכנית ההגשה הינו כ - 6 מ"ר .



כלומר שטח משרד כבסיס לאומדן שווי מצב תכנוני חדש הוא כ - 72 מ"ר ולא 78 מ"ר .

- **עלויות התאמה**:

יש לקחת בחשבון עלויות התאמת השטח הקיים לשימוש המבוקש - למשרד, לתנאים הנדרשים בהיתר הבניה- כדוגמת עלויות שיפוץ והתאמת השימוש המבוקש לעומת המאושר, ביצוע חדר ממ"מ לפי דרישות פיקוד העורף, עלות החזרת המצב לקדמותו לאחר תום תקופת השימוש בנכס ועוד.

ניקח בחשבון עלות התאמה למ"ר לפי 4,000 ₪/מ"ר עלות שיפוץ והתאמה.

- **מקדם שווי**:

לאור העובדה שמדובר בתקופת קצובה הרי שמדובר בהפרש בין שווי שימוש למשרד לשימוש מאד מסויים - רק עבור משרד לאדריכלית הגב בלה הכט - משתמש מאד מסוים לתקופה קצובה לבין שטח לאחסנה לתקופה קצובה . יש לקחת בחשבון שאנו אומדים שווי שוק לשימוש מאד מוגבל כשיש הערת אזהרה לשימוש מוגבל זה גם בפנקסי המקרקעין.

ניקח בחשבון 6% לשנה לתקופה של 10 שנים מכל אחד מהשימושים המבוקשים. מדובר בשינוי שימוש לתקופת בינתיים קצובה

- **שווי מ"ר בנוי למגורים**:

להלן מספר עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים המוצגות באתר govmap מחיר ממוצע למ"ר בנוי לפי עסקאות ההשוואה הינו 25,000 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כתובת	יום מכירה	גוש חלקה	סוג נכס	חדרים	קומה	מ"ר	מחיר העסקה
ירחו 27 קרית שרת מערב	28.06.2022	6750-277-6	דירה	4	שניה	91	₪ 2,100,000
דוד אלעזר 53 קרית שרת מערב	26.06.2022	6750-206-1	דירה	5	ראשונה	93	₪ 2,500,000
צפת 18 קרית שרת מערב	26.06.2022	6750-300-4	דירה	4	ראשונה	92	₪ 2,625,000
אלופי צה"ל 43 קרית שרת מערב	22.06.2022	7344-73-23	דירה	4	שניה	86	₪ 1,865,000
בית לחם 18 קרית שרת מערב	21.06.2022	7341-9-8	דירה	3	קומה 2	80	₪ 2,040,000

- **שווי שטח לאחסנה משווי למגורים** :

בשל העובדה שיש צורך לשטח אחסנה לדירות המגורים ניקח בחשבון מקדם 0.4 לאחסנה משטח למגורים = 10,000 ₪ .

- **שווי מ"ר בנוי למשרדים** :

באזור רחוב שדרות ירושלים נמכרו לתאריך הקובע משרדים במחירים ממוצעים של 12,000 ₪ למ"ר בנוי , אך מוצר זה אינו תואם לנכס הנדון ודורש התאמות רבות.

יש לקחת בחשבון מקדם התאמה לעובדה שמדובר במשרד בקומת מרתף במבנה מגורים ללא אזורי חניה ושירותים נלווים למשרדים כמו מסעדות ושימושי פנאי .

ניקח בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום - מאזור תעסוקה לאזור מגורים מוגבל שימושים - מקדם הפחתה של 20% - 0.8 .

ניקח בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום המשרד במרתף ללא חלונות במרבית שטחו - לפי מקדם 0.5 .

ניקח בחשבון מקדם הפחתה בגין מגבלת שימוש לפי מקדם 0.6 .

לאור האמור לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי למשרד המותאם לנכס הנדון עוד לפני הפחתה בגין מגבלת זמן שימוש =5,376 ₪ = 12,000 ₪ X 0.8 X 0.5 X 0.6

משווי זה ניקח בחשבון דמי שימוש לפי 6% ומתקבל 322 ₪ למ"ר לשנה .

באם נהוון סכום זה לתקופה של 10 שנים מתקבל סכום השווה ל 2,413 ₪/מ"ר .

לסכום זה יש להוסיף במצב תכנוני חדש שווי דחוי ל - 10 שנים של שווי למחסנים = 10,000 ₪ X 0.55 (מקדם דחיה ל-10 שנים בשיעור היוון של 6%) = 5,500 ₪ .

מחירי שוק המקרקעין בסביבה לתאריך הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות .

היטל השבחה מהווה 50% מההשבחה במקרקעין .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מצב תכנוני חדש			
שטח משרד לתקופה של 10 שנים	72	2,413	173,736
שווי מחסן דחוי ל - 10 שנים	72	5,500	396,000
קיזוז עלויות התאמה	90	4,000	(360,000)
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש			209,736
מצב תכנוני קודם			
שטח אחסנה	72	10,000	720,000
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם			720,000
שווי השבחה שלילי			**(510,264)**

<u>השומה</u>

לאור התאור, הנתונים, העקרונות השיקולים והתחשיבים שפורטו לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי **לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית מס' ח/מק/211.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תשובת המשיבה, מיום 25.02.2026:</u>

א. הנכס הנדון מהווה משרד קיים במשך שנים רבות מאוד. המבנה הוקם בהתאם להיתר מס' 390 מיום 6.1.1993 לפיו קומת המרתף כוללת מחסנים דירתיים ובפועל השטח שימש למשרד אדריכלים ואכן ב- 7/3/2010 נרשמה הערה על אי התאמה להיתר הבנייה. בהתאם לכך בוודאי שאין מקום להביא בחשבון כל עלויות התאמה למשרד הקיים עשרות שנים.
כמו כן אין מקום לטענה בדבר מוגבלות בניידות של הבעלים שאינה משפיעה על עבודתה כאדריכלית שנים רבות במצבה.

ב. גב' בלה הכט היא שיזמה את תכנית ח/מק/211. התכנית משביחה את הנכס בכך שהיא מכשירה את המצב הקיים שנים רבות, מוסיפה שטחים עיקריים לשימוש משרדים בשטח של 78 מ"ר לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבנייה ומוסיפה שימוש נוסף למשרדים כדלקמן:

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים והוספת שטח עיקרי לשימוש בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למשרדים במגרש ביעוד מגורים לפי סעיף 62א.(א)(11) לחוק התכנון והבניה.
2. הוספת שטחים עיקריים לשימוש משרדים בתת הקרקע בשעור של 78 מר' לפי סעיף 62א.(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת 12 מר' למרחב מוגן בתת הקרקע בהתאם לח/15/1.
4. קביעת הוראות בינוי לגובה הקומה בתת הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן פרוטוקול הדיון להפקדת התכנית:

סעיף: 1 **תכנית מפורטת: 505-0776211**
פרוטוקול ועדת מישנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2021003 בתאריך: 16/03/2021

שם: ת/מק/211 - מפרץ שלמה 53 - הוספת שימוש למשרד בבנין מגורים קיים
נושא: דיון להפקדה
שטח התוכנית: 1,026.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית
גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
כפיפות	1/ת
שינוי	1/15/ת
כפיפות	1/23/ת
כפיפות	1/4/ת
כפיפות	1/8/ת
שינוי	א/146/ת
כפיפות	290/ת
כפיפות	תמא/4/2

מצפון רחוב מפרץ שלמה, ממערב מגרשים 288, 289, מדרום מגרש 302, ממזרח מגרש 292

בעלי עניין:

• עורך התכנית: בלה הכט

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6750 חלקות: 291

מטרת הדיון
הוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים והוספת שטח עיקרי לשימוש בתת הקרקע.

מדובר בשימוש הקיים שנים רבות, אשר אינו מהווה מטרד לסביבה.
ב2010 התנהל הליך משפטי כנגד מגישת התכנית על שימוש במקרקעין ללא היתר ובניגוד לחוק התכנון והבניה, וניתן צו התאמה להיתר להפסקת השימוש החורג או הגשת תכנית מפורטת להכשרת אי ההתאמה.
בשל העובדה שהצו לא קוים, הוגש כתב אישום נוסף ב2019 בגין עבירה של אי קיום צו בית משפט- הליך זה עדיין מתנהל.
במשך השנים לא הוגשו תלונות ע"י השכנים בנוגע לשימוש. השימוש סביר בנסיבות הללו, כולל כניסה נפרדת המונעת פגיעה בפרטיות של יתר בעלי הדירות.
כמו כן, מדובר בשיקולים הומניטריים מאחר והמשרד משמש את בעלת המשרד שהיא נכה, ופעלה במשך השנים להתאמת המשרד לצרכיה המיוחדים.
גם במבחן "המגרש הריק" נראה כי יש הצדקה לאשר את התכנית.

מטרת התכנית
הוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים והוספת שטח עיקרי לשימוש בתת הקרקע.

ג. בהתייחס לשווי מגורים הרי שיש לנטרל את שווי החניה הצמודה לכל דירה ובמרבית הדירות שהוקמו בשנות התשעים צמוד מחסן ויש לנטרל גם את שוויו.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר) רשום	שטח ברוטו	חניות	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר ברוטו[1] בניטרול חניה בש"ח
20/11/2022	6750	288	קריית שמונה 29	84	100	1	4	3	1992	2,210,000	21,100
20/10/2022	6750	172	מפרץ שלמה 24	79	95	1	4	1	1990	2,070,000	20,780
8/1/2023	6750	284	מפרץ שלמה 92	86	103	1	4	2	1991	2,500,000	23,300
1/5/2023	6750	287	מפרץ שלמה 98	101	101	1	4	3	1986	1,960,000	18,415

בממוצע הגעתי לשווי של כ- 21,000 ₪ למ"ר למגורים ומקדם למחסן תת קרקעי אינו עולה על 0.3, כך שמתקבל שווי של 6,300 ₪ לשטח הסחיר לאחסנה במצב קודם. שטחי המעברים עבור דרכי הגישה למחסנים הדירתיים אינם שטח סחיר ולפיכך אין להביאם בחישוב השווי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. בהתייחס לשווי משרדים התקבל שווי של 14,000 ₪ באזור התעסוקה של חולון ולצד הזהיר ביותר חישבתי לפי 12,000 ₪ ובמקדם 0.75 דהיינו 9,000 ₪ בלבד למרתף עם כניסה נפרדת עם חלונות עליונים. להלן התמונות מנספח הבינוי של התכנית:

מפרץ שלמה – תמונות מקום



ה. בסיס נתונים לשווי: הציגה שוב את נתוני עסקאות המכירה למשרדים שהציגה בשומתה וציינה כי לפיכך, הן השווי למגורים והן השווי למשרדים חושב לצד הנמוך ביותר והשמאי המכריע כמובן קובע את ההשבחה לפי שיקול דעתו.

ו. מדובר בתוספת שטח עיקרי ולא בשימוש חורג המוגבל לתקופה מסוימת לפיכך ברור שאין לחשב את ההשבחה לשימוש של 10 שנים כשימוש חורג. בעל מקצוע חופשי שהינו בעל שליטה בחברה במרבית המקרים עובד או מחזיק את המשרד שבבעלותו הנושא את שמו, בשל המוניטין שצבר, עד סוף חייו. כמו כן ההערה מציינת כי התכנית תבוטל עם הפסקת שימוש ע"י מגישת התכנית/העברת בעלות במכר. לפיכך מקדם החיוב לתוספת השווי שחושב על ידי לפי 0.7 הינו סביר. כפי שציינתי הרי שנעשה שימוש במשרד שנים רבות עוד לפני אישור התכנית.

את מקדם ההפחתה לשימוש המוגבל ע"י מגישת התכנית/העברת בעלות במכר יש לחשב מההשבחה כפי שנקבע בעקרון דחיית ההשבחה בפס"ד נועה לב שכן רק תוספת השווי לשימוש הנוסף מופחת, לפיכך החישוב הנכון הינו הפחתה של ההשבחה כפי שנערך בשומתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 01.03.2026:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: גב' בלה הכט, ת.ז. 062471248.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: בהתאם לנסח טאבו - מחסן, המצוי בקומת מרתף, בשטח רשום 90 מ"ר. מחסנים לשימוש משרד לתקופה מוגבלת על ידי המבקשת בלבד.

הבניין: מבנה מגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף.

גוש: 6750 חלקה: 291 שטח רשום: 1,026 מ"ר מס' תת חלקות: 18 תקנון: מוסכם מבנים: 1.

תת חלקה: 1 תיאור דירה: מחסן קומה: מרתף שטח רשום: 90 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 45/843.

הערות בנסח טאבו: הערה על אי התאמה תקנה 29, המוטב הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. הערה מיום 07.03.2010 – קיימת בניה שאינה מתאימה להיתר מס' 390 מיום 06.01.1993 משרד אדריכלים בקומת מרתף (במקום מחסנים) + כניסה מקורה בשטח כ – 8 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאית משיבה	שמאית מבקשת
תכנית ח/מק/211	26.07.2022	219,240 ₪	0 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230025.

רישוי: בהתאם להחלטת רשות רישוי מקומית מיום 6/2/2024 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20230025 אושרה בקשה להיתר לתוספת שטח עיקרי למשרדים בשטח של 78 מ"ר + ממ"ד, בנוסף ליח"ד קיימת עבור גב' בלה הכט.

מהות השבחה, לגישת שמאית המשיבה: הפיכת 78 מ"ר, שטח מחסנים בקומת מרתף, לשטח משרד במגבלת שימוש עבור מגישת התכנית הגב' בלה היכט [מגישת הבקשה].

מחלוקות

מה המתודולוגיה הראויה ? ראו תחשיבי שמאיות הצדדים.

מהו שווי מ"ר בנוי משרד בקומת מרתף ? שמאית משיבה 9,000 ₪ מ"ר בנוי. שמאית המבקשת 2,413 מ"ר בנוי לתקופת 10 שנים שימוש.

מהו שווי מ"ר בנוי מחסנים בקומת מרתף ? שמאית משיבה 7,200 ₪ מ"ר בנוי. שמאית המבקשת 5,500 מ"ר בנוי כדחוי ב - 10 שנים.

קיזוז עלויות התאמה ? שמאית מבקשת 360,000 ₪, שמאית משיבה 0 ₪ היות ומדובר בהסדרת מצב קיים. שטחים לתחשיב ?

בגין מגבלת שימוש למבקשת בלבד – שמאית מבקשת דחיה ל - 10 שנים, שמאית משיבה מקדם 0.7 ?

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאית המשיבה, כדלהלן</u>:

שמאית המשיבה, שגתה בבסיס הנתונים שהתייחסה להיתר בניה ראשון ולא אחרון שהיה בנכס.
בנכס היה עוד היתר ראה סעיף 6.9, משנת 1965.
לפי היתר בשטח של הבקשה להיתר אין 9 מחסנים כפי שהיא טוענת.
בתכנית הגשה רואים את התכנית כפי שהיא מופיעה משנת 1995.
לכן, חיפשתי את תכנית הגשת משנת 1995, מופיע 11 מחסנים [בתכנית הגשה במצב קיים רשום 10], ולא 9 כפי שחברתי ציינה וללא מעברים. מעבר ומדרגות מופיע משנת 1995 ב – 2 מצבי התכנון ישנו זהות.

<u>חלונות – סעיף ד' במכתב המשיבה</u>, ישנם 4 חלונות. זה מופיע גם במצב תכנוני קודם, זה חלון של שביל כניסה ויש עוד 2 חלונות. כל החלונות פונים לצד מערב. השטח של המשרד עצמו מכיל 2 חלונות לצד מערב, יתר הצדדים צפון/מזרח/דרום הכול אטום ללא חלונות. יש לכל המשרד הזה 2 חלונות קטנים, מה שבעצם רואים בתשריט מצויים מתחת להול כניסה. אין יותר חלונות. חלון אחד חדר ממוגן לא נותן אור לשאר השטח. מרבית השטח אם לא כולו ללא חלונות. חוץ ממטבחון.

<u>סעיף א' למכתב התגובה</u> – לטענתה של שמאית המשיבה אין לקחת הוצאות התאמה. מדובר בנכה על כיסא גלגלים אדריכלית שעובדת בעיר, קנתה את הנכס בהבטחה שיזם ישיג לה אישור של המשרד הזה, משנת 1995 ישנה כניסה למשרד. דיירי הבניין לא הסכימו שהלקוחות שלה יכנסו דרך המבנה ולכן ישנה כניסה משנת 1995 כדי שבעתיד יהיה ניתן לאשר משרד דרך כניסה חיצונית ולא דרך הבנין. הכניסה מהמעלית זה נועד עבורה בלבד היא מתגוררת בקומה שניה דירה 6.
אם בוחנים את המבנה, משרד וחדר ממוגן לא קיים כיום. הבקשה להיתר הנדונה אינה מתאימה לקיים בפועל, צריך לבצע התאמות, חדר ממוגן, מעברים, דלת הדף, חלון הדף, החלק המיועד למיגון צריך גם לבצע התאמות, קיר הדף, צריך שינויים. דבר שני לא לקחה בחשבון שהשימוש מוגבל למשרד אדריכלים לשימוש הגב' בלה הכט בלבד [כתוב בהוראות התכנית], התכנית נוצרה רק עבורה ומגבלות שלה. ולכן, זה מתחבר אחד – עלויות התאמה והחזרת המצב לקדמותו, שנית – לתקופה.

<u>סעיף ה' לתגובת המשיבה</u>, רשמה לתוספת שטח עיקרי ולא לתקופה מוגבלת. חברתי טוענת שלקחתי 10 שנים. אני לא חושבת שתתפקד יותר מ – 10 שנים ולכן לקחתי 10 שנים. מדובר על תקופת שימוש מאוד מוגבלת שצריך להחזיר את המצב לקדמותו, קרי 11 מחסנים.

<u>תנאים למתן היתר</u> – שלא היה קודם, צריך פיקוד עורף, איכות סביבה, ישנם עלויות שצריך להכשיר את הנכס וגם החזרת המצב התכנוני הקודם.
כתוב במפורש שהתכנית תבוטל עם הפסקת התכנית עם מגישת התכנית / העברת זכויות או שתחליט להפסיק את השימוש כגון מצב בריאותי או לא בא לה להמשיך לעבוד. לקחתי לצד הזהיר 10 שנים. ביום אישור התכנית הגב' הייתה בת כ – 78 שנים [בת 78 פחות חודשיים, נכה ומעשנת, נולדה בשנת 1945].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי</u> – אם לוקחים בהשוואה משרדים בסביבה, בנייני משרדים עם חלונות ושירות. כאן מדובר על שטח מאוד נחות, במרתף, בלי חלונות, עם אור מאולץ, לכן אני חושבת שחברתי לקחה שווי גבוהה.

צריך להוריד שטח מעבר ב – 2 מצבי התכנון. זה מופיע בהיתר משנת 1995 ולכן צריך להוריד זאת משני מצבי התכנון. ולכן השטח לחיוב 72 מ"ר ולא 78 מ"ר [שינוי הגדרת השטח]. מחשבים את השווי השטח מעבר אותו שטח מעבר. בקשה להיתר מופיע 78 מ"ר, שטח מעבר לא השתנה.

ולכן, צריך להביא 72 מ"ר. ולקחת בחשבון שאחרי 10 שנים המצב חוזר לקדמותו כלומר שווי מחסן דחוי בניכוי עלויות התאמה. ישנם עלויות התאמה שצריך להיום [בגינם לא צריך דחייה] לגבי התאמה עתידית צריך לבצע הוצאות התאמה דחיות [לא הבאתי דחיה בשגגה].

בהיתר משנת 1995 ישנם יותר מ – 9 מחסנים. תחשיב של חברתי היה אמור להשתנות, יותר מחסנים ופחות שטח מעבר. אם לוקחים את שומת המשיבה, לקחה 9 מחסנים והכפילה אותם בשטח להיתר משנת 1993 יותר קטן מה לעשות שהיתר משנת 1995 יותר מחסנים שאותם צריך לקחת אותם.

חברתי לקחה הפחתה של 25% בין מחסן עילי עם חלונות למחסן תת קרקעי ללא חניות נראה לי לא סביר.

אין פה סביבת משרדים [אין חניה באזור, מסחר וכו']. לכן, המקדם צריך להיות מקדם של 0.5 ולא 0.75.

משרדים בין תעסוקה למגורים מקדם 0.75. עוד הפחתה משרד ללא חלונות. אין פה משהו לגרום לשווי זה משהו נשתי שהיא החליטה לעשות זאת שם [להלן : "מצב חדש"].

<u>מצב קודם</u> – מקדם צריך להיות 0.4 ולא 0.3. ומספר מחסנים. אחסנה דבר מאוד חשוב מקדם 0.3 קצת נמוך למחסנים קטנים כאלה.

בנוסף, אם ניקח מקדם 0.7 כפי שחברתי עשתה הרי זה משקף 30 שנה, לא ייתכן מצב כזה. לא תקופה ראויה למצב פיזי וגיל המבקשת התכנית וגיל המבקשת.

אם נקח את שומת המשיבה עם התאמות של זמן, שטח וכו', התוצאה קרובה לאפס. השימוש הטוב והיעיל כשווי נישתי של המבקשת, זה שהמבקשת נדחקה, היא רכשה ביחס להבטחת הקבלן שלא התממשה, ומדובר על מק, תכנית בסמכות ועדה מקומית. ישנם המון פרמטרים המצביעים על מקרה מאוד מיוחד שלא מצביע על עליית שווי. זה מאוד חשוב לה אולם, זה לא מתאים עבור השוק. עבורה שווה הכל כנכה. החוק עליית שווי מקרקעין ולא מחיר. צריך להפעיל שווי שוק עם מקדמים מתאימים, כולל התאמה לאופי הנכס הנדון עם כל המגבלות שלו.

וכמובן, צריך להתייחס להיתר משנת 1995.

אשלח לצדדים את התמונות הקיימות אצלי, רואים בוודאות שאין חלונות, החלון שמאוורר את המשרד ייסגר על החדר הממוגן. גם במטבח ישנו קיר הדף גם ייסתם על ידי החדר הממוגן.

הגב' התחייבה בהליך משפטי וכן הערת אזהרה להסדיר את העניין, שילמה פעמיים קנסות...

אנחנו מתרגמים תבע ורישוי לכסף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאית המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>שווי משרד</u> – המבנה הוקם בשנת 1993, כבר אז שימש כמשרד, בשנת 2010 נרשמה הערת אזהרה, רק ב – 2022 אושרה התבע להכשרת המצב הקיים.

<u>משרדים</u> – שווי משרדים באזור תעסוקה לשטח ברוטו 14,000 ₪ כאשר אלו שטחי מעטפת מדובר בבניה חדשה הנמכרים ברמת מעטפת שכוללים שטחי שירות בגבולות 30 אחוזים משטח עיקרי.
השטח של הנכס הנדון בנוי בגמר מלא ללא שטחי שירות, כלומר כל השטח שלו עיקרי, בהתאמה בין משרד באזור מעטפת עם שטחי שירות של 30 אחוזים, בהתאמה למשרד ברמת גמר מלא ללא שטחי שירות, צריך להביא בחשבון תוספת לגמר 3,000 מ"ר והן לעובדה שמדובר בשטח עיקרי ללא שטחי שירות. לכן, 78 מ"ר כשטח עיקרי. לכן, השווי צריך להיות גבוה ב – 50% [שטח ברוטו / נטו + רמת גמר מלאה], שווי הראשוני של 12,000 ₪ מ"ר הינו נמוך מאוד, מהשווי שנקבע עוד הופחת 25%. 9,000 ₪ מ"ר עיקרי... מדובר במרכז העיר. כמובן, שלה יש יתרון גדול שהיא מתגוררת בבנין הנדון. לטעון שאין השבחה ממחסנים למשרד אדריכלים אינה סבירה.
בהתאם ל – 2 מצבי התכנון, ישנם 9 מחסנים, צריך שטח מעברים. 6 מ"ר מחסן חייב מעברים, כל המעברים במצב קודם אין להם שווי. אני חישבתי רק שטח סחיר. גם בהיתר משנת 1995 ישנם 9 מחסנים. התכנית החדשה עם הכניסה הנפרדת מנסה להכשיר כניסה חיצונית. אין יותר מ – 9 מחסנים ויותר מ – 54 מ"ר.
עלויות התאמה – המשרד פעיל עד מועד קובע 30 שנה. הממ"ד גרע משטח עיקרי וקיבלה פטור שטח לממ"ד. השטח הזה גם פטור וגם נגרע משטח עיקרי וגם פטור לכן לא ניתן לטעון לעלויות התאמה.

<u>היתר</u> – בכל היתר ישנם תנאים שלא מקזזים, הם מגולמות בשווי.

<u>נכה</u> – זה לא טענה להיטל השבחה. לא מתייחסים לתנאי סוציאלית, נכה עשרות שנים ולכן לא רלוונטי.

<u>משרדים</u> – קיימים גם באזורי מגורים ויש להם שווי כמשרדים.
השווי כאן ניקח כנמוך.
צד מערבי כולו עלי, יש חלונות עיליים. לא ראיתי משרד ללא שטחי מעברים, לא משנה מה משמש אם לחדר עבודה או מעבר. גם משרדים הרבה פעמים הם פנימיים מקובל במבני משרדים והשווי מגולם בזה.

<u>כתוב בתבע</u> – שהיא יכולה להשתמש בשטח, השבחה עבורה, ידוע שבעל מקצוע חופשי מפעיל עד סוף ימיו, בין הם יושבים ובין אם המשרד נושא את שמם. מקדם 0.7 הינה השבחה סבירה מייצג 18-17 שנה ממועד קובע. וזה מקדם השבחה שהובא על ידי.
מקדם השבחה לשימוש המוגבל צריך לחשב מהשבחה כפי שציינתי פסק דין נועה לב.
רק תוספת השווי לשימוש הנוסף מופחת.

<u>עלויות התאמה</u> – למעשה קירות גבס לחלוקה ל – 9 משרדים, עלות זניחה. מדובר במצב חדש המחסנים משופרים. קירות גבס בערך נוכחי זניח שבזניח שיעשו בחלוקה. מה שכן יכולים לשמש בקירות הקיימים.
במועד הקובע בהיתר היה מותר 6 מ"ר לדירה וזאת הייתה תבע, בתכנית ח/1 הותר 6 מ"ר, כך ניתנו ההיתרים, רק יותר מאוחר 1998 תיקון 15 ל ח 1, הגדילו ל – 10 מ"ר. במועד הקובע ובהיתר היה מותר 6 מ"ר לכל מחסן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שירותים – הם קיימים בפועל ולכן אין להביא עלויות התאמה.

שטחי מעברים – מצב קודם אינם סחירים. מצב חדש סחירים. לכן מובאים בחשבון במצב החדש.
ראה מכתב התגובה וחוות דעתי המפורטת.

גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

ראשית, אנו כשמאים מתרגמים תכנון ורישוי לכסף, עליית שווים של מקרקעין, בדברי הסבר לתכנית לא כתוב הכשרת עברת בניה. זה א' של שומה. אם היה מדובר בהכשרת עברת בניה אם היה כתוב הייתי מסכימה עם חברתי. פה רשום תוספת שימוש. ולכן, טענת חברתי שזה קיים, ולא צריך לקזז. אם היה מדובר בעבירת בניה הייתי מסכימה עם חברתי. למעט, הערת אזהרה. מדובר על תוספת שימוש לתקופת מוגבלת. אנו מתרגמים מה שכתוב בהוראות התכנית, מדובר על תוספת שימוש.
שעושים אומדן שווי, חברתי מתרגמת לפי פסיקה שחושבת או מה חושבת. אנחנו צמודים לתכנון.
כל מה שטענה לעליות תכנון אינו נכון.
בתכנית הגשה תספור גם מחסנים אושרו בתכנית, ישנם 10 מחסנים ללא מעבר. 9 + 2 נישות ולא מעבר. אם מורידים את השטחים של המעברים במרבית השטח ניתן לניצול ולא מעבר. מדובר בבעלות אחת שיכול לעשות שימוש בשטח ולא מעבר. שטח מעבר הרבה יותר קטן ממה שחברתי לקחה בחשבון.

מקדמים – ראה לעיל.

שווי – אפשר לראות ביד 2 היום, ישנם גם עסקאות של משרדים ברמת גמר מלא 14,000 ₪ מ"ר וגם בשנת 2022. לפי עסקאות לא ניתן לדעת אם זה רמת מעטפת או גמור. ברחוב הלוחמים 53 מוכרים משרד של 55 מ"ר ברמת גמר מלא, כולל ריהוט [מבדיקתי עכשיו ביד 2].
לא רשום בשום מקום שמדובר ברמת מעטפת או ברמת גמר.
אם בוחנים את מצב פיזי הקיים מול עסקאות השוואה גם לא נכון מה שחברתי טוענת.

גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

העובדה שלא קיים בתבע שזה הכשרת מצב קיים לא משנה את העובדה בהכשרת מצב קיים, גם בפרוטוקול ועדת משנה 16.03.2021 שדנה בתכנית כתוב בשימוש הקיים שנים רבות....בשנת 2010 התקיים הליך משפטי....להכשרת אי התאמה.
הוספת השימוש למשרדים בא לצורך הכשרת מצב קיים.

רחוב הלוחמים – מקום שונה ומועד קובע שונה, לכן לא רלוונטי.

גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני מחדדת, מדברים על עליית שווין של מקרקעין עקב אישור תכנית בניין עיר, לא משנה מה כתוב בהחלטת הוועדה. לא מעניין מה מי אמר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור רשות רישוי מקומית את בקשה להיתר מס׳ 20230025, להוספת משרד בקומת המרתף **עבור המבקשת בלבד**, זאת בהתאם לתכנית 505-0776211.
שמאיות הצדדים חלוקות האם חלה השבחה כתוצאה מאישור בקשה זו. לטענת שמאית המשיבה חלה השבחה בסך 219,240 ₪ ומנגד, לטענת שמאית המבקשת כלל לא חלה השבחה.

<u>שמאית המשיבה ערכה את תחשיב ההשבחה באופן הבא:</u>

במצב החדש קבעה את שווי המשרד המבוקש בשטח 78 מ״ר כבנוי במרתף לפי שווי מ״ר בנוי של 9,000 ₪, סך השווי 702,000 ₪.
במצב הקודם קבעה את שווי המחסנים כבנויים לפי שטח של 54 מ״ר (9 מחסנים X 6 מ״ר כ״א), שווי מ״ר בנוי למגורים של 24,000 ₪ ומקדם שווי למחסנים 0.3, סך השווי 388,800 ₪.
מההשבחה שקיבלה (313,200 ₪) ביצעה הפחתה בשיעור של 30% בגין מגבלת השימוש עבור המבקשת בלבד, כך שלשיטתה ההשבחה החלה במקרה הנדון היא בסך של 219,240 ₪ כאמור.

<u>שמאית המבקשת ערכה את התחשיב באופן שונה:</u>

במצב החדש קבעה את שווי הנכס כמשרדים בנויים לתקופה של 10 שנים, זאת לפי שטח של 72 מ״ר, ושווי מ״ר בנוי מותאם למקרה הנדון של 5,376 מ״ר זאת בתוספת שווי המחסנים כבנויים בדחיה של 10 שנים לפי 10,000 ₪ למ״ר בנוי (משקף שווי למגורים של 25,000 ₪ במקדם 0.4). מהשווי שקיבלה במצב החדש, הפחיתה עלויות התאמה בסך 360,000 ₪.
במצב הקודם קבעה את השווי כמחסנים בנויים בשטח של 72 מ״ר בהתאם לערך המפורט לעיל של 10,000 ₪ למ״ר. לפיכך, בהתאם לתחשיבה לא חלה השבחה (ע״פ התחשיב חלה השבחה שלילית בגבולות 510,000 ₪).

בטרם אתייחס לגופם של הטיעונים ולגופן של המחלוקות אבהיר כבר בשלב זה, שבענייננו **מקרה ייחודי**, בו אושרה תב״ע נקודתית וניתן האישור להיתר הבניה שבנדון, **כזכות אישית למבקשת**.
התב״ע קובעת בהוראותיה הן במסגרת סעיף 6.2 ״תנאים בהליך הרישוי״ כי:

> 4. רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר). בשלב היתר הבניה הועדה המקומית רשאית להוסיף תנאים ומגבלות להיתר המבוקש שעניינם זמניות השימוש והסדרת התפעול במקום לאור עירוב השימושים.

<u>והן בסעיף 6.3 ״תנאים למתן תוקף לתכנית״ כי:</u>

> רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר).

<u>בהחלטת רשות הרישוי נקבע:</u>

> **<u>החלטות</u>**
> 1. לאשר את הבקשה בכפוף לרישום הערה בנסח הטאבו לפיו השימוש למשרדים מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה או לחילופין העברת בעלות (מכר).

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א׳, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל׳ 02-6569085 | **פקס׳** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המבקשת, ילידת 1945, בעלת מגבלת ניידות (מרותקת לכסא גלגלים), נכה לצמיתות, יזמה את התב"ע והגישה את הבקשה הנדונה, ע"מ לאפשר לה את המשך פעילות המשרדית כאדריכלית, בתת"ח 1 בבניין, שבבעלותה (יחד עם בן זוגה) המצויה בקומת המרתף בבניין.

מפאת הייחודיות של המקרה, בחנתי אותו בכובד ראש.

מאחר ומדובר במתן **זכות אישית למבקשת בלבד**, לעשות שימוש בנכס כמשרד, **זכות אשר תוקפה מוגבל לשימושה האישי של המבקשת, דהיינו לא מדובר בנכס סחיר (המבקשת לא יכולה להשכיר או למכור את הנכס לפלוני כמשרד)** שקלתי האם מתקיים במקרה זה עיקרון עליית השווי של המקרקעין כפי שהיה נאמד בשוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון. במילים אחרות, האם בבחינת השוק, מתקיימת פה התעשרות. התשובה לשאלה זו שלילית.

מבחינת השוק, לא מתקיימת התעשרות. בתנאי שוק חופשי קונה מרצון לא היה משלם על הנכס יותר משוויו כמחסן, שכן לא היה יכול לעשות בו שימוש כמשרד. ההיתר לשימוש למשרד ניתן למבקשת בלבד כזכות אישית שמתבטלת עם ביצוע העברה של הזכויות בנכס או הפסקת השימוש בו כמשרד, על ידה.

למעלה מן הצורך יובהר כי טענה זו שעניינה בחינת שווי השוק של הנכס/קיומה של התעשרות מבחינת השוק החופשי, ככזו שבגינה לכאורה, לא קמה עילת חבות בהיטל השבחה, לא נטענה ע"י שמאית המבקשת.

ואולם, על אף זאת שמבחינת השוק לא חלה עליית שווי/התעשרות, הרי שזו [ההתעשרות] מתקיימת בהיבט האישי של המבקשת, ואסביר:

ראשית, מבחינה אישית, התכנית אותה יזמה המבקשת, מסירה מגבלה של שימוש כמחסן בלבד ומתירה שימוש כמשרד.

מעבר לעובדה שההנחה הבסיסית היא, שהמבקשת לא הייתה יוזמת תכנית שהייתה יוצרת לה חיסרון כיס חמור (לשיטת שמאית המבקשת בגבולות 500,000 ₪) הרי שכלל, בהסרת מגבלה או תוספת שימושים קיים אלמנט משביח. עוצמת ההשבחה משתנה בין כל מקרה למקרה ואף יתכנו מקרים בהם מסיבות כאלה ואחרות היא אף מתאיינת, אולם ברמת המאקרו, הנחת המוצא היא, שתמורת הסרת מגבלה או תוספת שימושים, התמורה שתשולם בין קונה מרצון למוכר מרצון, תהיה גבוהה יותר ביחס למקרה בו לא הוסרה המגבלה/לא אושרו שימושים נוספים. כאשר מדובר בהסרת מגבלה/תוספת שימוש ממנה נצמחת לפלוני תועלת אישית, יש להניח כהנחת מוצא ע"פ אותה לוגיקה, שמדובר במרכיב משביח.

שנית, יש לבחון את ההתעשרות שנצמחת למבקשת באופן אישי, כתוצאה מאישור התכנית והבקשה להיתר, בהתאם לעקרון אלטרנטיבה שעמדה לה לצורך המשך קיום פעילותה המשרדית, זאת ללא אישור התכנית/הבקשה להיתר.

ללא אישור התכנית/הבקשה להיתר, המבקשת בעלת מגבלת ניידות, נכה לצמיתות, הייתה נאלצת לשכור משרד במיקום אחר, או אז אין ספק שמדובר באלטרנטיבה נחותה. איתור משרד בשטח המבוקש על ידה, עם נגישות טובה מפאת מגבלת הניידות הקיימת, תשלומי השכירות, ההתחייבות לתקופת שכירות, הצורך להתאים את המשרד לצרכיה (בהיבט ריהוט/חלוקה פנימית/תא שירותים/מטבחון) וכיו"ב, מהווים פרמטרים שגורמים לאלטרנטיבה זו להיות נחותה באופן מובהק, מהאלטרנטיבה הקיימת והזמינה מיידית לשימוש בתת החלקה שבבעלותה כמשרד. זאת, בשים לב שהמבקשת השתמשה בנכס שבבעלותה כמשרד כבר שנים רבות טרם אישור הבקשה להיתר, קרי מדובר במוצר המותאם כבר לצרכיה מכל הבחינות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהמקובץ, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי קיימת באופן עקרוני עילה לחיוב בהיטל השבחה. לפיכך, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה הגולמית שבין שימוש בנכס כמחסן לבין שימוש בו כמשרד, לצמיתות, ולאחר מכן ביצעה הפחתה בשיעור 30% בגין מגבלת השימוש האישית של המבקשת בלבד.

שמאית המבקשת חישבה את ההשבחה ע"פ שימוש לתקופה של 10 שנים, החל מהמועד הקובע, ע"פ הנחה שהמבקשת תהיה בת 90 ולא תעשה עוד שימוש בנכס כמשרד לצורך פעילותה כאדריכלית.

לטענת שמאית המשיבה בבקשה להיתר מדובר למעשה בתוספת שטח עיקרי למשרד ולא בשימוש חורג ולכן לא נכון לחשב את ההשבחה במתודולוגיה בה נקטה שמאית המבקשת. עוד לטענתה נקטה במקדם חיוב של 0.7 שהינו סביר. במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים הבהירה שמדובר במקדם המשקף המשך שימוש בנכס כמשרד לתקופה של 17-18 שנים מהמועד הקובע.

מבחינה מהותית, שתי גישות החישוב מביאות בחשבון המשך שימוש שאינו לצמיתות. בעוד שלגישת שמאית המבקשת המשך השימוש הסביר הוא לתקופה של 10 שנים, ההפחתה שהובאה בחשבון ע"י שמאית המשיבה משקפת המשך שימוש של כ-18-20 שנים[3].

כמפורט לעיל המבקשת ילידת 1945, נכה המרותקת לכסא גלגלים. ההשבחה הנאמדת במקרה שבנדון היא השבחה הנובעת **ממתן זכות אישית למבקשת**. לפיכך חייבת להיות תאימות מלאה בין הנתון לפיו מדובר בהשבחה הנצמחת למבקשת **באופן אישי**, לבין גילה ומצבה הבריאותי. לפיכך, בחנתי מהי תוחלת החיים של נשים בישראל, ואף יותר מכך מהי תוחלת החיים של החולים במחלה ממנה נפגעה המבקשת ואשר בעטיה הפכה לנכה המרותקת לכסא גלגלים. בשימוש במנועי חיפוש לרבות בכלי AI, מצאתי כי תוחלת החיים במקרים בהם החולים חיים שנים רבות עם המחלה ממנה נפגעה המבקשת, אינה שונה מזו של האוכלוסייה הכללית. בהתייחס לנשים, תוחלת החיים הממוצעת בישראל היא 86-85 שנים. במועד הקובע (שנת 2022) גיל המבקשת 77.

לפיכך אני מוצא כי קביעה במועד הקובע, לפיה המשך שימוש אישי של המבקשת בנכס כמשרד לתקופה של 5 שנים היא סבירה.

למעלה מן הצורך אציין גם כי בעת הביקור בנכס ערכתי שיחה עם בן זוגה של המבקשת [המנהל את המשרד] והתרשמתי שהיא מצויה בהליכי סגירה של פעילותה במשרד.

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי שווי מ"ר מחסן 7,200 ₪ (ע"פ 24,000 ₪ מ"ר בנוי למגורים X 0.3) ושטח מחסנים של 54 מ"ר.

שמאית המבקשת הביאה בחשבון כי שווי מ"ר מחסן 10,000 ₪ (ע"פ 25,000 ₪ מ"ר בנוי למגורים X 0.4) ושטח מחסנים של 72 מ"ר.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאיות הצדדים מסביבת הנכס. בנטרול שווי חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה, ובחישוב לפי שטח רשום, מתקבל שווי בגבולות של 24,500 ₪ למ"ר. בהתאמה לשנת הבניה של הנכס ולקומה ראשונה (ביחס אליה אגזור את השווי במרתף) אני מקבל את השווי הממוצע למ"ר בנוי שנקבע ע"י שמאית המשיבה – 24,000 ₪. שמאית המשיבה חישבה לפי שטח ברוטו (הוסיפה 20% לשטח הרשום) אולם

[3] כ-20 שנים לפי שיעור היוון של 6%, כ-18 שנים לפי שיעור היוון של 7%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניינו נכס בשטח רשום של 90 מ"ר ובקשה לשימוש בשטח זה לצרכי משרד בחלוקה ל-78 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר ממ"ד. לכן, אני מוצא לנכון להיצמד לערכי השווי המגלמים מ"ר רשום.

בהתייחס למקדם השווי למחסן, מדובר במחסנים בקומת המרתף ולא במחסנים דירתיים (בקומות המגורים) ולכן גם במקרה זה אני מאמץ את מקדם השווי שנקבע על ידי שמאית המשיבה -0.3.

בהתייחס לשטח המחסנים לפיו יש לחשב את השווי במצב הקודם, שמאית המשיבה חישבה את השטח לפי ההקניה התכנונית של תיקון 8 לתכנית ח/1 ע"פ 9 מחסנים X 6 מ"ר, כאשר לעמדתה יתרת השטח משמשת למעברים (שטח לא סחיר) בעוד ששמאית המבקשת הביאה בחשבון את שטח הנכס המבוקש למשרדים (78 מ"ר עיקרי) בניכוי 6 מ"ר המשמשים כמעבר בין גרם המדרגות החיצוני לשטח המשרד.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים מצאתי לנכון להביא בחשבון שטח של 78 מ"ר בשני מצבי התכנון.

בעניינו הנכס מהווה תת"ח בשטח רשום של 90 מ"ר בבעלות המבקשת.

איני מוצא סיבה להביא בחשבון שטח קטן יותר מהשטח המהווה את הנכס מבחינה קניינית.

גם מעיון בתכנית הבקשה להיתר המהווה את המצב הקודם (תכנית השינויים משנת 1995 בגינה ניתן היתר 517) ומעיון בתכנית הבקשה להיתר הנדונה (המהווה את המצב החדש) עולה כי שטח הנכס לא השתנה בין שני התשריטים. לפיכך, יש לנקוט בשטח זהה בעת תחשיבי השווי בשני מצבי התכנון.

יתרה מכך, בהחלטת רשות רישוי לאישור הבקשה הנדונה, <u>על פיה נקבעת ההשבחה בענייננו</u>, נקבע כי מדובר ב"**הפיכת חלקו הצפוני של המרתף למשרד**" וב"**הוספת שימוש למשרד בבניין מגורים קיים**".

גם בטבלת השטחים המצוינת בהחלטת רשות הרישוי מצוין כי מאושר שטח עיקרי של 78 מ"ר זאת ביחס לשטח עיקרי מותר של 90 מ"ר.

לפיכך, לא מדובר בהיבט השטחים בשינוי של שטחים בין שני מצבי התכנון.

מאחר ומדובר בבקשה להיתר ובמסגרתה מבוקשת בניית מרחב מוגן, הרי שמהשטח המהווה את הנכס הנישום יש להפחית את שטח המרחב המוגן (בהיותו שטח פטור מהיטל השבחה).

לפיכך 78 מ"ר=12 מ"ר – 90 מ"ר, אשר יובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>שווי מצב חדש (לפני הפחתה בגין מגבלת השימוש האישית, אליה אתייחס בנפרד)</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר בנוי למשרד לפי 12,000 ₪ למ"ר X 0.75 בהתאמה למיקום המשרד במרתף. את השווי למ"ר הכפילה בשטח של 78 מ"ר.

שמאית המבקשת אינה חולקת על שווי מ"ר בנוי בסיסי למשרדים של 12,000 ₪, אך לטענתה יש להביא בחשבון מקדם התאמה משוקלל של 0.4 (0.8 בגין מיקום בבניין מגורים ולא באזור תעסוקה X 0.5 מיקום במרתף ללא חלונות ואוורור במרבית שטחו). כאמור את השווי המשוקלל שקיבלה הכפילה בשטח של 72 מ"ר בהתאם לטיעונה בפרק שווי המצב הקודם לעיל.

בהתייחס לשטח המשרד, כפי שציינתי בתחשיב יובא בחשבון שטח של 78 בהתאם לשטח הנכס (בניכוי המרחב המוגן) ובהתאם לאישור רשות הרישוי של הבקשה הנדונה, כשטח עיקרי.

בהתייחס לערכי השווי, אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי בסיסי של 12,000 ₪, בהתאמה למיקום הנכס והעובדה שאינו בסביבת תעסוקה.

אשר למקדם השווי, איני מקבל את עמדת שמאית המבקשת בעניין העדר פתחי אוורור/חלונות בנכס. מעת הביקור בנכס, כמו גם מהתמונות שצרפה שמאית המשיבה במסמך תגובתה, לא התרשמתי שמדובר בנכס נחות בהיבט זה ביחס לנכסים דומים הבנויים בקומות המרתף.

אני מוצא כי לאור מאפייני הנכס ומיקומו, לרבות הכניסה החיצונית אליו, מקדם שווי של 0.75 הוא ראוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות התאמה</u>

שמאית המבקשת הביאה בחשבון עלות התאמה של 4,000 ₪ למ"ר (X 90 מ"ר). שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלות התאמה כלל שכן לטענתה מדובר בנכס ששימש למשרדה של המבקשת שנים רבות טרם אישור הבקשה הנדונה, דהיינו מדובר בהכשרת מצב קיים.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת באופן חלקי.

ככלל, ככל שנעשה במקרקעין שימוש שלא כדין, עומדים בידי הרשות המקומית מגוון כלי אכיפה, לצורך הסדרת השימוש המותר. במקרה דנן כפי שעולה מפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה 2021003 ביום 16.03.2021 עת דנה באישור תכנית 505-0776211 (מקטע מהפרוטוקול צורף ע"י שמאית המשיבה במסמך תגובתה – ד.ד) כבר בשנת 2010 התנהל נגד המבקשת הליך משפטי על השימוש ללא היתר ובהמשך הוגש כתב אישום נוסף בשנת 2019, אשר בעת הדיון של ועדת המשנה עדיין התנהל.

לפיכך, הרשות המקומית נקטה במקרה זה בהליכים כנגד המבקשת לצורך הפסקת השימוש במקרקעין ללא היתר.

ואולם, הליך קביעת ההשבחה מהתכנית ומאישור הבקשה להיתר, אינו יכול להוות חלק מאותם כלי אכיפה, דהיינו, איני מקבל את הטענה כי מאחר ומדובר בהכשרה של מצב קיים, יש "להעניש" את המבקשת, אשר הוציאה את אותן הוצאות המהוות עלויות התאמה למשרד, ולקבוע כי בשל כך, אין להפחית עלויות אלו כלל.

יחד עם זאת, התרשמתי שהעלויות שנטענו ע"י שמאית המבקשת מופרזות. עלות התאמה של 4,000 ₪ למ"ר במשרד מושא ההחלטה, אינה ריאלית. זאת ועוד שמאית המבקשת הפחיתה את העלות המלאה משווי המצב החדש, כאשר הפסיקה קבעה כי ככל ומביאים בחשבון עלויות התאמה, יש לחשבן בהתאם ל"תקופת השימוש" הנבחנת ולא לצמיתות. מאחר ושמאית המבקשת חישבה את ההשבחה לתקופת שימוש של 10 שנים, היה עליה להביא בחשבון בהתאמה לכך, רק חלק יחסי של העלויות להן טענה.

מעת הביקור בנכס התרשמתי שעלויות ההתאמה מינימליות. עיקרן הלכה למעשה הסדרת תא השירותים והמטבחון. לאור האמור תובא בחשבון הפחתה בסך של 10,000 ₪ משווי המצב החדש.

<u>התאמת ההשבחה למגבלת השימוש האישית של המבקשת</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% מההשבחה הגולמית.

שמאית המבקשת חישבה את ההשבחה באופן שונה, כאשר חישבה את שווי המצב החדש כמשרד לתקופת שימוש של 10 שנים, לאחר שהפחיתה 40% בגין מגבלת השימוש, בתוספת שווי הנכס כמחסן, בדחיה של 10 שנים. לטענת שמאית המשיבה את ההפחתה בגין השימוש המוגבל ע"י המבקשת, יש לקבוע בהתאם לפס"ד נועה לב, לפיו את ההפחתה יש להפעיל על ההשבחה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, אני מקבל את אופן התחשיב כפי שבוצע על ידי שמאית המבקשת, למעט עניין ההפחתה הנפרדת למגבלת השימוש.

בהתייחס להפחתה מההשבחה ע"פ פס"ד נועה לב, אני בדעה כי המקרה בעמנ (ת"א) 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' נועה לב** אליו מפנה שמאית המשיבה, שונה מהמקרה שבענייננו. שם מדובר במכר של דירת מגורים המצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית. כבוד השופט גלעד הס התייחס לעניין חישוב שימוש ביניים אם לאו, כאשר במצב הקודם מדובר בשווי דירת המגורים (המהווה את הממכר בענייננו) ובמצב החדש מדובר בשימוש בתקופת הביניים, של אותה דירת מגורים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניינו מדובר במצב קודם בנכס המהווה מחסן, ובמצב החדש בשימוש לתקופה מוגבלת (שימוש ביניים) בנכס המהווה משרד. מבלי לקבוע מסמרות לעניין התאמת פס"ד נועה לב למקרה שבעניינו אם לאו, אני בדעה כי מבחינה שמאית אופן התחשיב כפי שבוצע ע"י שמאית המבקשת, נכון לצורך קביעת השווי במצב החדש – שווי השימוש כמשרד לתקופה שנקבעה בתוספת שווי כמחסן בדחיה בהתאמה לתקופת השימוש כמשרד.

בהתייחס קונקרטית לעניין הפחתת מגבלת השימוש, אני בדעה כי החישוב כפי שבוצע ע"י שמאית המבקשת יוצר הפחתה בכפל. עפ"י תחשיבה שווי המשרד מושא ההחלטה צריך להיות נמוך ב-40% משווי משרד אחר באותו מיקום ובנוסף לכך, ע"פ שווי נמוך זה, מביאה שמאית המבקשת שימוש לתקופה מוגבלת.

כפי שהבהרתי ההשבחה הנצמחת למבקשת הינה ביחס לאלטרנטיבה חלופית, בה הייתה צריכה לשכור משרד במקום אחר. לכן, אין זה נכון להביא בחשבון הפחתה למגבלת השימוש ובנוסף הפחתה לתקופת שימוש מוגבלת. החיסכון הנצמח למבקשת הוא ביחס לאלטרנטיבה של השכרת משרד אחר בסביבת הנכס הנדון (לצורך העניין גם כן בקומת מרתף) תוך שההפחתה מההשבחה הגולמית באה לידי ביטוי ב"קציבת" תקופת השימוש.

<u>שיעור ההיוון למשרדים</u>

שמאית המבקשת נקטה בשיעור היוון של 6%. מעיון בסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי של משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין, אשר נערכה למחצית השניה של שנת 2022 ועד מחצית ראשונה של שנת 2024, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים למשרדים במחצית השניה של שנת 2022 (בהתאם למועד הקובע שבעניינו) הייתה 6.5%. לפיכך שיעור תשואה זה יובא על ידי בחשבון בתחשיב ההשבחה לשווי המצב החדש.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>נתוני עזר להבהרת התחשיב</u>

<u>עסקאות השוואה, למגורים</u>

מבקשת בניכוי שווי חניה					
יריחו 21	2,100,000	100,000	2,000,000	91	21,978
דוד אלעזר 53	2,500,000	100,000	2,400,000	93	25,806
צפת 18	2,625,000	100,000	2,525,000	92	27,446
אלפוי צהל 43	1,865,000	100,000	1,765,000	86	20,523
בית לחם 18	2,040,000	100,000	1,940,000	80	24,250
משה שרת 52	1,900,000	100,000	1,800,000	64	28,125
מפרץ שלמה 98	2,530,000	100,000	2,430,000	96	25,313
ממוצע					**24,777**

משיבה לפי רשום					
קרית מונה 29	2,210,000	100,000	2,110,000	84	25,119
מפרץ שלמה 24	2,070,000	100,000	1,970,000	79	24,937
מפרץ שלמה 92	2,500,000	100,000	2,400,000	86	27,907
מפרץ שלמה 98	1,960,000	100,000	1,860,000	101	18,416
ממוצע					**24,095**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מחסנים</u>

שווי מ"ר מחסן: 7,200 ₪ = 0.3 x 24,000 ₪ מ"ר מגורים

מקדם דחיה למחסנים: 0.73 [שיעור היוון 6.5%, תקופה 5 שנים]

שווי מ"ר מחסן דחוי ב – 5 שנים: 5,256 ₪ = 0.73 מקדם דחיה x 7,200 ₪

<u>שווי מ"ר בנוי משרדים, מתואם לנכס הנדון</u>

שווי מ"ר בנוי משרד עפ"י הסכמת הצדדים, וסבירות	12000
מקדם שווי למשרד במרתף עם כניסה חיצונית	0.75
שווי מ"ר בנוי מותאם לנכס הנדון	9000
שיעור היוון משרדים	6.50%
משקף דמ"ש שנתי למ"ר, ב-₪	585
בהיוון ל-5 שנים, ₪ למ"ר	2,431

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי ב-₪**	**סה"כ ב-₪**
מחסנים	78	7,200	561,600
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			**561,600**
מצב חדש			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-₪**
משרדים לתקופה של 5 שנים	78	2,431	189,624
מחסנים בדחיה של 5 שנים	78	5,256	409,968
עלויות התאמה ב-₪			-10,000
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪			**589,592**

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪	589,592
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	561,600
השבחה ב-₪	***27,992***
היטל השבחה ב-₪	***13,996***

<u>בחינת הסבירות</u>

אני מוצא כי בהתחשב בתקופת שימוש למשרד של 5 שנים התוצאה שהתקבלה סבירה.

איני מוצא את תוצאת שומת המבקשת כסבירה עת קבעה כי בתוספת השימוש נוצר למבקשת הפסד בסך של כ-510,000 ₪. יחד עם זאת איני סבור גם כי קיימת סבירות בשומת המשיבה עת תחשיבה משקף תקופת שימוש אישית של המבקשת בגבולות 18-20 שנים והכל כמפורט לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6750, חלקה: 291, תת חלקה: 1, מפרץ שלמה 53, שכונת "קריית שרת מערב", חולון, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230025, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 505-0776211	26.07.2022	₪ 27,992	₪ 13,996

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 15.03.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net