תאריך : 28/06/2017
מינוי : 2108-16

לכבוד
חב' מירהפארם בע"מ
גב' נ.אגמי, שמאית מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב חולון
מר א. האוזר, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 7162, חלקות 182, 184 ו- 186, תת חלקות 13-15
הנכס	-	מחסן
שטח רשום	-	62.64[1] מ"ר
כתובת	-	רח' דב הוז 49, חולון
מימוש	-	בקשה להיתר בניה מס' 20150507, הכוללת הליך של הקלה

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לחב' מירהפארם בע"מ (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש האמור והאירועים המפורטים בהמשך, הנסמכת על שומתו של מר אלכס האוזר (מאוגוסט 2016).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' נירה אגמי (מס' 3077, מיום 08/01/2017).

להלן ריכוז האירועים, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות, בש"ח:

[1] 62.64 מ"ר (סה"כ שטח רשום) = 3 X 20.88 מ"ר (שטח רשום של כ"א מתת חלקות 13-15).

אירוע	מועד קובע	עיקרי ההשבחה	הועדה	המבקש
15/1/ח	01/06/1998	הגבהת מרתף	1,236 ₪	אין, לחלופין 1,236 ₪
הקלה	13/03/2016[2]	ניוד שטח מהמרתף לק"ק	61,950 ₪	8,928 ₪

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 28/03/2017 ערכתי דיון, בנוכחות: גב' נירה אגמי - שמאית המבקש, מר אלכס האוזר - שמאי הועדה, מר רם מילוא - שמאי מקרקעין וגב' דפנה ברמלי גולן – רושמת הפרוטוקול.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 26/06/2017 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא הכרעתי הינו מחסן המשמש כחלק מחנות הממוקמת בק"ק של מבנה מסחר ומגורים הבנוי על חלקות 182, 184 ו- 186 בגוש 7162, הפונה בחזית צפונית כלפי רח' דב הוז 49, בחולון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת ומאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 3 קומות, מעל חזית מסחרית.

רח' דב הוז הינו רחוב מרכזי וסואן, המאופיין בנכסים מסחריים לצד מגורים.

המבנה בו ממוקם הנכס הינו מבנה מעורב בן 3 קומות מעל ק"ק מסחרית וקומת מרתף חלקית. מפלס פני המגרש מדורג, כאשר חלקו העורפי נמוך ממפלס פני הרחוב, בגובה של כקומה אחת. נוכח מדרג זה, קומת המרתף, בחלקו הדרומי, גלויה.

הנכס הינו חלק מחנות המשמשת כבית מרקחת "מירהפארם" המורכבת מ- 3 חנויות ברצף, שחוברו יחדיו (תתי חלקות 13, 14 ו- 15), בשטח רשום כולל של 62.64 מ"ר, להן מוצמדות שתי מרפסות מקורות, בשטח של 12 מ"ר, בהן נבנה המחסן, ובית שימוש חיצוני.

[2] המועד הקובע הנכון הינו 15/03/16, כאמור בפרק הרישוי.

חזית החנות פונה כלפי הרחוב והחלק העורפי פונה כלפי משטח מרוצף ומקורה, הבנוי לאורכו של החלק האחורי של קומת הקרקע, שהמחסן/המרפסות הינם חלק מימנו.

בחלק העורפי של החנות קיים מחסן, הנכס, שאינו חלק אינטגרלי מהחנות, אלא נבנה בשלב מאוחר יותר, ע"ח המרפסות המקורות. שטח המחסן הינו - 12.39 מ"ר. רצפת המחסן גבוהה בכ- 85 ס"מ מפלס רצפת החברה, והגישה אליו היא באמצעות 5 מדרגות. גובהו הפנימי של המחסן הינו 2.65 מ'[3]. במחסן קיימים 3 פתחים, האחד במשותף עם החנות, ושניים הפונים למרפסת הדרומית של המבנה, כאשר אחד מהם סגור ע"י דלת יציאה והשני ע"י תריס גלילה, ברוחב של 170 ס"מ.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של 3 תתי החלקות, בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המשותף לחלקות 182, 184 ו- 186 בגוש 7162 (הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 08/01/2017), הינם:

<u>תת חלקה 13</u>

- שטח רשום: 20.88 מ"ר.
- בעלים: מירהפרם בע"מ.
- חלק ברכוש המשותף – 9/771.
- הצמדות: בית שימוש בשטח 1.05 מ"ר משותף לתתי חלקות 13-14, משטח בטון מעל לחצר בשטח 6.00 מ"ר.

<u>תת חלקה 14</u>

- שטח רשום: 20.88 מ"ר.
- בעלים: מירהפרם בע"מ.

[3] הגובה הפנימי של החנות הינו 3.50 מ'.

- חלק ברכוש המשותף – 9/771.

- הצמדות: בית שימוש בשטח 1.05 מ"ר משותף לתתי חלקות 13-14, משטח בטון מעל לחצר בשטח 6.00 מ"ר.

<u>תת חלקה 15</u>

- שטח רשום: 20.88 מ"ר.

- בעלים: מירהפרם בע"מ.

- חלק ברכוש המשותף – 7/771.

- הצמדות: בית שימוש בשטח 1.05 מ"ר משותף לתתי חלקות 15-16.

4. <u>מצב תכנוני קודם</u>

הנכס נכלל בתחום תכניות אלו: **ח/**1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 596, מיום 23/04/58), **תיקון** 2 **ל-ח/**1 (**להלן**: "**תיקון** 2") (פורסם למתן תוקף בי"פ 1252, מיום 06/01/66), **ח/**210 (פורסם למתן תוקף בי"פ 2223, מיום 27/05/76), **תיקון** 4 **ל-ח/**1 (פורסם למתן תוקף בי"פ 2829, מיום 24/06/82), **תיקון** 4**ד' ל-ח/**1 (פורסם למתן תוקף בי"פ 3358, מיום 15/07/86), **תיקון** 8 **ל-ח/**1 (פורסם למתן תוקף בי"פ 3683, מיום 30/07/89), **תיקון** 10**א' ל-ח/**1 (פורסם למתן תוקף בי"פ 4252, מיום 13/10/94).

להלן עיקרי התכנון הרלוונטיים לדיון ולהכרעה:

- ייעוד: **מגורים ד' עם חזית מסחרית**.

- זכויות בניה: 33% לקומה × 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.

- שטח המרפסות לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

- קווי בניין: חזית - 5 מ' או כפי שנקבע בתכנית מפורטת, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

- מרתף, לאחסנה: אין.

5. **<u>מצב תכנוני חדש - תיקון 15 ל-ח/1 (להלן: "תיקון 15")</u>**
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4644, מיום 17/05/98).

להלן עיקרי התכנית העוסקת בבניית מרתפים:

- תותר בניית מרתפים בשטח של עד 90% משטח המגרש.

- ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף העליונה שטחים לאחסנה למסחר במתווה היחידה המסחרית שמעליה.

- מספר קומות מרתף - 2.

- גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

6. **<u>רישוי</u>**

ועדת המשנה לתכנון ובניה חולון, בישיבתה מס' 2016004 מתאריך 15/03/2016, אישרה את הבקשה להיתר בנייה מס' 20150507, לתוספת מחסן לחנות קיימת בקומת קרקע עליונה. הבקשה כוללת הקלה לניוד זכויות בניה למחסן, בשטח של 12.39 מ"ר, מקומת מרתף לקומת קרקע, בצמוד לחנות קיימת בהיתר.

7. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

עיקרי טיעוני הצדדים, הדיון בהם והכרעתי, כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק:

7.1 המימוש חלקי, בדרך של בקשה להיתר בניה, לפיכך ההשבחה נבחנה בהתייחס לשטחי הבניה המאושרים.

7.2 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות, למועד תחילתן ולמועד אישור הועדה את ההקלה (ראו פרק 8).

7.3 שמאית המבקש הפנתה לשומת ועדה, שנערכה ע"י שמאי הועדה כאן לנכס השכן, בה

נטענה השבחה הנמוכה מזו שנטענה בנכס כאן. שומה זו אינה יכולה לסייע למבקש, כיוון שיש לבחון את ההשבחה באופן עצמאי לכל נכס, לגופו של עניין. אם וכאשר רשות מקומית סבורה כי טעתה, היא רשאית ואף חייבת לתקן את דרכיה על מנת לגבות "מס אמת" ולא לפגוע בקופת הציבור.

<u>תיקון</u> <u>15 (01/06/1998)</u>

7.4 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה עקב אישור התכנית המאפשרת בנית מרתפי אחסנה בשטחים מסחריים, אך יחד עם זאת, שמאית המבקש העלתה גם טיעונים חלופיים. להלן טיעוני הצדדים:

7.5 טיעוני שמאי הועדה:

- ההשבחה נובעת מהגבהת המרתף מ- 2.20 מ' ל- 3.50 מ'.
- שוויו של מרתף בגובה 3.50 מ' גבוה בכ- 15% משוויו של מרתף בגובה 2.20 מ'.
- השווי הראוי למגורים בסביבה הינו 600$ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעות, כמצוין בשומתו, ומקדם השווי של מחסן במרתף הינו 50% מכך.
- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

שטח מחסן במצב חדש במ"ר	12.39	12.39 מ"ר X 1 (גובה 3.5 מטר)
שטח מחסן במצב קודם	10.53	12.39 מ"ר X 0.85 (גובה 2.2)
שטח מחסן לחיוב	2.06	
שטח מחסן אק'	1.03	2.06 X 0.5 =
ההשבחה	$ 618	1.03X600$=
	₪ 1,236	618$/ ₪ X ש"ח 2 =

7.6 שמאית המבקש טענה כי הנכס לא הושבח, בגין אישור תיקון 15, נוכח העובדה שזכויות בניה אלו היו מוקנות כבר במצב התכנוני הקודם:

- בסע' 9 ח(3) לתיקון 2 נקבע כי באזור חזית חנויות יורשו מרתפים מתחת לחנויות ויחוברו עם חדרי מדרגות פנימיים או מעלית בין החנות והמרתף, בתנאי שתהיה מהם יציאה נוספת לשעת חרום לפי דרישת המהנדס.

- תיקון 15 לתכנית המתאר מאפשר את אותן הזכויות ולכן אין כל שינוי תכנוני המחייב בהיטל השבחה בגינו.

7.7 במידה וטיעונה דלעיל לא יתקבל, מקובל עליה תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה.

<u>הכרעה</u>

7.8 איני מקבל את טיעון שמאי הועדה בדבר קיומה של השבחה בנכס, עקב אישור תיקון 15.

7.9 הוראות תיקון 15 מחייבות את בניית המחסן במתווה שטח החנות שמעליה. במקרה דנן, במועד הקובע אין כל כדאיות כלכלית בחפירת מרתף מתחת לחנות, כיוון ששטח זה כלוא מכל עבריו ועלות ביצועו יקרה עד מאוד.

7.10 נוכח הכרעתי זו מתייתר הצורך לדון ולהכריע בשאר טיעוני הצדדים.

<u>הקלה לניוד ז. בניה מקומת מרתף לק"ק</u> <u>(15/03/16)</u>

7.11 הצדדים מסכימים שאישור ההקלה משביח את הנכס עקב ניוד זכויות בניה, בשטח של 12.39 מ"ר, מהמרתף אל ק"ק, אך הם חלוקים בנושאים שונים, שלהלן עיקריהם:

נושא	ועדה	מבקש
מקדם שווי מחסן במצב קודם -	.0.50	.0.40
מקדם שווי מחסן במצב חדש -	.1.50	.0.60
שווי מ"ר מבונה -	5,000 ₪.	3,600 ₪.
השבחה -	61,950 ₪.	8,928 ₪ .

7.12 טיעוני שמאי הועדה:

- מקדם השווי הראוי למחסן במרתף הינו 0.50, משווי מ"ר מגורים מבונה.

- בניית המחסן מאפשרת את הגדלת החנות, ולמעשה מוסיפה לה שטח בעורף הגורם לפינוי מקום בחלק הקדמי של החנות.

שמאית המבקש השיבה כי המימוש המבוקש הינו למחסן, וכל שימוש אחר

במחסן, פרט לאחסנה, יצריך הגשת בקשה לשימוש חורג, ובכך הליך תכנוני חדש החייב בהיטל השבחה.

- מקדם השווי הראוי למחסן, במצב החדש, הינו 1.50, משווי מ"ר מגורים מבונה, תוך התחשבות בכך שמדובר בשטח שולי הממוקם בעורף החנות.

- השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה מגורים, וזאת בהתבסס על השווי שנקבע בהכרעת גב' סירקיס (לנכס ברח' החשמונאים 27, גו"ח 7163/37), של 5,000 ₪ למ"ר מבונה בייעוד מגורים ד', נכון לתאריך 28/01/2014, ובהתאמה מחד למיקום מרכזי וסואן ברח' דב הוז ומאידך לזמן בין המועדים הקובעים.

- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

מצב קודם:		
שטח מחסן	12.39 מ"ר	
מקדם מחסן במרתף	0.50	
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪	
שווי מצב קודם		30,975 ₪
מצב חדש:		
שטח מחסן	12.39 מ"ר	
מקדם מחסן בק"ק	1.50	
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪	
שווי מצב חדש		92,925 ₪
השבחה		**61,950 ₪**

- שמאי הועדה, בתגובתו, הציג עסקאות לחנויות הדומות במאפיינן לחנות המבקש וחילץ מהם שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

7.13 טיעוני שמאית המבקש:

- מקדם השווי הראוי למחסן במרתף הינו 0.40, משווי מ"ר מגורים מבונה.

- מקדם השווי הראוי למחסן בעורף החנות הינו 0.60, משווי מ"ר מגורים מבונה.

- מנתונים על מחירים מבוקשים לדירות מגורים ולחנויות וכן מנתוני רשות המיסים עולה כי אין הבדל בין שווי למגורים ושווי לחנויות באזור הזה, כיוון שהביקוש לחנויות ברח' דב הוז נמוך משל רח' סוקולוב והקניונים.

- השווי הראוי בוסס על הכרעתו של מר מוטי דיאמנט (גו"ח 7162/166, רח' דב הוז 48), בה הוא קבע שווי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה למגורים.
- תחשיב ההשבחה של שמאית המבקש:

מצב קודם:

מחסן במרתף בשטח של 12.39 מ"ר x מקדם 0.4 = 4.95 מ"ר

מצב חדש:

מחסן בעורף החנות בשטח של 12.39 מ"ר x מקדם 0.6 = 7.43 מ"ר

ההשבחה הינה בגין שטח של 2.48 מ"ר

בהתאם לכך ניתן לחשב את ההשבחה בגין ההקלה הנ"ל כדלקמן:

2.48 מ"ר x 3,600 ₪ = 8,928 ₪.

הכרעה

7.14 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה, כפי שנערכה ע"י שמאי הצדדים, כיוון שאין בה כל התייחסות לגורמים בעלי השפעה קרדינלית על בחינת ההשבחה.

ערכי ומקדמי שווי

7.15 איני מקבל את השווי לו טוענים הצדדים בשומותיהם, מכוון שהוא מבוסס על מגורים והתאמתו לשטחי מסחר. הדבר נכון, כל עוד אין בנמצא מידע בדבר עסקאות בנכסים מסחריים, שזה אינו המקרה כאן.

7.16 שמאי הועדה, בתגובתו, הציג נתוני עסקאות שבוצעו בנכסים מסחריים מסביבת הנכס, כאשר אחת מהן בוצעה ברח' דב הוז 62. בגישת החילוץ הוא מקבל שווי של 10,000 ₪ למ"ר קרקע.

7.17 במערכת שע"מ נמצאו נתוני עסקאות מכר בחנויות, שבוצעו ברח' דב הוז, בתווך התאריכים 06/01/15 עד 19/09/16, כולל העסקה שהוצגה ע"י שמאי הועדה, ולכן אני מעדיף להתבסס עליהן. התמורה בעסקאות אלו נעה בגבולות 16,000 ₪ עד 18,844 ₪ למ"ר בנוי, ובממוצע 17,000 ₪ למ"ר בנוי מסחרי.

7.18 בחילוץ שווי הקרקע, לפי רווח יזמי מופחת של 20%, ועלויות בנייה של 4,000 ₪

למ"ר, מתקבל במעוגל שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, התואם את השווי הנטען ע"י שמאי הועדה, בתגובתו, לפיכך הכרעתי תבוסס על שווי זה.

<u>מצב קודם</u>

7.19 נוכח הכרעתי, כאמור בסע' 7.9 דלעיל, גם ערב אישור ההקלה אין כל כדאיות כלכלית לחפור ולבנות את המרתף, ולכן לזכויות הבניה במרתף אין כל שווי.

7.20 שמאי הצדדים התעלמו מהעובדה שהמחסן נבנה על חשבון המרפסות המקורות, המוצמדות לנכס, בשטח כולל של 12 מ"ר, שתרומתן לשווי הקודם הינה כשווי מקרקעין ולא כזכויות בניה.

7.21 מקדם השווי הראוי למרפסות המקורות, הינו 25% משווי מ"ר בנוי למסחר.

7.22 לסיכום, שווי המצב הקודם משקף את שווי המרפסות המקורות בלבד.

<u>מצב חדש</u>

7.23 בבחינת שווי המחסן, במצב החדש, לא ניתן להתעלם ממאפיניו, הגורמים לכך ששוויו נמוך משל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר, כמפורט:

- המחסן ממקום בעורף החנות, והגישה אליו הינה דרך גרם מדרגות.
- המחסן משמש גם כמעבר בין החנות לבתי השימוש הצמודים לנכס, ובכך לא ניתן לנצל את כל שיטחו לאחסנה.
- גובהו הפנימי של המחסן הינו 2.65 מ', לעומת גובה הפנימי של החנות - 3.50 מ'.

7.24 לאור כל זאת מקדם השווי הראוי למחסן הינו 0.60, משווי מ"ר מבונה למסחר.

7.25 שווי הנכס, במצב החדש, כולל הן את זכויות הבנייה למחסן, שנוידו מהמרתף, והן את התרומה לשווי של הרצפה הקיימת.

7.26 תרומת הבינוי של הרצפה הקיימת לשווי מוערכת על ידי בכ- 540 ₪ למ"ר בנוי, ובסה"כ ב- 6,500 ₪. בינוי זה כולל כחצי מעלויות בניית תקרת הבטון המתחלקת בין המבקש לבין בעלי המרתף המצוי מתחת, וכן עלות ריצוף שטח זה.

7.27 **תחשיב ההשבחה**:

	שטח	**מקדם**	**סה"כ**
מצב קודם:			
מרפסות מקורות	12.00 מ"ר	0.25	3.00 מ"ר
שווי למ"ר בנוי			₪ 17,000
שווי מצב קודם			**₪ 51,000**
מצב חדש:			
מחסן	12.39 מ"ר	0.60	7.43 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 10,000
שווי זכויות הבניה			₪ 74,340
תרומת הרצפה הקיימת לשווי			₪ 6,500
שווי מצב חדש			**₪ 80,840**
השבחה			**₪ 29,840**

8. <u>הכרעה</u>

הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש, הינה:

אירוע	מועד קובע	השבחה
15/1/ח	01/06/1998	אין
הקלה	13/03/2016	₪ 29,840

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[4].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[4] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – רשימת מסמכים שהוצגו:

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	10/01/17	מבקש	דרישת תשלום, מיום 29/08/16, לחב' מירהפארם בע"מ, ע"ס 32,088.60 ₪.
1.1	09/01/17	מבקש	נסח רישום מרוכז בגו"ח 7162/182.
1.2	10/01/17	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר אלכס האוזר.
1.3	09/01/17	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י הגב' נירה אגמי.
1.4	28/03/17	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר האוזר לנכס שכן מיום 05/08/15.
1.5	26/06/17	מבקש	תכנית בקשה להיתר חתומה למימוש הנדון.
2	09/02/17	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 09/02/17 שהוכן ע"י מר אלכס האוזר.
2.1	09/02/17	ועדה	עסקאות השוואה לחנויות ממערכת מידע נדל"ן.