אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

29 בספטמבר 2020
מספר מנוי: 1365-2020
מספרנו: 627

לכבוד
המבקשים, אברוצקי עמירם ואח'
באמצעות השמאי
אבי שעיו
avriarad@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
באמצעות השמאי
שחר מדינה
shsahar@ode.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 3926 חלקה 106 רחוב רוטשילד 83, ראשון לציון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכנית רצ/1/1/יג והקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתרי בניה מספר 20160580.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

אירוע	מועד קובע
רצ/1/1/יג	24/03/2004
הקלות	10/02/2019

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 24/09/2020.

2.3 ביום 09/09/2020 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	מבנה מסחרי חד קומתי
גוש	3926
חלקה	106
שטח החלקה	506 מ"ר[1]
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב רוטשילד 83, ראשון לציון

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

חלקה 106 בגוש 3926 בעלת חזית לרחוב רוטשילד ולרחוב השקד, במרכז העיר ראשון לציון. רחוב רוטשילד מהווה ציר תנועה מרכזי בכיוון מערב-מזרח, המרכז פעילות עסקית ומסחרית ענפה. רחוב השקד הינו רחוב פנימי המחבר בין רחוב רוטשילד לרחוב התומר. הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים ולמשרדים מעל חזיתות מסחריות (לאורך הרחובות הראשיים).
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

חלקה 106 בגוש 3926 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח 506 מ"ר[1]. על החלקה מבנה מסחרי חד קומתי. המבנה מחולק לשלוש יחידות מסחר. נכון למועד הביקור יחידות המסחר כוללות חנות מעצבי בגדים, מסעדה ויחידה פינתית המשמשת לפאב (בשל הסגר העסקים היו סגורים). הפאב עושה שימוש אינטנסיבי בשטח החצר המזרחית והדרומית.

[1] שטח החלקה לאחר הפקעה לדרך 373 מ"ר, בהתאם לאתר ההנדסי של העיריה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>תכנית רצ/1/1/יג</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5280 מיום 09/03/2004.
התכנית נועדה לקבוע שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.
עבור אזור "מסחרי בקומת הקרקע וביתר מגורים או משרדים", התכנית התירה שטחי שירות של 85% (עד 25% לקומת מסחר או משרדים ועד 15% לקומת מגורים). בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה (נפרד למסחר מהמגורים), מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג. בנוסף הותרו שטחי שירות תת קרקעיים עד 80% תכסית לקומה למטרת חניה.

5.2 <u>תכנית רצ/74/5/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6270 מיום 21/07/2011.
התכנית נועדה לאשר חזית מסחרית קיימת לאורך החזית הדרומית של ציר רוטשילד, בכל המגרשים שיעודם מגורים ד' כמסומן בתשריט (כולל הנכס הנדון).
התכנית קובעת כי ביעוד החדש (מגורים ד' + חזית מסחרית) תותר בניית מסחר בקומת הקרקע בלבד וכי כל הוראות תכניות רצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג חלות על תכנית זו.
בהתאם לדף המידע באתר העיריה, הזכויות בנכס הנדון עבור קומת קרקע מסחרית, לפי הוראות תכנית רצ/1/1/ג, הן 30%.

5.3 <u>החלטת ועדה לאישור הקלות</u>

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית ראשון לציון (מספר 2019003 מיום 10/02/2019) אושרה בקשה להיתר מספר 20160580, לשינוי שימוש מהיתר משנת 1935 ממגורים למסחר, בהתאם לתכנית רצ/74/5/1 והסדרת מבנה קיים בן קומה אחת ותוספת שטח מחסן.
להלן פירוט השטחים שאושרו:

קומה	שטח עיקרי מסחרי			שטח שירות לאחסנה מוצע	סה"כ עיקרי+שירות
	קיים	מוצע	סה"כ		
קרקע	16.00 מ"ר	179.19 מ"ר	195.19 מ"ר	17.32 מ"ר	212.51 מ"ר

במסגרת הבקשה מבוטל שטח עיקרי למגורים בהיקף 142 מ"ר.
במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- שינוי שימוש מהיתר ממגורים למסחר בקומת הקרקע.
- הגדלת תכסית קומת הקרקע לכ- 61.16% במקום 30% עפ"י התב"ע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. **<u>רישוי</u>**

- היתר בניה מספר 87 מיום 21/07/1935 לבניית בית בן קומה אחת. בהתאם לתשריט ההיתר, בנוסף למגורים הותרה חנות בשטח 16.45 מ"ר[2].
- היתר בניה מספר 488 מיום 28/06/1942 לגדר.
- היתר בניה מספר 9818064 מיום 29/11/1998 לשינויים ותוספת למבנה קיים (מסעדת "רוטשילדס"). פתיחת דלת בחזית המזרחית והרחבת החלון הקיים. בנית שביל כניסה באורך 3.5 מ' וגדר מעץ בגובה 1.0 מ'.
- היתר מספר רש/2007/00595 מיום 14/11/2007 להתקנת משטח עץ מעל שטח גינון פרטי.

7. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
רצ/1/1/יג	₪ 46,800	₪ 0
הקלות	₪ 286,363	₪ 2,560

[2] 16.45 מ"ר = 3.5 מ' X 4.7 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

8.1 השבחה בגין תכנית רצ/1/1/יג ליום 24/03/2004

8.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית התירה שטחי שירות בהיקף של 85% (25% בקומת מסחר או משרדים ועד 15% לקומה עליונה), לשימושים של מקום לסילוק אשפה, מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבניין, מעברים ומתקנים לגג.
- במסגרת הבקשה להיתר מבוקשים שטחי שרות בקומת הקרקע בהיקף של 17.32 מ"ר למטרת אחסנה. לפיכך החיוב הינו בגין השטח המבוקש לבניה.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.50 לשטח האחסנה, לאור תרומתו הגבוהה לשווי הנכס. בשטחי מסחר קיים לרוב צורך בשטחי אחסנה צמודים, כאשר במבחן השוק שטחי שירות אלה מקבלים לעיתים ערכי שווי מלאים בדומה לשטח עיקרי. מדובר בנכס מסחרי הנמצא במיקום מבוקש ונהנה מערכי שווי גבוהים, כאשר הסדרת שטח לאחסנה מאפשרת הגדלת שטח לשימוש מסחרי. אלמלא המחסן, סביר כי היה נדרש להסב חלק מהשטח המסחרי למטרת אחסנה.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחצר 0.20, כך שמקדם ההשבחה לאחסנה בניכוי הפסד חצר הוא 0.30.
- הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות[3] ועל עסקאות השוואה של שטחי מסחר בסביבה (ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים), כמפורט:[4]

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
05/08/2001	3934/204	רוטשילד 46	21 מ"ר	240,312 ₪	11,443 ₪
30/12/2002	3934/117	רוטשילד 56	15 מ"ר	417,288 ₪	27,819 ₪
30/12/2002	3934/124	רוטשילד 55	248 מ"ר	5,293,590 ₪	21,345 ₪
10/02/2004	3934/178	רוטשילד 52	32 מ"ר	531,511 ₪	16,610 ₪
27/09/2005	3934/59	הרצל 78	44 מ"ר	1,255,650 ₪	28,538 ₪
24/11/2005	3934/185	גרינבוים 10	14 מ"ר	117,600 ₪	8,400 ₪
01/07/2007	3934/120	הרצל 68	17 מ"ר	326,511 ₪	19,207 ₪

[3] ניקי פרימו (גו"ח 3935/149), אמנון נזרי (גו"ח 3935/146,153, 5114/17).
[4] חילוץ משווי של 17,500 ₪ למ"ר בנוי למסחר עפ"י רווח יזמי 25% ועלות בניה ממוצעת של 5,000 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

שטח אחסנה בבקשה להיתר	17.32 מ"ר
מקדם השבחה	0.30
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
השבחה	**₪ 46,800**

8.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- המשיבה מחייבת השבחה בהתייחס לשטח האחסנה בבקשה להיתר בסך 17.32 מ"ר, אולם מתעלמת מהסוגיות הבאות:

- קיומו של מחסן בהיתר בשטח 15.4 מ"ר שהועדה מבקשת כיום להורסו בשל מיקומו בקצה החלקה.
- קיוזז נדרש לשטח החצר, שכן המחסן נבנה בשטח החצר הצמודה למבנה הקיים.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אין להביא בחשבון את שטח המחסן במצב קודם. בתכניות של שני היתרי הבניה האחרונים אמנם מסומן מחסן בחצר כחלק מהבינוי הקיים בפועל, אך לא נמצא היתר להקמת המחסן. המחסן מסומן להריסה ובהחלטת הועדה כתוב שיש להורסו כי אינו בהיתר.

- החצר הצמודה למבנה משמשת את שטחי המסחר, כפי שניתן לראות כיום בפועל. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם שווי חצר של 0.50 לפחות, בדומה לפסיקה בשומה המכרעת של הח"מ ברחוב העצמאות 46 בראשון לציון (גו"ח 7374/105).
- תחשיב ההשבחה:

מרכיב	שטח	שווי	מקדם	סה"כ
מחסן	17.32 מ"ר	₪ 9,000	0.30	₪ 46,764
הפסד חצר	-1.92 מ"ר	₪ 6,650	1.00	-₪ 12,768
קיוזז מחסן קיים בהיתר	-15.40 מ"ר	₪ 9,000	0.30	-₪ 41,580
סה"כ השבחה				**שלילית**

שמאי המשיבה טען בתגובה כי השווי שהובא בחשבון להפסד החצר בתחשיב שמאי המבקשים אינו סביר. לא סביר כי שווי הקרקע לחצר (6,650 ₪ למ"ר מבונה) גבוה משווי הקרקע למחסן (2,700 ₪ למ"ר מבונה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.1.3 הכרעה

מחסן קיים במצב קודם

- במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש בשטח 17.32 מ"ר. שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון במצב קודם את קיומו של מחסן בשטח 15.40 מ"ר.
- לא נמצא היתר בניה להקמת המחסן הקיים, אולם בתשריטי היתרים קודמים (היתר מספר 9818064 משנת 1998 והיתר מספר רש/2007/00595 משנת 2007) מסומן המחסן כקיים. בפועל, בהתאם להחלטת הועדה נדרשת הריסת המחסן ומכאן שהמבקשים מכירים בעובדה שהמחסן אינו תואם להיתר. לו המחסן היה בהיתר, לא היתה נדרשת הריסתו. לאור זאת, לא יובא בחשבון קיומו של המחסן במצב קודם.

מקדם שווי למחסן

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי למחסן. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.50 ושמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם שווי 0.30.
- אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי מחסן לשטח מסחרי מהווה שימוש חיוני ולכן במקרה הנדון יובא בחשבון מקדם שווי למחסן בשיעור 0.75.

מקדם שווי לחצר

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לחצר. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.20 ושמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם שווי 0.50, בהסתמך על שומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 7374/105). בהתאם להכרעתי הנ"ל, הובא בחשבון מקדם שווי 0.50 לחצר הצמודה לבית אוכל בעונות בהן אין צורך בקירוי.
- במקרה הנדון מדובר גם כן בחצר הצמודה לבית אוכל (פאב), אולם אינה מקורה ולכן אפקטיבית רק בחלק מעונות השנה. הובא בחשבון מקדם שווי 0.20 לעונת החורף (3 חודשים) ומקדם שווי 0.50 בשאר עונות השנה (9 חודשים), כך שהמקדם המשוקלל הוא 0.425.

ערכי שווי

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר. לאחר בחינת עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רצ/1/1/יג ליום 24/03/2004				
מרכיב	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
מחסן	17.32 מ"ר	9,000 ₪	0.75	116,910 ₪
הפסד חצר	-17.32 מ"ר	9,000 ₪	0.425	-66,249 ₪
סה"כ השבחה				**50,661 ₪**

8.2 השבחה בגין הקלות ליום 10/02/2019

8.2.1 עמדת המשיבה

- בהתאם להחלטה בערר 8034/12 ניתן תוקף לפשרה בין המבקשים לועדה המקומית, לגבי מימוש חלקי בשטח של כ- 158 מ"ר בקומת הקרקע למטרת מסחר ושולם בגינו היטל השבחה.
- במצב חדש מבוקש במסגרת תכנית הבקשה להיתר שטח עיקרי של 195.19 מ"ר למטרת מסחר בקומת הקרקע. במצב קודם הותר בהתאם לתכנית רצ/74/5/1 ובהתאם להיתר הבניה ולהסכם הפשרה בין הצדדים שלעיל, שטח של 158 מ"ר בקומת הקרקע למטרת מסחר. בהתאם לכך הובא בחשבון ניוד של 37.19 מ"ר לקומת הקרקע.
- ההשבחה חושבה בגין העברת זכויות מקומות עליונות (מגורים) לקומת הקרקע (מסחר), תוך הגדלת התכסית המותרת. בשני מצבי התכנון קיימת יתרת שטחים לבניה למגורים מעל הקרקע.
- בחישוב ההשבחה הובא בחשבון הפסד שטח חצר ללא חיוב נוסף בגין הרחבת תכסית, על מנת למנוע כפל השבחה. הובא בחשבון מקדם שווי 0.20 לחצר, שכן מדובר בחצר אשר תרומתה לשווי אינה גבוהה. החצר אינה משמשת לעבודה, אחסנה, חניה, פריקה וטעינה, בדומה למשל בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה. הובא בחשבון כי הנכס נהנה מערכי שווי גבוהים למסחר וכי המקדם מופעל למעשה על ערכי שווי גבוהים. במסגרת שומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 7374/105), ניתן מקדם שווי 0.50 לשטח חצר בחזית בית אוכל, לעומת המקרה הנדון בו תרומת החצר לשווי פחותה (כמעט ואינה מנוצלת). ככל שינתן מקדם גבוה לשטח החצר בגין תרומתה לשווי, יש לפעול בהתאמה בקביעת מקדם לשטחי אחסנה בחישוב ההשבחה בגין תוספת מחסן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 19,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות[5] ועל עסקאות השוואה של שטחי מסחר בסביבה (ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים), כמפורט[6]:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
20/08/2019	3928/882	ביאליק 13	29 מ"ר	1,090,000 ₪	37,586 ₪
20/08/2019	3928/882	ביאליק 13	26 מ"ר	1,100,000 ₪	42,308 ₪
20/08/2019	3928/882	ביאליק 13	34 מ"ר	1,400,000 ₪	41,176 ₪
07/03/2019	3923/164	רוטשילד 117	34 מ"ר	1,150,000 ₪	33,824 ₪
28/02/2019	3928/882	ביאליק 13	42 מ"ר	1,445,218 ₪	34,410 ₪
21/05/2018	3934/33	רוטשילד 43	21 מ"ר	600,000 ₪	28,571 ₪
06/11/2017	3934/98	רוטשילד 58	24 מ"ר	748,000 ₪	31,167 ₪
22/08/2017	3934/222	ז'בוטינסקי 16	11 מ"ר	320,000 ₪	29,091 ₪
20/07/2017	3933/19	רוטשילד 39	29 מ"ר	1,000,000 ₪	34,483 ₪
25/06/2017	3928/890	ביאליק 17	36 מ"ר	1,200,000 ₪	33,333 ₪
01/06/2017	3923/162	רוטשילד 115	50 מ"ר	1,000,000 ₪	20,000 ₪
16/03/2017	3928/890	ביאליק 17	35 מ"ר	1,200,000 ₪	34,286 ₪
16/03/2017	3928/890	ביאליק 17	53 מ"ר	2,275,000 ₪	42,925 ₪
15/03/2017	3933/118	הרצל 77	25 מ"ר	900,000 ₪	36,000 ₪
13/02/2017	3945/262	רוטשילד 66	21 מ"ר	1,000,000 ₪	47,619 ₪

- הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר למגורים, בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה, כמפורט:

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	האבות 4	3930/99,100	03/10/2017	6,300 ₪
גיל הרצברג	שולמית אלוני 11	3629/324	10/09/2017	5,000 ₪
גיל הרצברג	שולמית אלוני 7	3629/322	10/09/2017	5,500 ₪
דנה שיחור	דגניה 7	3929/557	18/06/2017	5,000 ₪
ד"ר גן נתן	פיינברג 7	3929/42	07/05/2017	5,000 ₪
נורית ג'רבי	סיטרמן	7375/84-86	22/03/2017	6,500 ₪
גבע בלטר	סיטרמן 10	7375/77	29/01/2017	6,300 ₪
דנה שיחור	יהודה הנשיא 25	4247/599	29/01/2017	5,900 ₪
אריה אריאל	לבונטין 33	3937/155	10/07/2016	5,500 ₪
תמיר שדה	פינסקר 27	3929/633	29/05/2016	6,600 - 8,000 ₪

[5] דורית פריאל (גו"ח 3926/106), עאטף עאלם (גו"ח 3926/50,51,127), גבע בלטר (גו"ח 3946/365).
[6] חילוץ משווי של 32,500 ₪ למ"ר בנוי למסחר עפ"י רווח יזמי 25% ועלות בניה ממוצעת של 7,000 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
06/01/2019	3923/293	רוטשילד 129	83 מ"ר	₪ 1,620,000	₪ 19,518
14/03/2019	3945/689	רוטשילד 76	100 מ"ר	₪ 1,570,000	₪ 15,700
15/04/2019	3945/689	רוטשילד 76	78 מ"ר	₪ 1,700,000	₪ 21,795
05/05/2019	3933/93	רוטשילד 34	82 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 19,512
04/06/2019	3926/153	רוטשילד 91	72 מ"ר	₪ 1,100,000	₪ 15,278
30/06/2019	3923/317	רוטשילד 123	83 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 19,277
08/07/2019	3945/707	רוטשילד 114	77 מ"ר	₪ 1,590,000	₪ 20,649
25/08/2019	3926/290	רוטשילד 89	50 מ"ר	₪ 1,200,000	₪ 24,000
11/09/2019	3926/104	רוטשילד 79	77 מ"ר	₪ 1,500,000	₪ 19,481
02/10/2019	3923/293	רוטשילד 129	83 מ"ר	₪ 1,630,000	₪ 19,639
12/11/2019	3933/251	רוטשילד 4	95 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 15,263
30/12/2019	3945/499	רוטשילד 82	65 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 24,615

- תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש		
שטח שנויד מהקומות העליונות לק"ק	37.19 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק	₪ 19,000	
שווי השטח שנויד		₪ 706,610
הפסד שטח חצר	37.19 מ"ר	
מקדם שווי חצר	0.20	
שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק	₪ 19,000	
שווי הפסד החצר		₪ 141,322-
סה"כ שווי מצב חדש		**₪ 565,288**
שווי מצב קודם		
שטח שנויד מהקומות העליונות לק"ק	37.19 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למגורים בקומות העליונות	₪ 7,500	
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 278,925**
השבחה		**₪ 286,363**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- ההקלה המבוקשת מוסיפה שטח מסחרי של 37.19 מ"ר בעורף קומת הקרקע, המתווסף לשטח המסחרי הקיים.
- שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי שווי קרקע למסחר חזיתי של 32,000 ₪ למ"ר, המהווה שווי של חנויות קטנות בחזית לרחוב רוטשילד, כאשר השטח המסחרי שנוסף נחות יותר בשל מיקומו העורפי (הובא בחשבון מקדם 0.75 לעורפיות, כאשר אין חולק כי שווי שטח מסחר עורפי, נחות בהרבה משווי מסחר חזיתי).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי במסגרת תכנית הבקשה להיתר לא הוגדר מיקומו של שטח התוספת במבנה. התכנית באה להסדיר את המצב הקיים ואינה מסמנת את שטח התוספת. בהשוואה לתכנית היתר הבניה במצב קודם, נראה כי כמחצית משטח התוספת ממוקם בחזית החנויות וכמחצית בעורף החנויות. בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי ממוצעים לשטחי מסחר בהתייחס למספר החנויות שבהיתר (4 חנויות) ולהיקף השטח הבנוי. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון מקדם 0.75 לעורפיות כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשים. לחילופין ניתן להביא בחשבון מקדם לשטח התוספת בחזית (כ- 18.5 מ"ר) ולשטח התוספת העורפית (כ- 18.5 מ"ר), כך שבסה"כ אין הבדל בערכי השווי הממוצעים.

- ההקלה המבוקשת שאושרה חורגת מהתכסית המותרת. משכך, בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, ועדות ערר ובית משפט, כאשר המבנה יסיים את חייו הכלכליים, הרי שהקלה זו תתבטל והתכסית תהיה בהתאם להוראות הקיימות (ככל שיבקשו את ההקלה שוב, יצטרכו לעבור את התהליך שוב ולשלם היטל השבחה). לאור זאת, באומדן ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם "התכלות" המבטא את משך הזמן הצפוי עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ולפיו לקבוע את גובה ההשבחה הראויה בגין הקלה זו, בהתייחס למצבו הפיסי של המבנה וכן בהתחשב בכך שהבינוי כיום הינו בקומה אחת בלבד (קרי ניצול חלקי בלבד, נוכח העובדה שזכויות הבניה מתירות הקמת בנין מגורים מעל קומת מסחר). ראוי לציין כי מדובר במבנה ותיק מאוד, שלא מן הנמנע כי ייהרס בשנים הקרובות ותחתיו יוקם בנין מגורים ומסחר חדש. סביר להניח שהמבנה ייהרס בעוד 10 שנים, אולם הובאה בחשבון יתרת חיים כלכלית של 20 שנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי הטענה בדבר התכלות ההקלה אינה נכונה, כמפורט:

- ❖ גם אם קימות שומות מכריעות במסגרתן ניתנה הפחתה בגין זכויות מתכלות, הרי שבמרבית המקרים ניתן שווי מלא לזכויות שנתנו בהקלה.
- ❖ תוספת הזכויות מכח ההקלה משביחה את הנכס במועד אישור ההקלה באופן מלא. במבחן השוק ניתן שווי מלא לתוספת זכויות בהקלה וגם אם מדובר בזכויות נחותות יחסית, השוק אינו מבחין בין זכויות שנתנו במסגרת תב"ע לבין זכויות שנתנו במסגרת הקלה.
- ❖ כשם שבשוק אין הבדל בערכי השווי בין שווי זכויות בעלות לבין שווי זכויות חכירה לתקופה ארוכה, הרי נכון למועד הקובע, אין הבדל בין שווי זכויות שניתנות מכוח תב"ע לבין שווי זכויות שניתנות מכוח הקלה.
- ❖ כפי שאושרה ההקלה כיום, אין כל מניעה לקבלה גם בעתיד ככל שיידרש (מרכיב אי הוודאות בקבלת ההקלה אינו גבוה).
- ❖ בנכס מסחרי מניב, המשמעות של זכויות מתכלות מכח הקלה פחות משמעותית. בשיעורי תשואה של 7%, דמי השכירות צפויים להחזיר את ההשקעה בנכס תוך כ- 15 שנה. מאחר שסביר כי הנכס יפעל במשך תקופה זו, הרי אין לכך השפעה על שווי הזכויות שנתנו במסגרת ההקלה.
- ❖ אורך החיים הכלכלי הצפוי של המבנה ארוך. השפעה של שינויים בתום החיים הכלכליים על שווי הנכס, כמו למשל שינוי ברמת המחירים, העדפות ושינויים בשוק ואפשרות לקבלת זכויות במסגרת הקלה, אינם משפיעים על שווי הנכס כיום.

- תחשיב ההשבחה:

מרכיב	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם עורף	סה"כ
שטח מסחרי	37.19 מ"ר	₪ 19,000	0.75	₪ 529,958
שטח מגורים	-37.19 מ"ר	₪ 7,500		₪ 278,925-
חצר	-37.19 מ"ר	₪ 6,650		₪ 247,314-
השבחה גולמית				₪ 3,719
מקדם התכלות הקלה				0.688
השבחה (במעוגל)				**₪ 2,560**

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ המשקל שניתן להפסד החצר בתחשיב שלעיל אינו סביר.
- ❖ ככל שלא היתה מאושרת ההקלה בתכסית, נדרשה הריסת המבנה והתאמה לתכסית המותרת. עלות הסדרת המבנה בהתאם לתכסית המותרת והפגיעה בשווי השטח המסחרי, עולים באופן משמעותי על ההשבחה בגין ההקלה, גם אם מדובר בהשבחה לתקופה קצובה. בהתאם לכך, ההשבחה אליה מגיע שמאי המבקשים בסך 2,560 ₪ אינה סבירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2.3 <u>הכרעה</u>

<u>מיקום עורפי לשטח שנויד למסחר</u>

- שמאי המבקשים טוען כי תוספת השטח למסחר בק"ק בהיקף של 37.19 מ"ר הינה עורפית ולכן יש להביא בחשבון שטח זה במקדם שווי 0.75 במקום 1.0. שמאי המשיבה טוען כי מיקום השטח שנוסף למסחר בק"ק אינו מוגדר ויש ליחסו לשווי ממוצע בין חזית לעורף, דהינו יש להביאו בחשבון במקדם שווי 1.0.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. בתשריט הבקשה להיתר אין הבחנה בין השטח שהוגדר בתחשיב ההשבחה כמצב קודם בהיקף 158 מ"ר לבין השטח שאושר למסחר בהיקף 195.19 מ"ר. בפועל, לא מתוכננת תוספת בניה אלא מדובר בהכשרה של המבנה הקיים.

<u>התכלות הקלה</u>

- שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלה, שכן לטענתו הקלה כרוכה בהיתר בניה, אינה ניתנת לצמיתות ועם תום החיים הכלכליים של המבנה פוקעת ההקלה. שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם התכלות הקלה בשיעור 0.688, בהתחשב ביתרת חיים כלכלית של 20 שנה ובמקדם היוון 6%. שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה להתכלות ההקלה, כיוון שאין לכך ביטוי במבחן השוק וכיוון שאין כל מניעה לקבל את ההקלה גם בעתיד כפי שאושרה כיום.
- בהתאם להכרעות אחרות שלי, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשים ולהביא גורם זה גם כאן.

עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 20 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 20 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.688.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 19,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר ו- 7,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים. לאחר בחינת עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים.

תחשיב ההשבחה

השבחה להקלות ליום 10/02/2019		
שווי מצב חדש		
שטח שנויד מהקומות העליונות לק"ק		37.19 מ"ר
הפסד שטח חצר	-37.19 מ"ר	
מקדם שווי חצר	0.425	
שטח אקו' להפסד חצר		-15.81 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש		21.38 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר		19,000 ₪
שווי מצב חדש		406,301 ₪
שווי מצב קודם		
שטח שנויד מהקומות העליונות לק"ק	37.19 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למגורים בקומות העליונות	7,500 ₪	
שווי מצב קודם		278,925 ₪
השבחה גולמית		127,376 ₪
מקדם התכלות הקלה		0.688
השבחה		**87,635 ₪**

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית רצ/1/1/יג ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/יג	24/03/2004	50,661 ₪	25,331 ₪
הקלות	10/02/2019	87,635 ₪	43,817 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il