דר' גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 15.12.2017
מינוי מס': 865-2017
מספרנו: 91-2017

לכבוד המבקש:	לכבוד המשיבה:
חב' בהרי סוהו רחובות בע"מ	ו' מקומית רחובות
ע"י רועי בלייר, שמאי מקרקעין	ע"י אוהד דנוס, שמאי מקרקעין
דוא"ל: roi@shamaoot.co.il	דוא"ל: dannuscohen@walla.com

שומה מכרעת

הנדון: גוש 3703 חלקה 486

רחוב הרצל 195

רחובות

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 22/06/2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר רח/מק/2000/ג'/3 ו- רח/מק/9/2010/א'/1.

המימוש בדרך של היתר בניה.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 27/08/2017 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 19/10/17 ללא נוכחות הצדדים.

נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים מתאריך 16/07/2017.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה מיום 22/01/2017 ותגובתו לשומת המבקשים.

ג. נסח רישום מקרקעין.

ד. מסמכים שונים.

ה. פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

2. המועד הקובע:

תכנית	המועד הקובע
רח/מק/2000/ג׳/3	02/09/2010
רח/מק/9/2010/א׳/1	14/12/2015

3. פרטי המקרקעין:

גוש	:	3703	
חלק מחלקות	:	486	487
שטח החלקה הרשום	:	754 מ״ר	754 מ״ר
כתובת	:	רח׳ הרצל 197-195, רחובות	

4. תיאור הנכס והסביבה:

הסביבה – רחוב הרצל מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר רחובות מצפון לדרום, מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר בקומות הקרקע ומגורים בקומות עליונות.

הנכס – מהווה את חלקות 486 ו- 487, בעלות צורה מלבנית רגולרית, חזית צפון מזרחית לרחוב הרצל 197-195. רוחב חזית לרחוב באורך של כ- 36 מ׳.

הבנוי – חלקה 487 בלתי מבונה. על חלקה 486 קיים מבנה מגורים דו-קומתי ותיק ששטחו כ- 400 מ״ר. בחזית החלקה קיימת תחנת מוניות פעילה.

5. הזכויות במקרקעין:

5.1 נסח רישום – חלקה 486

עפ״י נסח רישום מקרקעין מס׳ 145138 מתאריך 11/06/2017, מלשכת רישום מקרקעין רחובות, הבעלות בחלקה 486 בגוש 3703 רשומה מיום 04/03/2014 ע״ש:

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע״מ (חברה) - 1/2 חלקים

בהרי סוהו רחובות בע״מ (חברה) - 1/2 חלקים

משכנתאות – רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק הפועלים בע״מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום.

שטחה הרשום של החלקה 754 מ״ר.

5.2 נסח רישום – חלקה 487

עפ״י נסח רישום מקרקעין מס׳ 145140 מתאריך 11/06/2017, מלשכת רישום מקרקעין רחובות, הבעלות בחלקה 486 בגוש 3703 רשומה מיום 04/03/2014 ע״ש:

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע״מ (חברה) - 1/2 חלקים

בהרי סוהו רחובות בע״מ (חברה) - 1/2 חלקים

משכנתאות – רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק הפועלים בע״מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום.

שטחה הרשום של החלקה 754 מ״ר.

5.3 חוזה מכר

בתאריך 03/05/2010 נחתם חוזה מכר לרכישת החלקות נשוא השומה תמורת 8,800,000 ₪ בתוספת מע״מ.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 מצב קודם

א. **תכנית רח/2000/ג**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 בתאריך 01/05/1987.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 23 מ״ר.

ב. **תכנית רח/2010**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4309 בתאריך 01/06/1995.

יעוד החלקות לאזור מגורים מרכזי מוצע ולדרך.
בנוסף, מסומנת דרך פרטית, מבנה להריסה ובניה בקיר משותף לכל שתי חלקות.
בהוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים מרכזי מוצע ניתן להקים בשטח מגרש מינימאלי של 700 מ״ר וברוחב חזית מינימאלי של 18 מ׳, 150% בניה, בתכסית קרקע של 40%, ב- 5 קומות ע״ע.
אחוזי הבניה יחושבו משיעור של 70% מהשטח הרשום של החלקה כולל הפקעות עבר.
קווי בנין: קדמי 5 מ׳, צדדי 5 מ׳ ואחורי 6 מ׳.
תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים.

תותר הקמת קומת מרתף למקלט, חניה ומחסנים עד 5 מ״ר נטו לדירה (בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב׳).

ג. **תכנית רח/2000/ב/1**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 ביום 25/05/1996.

התכנית מתירה הקמת מרתף באזור מגורים של בתי קומות בבניה רוויה לשימושים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים ומחסנים לדיירי הבית.

סה״כ שטח המחסנים הפרטיים לא יעלה על 5 מ״ר ליח״ד.

ד. **תכנית מס׳ רח/2010/9/א׳**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5899 ביום 12/01/2009.

יעוד מגרש ב׳ לאזור מעורב מסחר ומגורים עם בניה בקיר משותף, איחוד וחלוקה, שפ״פ, בניינים להריסה ולשטח בעל זיקת הנאה לציבור.

שימושים: מעורב מסחר ומגורים – יותרו השימושים הבאים במשולב: מגורים, משרדים, שרותים עסקיים, תרבות ובידור, שרותים אישיים, מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, שרותי ציבור, מבני חניה וכל השימושים הנדרשים לשרות המפורט לעיל. חזית מסחרית חובה.
הוראות הבניה במגרשים ב׳ ו- ג׳:

הבניה תהיה עפ״י נספח הבינוי, בקומת הקרקע בחזית רח׳ הרצל יתוכנן שפ״פ, עם זיקת הנאה לציבור.
כמו כן יבנה מסד ובו קומות בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 23 לעיל.

מעל לקומות המסחר והמשרדים יבנו שני מבני מגורים, מבנה אחד בכל מגרש, 9 קומות עם קומה עשירית חלקית, כל אחד.
תותר בניה כל אחד מהמגרשים בנפרד.

בנית המרתף תותר בגבולות המגרש בלבד בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר. הכניסה למרתפי החניה תיהיה משותפת לשני המגרשים.
הוראות הבניה – מצב מוצע:

מעורב מסחר ומגורים – מצב מוצע							
מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	יעוד	שטח עיקרי במ״ר	שטח שרות במ״ר	סה״כ שטח בניה	מס׳ יח״ד	קוי בנין
ב׳	1,232	מרתפי חניה	_____	3,700	3,700	---	בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי הרצ״ב
		מסחר	700	500	1,200	---	
		משרדים	1,395	555	1,950		
		מגורים	3,450	1,232	4,682	56	
		סה״כ	5,545	5,987	11,532	56	

שטחי השרות כוללים מרתפים, מרחבים מוגנים, חניה ומחסנים בשטח 4 מ״ר ליח״ד.
המחסנים ייבנו בקומת הקרקע או קומת המרתף בלבד.

ה. **תכנית רח/2000/ג׳/2**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 ביום 11/08/2009.

הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב׳, ג׳, מיוחד ומסחרי בו מותרת בניה למגורים ובלבד שאינם צמודי קרקע.

התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר קובעת כי:

א. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 40 מ״ר (כולל גרם מדרגות) או 65% מתכסית הגג, לפי הנמוך מבניהם.

ב. הכניסה לחדר היציאה לגג תיהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.

ג. תותר בניית פרגולה כחלק מה- 40 מ״ר המותרים.

ד. בקומה חלקית תותר הקמת סככה/תוספות בניה עד 40 מ״ר.

ה. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ״ר ליח״ד כתוספת לבתים קיימים.

6.2 מצב חדש

א. **תכנית רח/2000/ג׳/3**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 בתאריך 18/08/2010.

מטרת התכנית – שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר לדירה.

תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים עפ״י הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

ב. **תכנית רח/9/2010/ב׳**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 ביום 18/08/2010.

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף ג׳ סימן ז׳ לחוק למגרשים א׳ (חלק), ב׳ וג׳ מתכנית מס׳ רח/9/2010/א׳.

עיקרי הוראות התוכנית:

השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים עפ״י סימן ז׳ פרק ג׳ לחוק התכנון והבניה.

רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.

ג. **תכנית רח/מק/2000/כ/**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 ביום 09/11/2014.

מטרת התכנית – קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבנין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבנין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין. שטח בריכה מקסימלי 30 מ״ר או 10% משטח הגג הפנוי.

ניתן להתיר מצללה לבריכה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק.

ד. **תכנית רח/2000/ב/6/**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 ביום 31/03/2015.

מטרת התכנית – קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

שטחי השירות המותרים:

שטחים עיליים – 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% שטח המגרש בגג.

שטחים מתחת לכניסה הקובעת – 80% עד 3 קומות.

השימושים המותרים: ממ״ד 13 מ״ר ליח״ד, מחסן 7.5 מ״ר ליח״ד.

שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג.

ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף.

במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ״ר והכניסה אליו תיהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

ה. **תכנית רח/מק/9/2010/א׳/1/**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7155 ביום 29/11/2015.

התכנית מיעדת את הנכס לאזור מגורים ומסחר.

התכנית מכח תכניות רח/9/2010/א׳ ו- רח/9/2010/ב׳ ונועדה להתאים את הבניין לסביבתו ומבקשת להמיר את שטחי המשרדים למגורים וכיוצא בזה הוספת קומות והגדלת מספר יחידות הדיור.

מטרת התכנית:

דר׳ גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

1. ניוד שטחי בנייה בין משרדים למגורים.
2. שינוי קונטור השפ״פ ללא שינוי השטח.
3. שינוי בינוי.
4. תוספת קומות.
5. תוספת יחידות דיור.

ייעוד: מגורים ומסחר.

שימושים: על פי סעיף 23 בתכנית רח/9/2010/א יותרו השימושים הבאים:

א. מגורים על פי הגדרתם בחוק התכנון והבניה.

ב. שירותים עסקיים, תרבות ובידור, שירותים אישיים, מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה, שירותי ציבור, וכל השימושים הנדרשים לשירות המפורט לעיל.

ג. יותר גלריות לקומת המסחר הגבוהה, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה.

זכויות והוראות הבניה (מגרש 101):

5.ב. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס׳ תא שטח	גודל מגרש/ מגרש מזערי מרבי (מ״ר)	שטחי בניה מ״ר/אחוזים					מספר יח״ד	צפיפות (יח״ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				קווי בנין (מטר) (6)			
			אחוזי בניה כוללים (%)	סה״כ שטחי בניה	מותרת לבניה הקובעת		מעל מפלס לבניה הקובעת						מעל לבניה הקובעת	מותרת לבניה הקובעת	קדמי	צידי- דרומי	צידי- צפוני	אחורי
					שרות (2)	עיקרי	שרות (1)	עיקרי (1)										
מגורים ומסחר	101, 201	1232	992	12223.2	4928 (4)	---	מסחר: 200 מגורים: 1858.3 ממ״ד: 540 (3) סה״כ: 2598.3	מסחר: 490 מגורים: 4746.9 (5) סה״כ: 5236.9	76	61.5	80	60 מ׳	16	4	0	4.5	למסחר 0 למגורים 7	5 (4)
	102, 202	1216	1014	12329.6	4777.6 (4)	---	מסחר: 200 מגורים: 1649.5 ממ״ד: 540 (3) סה״כ: 2389.5	מסחר: 450 מגורים: 4713.5 (5) סה״כ: 5163.5	76	62	80	60 מ׳	16	4	0	למסחר 0 למגורים 6.5	4	5 (4)

1. תותר בניית מרפסת גזוזטראות מקורות לפי רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/ג/3. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטח בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.
2. תותר הבלטת קו בנין למרפסות עד 40%.
3. תוספת ש״ש לכל תא שטח:

מס׳ יח״ד מאושרות: 5 מ״ר ליח״ד x 56 יח״ד = 280 מ״ר

מס׳ יח״ד חדשות: 13 מ״ר ליח״ד x 20 יח״ד = 260 מ״ר

סה״כ 540 מ״ר.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

4. תוספת ש״ש תת קרקעיים עד כפל תכסית מותרת בתכנית (1,598 מ״ר בתא שטח 201 + 101).
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 20% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א)16א1 כלול בשטחים אלו.

הוראות נוספות:

החדרת נגר עילי – בשלב היתר הבניה תתקבל חוו״ד מיועץ קרקע מוסמך בדבר יתכנותו צורת החדרת מי נגר גגות, הפתרון יהווה חלק מהיתר הבניה.

תחנת המוניות הקיימת תשולב בקומת המסחר על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית בשטח כ-10 מ״ר.

ו. **תכנית רח/2000/ג/4,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 ביום 09/02/2016.

נקבעו הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ״י הוראות החוק ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו לשימור ע״י ועדת השימור העירונית עפ״י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

7. <u>תיק בנין</u>:

רישוי - החלטת ועדת משנה בישיבה מס׳ 2016 מיום 29/06/2016

מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים והקמת בנין הכולל: 4 קומות מרתף + ק. קרקע מסחרית + 2 בניינים מגורים הכוללים 14 קומות + שטחים בקומות חלקיות (במסגרת רח/2000/ג/3-2) + קומת חדרי גג. 76 יח״ד לכל בניין, סה״כ 152 יח״ד.

הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

דר' גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

שטחי הבניה המבוקשים:

שטח עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ בנין במ"ר
מסחר	מגורים	מגורים[1]	סה"כ	קומה	מקלט	מתקנים טכנים	אחסנה	חניה מקורה	מבואות ומדרגות	מיכל מים	
				מרתף -4		20.96	30.31	1139.46	52.65		1243.38
				מרתף -3			30.31	1150.07	38.88		1219.26
				מרתף -2			30.31	1150.07	38.88		1219.26
				מרתף -1		39.12	12.99	1073.90	38.88		1164.40
				טכנית					45.87	49.44	76.06
489.07			489.07	0.00	36.71	30.19	111.73		99.25		736.79
	395.05		395.05	1	50.00				90.29		535.34
	268.10		268.10	2	50.00				91.75		409.85
	372.68		372.68	3	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	4	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	5	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	6	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	7	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	8	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	9	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	10	75.00				88.13		535.81
	372.68		372.68	11	75.00				88.13		535.81
	425.66		425.66	12	75.00				89.23		589.89
	193.10	160.00	193.10	13	50.00				95.45		489.55
	110.82	160.00	110.82	14	50.00				89.47		410.29
		159.96		גג		37.99			40.86	13.21	238.81
489.07	4746.85	479.96	5235.92	סה"כ	986.71	128.26		4513.50	1604.14		13164.17

[1] מכח תכניות רח/2000/ג/3-2

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

8. <u>גורם ההשבחה</u>:

אישור תכניות בנין עיר מס' רח/מק/2000/ג'/3 ומס' רח/מק/9/2010/א'/1 עפ"י בקשה להיתר מס' 178/16.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

9.3 הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

9.4 הבאתי בחשבון מימדי המגרש בפועל.

9.5 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9.6 הבאתי בחשבון הלכת "פמיני".

9.7 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

9.8 הבאתי בחשבון שומת השבחה מתאריך 13/09/2009 בגין תכנית בנין עיר מס' רח/9/2010/א'.

9.9 הבאתי בחשבון את גיל המבנה ומצבו.

9.10 הבאתי בחשבון פסיקה רלבנטית.

10. שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה:

10.1 תכנית רח/מק/2000/ג/3

מהות ההשבחה – חדרי יציאה לגג

המועד הקובע – 02/09/2010

10.1.1 **טיעוני שמאי המשיבה –**

התכנית אפשרה בנייה בגג ובקומות חלקיות בכל אזורי התכנון (למעט אזור מגורים א').

שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

138- מ"ר לחדרי גג x 3,000.- ש"ח x 1.5 (מקדם אקו'),		
סך של כ-	621,000.-	ש"ח

מצב חדש

160- מ"ר לחדרי גג x 3,000.- ש"ח x 1.5 (מקדם אקו'),		
סך של כ-	720,000.-	ש"ח
320- מ"ר בקומות חלקיות x 3,000.- ש"ח x 0.7		
(בקיזוז שווי מרפסת), סך של כ-	672,000.-	ש"ח
672- מ"ר מרפסות מקורות (לפי 56 יח"ד במועד הקובע) x		
3,000.- ש"ח x 0.6 (מקדם אקו'), סך של כ-	1,209,600.-	ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש, סך של	2,601,600.-	ש"ח
סה"כ השבחה ביניים, סך של	1,980,600.-	ש"ח
הפחתה למושע 10%, סך של	198,000.- (-)	ש"ח
סה"כ השבחה, סך של	1,782,600.-	ש"ח

10.1.2 **טיעוני שמאי המבקשים–**

אינו מקבל את המקדם של 1.5 לחדר גג וזאת מהסיבה שאין לחדר על הגג ערך מוסף ביחס לחדרים האחרים בדירה.

חישב את שווי החדר במקדם 1 ובנוסף איבוד מרפסת במקדם 0.35.

לעניין מרפסת גג שולם היטל השבחה בתב"ע רח/2000/ג.

לעניין מרפסות המקורות – גם במידה ולא הייתה קיימת תב"ע המאשרת בניית מרפסות מקורות, הרי שניתן היה לבנותן מכח תקנות התכנון והבניה כמו הנהוג בהרבה וועדות אשר

בהן לא קיימת תב״ע לבניית מרפסות.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מצב קודם זכויות מתב״ע רח/2000/ג				
סעיף	שטח	מספר יח״ד	מקדם אקו׳	סה״כ
חדר יציאה לגג	23 מ״ר	6 מ״ר	1	138.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 3,000
סה״כ שווי מצב קודם, במעוגל				**₪ 414,000**

מצב חדש:

מצב חדש זכויות מתב״ע רח/2000/ג/3			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳
חדרי יציאה לגג (*)	160 מ״ר	1	160 מ״ר
הפסד מרפסת גג	22 מ״ר	0.35	8 מ״ר
קומות חלקיות (בקיזוז מרפסות)	320 מ״ר	0.7	224 מ״ר
מרפסות מקורות	672 מ״ר	0.5	לא חייב בהיטל השבחה, 12 מ״ר מתוקף תקנות התו״ב
סה״כ שטח עיקרי במצב חדש רח/2000/ג/3			376 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,800
סה״כ שווי מצב חדש, במעוגל			**₪ 1,054,000**
הפחתה למושע 10%			**₪ 948,600**
השבחה			₪ 534,600
היטל השבחה		**0.5**	**₪ 267,300**

נטען כי, בכל מקרה גם אם בתחשיב חלופי יחושב היטל השבחה בגין המרפסות המקורות אזי המקדם הראוי לחישוב הינו 0.5.

10.1.3 הכרעה

1. <u>תכניות תקפות</u>

המועד הקובע להשבחה בגין תכנית מס׳ רח/מק/2000/ג/3 הינו 02/09/2010.

עפ״י נסח רישום מקרקעין, המבקשים רשומים כבעלים בחלקות החל מיום 04/03/2014, אולם החוזה לרכישת הזכויות נחתם בתאריך 03/05/2010, וזהו תאריך המימוש כפי שנפסק ב״נוה בנין״[2]. ולכן קמה להם החובה בתשלום היטל השבחה בגין תכנית רח/מק/2000/ג/3.

[2] דנא 5182/03 **נוה בנין ופיתוח בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ״המרכז״**. נבו 3.7.2003

בתאריך 13/09/2009 הוכנה לנכס שומת השבחה עקב עסקת המכר, בגין אישור תכנית בנין עיר מס׳ רח/9/2010א׳ למועד הקובע 27/01/2009.

ההשבחה הנובעת מתכנית מס׳ רח/מק/3/ג/2000 יחסית לקודמתה, הינה בכך שתכנית מס׳ רח/2/ג/2000 איפשרה מרפסות בבניינים קיימים בלבד, ואילו התכנית הנוכחית מרחיבה האפשרות גם לבניינים חדשים.

אומדן גובה ההשבחה בגין התכנית הנ״ל נעשה ע״י שני השמאים, שמאי המשיבה ושמאי המבקש, תוך התייחסות לתכנית מס׳ רח/2000/ג כתכנית במצב התכנוני הקודם אשר איפשרה חדרי גג עד 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה.

שמאי המשיבה קובע כי תכנית מס׳ רח/2/ג/2000 לא חלה על הנכס מאחר ויעוד הנכס שבנדון הינו אזור ״**מעורב מסחר ומגורים**״, ואזור זה אינו נכלל ברשימת האזורים שהתכנית חלה עליהם.

לטענתו הזכויות מתכנית רח/2/ג/2000 הפכו לרלוונטיות רק עם אישור תכנית מס׳ רח/מק/3/ג/2000 אשר אפשרה בנייה על הגג ובקומות חלקיות בכל אזורי התכנון (למעט אזור מגורים א׳).

תכנית מס׳ רח/2/ג/2000 חלה באזור מגורים ב׳, ג׳, אזור מגורים מיוחד **ואזור מסחרי בו מותרת בניה למגורים.**

תכנית מס׳ רח/מק/3/ג/2000 חלה בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות **באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים**.

תכניות הגגות ברחובות חלות על אזורי מגורים, למעט צמ״ק, ואזור מסחרי בו מותרים מגורים, בכל מרחב התכנון של העיר .

בשתי תכניות ״ג״ הנ״ל לא קיימת הגדרה מדוייקת ליעוד הקרקע של הנכס שבנדון, דהיינו ״**אזור מעורב מסחר ומגורים**״. מנגד התכניות חלות על כל בנייני המגורים לרבות אלה **באזורי מסחר בהם מותרת בניה למגורים.**

תכנית מס׳ רח/2/ג/2000 : ״**... אזור מגורים מיוחד ואזור מסחרי בו מותרת בניה למגורים...**״

תכנית מס׳ רח/מק/3/ג/2000 : ״ **... לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים...**״

לענייננו, שתי ההגדרות לאזור התחולה בתכניות זהות.

דר' גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תכנית מס' רח/9/2010/א': "**יעוד מגרש ב' לאזור מעורב מסחר ומגורים**"

למרות העדר הגדרה כדלעיל בתכניות "ג" שלעיל, איני רואה הבדל בין **אזור מסחר ומגורים** לבין **אזור מסחר בו מותרת בניה למגורים**. מעבר לכך, להבנתי תכניות "ג" מאפשרות בנייה על גגות בבניה רוויה, מאי נפקא מינה באיזה אזור בנוי המבנה.

לכן, לא ברורה לי קביעתם של שני השמאים האומרת שרק התכנית האחרונה דווקא היא התכנית שחלה על הנכס. הרי שתיהן מאפשרות הקמת חדרים על גגות באזורי מגורים, לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים.

הנכס שלפנינו הינו ביעוד "אזור מעורב מסחר ומגורים" ולכן אני מוצא שתכנית רח/ג/2000/2 חלה עליו והיא תהווה את התכנית במצב הקודם לחישוב ההשבחה לתכנית רח/מק/ג/2000/3.

הוראות הבניה על הגג עפ"י התכניות הינו כדלקמן:

תכנית רח/ג/2000/2	תכנית רח/מק/ג/2000/3
"השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה המירבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן ביניהם. הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני". "תותר בניית פרגולות (מצללות) עפ"י התקנות." בנוסף, התכנית מאפשרת לבנות מרפסות מקורות **כתוספת לבתים קיימים** (בבניה רוויה), שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.	עפ"י הוראות התכנית השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. עוד קובעת התכנית כי ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים **ולבתים חדשים** עפ"י הוראות רח/ג/2000/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות. זכויות הבניה בתכנית האחרונה אינן משתנות ולכן, לאור האמור לעיל ולאור העובדה שאין הבדל בזכויות הבניה בין 2 התכניות, אני קובע שהתכנית אינה משביחה.

לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין תכנית מס' רח/מק/ג/2000/3 הינה רק בתוספת המרפסות בבניינים חדשים.

שמאי המבקשים טוען כי כבר במצב תכנוני קודם, בהתייחסו לתכנית מס' רח/ג/2000, היתה אפשרות הקמת מרפסות, כאשר תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, (להלן – "התקנות"), רק הבהירו את אופן חישוב שטחן.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

טענתו מגובה בחוו"ד משפטית הנסמכת על התקנות, ועל פסיקת ו' ערר[3] בעניין ח.מ.ד.ש, ו-בובליל[4] . בשתי פסיקות אלה, קובעת ו' הערר כי אין "**הכרח באישור תכנית שתתיר במפורש בניית מרפסות, כתנאי להחלת הוראות חישוב שטחים למרפסות שבתקנות, באותם מקרים בהם לא הייתה התייחסות מפורשת לשטחים אלה בתכניות שהופקדו.**"

ו- " **כי כאשר התכניות החלות טרם התקנת תקנות חישוב שטחים קבעו את זכויות הבניה למקרקעין בלא התייחסות לאופן חישוב שטחי המרפסות, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות אשר אושרו לאחר התקנת התקנות ושכללו הוראות לבניית מרפסות בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד (כמו תכניות ג/2 או ג/3). זאת משום ששטחים אלה כבר הוקנו במשתמע בתכניות הקודמות.**"

אינני מסכים לדעתו של המבקש ואפרט:

2. <u>מהן המרפסות</u>?

2.1. מרפסות בין אם מקורות ובין אם זיזיות נבנו כחלק מאופי הסגנון הבינלאומי שהחל להופיע בארץ בשנות ה- 20 של המאה הקודמת. "במהלך השנים פיתחו אדריכלים ישראלים שהושפעו מהבאוהאוס סגנון ייחודי, שמומש בעיקר בתל אביב ובחיפה. סגנון זה כלל בעיקר מרפסות גדולות ומאוררות...המרפסות מאפיינות את הסגנון הבינלאומי בארץ לעומת האירופאי. המרפסות עוצבו באופן מינימליסטי כ"גריעה" מתוך מסת הבניין. אחד מסימני ההיכר של הסגנון בארץ הוא גם המרפסות ..."[5]

2.2. שטחי בניה למרפסות ניתנו שלא לפי זכויות בתכניות, אלא לפי נוהג, כתוספת להן, כביטוי לסגנון ארכיטקטוני. ולדוגמא תוספת של כ- 30% מזכויות הבניה בתכניות ברחבי הארץ בכלל, ובתל אביב בפרט, בה פסק הנוהג בשנת 1981, עת אושרה תכנית מס' "מ – מרפסות", בעקבות בג"צ "קצאן"[6].

[3] ערר (מרכז) 8165/14 **ח.מ.ד.ש (2010) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רחובות**, נבו, 24.08.2017
[4] ערר 8069/14 **ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים בובליל בע"מ**, נבו, 27.03.2017
[5] מתוך "ויקיפדיה"
https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%94%D7%A1%D7%92%D7%A0%D7%95%D7%9F_%D7%94%D7%91%D7%99%D7%A0%D7%9C%D7%90%D7%95%D7%9E%D7%99_%D7%91%D7%90%D7%A8%D7%A5_%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C
[6] בג"ץ 640/78 **בוריס קצאן את יוסף הרשטיג, חברה לבנין ולהנדסה בע"מ נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון עיר נתניה**, נבו 1979

3. בג"צ "קצאן" ובעקבותיו פסקי דין אחרים, כגון "קרן"[7] יצאו חוצץ כנגד מתן זכויות בניה שעל פי נוהג וללא עיגון בתכנית. בקצאן נדונה הסוגיה של מתן זכויות למרפסות מקורות שלא נכללו באחוזי הבניה. נקבע כי אין ליתן אחוזי בניה שאינם מנויים בתכנית וכל אישור היתר כזה הוא בלתי חוקי, בהיותו חורג מן המותר על-פי תכנית המתאר. שום בית-משפט לא יכול לתת תוקף לנוהג הסותר את מצוות המחוקק. בפס"ד קרן נאמר, מקום שבו הנוהג נמשך יש להתחשב בו בעת חישוב היטל השבחה.

4. פסיקת ו' הערר עליה מסתמכים המבקשים הינם, בין היתר בעררים שלעיל ועל ערר אושדי[8]. ו' הערר קבעה שאין בניית מרפסות ללא זכויות מתכנית[9]:

"אכן, העקרון הבסיסי בחוק הוא שזכויות בניה נקבעות בתכניות, ואין בנמצא הוראה המסמיכה את מחוקק המשנה להוסיף בתקנות באופן ישיר שטח למבנה".

בדין קבעה כך ו' הערר, ולו מהסיבה שלענינינו, כי אין חבות בהיטל, אלא בגין הליך תכנוני. מכאן המסקנה שאין בהליך הנובע מהתוספת השלישית לחוק, לעניין שווי זכויות, שיבוא בחשבון, ושאינו נובע מהליך תכנוני. כך נאמר לאחרונה בפס"ד "אליק רון"[10].

5. נקבע שהתקנות אינן משנות "סדרי עולם" קודמים, ו- "הסדרים מפורשים" אלא "עושות סדר" בזכויות להן לא נקבע הוראות חישוב מפורשות:

"מלשון תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) עולה, שהן לא נועדו לשנות את אופן חישוב השטחים לגבי מרפסות גזוזטרה מקום כבעניינו בו במרחב תכנון מסוים נקבע הסדר מפורש קודם בעניין זה. התקנות נועדו לקבוע כללים אחידים לחישוב שטחי הבניה בתכניות קיימות, אך זאת כאשר אלה לא קבעו הוראות חישוב מפורשות."[11]

6. ומהו הסדר מפורש? קיימות מספר אפשרויות להסבר המושג:

6.1. מקום בו תכנית העניקה זכויות למרפסות וקבעה את שטחן.

6.2. מדיניות ועדה מקומית ו/או נוהג שאינם מעוגנים בתכנית, לשטח המרפסות.

7. וזאת בניגוד למרפסות <u>מתכנית</u> "ללא הוראות חישוב מפורשות" או למצב של "הסדר לא מפורש":

---

[7] ע"א (ת"א) 3126/98 המועצה **המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן**, נבו, 1999

[8] ערר (מרכז) 8016/12 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשל"צ נ' אושדי יצחק ועדנה**, נבו 19.01.2017

[9] בובליל.

[10] ברע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון**, נבו

[11] בובליל

״למקומות בהם קיים היה נוהג להוסיף שטחים עבור מרפסות ״כתוספת ׳מובנת מאליה׳ באותם מקרים בהם בתכנית מסויימת לא נקבעו שטחים עבור מרפסות״[12].

8. ו׳ ערר מרחיבה את הגדרת זכויות מתכנית, שאין לגביהן ״הסדר מפורש״ והן במצב של ״הסדר לא מפורש״, וקובעת ב- ח.מ.ד.ש וב- בובליל, ״זכויות במשתמע״, דהיינו, ***״שטחים שהוקנו במשתמע בתכניות הקודמות.״***

9. אם כן, ו׳ הערר מבחינה בין שני סוגי זכויות הנובעים מתכנית: זכויות המוקנות באופן מפורש, גם אם אין בתכנית דרך חישובן, וזכויות המוקנות במשתמע. הועדה אינה מגדירה מהן זכויות שהוקנו במשתמע, ולכן השאלה הנשאלת מהן ומהיכן זכויות אלה נשאבות.

10. מהניתוח העולה בשלשת הפסיקות, אושדי, ח.מ.ד.ש ו- בובליל, ניתן, לדעתי, להבין כי התייחסותה במושג ״זכויות המוקנות במשתמע״ הינה אפשרית למספר מקרים: איזכורן בתכנית ללא הכללתן בזכויות בניה, הכללתן בזכויות ללא הוראות בניה מפורשות, מתוקף ״תקנות היתר״[13].

10.1. נוהג- בג״צ ״קצאן״ ופס״ד ״קרן״ שלעיל כבר אמרו את דברם לאותם מקרים בהם היה קיים נוהג, במקומות מסויימים, להוספת שטחי מרפסות מקום שהתכניות החלות לא קבעו שטחים כאלה.

10.2. איזכור בתכנית- קיימות תכניות בהן לחלקי בניין מוגדרים איזכור בתכנית אך אין להם ביטוי בטבלת הזכויות. דוגמא לכך, הינה תכנית מס׳ רש/210א, רמת השרון, אשר בה מוגדר, בפרק ההגדרות, המושג ״קומת מרתף״, אך זכויות בניה לקומת המרתף אינן בנמצא בטבלת הזכויות. נפסק שאין התכנית מתירה בניית מרתפים, למרות איזכורם בהגדרותיה[14].

> ״ **וגם אם התוכנית עצמה מגדירה ״קומת מרתף״, בפרק הדן בפרוש המונחים, עדיין אין בתוכנית כל הוראה הקובעת כי באזור זה או אחר מתירה התוכנית את ניצול הקרקע אם לבניה ואם למרתף... במילים אחרות: אזכור הגדרת מרתף בתוכנית מסוימת, אינה מקנה זכות בניה, בהעדר ציון מפורש להענקת זכויות שכאלה״**

[12] כמצוטט בפסיקה מאת ג׳ ויסקינד, ״היטל השבחה מכח תקנות, האמנם?״ מקרקעין ד/5 (2005), 65, בעמ׳ 84; ור׳ עמ׳ 82 ואילך.
[13] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש״ל-1970.
[14] עשא (ת״א) 17406-11-09 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ אבי בירון ביטון**, נבו 11 מאי 2010

10.3. הכללתן בזכויות ללא הוראות בניה מפורשות- קיימות תכניות המעניקות זכויות בניה ״**כולל מרפסות**״, אך ללא ציון שטח מותר למרפסות ו/או אופן חישוב שטחן. לדוגמא תכנית מס׳ 750/א׳, מס׳ 800/א, מס׳ 800/ב׳ ברחובות, ותכנית מס׳ 825 בבאר יעקב, ולחילופין תכניות בהן מרפסות מופיעות בתשריטי בינוי, ולא בתקנון, כפי תכנית מס׳ 2421 ודומותיה בתל אביב.

11. התקנות, שתוקנו בשנת 1992, קבעו לענינינו שני עיקרים:

11.1. תקנה מס׳ 4(א) שקבעה כי סך השטח הכולל המותר לבניה... הוא הסכום במ״ר של השטחים המקורים בכל הקומות...״

11.2. תקנה מס׳ 4(ח) שקבעה את שטחי המרפסות המותרים הואיל והמרפסות היוו תוספת לא מוגדרת.

12. בכדי ששטח המרפסות לא יחשב בשטח המותר לבניה לפי 4(א) החלו לבנות את המרפסות בדילוג, במרווח של שתי קומות.

13. הואיל והעיצוב האדריכלי הנובע מצורת בניה זו השפיע לרעה על חזיתות הבניינים ואיכות הדיור[15], בוטלה, בשנת 2008, תקנה 4(ח), ותוקנה הוראת המעבר, המתירה בניה של מרפסות במרווח של קומה אחת.

14. הוראת המעבר באה לשפר את הטעון שיפור, מחד, ולהמשיך בפרדיגמה ששטח המרפסות לא יבוא במניין השטחים לפי תקנה 4(א): ״בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו.... ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום...1 בינואר 2010״. דהיינו, ניתן יהיה, לכאורה, לבנות מרפסות כתוספת לשטחי הבניה שבתכנית.

15. בד בבד נאמר בועדת המשנה מיום 27.12.2007 כי ״<u>המקום הראוי להתייחסות לנושא אופן בנית הגזוזטרה אינו בתקנות כי אם בתכנית...</u> ועל כן יש לבטל התקנה הקובעת כי בניית גזוזטרה בגובה שתי קומות איננה באה במניין השטחים המותרים לבניה על פי התכנית שחלה במקום....<u>על מנת לאפשר למוסדות התכנון, למתכננים ולציבור כולו להיערך לעניין זה, תבוטל התקנה באופן... ביום 1.1.2010</u>. בתקופת הביניים, ניתן יהיה לתת היתרים לבניית גזוזטרות בגובה קומה אחת, ובלבד ששטח הגזוזטרה יהיה בין 14-10 מ״ר, ולא יותר מ- 12 מ״ר כפול מספר הדירות בנין. יחד עם זאת, <u>ניתן לקבוע גם בתקופה זו הוראות אחרות בתכנית, במקום האמור בתקנות</u>.״

[15] ישיבת המועצה הארצית מס׳ 487 מיום ה – 7 באוגוסט 2007.

16. עינינו הרואות שהוראת המעבר מתייחסת לבניית מרפסות מכח היתר שניתן לפני תחולתן ולפי תכניות שהופקדו לפני 1.1.2010. היתר ניתן לפי תכנית, כאמור בסעיף 145 (ב) לחוק התו״ב.

17. **אם כן, מרפסות תבנינה לפי תכנית, ובהעדר בהן הנחיה לגבי השטח, התקנות קובעות את שטחן.**

17.1. ככל שהייתה קיימת תכנית שלא הגדירה שטח מרפסות, ו/או את אופן חישובו, ניתן היה לבנותן לפי האמור בתקנות. תקנה 4(ח) (2) קבעה שטח מרפסת של 12 מ״ר או 10% משטח הדירה. הואיל ותקנה 4(ח) בוטלה ובמקומה נכנסה הוראת המעבר, המרפסות המקורות הפכו חלק מזכויות הבניה לפי ההגדרה של שטחים מקורים לפי סעיף 4(א):

״4.(א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה...הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו...״

17.2. עולה מכך שמרפסות, לא מקורות, שניתנו מכוחה של תכנית, ללא הגדרה של שטח, ושטחן הוסדר בתקנה 4(ח), הפכו בין לילה עם תיקון הוראת המעבר לחלק מזכויות הבניה, ובכך גרעו משטחי הבניה העיקריים. לדעתי, לא זו הייתה כוונת מחוקק המשנה, כלפי הוראת המעבר, ולכן באה ההוראה שלעיל ש- ״שטחן של גזוזטראות מקורות לא יבואו במניין השטחים.״

18. לדעתי, קביעה זו, כאמור בסע׳ 16, היא הנכונה, ותואמת את הנאמר ב- ״אושדי״[16]. הטענה שניתן לבנות מרפסות מכוחן של התקנות, ללא קיומה של תכנית המקנה זכויות במפורש/במשתמע למרפסות, אינה הגיונית. טענה זו מביאה למצב של הענקת זכויות ״מחוץ לתכנית״ וללא תשלום היטל השבחה. מנגד, אם חלה תכנית כזו, הבנייה של אותן זכויות חוייבה בתשלום היטל השבחה.

״מכל הטעמים האמורים לעיל אין בידינו לקבל את קביעות.... ואת הטענות שהועלו בפנינו, שלפיהן התקנות היו אלה שהקנו את זכויות הבניה במרחב התכנון של העוררת.... עולה, כי הוראות התקנות לא חלו במרחב התכנון של העוררת ותכניות המרפסות היו התכניות אשר איפשרו בניית מרפסות גזוזטרה מעבר לשטחי הבניה שהתאפשרו קודם לכן (תכנית ז׳)...״.

[16] סעיף 56 לפסיקה.

19. ראוי לציין בנקודה זו את פס"ד "נאות כרמי"[17] שנאמר בו:

"לא מיותר להוסיף כי זכויות הבנייה בקרקע נגזרות מאחוזי הבניה המותרים על פי תוכנית מפורטת, ולא מכוח התקנות. התקנות נועדו להסדיר נוהל אחיד לחישוב השטחים במסגרת אחוזי הבנייה המותרים, והיחס ביניהם.... בכל תוכנית בעתיד, בקביעת אחוזי הבניה המותרים יהיה... העיקרון שכל השטחים המקוריים, פרט ליוצאים מן הכלל, ייכללו ויימנו באחוזי הבניה. יוצא, שבו בזמן שתוכנית בעבר לא מנתה מרפסות, עליות גג, מרתפים, מחסנים ועוד, במסגרת אחוזי הבניה הנמנים, תוכנית עתידית תצטרך להביא בחשבון תוספת מתאימה למטרות האמורות."

20. מנגד נאמר ב- "בובליל" שלפי תקנות ההיתר[18], סעיף 4.02 בתוספת השניה, "יראו כל תכנית "כאילו היא מתירה" הקמת מרפסות כחלק מבניין, 'אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית' ". ו' הערר רואה במרפסות רכיב רגיל בבניין מגורים... ואין הכרח לציינו במפורש (כשם שאין צורך לציין במפורש שתותר בניית מטבח או חדר רחצה). כל זאת כאשר אין בנמצא תכנית שקדמה לתקנות שקבעה את אופן חישוב השטחים.

21. לדעתי, אין דין מרפסת כדין חדר רחצה או מטבח. דירה בהגדרתה כוללת מטבח וחדר רחצה, אך אינה חייבת לכלול מרפסת. מנגד שטח חדר הרחצה והמטבח כלולים באחוזי הבניה ולכן קביעה זו של ו' הערר, לדעתי, מכילה את שטח המרפסות בכלל זכויות הבניה. כפי שחדר רחצה ומטבח הם חלק מכלל זכויות הבניה, כך גם מרפסות, אליבא דקביעתה. תכניות מאוחרות, לאלה שאיפשרו בניית מרפסות כתוספת לשטחי הבניה, כפי שנפסק ב"אושדי", שיחררו שטחים עיקריים לשימושים אחרים בדירה, ולכן חלה מכוחן השבחה .

22. <u>לסיכום</u>:

22.1. אין התקנות באות להוסיף שטחי בניה לרבות מרפסות.

22.2. הוראות התקנות למרפסות יבואו למלא את החלל בתכניות אשר מתירות בניתן אך אינן מגדירות את שטחן או דרך חישובו.

23. המבקש בחוו"ד משפטית שערך, סע' 6, מסכים עם הנאמר וטוען כי "החוק בכלל ותקנה 2(ב)(1) בפרט, אינה מקנה זכויות בניה כשלעצמן, אלא מטרתה להתוות... כלל...לחישוב שטחי גזוזטראות... ככל שלא נקבעה הוראה אחרת בתב"ע..."

[17] תמ (י-ם) 32/98 **רשות הרישוי המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' נאות כרמי ירושלים בע"מ**, נבו, 3 באוגוסט 2003.
[18] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

24. תכנית מס' 2010 אושרה בשנת 1995, ומאפשרת תוספת זכויות בבניינים קיימים ע"י סגירת מרפסות קיימות. **לא הובאה בפני תכנית קודמת, שחלה על הנכס, כדוגמת תכניות מס' 750/א', מס' 800/א' או מס' 800/ב', ושאיפשרה בניית מרפסות**. ניתן להבין מתכנית מס' 2010 שניתנו היתרים למרפסות, קודם לאישורה, אך סביר להניח שלא מכוחה של תכנית, אלא מכוחו של נוהג או "הסדר מפורש" שאינו תכנית. תכנית מס' רח/ג/2000, אושרה בשנת 2009, ומאפשרת תוספת מרפסות מקורות לבתים קיימים. תכנית מס' רח/מק/2000/ג/3 שאושרה ביום 18/8/2010, מאפשרת בניית מרפסות לבניינים חדשים. עינינו הרואות שניתן לבנות מרפסות, לראשונה, לפי תכנית מס' ג/2, ורק לבניינים קיימים.

25. שמאי המבקשים בטענתו, כי ניתן היה לבנות מרפסות קודם לאישור תכנית מס' 2000/ג/2, טוען, לפי האמור לעיל, כי היו קיימות "זכויות במשתמע". יתכן והוא מתבסס על האמור ב- "בובליל" כי המרפסות הן רכיב רגיל בדירה ולכן ניתן לבנותן. אם כן, ככל שחלה תכנית מאוחרת המוסיפה מרפסות לדירות מגורים הרי תכנית זו משביחה הואיל והיא שיחררה שטחים עיקריים לשימושים אחרים בדירה, ולכן חלה מכוחן השבחה.

26. אוסיף ואומר שלדעתי, אין התיקון בהוראות המעבר חל על תכנית רח/מק/2000/ג/3 ולו מן הסיבה שהתכנית הופקדה ביום 17/5/2010, קודם לתיקון של שנת 2011 שהחיל עצמו על תכניות שהופקדו אחרי 1.1.2010. סע' 132 לחוק התו"ב אינו מתיר לתקנות לשנות תכניות בנות תוקף: " תקנות לפי פרק י"א.... אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן."

27. תכנית ג/3 הינה תכנית נושאית שאינה עומדת בפני עצמה, אלא מצטרפת כחלק מתכנית ראשית המתירה בנייה של דירות מגורים. התכניות שבענינינו הינן תכניות מס' רח/9/2010/א' ומס' רח/מק/9/2010/א'/1. זאת ועוד, תכנית מס' רח/מק/9/2010/א'/1 אושרה בשנת 2015 ולדעתי, אין הוראות המעבר לתקנות, שתוקנו בשנת 2011, חלות עליה, הואיל ולא היה בתיקון של שנת 2011 להחיל עצמו על תכניות המוסיפות דירות שלא היו בתכניות שאושרו או הופקדו עד התיקון. קודם לכן, כבר בדיון בועדת המשנה מיום 27.12.2007 נאמר כי "המקום הראוי להתייחסות לנושא אופן בנית הגזוזטרה אינו בתקנות כי אם בתכנית... ועל כן יש לבטל התקנה הקובעת כי בניית גזוזטרה בגובה שתי קומות איננה באה במניין השטחים המותרים לבניה על פי התכנית שחלה במקום....על מנת לאפשר למוסדות התכנון, למתכננים ולציבור כולו להיערך לעניין זה, תבוטל התקנה באופן... ביום 1.1.2010." תקופת המעבר הוארכה מעבר ל- 1.1.2010, ולדעתי, רק לגבי תכנית שהופקדו קודם לתיקון.

28. ראוי לציין גם את פסיקת ו׳ ערר בעניין חג׳ג׳[19], שרואה בנוהג הליך לא חוקי, ואין להתחשב בו בעת חישוב היטל השבחה בשום מקרה.

29. למרות האמור לעיל, ניתן היה להתחשב בהשפעת קיומן של ״זכויות במשתמע״, קיומו של ״הסדר מפורש״ או נוהג, ככל שהיו קיימים, על שווי המקרקעין לו היו מתקיימים מספר תנאים ובמצטבר כמופיע בפס״ד ״קרן״:

1. על מנת להתחשב בנוהג מסויים שנהגה הועדה המקומית, על הצדדים להסכים לעצם קיומו או על הטוען לנוהג להוכיחו.
2. הנוהג הנטען הינו לאורך זמן (מתמשך) ואינו זמני/או לתקופה קצרה.
3. הנוהג הנטען הינו עד למועד הקובע ולא פסק או הופסק קודם לכן.
4. הנוהג הנטען מתקיים מספר רב של פעמים/מקרים ביחס לסביבתו (קיומו במס׳ פעמים בודד במרחב גדול אינו רלוונטי).
5. קיימת אפשרות להציג תימוכין לטענות הנ״ל (1-3)״

פניתי לצדדים לעניין זה בכלל, ולעניין ס.ק. 5 בפרט, ולא התקבלו תימוכין לטענות שלעיל.

לכן, איני יכול לקבל את דעתו של המבקש שזכויות למרפסות הוקנו לו קודם לכן.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל, ההשבחה בגין אישור תכנית רח/מק/2000/ג/3 הינה רק לעניין תוספת מרפסות בבניין חדשים.

ההשבחה תחושב לשני תאריכים: ליום אישור התכנית לפי מספר יח״ד רח/מק/2010/9/א׳, ולפי הניצול בפועל של המרפסות, בהיתר הבניה, דהיינו לפי 727.43 מ״ר, כמופיע בטבלת שטחי הבניה בתשריט הבקשה להיתר.

ערכי קרקע

שמאי המשיבה קבע 3,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשים קבע 2,800 ₪.

לאור העובדה כי נחתמה עיסקה כ- 4 חודשים לפני אישור התכנית בנכס שבנדון, אשתמש בה לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה.

החלקות שבנדון נמכרו תמורת 17,600,000 ₪ בתאריך 3.5.2010.

[19] ערר (ת״א) 85167/12 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ׳ חג׳ג משה** , נבו, 5 בינואר 2016

לצורך קביעת שווי מ"ר אקוו', ניתחתי את שטח המשרדים בעיסקה עפ"י יחס ברוטו נטו מקובל ובסה"כ בגבולות 20% שטח שירות משטח עיקרי.

שימוש	שטח עיקרי	מקדם שווי	שטח שירות	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקוו'
מסחר	700 מ"ר	1.29	500 מ"ר	0	902 מ"ר אקוו'
משרדים	1,395 מ"ר	0.43	555 מ"ר	0.43	722 מ"ר אקוו'
מגורים	3,450 מ"ר	1	1,232 מ"ר	0	3,450 מ"ר אקוו'
מחסנים			224 מ"ר	0.5	112 מ"ר אקוו'
ממד"ים			672 מ"ר	1	672 מ"ר אקוו'
			סה"כ		**5,859 מ"ר אקוו'**
			שווי מ"ר מבונה במעוגל		**3,000 ש"ח**

לסיכום, לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין אישור תכנית רח/מק/2000/ג/3 הינה רק לעניין תוספת מרפסות לדירות החדשות כפי דעתו של שמאי המשיבה.

כאמור, במועד הקובע לאישור התכנית מספר יחידות הדיור הינו 56, דהיינו 672 מ"ר לפי 12 מ"ר לכל דירה. בהיתר הבניה, ההשבחה תחושב לפי הניצול בפועל של המרפסות, דהיינו לפי 727.43 מ"ר, כמופיע בטבלת שטחי הבניה בתשריט הבקשה להיתר, בניכוי שטח של 672 מ"ר במצב הקודם.

תחשיב ההשבחה:

	סה"כ תוספת מרפסות
מס' יח"ד	56.00 מ"ר
שטח מרפסת	12
סה"כ שטח מרפסות	672.00 מ"ר
מקדם שווי מרפסת	0.25
שווי מ"ר מבונה	3,000 ש"ח

השבחה	**504,000 ש"ח**

10.2 תכנית מק/9/2010/א/1

מהות ההשבחה – המרת שטחי משרדים למגורים, תוספת 20 יח"ד ותוספת 2 קומות.

המועד הקובע – 14/12/2015

10.2.1 <u>טיעוני שמאי המשיבה</u> –

הביא בחשבון השינוי בתקן החניה כתוצאה משינוי השימושים בתכנית.

הביא בחשבון הפחתה למגורים מעל מסחר.

הביא בחשבון כי שטחי השירות הנוספים המתבקשים בתכנית הינם בהתאם לדרישת פיקוד העורף (תוספת שטחי ממ"ד), לפיכך אין צורך בשטחי שירות מתכנית רח/2000/ב/6.

הביא בחשבון כי ההשבחה לתוספת 2 קומות התקזזה עם הגדלת הצפיפות.

הביא בחשבון הפחתה למושע, ועלות הזזת עמוד חשמל. מימוש עפ"י בקשה להיתר 178/16 הינו 95.70%.

ערכי שווי:

- מגורים – 3,800 ₪ למ"ר מבונה.
- מסחר – 9,300 ₪ למ"ר מבונה.
- משרדים – 1,600 ₪ למ"ר מבונה.

10.2.2 <u>טיעוני שמאי המבקשים</u> –

לתכנית הקודמת היה מקדם התכלות, לא היה יו"ר לוועדה מחוזית, מה שעיכב את קידום מימוש התכנית.

היזם ביקש לשנות את שטחי המשרדים למגורים ללא שינוי בשטחי המסחר.

קיים פער רב בין שטחי המסחר במצב קודם אל מול שטחי המסחר במצב החדש ולכן לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

מסכים עם שמאי המשיבה לעניין:

- הפחתה במושע בשיעור 10%
- הפחתה בגין הזזת עמודי חשמל בסך 25,000 ₪ - מחצית מהעלות.
- הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.
- הפחתה בגין קרבה לדרך מסחרית.

הפחתה בשיעור 6.2% ביחס למצב הקודם בגין הגדלת הצפיפות מ- 56 יח״ד ל- 76 יח״ד.

לעניין תחנת המוניות – במצב הקודם מיועדת לעבור לצד השני של הכביש ואילו במצב החדש יש לשלב פתרון בקומת המסחר לטובת תחנת המוניות בשטח של כ- 10 מ״ר, בפועל נתן היזם ללא כל תמורה לתחנת המוניות שטח של 12.5 מ״ר נטו ובהתאמה ליחס נטו-ברוטו של 1.4, 17.5 מ״ר ברוטו – הפחית את שוויה מסך ההשבחה וזאת על הצד הזהיר ללא לקיחה בחשבון את העובדה כי תחנת המוניות תמוקם בתוך החלקה ותהווה מטרד וודאי לדיירי הבנין והסביבה.

אינו מסכים עם אופן ביצוע התחשיב של שמאי הועדה לעניין מקדם חדרי יציאה לגג.

לעניין ערכי שווי:

מסחר – מסכים עם השווי כפי שהובא בשומת המשיבה.

משרדים – העסקאות הביא שמאי המשיבה אינן משקפות נאמנה את השווי בסביבה.

מסכים עם מרכיב היזמות ועלויות הבניה בשומת המשיבה.

קבע שווי מ״ר מבונה 2,700 ש״ח[20].

מגורים – טוען כי שמאי המשיבה הביא נתונים מדירות בשטח שנע בין 75 מ״ר לבין 133 מ״ר. נתון זה אינו משקף את השווי האמיתי מכיוון שקיימת שוליות גבוהה בין דירות בשטח של 75 מ״ר לדירות בשטח של 133 מ״ר.

קבע שווי מ״ר מבונה למגורים בשיעור של 3,400 ₪ וזאת בגישת החילוץ[21].

בנוסף, ציין כי הוצג בפניו הסכם מיום 03/02/2014 בין ע. רחובות והועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות לבין היזם, ולפיו היזם מבקש לפתח את מתחם אייזנברג ובכלל זה המרת שטחים מיעוד משרדים ליעוד מגורים ושינוי נפח הבינוי. היזם מעוניין לשתף פעולה עם העיריה בעניין פיתוח מתחם אייזנברג. היזם מתחייב להשתתף במימון משימות הפיתוח הקשורות לאיזור ההשפעה של הפרוייקט בסכום של 1,200,000 ₪ (מתוכם 600,000 ₪ יחולו על חברת בהרי וחברת צליח בהתאם לחלק היחסי שלהם בקרקע). קובע כי התכנית אינה משביחה.

[20] מ״ר בנוי 9,400 ₪, יזמות 15%, ע. בניה 5,500 ₪
[21] מע״מ 16%, ע. בניה 5,500 ₪, יזמות 20%, מגורים מעל מסחר 0.9, קרבה לדרך מרכזית 0.9, הגדלת צפיפות 0.938

דר' גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
עיקרי למסחר	630 מ"ר	1.00	630	₪ 9,300	₪ 5,859,000
עיקרי למסחר (במגבלת קווי בניין)	70 מ"ר	0.50	35	₪ 9,300	₪ 325,500
שטחי שירות למסחר	500 מ"ר	0.70	350	₪ 9,300	₪ 3,255,000
עיקרי למשרדים	1,395 מ"ר	1.00	1395	₪ 2,700	₪ 3,766,500
שטחי שירות למשרדים	555 מ"ר	0.50	277.5	₪ 2,700	₪ 749,250
עיקרי למגורים	3,450 מ"ר	1.00	3,450	₪ 3,400	₪ 11,730,000
חדרי יציאה לגג	160 מ"ר	1.00	160		₪ 544,000
הפסד מרפסת	22 מ"ר	0.35	8		-₪ 26,180
קומות חלקיות	320 מ"ר	1.00	320		₪ 1,088,000
מחסנים (4 מ"ר ליח"ד)	224 מ"ר	0.40	90		₪ 304,640
מרפסות מקורות	672 מ"ר	0.50	336 מ"ר	₪ 3,400	₪ 1,142,400
סה"כ שווי מצב קודם, במעוגל					**₪ 28,738,110**

מצב חדש:

מצב חדש זכויות מתב"ע רח/9/2010/א/1					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
עיקרי למסחר	490	1.0	490	₪ 9,300	₪ 4,557,000
שירות למסחר	200	0.7	140	₪ 9,300	₪ 1,302,000
עיקרי למגורים	4,747	1.0	4,747	₪ 3,400	₪ 16,139,800
חדרי יציאה לגג	160	1.0	160		₪ 544,000
קומות חלקיות	320	1.0	320		₪ 1,088,000
מחסנים	304	0.4	122		₪ 413,440
מרפסות מקורות	912	0.5	456	₪ 3,400	₪ 1,550,400
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל					**₪ 25,594,640**
הפחתה בגין תחנת מוניות (12.5 נטו, 1.4 לפי יחס ברוטו נטו	17.5	1	17.5	₪ 9,300	₪ 162,750
הפחתה בגין איבוד מרפסת	22	0.35	8	₪ 3,400	₪ 26,180
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל לאחר הפחתות					**₪ 25,405,710**
השבחה					**₪ 0**
הפחתה בגין הזזת עמודי חשמל					₪ -50,000
אחוז מימוש בפועל					95.70%
היטל השבחה					**₪ 0**

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

הכרעה

תכנית מס' רח/מק/9/2010/א'/1, לא רק שהיא משנה את מספר יח"ד, היא שואבת לתוכה, את הוראות תכנית ג/3, וגם משנה את קווי הבניין למרפסות. עובדה זו, לכשלעצמה, מראה כי הוראות תכנית ג/3 הינן חלק מהוראות התכנית, והתכנית מקיימת הלכה למעשה את הנאמר בישיבת ו' המשנה לעיל, שסידור המרפסות יבוא במסגרת תכנית. תכנית ג/3 הינה תכנית "בת" אשר השבחתה נובעת מאישור תכנית "אם", כפי שנפסק ב"**גוזלן**"[22], ולכן תבוא בערכי השווי של תכנית מס' רח/מק/9/2010/א'/1.

<u>לעניין שטחי השירות למשרדים במצב הקודם</u>, שמאי המשיבה קבע שאין כדאיות כלכלית לבנות את כולם ולכן חישב רק חלק משטחי השירות במצב הקודם. שמאי המבקשים טוען שבין היתר, מה שיצר את גובה ההשבחה הינו הקטנת שווי מצב קודם.

באומדן שווי ההשבחה לעניין שטחי המשרדים במצב קודם איני יכול להפריד בין דרישת השוק לבין הזכויות המוקנות בתב"ע. התב"ע מגדירה שטחי שירות בהיקף של כ- 40% מהשטח העיקרי.

שטחי משרדים מושכרים בשטח ברוטו, דהיינו תשלום אחיד עבור שטח עיקרי ושטח שירות, היחס המקובל עפ"י הקווים המנחים[23] שפורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין הינם כדלקמן:

סוג בנין	ממוצע "העמסה" של שטח גרעיני
בנין משרדים בן 7 קומות	18%
בנין משרדים בן 16 קומות	20%
בנין משרדים בן 24 קומות	22%
בנין משרדים בן 31 קומות	24%
בנין משרדים בן 40 קומות	26%

* בקומות העליונות בבניינים רבי קומות עשוי היחס להיות נמוך יותר.

בנוסף, נקבע כדלקמן: "בבניינים שבהם יחס ברוטו נטו לשטח הגרעין גבוה מהטווח הנורמטיבי (דהיינו שטח גרעין גדול), משקלל השוק את עודף השטחים המשותפים באמצעות הפחתה של המחיר למ"ר. בתחשיבי השומה יביא בחשבון השמאי את עודף השטח שחורג מתחום הנורמה באמצעות הכפלה במקדם שוליות קטן מאחד."

[22] ברמ 2866/14 **הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, נבו, (7.12.2014)
[23] קווים מנחים פרק ט"ז: סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים מדצמבר 2009 מדינת ישראל – משרד המשפטים

בפרוייקטים מודרניים בייעוד משרדים והייטק באזורי התעשייה השונים ולדוגמא רמת החי״ל בתל אביב, שטחי השירות העיליים נעים בין 20% ל- 27% מהשטחים העיקריים.

ניתן לראות כי שטחי השירות המוקנים בתב״ע גבוהים משמעותית מהמקובלות היום, ותרומתם ככל שקיימת לשווי המגרש תהיה שולית.

לאור האמור לעיל, אני מסכים עם שמאי המשיבה וקובע כי שטחי השירות לשטחי משרדים במצב הקודם יחושבו לפי כ -25% שטח שירות אפקטיבי מהשטח העיקרי ואילו יתרת שטחי השירות יובאו במקדם שוליות נמוך.

<u>לעניין שטחי המסחר במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה קבע במצב הקודם 630 מ״ר מסחר במקדם שווי 1 ואילו 70 מ״ר במקדם 0.5 בשל מגבלת תכסית. לא ניתן לקבל דרך חישוב זו, הואיל ושטחים אשר אינם ניתנים למימוש בשל מגבלת קווי בניין, אינם יכולים לבוא במניין השטחים לניצול, באשר מימושם יצריך למצער פרסום הקלה בהליך נפרד. ר׳ פס״ד כהן[24].

בתאריך 13.9.2009, נערכה שומת השבחה בגין אישור תכנית רח/9/2010/א, המהווה את התכנית במצב הקודם, ע״י שמאי המשיבה. בשומתו זו, חייב במצב התכנוני החדש את מלוא זכויות הבניה העיקריות לשימוש מסחרי, דהיינו 700 מ״ר במקדם שווי מלא. לא ברורה לי טענתו כיום ששטח זה לא נכנס בקווי הבניה במצב הקודם, כאשר בשומה קודמת חייב בגינם תשלום מלא.

לאור זאת, השטח המסחרי במצב הקודם יהיה כפי שחוייב בשומה הקודמת, סה״כ 700 מ״ר עיקרי.

עפ״י סעיף 21 לתקנון תכנית רח/9/2010/א, נקבע: ״בתום 6 שנים ממועד אישור תכנית זו, במידה ולא הוחל בביצוע התכנית, יצומצמו זכויות הבניה ל- 90% מהיקף הזכויות המפורטות בתכנית זו״. לא ראיתי לנכון להביא בחשבון סעיף זה, הואיל והסעיף בא לזרז את מימוש התכנית. תכנית מס׳ רח/9/9010/א/1 מהווה תכנית שינויים לתכנית מס׳ רח/9/2010/א. תכנית זו פורסמה להפקדה בתאריך 5/6/2014, דהיינו כ- 5 שנים לאחר אישור תכנית רח/9/2010/א. מכאן שהכנתה החלה קודם לכן, עם כוונה לממשה לאחר אישורה. לא סביר, לכן, שיתקבל היתר לפי תכנית רח/9/2010/א, אלא לאחר אישור תכנית מס׳ רח/9/2010/א/1, מה שקורה בפועל.

[24] עמנ (ת״א) 23304-06-14 **יצחק כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, נבו(2.12.14)

מקובלת עלי הפחתה משווי מ״ר מבונה למגורים בשל עירוב שימושים למסחר ומגורים בשיעור 10%.

<u>הפחתות נוספות עפ״י סעיף 6.7 לתקנון התכנית ״תנאים למתן היתר״</u>:

תנאי למתן היתר הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה, הריסת המבנים תעשה ע״י מבקש ההיתר ועל חשבונות – סה״כ עלות הריסה ופינוי המבנה הינה כ- 60,000 ₪.

תנאי למתן היתר – הזזת עמוד החשמל בחזית הפרויקט על חשבון היזם – כ- 50,000 ₪.

אני מסכים לאחוז המימוש בשיעור 95.70% כפי שקבעו 2 הצדדים.

ערכי קרקע

<u>מגורים</u> - שמאי המשיבה קבע שווי של 3,800 ₪ למ״ר מבונה מגורים ואילו שמאי המבקשים קבע 3,400 ₪. מניתוח עיסקאות השוואה בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות למגורים על מסחר ומיקום, עולה כי שמאי המשיבה קבע שווי על הצד הזהיר ולכן אקבל אותו.

<u>משרדים</u> – שמאי המשיבה קבע סך של 1,600 ₪ למ״ר מבונה משרדים במצב הקודם ואילו שמאי המבקשים קבע 2,700 ₪.

בשנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2015, פורסם סקר לשימושי משרדים, מסחר ותעסוקה ולפיו מחיר מכירה ממוצע למ״ר בנוי למשרדים ברחובות הינו בגבולות 8,500 ₪, התואם את סקירת המחירים שהוצגה בשומת המשיבה.

רחובות	משרד	85	₪ 50	₪ 8,571
	מסחר	85	₪ 78	₪ 13,371
	תעשיה	86	₪ 32	₪ 5,486
	לוגיסטיקה ואחסנה	96	₪ 35	₪ 6,000

בגישת החילוץ מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות השווי שקבע שמאי המשיבה ולכן אקבל אותו.

<u>מסחר</u> – שמאי המשיבה קבע 9,300 ₪ למ״ר מבונה מסחר, שמאי המבקשים אינו חולק על השווי. ביצעתי סקר מחירים בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע וממנו עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע לחנות הינו בגבולות 13,000 ₪ כדלקמן:

מדיווח במערכת מס שבח על מכירת חנויות בסמוך למועד הקובע עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הינו בגבולות 11,800 ₪ כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר
4.1.2015	הרצל 185	44.0 מ״ר	קרקע	400,000 ש״ח
2.2.2015	הרצל 161	21.0 מ״ר	קרקע	297,000 ש״ח
30.6.2015	הרצל 185	26.0 מ״ר	קרקע	290,000 ש״ח
23.8.2015	הרצל 167	40.0 מ״ר	קרקע	540,000 ש״ח
26.1.2015	הרצל 185	25.0 מ״ר	קרקע	307,500 ש״ח
	סה״כ	156.0 מ״ר		1,834,500 ש״ח
ממוצע מ״ר בנוי				11,800 ש״ח

בנוסף לעיל, בשנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2015, פורסם סקר לשימושי משרדים, מסחר ותעסוקה ולפיו מחיר מכירה ממוצע למ״ר מסחר ברחובות הינו בגבולות 13,370 ₪.

רחובות	משרד	85	50 ₪	8,571 ₪
	מסחר	85	78 ₪	13,371 ₪
	תעשיה	86	32 ₪	5,486 ₪
	לוגיסטיקה ואחסנה	96	35 ₪	6,000 ₪

קיים קושי בניתוח עיסקאות למסחר בצורה מיטבית, כלומר, הואיל ולא ניתן לדעת את מיקומה המדוייק של החנות המדווחת במס שבח, האם חנות פונה לחזית הרחוב או חנות פנימית בפסאג׳, גורם המהווה מרכיב חשוב קביעת שווי למסחר.

לכן, בתחשיב ההשבחה נלקח על הצד הזהיר שווי מ״ר בנוי בגבולות 13,000 ₪ ובחילוץ[25] מתקבל סך של 7,000 ₪ למ״ר מבונה.

אחוז המימוש – עפ״י בקשה להיתר מס׳ 178/16 במגרש 101, אחוז המימוש הינו 95.70%.

[25] יזמות 15%, ע. בניה 4,400 ₪.

דר׳ גד נתן – LL.B, שמאי מקרקעין, משפטן – D.M.D.
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שימוש		מ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	עיקרי	700 מ״ר	1	7,000 ש״ח	4,900,000 ש״ח
	שירות	280	0.6	7,000 ש״ח	1,176,000 ש״ח
משרדים	עיקרי	1,395 מ״ר	1	1,600 ש״ח	2,232,000 ש״ח
	שירות אפקטיבי	349 מ״ר	1	1,600 ש״ח	558,000 ש״ח
	שירות שולי	206 מ״ר	0.5	1,600 ש״ח	165,000 ש״ח
מגורים	עיקרי	3,450 מ״ר	1	4,400 ש״ח	15,180,000 ש״ח
ממד״ים	שירות	672 מ״ר	0	4,400 ש״ח	0 ש״ח
קומות חלקיות	עיקרי	320.00 מ״ר	1	4,400 ש״ח	1,408,000 ש״ח
חדרי גג	עיקרי	160 מ״ר	1.3	4,400 ש״ח	915,200 ש״ח
מרפסות	שירות	672 מ״ר	0.25	4,400 ש״ח	739,200 ש״ח
מחסנים	שירות	224 מ״ר	0.4	4,400 ש״ח	394,240 ש״ח
			סה״כ שווי מצב קודם		**27,667,640 ש״ח**

מצב חדש

שימוש		מ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר	עיקרי	490.00 מ״ר	1	7,000 ש״ח	3,430,000 ש״ח
	שירות	200.00 מ״ר	0.6	7,000 ש״ח	840,000 ש״ח
מגורים	עיקרי	4,746.90 מ״ר	1	4,400 ש״ח	20,886,360 ש״ח
קומות חלקיות	עיקרי	320.00 מ״ר	1	4,400 ש״ח	1,408,000 ש״ח
חדרי גג	עיקרי	160.00 מ״ר	1.3	4,400 ש״ח	915,200 ש״ח
ממד״ים	שירות	912 מ״ר	0	4,400 ש״ח	0 ש״ח
מרפסות	שירות	912 מ״ר	0.25	4,400 ש״ח	1,003,200 ש״ח
מחסנים	שירות	304 מ״ר	0.4	4,400 ש״ח	535,040 ש״ח
			שווי מצב חדש		**29,017,800 ש״ח**
			עלות עודפת לחניה		-100,000 ש״ח
מוניות	עיקרי	18 מ״ר	1	7,000 ש״ח	-122,500 ש״ח
			הפחתה בגין הזזת עמודי חשמל (מחצית)		-25,000 ש״ח
			סה״כ שווי מצב חדש		**28,770,300 ש״ח**

ההשבחה:

השבחה	1,102,600 ש״ח
מושעא 10%	992,340 ש״ח
אחוז המימוש	95.7%
השבחה למימוש חלקי	949,600 ש״ח

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

11. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון הינה כדלקמן:

בגין אישור תכנית מס׳ רח/מק/2000/ג/3 הינה 504,000 ₪ וההיטל מחצית.

בגין אישור תכנית מס׳ מק/רח/2010/9/א/1 ההשבחה הינה 1,102,600 ₪ ובגין המימוש המבוקש הינה 949,600 ₪.

ולראיה באתי על החתום,

דר׳ גד נתן – שמאי מכריע