אלי כהן-משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

09 במאי 2023
מספרנו: 30/735
מס' בקשה: 1181-2022

- עדכון -

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
ח.י. הארי' בצלאל בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
ע"י דניאלה פז ארז ועמית טוטיאן,	ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין office@pazgroup.co.il	office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.

הנדון: שומה מכרעת – רח' הרצל 2, נתניה

<u>גוש 8264 חלקה 2 (עדכון שומה מיום 01/01/2023)</u>

ביום 01/01/23 נערכה שומה מכרעת בנכס שבנדון אשר נמסרה לצדדים ביום 13/04/2023. ביום 16/04/2023 הועברה בקשת שמאי המבקשת לתיקון טעות דפוס בנוגע למקדם שטח עיקרי ת"ק ולסתירה בין האמור בסעיף 10.4 לתחשיב. הבקשה הועברה להתייחסות המשיבה אשר בחרה שלא להגיב.

<u>החלטה:</u>

בעיון בשומה המכרעת עולה כי אכן נפלה טעות המצביעה על סתירה לכאורה בין המקדם המצויין בסעיף 10.4 (0.3) לעומת המקדם שהובא בחשבון בפועל בתחשיב ההשבחה (0.6). אלא, שהטעות אינה בתחשיב. הקובץ שהועבר לצדדים כלל בטעות עותק ראשוני שלא תוקן. המקדם הראוי הינו 0.6 ולא 0.3.

לפיכך, בשומה זו תוקן המלל האמור בסעיף 10.4. כל יתר הנושאים בשומה נותרו ללא שינוי.

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית מפורטת מס' 408-0266767 (נת/מק/14/801).

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 05/08/2019 שנערכה ע"י השמאי גדי דגני.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 06/07/2022 שנערכה ע"י השמאים דניאלה פז ארז ועמית טוטיאן.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

3. <u>המועד הקובע:</u>

- המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מפורטת, הינו 25/10/2016.
- סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 07/11/2022.
- ביום 20/11/2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון באמצעות יישום ה 'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	8264.
חלקות	:	2.
שטח חלקה (רשום)	:	770 מ"ר.
שטח חלקה נטו	:	617 מ"ר.
מגרש	:	1[1].
כתובת הנכס	:	רח' הרצל 2, במערב העיר נתניה.
תיאור הנכס	:	מגרש עליו בנוי מבנה מסחרי חד-קומתי בו מתוכננת הריסה ובניית מגדל בעירוב שימושים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק מרישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, מיום 29/06/2022, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- חלקה 2 בגוש 8264 הינה בשטח רשום של 770 מ"ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע"ש חברת ח.י. האר"י בצלאל בע"מ, בשלמות.
- על החלקה רשומות הערה על הפקעת חלק מחלקה - לפי סע' 19 לטובת עיריית נתניה, ראה י.פ. מס' 3450 מיום 22/05/1987.

5.2. <u>הסכמי שכירויות:</u>

הוצגו בפני תשעה חוזי שכירות, מתוכם שלושה חוזים לדיירים מוגנים. להלן עיקרי הפרטים:

- חוזה שכירות מיום 30/09/1953, בין בלה מנדלבליט (המשכירה) לבין שולץ בצלאל בלן גרינבוים (השוכר), לתקופה של שנתיים בדמי שכירות בסך 300/ל"י לשנה. מדובר בחנות משען לכלי כסף

[1] בהתאם לתכנית נת/מק/14/801.

וזהב.

- חוזה שכירות מוגנת מיום 20/07/1987, בין טלילה מהלאל (המשכירה) לבין אלפונסו זרוג (השוכר), להשכרת חנות בשטח של 70 מ״ר ומרתף, ברחוב הרצל 2 נתניה. שולמו דמי מפתח בסך של 120,000$. דמי השכירות הינם 6,000$ + מע״מ/לשנה.
- חוזה שכירות מוגנת **לא מתוארך ולא חתום**, בין טלילה מהלאל (המשכירה) לבין יקותיאל אילוז, לחנות ברח׳ הרצל 2 נתניה המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 8264 לטובת בית מרקחת ״תרופה״. שולמו דמי מפתח בסך 71,000$. דמה״ש החודשיים הינם 1,500 ₪.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 01/01/2018, בין י.ח. הארי בצלאל בע״מ לבין גביזון פסקל אל להשכרת חנות שיווק נדלן ברח׳ הרצל 2 נתניה, חלקה 2 בגוש 8264 בשטח של כ - 60 מ״ר. החוזה הינו לתקופה של 12 חודשים מיום 01/01/2018 ועד ליום 31/12/2018. דמי השכירות החודשיים הינם 12,500 ₪ + מע״מ.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 01/01/2018 עד ליום 31/12/2018, בין י.ח. הארי בצלאל בע״מ לבין נלה אישה יפה בע״מ ו/או דג׳לילובה נילופר להשכרת חנות ברח׳ הרצל 2 נתניה, חלקה 2 בגוש 8264 בשטח של כ - 40 מ״ר. מטרת השכירות הינה הפעלת חנות למכירת קרמים ומוצרי יופי. דמי השכירות החודשיים הינם 8,000 ₪ + מע״מ.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 02/11/2020 עד ליום 31/10/2021, בין י.ח. הארי בצלאל בע״מ לבין ד.קצמן ניהול פרויקטים בע״מ ו/או דוד קצמן. המושכר מהווה חנות פינתית ברח׳ הרצל 2 נתניה, חלקה 2 בגוש 8264 בשטח של כ- 30 מ״ר. מטרת השכירות הינה הפעלת חנות מסחר בלבד. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 6,000 ₪ + מע״מ.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 03/10/2017 עד ליום 31/09/2018, בין י.ח. הארי בצלאל בע״מ לבין שלמה תרשיש. המושכר מהווה חנות ברח׳ הרצל 2 נתניה, חלקה 2 בגוש 8264. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 9,750 ₪ + מע״מ.
- הסכם הארכת שכירות בלתי מוגנת מיום 01/10/2018 עד ליום 30/09/2018[2], בין י.ח. הארי בצלאל בע״מ לבין שלמה תרשיש. המושכר מהווה חנות ברח׳ הרצל 2 נתניה חלקה 2 בגוש 8264. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 9,750 ₪ + מע״מ.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון סומן כמגרש מספר 1 בשטח נטו של כ-617 מ״ר, הממוקם ברחוב הרצל 2 פינת הרב וורנר, בחלק המערבי של מרכז העיר נתניה, וידוע כחלקה 2 בגוש 8264, בשטח רשום 770 מ״ר.

רחוב הרצל מהווה רחוב מרכזי ודו סטרי - המתחיל ברחוב דרך הירדן במזרח (מחלף נתניה) ומסתיים בכיכר העצמאות במערב, וכולל תנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל לאורך כל שעות היממה. הנכס ממוקם בסמוך למדרחוב הפעיל והמוכר ברחוב הרצל.

רחוב הרב וורנר הינו רחוב ״הולנדי״, המסתעף דרומה מרחוב הרצל ומשמש להולכי הרגל בלבד. החלקה ממוקמת מדרום לרחוב הרצל וממערב לרח׳ הרב וורנר.

[2] ככל הנראה נפלה טעות סופר בהסכם הארכה, מדובר בהסכם על שנה נוספת. דהיינו, הכוונה היא עד ליום 30/09/2019.

הנכס הנדון מהווה מגרש א-רגולרי, צורתו דמוית טרפז, עליו בנוי מבנה מסחרי חד-קומתי ותיק הכולל 9 חנויות קטנות בשטח כולל של כ- 475 מ״ר.
במגרש הנדון, מתוכנן להקים מגדל מעורב שימושים (מגורים, מסחר ומשרדים) בן 9 קומות מעל 4 קומות מרתפי חניה.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים עם קומת קרקע מסחרית בני 2-6 ק׳ לצד בניינים בעלי שימושים מעורבים חדשים שנבנו/נבנים במסגרת התחדשות עירונית. רמת הפיתוח בסביבה הקרובה מלאה.

7. <u>המצב התכנוני/רישוי:</u>

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית נת/100/ש:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31/05/1973 בי.פ. 1922.

עפ״י התכנית סווגה החלקה בייעוד ״אזור מסחרי 4״.

<u>להלן זכויות הבניה בייעוד מסחרי 4 כמפורט בטבלה ב׳:</u>

מגרש מינימאלי	500 מ״ר		750 מ״ר		1,000 מ״ר
מס׳ קומות	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00
שטח מבונה	150.0%		152.5%	155.0%	157.5%
קו בניין צידי	4.00	5.00	5.80	6.60	7.40
קן בנין אחורי	6.00	6.00	6.00	6.80	7.60

<u>להלן חלק מהוראות התכנית:</u>

- השימושים המותרים – מסחר ומשרדים, מלונאות ו/או מסחר משרדים ומגורים בהסכמת הועדה המקומית.
- חדרי מדרגות נפרדים יקבעו למגורים.
- תותרנה קומת המגורים מעל קומות החנויות והמשרדים.
- קו בנין 0 יתייחס רק לשתי הקומות התחתונות.
- הבלטת מרפסות תותר עד 1.2 מ׳ מקו בנין קדמי וכדי 1.5 מ׳ מקו בנין אחורית.
- במידה וקיים מבנה המיועד להריסה לצורך ביצוע התכנית, תינתן תוספת אחוזי בניה בשיעור של 1% משטח המגרש לשטח רצפות שהוא 5% משטח המגרש, ובלבד שהתוספת הכללית לא תעלה על 6% משטח המגרש.
- באזור בו מותר לבנות 6 קומות ומעלה תינתן תוספת בשיעור של 2.5% משטח המגרש לטובת קומת הגג בלבד וזאת, בכפוף לתנאים הבאים:
  - מספר הדירות הכללי לא יעלה על חלוקת סך השטחים המותרים לבניה ב-100.

- דירת הגג תוקם בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מצידי הבניין.
- שטח דירת הגג לא יקטן מ-75 מ״ר.
- דירת הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג.

7.1.2. <u>תכנית נת/7/400:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 26/08/1982 בי.פ. 2844.

תכנית כוללנית ומסווגת את החלקה בייעוד ״אזור מסחרי״ וקובעת בין היתר את ייעודי הקרקעות והשימוש בבניינים וכן, התווית דרכים וכן קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

7.1.3. <u>תכנית נת/114/ 57:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31/03/1987 בי.פ. 3439.

עפ״י תכנית זו סומן חלק מן מהחלקה שבנדון המיועד להפקעה ע״י הוועדה המקומית, בייעוד מדרחוב לתנועת הולכי רגל, רכבי בטחון וכלי רכב אחרים.

תנועת כלי רכב אחרים תוגבל לפי סוגים ושעות מוגדרות לצרכי פריקה וטעינה לעסקים ולבניינים הגובלים במדרחוב, לפי אישור או צווים של המפקח על התעבורה, או רשויות התמרור המוסכמות.

7.1.4. <u>תכנית נת/100/ש/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 14/06/1987 בי.פ. 3459.

התכנית מהווה תכנית שינויים לתכנית הראשית נת/100/ש. בין היתר מפורטים השינויים באזורי המסחר כדלקמן:

- השכרת מקומות חניה או שימושם בחניון תאושר רק לאחר שיוכח לוועדה המקומית כי הוקצו לדיירי הבניין – לרבות חנויות ועסקים אחרים – מספר מקומות חניה עפ״י התקן המחייב.
- לא תומצא תעודת גמר במקרה זה אלא משהוכח לשביעות רצון הועדה המקומית כי האמור לעיל בוצע בהתאם.
- למרתפי חניה תת-קרקעיים תותר הבניה בקו בניה ״0״ לגבולות הצדדיים והאחוריים. שטח החניון לא יכלל באחוזי הבניה.
- הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה בשני מגרשים או יותר, לרשום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, לאסור הקמת גדרות או לקבוע הריסה גדרות וכו׳ ולהתנות זאת בהיתר לבניה. ההתניה הנ״ל תרשם כהערת אזהרה בטאבו.
- באזורים בהם מותר לבנות בניין בן 3 קומות ומעלה תינתן תוספת זכויות בשיעור של 2.5% משטח המגרש לטובת קומת הגג. הבניה על הגג לא תכסה יותר מ- 50% משטח הגג.

<u>להלן טבלת זכויות בייעוד ״אזור מסחרי 4״:</u>

מגרש מינימאלי	500 מ״ר		750 מ״ר		1,000 מ״ר
מס׳ קומות	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00
שטח מבונה	120%	150.0%	152.5%	155.0%	157.5%
קו בניין צידי	4.00	5.00	5.80	6.60	7.40
קן בנין אחורי	6.00	6.00	6.00	6.80	7.60

7.1.5. <u>תכנית נת/400/ 7/ 87:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 10/09/1989 בי.פ 3696.

התכנית מגדירה תקן חנייה לשימושים ולמרכיבים השונים, כדלקמן:

מגורים – 1 מ״ח / לדירה עד 120 מ״ר,
0.75 מ״ח/ לדירה מעל 120 מ״ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת.
0.5 מ״ח / לבית בן דירה אחת מעל 120 מ״ר.

מסחר – בחנויות כל-בו/ מרכולים עד 200 מ״ר מ״ח אחד /25 מ״ר מסחרי.
חנויות עד 500 מ״ר מ״ח אחד/ 30 מ״ר מסחרי.

משרדים – שירותי אשנב (בנק/דואר/משרד גביה) מ״ח אחד/ 30 מ״ר משרדים.
משרדים אחרים מ״ח אחד/40 מ״ר משרדים.

7.1.6. <u>תכנית נת/400/ 7/ 96/ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 01/12/1996 בי.פ 4462.

התכנית מגדירה קו בניין צדדי ואחורי 0.00 לצורך הקמת מרתפים למעט בבתים צמודי קרקע.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית הס/100/ש/1:</u>

הפרוטוקול אושר בישיבת ועדה מס׳ 9 מיום 01/10/2014 בעניין תוספת שטחי שרות לתכנית הראשית נת/100/ש/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14/06/1987.

בנוסף לשטחים המפורטים בתכנית הראשית, תינתן תוספת שטחי שרות לשימושים הבאים: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשת ומקמרות, כדלקמן:

<u>באזורי מגורים א-ט ומסחרי 5-1 (כאשר השימושים הם מסחר בק.ק ומגורים מעל):</u>

א. שטחים תת״ק - עד 2 קומות מרתף לשימושים המותרים בתכנית נת/100/ש/1, בהיקף של עד 80% משטח המגרש. מחסנים פרטיים לדיירי הבית יותרו בהיקף של עד 6 מ״ר/ליח״ד.

ב. מפלס הכניסה הקובעת - גרעין המבנה (חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים, מתקנים ומע׳ טכניות), מבואת כניסה בשטח של לפחות 20 מ״ר, חדר עגלות ואופניים עפ״י התקנות ובשטח של לפחות 30 מ״ר, שטחים משותפים, מחסנים דירתיים עד 6 מ״ר/ליח״ד.
כל השטחים הנ״ל ייבנו בתחום הקונטור הקומה שמעל.
בקומת כניסה גבוהה (כפולה) תיתנן אפשרות להקמת המחסנים בקומת הביניים.
במקרים בהם קומת הכניסה הינה קומה מסחרית (אזור מסחרי 5-1) שטחי השרות למסחר יהיו עד 30% מהשטח העיקרי למסחר.

ג. מעל מפלס הכניסה הקובעת - תוספת בהיקף של עד 30% מהשטח העיקרי המותר לשימושים הבאים: גרעין המבנה – חדרי מדרגות, מעליות מבואה קומתית ומעברים משותפים ממ״דים וממ״קים, מתקנים ומע׳ טכניות וכד׳.

<u>באזורי התעסוקה (מסחרי 5-1 כפי שמוגדר בנת/100/ש/1)</u>

בבקשות הכוללות שימושים לתעסוקה (משרדים) תינתן תוספת בהיקף של עד 40% מהשטח העיקרי המותר במגרש. התוספת תתווסף כשטח שרות למטרות הבאות: בטחון ובטיחות, מערכת טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה, מבואות וח.מ, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים.

7.2.2. <u>נת/מק/14/801 (408-0266767)</u>

<u>מטרת התכנית:</u>

מימוש זכויות מתכנית נת/100/ש/1 ומתכנית תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת זכויות בניה וקומות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- תוספת שטח כולל לבניה מ-2257.5 מ"ר ל-4,898.32 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) בנוסף מרפסות 300 מ"ר (12 מ"ר ל- 25 יח"ד).
- תוספת מספר יח"ד מ- 9 ל- 25 (מתוכם 5 יחידות עפ"י תמ"א 38) עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק ע"י:
  - שינוי הוראות התכנית בדבר גובה קומה:
    לקומת מסחר + קומת ביניים (משרדים) – 8.5 מ'.
    לקומת מגורים – 3.4 מ'.
    לקומות עליונות – (9-8) – 5.0 מ'.
  - הגדלת מס' הקומות מ- 2 ק' מרתף + 5 קומות ל- 4 ק' מרתף + ק.ק למסחר כולל קומת ביניים למשרדים + 9 קומות מגורים + גג טכני.
- שינוי תכסית מ-30% ל- 90% עפ"י 62א(א)(9) לחוק.
- הארכת דרך בתוואי המאושר עפ"י 62א(א)(2) לחוק.
- שינוי קווי בנין עפ"י 62א(א)(4) לחוק.
- תוספת שטח שרות תת קרקעי ומספר קומות עפ"י 62א(א1)(8) לחוק.
- ניוד שטחים בין הקומות ע.ק ות.ק עפ"י 62א(א)(9) לחוק.

להלן סיכום זכויות הבניה מטבלת הזכויות - סעיף 5 להוראות התכנית בתא שטח מס' 1:

שטח המגרש – 617 מ"ר

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 2,383.8 מ"ר (כולל מרפסות מקורות בשטח 12 מ"ר ליח"ד)

שטח שרות עילי - 594.32 מ"ר.

שטח עיקרי תת קרקעי - 691 מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי - 1,530 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה - 25 יח"ד (צפיפות של 40 יח"ד/לדונם).

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת - 11.

מס' קומות בתת הקרקע - 4.

להלן סיכום שטחי הבניה המותרים בתכנית:

ייעוד	מהות	שטח במ"ר
מסחר ומשרדים	עיקרי עילי	192.5
מגורים	עיקרי תב"ע	1,228
מגורים	תמ"א 38	663.3
מגורים	מרפסות	300
סה"כ שטח עיקרי עילי		**2,383.8**
מסחר ומשרדים	שרות עילי	77
מגורים	שרות עילי	373
מגורים	תמ"א 38	144.3
סה"כ שירות עילי		**594.3**

7.3. רישוי:

7.3.1. מעיון בתיק הבניין אותרו היתרי הבניה כדלקמן:

מס' היתר	תאריך	שם המבקש	הערות
7472	26/01/1965	מנדלבליט בלה	שינוי חלון ראוה
13041	25/04/1980	רבי חורנוב	שינויים בחזית ושינויים פנימיים
20210120/4	14/09/2021	ח.י. הארי בצלאל	הריסת מבנה חד קומתי
20210254/4	30/11/2021	ח.י. הארי בצלאל	חפירה ודיפון

7.3.2. בקשה להיתר בניה מס' 20210254/4:

מרכיב	עילי	תת"ק		
	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	ממ"ד/מקלט במ"ר	שטח חניה במ"ר
מגורים	1,943.69		314.4	601.66
מרפסות שמש	299.12			
מסחר	125.64		13.68	443.34
משרדים		282.96		
סה"כ	**2,368.45**	**282.96**	**328.1**	**1,045**

מדובר בבקשה להיתר לחפירה ודיפון. עפ"י הבקשה מדובר בבניין חדש הכולל 4 קומות מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים למשרדים, 7 קומות מגורים + גג טכני וכן, הקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי. הואיל ולא מדובר בהיתר בניה לכלל הבניין, הרי ששטחים אלו לא הובאו בחשבון בשומה זו.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית נת/מק/14/801. לטענת שמאי המשיבה, שטחי המסחר מתקזזים בשני מצבי התכנון ולפיכך, חושבה ההשבחה בגין מרכיב המגורים בלבד.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון במצב הקודם מגורים בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 בשיעור של 155% בתוספת 1% בגין הריסה ו-2.5% בגין בניה על הגג תוך הפחתת השטח המסחרי המותר לבניה. בהתאם לכך, מתקבל על ידה מגורים בשטח עיקרי של 793 מ״ר (לא הוצג תחשיב). בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה לאור צורת המגרש וחובת הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית של 0.9.

בסה״כ, מתקבל בשומת המשיבה במצב הקודם 713.7 מ״ר אקו׳.

במצב החדש, הובאו בחשבון שטחים בהתאם להוראות תכנית נת/מק/14/801 ולפיה נוספו זכויות בניה למרכיב המגורים כדלקמן: עיקרי בשטח של 1,228 מ״ר אשר חושב לפי מקדם 1, 691 מ״ר שטח עיקרי ת״ק אשר חושב לפי מקדם 0.3 ובסה״כ מתקבל 1,435.3 מ״ר אקו׳.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בגין תוספת מגורים בשטח של 721.6 מ״ר אקו׳ מבונה.

<u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים, בהתבסס על נתוני השוואה הבאים:

- <u>עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין הנדון:</u>

תאריך עסקה	תמורה בש״ח	שטח	קומה	שווי למ״ר בנוי בש״ח
30/04/2017	3,600,000	115 מ״ר	6	31,304
06/03/2016	3,139,000	115 מ״ר	2	27,296
31/12/2015	3,450,000	115 מ״ר	3	30,000
06/09/2015	3,500,000	115 מ״ר	5	30,435
		ממוצע		**29,759**
		בהפחתת מע״מ לפי	17%	25,435
		בהפחתת יזמות	20%	21,196
		בהפחתת ע. בניה לפי	7,500 ₪/מ״ר	**13,696**

○ <u>שומות מכריעות:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למגורים בש״ח	מ״ר מבונה למסחר	הפרש בין קומות	הערות
עאטף עאלם	גד מכנס 17	8263/23-24	15/08/2012	13,550 / 9,000			9,000 לקומה ממוצעת ו-13,550 לקומות עליונות
רינת וויס רביב	דוד המלך 1	8270/56	05/07/2017	12,500	23,500		
מוטי דיאמנט	דיזינגוף 32	8264/6	21/12/2015	5,000	20,000	2.5%	
יצחק ברמן	גד מכנס 19	8263/148	26/03/2015	7,300		5.0%	
שושי שרביט שפירא	יוסף לפיד 3	8247/228	18/02/2016	7,800		2.5%	

מהשומות מכריעות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 8,300-9,200 ₪/מ״ר מבונה.

לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 9,000 ₪/מ״ר מבונה אקוי׳.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם	
שטח עיקרי למגורים עילי	793
מקדם הפחתה לצורה וחובת הכנת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית	0.9
סה״כ שטח עיקרי משוקלל מצב קודם	**713.7**
מצב חדש	
שטח עיקרי למגורים עילי לחיוב	1,228
שטח עיקרי מגורים תת קרקעי	691
מקדם הפחתה למיקום במרתף	0.3
סה״כ שטח עיקרי משוקלל מצב חדש	**1,435.3**
השבחה	
סה״כ שטח עיקרי לחיוב	721.6
שווי מ״ר מבונה בש״ח	9,000
סה״כ ההשבחה בש״ח	**6,494,400**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין אישורה של תכנית נת/מק/14/801 ולאור הבקשה להיתר לחפירה ודיפון מס' 20210254/4.

<u>מצב קודם</u> - בבחינת השווי המיטבי במצב הקודם הוצגו בשומת המבקשת שתי חלופות, כדלקמן:

<u>חלופה א'</u> – בחלופה זו הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש, תכנית נת/100/ש/1 וכן פרוטוקול שטחי שרות מס' נת/הס/100/ש/1. לשיטת שמאי המבקשת, זכויות הבניה המותרות הינן 155% בנייה ובתוספת 1% בהריסת המבנה הקיים על החלקה מתקבל 962.5 מ"ר. מתוכם 192.5 מ"ר המשויך לרכיב המסחר והיתרה בשטח של 770 מ"ר משויכת לרכיב המגורים.
בנוסף, בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם 691 מ"ר שטח תת קרקעי עיקרי אשר חושב לפי מקדם אקו' 0.3 (לשיטת המבקשת השטח התת קרקעי מהווה 80% משטח המגרש מתוכם 70% מהווים שטחים עיקריים – לא הוצג תחשיב). לשיטתו, מתקבל מגורים בשטח של 977.3 מ"ר אקו' וכן, מסחר בשטח של 192.5 מ"ר אקו'. במכפלת השווי למ"ר מבונה מתקבל שווי של 8,932,000 ₪. מהשווי הגולמי בוצעו הפחתות בשל המצב התכנוני והמשפטי.
לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון את ההפחתות הבאות:
דמי פינוי לדיירים מוגנים בסך כולל של 2,679,000 ₪, עלות ביצוע כביש גישה בסך 500 אלש"ח, עלות הטמנת קו חשמל והקמת חדר טרנספורמציה לחברת החשמל בסך 200 אלש"ח, עלות העתקת עץ בסך 85 אלש"ח וכן עלות הריסת המבנה הקיים על החלקה בסך של 118 אלש"ח. בסה"כ, מתקבלת על ידו הפחתה כוללת בסך של 3,582,000 ₪. בנוסף, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.89[3] בגין פינוי הדיירים המוגנים המחזיקים בשלוש חנויות. בנוסף, הובאו בחשבון ההכנסות מדמי השכירות לכל תקופת הדחייה (שנתיים). מדובר בהכנסה בסך של 853,000 ₪ בשנה. בהיוון לפי מקדם 0.863 מתקבלת הכנסה מהוונת בסך של 1,530,000 ₪ במעוגל.

לסיכום, בחלופה זו מתקבל על ידו שווי של 6,291,000 ₪ במעוגל.

<u>חלופה ב'</u> – בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי הנכס בגישת היוון הכנסות. בהתאם לחוזי השכירות במקרקעין כמפורט בסעיף 4.2 לשומת המבקשת מתקבלים דמ"ש חוזיים בסך של 71,083 ₪/לחודש עבור תשע חנויות ובסה"כ בהכנסה שנתית בסך של 853,000 ₪ במעוגל. בשומת המבקשת, הובא בחשבון היוון בשיעור של 7.6% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2016. דמי השכירות משקפים שווי של 11,223,684 ₪. בניכוי עלות שיפוץ למבנה בסך של 950,000[4] ₪, מתקבל שווי נכס בחלופה ב' בסך של 10,274,000 ₪ במעוגל.

לטענת שמאי המבקשת, חלופה ב' עדיפה וכן, שווי הנכס כבנוי במצבו הנוכחי עולה על שווי זכויות הבניה במצב הקודם.

---

[3] הובא בחשבון דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% לקרקע.

[4] 2,000 ₪ למ"ר בנוי בהכפלת השטח הבנוי של 475 מ"ר = 950,000 ₪.

מצב חדש - במצב החדש, הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתכנית נת/מק/14/801. במקרה הנדון מדובר במגורים בשטח עילי של 1,891 מ״ר, מתוכם 1,228 מ״ר מכח התב״ע המחוייבים בהשבחה ו - 663.3 מ״ר מכח תמ״א 38 הפטורים מתשלום היטל השבחה. בנוסף, הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים במרתף בשטח של 691 מ״ר לפי מקדם 0.3, ובסה״כ 1,435.3 מ״ר אקו׳ למגורים. בנוסף, הובא בחשבון מסחר בשטח עיקרי של 192.5 מ״ר, מתוכם חוייבו 126 מ״ר במקדם שווי 1.0.

מהמפורט לעיל, מתקבל שווי בסך של 9,976,000 ₪ במעוגל. משווי זה נוכו העלויות הבאות:

- אומדן דמי פינוי דיירים מוגנים - 2,679,000 ₪,
- עלות הקמת כביש גישה - 500,000 ₪,
- עלות בניית מתקן אוטומטי - 250,000 ₪,
- עלות ביצוע הטמנת קו חשמל וחדר טרנספורמציה - 200,000 ₪,
- עלות העתקת עץ - 85,000 ₪,
- עלות הריסת מבנים קיימים - 118,000 ₪.

בניכוי סך העלות הכוללת (3,832,000 ₪) מתקבל על ידו שווי של 6,145,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון דחייה לאור הדיירים המוגנים בנכס לפי מקדם 0.89 ומנגד, תוספת דמי שכירות מהוונים בתקופת הביניים עד להריסת המבנה בסך של 1,530,000 ₪.

לאור האמור לעיל, מתקבל בשומת המבקשת במצב החדש שווי של 6,998,000 ₪. לפיכך, נקבע על ידו כי במקרה הנדון, התכנית אינה משביחה.

לעניין ערכי שווי מ״ר מבונה/בנוי:

רכיב מגורים:

בשומת המבקשת, נקבע השווי עפ״י שומות מכריעות בסביבת הנכס ושומות ועדה וכן, עסקאות השוואה כדלקמן:

שומות מכריעות + שומות וועדה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה שמאי וועדה	שווי מ״ר מבונה שמאי מכריע
מוטי דיאמנט	הרצל 4,6,8	8264/3,4,5,6	21/12/2015	5,000	5,000[5]
אלי כהן	הרצל 4,6,8	8264/3,4,5,6	27/07/2020	6,600	6,600
שלומי יפה	סמילנסקי 17	8264/76	16/07/2018	6,200	5,800

ביחס למועד הקובע 10/2016 ובהתאם לקומה ממוצעת בנכס הנדון נקבע על ידו שווי למגורים של 5,200 ₪/למ״ר מבונה אקו׳ המגלם מרפסות והצמדות.

[5] בנוסף, בשומת מכרעת של מר מוטי דיאמנט ניתנה תוספת של 600 ₪/למ״ר עבור שטח עיקרי מעל קומה 9 בגין נוף פתוח לים.

לצורך בקרה, הוצג בשומת המבקשת תחשיב חלופי בגישת החילוץ ע"י עסקאות השוואה מפרויקט סמוך ברחוב הרצל 4-8, כדלקמן:

מועד עסקה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מס' קומה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח מגלם הצמדות ומרפסת שמש, במעוגל
02/06/2016	3	90	8	2,125,000	23,600
06/06/2016	3	90	7	2,100,000	23,300
19/06/2016	4	109	2	2,225,000	20,400
22/06/2016	3	90	6	2,055,000	22,800
23/06/2016	3	90	13	2,250,000	25,000
03/07/2016	4	109	1	2,200,000	20,200
23/08/2016	4	109	2	2,205,000	20,200
31/08/2016	4	110	22	2,770,000	25,200
01/09/2016	3	90	9	2,150,000	23,900
01/09/2016	4	110	18	2,660,000	24,200
20/09/2016	3	100	11	1,950,000	19,500
20/09/2016	4	110	11	2,200,000	20,000
20/09/2016	3	90	11	1,950,000	21,700
27/10/2016	3	90	15	2,350,000	26,100
06/11/2016	4	110	1	2,150,000	19,500
08/11/2016	4	110	17	2,750,000	25,000
26/01/2017	4	120	14	2,415,000	20,100
09/02/2017	4	110	8	2,149,140	19,500
ממוצע	**3.6**	**102**	**10**	**2,258,563**	**22,233**

<u>להלן חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה</u>:

מסד נתונים	
סטנדרט בניה	רגיל
שטחי שירות עיליים משותפים ליח"ד במ"ר	30.1
שטח שירות תת-קרקעי ליח"ד במ"ר	45
שטח דירה פלדלת ממוצע במ"ר	102
מס' חדרים	4
קומה ממוצעת	10
מרפסת במ"ר	12
מחיר למ"ר בנוי ממוצע בש"ח	22,230
מחיר דירה בנויה במעוגל	2,269,000
התאמה לקומה ממוצעת בפרויקט (קומה 4, מקדם 1% לכל קומה)	2,137,501

עלות הקמה			
תאור	**כמות**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עילי	132	4700	621,131
ש"ש תת"ק	45	2700	121,500
שטח מרפסות	12	2000	24,000
סה"כ בניה ישירה			766,631
עלות בנייה עקיפה	30.00%	מעלות בניה ישירה	229,989
סה"כ עלות הקמה במעוגל בש"ח			997,000
גישת חילוץ לשווי קרקע מבונה בש"ח			
מחיר יח"ד בממוצע בש"ח			2,137,501
בניכוי מע"מ	17%		1,826,924
בניכוי רווח יזמי	20%		1,522,436
יתרה לקרקע בניכוי עלות הקמה בש"ח			525,436
שטח פלדלת במ"ר			102
שווי למ"ר מבונה פלדלת במעוגל			**5,100**

<u>ערכי שווי - מסחר:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון שומת השמאי דיאמנט מיום 19/11/2017 למגרש הסמוך (הרצל 4), לפיה נקבע שווי של 20,000 ₪/ למ"ר מבונה למסחר.

<u>לעניין עלות פינוי דיירים מוגנים:</u>

לצורך קביעת אומדן דמי הפינוי לדיירים המוגנים הוצג מסד נתונים, כדלקמן:

עסקאות מכר לשטחי מסחר, עפ"י המדווח באתר רשות המיסים					
מיקום	**תאריך**	**שטח מדווח**	**מחיר עסקה מדווח בש"ח**	**מחיר בש"ח למ"ר**	**הערות**
הרצל 42	28/10/2018	30	1,300,000	43,333	מיקום נחות
הרצל 5	18/06/2018	48	3,350,000	69,792	מיקום דומה
הרצל 7	13/06/2017	34	1,300,000	38,235	מיקום דומה
דיזינגוף 24 פינת הרצל	02/11/2015	28	2,750,001	98,214	מיקום דומה
הרצל 5	06/07/2015	24	2,799,998	116,667	מיקום דומה
הרצל 5	24/03/2014	50	3,000,001	60,000	מיקום דומה

נתונים נוספים לדמי שכירות			
מיקום	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשיים בש"ח**	**דמ"ש למ"ר**
כיכר העצמאות פינת הרצל	120	35,000	292
כיכר העצמאות	40	11,000	275
כיכר העצמאות פינת הרצל	36	10,000	278
כיכר העצמאות	100	22,000	220

נתוני בסיס לתחשיב	
דמ״ש ראויים למ״ר מסחרי	220
שיעור היוון שנתי למסחר	7.60%
שווי מ״ר בנוי	34,800
מקדם שווי לדמי מפתח	60%
תוספת בגין ע. פינוי (1/3 מדמ״מ)	33%
מקדם דחייה	89%

שם דייר מוגן	שטח במ״ר אקו׳	שווי בבעלות חופשית	שווי דמי מפתח מלאים 60%	תוספת בגין עלויות פינוי (1/3 מדמ״מ)	סה״כ עלות פינוי דייר מוגן בש״ח
בית המרקחת ״תרופה״ - יקותיאל אילוז	56	1,934,880	1,160,928	386,976	1,547,904
חנות תכשיטים ״שולץ״ - שולץ בצלאל	27	939,600	563,760	187,920	751,680
חנות ״פרוגינו״ - שושנה זרוג	בהתאם לפס״ד ת״א 27261-04-16 מיום 28/01/21				379,100
סה״כ אומדן עלויות הפינוי בש״ח, במעוגל					**2,678,700**

<u>להלן שווי הנכס בשומת המבקשת מצב קודם:</u>

תחשיב לחלופה א׳						
מהות	שטח במ״ר	שטח לחיוב במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳	שווי למ״ר מבונה בש״ח	סה״כ באלפי ₪
שטח לשימוש עיקרי במ״ר במרתף	691	691	0.3	207	5,200	1,078
שטח עיקרי לשימוש מגורים במ״ר	770	770	1	770	5,200	4,004
שטח עיקרי למסחר במ״ר	192.5	192.5	1	192.5	20,000	3,850
סה״כ שווי גולמי						**8,932**
אומדן תשלום לדיירים מוגנים						-2,679
עלות ביצוע כביש גישה						-500
עלות ביצוע הטמנת קו חשמל וחדר טרנספורמציה						-200
עלות העתקת עץ						-85
עלות הריסת מבנים קיימים						-118
סה״כ						**5,350**
מקדם דחייה בגין דיירים מוגנים בנכס					89%	4,761
דמי שכירות בתקופת ביניים						1,530
סה״כ שווי מצב קודם בש״ח						**6,291**

תחשיב חלופה ב' - גישת היוון הכנסות	
דמ"ש חודשיים בנכס נכון למועד הקובע	71,083
דמ"ש שנתיים בנכס נכון למועד הקובע	853,000
שיעור היוון בהתאם לשמאי ממשלתי למועד 2/2016	7.6%
שווי הנכס לצמיתות	11,223,684
עלות חיזוק ושיפוץ	950,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח במעוגל	**10,274,000**

<u>להלן שווי הנכס בשומת המבקשת - מצב חדש</u>:

מצב חדש						
מהות	**שטח במ"ר**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ באלפי ₪**
שטח לשימוש עיקרי במ"ר במרתף	691	691	0.3	207	5,200	1,078
שטח עיקרי לשימוש מגורים במ"ר	1,891	1,228	1	1,228	5,200	6,386
שטח עיקרי למסחר במ"ר	192.5	126	1	126	20,000	2,513
סה"כ שווי גולמי						**9,976**
אומדן תשלום לדיירים מוגנים						-2,679
עלות ביצוע כביש גישה						-500
עלות בניית מתקן חניה אוטומטי						-250
עלות ביצוע הטמנת קו חשמל וחדר טרנספורמציה						-200
עלות העתקת עץ						-85
עלות הריסת מבנים קיימים						-118
סה"כ						**6,145**
מקדם דחייה בגין דיירים מוגנים בנכס				89%		5,469
דמי שכירות בתקופת ביניים						1,530
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח						**6,998**
ההשבחה						**אין השבחה**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין דמי השכירות בנכס:</u>

בתגובת המשיבה צוין כי טרם הוצגו בפניו הסכמי השכירות שצוינו בשומת המבקשת. כ"כ, לא הוצג פסה"ד הקובע כי יש להחזיר את כספי השכירות. בנוסף לכך, לטענת המשיבה כל הסכמי השכירות שהוצגו ע"י המבקשת אינם רלוונטיים למועד הקובע.

8.3.2. <u>לעניין שווי מצב קודם:</u>

לטענת המשיבה התשתית אשר עליה התבסס שמאי המבקשת בקביעת השווי במצב קודם שגויה וזאת, מהטעמים הבאים:

- שמאי המבקשת היוון את דמי השכירות בנכס <u>לצמיתות</u> בשיעור היוון של 7.6% למרות גילו של הנכס והעובדה כי תוחלת חייו יסתיימו. לא נמצא ולא הוצג היתר בניה לנכס המצביע על שימוש מסחרי בכל חלקיו. בנוסף, היתר הבניה המוקדם ביותר הינו משנת 1942 וגם הוא עבור שינויים פנימיים. כ"כ, גם בהיתרים הנוספים אכן צויין כי המבנה בשטח של 475 מ"ר אולם, ללא פירוט של שאר השימושים הקיימים בהיתר. לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי יש להוון את ההכנסות מהנכס לשנים ספורות בלבד ואם בכלל.
- לטענת המשיבה, עפ"י תכנית נת/100/ש/1 ניצול הזכויות בקומת הקרקע לא יעלה על 30% תכסית ובמקרה הנדון, 185 מ"ר ברוטו. ולכן, כל הבניה מעבר לשטח הזה בנוי בסטיה ניכרת מתכנית. עוד נטען על ידו כי, בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש ותכנית נת/57/114 הבניה תותר רק על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית.
- לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי השימוש היעיל במצב התכנוני הקודם הינו מימוש זכויות הבניה בהתאם להוראות נת/100/ש/1 תוך התחשבות בהוראות נת/57/114.

לחיזוק טענות המשיבה, נטען בתגובתה כי הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשת ביום 21.6.2012 בתמורה ל- 14,950,000 ₪.

8.3.3. <u>לעניין הדיירים המוגנים:</u>

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת צוינו רק שני דיירים מוגנים וכן, לא הוצגו הסכמי השכירות העדכניים בין השוכרת למבקשת.

בתגובת המשיבה הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 8149-10-18 רודיקה גטה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים ובה נקבע כי יש שתי חלופות לטיפול בדיירים מוגנים. האחת, סידור חולף לדיירים המוגנים בזמן הבניה והחזרתם לחנויות בתום הבניה. השניה, פינוי הדיירים המוגנים ותשלום דמי פינוי.

לעניין חלופה א' – בשומת המבקשת לא נבחנה חלופה זו וכן לא נבחנה הכדאיות הכלכלית שלה לעומת פינוי הדיירים המוגנים.

לעניין חלופה ב' – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות פינוי הדיירים ובנוסף הובאה בחשבון דחייה. המשיבה סבורה כי עלות פינוי הדיירים קיימת בשני מצבי התכנון ולכן מתקזזת. כ"כ, בשומת המבקשת הובאה הפחתה כפולה, שכן כאשר מפחיתים את עלות הפינוי אין דחייה ולהיפך.

לצורך תימוכין בעמדתה, הפנה שמאי המשיבה לסעיף 15 להחלטת ועדת ערר הנ"ל.
בנוסף לאמור, סבור שמאי המשיבה כי הוצאה זו הינה חיצונית לתכנית הנובעת מהסדרים משפטיים קניינים ולכן, אין להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה וזאת, בהתאם להלכת אברמוביץ'.

8.3.4. <u>לעניין כביש הגישה:</u>

בתגובת המשיבה צוין כי אין הנחיה מפורשת ולפיה עלות הסדרת כביש הגישה לחלקה תהיה על חשבון היזם. לטענתו, במצב הקודם עפ"י תכנית נת/57/114 נחסמה הגישה לחלקה מכיוון המדרחוב (רח' הרצל), והדרך היחידה לגישה עם רכב הייתה אף היא מאותו חלק המסווג כשצ"פ עם זיקת הנאה לכלי רכב.

המשמעות הינה, כי מימוש המצב התכנוני הקודם היה כפוף להסדרת השטח כשצ"פ עם גישה לכלי רכב. עוד צויין כי, סיווג חלק מהחלקה שבנדון לדרך תורם לשווי החלקה וזאת, בשל האפשרות לשימוש בחלקה כחניה.

8.3.5. <u>לעניין המתקנים האוטומטיים:</u>

בתגובת המשיבה צויין כי עסקאות ההשוואה למגורים עליהן התבססה מגלמות מקומות חניה תת"ק. עוד נטען על ידו כי, עלות הקמת מתקן חניה אוטומטי נמוכה מעלות חניון רגיל בכלל ובפרט בחלקה שבנדון. ולכן, אין מקום להפחתת עלות הקמת מתקן החניה שכן, לא מדובר בעלות עודפת אלא במתן אפשרות לניצול זכויות הבניה בצורה המיטבית ובעלות מינימלית.

8.3.6. <u>לעניין עלויות נוספות:</u>

לטענת שמאי המשיבה, העלויות הנוספות המוצגות בשומת המבקשת (כגון: עלות העתקת עץ, עלות ביצוע הטמנת קו חשמל וחדר טרנספורמציה ועלויות הריסת מבנים קיימים) מתקזזות בשני מצבי התכנון.

8.3.7. <u>לעניין השטח לשימוש עיקרי במרתף במצב הקודם:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון בקומת המרתף עיקרי בשטח של 691 מ"ר. לטענתו, שטחים אלו הינם מכח תכנית נת/הס/100/ש/1 אשר אושרו במסגרת הקלה ובכפוף לתשלום היטל השבחה.

8.3.8. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

לטענת שמאי המשיבה, ערכי השווי כמפורט בסעיף 6 לשומתה מבוססים על שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
נת/מק/14/801	₪ 6,494,400	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 (א).
4. מיקום הנכס ברח' הרצל 2, במערב העיר נתניה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/מק/14/801 הינו 25/10/2016.
6. בשומה זו יתכנו ערכי שווי ומקדמים השונים מהכרעת הח"מ בנכסים דומים. יצויין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת מהכרעות בסביבה הקרובה ועמדות הצדדים.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס והמועד הקובע.
- המצב התכנוני והמשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 שטחי בניה - מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם מגורים בשטח עיקרי של 793 מ״ר. לאור צורת המגרש והצורך בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9. משקף 713.7 מ״ר אקו׳.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שתי חלופות:
חלופה א - בחלופה זו חושב השווי עפ״י זכויות בניה בהתאם לתכניות תקפות ובסה״כ 770 מ״ר עיקרי למגורים, 192.5 מ״ר עיקיר למסחר. בנוסף, 691 מ״ר מגורים עיקרי ת״ק (חושב במקדם 0.3) בהתאם להחלטת ועדה מס׳ הס/100/ש/1 מיום 09/09/2014.
חלופה ב- בחלופה זו חושב השווי עפ״י השטח הבנוי בפועל (475 מ״ר) ובמצבו הנוכחי.

הכרעה:
לצורך בחינת שטחי הבניה והשימוש המיטבי במצב הקודם נבחנו 2 חלופות. חלופת שווי זכויות הבניה בנכס הנדון בהתאם לתכניות תקפות בקרקע פנויה וחלופת השטח הבנוי בפועל.

10.1.1 שטחי בניה – חלופת זכויות בניה:

לצורך הכרעה בנושא הנ״ל עיינתי בהוראות תכניות נת/100/ש, נת/57/114 ו- נת/100/ש/1.

שטח הנכס הנדון הרשום הינו 770 מ״ר. בניכוי הפקעה לדרך משולבת ושצ״פ מתקבל מגרש בשטח נטו של 617 מ״ר. בהתאם לתכנית נת/100/ש, מסומן הנכס הנדון בייעוד ׳מסחר 4׳.

להלן חלק מהוראות הבניה:

במגרשים בשטח מינימלי של 500 מ״ר זכויות הבניה הינם בשיעור של 150% משטח המגרש בבניין בן 5 קומות.
ניתן לאשר תוספת זכויות בשיעור 6% משטח המגרש עבור הריסת מבנה קיים.
במבנים בני 3 קומות ומעלה ניתן לאשר תוספת זכויות בשיעור 2.5% עבור הקמת קומת גג.
תכסית הבנייה הינה בשיעור 30% משטח המגרש – קומת קרקע מסחרית.

עפ״י הוראות הבניה הנ״ל, הותרה במקרה הנדון בניה בשיעור של 158.5% משטח המגרש. משקף במעוגל כ - 978 מ״ר עיקרי למגורים ומסחר. סביר להניח כי שטח המסחר ייבנה בקומת הקרקע בתכסית מלאה דהיינו 30%. לפיכך, הובאה בחשבון במצב הקודם קומת קרקע מסחרית בשטח של 185.1 מ״ר ומגורים בשטח של כ - 793 מ״ר במעוגל.

לעניין שטחי הבניה העיקריים התת קרקעיים:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון במצב הקודם 691 מ״ר עיקרי למגורים ת״ק וזאת, בהתאם להחלטת ועדה תכנית הס/100/ש/1 .
אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה הותרה במקרה הנדון בניית מגורים ת״ק בשטח עיקרי של 691 מ״ר.

ראשית, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים עולה כי, הנכס הנדון נרכש ביום 21/06/2012. החלטת הועדה הינה מיום 09/09/2014. כלומר, גם לשיטת שמאי המבקשת, במועד המימוש ההחלטה טרם אושרה ולכן, אף לשיטתו לא שולמה השבחה בגינה.

מעבר לכך, ככל ומימוש הזכויות היה לאחר מועד אישור ההחלטה, הרי שלשיטת המשיבה דרישת היטל השבחה בגינה חלה רק במועד אישור הבקשה להיתר ובכפוף להקלה וכי מדובר בשטחים שאינם מוקנים. המשמעות היא, כי מעולם לא שולמה השבחה בגין זכויות הבניה הנוספות והנובעות ממנה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחי בניה מכוח החלטת הוועדה במצב הקודם. במקרה הנדון ובחלופה זו, הובאו בחשבון 793 מ״ר עיקרי למגורים ו – 185.1 מ״ר מסחר.

10.1.2. <u>שטחי בניה – עפ״י שטח הבנוי הקיים:</u>

לצורך קביעת שטחי הבניה הקיימים עיינתי בתיק הבניה כדלקמן:

היתר בניה מס׳ 7472 מיום 26/01/1965 לעניין שינויים בחזיתות המבנה. עפ״י המפרט, מדובר במבנה קיים ששטחו 475 מ״ר.
היתר בניה מס׳ 13041 מיום 25/04/1980 לעניין מוצע שינוי בחזית, שינויים פנימיים וכן שינוי בשימוש ל ׳מזנון בורכס׳. בהתאם לטבלת השטחים, מדובר במבנה קיים ששטחו 475 מ״ר.

יחד עם זאת,

כאמור לעיל, בהתאם לתכניות נת/100/ש, נת/57/114 ו- נת/100/ש/1 שטח התכסית המותר הינו בשיעור של 30% ובמקרה הנדון 185.1 מ״ר למסחר.

בנוסף, מעיון בחוזי השכירות המוגנת עולה כי שלושת החנויות התפוסות ע״י דיירים מוגנים הינן בשטח כולל של 131 מ״ר.

מהאמור לעיל עולה כי, בנכס הנדון נבנה בניין החורג מהתכסית המותרת. במקרה הנדון מותרת תכסית בשטח של 185.1 מ״ר ובפועל בנוי כאמור 475 מ״ר. המשמעות הינה כי 289.9 מ״ר מהווים שטח החורג מהתכסית המותרת. שטח זה כולל 131 מ״ר המוחזקים ע״י דיירים מוגנים.

לפיכך, בחלופה זו הובאה בחשבון תכסית בשטח של 185.1 מ״ר, דיירות מוגנת בשטח של כ- 131 מ״ר ושטח נוסף בשכירות חופשית בשטח של כ - 159 מ״ר.

10.2. <u>שטחי הבניה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מגורים בשטח עיקרי של 1,228 מ״ר (חושב לפי מקדם 1.0), עיקרי ת״ק בשטח של 691 מ״ר (חושב לפי מקדם 0.3). משקף לשיטתו, 1,435.3 מ״ר אקו׳.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי במרתף של 691 מ״ר לפי מקדם 0.3, שטח עיקרי עילי למגורים לחיוב בשטח של 1,228 מ״ר וכן שטח עיקרי לחיוב במרכיב המסחר של 126 מ״ר. דהיינו, 1,435.3 מ״ר אקו׳ למגורים בהתאם לעמדת המשיבה ובנוסף גם שטח של 126 מ״ר אקו׳ למסחר.

<u>הכרעה</u>:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בהוראות תכנית נת/מק/14/801 ובבקשה להיתר בניה מס׳ 20210254/4, מהם עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

<u>זכויות בניה עפ״י הוראות התכנית</u>:

מס׳ מגרש	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	שטח עיקרי על קרקעי	ש״ש על קרקעי	עיקרי ת״ק	שרות תת קרקעי
1	617 מ״ר	25	קומה 1 או 2 למסחר, 6-12 למגורים	2,383.8 מ״ר	594.3 מ״ר	691 מ״ר	1,530 מ״ר
סה״כ				**2,978.1 מ״ר**		**2,221 מ״ר**	

<u>פירוט שטחי הבניה</u>:

ייעוד	מהות	שטח במ״ר	הערות
מסחר ומשרדים	עיקרי עילי	192.5	
מגורים	עיקרי תב״ע	1,228	כולל 60% מתיקון 101
מגורים	עיקרי מכח תמ״א 38	663.3	מכח תמ״א 38
מגורים	מרפסות שמש	300	12 מ״ר/ליח״ד
סה״כ שטח עיקרי עילי		**2,383.8**	
מסחר ומשרדים	שרות עילי	77	
מגורים	שרות עילי	373	מתיקון 101
מגורים	שרות עילי	144.3	מכח תמ״א 38
סה״כ שירות עילי		**594.3**	
סה״כ שטח עילי כולל		**2,978.1 מ״ר**	

שטחים תת קרקעיים	
עיקרי	691 מ״ר
שרות	1,530 מ״ר
סה״כ	**2,221 מ״ר**

יצויין כי, זכויות הבניה מכוח הוראות תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, שטחים אלו אינם מובאים בחשבון במצב החדש.

לאור האמור לעיל, הובאו במצב החדש שטחי הבניה כדלקמן:

סיכום שטח עיקרי		
ייעוד	**שטח במ"ר**	**שיעור יחסי**
מגורים	2,191	91.92%
מסחרי ומשרדים	192.5	8.08%
סה"כ	**2,383.8**	100.00%
סיכום שטח שרות		
ייעוד	**שטח במ"ר**	**שיעור יחסי**
מגורים	517	87.04%
מסחרי ומשרדים	77	12.96%

יודגש, בשומה זו הובאו בחשבון כלל שטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י התכנית.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון מגורים בשטח עיקרי של 1,228 מ"ר, עיקרי למגורים ת"ק בשטח של 691 מ"ר, מסחר בשטח של 192.5 מ"ר וכן, מרפסות שמש בשטח של 300 מ"ר וזאת, בהתאם להוראות תכנית נת/מק/14/801.

10.3. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה לפי 5,200 ₪/מ״ר מבונה למגורים המגלם שטחי מרפסות. כ״כ, הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/למ״ר מבונה למסחר וכן שווי של כ-34,500 ₪/למ״ר מסחרי בנוי.

<u>הכרעה</u>:

10.2.1 <u>לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים:</u>

לצורך הכרעה בעניין שווי מ״ר מבונה למגורים עיינתי במספר נתונים, כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה בסביבה</u>:

לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם אקו׳ למרפסות שמש של 0.4 משווי דירתי.

גו״ח	יום מכירה	מס׳ חדרים	שטח מדווח במ״ר	שטח מרפסת שמש	מס׳ קומה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי למ״ר אקו׳ בש״ח במעוגל
8270/151/1	29/09/2016	5	156	26	13	4,600,000	27,644
8270/151/120	20/04/2017	5	156	26	12	4,650,000	27,945
8270/151/35	09/11/2017	4	155	50	19	4,461,510	26,244
8264/08	03/07/2017	3	90	12	17	2,440,000	26,068
8264/08	09/03/2017	3	90	12	16	2,415,000	25,801
8264/08	09/02/2017	4	110	13	8	2,149,140	18,869
8264/08	08/11/2016	4	110	13	17	2,750,000	24,144
8264/08	06/11/2016	4	110	13	1	2,150,000	18,876
8264/08	27/10/2016	3	90	12	15	2,350,000	25,107
8264/08	20/09/2016	3	100	12	11	1,950,000	18,822
8264/08	20/09/2016	4	110	13	11	2,200,000	19,315
8264/08	20/09/2016	3	90	12	11	1,950,000	20,833
8264/08	31/08/2016	4	110	13	22	2,770,000	24,320
8264/8	01/09/2016	4	110	13	18	2,660,000	23,354
8270/65-14	20/04/2017	4	107	2	7	2,000,000	18,587
8270/65-05	08/11/2017	4	112	2	3	2,350,000	20,870
		3.8	**112.9**	**15.3**	**12.6**	**2,740,353.1**	**22,925.0**

מהנתונים הנ״ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 22,900 ₪/ למ״ר בנוי אקו׳. יחד עם זאת, בנכסים להם מוצמד מ״ח אחד מתקבל בממוצע שווי של 22,000 ₪/למ״ר בנוי אקו׳ במעוגל לדירות בקומה ממוצעת מספר 12. ביחס לקומה ממוצעת בנכס הנישום (קומה 4) הובאה בחשבון הפחתה של 1% לקומה.

בניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה (8,000 ₪/למ״ר אקו׳) מתקבל שווי בגבולות של 6,400 ₪/מ״ר מבונה.

שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח
ג. בלטר	הרצל 11-13	8268/61,70,73,95	17/11/2017	5,200
גד נתן	אוסישקין 14	8263/48	09/04/2018	7,000
ערן ירקוני	ראשון לציון 29	8263/68	15/03/2019	7,500
עומר סרחאן	אוסישקין 37-39	8262/42-43	08/04/2019	6,100
מ. דיאמנט	דיזנגוף 32	8264/6	21/12/2015	5,000
דוד דדון	אוסישקין 8	8263/43	27/07/2020	7,500
שלומי יפה	יהושע שטמפפר 7	8264/100	01/10/2014	5,000
שלומי יפה	סמילנסקי 17	8264/76	16/07/2018	5,800
רינת וויס רביב	דוד המלך 1	8270/56	05/08/2017	12,500
עאטף עאלם	גד מכנס 17	8263/23-24	15/08/2012	₪ 9,000

מהנתונים הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 7,060 ₪/מ"ר מבונה למגורים. בהתעלם משומות מכריעות לנכסים בקו ראשון לים מתקבל שווי ממוצע של 6,150 ₪/מ"ר במעוגל.

יצויין, כי בשומת הח"מ לנכס סמוך ברח' הרצל 4 גו"ח 8264/3-5 נקבע נכון למועד הקובע 27/07/2020 שווי של 6,600 ₪/למ"ר מבונה ובהתאמה למועד הקובע בשומה זו (עלייה של 6.2% בין המועד הקובע כאן למועד הקובע בהכרעה הנ"ל), מתקבל שווי במעוגל של 6,214 ₪/למ"ר מבונה).

סקר השתנות מחירים מאת חברת דנוס ושות שמאי מקרקעין בע"מ:

סקר השתנות מחירים דנוס	
מחיר ממוצע לדירת 4 חד' רבעון 3 / 2016 בנתניה	₪ 1,712,000
מחיר ממוצע לדירת 4 חד' רבעון 4 / 2016 בנתניה	₪ 1,760,000
מחיר ממוצע לדירת 4 חד' רבעון 3 / 2017 בנתניה	₪ 1,750,000
ממוצע	₪ **1,740,667**
שטח דירתי ממוצע	**110**
שווי מ"ר דירתי בממוצע	₪ **15,824**

מהסקר הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע של 15,800 ₪/למ"ר בנוי. בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם 0.5 (דירה בשטח של 116 מ"ר אקו'), מתקבל שווי של 15,000 ₪/למ"ר בנוי אקו'. בהפחתת רווח יזמי ומע"מ שחוקים (20%) ועלות בניה (8,000 ₪/למ"ר אקו'), מתקבל שווי של 4,500 ₪/למ"ר מבונה אקו' למגורים.

סיכום נתוני מגורים	
שמאים מכריעים בסביבה	7,018
סקר דנוס	4,505
חילוץ מעסקאות בסביבה	6,300
הכרעת החי"מ בנכס סמוך	6,600
שווי ממוצע	**6,106**

לאור האמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע משוקלל של 6,100 ₪/למ"ר מבונה אקו' למגורים במעוגל.
לסיכום לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי של 6,250 ₪/למ"ר מבונה אקו' נכון למועד הקובע.

10.2.2 <u>לעניין שווי מ"ר מבונה/בנוי למסחר:</u>

<u>גישת היוון הכנסות</u>:

מחוזי השכירות בנכס הנדון (בנטרול דמ"ש המתקבלים מחנויות המושכרות בשכירות מוגנת), מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך ממוצע של 213 ₪/למ"ר.

<u>להלן נתוני שכירות נוספים בסביבה</u>:

נתונים נוספים לדמי שכירות			
מיקום	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשיים בש"ח**	**דמ"ש למ"ר**
כיכר העצמאות פינת הרצל	120	35,000	292
כיכר העצמאות	40	11,000	275
כיכר העצמאות פינת הרצל	36	10,000	278
כיכר העצמאות	100	22,000	220
ממוצע			**266**

מהנתונים הנ"ל מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של 266 ₪/למ"ר בממוצע. בהתאמה למיקום הנכס (0.85), מתקבלים דמ"ש של 226 ₪/למ"ר/חודש.

תאור	ש"ח
דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח בממוצע	219
שכירות שנתיית למ"ר בש"ח	2,632
שיעור היוון (עפ"י שמאי ממשלתי)	7.60%[6]
שווי מ"ר בנוי בש"ח	**34,634**

[6] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מאת השמאי הממשלתי – מחצית השנייה של שנת 2016.

תחשיב חילוץ לשווי מ״ר מבונה:

תיאור	ערך
שווי מ״ר	34,634 ₪
יזמות	15%
עלות בניה (כולל העמסות)	8,000 ₪/מ״ר
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**22,120**

גישת השוואה:

כתובת	גו״ח	יום מכירה	שטח מדווח במ״ר	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי למ״ר בנוי בש״ח במעוגל	שנת בניה
שטמפר 11	8264/50	02/08/2017	109	4,200,000	38,532	1986
סמילנסקי 14	***8264/78/14***	***08/03/2017***	***19***	***1,525,000***	***80,263***	***1980***
שטמפר 15	8264/55/1	06/09/2016	39	750,000	19,231	1970
הרצל 22	8264/42	08/06/2017	15	210,599	14,040	1960
העצמאות 13	***8270/58***	***15/06/2017***	***39***	***446,000***	***11,436***	***1970***
ממוצע שווי מ״ר בנוי בנטרול עסקאות חריגות					**23,934**	

מהנתונים הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 24,000 ₪/למ״ר בנוי. בניכוי רווח יזמי שחוק (10%), ועלות בניה מופחתת (5,000 ₪), מתקבל שווי של 17,000 ₪/למ״ר מבונה למסחר במעוגל.

שומות מכריעות:

שמאי/ת	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר בנוי למסחר	שווי מ״ר מבונה למסחר
שלומי יפה	יהושע שטמפפר 7	8264/100	01/10/2014	30,000	20,000
שלומי יפה	סמילנסקי 17	8264/76	16/07/2018		20,000
רינת וויס רביב	דוד המלך 1	8270/56	05/08/2017		23,500

מהנתונים הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 21,200 ₪/למ״ר מבונה מסחר ושווי של 30,000 ₪/למ״ר מסחרי בנוי.

להלן סיכום הממצאים:

תיאור	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר בנוי
גישת היוון הכנסות	22,120	34,634
גישת ההשוואה	17,000	24,000
הכרעות שמאים מכריעים	21,167	30,000
ממוצע	**20,096**	**29,545**

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 20,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר במצב החדש. כ״כ, הובא בחשבון שווי של 29,500 ₪/ למ״ר מסחרי בנוי. בהתאמה לבינוי במבנה בן כ-90 שנה, לפי מקדם הפחתה זהיר (0.85), מתקבל שווי של כ - 25,000 ₪/למ״ר מסחרי בנוי.

10.4. <u>מקדמי שווי אקו׳:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 לשטח עיקרי למגורים ת״ק במצב החדש וכן, מקדם הפחתה בגין צורת המגרש והכנת תכנית ארכיטקטונית של 0.9.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 עבור שטח עיקרי תת״ק למגורים בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מקדם לצורת המגרש:</u>

לצורך הכרעה בקביעת מקדם הפחתה לצורת מגרש א-רגולרי עיינתי בהכרעות הבאות:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	עיר	מקדם הפחתה לצורת המגרש	צורת המגרש	הערות
07/07/2020	דוד טיגרמן	3925/225	ראשון לציון	0.97	מקבילית	
07/12/2015	שמואל רוזנברג	30790/1	ירושלים	0.9	משולש צר	
01/07/2020	יעקב פז	3928/71	ראשון לציון	0.9	טרפז	מקדם משוקלל בגין מושע וצורת מגרש
26/03/2020	שלומי יפה	6494/433	קרית אונו	0.9	טרפז	
16/04/2019	אבישי זיו	6637/850	תל אביב-יפו	0.925	טרפז	

מהנתונים הנ״ל מתקבל מקדם הפחתה בגבולות של 0.92 בממוצע. במקרה הנדון, בשל צורת המגרש מצטמצם מגוון אפשרויות התכנון בחלופת קרקע פנויה בשני מצבי התכנון. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורת המגרש של 0.95 בחלופת קרקע פנויה במצב הקודם ובמצב החדש.

<u>לעניין מקדם השווי לשטח עיקרי תת"ק:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 עבור שטח עיקרי תת"ק למגורים.

במקרה הנדון, מדובר בשטח עיקרי במפלס תת הקרקע. מקדם השווי בתת הקרקע צריך להיות בהתאמה וביחס לשווי העיקרי העילי. בשומה זו הובא בחשבון שווי עילי לפי 6,250 ₪/מ"ר.

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך שומה	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי עיקרי עילי	מקדם שווי עיקרי תת"ק	הערות
05/01/2020	ג'רבי נורית	30002/90	1	0.8	עבור שטח למגורים בבניה רוויה
29/07/2020	אלי כהן	40001/52	1	0.45	עבור שטח לתיירות
10/02/2020	אלי כהן	4342/3	1	0.5	עבור שטח למשרדים
03/07/2017	ארז כהן	2072/76,14	1	0.8	עבור שטח למשרדים
19/12/2017	שושי שרביט שפירא	5640/30,6	1	0.5	עבור שטח למשרדים
03/09/2012	אריה אריאל	6526/7	1	0.6	עבור שטח למשרדים

עפ"י המוצג לעיל, מתקבל בממוצע מקדם שווי של 0.6.

לאור האמור לעיל לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.6 עבור השטח התת קרקעי.

<u>לעניין מקדם מרפסת שמש:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון שווי מבונה למגורים המגלם את שטחי מרפסות השמש. בניתוח עסקאות ההשוואה, נבחנו שטח עיקרי ושטחי המרפסות במקדמי שווי נפרדים.

לצורך בחינת מקדם השווי למרפסות, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת שמש
יהודה פלד	6663/269	גן רחל	0.5
ארז כהן	6532/122	סירקין 23	0.5
אריה אריאל	6531/57	סוקולוב 45	0.25
ניקו פרימו	6531/201	סירקין 13	0.25
יעקב פז	9041/33	נתן יהונתן	0.5

מהשומות המכריעות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי של 0.5 עבור מרפסות השמש. יחד עם זאת, לאור מיקום הנכס ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה מרפסות שמש לפי מקדם שווי של 0.4.

10.5. <u>לעניין דיירים מוגנים:</u>

בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הדיירים המוגנים בחלקה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שווי לדמי מפתח של 60% משווי בנוי ותוספת בגין עלות פינוי בשיעור של 33% נוספים משווי דמ"מ. בסה"כ, הובאה בחשבון על ידו הפחתה בגין עלות פינוי הדיירים המוגנים בסך כולל של 2,678,700[7] ₪ בשני מצבי התכנון (מצב קודם חלופה א'). בנוסף, הובאה בחשבון בשומתו דחייה לפי מקדם הפחתה של 0.89 בגין הדיירים המוגנים בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

בנכס הנדון, חלק מהשטח הבנוי תפוס על ידי דיירים מוגנים. מדובר בזכות כלכלית הנובעת מהוראות חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972. סוגיית הדיירות המוגנת החלה כבר בשנות ה-40 עוד טרם הקמת המדינה בתקופת המנדט הבריטי. הסכמי הדיירות המוגנת נועדו להגן על השוכרים שלא תהא באפשרותם לממן את עליית דמי השכירות. מעמד הדיירות המוגנת הוסדר בחוק הגנת הדייר בשנת 1972 בו הוסדרה מערכת היחסים בין בעלי הזכויות לדיירים המוגנים.

בהתאם לחוק ולפרקטיקה, עיקר זכויותיו של הדייר המוגן מתמקדים בעיקר בנושאים הבאים:

- תשלום דמי שכירות מופחתים.
- הגנה מפני פינוי מהנכס ע"י הבעלים, למעט במקרים מסוימים כמפורט בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר.
- העברת הזכות במקרים של פטירה וגירושין, בתנאים המפורטים בחוק הגנת הדייר.

מנקודת ראות בעלי הזכויות, הדיירות המוגנת מהווה לכאורה שותפות הנכפת על הבעלים באופן המקטין את שווי זכויותיהם של הצדדים. מדובר בזכויות משותפות המאופיינת בגורם מושע, בקושי בניהול הנכס, בקושי בסחירות וכן, בדחייה באפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה/שינוי ייעוד וכל שימוש מיטבי אחר מהשימוש הקיים בפועל.

להשלמת הרקע הכללי, להלן סעיפי החוק הרלוונטיים:

"75. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת - שמונים וחמישה אחוזים;

(2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים - שבעים וחמישה אחוזים;

(3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים - ששים וששה ושני שלישי אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים - ששים אחוזים."

"80. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, יראו, לענין חישוב תקופת ההחזקה, את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו (להלן

[7] עלות פינוי לחנות 'תרופה' בסך 1,547,904 ₪ + עלות פינוי לחנות 'שולץ' בסך 751,680 ₪ + עלות פינוי לחנות 'פרוגינו' בסך 379,100 ₪.

- הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיפים 77 ו-113(ב) יראו דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים."

בהתאם לסעיף 74 לחוק נקבע בין היתר כי: *"דייר יוצא זכאי לחלק בדמי המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, מאת הדייר המוצע או בשבילו".*

יצויין כי בעניין זה, חוק הגנת הדייר אינו קובע כיצד יש לחשב את דמי המפתח עצמם, לא באופן כללי ולא בהתייחס לשווי המושכר.

ולענייננו,

במקרה הנדון, הוצגו שלושה הסכמים לפינוי 3 דיירים מוגנים אשר נערכו לאחר המועד הקובע.

ראשית, החלטה שנתקבלה בבית משפט השלום נתניה בעניין ת"א 22371-07-14 ות"א 27261-04-16 ח.י.הארי' בע"מ נגד שושנה זרוג מיום 28/01/2021. על פי ההחלטה נקבע כי שווי הבעלות בחנות עפ"י שמאי מומחה מטעם בית המשפט הינו בסך של 2,500,000 ₪ וכי דמי המפתח עומדים על 1,330,000 ₪. משקף, שווי דמ"מ בשיעור של כ-53% משווי הבעלות. עוד נקבע כי עלות הפינוי הינה בסך של 359,100 ₪.

בנוסף, הוצג בפני פס"ד ע"א/ 50918-03-21 מיום 15/09/2021 ולפיו לסכום הפינוי יתווספו 60 אלש"ח ובסה"כ עלות פינוי לדיירת שושנה זרוג בסך של 419,100 ₪. מדובר בהחלטות משנת 2021 ולכן, במועד הקובע לא הייתה ידועה עלות הפינוי.

זאת ועוד, בפס"ד הנ"ל נאמר ע"י שמאי מטעם בית המשפט כי דמי המפתח הנהוגים בקרב שמאים מטעם בית המשפט אשר זכו לגיבוי בפסיקה, נעים בין 55% ל-60% משווי הבעלות במושכר ונימק מדוע נכון לחשב במקרה דנן דמ"מ בשיעור של 55%. יוער, כי שמאי מטעם בית המשפט קבע את שווי דמי המפתח לפי גישת היוון היתרון הכלכלי אשר לשיטתו הינה הגישה העדיפה ביותר.

בנוסף,

הסכם להחזרת נכס נוסף בחלקה מיום 18/09/2022 בין שולץ רות בעלת ת.ז 003714235 לבין חב' הארי' בצלאל, ממנו עולה כי הדיירת המוגנת מסכימה לפנות את המושכר בכפוף לתשלום דמי פינוי בסך 1,134,000 ₪. במועד הקובע טרם נקבעה עלות הפינוי לדיירת המוגנת.

בנוסף לכך,

בנוגע ליתרת השטח התפוס בדייר מוגן, הוצגה בפני חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט השלום שנערכה ע"י השמאי ליאור איתן בעניין דמי הפינוי במושכר בשטח של 70 מ"ר התפוס י"י הדייר מר יקותיאל אילוז. עפ"י חוות הדעת, שווי זכות הבעלות בנכס הינה 2,700,000 ₪ ושווי זכות הדייר המוגן הינה בגבולות של 1,600,000 ₪ (דמ"מ). דמי המפתח משקפים 60% משווי הבעלות המלאה.

מהאמור לעיל עולה כי, נקבעה עלות פינוי הדיירים בשיעור של 53-60% משווי הבעלות המלאה. לעניין זה יצויין כי בערר (י-ם) מס' 8149-10-18 רודיקה גטה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 21/10/2020 נקבע בין היתר כי: *"יצויין, כי ההפחתה הנ"ל שקבע השמאי המכריע משקפת את העלות הריאלית של דמי הפינוי לדיירים המוגנים ואף את גורם הדחייה שכן כפי שעולה מחישובי השמאי המכריע שקבע את זכויות הבעלות בנכס כתפוס לפי מקדם 0.4, זכויות הדיירות המוגנת (3/3) בשוק החופשי מוערכות בטווח 0.5-0.55"*. ועדת הערר קיבלה את הכרעת השמאי המכריע (בהערת אגב יצויין כי מדובר בהכרעת הח"מ.

יצויין כי, חוזי השכירות המוגנת משקפים בסה"כ 131 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל, ולאור העובדה כי במועד הקובע טרם נודעה עלות הפינוי האמיתית הובא בחשבון בשומה זו שווי הבעלות בגין שטחי הבניה התפוסים ע"י דיירים מוגנים הינו 0.4 משווי בעלות מלאה.

<u>לעניין מקדם דחייה עד לפינוי הדיירים המוגנים:</u>

כאמור לעיל, במצב הקודם קיימת יתרת זכויות שטרם נוצלו. בהתאם לסעיף 8 לקו מנחה פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י מוגן, הזכויות הנוספות ושווים משוייכים לבעלי הנכס. יחד עם זאת, צוין כי קיומן של זכויות בניה בלתי מנוצלות מגדילות את יכולת המיקוח של הדייר בעת הליך הפינוי אולם, אין להביא בחשבון בקביעת דמי הפינוי את גורם המיקוח.

בהתאם לסעיף 6 לדברי ההסבר, בדיירות מוגנת הכפופה לשיעור דמ"ש מירביים נהוג להעריך את גורם המושע בכ-10%. בנכסים שבהם יש זכויות בניה נוספות או פוטנציאל לשינוי יעוד ו/או השבחה, יתווסף למרכיב המושע גורם הפרעה נוסף "עלות הדחייה".

<u>מצב חדש</u>:

בהתאם לסעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר נקבע בין היתר כי: *"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, **והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף**" (הדגשה לא במקור א.כ).*

מהאמור לעיל עולה, כי בנוסף לעלות הפינוי ולשווי הבעלות המופחתת ולמרות העילה לפינוי הדיירים המוגנים מכוח סעיף 131 לחוק הגנת הדייר הרי, שיש להביא בחשבון דחיה אשר תשקף את הליך הפינוי.

במקרה הנדון, הובאה בחשבון דחיה סבירה של 3 שנים וזאת, בין היתר לאור אופי הבינוי הקיים ביחס לסביבה. יוער, כי משך הזמן בפועל ארך זמן גדול יותר אולם, אין בכך כדי להצביע על תקופת הדחיה הראויה.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם דחייה של 0.84 במצב החדש.

10.6. <u>מטלות ציבוריות:</u>

10.6.1. <u>לעניין עלות ביצוע כביש גישה:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך של 500,000 ₪ בעקבות הצעת מחיר מאת מויאל עבודות גמר ושיפוצים מיום 06/07/2022.
בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון הפחתה.

<u>הכרעה:</u>
לצורך קבלת החלטה, עיינתי בהוראות התכנית כדלקמן:
בהתאם לסעיף 6.10 להוראות התכנית 'סעיף פיתוח תשתית' נקבע בין היתר כי: *"הוועדה המקומית רשאית שלא לתת היתרי בנייה בתחום התוכנית עד מועד שבו יהיו לעירייה משאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית ופתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו'".*
בנוסף לכך, בסעיף 6.12 להוראות התכנית לעניין התנאים למתן היתרי בניה נקבע בין היתר כי:
"סע' ד - עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש".
מהוראות התכנית נובע, כי המשאבים והכלים לביצוע פיתוח כבישים ומדרכות חלים על העירייה וכי עלות התאמת התשתיות לנכס הנדון תחול על המבקש. בעניין זה, צויין בדיון המקצועי ע"י שמאי המשיבה כי הכוונה בהוראות התכנית הינה להעתקת עצים ו/או שינוי קו חשמל/ביוב וכד'.

לעניין זה, מפנה לרע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ' ובו נדונה בין היתר סוגיית עלויות עודפות שיש להביאן בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה.

עפ"י ההחלטה נקבעה בין היתר כדלקמן:

"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית**[8], יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.*

[8] הדגש אינו במקור – א.כ.

סיכומה של נקודה זו: ***מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת***[9].

בהתאם להחלטה הנ"ל יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

בנוסף,

בערר קא/82260/0720 מיום 14/09/2022 נקבע בין היתר כי התכנית מחייבת הקצאת שטח מבונה למועצה המקומית לפי סעיף 4.41(ב) להוראות התכנית. בערר נקבע כי: *"השמאי המכריע יתן את הכרעתו לאחר שיתן לצדדים הזדמנות להתייחס לשיעור ההפחתה, ויתן את החלטתו לאחר שקילת הטענות תוך שיסביר וינמק הכרעתו".*

ולענייננו,
במקרה הנדון, לא קיימים פירוט של היקף עבודות התשתיות, מהותן וחלקה של המבקשת בעלות הצפויה. בהעדר נתונים בסיסיים לא ניתן לאמוד את עלות העודפת שתהא על חשבון המבקשת.
עוד יצויין כי, לא הוצג בפני הח"מ הסכם בין המבקשת למשיבה בדבר זהות החייב והיקף העבודה הצפויה.
למסמכי המבקשת צורפה הצעת מחיר מיום 06/07/2022 מאת מויאל עבודות גמר ושיפוצים לעניין ביצוע כביש גישה רח' תפארת בנים וזאת, בהתאם לתכנית תנועה של היועץ אריה פלנר והחלטת ועדת התנועה. סך העלות עפ"י הצעת המחיר הינה 500,000 ₪ + מע"מ. יצויין, כי לא מדובר בהצעה מפורטת הכולל מפרט טכני וכו'.

לאור כל האמור לעיל, ולאור העדר נתוני מפרט העבודות הנדרשות, לא הובאה בחשבון הפחתה בשומה זו בגין ביצוע עבודות כביש הגישה. יחד עם זאת, ככל וייחתם הסכם בין המשיבה למבקשת בעניין עלות ביצוע עבודות תשתית הנובעת מהוראות התכנית בלבד ולפיו העלות תהא על חשבון המבקשת, הרי שיש לקזז עלות זו מההשבחה שנוצרה עקב אישורה של התכנית.
מההשבחה שתיקבע בשומה זו.

[9] הדגש אינו במקור – א.כ.

10.6.2. <u>לעניין עלות בניית מתקן חניה אוטומטי:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשל עלות הקמת מתקן חניה אוטומטי בסך של 250,000 ₪.

ההפחתה הינה לאור האמור בסעיף 6.3 להוראות התכנית. לשיטת המבקשת, מדובר בעלות עודפת ומעבר לעלויות הבניה הסטנדרטיות.
בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה.

<u>הכרעה</u>:
בהתאם לסעיף 6.3 להוראות התכנית:

" א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בטבלה מאזן חניה.
ב. תותר כניסת רכבים למגרש מחזית דרומית דרך רח' תפארת בנים ע"י הארכת דרך קיימת.
ג. מתקן אוטומטי תת קרקעי לחניות הדרושות לדירות המתוכננות ולמסחר.
ד. המתקן האוטומטי בהתאם לתקן הישראלי ע"פ מפרט המופיע בנספח החנייה כולל מס' מפלסי אחסון חנייה, תאי אחסון דינאמיים, מסועים, מנגנון סיבוב ומעלון רכב.
ה. הסדר לפריקה וטעינה לפרויקט יהיה לפי דגם הקיים במדרחוב, כפי שהוסדר ע"י תמרור לאורך הרחוב וישונה מדי פעם ע"י תמרור, המאושר בוועדת/רשות התימרור המקומית."

בנוסף לכך, בטבלת הזכויות בתקנון התכנית נקבע שטח שרות תת"ק של 1,530 מ"ר בארבע קומות תת"ק. חלוקת השטח הכולל ב - 35 מ"ר/מ"ח תת"ק, משקפת כ - 44 מ"ח. יצויין, כי אין בהוראות התכנית חובת חניון רובוט בלבד.

בנוסף לכך, בהתאם להוראות תכנית נת/400/ 7/ 87 נקבע תקן חניה, כדלקמן:

מגורים – 1 מ"ח /לדירה עד 120 מ"ר,
0.75 מ"ח/ לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת.
0.5 מ"ח / לבית בן דירה אחת מעל 120 מ"ר.

מסחר – בחנויות כל-בו/ מרכולים עד 200 מ"ר מ"ח אחד /25 מ"ר מסחרי.
חנויות עד 500 מ"ר מ"ח אחד/ 30 מ"ר מסחרי.

בנוסף לכך, ראוי לציין כי תקן החניה המאושר בתכנית נ"ל גם נקבע בתקן החניה התקף לאותו מועד.

בהתאם להוראות התכנית שטחי הבנייה הינם 192.5 מ"ר מסחר, 1,891 מ"ר (כולל שטחי תמ"א 38) עיקרי למגורים וזאת, עבור 25 יח"ד אשר מתוכן רק יחידה אחת הינה בשטח העולה על 120 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר. לפיכך, מתקבל כי מס' החניות עפ"י התקן הינו 6.4 מ"ח למסחר וכ-25 מ"ח למגורים. מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי מוצעות בסה"כ 15 מ"ח למסחר ו-34 מ"ח למגורים. דהיינו, מוצעות כ - 18 מ"ח מעבר לנדרש.
מעבר לכך, הנכס הנדון ממוקם בסמוך לכיכר העצמאות ולחוף ימה של העיר נתניה המהווה מיקום מרכזי ובעל רמת ביקושים גבוהה הן למגורים והן למסחר.
במקרה הנדון, מדובר בעלות שאינה עלות עודפת. אין כל דרישה לתקן חניה ממחמיר ושונה מהסביבה. מעבר לכך בשל מיקום הנכס הקמת החניות העודפות תורמת לשווי הנכס הואיל ותרומתן עולה על עלות הקמתן ולכל הפחות מתקזזת עימה.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות עודפת ו/או עלות הקמת מתקן חניה אוטו'.

10.6.3. <u>לעניין ביצוע הטמנת קו חשמל וחדר טרנספורמציה:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך של 200,000 ₪ וזאת, לאור סעיפים 6.10 ו-4.3.2 להוראות התכנית. לטענת שמאי המבקשת, כפי שהובהר לו ע"י המבקשת, חברת החשמל התנאי למתן היתר בניה הינו הקמת חדר טרנספורמציה והטמנת עמוד חשמל הקיים בפינה הדרום-מזרחית בחלקה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 6.10 בעניין פיתוח תשתיות נקבע כי: *"ג. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית". "סעיף ו' - חדר טרנספורמציה (במידה ויהיה צורך) ימוקם בתחום הבניין".*

בסעיף 4.3.2 הוראות בניה למגורים ומסחר צויין בין היתר כי: *"מתקני עזר לשימוש דיירי הבית כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר טרנספורמציה וכו' ימוקמו בקונטור המבנה בלבד, פתרונות הסתרה למערכת מיזוג אויר".*

בסעיף 6.12 להוראות התכנית בעניין תנאים למתן היתרי בניה נקבע כי: *"סע' ד - עלות התאמת תשתיות על חשבון המבקש".*
בנוסף לכך,
בהתאם לרע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ' כמפורט לעיל, ביצוע הטמנת עמוד חשמל בצידו הדרום-מזרחי של החלקה מהווה חלק מהתשתיות אשר בהתאם להוראות התכנית ישולמו על ידי המבקשת.

במקרה הנדון, לא הוצג בפני מפרט מחייב מאת חברת החשמל בכל הנוגע להיקף עבודות בעניין הטמנת עמוד החשמל והקמת חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל. מעבר לכך, מקובל כי חברת החשמל דורשת הקמת חדר טרנספורמציה בבניה חדישה המהווה חלק מעלויות הבניה. כ"כ, לא הוכח כי עלות הטמנת קו המתח אכן תחול על המבקשת.

לאור כל האמור לעיל ובהעדר מפרט לעניין עלות הטמנת קו החשמל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתת עלות ביצוע הטמנת קו חשמל ו/או הקמת חדר שנאים. יחד עם זאת, ככל ועלות הטמנת קו החשמל תחול על המבקשת, הרי שעלות זו תופחת מההשבחה.

10.6.4. <u>לעניין עלות העתקת עץ:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון הפחתה בסך של 85,000 ₪, זאת בעקבות סעיף 6.7 להוראות התכנית וכן לפי הצעת מחיר מאת אתיה רמי (מ.ר 054176680).

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 6.7 להוראות התכנית בעניין שמירה על עצים בוגרים נקבע בין היתר כי: *"בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירת עצים בוגרים עלויות ביצוע הוראות חו"ד/אישור של פקיד היערות כגון כריתה ו/או העתקת העצים יהיו ע"ח היזם".*

מעיון במחירון אתר "מידרג" הכולל אנשי מקצוע רבים מתקבלת עלות העתקת עץ בוגר בגבולות של 6,500-10,000 ₪ + מע"מ. כ"כ, בהתאם למינויים אחרים מתקבלת עלות בגבולות של 3,000 ₪ עלות העתקת עץ בגובה של עד 5 מ'.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו ועל הצד הזהיר עלות בסך של 10,000 ₪.

10.6.5. <u>לעניין הריסת מבנים קיימים:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות הריסת המבנים בחלקה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי קיים מבנה חד קומתי להריסה בשטח של 475 מ"ר בעלות הריסה של 250 ₪/למ"ר. לפיכך, הובאה בחשבון על ידו עלות הריסה בסך של 118,000 ₪.

<u>הכרעה</u>:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.15 להוראות התכנית עולה כי: *"הריסת המבנה הקיים/סימון הריסת המבנים הקיימים אשר תהווה תנאי למתן היתר למבנה מכח התוכנית".* בנוסף לכך, בתשריט התכנית סומן המבנה להריסה.

אין חולק כי לצורך ניצול זכויות הבנייה מכח התכנית, יש להרוס את המבנה הקיים בחלקה שבנדון.

מעיון בתשריט היתר בניה מס' 2022045 (מס' בקשה 20210120) עולה כי שטח המבנה להריסה הינו 475 מ"ר.

לצורך קביעת עלות הריסה למ״ר עיינתי במספר שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	ישוב	מועד קובע	שטח להריסה במ״ר	עלות הריסה בש״ח/למ״ר
עומר סרחאן	15/10/2020	7052/56	תל אביב-יפו	29/11/2018	5,100	300
נורית ג׳רבי	27/08/2020	6110/224	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300
אורית גלן	07/04/2020	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300
שושי שרביט שפירא	18/07/2019	6110/226	תל אביב-יפו	28/07/2015	5,775	300
מוטי דיאמנט	24/04/2018	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,500	300
ארז כהן	22/12/2021	7141/78-80	בת ים	29/06/2017	1,740	400

מהמתואר לעיל, מתקבלת עלות הריסה שכיחה של 300 ₪/למ״ר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסת מבנה בשטח של 475 מ״ר לפי 250 ₪/למ״ר ובסה״כ 118,750 ₪.

10.7. <u>שימוש היעיל והמיטבי - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים על החלקה תוך ניצול מלוא זכויות בניה בחלקה במצב הקודם.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון כי השימוש היעיל והמיטבי הינו השארת המבנה המסחרי הבנוי במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בסוגיה שבמחלוקת, עיינתי בתכניות בניין עיר מס׳ נת/100/ש ו- נת/100/ש/1, בהיתרי בניה, הסכמי שכירויות בנכס הנדון וכן בנתוני השווי כמפורט בסעיף 10.3 דלעיל.

כאמור לעיל, זכויות הבניה יחושבו משטח חלקה נטו ששטחה 617 מ״ר. תכסית הבניה לא תעלה על 30% ובסה״כ 185.1 מ״ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע. בנוסף, הותרה בשיעור של 158.5%. משקף, 978 מ״ר במעוגל מתוכם כ - 185 מ״ר מסחר והיתרה בשטח של 793 מ״ר מגורים.

כאמור סעיף 10.3 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 20,000 ₪/למ״ר מבונה מסחר ושווי של 6,250 ₪/מ״ר מבונה למגורים. משקף שווי של 8,657,281₪[10]. בניכוי עלות הריסת המבנה (118,750 ₪) והפחתה לצורת המגרש (0.95), וכן דחייה בגין דיירים מוגנים לפי מקדם 0.84, מתקבל במצב הקודם בחלופת קרקע ריקה ופנויה שווי של 6,810,660 ₪.

[10] 185.1 מ״ר מסחרי X 20,000 ₪/למ״ר + 792.845 מ״ר מגורים X 6,250 ₪/למ״ר = 8,657,281 ₪.

לעומת זאת,

עפ"י היתרי הבניה וכמפורט לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מבנה ישן חד קומתי בשטח של 475 מ"ר הכולל מתוכם שלוש חנויות בשטח כולל של 131 מ"ר המוחזקות ע"י דיירים מוגנים. בהתאם להוראות התכניות החלות על הנכס, התכסית המותרת הינה בשטח של 185.1 מ"ר. משקף שטח של כ - 159 מ"ר החורג מהתכסית המותרת.

לעניין שטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים – כאמור בסעיף 10.5 דלעיל, הובא בחשבון שווי בעלות של 40% משווי בעלות מלאה.

לעניין השטחים החורגים מהתכסית המותרת – בשומה זו חושבו שטחים אלה לפי מקדם 0.9 המשקף את מצבם הסטטוטורי.

בהתאם לאמור בסעיף 10.3 הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪/למ"ר בנוי אקו' מסחר. בנוסף, מתקבל בסה"כ 375.27 מ"ר אקו'. לפיכך, מתקבל בחלופה זו שווי של 9,382,000 ₪ במעוגל.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה, שווי המבנה המסחרי הוותיק עולה על שווי הקרקע כריקה ופנויה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם, כי השימוש המיטבי והיעיל במקרה הנדון הינו השארת המבנה על כנו.

יוער, כי נכון למועד הקובע, המבנה עדיין עומד על כנו ואף הושכר בחלקו בשכירות חופשית.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר בנוי בש"ח**	**סה"כ בש"ח**
שטח עיקרי למסחר במ"ר	185.1	1	185.1	25,000	4,628,000
שטח עיקרי למסחר במ"ר	159	1	158.9	22,500	3,575,000
שטח מסחרי בשימוש דיירים מוגנים	131	0.4	52.4	22,500	1,179,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח					**9,382,000**

מצב חדש						
מהות	**שטח במ"ר**	**שטח לחיוב**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**שווי בש"ח**
שטח לשימוש עיקרי במ"ר במרתף	691	691	0.6	414.6	6,250	2,591,250
שטח עיקרי לשימוש מגורים במ"ר	1,891	1,228	1	1,228	6,250	7,675,000
שטח עיקרי למסחר במ"ר	192.5	192.5	1	192.5	20,000	3,850,000
שטח מרפסות שמש	300	300	0.4	120	6,250	750,000
סה"כ שווי גולמי						14,866,250
לאחר התאמה לצורת המגרש					0.95	**14,122,938**
עלות העתקת עץ						-10,000
עלות הריסת מבנים קיימים				475	250	-118,750
סיכום ביניים						**13,994,188**
דחייה בגין דיירים מוגנים				**6%**	**3**	0.84
סה"כ שווי מצב חדש באלפי ש"ח						**11,749,790**
השבחה						
סה"כ ההשבחה בש"ח במעוגל						**2,367,800**

12. <u>השבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	השבחה	היטל השבחה
408-0266767	25/10/2016	₪ 2,367,800	1,183,900

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני, ככל וחלה.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה