תאריך: 20.09.2024
מס' בקשה/מינוי: 631-2024
מספרנו: 4023

לכבוד

המבקשת – דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ
דוא"ל: yossi.aviv@ampm.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
דוא"ל: mor-m@bat-yam.muni.il

באמצעות מר משה נדם שמאי מקרקעין
דוא"ל: nadammoshe@gmail.com

באמצעות מר יהושע (שוקי) גיגי שמאי מקרקעין
דוא"ל: yg@y-gigi.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7145 **חלקה:** 154 **ת"ח:** 3-8 **מגרש:** 159 **תכנית:** 502-0584417[1]
כתובת: דרך בן גוריון 47, שכ' רוטשילד - עצמאות, בת ים

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 631-2024 מיום 27.03.2024, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכנית מס' 502-0584417 (שם: בי/מק/1/506 - התחדשות רחוב בן גוריון).

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20230008, תיק בניין מס' 4287[2].

מהות הנכס: חנות (ת"ח 3-8), הממוקמת בקומת הקרקע בבניין מגורים בבניה וותיקה, הכולל קומת קרקע, קומת כניסה (עמודים מפולשת), 11 קומות טיפוסיות.

3. מועד דיון

ביום 25.07.2024, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] שם התכנית: בי/מק/1/506 – התחדשות רחוב בן גוריון.

[2] כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 25, ישיבה מס' 20230009, מיום 31.07.2023.
בגינה של בקשה (החלטה) זו, ניתן היתר בניה מס' 20230008 ביום 19.05.2024.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.07.2024, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' דרך בן גוריון 47, שכ' שכ' רוטשילד - עצמאות, בת ים.
מס' גוש	: 7145.
מס' חלקה	: 154.
שטח חלקה רשום[4]	: 2,017.00 מ"ר.
מס' תתי חלקה	: 3 – 8.
סה"כ שטח ת"ח רשום[5]	: 207.22 מ"ר.
זכויות רשומות	: בעלות,
	הזכויות (בהתייחס לת"ח הנדונות) רשומות בפנקס הבתים המשותפים ע"ש:
	ת"ח 3: קויה לוי, החלק בנכס - בשלמות.
	ת"ח 4: חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.
	ת"ח 5: חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.
	ת"ח 6: קורפירסט אנדרס, קורפירסט לאנרדו, קורפירסט הרנן, החלק בנכס - כ"א 1/3.
	ת"ח 7: חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.
	ת"ח 8: יחזקאל מרגרט, החלק בנכס - בשלמות.
מהות הנכס	: חנות (ת"ח 3-8), הממוקמת בקומת הקרקע בבניין מגורים בבניה וותיקה הכולל קומת קרקע, קומת כניסה (עמודים מפולשת), 11 קומות טיפוסיות.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יהושע (שוקי) גיגי, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר משה נדם, שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב דרישת תשלום היטל השבחה בגין היתר בניה, מיום 07.03.2024.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מרוכזים מפנקס בתים משותפים, מיום 11.04.2024 ומיום 14.02.2024.
- החלטות וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- העתקי הסכמי מכר שונים, העתקי הסכמי שכירות.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, צו תיקון (מס. 1) לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים, תוספת להסכם המצוי, תיקון התוספת להסכם המצוי, תשריט.

[4] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ובהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 11.04.2024.

[5] ת"ח 3: 16.36 מ"ר, ת"ח 4: 15.34 מ"ר, ת"ח 5: 15.34 מ"ר, ת"ח 6: 16.36 מ"ר, ת"ח 7: 17.66 מ"ר, ת"ח 8: 126.16 מ"ר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- מכתבים מטעם המבקשת בדבר עלות השקעות בנכס הנדון.
- העתק פרוטוקול מאסיפת דיירים בעלי נכסים שהתקיימה ביום 1 ביוני 2022 במשרדי חברת י. שניאור בע"מ ברח' בלפור 58 בת ים.
- תיק מידע להיתר, חלקה 154 בגוש 7145, מאת אגף הנדסה, אגף רישוי עיריית בת ים, מיום 30.12.2020 (חתום).
- העתק מידע בדבר היתר להוצאת סחורה על המדרכה.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשת), מיום 21.05.2024.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- גליון תצ"ר מס' 1100/2023, גליון תצ"ר מס' 363/1965.
- היתרי בניה קודמים בחלקה הנדונה.
- פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, סע' 25, ישיבה מס' 20230009, מיום 31.07.2023 (לבקשה מס' 20230008, תיק בנין 4287).
- היתר בניה מס' 20230008, מיום 19.05.2024 (שניתן בגינה של הבקשה הנדונה).
- שונות (כגון: מידע אינטרנטי שונה, תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס, תצ"א, עסקאות מכר וכיו"ב).

7. מועד קובע

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך **ליום תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"**תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, 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 שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תוכנית מס' 502-0584417 (שם: בי/מק/1/506 - התחדשות רחוב בן גוריון)	02.07.2020[6]	פרסום לאישור ברשומות 03.06.2020 י.פ. 8895, עמ' 6332

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה חנות (משמשת כסופרמרקט am:pm) הכוללת מס' ת"ח אשר ממוקמת בחזית קומת הקרקע במבנה מגורים וותיק הכולל: קומת קרקע, קומת כניסה (עמודים מפולשת), 11 קומות טיפוסיות.

שטחם של ת"ח הנדונים בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין, כדלקמן: ת"ח 3 - 16.36 מ"ר ת"ח 4 - 15.34 מ"ר, ת"ח 5 - 15.34 מ"ר, ת"ח 6 - 16.36 מ"ר, ת"ח 7 - 17.66 מ"ר, ת"ח 8 - 126.16 מ"ר – סה"כ 207.22 מ"ר.

בהתאם למפורט בתשריט היתר הבניה הנדון, להלן תוספת השטחים המבוקשת לכל ת"ח: ת"ח 3 - 9.76 מ"ר, ת"ח 4 - 9.20 מ"ר, ת"ח 5 - 9.20 מ"ר, ת"ח 6 - 9.76 מ"ר, ת"ח 7 - 11.13 מ"ר – סה"כ 49.05 מ"ר.

[6] פרסום אחרון לתוקף בעיתונים+15 יום, בהתאם למידע כמפורט באתר רשות מקרקעי ישראל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור החלקה: הקרקע הנדונה ידועה כחלק מחלקה מס' 154 בגוש 7145 שסך שטחה הרשום הינו 2017.00 מ"ר והינה בעלת צורה בלתי רגולרית.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: רח' רוטשילד ומעברו חלקה 34 בגוש 7145 עליה בית מגורים משולב מסחר.

<u>דרום</u>: חלקה 90 בגוש 7145.

<u>מזרח</u>: חלקות 142, 141, 118 בגוש 7145 עליהן מבנים.

<u>מערב</u>: רח' דרך בן גוריון ומעברו טיילת וחוף הים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בסמוך למפגש הרחובות רוטשילד - דרך בן גוריון אשר בשכ' רוטשילד-עצמאות הנמצאת בחלקה הצפוני - מערבי של העיר בת ים, המהווה אזור מגורים בבנייה רוויה המשולבת במסחר.

השכונה גובלת בצפון בשכ' הגבול-רוטשילד, בדרום בשכ' עצמאות-יוספטל, במזרח בשכ' לב העיר וניצנה ובמערב בחוף הים.

רח' דרך בן גוריון הינו ציר דרך מרכזי הממוקם במקביל לחוף הים והעובר בשכ' הגבול-רוטשילד רוטשילד-העצמאות, עצמאות-יוספטל, שכונה דרום מערב ותיק, תחילתו (בדרום) במפגשו ברח' יצחק שדה וברח' הקוממיות, וסיומו (בצפון) בדרך ללא מוצא.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון מוסדות חינוך, בתי כנסיות, מלונות מסחר, טיילת וחוף ים ועוד.

נגישות: הגישה לחלקה הינה מהחזית המערבית (מרח' דרך בן גוריון).

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות, חשמל, תשתיות מים, ביוב וכדומה.

שונות: פתרונות החניה מתאפשרים במקומות שונים לאורך הרחוב, וחלקית בתחום החלקה הנדונה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' בי/78

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 1087, עמ' 1217, ביום 07.05.1964.

מטרת התוכנית:

א. קביעת אזור של מגרש מיוחד, בנין רב קומות.

ב. הרחבת דרך.

יעוד: מגרש מיוחד להקמת בנין רב קומות.

שטח התוכנית: 2,087.00 מ"ר.

האזור:

1. האזור יהיה מגרש מיוחד לבניין רב קומות ושטח פרטי פתוח.
2. שטח הרצפות כולל יהיה 3,450 מ"ר.
3. **בקומת קרקע יהיה שטח של בערך 115 מ"ר המיועד לחנויות** ובשטח המרתף שטח חדר המכונות מקלט **ואולם המיועד לשמוש דיירי הבית.**
4. קומת כניסה חופשית בלתי בנויה.
5. מעל קומת הכניסה יהיו 11 קומות מגורים בשטח כולל של 3,335 מ"ר.
6. בשטח התוכנית יסודרו 22 מקומות חניה לכלי רכב, חניה זו תהיה בבעלות בעלי הדירות בבניין הנ"ל.
7. השטח הפרטי הפתוח הצמוד לבית, יהיה מיועד לסדור גינה משחק ילדים וכד' (ובחלקו גם להגדלת שטח החניה במקרה של צורך).

תכלית וצפיפות: בשטח התוכנית מותרת הקמת 44 דירות למגורים וחנויות.

תכנית מס' 2א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 1738, עמ' 2189, ביום 15.07.1971.

מטרת התכנית:

א. להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית ולקבוע את רוחביהן.

ב. הוראות בדבר נטיעת עצים ושמירתם.

ג. הוראות בדבר ניקוז, תיעול ביוב ואספקת מים.

ד. לקבוע את יעודי הקרקעות והשימוש בבניינים.

ה. לקבוע את ההגבלות החלות על שטח התוכנית.

ו. לקבוע שטחים לתעשיה, למסחר, למשרדים, למגורים, למוסדות צבור ולשטחים ציבוריים.

יעוד: אזור מגורים מיוחד 2 (ע"פ תשריט המצורף לתקנון התוכנית).

תכנית מס' 200

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 3108, עמ' 73, ביום 14.10.1984.

מטרת התכנית:

א. ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. קביעת שטחים לצרכי ציבור.

ג. קביעת אזורי מגורים, מלונות, חזיתות מסחריות - הכל בהתאם למפורט בתשריט המצורף.

יעוד: אזור מגורים מיוחד.

צפיפות: מספר יחידות הדיור למגרש יחושב לפי נגזרת של 20 יח"ד לכל דונם קרקע או חלק ממנו בכפוף לאמור להלן:

- באזור מגורים מיוחד, שטח הדירות במגרשים יהיה כפולה של מספר יחידות הדיור במגרש ב- 90 ממ"ר (כולל מרפסות).
- במגרשים עם חזית מסחרית לא יעלה אחוז השטח המסחרי על 15% משטח החלקות נטו.
- לעניין חישוב מספר יחידות הדיור במגרש יילקח שטח השווה ל- 60% משטח החלקה שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין, עובר להפקדתה של התוכנית.
- כלל המגרש חזית מסחרית, יופחת מספר יחידות הדיור לאותו מגרש, בשיעור השווה ליחידת דיור אחת, לכל 70 מ"ר מן השטח המסחרי המותר.

<u>תכנית מס' 204</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 3227, עמ' 2911, ביום 18.07.1985.

מטרת התכנית:

א. התוויית דרכים.

ב. קביעת אזורי מגורים, קביעת מגרשים צבוריים פתוחים.

ג. קביעת חזיתות מסחריות.

ד. קביעת הוראות וחוקי בניה, גובה הבניה ותכליות.

ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני לגוש בניינים לפני מתן היתרי בניה.

ו. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של חלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

יעוד: אזור מגורים מיוחד, חזית חנויות.

מס' מגרש: 44.

הוראות הבניה:

א. מספר יחידות הדיור למגרש יחושבו לפי נגזרת של 20 יחידות דיור לכל דונם קרקע או חלק ממנו. כשטח המגרש לעניין חישוב מספר היחידות יילקח 60% משטח החלקה המקורי שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין עובר להפקדתה של תוכנית זו (להלן- מספר יחידות הדיור במגרש).
אם הותרה חזית מסחרית למגרש, יופחת מספר יחידות הדיור בשיעור של יחידת דיור אחת לכל 70 ממ"ר שטח מסחרי.

ב. שטח הדירות- סך כל שטח הבניה לדירות במגרשים באזור מגורים מיוחד יהא כפולה של מספר יחידות הדיור במגרש ב- 90 מ"ר (כולל מרפסות).

ג. **במגרשים עם חזית מסחרית, לא יעלה אחוז השטח המסחרי על 15% משטח המגרש לאחר רישומו על פי התוכנית (שטח החלקה נטו).**

ד. גובה הבניינים באזור מגורים מיוחד לא יפחת מ- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת **ואם המגרש כולל חזית מסחרית יהיה גובה הבניין 5 קומות מעל לקומת החנויות.**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית מס' 328 – בניה על גגות בתים

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 3248, עמ' 3352, ביום 15.09.1985.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

תכנית מס' בי/328 ב' – תיקון לתכניות בי/328, בי/328א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 4197, עמ' 2496, ביום 03.03.1994.

מטרת התכנית: לשנות את הוראות תוכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה על הגג ממעקה הבניין.

תכנית מס' בי/377 – פרגולות על גגות וחצרות בתים באיזורי המגורים

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 4540, עמ' 4365, ביום 03.07.1997.

מטרת התכנית:

א. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג.

ב. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

תכנית מס' בי/מק/497 – תיקון ושינוי הוראות בדבר בניית דירות על גגות בנינים

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 6187, עמ' 2044, ביום 13.01.2011.

מטרת התכנית: לעדכן את הוראות התוכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

תכנית מס' בי/430/ב – מצללות

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 6233, עמ' 4071, ביום 08.05.2011.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות.

ב. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למצללות.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מצללות.

תכנית מס' 502-0358069 – בי/מק/1/510 – מרפסות

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 7306, עמ' 8824, ביום 21.07.2016.

מטרת התכנית: שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

תכנית מס' 502-0222323 – בי/1/505 סוככים עונתיים בבתי עסק בת ים

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 7853, עמ' 9047, ביום 29.06.2018.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

תכנית מס' 502-0586131 – בי/795/מק - תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בת ים

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 7958, עמ' 650, ביום 17.10.2018.

מטרת התכנית: לאפשר קביעת הנחיות עיצוב בכל העיר במסגרת הנחיות מרחביות בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[7]

תכנית מס' 502-0584417 – בי/מק/1/506 - התחדשות רח' בן גוריון

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 8895, עמ' 6332, ביום 03.06.2020.

מטרת התכנית: יצירת דופן מסחרית פעילה לאורך הטיילת ברחוב בן גוריון.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי קווי בניין כך שיותר קו אפס קדמי וקו אפס צידי בק. קרקע ע"פ סע' 62א(א)(4) לחוק התכנון.

ב. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון, לטובת שימושי מסחר בלבד.

ג. קביעת הוראות עיצוב ובינוי.

שימושים:

אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתוכנית מתאר מקומית מס' 200).

חזית מסחרית - לחנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.

הוראות בינוי:

1. היקף הבינוי המרבי להרחבת המסחר בבינוי קיים ובבינוי עתידי יהיה כמפורט להלן:

א. תחויב בנייה בקו בניין קדמי 0 בבנייה רציפה וללא נסיגה לאורך החזית הפונה לרחוב בן גוריון.

ב. כניסות למגורים יחויבו בקיר/גדר עם שער בקו בניין קדמי 0 ליצירת חזית רציפה לרח' בן גוריון.

ג. הרחבת המסחר תתאפשר עד לקו בניין צידי 0 ובתנאי שאין בהרחבה פגיעה ביח"ד בקומת הקרקע, בגישה לכניסות למגורים ובגישה לטיפול בתשתיות עירוניות ופרטיות.

ד. ככל שישנה כניסה למגורים יישמר קו בניין צידי של 2 מ'. תתאפשר גישה לכניסות למגורים מהרחוב האחורי.

2. גובה הבנייה המרבי להרחבת המסחר יהיה עד מפלס רצפת הקומה הראשונה. במגרשים בהם קיימת קומה מפולשת מעל קומת המסד ניתן יהיה להרחיב את המסחר עד למפלס רצפת הקומה השנייה עד ידי סגירת הקומה המפולשת שמעל קומת המסד, הסגירה תתאפשר בתוואי הבינוי למגורים ותשמש להרחבת המסחר בלבד.

3. בקומת המסחר יתאפשרו יציעים.

4. הכניסות לשטחי המסחר תהיינה מרחוב בן גוריון. לא תתאפשר גישה ציבורית לשטחי המסחר מהכניסות למגורים.

5. חזית צידית במגרש פינתי או חזית הפונה לשטח ציבורי לרבות שצ"פ ושבילים תטופל כחזית ראשית.

6. שטחי תפעול למסחר יהיו כלולים בתחום המסחר. שטחי תפעול ימוקמו באופן שלא יהווה מטרד עבור הדיירים ועבור הולכי הרגל במחרב הציבורי.

7. לא תדרש תוספת מקומות חנייה בגין הרחבת המסחר בתוך המגרשים.

תא שטח: 159.

גודל מגרש (מ"ר): 1,329 מ"ר (ע"פ שטח מדוד מקובץ אנליטי של תוכנית מאושרת בי/200).

סה"כ שטחי בניה: 266 מ"ר (ע"פ 20% משטח המגרש. תוספת שטחי בניה לטובת מסחר בלבד).

[7] בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים</u>:

א. <u>רשיון בניה מס' 1828, מיום 10.06.1963, תיק בנין מס' 4287</u>

גוש - 7145, חלקה -143,146,147.

רשיון: להקמת בית מגורים משותף בן 9 קומות על קומה מפולשת על קומת מרתף, המכיל בקומת מרתף 4 חנויות. בקומות א-ט 4 דירות של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה.

<u>להלן נתונים כמפורט בתכנית רשיון הבניה</u>:

שטח המגרש: 2,395.0 מ"ר.

מותר לבנות: 3,448.8 מ"ר (144%), בונה: 3,450 מ"ר (144%).

סה"כ שטח ת"ח 7 – 2: 111.50 מ"ר (5.575 מ' * 20.00 מ').

סה"כ שטח מעבר מקורה: 56.40 מ"ר (2.82 מ' * 20.00 מ').

ב. <u>רשיון בניה מס' 1828א', מיום 11.12.1964, תיק בנין 4287</u>

גוש - 7145, חלקה -143,146,147.

רשיון: להוספת 2 קומות י' + י"א המכיל 4 דירות של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה נוסף לרישיון מס' 1828 מיום 09.06.1963.

<u>להלן נתונים כמפורט בתכנית רשיון הבניה</u>:

שטח המגרש: 2,395.0 מ"ר.

מותר לבנות: 3,448.8 מ"ר (144%), בונה: 3,450 מ"ר (144%).

סה"כ שטח ת"ח 7 – 2: 111.50 מ"ר (5.575 מ' * 20.00 מ').

סה"כ שטח מעבר מקורה: 56.40 מ"ר (2.82 מ' * 20.00 מ').

ג. <u>היתר בניה מס' 00165, מיום 10.06.1987, תיק בנין 4287 ג'</u>

גוש - 7145, חלקה -154.

מותר: אחוד חנות חמישית ל- 4 המאוחדות.

כעולה מהמפורט בתשריט היתר הבניה, ת"ח 7-3 הינן מסעדת "רמו" ואליהן צורפה ת"ח 2.

ד. <u>היתר בניה מס' 20050294, מיום 17.09.2006, תיק בנין 4287</u>

גוש - 7145, חלקה -154.

מותר: חלוקת חנות קיימת לקיוסק ומסעדה (לא כולל פרגוד).

כעולה מהמפורט בתשריט היתר הבניה, בוצע פיצול למסעדה, ת"ח 7-3 הינן מסעדה, ת"ח 2 קיוסק.

מעיון בחתך א-א בתכנית ההיתר, נראה הי מעבר למעבר המקורה ישנו פרגוד (אינו כלול בבקשה).

<u>להלן פירוט שטחים כמפורט בטבלת השטחים בתכנית היתר הבניה</u>:

קומה	שימוש	מוצע (מ"ר)	מחסן (מ"ר)
קרקע	קיוסק	20.72	-
קרקע	מסעדה	92.96	40.32
סה"כ		**113.68**	**40.32**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. <u>בקשה להיתר בניה מס' 20230008, תיק בניין 4287</u>

בהתאם למפורט בפרוטוקול ועדת המשנה לתו"ב, ישיבה מס' 20230009, מיום 31.07.2023, כדלקמן:

מס' בקשה רישוי זמין: 10000222159.

מבקש: דור אלון ניהול מתחמים קמעוניים בע"מ.

בעל הנכס: מרגרט יחזקאל, קויה לוי חנן, רותי חמו.

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 47, בת ים.

גוש: 7145, חלקה: 154, יעוד: מגורים מיוחד.

מהות הבקשה: הכשרת בניה קיימת למסחר בחזית קדמית צפונית בשטח של כ-50 מ"ר, שינויים פנימיים ובחזיתות, והוספת מרחב מוגן בשטח של 32.3 מ"ר בקומת הקרקע.

החלטה: הוחלט לאשר את הבקשה להכשרת בניה קיימת למסחר בחזית קדמית צפונית בשטח של כ-50 מ"ר, שינויים פנימיים ובחזיתות, והוספת מרחב מוגן בשטח של 32.3 מ"ר בקומת הקרקע בכפוף להשלמת האישורים והתיקונים ותנאים להיתר כמפורט בהחלטה.

<u>היתר בניה מס' 20230008, מיום 19.05.2024, תיק בניין 4287</u>

על פי אישור הוועדה המקומית האמורה – ועדת משנה בישיבה מס' 20230009 בתאריך 31.07.2023 מותר: הכשרת בניה קיימת למסחר בחזית קדמית צפונית בשטח של כ-50 מ"ר, שינויים פנימיים ובחזיתות, והוספת מרחב מוגן בשטח של 32.3 מ"ר בקומת הקרקע במקום חדר מכונות.

<u>להלן השטחים המבוקשים בהתבסס על טבלת השטחים כמפורט בתכנית היתר הבניה</u>:

השימושים העיקריים (מ"ר)			קומה	חלקי שירות (מ"ר)				
מסחר								
קיים	**מוצע**	סה"כ		מקלט מוצע (ע"ח חדר מכונות)	חדר מכונות קיים בהיתר לביטול	אולם (קיים בהיתר)	בנייה קיימת בהיתר	סה"כ
111.50	**49.05**	160.55	קרקע	32.30	(-32.30)	136.70	117.50	286.50

<u>להלן תוספת השטח המבוקשת לכל ת"ח כמפורט בתכנית היתר הבניה</u>:

מס' ת"ח	**שטח תוספת מבוקש (מ"ר)**	**שטח קיים רשום ע"פ נסח (מ"ר)**
3	9.76	16.36
4	9.20	15.34
5	9.20	15.34
6	9.76	16.36
7	11.13	17.66
סה"כ	**49.05**	**81.06**

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 53520 מיום 11.04.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	7145.
חלקה	154.
שטח החלקה	2,017 מ"ר.
תתי חלקות	54.
תקנון	מוסכם.
הערות	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.

פורסם בילקוט פרסומים מס' 9216 מיום 15.11.2020 עמוד 1219.

ת"ח	שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף	סימון בתשריט	הצמדות: תיאור ההצמדה	משותפת ל:	שטח במ"ר
3	16.36	קרקע	ב'	3/832	כג'	שירותים	2-8	7.26
4	15.34	קרקע	ב'	3/832	כג'	שירותים	2-8	7.26
5	15.34	קרקע	ב'	3/832	כג'	שירותים	2-8	7.26
6	16.36	קרקע	ב'	3/832	כג'	שירותים	2-8	7.26
7	17.66	קרקע	ב'	4/832	כג'	שירותים3	2-8	7.26
8	126.16	קרקע	ב'	25/832	כג'	שירותים	2-8	7.26

-

ת"ח	בעלויות	הערות
3	קויה לוי, החלק בנכס - בשלמות.	-
4	חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.	-
5	חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.	-
6	קורפירסט אנדרס, החלק בנכס- 1/3, קורפירסט לאנרדו, החלק בנכס- 1/3, קורפירסט הרנן, החלק בנכס 1/3.	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חמו מוריס. הערת אזהרה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המסים (גביה) לטובת מס שבח תל אביב. סכום: 54,849 ₪ מיום 26.02.2019.
7	חמו רותי, החלק בנכס - בשלמות.	-
8	יחזקאל מרגרט, החלק בנכס - בשלמות	-

תיק בית משותף (עיקרי תמצית)

בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים, נרשם הבית שעל חלקה 154 בגוש 7145 בפנקס הבתים המשותפים ביום 25.01.1967.

הבית מורכב מ-2 מבנים, מבנה א' הוא טרנספורמטור (להלן "דירה"), מבנה ב' הוא בן 12 קומות המכילות 52 דירות, הבית מכיל בסה"כ 53 בהן 141 חדרים.

מבנה ב' – קומת קרקע:

חלקת משנה מס' 154/3 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במספר 3 ושטח רצפתה 16.36 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 3/832.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלקת משנה מס' 154/4 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במספר 4 ושטח רצפתה 15.34 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 3/832.

חלקת משנה מס' 154/5 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במספר 5 ושטח רצפתה 15.34 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 3/832.

חלקת משנה מס' 154/6 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במספר 6 ושטח רצפתה 16.36 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 3/832.

חלקת משנה מס' 154/7 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במספר 7 ושטח רצפתה 17.66 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 4/832.

חלקת משנה מס' 154/8 – דירה (חנות) בת חדר 1 המסומנת בתשריט במס' 8 ושטח רצפתה 126.16 מ"ר חלק ברכוש המשותף - 25/832.

לחלקות המשנה 2-8 קיימת הצמדה בחלקים שווים, כדלקמן:

תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר
שירותים	באות כג'	7.26

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 154/54.

צו תיקון (מס' 1) לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, מיום 09.09.1968, הינו בשינויים בעניין הצמדות לת"ח אחרות ושיעור חלק הרכוש המשותף בחלקה הנדונה.

תוספת להסכם המצוי ("תקנון מוסכם"), שנערך ונחתם ביום 28.12.1967, הינו בעניין הצמדת שטח של 518 מ"ר ושטחים שונים לת"ח מס' 9 לרבות הוראות שונות בעניינם. הצמדת שטח של 43 מ"ר לת"ח מס' 1. הוראות בדבר שימוש חדר התחנה (טרנספורמציה).

השטח של 7.26 מ"ר המסומן בתשריט באות כ"ג (להלן "השירותים") יוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד לחלקות משנה 154/2,3,4,5,6,7,8.

בעלי חלקות המשנה 154/2,3,4,5,6,7,8 יהיו חייבים לשאת במלוא הוצאות נקיון, אחזקה ושיפוץ של השירותים (להלן "הוצאות השירותים") ביחס דלקמן: כל אחת מחלקות משנה 154/2,3,4,5,6,7 תשא ב-1/12 מכלל הוצאות השירותים. חלקת משנה 154/8 תשא ב- 6/12 מכלל הוצאות השירותים.

לבעלי חלקות המשנה 154/2,3,4,5,6,7,8 תהיה זכות שמוש בלעדית בשירותים.

בעלי הדירות 1 – 9, לא יהיו חייבים להשתתף בהוצאות הקשורות בניקוי חדרי המדרגות, החזקתם ושיפוצם וכן בניקוי המעליות, הפעלתן, החזקתן ושפוצן החלות על כל יתר בעלי הדירות בלבד.

היחס בין תקנון זה לתקנון המצוי – הסכם זה בא כתוספת להסכם המצוי שבתוספת לחוק בתים משותפים תשכ"א- 1961 (נוסח משולב).

תיקון התוספת להסכם המצוי ("תקנון מוסכם"), שנערך ונחתם ביום 13.05.1968, עניינו שינויים בהצמדות שונות לת"ח אחרות בחלקה הנדונה.

הסכם שכירות

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 15 לחודש דצמבר בשנת 2019, בין: רותי חמו (להלן "המשכירה") מצד אחד, לבין: **1.** דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ (להלן "השוכרת"), להלן עיקרי תמציתו:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"המושכר"	:	והמשכירה הינה הבעלים והמחזיקה הבלעדית של תתי חלקות 4, 5, ו-7 בגוש 7145 חלקה 154, זכאית להירשם כבעלים של ת"ח 6 מכוח היותה יורשת של חמו מוריס ז"ל - בעל הערת האזהרה בת"ח 6 האמורה מכוח הסכם מכר שנחתם בינו לבין בעלי ת"ח 6 ביום 09.06.1993 (להלן- הסכם המכר), השוכרת עתידה להיות המחזיקה הבלעדית בשטח של כ- 90 מ"ר מת"ח 8 בהתאם להסכם שכירות שהנה עתידה לחתום אל מול יחזקאל מרגרט - הבעלים של ת"ח 8 וכן עתידה להיות שוכרת ומחזיקה בלעדית של ת"ח 3 בהתאם להסכם שכירות שהנה עתידה לחתום אל מול קויה לוי - הבעלים של ת"ח 3. קרי, המושכר הינו ת"ח 4,5,6,7 בשכירות ראשית, ות"ח 3 ו- 90 מ"ר מת"ח 8 בשכירות משנה.
"תקופת השכירות"	:	48 חודשים ממועד מסירת החזקה (שהינו בתוך 7 ימי עסקים לאחר מועד חתימת הסכם השכירות והתקיימות התנאי המתלה). קיימת אופציה ל- 5 תקופות נוספות בנות 48 חודשים כ"א.
"דמי שכירות"	:	עבור המושכר בכללותו למעט בגין ת"ח 8 (קרי, ת"ח 7-3), סך של 24,000 ₪ ל- 24 חודשים מתוך תקופת השכירות הראשונה וסך של 26,000 ₪ ל- 24 חודשים האחרונים בתקופת השכירות הראשונה. עבור ת"ח 8 תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות בסך של 90 ₪ למ"ר, דהיינו 8,100 ₪ בעבור שטח של 90 מ"ר. החלק המושכר מתוך ת"ח 8 יקבע לפי מודד מוסמך ויעודכן לצורך חישוב דמי השכירות החודשיים. מוסכם כי כל עוד ולא תעודכן מדידה אזי דמי השכירות ישארו על כנם, כלומר 8,100 ₪. לסכומים הנ"ל יתווסף מע"מ כדין, ויוצמדו למדד שפורסם ביום 15.05.2019 בתקופת האופציה יעלו דמי השכירות בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בחודש האחרון שקדם לתחילת תקופת האופציה.

<u>הסכם שכירות</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 05 לחודש אפריל בשנת 2020, בין: מרגרט יחזקאל (להלן "המשכירה") מצד אחד, לבין: **1.** דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ (להלן "השוכרת"), להלן עיקרי תמציתו:

"המושכר"	:	והמשכירה הינה הבעלים של נכס בגודל 126.16 מ"ר הידוע גם כת"ח 8 בגוש 7145 חלקה 154. וברצון המשכירה להשכיר לשוכרת כ-<u>36מ"ר</u> מנכס המשכירה בהתאם למפורט בתשריט המצורף להסכם השכירות.
"תקופת השכירות"	:	47 חודשים החל מיום 01.02.2020 ועד ליום 31.12.2024. קיימת אופציה ל- 5 תקופות נוספות בנות 48 חודשים כ"א.
"דמי שכירות"	:	עבור תקופת השכירות הראשונה דמי שכירות חודשיים בסך של 3,000 ₪ צמוד ובתוספת מע"מ כחוק.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ארנונה בסך 545 ₪ (לפי תעריף העירייה, נכון להיום 15.14 ₪ למ"ר לחודש) ובתוספת מע"מ כחוק.

במהלך כל אחת מתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, יעלו דמי השכירות בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בחודש האחרון שקדם לתחילת תקופת האופציה.

<u>הסכם מכר (רכישה)</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 09 בחודש יוני בשנת 1993, בין: **1.** חואנה (חנה) קורפורסס **2.** חואן קארלוס קורפירסס (להלן "המוכרים") מצד אחד, לבין: **1.** מוריס חמו (להלן "הקונה") מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר" : והמוכר הינו הבעלים הרשום של הדירה (חנות) בת 1 (אחד) חדר ולה צמודים 3/832 חלקים ברכוש המשותף, בגוש 7145, חלקה 154/6, בשטח 16.36 מ"ר בבת ים, מר/ בן גוריון 47.

"תמורה" : 40,000 $.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנתקבלו מאת שמאיי הצדדים.

ג. יובהר כי למיטב ההבנה המבקשת פועלת מטעם בעלי הזכויות (החייבים) מכוח הסכם שכירות–זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים.

בעניין זה, יוער כי ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למידע שהועמד בפניי, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ד. יובהר כי לא נתקבל כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא בין בעלי הזכויות בחלקה הנדונה, לא נמצא במסמכי הבית המשותף שנתקבלו כי השטח הנדון מוצמד לת"ח 7-3, לרבות זכויות הבניה.

למען הסר כל ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(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.

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 יובהר, כל המידע כמפורט הינו לצורכי ההחלטה זו.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועד הקובע.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (וועדה המקומית) וכמפורט בחוות דעת המבקשת, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה - שומת משיבה	השבחה - שומת מבקשת
תוכנית מס' 502-0584417[8]	02.07.2020[9]	₪ 860,800	₪ 124,500

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון.

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני ורישוי.

ד. גורם ההשבחה – אישורה של תוכנית.

ה. גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

ו. ת"ח לחיוב – בהתאם לעמדות הצדדים, עולה כי החיוב שבנדון הינו בהתייחס לתוספת שטח (עיקרי) בסך של 49.05 מ"ר הנמצא בחזית ת"ח מס' 3, 4, 5, 6, 7.

בהתייחס לת"ח מס' 8 (136.70 מ"ר), אולם קיים בהיתר והסבתו לשטח אולם לאחסנה ובהתייחס לשטח משותף חדר מכונות קיים והסבתו למרחב מוגן (32.30 מ"ר) – אין כל חיוב. בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים.

ז. שטח תוספת הבניה – אין מחלוקת בין הצדדים כי סך שטח תוספת הבניה הינו 49.05 מ"ר.

ח. **מועד קובע** – כעולה מהמפורט **בחוות דעת הצדדים**, המועד הקובע במקרה הנדון הינו מועד תחילתה של התכנית[10]. בהתאם למפורט בהוראות סע' 6.2 (1) לתקנון תכנית מס' 502-0584417[11], כדלקמן:

"..... תנאי לבקשה להרחבת המסחר הינו פרסום לפי סע' 149 לחוק".

בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי המועד הקובע במקרה הנדון הינו מועד תחילתה של התכנית (02.07.2020) ולא מועד החלטתה של וועדת המשנה לתו"ב בבקשה הנדונה (31.07.2023) וזאת מהטעם שלמיטב ההבנה הוראת סע' זו הינה למעשה ידוע הציבור ע"י פרסום הבקשה כפי שנעשה בהתאם להוראות סע' 149 לחוק התו"ב ואין המדובר בנסיבות העניין בהקלה גרידא.

למיטב ההבנה, הקלה באה על הוראה תכנונית המעוגנת בהוראות התוכנית (תב"ע). קרי, ישנה הוראה בתכנית וההקלה "סוטה" ממנה (עד "גבול" סטייה ניכרת). הקלה כשמה כן היא, מטרתה "להקל" על ההוראה התכנונית.

התכנית שבנדון, בהתאם למפורט בסע' 5, טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, תא שטח 159 ניתנה תוספת שטחי בניה לטובת מסחר בלבד בסך של 266 מ"ר.

קרי, הוראות התכנית מעניקות זכויות בניה אשר במקרה הנדון הינן ממומשות בחלקן ואין כל "סטיה" מהשטח המותר ע"פ הוראות התכנית. כלומר בבקשה שבנדון לא מתבקשת כל "הקלה" מההוראה התכנונית ("סטיה" מההוראה התכנונית).

---

[8] שם: בי/מק/1/506 - התחדשות רחוב בן גוריון.

[9] פרסום אחרון לתוקף בעיתונים+15 יום, בהתאם למידע כמפורט באתר רשות מקרקעי ישראל.

[10] בהתאם למשיבה 15.07.2020 (15 יום ממועד הפרסום ברשומות 30.06.2020), בהתאם למבקשת 02.07.2020 (15 יום ממועד פרסום אחרון לתוקף בעיתונים 17.06.2020).

[11] שם: בי/מק/1/506 - התחדשות רחוב בן גוריון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, כעולה מהוראות סע' 6.2 (1) אישורה של תוספת הבניה איננו מותנה באישורה של הקלה אלא התנאי הינו פרסום הבקשה וזאת בדומה להליך של הקלה (קרי, יידוע הציבור). כלומר, אין המדובר בזכויות "מותנות" שלשם מימושן נדרש הליך של הקלה.
כפי שניתן לראות, למיטב ההבנה, **בהחלטתה** של ועדת המשנה לתו"ב, לא אושרה כל הקלה למימושן של הזכויות אלא נעשה פרסום וזאת **בדומה** לפרסומה של הקלה.

עניין זה נידון בפס"ד "אליק רון"[12] (וכפי שהוסבר בעניין "קוזניץ"[13]), בפשטותם של דברים, יש לאבחן תחילה האם הזכויות הינן "מעין-מוקנות", או, "מותנות".
<u>זכויות "מעין מוקנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות נדרש אישור הוועדה המקומית וזאת ללא צורך בהליך של הקלה, אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מעין-מוקנות" שלגביהן יתפצל תחשיב ההשבחה, וזאת במימוש במכר, כאשר חלק מההשבחה יחול על המוכר ואילו יתרת ההשבחה תחול על הקונה במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה (ששם תושלם הוודאות) כאשר בעניין המועד הקובע יחול מועד קובע אחד, והוא מועד אישורה של התוכנית.
סיכום, השבחה אחת המפוצלת ל-2 גורמי מימוש נפרדים (מכר, הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד אישורה של התכנית).

<u>זכויות "מותנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות נדרש הליך של הקלה אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מותנות", שלגביהן תחשיב ההשבחה איננו במימוש במכר, אלא במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה (ששם תושלם הוודאות) בלבד, כאשר בעניין המועד הקובע, יחול מועד אישורה של ההקלה.
סיכום, השבחה אחת, לגורם מימוש אחד (הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד החלטת ועדת המשנה לתו"ב).

רוצה להפנות לשם הדוגמא להוראה בתוכנית מתאר מקומית בב/מק/105/ה בני ברק, שם למשל בהתאם להוראות סעיף 11 - תנאים ומגבלות לאישור התוספת:

11.1 אישורה של התוספת מותנה בקיום כל התנאים דלהלן:

11.1.1 אושרה הקלה מרבית במס' יחידות הדיור לפי סעיף 1(11) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשכ"ז – 1967.

11.1.2 באמצעותה של התוספת שמעבר להקלה הנ"ל תיווצר אחידות תכנונית.

כפי שניתן לראות, רק כאשר בהוראות התוכנית ישנה הוראה מפורשת כי הזכויות יוגשו בהקלה אזי ניתן לטעון שמדובר בזכויות "מותנות" כמפורט לעיל.

בתשובת **המשיבה,** נטען בעניין המועד הקובע (בשונה מהמפורט בחוות דעת המשיבה) כי בסע' 6.2.1 להוראות התוכנית נכתב כי תנאי למתן היתר בניה להרחבת המסחר, הינו פרסום לפי סעיף 149 לחוק בשל הוראה זו, עמדת חלק מהשמאים המכריעים (בועז ברזילי, יהודה פלד, דנה שיחור), שמעמד הזכויות בתוכנית הוא "זכויות מותנות", שהחיוב לגביהן מתגבש במועד אישור הועדה לתת היתר.

[12] רעא 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

[13] עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח', ועמ"נ 57912-01-16 שבת ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – במאוחד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עמדת הוועדה המקומית, **שמעמד הזכויות מתכנית זו הוא כשל "זכויות מוקנות"**, זאת שמאחר שלמרות הליך הפרסום הנדרש, אין לועדה המקומית שיקול דעת לעניין הענקת הזכויות, אלא שיקולי אופן מימוש בלבד. סוגיה זו מונחת בפתחה של ועדת ערר שטרם הכריעה.

ככל והשמאי המכריע יסבור בהכרעתו כי מעמד הזכויות בתכנית הוא "זכויות מותנות" והמועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד אישור הבקשה להיתר (31.07.2023), יש לזקוף תוספת של 15% לפחות להשבחה המפורטת בשומת המשיבה, זאת בהתאם לעמדת שמאי המבקשת בסעיף 14.2.ד לשומה האחרת, לפיה מהמועד הקובע 15.07.2020 ועד לשנת 2022, התרחשה עליית שווי של 15%.

סיכום, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי המועד הקובע שבנדון הינו מועד תחילתה של התכנית וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעתם. אף בתשובת המשיבה, המשיבה עומדת על כך כי המועד הקובע שבנדון הינו מועד תחילתה של התכנית. לאור הסכמות הצדדים וכפי שפורט לעיל עולה כי הוראה זו איננה חוסה תחת הגדרת "זכויות מותנות".

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לחבות בגינה של תוכנית מס' 502-0584417

עובדה ראשונה – שווי קולונדה ("מעבר מקורה") במסגרת "המצב הקודם".

א. שמאי המבקשת – המצב הקודם הינו בהתאם לבנוי בהיתר כשטח מסחרי בשטח של כ- 93 מ"ר ובנוסף בחזיתו קולונדה – שטח מקורה מלא (תקרת בטון) של כ- 49 מ"ר.

לשטח זה קיימת תרומה משמעותית לשווי וזאת מהטעם שמתחת לקולונדה שטח פתוח מוצל ומוגן מפני גשמים היכול לשמש, בין היתר, כשטח להצגת סחורה או כשטח ישיבה למסעדות/בתי קפה כמקובל באזורים אחרים ובסביבת הנכס.

לאור האמור ניתן ללמוד ששטח הקולונדה תורם לשווי הנכס בהיותו גורם משלים לשטחי המסחר בחזית, בין אם כשטח ישיבה למסעדות / בתי קפה ובין אם למטרת הצגת סחורה בשעות הפעילות ובכך לחסוך ניצול שטח פנימי בתחום החנות.

על אחת כמה וכמה, תרומתה לשווי גבוהה יותר כאשר הינה בשטח מקורה מלא. בראיית השוק חנות שיש לה רחבה מקורה בחזיתה שווה יותר מחנות שאין לה רחבה מקורה בחזיתה. למסקנה דומה הגיעו גם שמאים מכריעים במקרים דומים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי
דנה שיחור	5935/42	בן איש חי 39, בית שמש	0.4
דוד דדון	5942/20	רבי יהודה הנשיא, בית שמש	0.4
ניקי פרימו	30073/27	אגריפס 70, ירושלים	0.6

מפנה להכרעת דוד דדון ברח' יהודה הנשיא, בית שמש (גו"ח 5942/20), 4 יחידות מסחר המהוות חנות אחת בחזית קומת הקרקע לרחוב, נבחנה השבחה לתכנית המתירה הרחבת השטחים הבנויים ביחידות המסחריות ולאור בקשה להיתר בניה.

לסיכום, שווי מצב קודם כולל את תרומת השטחים הבאים:

א. שטח עיקרי בנוי כ- 93 מ"ר. כאמור, וכמפורט בהמשך, אין מחלוקת לעניין שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪.

ב. שטח קולונדה כ- 49 מ"ר במקדם 0.5. לשטח זה מיוחסת שוליות (מקדם 0.8).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אדגיש לעניין זה כי אמנם הנכס מושכר ומשמש כיום כחנות AM-PM וללא אישור סגירת הקולונדה ניתן היה להשתמש לאחסנה, קירור ותצוגה. כמו כן ככל שבעתיד ישמש הנכס כגלידריה/בית קפה וכדומה, לצורך הושבה, כפי שאף שימש בעבר בהתאם להיתר בניה.

במצב החדש, בהתאם לבקשה להיתר הבניה, מבוקשת הרחבה של 49 מ"ר (המהווה במצב הקודם את שטח הקולונדה). תוספת זו הופכת שטח שהיה חזיתי במצב הקודם לשטח עורפי, כך שיש להביא בחשבון שוליות לשטח עורפי ביחס לשטח החזיתי (כפי שיפורט בהמשך בעובדה מס' 3).

שטח הנכס במצב התכנוני 93 מ"ר + 49 מ"ר = 142 מ"ר.

בדיון, הנכס הינו מינימרקט של רשת מרכולים, אושרה תוכנית לסגירת הקולונדה, נושא הקולונדה קצת איננו ברור ואסביר: לא עוסקים בנכס של מדרכה ציבורית השייכת לעירייה אלא מדובר בשטח בתוך קונטור הבנין שמעליו. ישנן דירות מגורים והוא חלק מיעוד הקרקע למסחר, הוא בנוי ומקורה. לכן, ככל שמתייחסים לנושא של מדיניות העירייה לשימושים במדרכה לטובת עסקים זה מעבר לקולונדה. אם בכלל במקרה הנדון, זה לא מצב הדברים כאן, שהעירייה מקלה עם עסקים ומאפשרת להם הצגת מוצרים מתחום החנות בתחום השטח הציבורי.

לשם המחשה, דוגמא הפוכה, למשל רשות מקומית תרצה להפקיע שטח פרטי, בנוי, מקורה, לטובת שטחים ציבוריים, אז כשמאים היינו קובעים כי יש פגיעה בשווי הנכס. מכאן, "בראיה הפוכה" אנו יכולים ללמוד על תרומת אותו שטח לשווי הנכס.

ישנה התייחסות רחבה מאוד של שמאים מכריעים של תרומת אותו שטח פרטי כחלק מהמצב הקודם. יתרה מזו, בחלק מההכרעות השטח הזה הינו ציבורי, כך שבוחנים סגירת חורף ניתן מקדם 0.6, קרי ההופכי מקדם 0.4, כך למשל קבעו: דנה שיחור, דוד דדון, ניקי פרימו שקבע יותר, אני סבור כי שטח קולונדה מקורה פרטי שווה 0.4 שהינו מצללה מלאה המגנה גם מפני גשמים, כך היכולת לעשות שימוש בנכס הינו גם הסעדה ללא אישור העירייה, הצגת סחורה וכיוצ"ב.

ב. **שמאי המשיבה** – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" לא הובאה כל התייחסות לשטח הקולונדה.

בתשובת המשיבה, שמאי המבקש מייחס שווי לשטח הקולונדה במצב הקודם, בטענה כי שטח זה מקנה אפשרויות להצגת סחורה הצבת שולחנות וכו', אפשרות שלכאורה אינה קיימת במדרכה ללא שטח קולונדה. מבחינת הוראות החוק לעניין רישוי עסקים, אין כל הבדל בין שטח קולונדה לשטח מדרכה לעניין הוצאת סחורה ו/או הצבת שולחנות. בכל מקרה, לצורך הוצאת סחורה אל מחוץ לשטח החנות ו/או הצבת שולחנות וכסאות, יש לקבל את אישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה.

מצרף מסמך מדיניות לא עדכני של עיריית בת ים משנת 2004 - בהתאם לסעיף 4.2 למסמך, לא יתאפשר לבעל עסק להוציא במקביל גם סחורה וגם שולחנות וכסאות אלא אם המדרכה בסמוך לחנות תהיה רחבה מעל 5 מטר ויישאר מרווח תנועה חופשי לציבור של 2.5 מטר.

משיחה טלפונית שקיימתי ביום 21.05.2024 עם מר דודי מסה מאגף פיקוח עירוני, נמסר לי כי כל בקשה נבחנת לגופה וההחלטה מתקבלת בהתאם למיקום החנות ושטח המדרכה, עוד נמסר לי כי אין הבדל מבחינה זו בין חנות עם קולונדה לחנות ללא. ככל ומאושרת הוצאת סחורה, לא מאושרת יותר מ- 1.5-2 מ' ובהתחשב בשטח המדרכה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון, גם לאחר סגירת שטח הקולונדה, רוחב המדרכה הנותרת הינו כ- 7 מ', כך שהאפשרות להוצאת סחורה ו/או הצבת כסאות ושולחנות נותרה ללא כל שינוי בין המצב הקודם למצב החדש.
סגירת שטח הקולונדה מקנה יתרון בכך שהוא מקרב את פתח החנות אל המדרכה ואל תנועת העוברים והשבים, מה שמביא בהכרח לגידול במספר הנכנסים לחנות. יתרון זה לא הובא בחשבון ההשבחה, יתרון אשר יכול ומתקזז עם תועלת אפשרית משטח קולונדה במצב הקודם.
מקדם שווי לקולונדה אינו נתון מוחלט, אלא יש לבחון כל מקרה לגופו, ראה למשל החלטת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בעניין גו"ח 30085/155 שקבעה מקדם לקולונדה של 0.1.
עוד ראה החלטות השמאים המכריעים שדנו והכריעו בהשבחה מתכנית זו בדרך בן גוריון בבת ים ולא ייחסו שווי במצב הקודם לקולונדה (שלומי יפה גו"ח 7138/139, אליהו כהן גו"ח 7143/7) יכול ומהסיבות שצוינו לעיל.

בדיון, הקולונדה, במהותה נועדה לשמש כמעבר לציבור, ואין זה משנה אם הינה ציבורית או פרטית הקולונדה הינה עיצובית, כתוצאה מכך שלאורך בן גוריון רוב החנויות סגרו את הקולונדה ועיריית בת ים יצרה את התכנית על מנת לאפשר שימושים חוקיים. כל שימוש והוצאת סחורה של טובין מחוץ לחנות בן אם מדובר על קולונדה או מדרכה צריך אישור העירייה, לכן ההנחה כי שימוש בקולונדה איננה נכונה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, שטח הקולונדה הינו חלק מחלקה שהינה בבעלות פרטית, שטח זו איננו מיועד להפקעה (אף כעולה מעיון בתצ"ר מס' 1100/2023, ותצ"ר מס' 363/1965) ומעיון בנסח רישום המקרקעין לא נמצא כל רישום בגין זיקת הנאה לשטח זה. בהתאם להוראות תכנית מס' 204 שטח זה הינו חלק ממגרש מס' 44 ויעודו אזור מגורים מיוחד. בהתאם לרשיון בניה מס' 1828 הותרה בנייתנו של מעבר מקורה.
בסיכומו של עניין, במקרה הנדון, מדובר בשטח חצר, פרטית, מקורה בהיתר בניה, המהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהמבנה הקיים.

במסגרת המצב הקודם, ישנו שטח המהווה רכוש משותף של הבניין הנדון המשרת את חזית תתי החלקות המסחריות, שטח זה הינו מקורה ויכול לשמש הן לנוחות הקונים (גשם, שמש וכיוצ"ב) או לחילופין כחניה מקורה חלקית (עומק 2.82 מ'). כך או כך, במסגרת המצב הקודם השטח שבנדון הינו שטח חצר מקורה (זאת מבלי "להיכנס" לשאלה המשפטית האם מותר בקולונדה שהינה שטח פרטי הוצאת סחורה או הצבת כיסאות ושולחנות וכיוצ"ב. יוער, אין המדובר במדרכה המהווה שטח ציבורי הרשום ע"ש העירייה). את הנחיצות וההעדפה לשטח מקורה בחזית מסחרית ניתן לראות אף בנכס הנדון שגם לאחר סגירתה של הקולונדה הוצבה סוכך מתקפל לשם ההגנה משמש/גשם.
לפיכך, במקרה הנדון, לא ברורה טענת המשיבה כי אין להביא במסגרת המצב הקודם כל ביטוי כלכלי לשטח הקולונדה (שהינו שטח חצר פרטית מקורה).
לשם הדוגמא, בהקבלה למקרה שבנדון, למשל, בתוספת זכויות בניה לצמוד קרקע מובא בחשבון "הפסד שטח חצר" וזאת במסגרת "המצב הקודם".

בעניין הפניית המשיבה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס, גו"ח 30085/155 שקבעה מקדם 0.1 לקולונדה, במצב הקודם הקולונדה יועדה לחניה, ציטוט (עמ' 6): *"יצאתי מתוך*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנחה כי מדובר בשטח בנוי בבעלות בעלי חלקה 155" – מהמשתמע ישנה היתכנות כי שטח הקולונדה איננו שייך לבעלי חלקה 155 ולפיכך מקרה זה שונה מהקרה הנדון.

בהתייחס לטענת המשיבה, כדלקמן: *"סגירת שטח הקולונדה מקנה יתרון בכך שהוא מקרב את פתח החנות אל המדרכה ואל תנועת העוברים והשבים, מה שמביא בהכרח לגידול במספר הנכנסים לחנות"*. בעניין זה, לא קיבלתי את טענת המשיבה, סה"כ רוחב הקולונדה בהתאם למפורט בתוכנית הבקשה הנדונה הינו 2.95 מ', לטעמי, אין בעניין זה להשפיע כטענת המשיבה, ניתן לטעון גם ההיפך כי ביטולה של הקולונדה כשטח מקורה (כנגד שמש/גשם) עלול ליצור העדר נוחות לקונים.

לטעמי, בנסיבות העניין, מקדם התאמה איקוו' 0.4 לשטח הקולונדה במסגרת המצב הקודם הינו במתחם הסבירות (מהווה שטח חצר מקורה למסחר).

בנוסף, מפנה להחלטות שמאים מכריעים, המהוות מעין "מחקר דלפי" בעניין זה ולכן מצאתי לנכון לסקור את החלטותיהם.

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו"ח	כתובת	מקדם שווי
דוד דדון	25/06/2023	5942/20	רבי יהודה הנשיא, בית שמש	0.4
דנה שיחור	02/02/2023	5935/42	בן איש חי 39, בית שמש	0.4
עומר סרחאן	12/09/2019	10032/439	ארלוזורוב, חדרה	0.35
גבע בלטר	24/05/2018	5640/30/6	דם המכבים, מודיעין	0.15
ניקי פרימו	24/11/2014	30073/27	אגריפס 70, ירושלים	0.6
			ממוצע:	**0.38**

<u>עובדה שניה</u> – אומדן שווי מ"ר מבונה, אומדן עלויות התאמה

א. **שמאי המבקשת** – קיימת מחלוקת לעניין שווי מ"ר אקוו' הנגזרת מחילוץ יזמות ועלות הבניה.

<u>בחינת עלות בניה</u>

עלות ההשקעות בנכס בסניף AM-PM הינה כ- 1.777 מש"ח.

הערה: החברה הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך, עם שקיפות מלאה וככל שיידרש ניתן להמציא חשבוניות של עלות ההשקעה.

היות ובטבלת עלות ההשקעה מוצגות הוצאות שאינן עלויות בניה, מוצג להלן פירוט עלויות בניכוי אותן הוצאות שאינן קשורות בהכרח למחוברים:

אישור נגישות רישיון	₪ 1,500
רישיון עסק	₪ 9,900
רישיון עסק ב"ג 47	₪ 1,500
היוון הוצאות 02.20	₪ 147,849
רישיון עסק	₪ 4,500
רישיון עסק בן גוריון 47	₪ 4,500
היוון הוצאות 06.20	₪ 118,008
התקנת פרספקט + שילוט	₪ 17,653
התקנת שלטים	₪ 1,200
קיט זכורות גולד סמרט	₪ 31,500
היוון הוצאות 09.20	₪ 126,940
רישיון עסק	₪ 5,000

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רישיון עסק	2,700 ₪
-	472,750 ₪
סך ההשקעות	1,777,331 ₪
ההשקעות בניכוי עלויות שאינן קשורות בהכרח למחוברים	1,304,581 ₪
שטח (מ"ר)	142
עלות למ"ר (במעוגל)	9,000 ₪

לפיכך עלויות הבניה בנכס הנדון הינן 9,000 ₪/מ"ר.

<u>שווי מ"ר אקוו'</u>

א. בקביעת שווי מ"ר אקו' שמאי המשיבה קבע שווי של 19,500 ש"ח.

ב. בהכרעת אייל יצחקי בדרך בן גוריון 123-121 (גוש 7138 חלקות 174-175) נקבע שווי של 14,500 ₪/מ"ר אקוו' לשטח מסחרי חזיתי ושווי של 10,360 ₪ לשטח מסחר עורפי (הפחתה של 30% ביחס לשווי מסחר חזיתי).

ג. בהכרעת שלומי יפה בדרך בן גוריון 139 (גו"ח 7138/139), נקבע שווי של 17,300 ₪/מ"ר אקוו' לחנות בשטח רשום של 80 מ"ר בה מבוקשת הכשרת בניה של כ- 40 מ"ר.

ד. בהתאם לדיווח באתר מס שבח מידע נדל"ן, ביום 09/02/2022 נמכרו מחצית מהזכויות בנכס שבכתובת דרך בן גוריון 61, המהווה חלק מחנות בקומת הקרקע בבנין מגורים בן 11 קומות. הנכס בשטח רשום של 80.05 מ"ר ושטח מסחרי של כ-38 מ"ר, בתמורה ל- 1,625,000 ₪.

ניתוח עסקת ההשוואה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שוליות	שטח אקו'
שטח בנוי	80.05	1	1	80.05
תוספת שטח מסחרי	38	1	0.7	26.6
שטח מתואם				106.65
מחיר מכירה				1,650,000 ₪
חלק נמכר				50%
שווי מ"ר בנוי				31,000 ₪

-

שווי מ"ר אקו'	
שווי מ"ר בנוי (במעוגל)	31,000 ₪
בניכוי יזמות מופחתת (15%)	26,957 ₪
עלויות בניה (בהתאם לעלויות בפועל לעיל)	9,000 ₪
שווי מ"ר אקו' (במעוגל)	18,000 ₪
התאמה לזמן (מועד קובע 2020) 15%	15,300 ₪

ה. שווי מ"ר אקו' בהתאם לעלויות הבניה בפועל בנכס עצמו:

שווי מ"ר אקו'	
שווי מ"ר בנוי (במעוגל)	30,000 ₪
בניכוי יזמות מופחתת (15%)	26,087 ₪
עלויות בניה (בהתאם לעלויות בפועל לעיל)	9,000 ₪
שווי מ"ר אקו' (במעוגל)	17,000 ₪

לסיכום, בהתבסס על כלל הנתונים ובמיוחד על העסקה בנכס עצמו (חוזה שכירות) ועלויות התאמה ושיפוץ כפי ששולמו בפועל, מתקבל כי שווי מ"ר אקו' הינו כ- **<u>17,000</u> ₪**.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, עלויות התאמה, קיבלתי את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, לפיו השווי לחנות הינו בסך של 30,000 ₪ למ"ר בנוי, אבל זו חנות שראויה לשימוש, ניתנת להשכרה לחנות בגדים, הסעדה וכיוצ"ב. במקרה הנדון ניתן להתרשם מתמונות הנכס לפני ביצוע השיפוצים.
נדרש להכשיר את החנות הזו, חשמל, רצפה וכיוצ"ב, היה צורך בהתקנת מערכות שריפות ולהחליף את כל הוויטרינות. לכן, כל אותן הוצאות שלא קשורות לעסק עצמו ישירות לא הובאו בחשבון הובאו בחשבון רק הוצאות הקשורות למחוברים (מקרקעין) ולכן זה לא יהיה נכון לקחת את ה-30,000 ₪ ולהסתכל על עלויות ההתאמה שלא קשור לשכר הדירה ולא לשקף את היוון ההכנסות שמתקבל משכר הדירה. פורטו עלויות, מדובר בחברה ציבורית והיא פועלת בהתאם לכללים נוקשים לרבות לא לעשות שימושים במקומות שאסור לעשות לרבות הקולונדה שהינה חלק מהסכם השכירות מתוך הבנה שהתוכנית פורסמה אבל לא אושרה, אחרי חתימת החוזה החל התכנון תוך כדי העבודות היינו במועד הקובע שאושרה התכנית, לאחר המועד הקובע טרם החלו עבודות השיפוץ גם התמונות מאוגוסט 2020 ניתן לראות כי המבנה לא משופץ, מכונית חונה מתחת לקולונדה ואין חריגות בניה כנטען בתשובת המשיבה, הבעלים הסיר בניה לא חוקית טרם השיפוצים.
הסכם השכירות נחתם בדצמבר 2019, המועד הקובע זה יולי 2020, ההוצאות שהוצאו בחלקן כמקדמות על חשבון השיפוץ היו במהלך אותה תקופה, כפי שאמרתי ישנם צילומים מאוגוסט 2020 שטרם החלו את העבודות.

ב. שמאי המשיבה – כמפורט בחוות דעת המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון נכון למועד הקובע, הינו בגבולות **19,500 ₪**.

נתוני השוואה

- ע"פ הסכם מכר נמכרו ביום 9.2.2022 מחצית מהזכויות בנכס בבן גוריון 61, תמורת סכום של 1,625,000 ₪ בתוספת מע"מ, הנכס בשטח רשום 80.05 מ"ר ושטח של כ-38 מ"ר שנבנה ללא היתר הניתן להכשרה, משקף כ-27,000 ₪ למ"ר בנוי (מגלם בניה ללא היתר ועלויות הכשרה).
- ע"פ הסכם מכר מיום 4.1.2022, נמכרה חנות בבן גוריון 83 תמורת סכום של 2,780,000 ₪ בתוספת מע"מ, הנכס בשטח רשום 39.6 מ"ר ושטח של כ-60 מ"ר שנבנה ללא היתר שניתן להכשירו ברובו, משקף כ-28,000 ₪ למ"ר בנוי (מגלם בניה ללא היתר ועלויות הכשרה).
- ע"פ דווח במערכת מידע נדל"ן, ביום 29.12.2019 נמכרו 2 חנויות מסחריות בקומת הקרקע של בניין מגורים חדש בדרך בן גוריון 89, בשטח 42 מ"ר כ"א, במחיר מדווח של 1,200,000 ₪ לכל יחידה. משקף 28,500 ₪ למ"ר בנוי.
- ע"פ הסכם שכירות בנכס הנדון, דמי השכירות מסתכמים בכ-170 מ"ר לחודש. בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי, שיעור ההיוון הממוצע לנכסים מסחריים, במחצית השניה של 2020 6.9%, משקף שווי של כ-30,000 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר מבונה

- בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, בהתחשב באופי הבנוי ובהפחתת יזמות והתאמה (סגירת שטח הקולונדה), רישוי וכדו', מתקבל שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע בגבולות 20,000 ₪:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרכיב	ערך
שווי למ"ר בנוי למועד הקובע	₪ 30,000
בניכוי יזמות (15%)	₪ 26,087
עלויות התאמה	- ₪ 4,000
סה"כ	₪ 22,087
הפחתה למורכבות קניינית	10%
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	₪ 20,000

- בשומת השמאי המכריע אליהו כהן, מיום 21.5.2023 בעניין גו"ח 7143/7/19, בדרך בן גוריון 61, אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר, נכון למועד הקובע 19,500 ₪.

בתשובת המשיבה,

<u>עלויות התאמה</u>, קיימת הסכמה לעניין שווי מ"ר בנוי של 30,000 ₪ לשיטת שמאי המבקשת יש להפחית משווי זה עלויות בניה/התאמה בסך של 9,000 ₪.

מעיון ברשימת ההוצאות, נראה כי מדובר בעלויות התאמת החנות לשימוש כסופרמרקט, עלויות אלו אינן מוסיפות ואינן חלק משווי הנכס, שכן ככל והחנות תושכר לעסק אחר, יידרש גם הוא להוציא הוצאות על מנת להתאים את החנות לסוג הפעילות לכן אין להפחית עלויות אלו משווי החנות.

שווי החנות של 30,000 ₪ למ"ר בנוי, חושב גם על ידי שמאי המבקשת בגישת ההיוון בהתאם לדמי השכירות המשולמים למשכירה ע"פ הסכם.

הוצאות השיפוץ שהוצגו שולמו ע"י השוכרת, כך שאם נאמץ את גישת שמאי המבקשת שיש לזקוף עלויות אלו לשווי הנכס, מתקבל שווי של 39,000 ₪ למ"ר בנוי. משווי זה יש להפחית עלויות התאמה וכו'. כך שמתקבל שווי למ"ר מבונה 24,150 ₪ / מ"ר = 9,000 ₪ /מ"ר – 0.85 * 39,000 ₪/מ"ר.

בשומתי נפלה טעות בכך שהובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של 4,000 ₪ למ"ר, שעה שנכון למועד הקובע ובהתאם לתאריכים שברשימת ההוצאות שהוצגו, שטח החריגה היה בנוי בפועל, זאת בהסתמך בין היתר על מרבית הוצאות השיפוץ שבוצעו קודם למועד הקובע.

בעניין ההכרה בעלויות התאמה לצורך אומדן ההשבחה, נקבע בערר 135/15 הועדה לתו"ב ירושלים נ' חירבאוי, כך: *"..... אין לראות בעלויות התאמה שבוצעו במסגרת עבירות בנייה, שנועדו להכשיר נכס לשימוש לא חוקי, כנדרשות להתאמת המקרקעין לשימוש בהם במצב החדש. נהפוך הוא. נוכח ביצוע עבירות הבנייה במצב הקודם, לא נדרשת התאמה ומכאן כי אין להפחית עלויות התאמה במצב החדש. במישור הנורמטיבי אין כל מקום להפחתת עלויות ביצוע עבירות בנייה במצב זה מהחיוב בהיטל השבחה. הפחתה מעין זו עלולה לעודד עבריינות בנייה ולכך אין מקום".*

<u>שווי מ"ר מבונה</u>, שמאי המבקשת מבקש לבצע פיצול לערכי השווי בין חזית ועורף החנות, זאת בדומה לדרך התחשיב בשומת אייל יצחקי לקרקע ריקה למלונאות ומסחר.

אם נרצה לפעול כשיטת שמאי המבקשת, יהיה עלינו לנתח באופן דומה גם את עסקאות ההשוואה כולל בנכס הנדון, מה שיוביל לכך שמחד יקטן סכום מ"ר אקו' בעסקאות ההשוואה אך השווי למ"ר יהיה גבוה יותר, כך שבסופו של תחשיב, גובה ההשבחה נשאר דומה ב- 2 דרכי החישוב.

מאחר ובנכס הנדון מוסכם ששווי מ"ר ממוצע, לכל שטח החנות המורחבת הוא 30,000 ₪, הפחתה משווי זה לשטח עורפי מעוותת את שווי הנכס ואינה תואמת למציאות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שומת אייל יצחקי, החלוקה שם בוצעה ע"י שמאי הצדדים בין היתר בשל העובדה כי עומק החנות המתקבל שם בהתחשב בתכנון הייחודי שם הכולל לובי מלון בק"ק, כך שמתקבלות 2 חנויות הכוללות חזית קטנה ובעומק רב, מאחר ושם סברו שמאי הצדדים לקבוע כך, השמאי המכריע לא מצא לנכון לקבוע אחרת.

במקרה הנדון, מדובר בחנות עם חזית ברוחב של כ- 16.5 מ"ר ובעומק 5.35 ע"פ היתר בניה, במסגרת ההיתר עומק החנות יגדל ל- 8.3 מ', עומק של 50% מחזית החנות. עומק סביר בהחלט לחנות מסחרית, כך שאין מקום להביא בחשבון הפחתה לעומק החנות.

השמאי המכריע שלומי יפה בדרך בן גוריון, דן בטענה זו וקבע כי אין לבצע חלוקה שכזו: *"מקדם שווי לשטח פנימי עורפי: שמאית המבקשת טוענת למקדם אקו' של 0.7 לשטח של 15.28 מ"ר אשר לטענתה מדובר בשטח פנימי עורפי. איני מקבל את טיעונה, הנכס מהווה חנות אחת בעלת צורה רגולרית, בשטח של כ- 109 מ"ר באורך חזית של כ- 11 מ' ועומק של כ- 9 מ'. לכן, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה כלשהו לחלק מהחנות".*

ערכי השווי בשומת שלומי יפה, השווי שם נקבע באופן הבא: *"לכן, כאמור הסתמכתי על עסקאות השוואה שהציג שמאי המשיבה ועסקת ההשוואה שהציגה שמאית המבקשת בדרך בן גוריון, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי כ- 26,700 ₪, בניכוי יזמות מופחתת לנכס מסחרי (15%) ועלות בניה בסך 6,000 ₪, שווי מ"ר מבונה 17,300 ₪.*

מאחר וקיימת הסכמה על כך ששווי מ"ר בנוי בנכס הנדון נכון למועד הקובע עומד על 30,000 ₪ הרי שבהתאם לדרך התחשיב שבשומת שלומי יפה, מתקבל שווי למ"ר מבונה של 19,500 ₪.

19,500 ₪/מ"ר מבונה = 6,000 ₪/מ"ר עלות – 0.85 * 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

בדיון, חריגות הבניה, אין לי את הדרך לדעת בדיוק נכון למועד הקובע מה היה מצב השיפוצים בנכס אך בהתאם לרשימת ההוצאות שפורטה נראה כי החלו בעבודות עוד טרם המועד הקובע וייתכן שנעשו תוך התבססות כי התכנית אמורה להתאשר בזמן הקרוב.

ג. **הכרעה** – בעניין טענת המבקשת להכרה בעלויות התאמה הפיזיות במבנה הקיים, במקרה הנדון הבקשה הינה: *" **הכשרת בניה קיימת** למסחר בחזית קדמית צפונית בשטח של כ 50 מ"ר, ..."*
כלומר, בעת הגשת הבקשה מומשו זכויות הבניה ונעשו ההתאמות. יתרה מכך, החלטת וועדת המשנה לתו"ב הינה מיום **31.07.2023** ובהתאם לעיון בצילום ב – Google Street View **מיוני 2023** נראה כי נעשתה כבר הבניה בקולונדה.

כמו כן, הסכם השכירות הינו מיום **15.12.2019** שבו פורט בסעיף 3.1: *".....על אף האמור, השוכרת תהא רשאית לפעול להריסת הבניה הקיימת עד לגבולות קו מגרש גם קודם לאישור התב"ע החדשה..... וכי השוכרת תהא רשאית להפעיל את עסקה במושכר על כל שטחיו החל ממועד מסירת החזקה, לרבות בשטחים המצויים בחריגת בניה..... למען הסר כל ספק גם במידה והשוכרת לא תצליח להכשיר את חריגת הבניה קיומו של הסכם זה יהא בתוקף והיא מוותרת על כל טענה בעניין זה כלפי המשכירה. יובהר כי גובה דמי השכירות אינו מותנה בעניין הסדרת חריגות הבניה, דהיינו דמי השכירות המפורטים בהסכם זה לא ישתנו ככל שהשוכרת לא תקבל היתר בניה ו/או תדרש להסיר את חריגות הבניה".*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, מפנה להחלטת ועדת ערר **(י-ם) 29/11, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ,** ובה נקבע, בין היתר כי: *"במקרה שבפנינו הצדדים מסכימים כי המקרקעין שימשו למסחר עוד משנת 2007. הבקשה לשימוש חורג אושרה ביום 14.9.2009.*

כלומר, הוצאות ההתאמה של הנכס מתעשייה למסחר הוצאו למעלה משנתיים טרם המועד הקובע, וללא כל זיקה לבקשה לשימוש החורג או לאישורה.

למעשה, אין עוררין כי ביום אישור הבקשה לשימוש חורג פעל הסופרמרקט בפעילות מלאה וקונה סביר של המקרקעין לא היה צופה כי יהיה עליו להוציא הוצאות התאמה כלשהן.

בנסיבות אלו, כאשר הוצאות ההתאמה הוצאו למעלה משנתיים בטרם אושרה הבקשה לשימוש חורג, וכאשר השימוש המבוקש בבקשה לשימוש חורג נעשה בפועל במשך שנים, אין מקום להתיר ניכוי הוצאות התאמה שנעשו בעבר.

במאמר מוסגר נציין, כי ייתכן ואילו ייערך הליך פלילי או אזרחי לגביית היטל ההשבחה בגין הפעילות המסחרית במקרקעין שנעשתה טרם אושרה הבקשה לשימוש חורג יהיה מקום להביא במסגרת הליך זה לגביית היטל השבחה בגין השנים 2007-2008 את הוצאות ההתאמה.

אולם ברור כי גביית היטל השבחה רק החל משנת 2009, כאשר השימוש החורג נמשך החל משנת 2007, וכאשר בשנת 2009 לא נדרשו התאמות כלשהן במושכר, אין מקום להתיר ניכוי הוצאות שכאלו. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר בנושא זה וקובעים כי אין מקום להביא בחשבון את הוצאות ההתאמה".

לאור האמור, למיטב ההבנה, נכון למועד אישורה של הבקשה הנדונה, תוספת הבניה המבוקשת בנכס כבר הייתה בנויה, לאור כך ולאור החלטת וועדת הערר, במקרה הנדון ובנסיבותיו, עולה כי אין להביא בחשבון את עלויות התאמה להן טוענת המבקשת.

בנוסף, לחיזוק הטענה, מפנה להחלטת ועדת ערר **(י-ם) 135/15 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם** מתאריך 17.12.2015, ובה נקבע, בין היתר כי: *"גובה היטל ההשבחה נגזר מהפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם ובין שווים במצב החדש. בכל אחד מהמצבים יש לבחון את שווי המקרקעין בהתחשב בשימוש המיטבי, תוך התחשבות בעלויות התאמה לצורך כך. מכך ניתן להסיק כי הכלל הוא שאין ליתן משקל לעלויות התאמה שהוצאו במצב הקודם.*

לכלל זה קבעה ועדת הערר בעבר חריג שמטרתו להימנע מחיוב יתר ובלתי מוצדק, והכל במסגרת תכלית *התוספת השלישית לחיוב "היטל אמת".*

במסגרת זו מצאה לנכון ועדת הערר בהחלטות קודמות לאפשר הפחתת עלויות התאמה שהוצאו להכשרת מקרקעין לשימוש חורג ובכפוף למספר תנאים מצטברים: עלויות ההתאמה, הוצאו כהכנה לשימוש החורג, מדובר בשינויים פנימיים שאינם מצריכים היתר, העבודות בוצעו לאחר התקדמות ההליך התכנוני ולקראת האישור של השימוש החורג (ערר 164/09 לוי אברהם נ' הועדה המקומית ירושלים, פורסם בנבו). נבהיר כי אין כל מקום לפרש חריג זה כמתייחס למצב בו "עלויות ההתאמה" הן למעשה עלויות נלוות לעבירות בניה, שבוצעו לפני זמן רב במצב הקודם, במטרה להכשיר את הנכס לשימוש המנוגד לתכנית. לכך אין כל מקום לא בהיבט המושגי ולא בהיבט הנורמטיבי. בהיבט המושגי, אין לראות בעלויות התאמה שבוצעו במסגרת עבירות בנייה, שנועדו להכשיר נכס לשימוש לא חוקי, כנדרשות להתאמת המקרקעין לשימוש בהם במצב החדש.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נהפוך הוא. נוכח ביצוע עבירות הבנייה במצב הקודם, לא נדרשת התאמה ומכאן כי אין להפחית עלויות התאמה במצב החדש.

במישור הנורמטיבי אין כל מקום להפחתת עלויות ביצוע עבירות בנייה במצב זה מהחיוב בהיטל השבחה. הפחתה מעין זו עלולה לעודד עבריינות בנייה ולכך אין מקום".

מפנה להחלטת ועדת ערר מס' **8075-19 גולאני בדר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מיום 23.06.2020**, ובה נקבע, בין היתר, כי: *"בינוי ישן על חדש – העוררים טוענים כי יש לתת ביטוי לעלויות ההתאמה של הבינוי הבלתי חוקי על הבינוי החוקי שהיה קיים. גם הכרה זו, כאמור לעיל, אינה תואמת את תקנת הציבור ואת האינטרס הציבורי – גם בהקשר זה מבקש העורר כי יוכרו הוצאותיו בבנייה בלתי חוקית על פני בניה חוקית.*

גם הבקשה החלופית לפי יינתן ביטוי לעלויות ההתאמה של הבינוי החדש על הבינוי הקודם שחלקו בלתי חוקי, אינה עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי. אם היו העוררים פועלים כדין – מתכננים, מבקשים ומקבלים היתר תואם תכנית ורק אז בונים כל ההוצאות האמורות לא היו נדרשות.

יתרה מכך, גם בהקשר זה אין בפנינו תשתית עובדתית ולו ראשונית ממנה עולה מהן העלויות, האם אכן נדרשו במקרה זה ומה החלק של הבינוי הבלתי חוקי בעלויות אלה".

סיכום, במקרה הנדון ובנסיבותיו לא קיבלתי את עמדת המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין "עלויות התאמה" אשר ערכה בנכס וזאת מהטעמים הבאים: **א.** ראשית, כפי שפורט לעיל בהרחבה נכון למועד הקובע הבינוי המבוקש כבר התבצע בנכס הנדון והבקשה הינה הכשרת הבניה הקיימת. **ב.** שנית ועיקר, במקרה הנדון יש לאמוד שווי מ"ר מבונה, דמי השכירות בנכס הנדון מתייחסים לבינוי הקיים כפי שנמסר ע"י המשכירה לשוכרת (המבקשת) ולכן יש לנכות עלויות בניה למבנה הקיים כפי שנמסר ולא לאחר שיפוצו ע"י השוכרת (המבקשת). יתרה מכך על דמי השכירות יש להוסיף את עלויות היטל ההשבחה שלכל הפחות ע"פ חוזה השכירות הינם 200,000 ₪.

<u>להלן ניתוח עסקאות מכר מרח' דרך בן גוריון כמפורט במאגר מידע נדל"ן רשות המיסים:</u>

עסקה	1	2	3
תאריך	29/12/2021	29/12/2019	26/11/2017
גו"ח	7120/135	7139/96	7143/7
כתובת	דרך בן גוריון 135	דרך בן גוריון 89	דרך בן גוריון 61
שטח רשום	**36**	**42**	**80**
תמורה בעסקה	1,196,581 ₪	1,200,000 ₪	2,700,000 ₪
שווי מ"ר בנוי	33,238 ₪	28,571 ₪	33,750 ₪
בניכוי יזמות (15%)	28,253 ₪	24,286 ₪	28,688 ₪
עלויות בניה	5,500 ₪ (לשנת 2021)[14]	5,000 ₪ (לשנת 2019)[15]	6,400 ₪ (לשנת 2017)[16]
בניכוי עלויות בניה	22,753 ₪	19,286 ₪	22,288 ₪
התאמת זמן	22,070 ₪ (3%)	19,671 ₪ (2%)	21,749 ₪ (2.5%)
שווי מ"ר מבונה	**22,070 ₪**	**19,671 ₪**	**21,749 ₪**

[14] בהנחה לעלויות בניה ברמת מעטפת, שנת הבניה 2022 (כמופיע במס שבח) ולכן ההנחה כי הנכס הנמכר הינו ברמת מעטפת ועלויות הבניה מגלמות תוספת עלויות בניה עקיפות.

[15] עלויות בניה ברמת מעטפת + גמר, תוספת עלויות בניה עקיפות מתקזזת כנגד פחת פיזי של המבנה.

[16] עלויות בניה ברמת מעטפת + גמר, תוספת עלויות בניה עקיפות מתקזזת כנגד פחת פיזי של המבנה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מסחר
ברזילי בועז	14.06.2023	7139/114	דרך בן גוריון 109	15.07.2020	₪ 22,000
אליהו כהן	21.05.2023	7143/07	דרך בן גוריון 61	15.07.2020	₪ 19,500
שלומי יפה	07.03.2023	7138/139	דרך בן גוריון 139	15.07.2020	₪ 17,300
			ממוצע:		₪ 19,600

<u>ממוצע משוקלל</u>:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי	חלק יחסי
החלטות שמאים מכריעים	₪ 19,600	0.6	₪ 11,760
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 21,164	0.4	₪ 8,465
		ממוצע (במעוגל):	**₪ 20,000**

לאור האמור לעיל, לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים ובהתבסס על עסקאות ההשוואה והחלטות שמאים מכריעים יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך על הצד הזהיר בדומה למשיבה **<u>19,500 ₪</u>**.

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם שוליות

א. שמאי המבקשת – תוספת השטח המבוקשת בהיתר הבניה בחזית הופכת שטח שהיה חזיתי לשטח עורפי, אשר בשל העדר חשיפה של שטח זה לרחוב, שוויו נמוך משטחי המסחר החזיתיים.

למעשה לחנות חזית אחת וכאשר מרחיבים את שטח החנות למעשה מוסיפים שטח עורפי ולצידו תרומה שולית לשווי. למעשה, הגדלת השטח המסחרי מגדילה את עומק החנות מעבר לעומק של כ-5.5 מ' ויוצרת תכנון מאולץ.

א. שמאי המשיבה קבע מקדם שוליות של 0.9.

ב. בעורף הבניין שוכרת המבקשת את ת"ח 8 בתמורה ל- 90 ₪/מ"ר, המשקפת מקדם שוליות של כ - 0.50 (90/170).

ג. בהכרעת אייל יצחקי בדרך בן גוריון 121, בת ים (גו"ח 7138/174-175) לתכנית הנדונה, לפיה תוספת זכויות הבניה למסחר כ- 55.6 מ"ר, נקבע כי הגדלה זו מביאה להגדלת עומק החנויות אל מעבר ל- 7 מ' ויוצרת תכנון מאולץ בשטחים המשותפים, לאור זאת נקבעה הפחתה של 30% לשטח מסחר עורפי (מקדם 0.7) .

ד. בהכרעת גיל הרצברג ברח' מטלון 27, תל אביב-יפו (גו"ח 8986/21) בעניין הקלה מבוקשת בשטח עורפי של 37 מ"ר לדירת מגורים במקום מסחר עורפי.

נקבע כי מדובר בשטח מסחרי ללא חזית לרחוב המשמש כחלק עורפי ליחידת מסחר חזיתית, כך שהפחתה למסחר עורפי בשיעור מינימלי של 20% (מקדם 0.8).

ה. בהכרעת יצחק ברמן, רחוב סירקין 4, גבעתיים (גו"ח 6166/229), נקבע שווי לשטח עורפי בחנות במקדם של 0.75 ביחס לשווי החזיתי.

ו. השמאי המחוזי בהשגה לשומת רמ"י ברחוב החרושת 5, רעננה (גו"ח 8981/41), נקבע מקדם 0.7 לשטח מסחר עיקרי עורפי בקומת הקרקע.

לאור נתוני הנכס וקביעות בהכרעות בנכסים דומים, כמפורט להלן, אני בדעה כי מקדם השוליות הראוי לתוספת הינו 0.7 (הפחתה של 30%). השוליות נכונה לשני מצב התכנון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, שנקבע שנוסף שטח לחנות, הרי שהתוספת איננה לשטח חזיתי אלא דומה לשטח עורפי לחנות אם התוספת בחזית אזי החזית לשעבר הופכת לעורף, תרומת עורף פחותה מחזית, הצגתי בשומתי התייחסות להסכם שכירות עם משכיר אחר בעורף ושם הוא מקבל כ-50% משכר הדירה (כ-90 ₪ למ"ר) וזו עוד דוגמא שלעורף תרומה פחותה. ההבנה שהשכירות הינה ליחידה נפרדת בעורף והפחתה של 30% לחלל בתוך חנות, ראה התייחסות להחלטת אייל יצחקי בעניין מקדם שוליות. בעוד שמאים אחרים כמפורט בחוות דעתי קבעו בהתאם.

ב. שמאי המשיבה – כמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה בסך 10% בגין שוליות.
בתשובת המשיבה, לעניין שטח חזית/ עורף, ראה התייחסותי בעובדה שניה (אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' ואומדן עלויות התאמה) סעיף ב' דלעיל.

א. קבעתי בשומתי מקדם הפחתה לשוליות של 0.9, מקדם האמור לבטא שווי מופחת לשטחים הנוספים. במחשבה נוספת, נראה שלא היה מקום לתת הפחתה לשוליות, שהרי אין כל מניעה מלבצע חלוקה של החנות למספר חנויות מאחר ומדובר בחנות בעלת חזית רחבה.
בנוסף, קיים יתרון לגודל, המציאות העסקית בנכס מוכיחה זאת שכן הנכס הנדון מורכב ממספר חנויות שאוחדו לכדי חנות אחת, משמע קיים יתרון לגודל.
בנוסף, השווי הבסיסי של 30,000 ₪ למ"ר, מבוסס בין היתר על דמי השכירות המשולמים בפועל כך שמדובר בשווי ממוצע המגלם בתוכו את אותה הפחתה לשוליות.

ב. לא ברורה השוואת דמ"ש בין שטח החנות לשטח המחסן בעורף המבנה, שטח המנותק מהחנות המוגדר בהיתר כשטח לשימוש דיירי הבית. שטח שאינו יכול לשמש בשום אופן כשטח מסחרי.

ג. לעניין הכרעת אייל יצחקי בדרך בן גוריון 121, בת ים (גו"ח 7138/174-175) - ראה התייחסותי בעובדה שניה (אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' ואומדן עלויות התאמה) סעיף ב' דלעיל.

ד. לעניין הכרעת גיל הרצברג ברחוב מטלון 27, תל אביב-יפו (גו"ח 8986/21), הכרעת יצחק ברמן רחוב סירקין 4, גבעתיים (גו"ח 6166/229), והשמאי המחוזי בהשגה לשומת רמ"י ברחוב החרושת 5, רעננה (גו"ח 8981/41) – לא ברורה ההשוואה בין חנות הממוקמת לעורף המבנה לבין חנות עם חזית מסחרית לשטח הרחוב בשטח גדול יותר.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות ואסביר: התייחסות הצדדים להשבחה הנדונה הינה **לכלל** תוספת השטח המבוקש (49.05 מ"ר) שהינו בהתווסף לשטח הקיים (110.50 מ"ר כולל ת"ח 2 כמפורט בחישוב שטחים בתכנית הבקשה).
<u>ראשית</u>, הבקשה עצמה מעידה על ביקוש לשטחים נרחבים ככל שניתן לצורך מימוש מסחר (בעבר מסעדה עם חריגות בניה כמפורט בהסכם השכירות, כיום סופרמרקט).
<u>שנית</u>, אומנם הוגשה בקשה **מאוחדת** לתוספת השטח, אולם יש לזכור כי השטח הקיים הינו מחולק לת"ח (3 עד 7) שלכל אחת מגיע חלקה היחסי בזכויות הבניה בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף עניין זה, מופיע בצורה פרטנית בתוכנית הבקשה להיתר הבניה, שם פורט בעניינה של כל ת"ח מהו השטח המבוקש ולכן הבחינה הינה האם קיימת שוליות כאשר מוסיפים שטח לשטח הקיים לכל ת"ח? בעניין זה אני סבור שלא קיימת שוליות, היחידות הינן בעלות היקף שטחים מצומצם לרבות תוספת השטח שעדיין מותירה אותה ככזו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שלישית, כפי שניתן לראות בעסקאות ההשוואה שנותחו לעיל, 2 עסקאות השוואה הינן בעלות היקף שטחים נמוך (בדומה לכל ת"ח נפרדת עם תוספת השטח) ולכן כבר מתייתר הצורך בהפחתה נוספת בנוסף, ביחס לעסקה מס' 3 בעל היקף שטחים כפול (כ-80 מ"ר) לא נראה כל פער עקב גידול השטח.

סיכום, לאור היקף השטחים הנמוך לכל ת"ח לרבות תוספת השטח לכל ת"ח (אין כל רלוונטיות לבקשה כמאוחדת, הבחינה הינה לכל ת"ח, לשם הנוחות מובא תחשיב כולל). לטעמי, לא קיימת כל שוליות, תימוכין לכך ניתן לראות בבקשה הנדונה עצמה (לרבות חריגות הבניה בשימוש הקודם כמסעדה) ואף בפירוט עסקאות ההשוואה. לפיכך, לא קיבלתי את עמדות הצדדים למתן שוליות.

בעניינה של ת"ח מס' 8, יובהר כי המדובר בשטח שהינו עורפי ובמנותק מת"ח האמורות (שהינן חזיתיות לרבות תוספת השטח), שימושו הינו **לאחסנה** והפער הקיים בהסכם השכירות מבטא זאת כאשר אין כל רלוונטיות בעניין זה לת"ח הנדונות.

<u>עובדה רביעית</u> – ביצוע הפחתה למורכבות קניינית, התייחסות לפרויקט תמ"א 38

א. **שמאי המבקשת** – במסגרת נכונות לקיום וביצוע פרויקט תמ"א 38, התקיימו מספר פגישות בין היזם חברת י. שניאור בע"מ לבין דיירי הבנין בנכס הנדון, אשר יהווה חיזוק ותוספת לבנין הקיים כתנאי לקבלת חתימה בעבור היתר הבניה ומימוש התב"ע הנוכחית, המחזיקים בנכס נדרשו לחתום על מסמך ויתור כל טענה של אובדן ההכנסות בעת ביצוע העבודות של תמ"א 38.

בנוסף, בהתאם לעיון בתיק הבנין של הנכס הנדון באתר ההנדסה של עיריית בת ים, עולה כי קיימת בקשה למידע בעבור פרויקט תמ"א 38 ע"י היזם: י. שנאור יזמות ובניה בע"מ, מהות הבקשה: חיזוק מבנה קיים בן 13 קומות (קומת מסחר, קומת ביניים ועוד 11 קומות מגורים) ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38. תוספת קירות ואלמנטים מבטון להקשחת המבנה הקיים, תוספת מעלית שלישית לגרעין הקיים במבנה, תוספת ממ"ד ומרפסות לכל דירה קיימת, מילוי קומת עמודים המפולשת בארבע דירות לפי המותר בתמ"א 38, תוספת שתי קומות ועוד קומה חלקית מתוקף תמ"א 38, הקמת חניון דו מפלסית בתת הקרקע בעורף המבנה ועוד חניון עילי במפלס הקרקע בעורף המבנה.

אין מחלוקת כי סגירת הקולונדה מהווה זכויות בניה חדשות, אולם אלו שייכות לכל בעלי הזכויות בחלקה בהתאם לחלקם היחסי.

ניצול הזכויות רק על ידי בעלי החנויות שבחזית, מחייבת לקבל את הסכמת יתר הדיירים בעבור ההסדרה הקניינית.

ישנם מקרים שבעבור הסכמה זו יידרש תשלום או לחילופין ויתור על אובדן ההכנסות בעת ביצוע עבודות הבניה של תמ"א 38, כפי שאומנם הוסכם במקרה זה וכתנאי לקבלת חתימה בעבור היתר הבניה ומימוש התב"ע הנוכחית, בעלי המסחר והשוכרת בנכס נדרשו לחתום על מסמך ויתור כל טענה של אובדן ההכנסות בעת ביצוע העבודות של תמ"א 38.

שמאי המשיבה קבע מקדם התאמה למורכבות הקניינית של 0.9, אך מקדם זה אינו משקף את אובדן ההכנסות שצפויות במהלך הבניה וכל זאת מבלי שנכס נשוא השומה ייהנה מהתוספות שתתיר תמ"א 38 לשאר דיירי הבנין.

לפיכך, אני סבור כי יש לקחת בחשבון את אובדן ההכנסות הצפוי בנכס בעת תקופת הבניה שלדעתי תימשך כשנה וחצי לפחות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן חישוב צפי אובדן ההכנסות:

שכ"ד חודשי	₪ 24,000
שיעור אובדן שכ"ד בתקופת הבניה	50%
אובדן שכ"ד בתקופת הבניה	₪ 12,000
דמ"ש שנתיים	₪ 144,000
תקופת בניה (שנה וחצי)	₪ 216,000
שיעור היוון שנתי מסחר	6.7%
ערך נוכחי אובדן הכנסות בדחייה עד לתחילת הפרויקט (4 שנים[17])	**₪ 167,000**

בדיון, כל מה שקשור למורכבות, אני לא עשיתי הפחתה למורכבות, אבל צריך לזכור שהמורכבות כאן באה לידי ביטוי ממשי, זו לא גחמה, זה תנאי של הדיירים לקבלת היתר לסגירת הקולונדה.
היה ויתור של הבעלים שלא יתבע אובדן הכנסות בתקופת מימוש תמ"א תיקון 1, יש הוכחה אמיתית שאמורה לבוא לידי ביטוי כתוצאה מהתניית תמ"א 38 ואותו אובדן הכנסות שאמור להיות בתקופת הבניה. לכן ניתנה הפחתה של כ-50% למשך שנה וחצי, ולמען ההוגנות זה נכון לעוד ארבע שנים מהמועד הקובע.

ב. שמאי המשיבה – כמפורט בחוות דעת המשיבה בוצעה הפחתה בגין מורכבות קניינית בסך של 10%.
בתשובת המשיבה, לא ברורה הפחתה עתידית של הכנסות מדמי שכירות, כאשר לא הוצג הסכם כלשהו בין המשכירה לשוכרת בעניין זה, כאשר על פניו נראה כי דמי השכירות לא ייפגעו גם אם יבוצע בבניין שיפוץ כזה או אחר.
בכל מקרה, גם אם קיימת הסכמה שכזו, עלויות אלה אינן חלק מהוראות התוכנית לגביה נבחנת ההשבחה, כך שלא ברורה הדרישה להפחתת עלויות אלו מההשבחה.
עוד, נראה כי הרעיון לביצוע תמ"א 38 בנכס הנדון, לא קרם עור וגידים, רעיון שבא לאוויר העולם שנתיים לאחר המועד הקובע, ובבדיקה במערכת ההנדסה של הועדה המקומית, נראה שלא התגבש כלל, שכן לא הוגשה בקשה להיתר ותוקף ההסכמה העקרונית ליזם בהתאם למסמך שהוצג פג.
למרות האמור ואף אם נקבע באופן שרירותי שיש להתחשב בעלויות אלו, יש לראות בעלויות אלו כתשלומי איזון המשולמים על ידי הנישום ליתר בעלי הזכויות בבית המשותף, בעד רכישת הזכויות להרחבת החנות מתוכנית בי/מק/1/506, זכויות המהוות רכוש משותף. עלות שבהתאם לערר 8113/18 קרוק ישראל וצירה נ' הועדה לתו"ב ירושלים, אין להפחית באומדן ההשבחה.
<u>מורכבות קניינית</u>: מקדם ההתאמה למורכבות קניינית שהובא בשומתי, תפקידו להביא לידי ביטוי את המורכבות בכך שבהגשת בקשה להיתר נדרשת הסכמת רוב בעלי הזכויות. בהתחשב בכך שהשטח המבוקש בהיתר בנוי בפועל במועד הקובע וטרם הגשת הבקשה, מקדם למורכבות קניינית צ"ל בין 0%-5% לכל היותר, כך שההפחתה של 10% הינה על הרף הגבוהה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, המועד הקובע הינו **02.07.2020**, מועד פרוטוקול אסיפת בעלי הנכסים כפי שנמסר מאת המבקשת הינו **01.06.2022.**

[17] נכון למועד עריכת השומה (24/04/2024) התקבלה רק בקשה למידע בעבור פרויקט תמ"א 38 ומכאן שצפי לתחילת עבודה סביר הינו כ-4 שנים מהמועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר, נכון למועד הקובע, אין כל רלוונטיות להסכמות אילו (ככל שישנן) היות וטרם באו לעולם לרבות כך שלא ידוע כלל באם יופחתו הדמ"ש.

אף בעיון בהסכם השכירות לא מצאתי כל הסכמה להפחתת דמ"ש בין המשכירה לשוכרת (המבקשת) בעניין זה, כמו כן לא נמסר כל הסכם מתקן בין הצדדים המתייחס למצב דברים שכזה, קרי טענה זו הינה הנחה כללית של המבקשת.

בנוסף, אין כל רלוונטיות למערכת ההסכמים, ככל שישנה כזאת, בין בעלי הזכויות, הבחינה בהיטל השבחה נבחנת לאומדן שווי הזכויות בבעלות ובשוק החופשי, ככל שישנה הוראה תכנונית בהוראות התכנית אזי היא תובא בחשבון.

בהתאם להוראות תיקון מס' 126, סע' 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעלי ת"ח הנדונות.

ככל שישנה הסדרת תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בחלקה (לרבות כטענת המבקשת ע"י הוצאת היתר תמ"א 38 ואי דרישה לאובדן הכנסות וכיוצ"ב) איננה מעניינו של היטל ההשבחה ואין להביאו כלל בחשבון, מערכת ההסכמים החוזית (ככל שקיימת) בין בעלי הזכויות המסדירות תשלומי איזון קיזוזים וכיוצ"ב, איננה רלוונטית לתחשיב ההשבחה הנדון.

במקרה הנדון, אושרה בקשה להיתר בניה, קרי מימוש הזכויות הינו לאחר ההסדרה והמורכבות הקניינית. זאת להבדיל ממצב של מימוש זכויות במכר ששם טרם בוצע מימוש הזכויות בהיתר בניה וניתנת לרוב הפחתה (מושע, דחייה, הסדרה קניינית וכיוצ"ב).

סיכום, בהתאם לעמדת המבקשת יש להביא הפחתה בגין אובדן דמ"ש כתוצאה ממימוש פרוייקט תמ"א 38 ולא הובאה על ידה כל הפחתה בגין מושע, דחייה, מורכבות קניינית וכיוצ"ב.

בהתאם לעמדת המשיבה הובאה הפחתה בגין מורכבות קניינית ואין להביא הפחתה בגין מערכת הסכמים (ככל שישנה) בין בעלי הזכויות למימוש פרוייקט תמ"א 38 כטענת המבקשת.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, בדומה לעמדת המבקשת בה לאור המימוש האמור (אישורה של בקשה להיתר בניה) לא תובא הפחתה בגין דחייה, מושע, הסדרה קניינית וכיוצ"ב. כלומר, עולה כי אף לעמדת המבקשת ככל שלא היו מבצעים פרוייקט תמ"א 38 אזי אין כל הפחתה (בגין דחייה, מושע, הסדרה קניינית וכיוצ"ב).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13.תחשיב

תוכנית 502-0584417

מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם איכות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קולונדה חזיתית (מעבר מקורה)	49.05	0.4	₪ 19,500	₪ 382,590
מצב חדש				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם איכות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי חזיתי (סגירת קולונדה)	49.05	1	₪ 19,500	₪ 956,475
סה"כ השבחה				**₪ 573,885**
היטל השבחה (50%)				₪ 286,943

14.החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' 502-0584417 (שם: בי/מק/1/506 - התחדשות רחוב בן גוריון)	02.07.2020	₪ 573,885	₪ 286,943

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

15.תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 20.09.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

מרכיב	ערך
שווי למ"ר בנוי למועד הקובע	₪ 30,000
בניכוי יזמות (15%)	₪ 26,087
עלויות התאמה	-₪ 4,000
סה"כ	₪ 22,087
הפחתה למורכבות קניינית	10%
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	₪ 20,000

שטח תוספת במ"ר	**49.05**
שווי למ"ר מבונה	₪ 19,500
הפחתה לשוליות	0.90
סה"כ השבחה	**₪ 860,800**
היטל השבחה	**₪ 430,400**

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת

מצב קודם					
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**
מסחר עיקרי חזיתי בנוי	92.96	1	1	₪ 30,000	₪ 2,788,800
קולונדה - שטח מקורה מלא זכויות (ללא תרומת הבנוי)	49.05	0.5	0.7	₪ 17,000	₪ 291,848
שווי מצב קודם (במעוגל)					₪ 3,081,000
מצב חדש					
מהות	**שטח (מ"ר**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**
מסחר עיקרי חזיתי בנוי	92.96	1	1	₪ 30,000	₪ 2,788,800
מסחר עיקרי עורפי (ללא תרומת הבנוי)	49.05	1	0.7	₪ 17,000	₪ 583,695
צפי אובדן הכנסות לתקופת הבניה פרויקט תמ"א 38					₪ -167,000
שווי מצב חדש (במעוגל)					₪ 3,205,500
השבחה					
מצב חדש					₪ 3,205,500
מצב קודם					₪ 3,081,000
השבחה (במעוגל)					₪ **124,500**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101