גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6 במרץ 2016

תיק מס': 1106-2015

לכבוד

גב' חנה שיטרית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה
ע"י חיים מסילתי - שמאי מקרקעין	ע"י זיו גולדווסר - שמאי מקרקעין
estate@netvision.net.il	zivg007@bezeqint.net

בענין חנה שיטרית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' גוטמן 16, פתח תקוה

<u>חלקה 407 בגוש 6375</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר לשימוש חורג.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 30.11.2015 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28.12.2015. הביקור נערך בהשתתפות עו"ד רביב שטרית ולוי שטרית נציגי הבעלים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי חיים מסילתי מיום 21.9.2015.
- נסח רישום מקרקעין.
- הרמוניקת בקשה להיתר.
- היתר בנייה מס' 2010459.
- בקשה להיתר בנייה מס' 20140901.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי זיו גולדווסר מיום 11.5.2015.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 21.10.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6375
חלקה:	407
שטח:	435 מ"ר
כתובת:	רח' גוטמן 16, פתח תקוה
סוג הנכס:	מבנה בן 2 קומות המשמש כמינימרקט
זכויות:	בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מבנה חד קומתי המשמש כחנות מינימרקט הממוקם ברחוב גוטמן 16, פינת רח' מרכוס משה בשוק העירוני בפתח תקווה.

המבנה ממוקם בשטח חלקה 407 בגוש 6375[1], ששטחה הרשום הינו 435 מ"ר.

על המגרש קיים מבנה חד קומתי ותיק מחופה טיח ולו גג רעפים. המבנה כולל קומת קרקע וקומת גלריה חלקית בשטח של 199.47 מ"ר עיקרי + 12.80 מ"ר אחסנה + 88 מ"ר סככות. (עפ"י תכנית הבקשה להיתר).

הנכס ממוקם בסמוך לשוק העירוני בפתח תקוה. הסביבה מאופיינת במבני מגורים ומסחר. רח' גוטמן הינו רחוב מרכזי בשוק העירוני, הרחוב שהינו דו סיטרי מתפצל מרח' הברון הירש ומתחבר לכיכר שבפינת הרחובות ברוידה ורוטשילד.

לחלקה חזית דרום מערבית באורך 16 מ' לרח' גוטמן וחזית דרום מזרחית באורך 22 מ' לרח' מרכוס משה.

המבנה שימש בעבר כבית מגורים שהוסב למינימרקט, בחצר המבנה קיימים סככות ומחסן.

המבנה ממוקם בחטיבת קרקע ריקה ברובה המשמשת כיום כמגרשי חניה, המיועדת עפ"י תכנית פת/7/1257 להקמת מבני מגורים.

[1] חלקה 407 בגוש 6375 ידועה גם כמגרש ג' לפי תכנית פת/7/1257, המגרש הוקצה לבעלי חלקות מקור 82 ו – 306 בגוש 6375.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **פת/3/1002ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1722 מיום 20.5.1971 כלולות חלקות 82 ו – 306 ב**אזור מסחרי, אזור מגורים ודרך** לפי הפרוט כדלקמן:

חלקה	מגורים ג'	מסחר	דרך	סה"כ
82	301	204	246	751
306	168	87	6	261

השימושים המותרים באזור מגורים ג': מועדונים, בתים לפולחן ומוסדות דת, בתי ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה, בתי מלון, גננות ומשתלות, גנים ומגרשי משחקים, משרדים, חניונים, בתי חולים, בתי הבראה, ספריות וחדרי קריאה, מרפאות, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, חנויות.

זכויות הבניה באזור מגורים ג' הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	600 מ"ר
שטח בניה מרבי לקומה	30%
מס' קומות	3 או 4
אחוזי בנייה בק"ע מפולשת	60%

השימושים המותרים באזור מסחרי: כמו באזור מסחרי מיוחד, חנויות למכירת: אופניים ואופנועים (ותיקונם), מכוניות חדשות, חומרים כימיים בקמעונות, צבעים, מזון בסיטונות, חומרי בנייה, ברזל, ועץ עד 5 ממע"ק. מכבסה, שרברב, כריכיה, מרפדיה, מאפיה, מחסן קירור, בתי מלאכה לצרכי משק בית.

זכויות הבניה באזור מסחר הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	600 מ"ר
שטח בניה מרבי לקומה	40% בקומה מסחרית, 30% בקומת מגורים
מס' קומות	4

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לא תותר קומה מסחרית מעל קומת מגורים ובכל קומה יהיה שימוש אחיד מגורים או מסחר לא יותר.

- עפ"י תכנית **פת/3/1002/ד**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1922 מיום 31.5.1973, נקבעו זכויות הבניה לאזור מסחרי כדלהלן:
  25% בקומה א' ו-33 1/3% בקומות המגורים.

כמו כן נקבעו הוראות להבלטת מרפסות, סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

- עפ"י תכנית **פת/1257**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3202 מיום 23.5.1985 שונה יעוד חלקות 82 ו – 306 בגוש 6375 לפי הפרוט כדלקמן:

חלקה	מגורים ג' פרטי פתוח	שצ"פ	דרך	סה"כ
82	272	159	320	751
306	176		85	261

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

האזור	שטח בניה בקומה	מס' קומות	סה"כ שטח בניה
עם בינוי	עפ"י הבינוי	3-6 קומות על עמודים לפי הבינוי	137.5%
ללא בינוי	27.3%	ע + 5	137.5%

המבנים על חלקה 82 מסומנים להריסה.

- עפ"י תכנית **פת/1257א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3356 מיום 7.6.1986 שונה יעוד חלקות 82 ו – 306 בגוש 6375 לפי הפרוט כדלקמן:

חלקה	מגורים ג' פרטי פתוח	שצ"פ	דרך	סה"כ
82	272	159	320	751
306	176		85	261

המבנים על חלקה 82 מסומנים להריסה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

מס' קומות:	6 קומות + קומה 7 חלקית
שטח לבניה:	100 מ"ר ליח"ד
מס' יח"ד:	20

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה.

- עפ"י תכנית **פת/1273**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3347 מיום 17.6.1986 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר בנית חדרי יציאה לגג.
  שטח החדר כולל מדרגות פנימיות, סככות וגגונים לא יעלה על 23 מ"ר.
  גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ', בבנינים צרים שרוחבם פחות מ-8.0 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

בבנינים חדשים, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.
בבנינים קיימים, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כיסוי.

- עפ"י תכנית **פת/2000/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3478 מיום 6.9.1987 נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף לשימושים הבאים:

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים :

- מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות יעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

באזור מסחרי :

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה לדיירי הבניין ולמבקרים הבאים לבניין.
- חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למזוג אויר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- באזור מסחרי בו מותרת בנית קומות מגורים מעל המסחרי יחולו הוראות סעיף א' באשר למרתפים של יחידות המגורים.
- חניון תת קרקעי.

מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים א' ב' לעיל (מגורים ומסחר) לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבניה.

קווי הבניין של המרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבניין, תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

- עפ"י תכנית **פת/1/1271**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3568 מיום 3.7.1988, נקבע כי באזור מסחרי בו מותרת בניית בתי מגורים משותפים תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.
שטח הבניה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה כנ"ל 3 מ"ר לכל דירה.
על בנית סוכה כנ"ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.
תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב.

- עפ"י תכנית **פת/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4004 מיום 14.5.1992 כלולות חלקות 82 ו- 306 ביעוד **לאזור מסחרי.**

זכויות הבניה למסחר הינן:

שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר
אורך חזית מינימלי - 18 מ'
שטח בניה מרבי לקומה - 25% קומת קרקע למסחר 33.1/3% קומת מגורים
שטח בניה לכל המבנה - 125%
מס' קומות - 4
מס' יח"ד לדונם - 9
לא תותר קומה מסחרית מעל קומת עמודים. בכל קומה יהיה שימוש אחיד.

במגרשים אשר שטחם קטן מ- 500 מ"ר ו/או אורך חזיתם קטן מ-18 מ' תחויב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכליות ושימושים :

באזור מסחרי כלל עירוני יותרו שימושים שונים לרבות מגורים, משרדים, חנויות, וכיו"ב אך לא יותרו שימושי תעשיה ומלאכה.

במקום שלא חלה תכנית מפורטת תוכן תכנית מפורטת טרם מתן היתר בניה. יעוד האזור יהיה עפ"י תכנית מתאר פת/3/1002 ב' לנושא היעוד בלבד ואילו הוראות הבניה עפ"י תכנית זו.

<u>מרתפים באזור מסחר :</u>

באזור מסחרי רשאית הועדה לאשר בנית מרתף לשימושים הבאים :

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה לדיירי הבנין ולמבקרים הבאים לבנין.
- חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למזוג אויר.
- באזור מסחרי בו מותרת בנית קומות מגורים מעל המסחרי יחולו הוראות לעיל באשר למרתפים של יח' המגורים.
- חניון תת קרקעי.

קווי הבנין של המרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

- עפ"י תכנית **פת/1257ג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4161 מיום 11.11.1993 התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מפורטת.
עפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הוקצה לבעלי חלקות 82 ו – 306 מגרש חדש ב' בשטח 436 מ"ר ביעוד **מגורים ג'** לפי הפרוט כדלקמן:

מצב קיים		**מצב מוצע**			
חלקה	**שטח רשום במ"ר**	**מגרש חדש**	**ייעוד**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר**
82	751	ב	מגורים ג'	6 + דירת גג	
306	261		מגורים ג'	3	
סה"כ				**9**	**436**

אין תשלומי איזון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

שטח בנייה לדירה ממוצעת:	105 מ"ר
מס' קומות:	קרקע + 5
מס' יח"ד:	9 + דירת גג

- עפ"י תכנית **פת/מק/2000/ד**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997 נקבעו שינויים לתכנית פת/2000. תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים :
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
  - אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת שחלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי + שירות) באזור מגורים ומסחר 45%.

קווי בנין למרתפים - יותר קו בנין אפס למרתף בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

- עפ"י תכנית **פת/2000/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4745 מיום 28.4.1999 נקבעו הוראות לבניה על הגג ולמרתפים כפי הפירוט להלן :

<u>חדרים על הגג</u>

תותר בנית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.
מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם.

<u>מרתפים</u>

באזור מסחר יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש.

במרתף יותרו השימושים הבאים : מרחבים מוגנים, חניה, הסקה וחדרי מכונות.

באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח קומת מרתף עליונה יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת מבלי לפגוע

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת מפלס הקרקע למפלסים העליונים.

השטח העיקרי המשמש לאחסנה ירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.
יותר קו בנין אפס בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

- עפ"י תכנית **פת/7/1257,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4799 מיום 29.8.1999, התכנית מהווה שינוי לתכנית פת/1257/ג.
עפ"י טבלת איחוד וחלוקה (תיקון לטבלה בתכנית פת/1257/ג') הוקצה לבעלי חלקות 82 ו – 306 מגרש ג' לפי הפרוט כדלקמן:

מצב קיים			**מצב מוצע**			
חלקה	שטח רשום במ"ר	שווי יחסי	מגרש חדש	ייעוד	שטח במ"ר	חלק בנכס
82	751	0.39	ג	מגורים	435	0.78
306	261	0.11		ג'		0.22

להלן פרוט הוראות הבניה במגרש ג':

שטח המגרש:	435 מ"ר
תכסית:	54%
שטח עיקרי:	950 מ"ר
שטח שירות:	450 מ"ר
מס' קומות:	5 מעל לקומת עמודים
מס' יח"ד:	10

חלוקת שטחי השירות במגרש:
חדר מדרגות- 160 מ"ר, ממ"דים- 80 מ"ר, ח. מכונות- 20 מ"ר, חניות ומעברים- 178 מ"ר, מחסנים 12 מ"ר.

המבנה הקיים במגרש מסומן בתכנית להריסה.
מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

- עפ"י תכנית **פת/מק/2000/ד/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4926 מיום 12.10.2000, נקבע כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הועדה המקומית. בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף, ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.
כמו כן נקבע כי בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

<u>היתרי בנייה</u>

- במהלך השנים אושרו השימושים למסחר במסגרת שימוש חורג. ובוצעו תוספות למבנה כדלקמן:

מס' היתר בנייה	ישיבת ועדה מס'	תאריך החלטה	מהות ההחלטה	תנאים
2003005	20020027	14.7.2002	שימוש חורג ל- 5 שנים למזנון*	
2010459	20100001	3.1.2010	שימוש חורג ל- 5 שנים למינימרקט ולמזנון. תוספת בניית סככה לצרכי אחסנה יבשה לקירור לתקופת השימוש החורג בלבד	הריסת הסככות בגמר תקופת השימוש החורג

*המזנון אינו קיים כיום.

מצב חדש

- <u>בקשה להיתר בניה- **20080336**</u>

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה פתח תקוה שהתקבלה בישיבה מס' 20150002 מיום 29.1.2015, הוחלט לאשר שימוש חורג ממגורים למינימרקט מסחרי ולמזנון לתקופה של 5 שנים בכפוף להריסת סככה בגמר תקופת השימוש החורג.

להלן פרוט השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ שטחי הבנין
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	אחסנה	אחר (סככות)	סה"כ שטחי שירות	
מרתף	180.57		180.57	12.80	88.00	100.8	281.37
גלריה		18.90	18.90			0	18.9
סה"כ	180.57	18.9	**199.47**	12.8	88	**100.8**	**300.27**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 23.7.2015 רשומה חלקה 407 בגוש 6375, ששטחה הרשום הינו 435 מ"ר בבעלות: **שטרית חנה –** בשלמות.

<u>חוזה שכירות</u>

בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 1.5.2015 בין **חנה שטרית** (להלן: "המשכיר") לבין **דיוטי פרי חנות מזון (2007) בע"מ** (להלן: "השוכר") הושכרו המקרקעין לסופרמרקט, <u>מתאריך 1.1.2015 ועד ל 1.1.2016 בדמי שכירות חודשיים 13,127 ₪</u>

לתקופת אופציה נוספת של שנה בדמי שכירות חודשיים של 13,783 ₪

ולתקופת אופציה שניה של שנה נוספת בדמי שכירות חודשיים של 14,472 ₪.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

מהות ההשבחה הינה אישור שימוש חורג במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20080336 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב פתח תקווה בישיבה מס' 20150002 מיום **29.1.2015** להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
שימוש חורג	2.8.2013	אין השבחה	263,500 ₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1 **<u>השבחה בגין השימוש החורג (למועד הקובע 29.1.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה בגין השימוש החורג מחושבת לנכס הבנוי בקומת הקרקע וקומת הגלריה. השימוש למסחר חורג מהשימוש המאושר בתב"ע - למגורים, ולכן ההפרש בדמי השכירות הראויים למסחר ולמגורים במבנה הקיים מהווים את ההשבחה.

מצב קודם - שווי הנכס כקרקע ריקה ביעוד לבנייה רוויה למגורים כדחוי. ישנה מושע עקב היות המגרש חלק ממתחם תכנוני עפ"י תכנית משנת 1999, ולכן אין לבעלים יכולת לבנות בניין עצמאי על החלקה.
מצב חדש - שווי הנכס כקרקע ריקה ביעוד לבנייה רוויה למגורים דחוי בתוספת הכנסות ממסחר לתקופת השימוש החורג

עלויות התאמה- לנכס הנדון אושרו 2 אורכות לשימוש חורג בעבר, כך שנכון למועד הקובע היה בנכס שימוש למסחר ולא למגורים. עלויות ההתאמה היו צריכות להילקח בחשבון עם ההיתר הראשון לשימוש החורג.
עלויות השבה - אין להביא בחשבון עלויות השבה. כאשר קיים שווי פוטנציאלי עתידי גבוה, השווי הנ"ל קיים בשני מצבי התכנון כשהכנסות השימוש החורג מצטרפות לשווי החדש. אין כל כדאיות כלכלית להשמיש את הנכס הנדון חזרה למגורים במצבו הרעוע אלא לנצל את מלוא הפוטנציאל לבניה רוויה עם סיום תקופת השימוש החורג.

שיעורי היוון – מקובל ששיעור ההיוון למגורים נמוך ממסחר.
במקרה הנדון הנכס במצבו אינו דירה רגילה בשל מיקומו קיים סיכון רב שלא יימצא שוכר היות והוא נמצא בפתח השוק העירוני, כמו כן, מכיוון שההשקעה למגורים אינה כלכלית ואינה כדאית בשל השימוש המיטבי שהנו בנייה רוויה, וההשקעה הכרוכה בהשמשת הנכס למגורים, הרי שהשקעה זו תקוזז מההכנסות הצפויות ולפיכך שיעור ההיוון סביר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

להלן דמי שכירות מבוקשים למגורים בסביבת הנכס:

כתובת	דמ"ש		מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר
וולפסון	₪	2,800	3		
חפץ חיים	₪	3,000		קרקע	70
סלנט	₪	2,750			38
הס	₪	3,000			50
רוטשילד	₪	2,300			30

שווי למסחר:

חנויות ברח' חפץ חיים 4:

דמ"ש		שטח במ"ר	למ"ר בש"ח	
₪	3,600	33	109	₪
$	1,210	32	135	₪
₪	7,350	63	117	₪

השמאי רן וירניק בשומתו ברח' קק"ל 27 קובע נכון לשנת 2008 כי דמ"ש ראויים לחנות בשטח 27 מ"ר הנו 2,100 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

דמ"ש חודשיים למבנה למסחר	₪ 14,000
דמ"ש שנתיים למבנה למסחר	₪ 168,000
דמ"ש חודשיים למבנה למגורים	₪ 8,500
דמ"ש שנתיים למבנה למגורים	₪ 102,000
תוספת בדמ"ש השנתיים בגין השימוש ה	₪ 66,000
שיעור היוון	8%
מס' שנים	5
השבחה	**₪ 263,500**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה חושבה כהפרש בין השווי למסחר לתקופת השימוש החורג לבין שווי דירת המגורים בנכס במצבו לתקופת השימוש החורג, דהיינו 5 שנים.

השווי במצב הקודם - השווי הנו קרקע לבניית מגדל למגורים כדחוי ובתקופת הדחייה היוון תקבולי שכ"ד למגורים.

השווי במצב החדש - השווי מורכב ממרכיב שווי הדירה כדחויה ומרכיב תקבולים שוטפים משכ"ד למסחר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יש לחשב את ההשבחה בגין השימוש החורג עפ"י פס"ד קונפינו אשר מתבסס על שווי הנכס ערב אישור השימוש החורג ובהשוואה לשווי לאחר מתן האישור, דהיינו חישוב ההשבחה בגין השימוש החורג צריך לשקף את מרכיב הזמינות שהינו זמן הגשת הבקשה ואישורה, ובנוסף יש להביא בחשבון עלויות התאמה והשבה.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בניגוד לפס"ד קונפינו לפי שיעור היוון אחד לשני השימושים השונים. בנוסף, לא הביא בחשבון עלויות התאמה ממגורים למסחר לתחילת השימוש החורג ועלויות השבה בגין הסבת השימוש חזרה ממסחר למגורים.

הנכס ממוקם בשולי השוק כך שרמת הפוטנציאל המסחרי בו נמוכה בהשוואה לנכסי המסחר הממוקמים בלב השוק. בנוסף, הרחוב הנו חד סטרי המקשה את הגישה אל הנכס. לפיכך נלקח שיעור היוון גבוה למסחר - 9%.

חישוב עלויות התאמה בוצע בהתאם **לפס"ד 23304-06-14 יצחק כהן נ' הועדה המקומית הרצליה**. הקובע כי יש לנתח כל מצב תכנוני לגופו, אין להביא בחשבון את העובדה שבעתיד יינתן עוד שימוש חורג, ולכן יש לחשב את עלויות ההתאמה וההשבה לגופו של עניין. היות ומעולם לא הובאו בחשבון עלויות התאמה ממגורים למסחר יש להביאם כעת בחשבון.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות למכירת דירות מגורים בסביבה:

תאריך	כתובת	מספר	שטח ברוטו	מס' חדרים	קומה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר בנוי
27.7.2013	רוטשילד	41	75	3	1	₪ 800,000	₪ 10,667
4.7.2013	רוטשילד	48	83	3.5	2	₪ 800,000	₪ 9,639
1.7.2013	זינגלבוים	5	87	3.5	3	₪ 880,000	₪ 10,115
24.6.2013	חכם יוסף	5	46	2	3	₪ 776,000	₪ 16,870
2.6.2013	רוטשילד	29	86	4	2	₪ 915,000	₪ 10,640
9.5.2013	חיון דוד	13	60	2.5	2	₪ 870,000	₪ 14,500
2.4.2013	אורלוב	16	68	3	3	₪ 920,000	₪ 13,529
28.2.2013	גוטמן	17	55	3	4	₪ 850,000	₪ 15,455
11.12.2013	רוטשילד	48	75	3	2	₪ 915,000	₪ 12,200
7.12.2013	רוטשילד	29	58	3	4	₪ 675,502	₪ 11,647

בממוצע ₪ 12,526

ובמעוגל (לאחר התחשבות ברמת מפרט) ₪ 11,000

ובתוספת מקדם לצמוד קרקע (הנכס ב"מצב הקודם" הנו צ"ק אליו מיוחס שטח קרקע של 435 מ"ר)- 1.05 **₪ 11,550**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי למסחר:

השווי נקבע בהתאם לחוזה השכירות הקיים בנכס והנו לפי דמ"ש חודשיים של 14,000 ₪

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>מצב קודם</u>		
שווי הנכס כדירת מגורים		**2,450,102 ₪**
<u>מצב חדש</u>		
שווי הנכס כמגורים זמין	2,450,102 ₪	
שיעור היוון	5%	
מס' שנים	5	
שווי הנכס דחוי ב- 5 שנים	1,919,600 ₪	
דמ"ש שנתיים לחנות	168,000 ₪	
שיעור היוון	9%	
מס' שנים	5	
שווי החנות ל-5 שנים	653,461 ₪	
מעוגל	653,400 ₪	
סה"כ שווי הנכס במצב החדש		**2,573,000 ₪**
<u>עלויות התאמה</u>		
הסבה ממגורים לחנות כזמין (1,000 ₪ למ"ר)	186,970 ₪	
הסבה מחנות למגורים בדחיה (500 ₪ למ"ר)	65,802 ₪	
סה"כ עלויות התאמה	252,772 ₪	
שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה	2,320,228 ₪	
שווי מצב קודם	2,450,102 ₪	
	אין השבחה	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

<u>המועד הקובע</u>

ביום 29.1.2015 אישרה הועדה המקומית בקשה לחידוש שימוש חורג למינימרקט: "לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בכפוף להריסת סככה בגמר תקופת השימוש החורג ובתנאי מילוי דרישות מה"ע".

השימוש החורג הנדון מהווה הארכה של שימושים חורגים קודמים.
לטענת שמאי הצדדים מועד תחילת השימוש החורג והמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 2.8.13, שהינו מועד סיום תקופת השימוש החורג הקודם.

אני סבורה כי המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה במקרה של שימוש חורג הינו היום שבו אישרה הועדה המקומית את השימוש החורג וזאת בהסתמך על ס' 4.(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה **"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, ..."**
מכאן שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו יום קבלת ההחלטה על אישור השימוש החורג דהיינו 29.1.2015.

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה לשימוש החורג מחושבת עפ"י השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם – עפ"י התכנית התקפה מיועד המגרש למגורים (עם זכויות להקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל לקומת קרקע). המגרש מהווה חלק ממבנן הכולל שלושה מגרשים המיועדים למגורים.
על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק שיועד במקור למגורים ומסומן בתכנית התקפה להריסה.

באומדן השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי המגרש בדחיה עד להבשלת התנאים למימוש הזכויות למגורים, בתוספת התקבולים הצפויים להתקבל בנכס בגין השכרת המבנה הקיים כיום בהתאם למצבו בשימוש למגורים.
בהתחשב במצבו הפיזי הירוד של המבנה, דמי השכירות יתייחסו למבנה במצבו עם פחת פיזי של 20% ביחס למבנים אחרים בסביבה.

במצב החדש – כאמור, עפ"י זכויות הבניה ניתן לבנות מבנה למגורים בן 5 קומות מעל לקומת קרקע. השווי במצב החדש הינו שווי המגרש למגורים כדחוי עד

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להבשלת התנאים למימוש מלוא הזכויות, בתוספת היוון ההכנסות בתקופת שימוש הביניים בהתאם לשימוש החורג למסחר.
יש לראות את תקופת השימוש החורג כתקופת שימוש הביניים עד למימוש הזכויות בנכס.

מאחר ומרכיב שווי הקרקע (למגורים) כדחוי לתקופה של 5 שנים קיים בשני המצבים התכנוניים, יש לבחון את ההפרש בין התקבולים בתקופת הביניים במצב הקודם כמגורים לעומת התקבולים במצב החדש בהתאם לשימוש החורג למסחר.

<u>עלויות התאמה</u>
שמאי המבקש טוען כי מעולם לא הובאו בחשבון עלויות התאמה ומנגד טוען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה ממגורים למסחר.
בעניין זה דנה ועדת **הערר (י-ם) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים:**

"באופן עקרוני אנו סבורים שיש מקום לנכות הוצאות התאמה כאשר מאשרים שימוש חורג. אכן בהלכה מנחה בעניין רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם באתר נבו) (להלן: "באולינג כפר סבא") לא פסק בית המשפט העליון בשאלה העקרונית של ניכוי הוצאות ההתאמה.
אולם, פסיקות אחרות של בתי המשפט ושל המלומדים הכירו בהוצאות ההתאמה כניכוי מוכר בתחשיב היטל ההשבחה. בפרט כאשר אלו הוצאות התאמה הנדרשות לשם מתן האפשרות להשתמש בנכס לשימוש החורג"

"אשר על כן, באופן עקרוני יש להכיר בהוצאות ההתאמה. אלא במקרה שלפנינו לא נדרשות כל הוצאות התאמה, היות והנכס כבר הותאם לפני שנים לבית מרקחת. לטעמנו, הוצאות ההתאמה שיוכרו הינן אלו שיש לבצען כך: "אשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש במבנה למטרה החורגת" בלשון פסק הדין בענין באולינג כפר סבא לעיל. כלומר, הוצאות ההתאמה שיוכרו הינן אותן הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ובלעדי ההוצאות האלו לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג. עם זאת איננו סבורים, כי יש להתחשב רק בהוצאות שהוצאו לאחר התאריך הקובע, ובהחלט ניתן להתחשב בהוצאות שהוצאו עוד טרם התאריך הקובע, אולם בתנאי, כי אלו נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו.
יודגש, לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהם לבין הבקשה לשימוש חורג הספציפית בגינה הונפקה השומה. במקרה שלפנינו, אין כל קשר או זיקה בין הוצאות ההתאמה לבין הבקשה לשימוש חורג ואישורה. ההתאמה בוצעה לפני שנים רבות, עוד טרם הוגשה הבקשה לשימוש חורג נשוא הערר וללא כל זיקה בינן לבין הבקשה הספציפית."

היות ומדובר בבקשה נוספת לשימוש חורג למינימרקט קיים ופעיל שכבר משמש למסחר, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה ממגורים למסחר.
עלויות השבה – כאמור לעיל, השימוש המיטבי בנכס הנו הריסת המבנה בתום תקופת שימוש הביניים והקמת בית מגורים בן 6 קומות, בנוסף, בתכניות המאושרות המבנה מסומן להריסה לפיכך, אין להביא בחשבון עלויות השבה לשימוש המבנה הקיים למגורים.

שיעור ההיוון - אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון שיעור היוון ראוי לכל אחד מן השימושים השונים. בהתחשב במיקום הנכס בפתח השוק שיעור ההיוון למסחר הינו 8%, ושיעור היוון למגורים - 4%.

<u>ערכי שווי</u>

להלן פרוט עסקאות למכירת דירות מגורים בסביבה:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	מחיר		שטח במ"ר	קומה	מס' קומות	חדרים	שנת בנייה	מחיר למ"ר
14.9.2014	6375-288-19	גוטמן 8	805,000	₪	61	1	4	3		13,197 ₪
7.10.2014	6375-193-4	ברוידא 7	840,000	₪	51	2	4	2	1960	16,471 ₪
10.3.2015	6375-292-5	גוטמן 32	1,120,000	₪	57	2	4	3.5	1970	19,649 ₪
17.6.2015	6375-72-6	גוטמן 28	1,150,000	₪	91	1	4	4	1995	12,637 ₪
15.12.2014	6375-304-16	מרכוס משה 5/3	945,000	₪	52	2	4	4	1970	18,173 ₪
7.4.2015	6375-284-25	מרכוס משה 6/7	890,000	₪	60	4	4	4	1964	14,833 ₪
23.6.2015	6375-420-23	מרכוס משה 25	2,370,000	₪	130	6	8	5	2014	18,231 ₪
20.1.2015	6375-394-6	אחים רוזוב 5	1,480,000	₪	100	4	4	4	1996	14,800 ₪
23.2.2015	6375-394-7	אחים רוזוב 5	1,369,999	₪	92	4	4	4	2000	14,891 ₪

שווי מ"ר בנוי למגורים הנו **16,000 ₪ למ"ר.**

התוספת בגין בניה צמודת קרקע מתקזזת עם ההפחתה בגין מיקום הנכס בפתח השוק על כל המטרדים הכרוכים בכך, לפיכך שווי הנכס למגורים 16,000 ₪ (לפני הפחתה בגין פחתים פיזיים).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מסחר -

להלן עסקאות כפי שפורסמו באתר מס שבח:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	מחיר	שטח במ"ר	קומה	מס' קומות	ייעוד	חדרים	שנת בנייה	מחיר למ"ר
23.6.2015	6375-163	פינסקר 1	₪ 650,000	47	קרקע	2	חנויות ומסחרי	מבנה רעוע	1955	₪ 13,830
3.12.2014	6375-263	רוטשילד 48	₪ 1,620,000	100	1	4	מסחר ומגורים	מצב טוב מאוד	1950	₪ 16,200

בהתאם לנתונים אלה שווי מ"ר למסחר הינו כ – 15,000 ₪, לפי תשואה של 8% דמי השווי משקף דמי שכירות של 100 ₪ למ"ר.

חוזה השכירות בנכס הנדון כפי שהוצג לפני:

תקופת שכירות	דמי שכירות חודשיים
1.1.2015-1.1.2016	₪ 13,127
1.1.2016-1.1.2017	₪ 13,783
1.1.2017-1.1.2018	₪ 14,472

בהתאם לנתוני ההשוואה ולחוזה השכירות בנכס ובהתחשב במצבו הפיזי של הנכס, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי דמי השכירות הראויים בנכס הינם בממוצע 14,000 ₪ לחודש (כ – 70 ₪ למ"ר).

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

שטח המבנה	199.47	
שווי מ"ר בנוי למגורים	16,000	₪
סה"כ	3,191,520	₪
פחתים	80%	
סה"כ	2,553,216	₪
שיעור היוון ראוי למגורים במצבם	4%	
דמ"ש שנתיים ראויים לנכס במצבו	102,129	₪
שווי שימוש הביניים למגורים ל-5 שנים	**454,659**	**₪**

<u>מצב חדש</u>

דמ"ש חודשיים למסחר	14,000	₪
דמ"ש שנתיים למסחר	168,000	₪
שיעור היוון ראוי למסחר	8%	
שווי שימוש הביניים למסחר ל-5 שנים	**670,775**	**₪**
השבחה	**216,117**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	29.1.2015	₪ 216,117	₪ 108,058

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com