נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 אפריל 2012

שומה מכרעת

בעניין שבין:

יעקב אינל וז'קי אלמקייס – "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר ערן שמעוני

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אורי כהן

הנדון: המקרקעין בגוש 3926, חלקה 163, חלקת משנה 3
חנות בקומת הקרקע, ברחוב רוטשילד 87, ראשון לציון
היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (המשיבה), לבין הה' יעקב אינל וז'קי אלמקייס (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון, הנובעת מאישורה של התכנית שסימנה רצ/1/1/ יג', ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן מיום 29.11.2011.

- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר ערן שמעוני שאינה נושאת תאריך.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 19.1.2012 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים ונסח רישום.
2. ביום 16.2.2012 התקבלה תגובת שמאי המשיבה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש.
3. קיימתי ביום 4.4.2012 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי והמסמכים הנלווים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 18.3.2012 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין, בנוכחות המבקש.

3. המועד הקובע

לתכנית רצ/1/1/יג׳ – 24.3.2004.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 3926.
חלקה	: 163.
חלקת משנה	**:** 3.
שטח רשום	: 66.53 מ״ר.
מהות המקרקעין	: אולם בקומת הקרקע המשמש כחנות.
בעלות	: פרטית (ראה סעיף 7).
כתובת	: רחוב רוטשילד 87, ראשון לציון.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חנות בקומת הקרקע של בניין בן 5 קומות, שכתובתו רחוב רוטשילד 87 פינת רחוב הגפן במרכז ראשון לציון.

הסביבה : מרכז העיר ומאופיין בעירוב של שימושי קרקע הכוללים מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור שונים. מתוחמת ברחובות הבאים: ז׳בוטינסקי במזרח, כצנלסון בצפון, רמז במערב ועולי הגרדום בדרום. רחוב רוטשילד מרכזי וראשי בעיר, ומהווה חלק ממרכז העסקים המסורתי שלה. דו סטרי לתנועת כלי רכב, ומאופיין בתנועה ערה במרבית שעות היום. מסתעף מרחוב פינסקר במזרח ומסתיים בשדרות בן גוריון במערב. הבניין הכולל את נשוא השומה ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב.

החלקה : חלקה 163 בגוש 3926 בשטח רשום של 808 מ״ר. חלק מהשטח הרשום מיועד להרחבת דרכים, ושטח המגרש נטו 639 מ״ר. חלקת משנה מס׳ 3 תתואר להלן.

הבנוי על החלקה : מבנה בן 6 קומות. קומת הקרקע מסחרית ומעליה 5 קומות המשמשות בעיקר למגורים. הבנייה קונבנציונאלית. קירות החוץ מחופים בשילוב של אבן נסורה וטיח התזה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

נשוא השומה (חלקת משנה מס׳ 3) : מהווה אולם בקומת הקרקע המשמש כחנות למכר בגדים והנעלה. שטחה הרשום 66.53 מ״ר ולה 33/595 חלקים ברכוש המשותף. החזית ברוחב של כ-4.3 מ׳ והעומק משתנה בין 14.40 מ׳ לבין 16.50 מ׳. גובה הפנים של התקרה משתנה כדלקמן : בחזית ועד לעומק של כ-7 מ׳ הגובה הוא כ-5.30 מ׳, בעורף (כ-8 מ׳ אורך) הגובה הוא כ-3 מ׳.

להלן חלוקת שטח החלל על פי גובה התקרה : בחזית כ-31 מ״ר, בעורף כ-35 מ״ר.

למעשה, גובה התקרה במרבית שטח החנות הוא כ-2.60 מ׳ בשל התקנת תקרה אקוסטית, להוציא חלק קטן באורך של כ-1.80 מ׳ בחזית שבו אין תקרה אקוסטית. התקנת התקרה האקוסטית מתחייבת בשל מאפייניו הפיזיים הייחודיים של החלל בכל הקשור למשתנה הגובה.

רמת הגימור : גבוהה. הרצפה מחופה פרקט סינטטי. התקרה אקוסטית מגבס עם גופי תאורה שקועים.

גבולות המקרקעין נשוא השומה כדלקמן :

צפון – רחוב רוטשילד ומעברו מבני מגורים בגובה משתנה מעל קומת קרקע מסחרית.

דרום – מגרש חניה המהווה חלק משטח החלקה ומשמש את דייריו.

מערב – שתי חנויות נוספת באותו בניין ומעברן רחוב הגפן.

מזרח – מבנה מסחרי חד קומתי.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב״מצב קודם״

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
רצ/7/78	1251	30.12.1965	**הייעוד** - אזור מגורים ד׳ והרחבת דרכים.
רצ/1/1	1646	30.7.1970	**הייעוד** - אזור מגורים ד׳. **זכויות בניה** – 30% בקומה, סה״כ 165% בניה. **גודל מגרש מינימאלי** – 750 מ״ר. **מרפסות** – 25% מהשטח המותר לבנייה.

6.2 תכניות ב״מצב חדש״

יוצגו להלן גם אותן תכניות החלות על המקרקעין הגם שאין להן השלכה על שומתי המכרעת.

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
רצ/1/1/ג׳	2461	10.8.1978	**הייעוד** - אזור מגורים ג׳. **זכויות בניה** – 36.25% * 4 קומות, סה״כ 145% כולל מרפסות. **גודל מגרש מינימאלי** – 621 – 800 מ״ר. 12 יח״ד למגרש מינימאלי.
רצ/1/1/ו׳	3378	11.9.1986	אושרה הוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה + פרגולה. אינן רלוונטיות לנשוא השומה.
רצ/1/1/ו׳א׳	3559	8.12.1988	
רצ/1/1/ו׳ב׳	3814	13.11.1990	
רצ/1/1/ ז׳	4106	29.4.1993	בכל אזורי המגורים תותר מרפסת פתוחה בשטח עד 15% משטח הבנייה המותר, וללא מגבלת עומק. אינה רלוונטית לנשוא השומה.
רצ/1/1/ ז׳1	4454	5.11.1996	

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

רצ/מק/18/1/1	4427	14.7.1996	הוראות לקווי בניין במגרשים פינתיים.
רצ/מק/25/1/1	4571 4714	24.9.1997 21.12.1998	אינן רלוונטיות לנשוא השומה.
רצ/מק/33/1/1	4984	6.5.2001	
רצ/1/1/יג׳	5280	9.3.2004	הוספת שטחי שירות של 80% מעל לקרקע ו-80% מתחת לקרקע. גלריות בגובה עד 2.2 מ׳ יהוו שטח שירות, ומעל לגובה זה שטח עיקרי. העברת שטחי שירות עד 5% מקומה לקומה.
רצ/מק/34/1/1 **רצ/מק/1/1 ז2** **רצ/מק/1/1 ז3**	5285 5843 6030	24.3.2004 26.6.2008 7.12.2009	אינן רלוונטיות לנשוא השומה.
רצ/106/1	5850	17.9.2008	הוראות בדבר חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותוספת זכויות בנייה לעידוד ביצוע החיזוק. אינה רלוונטית לנשוא השומה.
רצ/74/5/1	6270	21.7.2011	ייעוד החלקה שונה לאזור מגורים ד׳ עם חזית מסחרית. מכיוון שהתכנית אושרה לאחר מועד המימוש, הרי שהיא אינה נכללת ברצף התכניות בגינן קמה חבות בהיטל השבחה.

6.3 תיק בניין ורישוי

במשרדי הוועדה המקומית לא נמצאו היתרי בנייה לפיהם נבנה הבניין הכולל את נשוא השומה.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום, מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד ושהועבר אלי ע״י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 3926.

חלקה : 163.

שטח חלקה רשום : 808 מ״ר (28316/1000 חלקים בבעלות עיריית ראשל״צ).

מספר חלקת משנה : 3.

שטח רשום חלקת משנה : 66.53 מ״ר + 33/595 חלקים ברכוש המשותף.

בעלות רשומה חלקת משנה: פרטית ע״ש אינל יעקב בשלמות.

הערות : ע״ש אלמקייס ז׳קי.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

בשומת המשיבה נקבע כי כל התכניות, פרט לזאת שסימנה רצ/1/1/ יג׳, אינן תורמות לשווי המקרקעין ואין בגינן חבות בהיטל השבחה. לאחר שבחנתי את מהות ומאפייני התכניות מצאתי ממש בעמדתה, והחלטתי לאמצה, להוציא התכנית שלהן.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1 השבחה לתכנית רצ/1/1/יג'

8.1.1 עמדת המשיבה – התכנית מאפשרת הוספת גלריה ששטחה 26.6 מ״ר. גובה החלל הוא 5.3 מ׳ ולכן ניתן לבנות את הגלריה כפי שבוצע בפועל בחנות הסמוכה הרשומה כחלקת משנה מס׳ 4.

את שטח הגלריה יש לחשב משטחו המלא של החלל, ואין להביא בחשבון שחלק מגובהו נמוך מהגובה המינימאלי הקבוע בתקנות התכנון והבנייה ולצורך בניית גלריה.

ייעוד החלקה הוא אזור מגורים ד׳, אולם בפועל הוקם עליה בניין בשימוש מעורב של חנויות בקומת הקרקע ו-5 קומות למגורים, וזאת על פי היתר בנייה מס׳ רש/81/2112 מיום 6.3.1981. הבנייה התאפשרה מכוח הוראותיה של תכנית המתאר רצ/1/1, בהן נקבע שבאזורים שייעודם מגורים א׳ ב׳ ג׳ ו-ד׳ יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכליות נוספות למגורים הכוללות חנויות לשרות הצרכים היום-יומיים של תושבי המקום, ובתנאי שלא יותרו חנויות בבניינים סמוכים במרחק של עד 200 מ׳.

תכנית רצ/1/1/יג׳ חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ראשל״צ, והיא מתייחסת ל״אזורי תכנון״ ולא לייעודי קרקע כפי שהדבר מוגדר בטבלת הזכויות שאינה מתייחסת לייעודים ספציפיים, כמו לדוגמא, בסעיף 14 שם הוגדר אזור תכנון המשלב תעשייה ומשרדים, לעומת סעיפים 12 ו-13 המתייחסים לאזור תכנון שהוא תעשייה בלבד, וזאת למרות שהייעוד הוא אותו ייעוד. ״אזורי התכנון״ מתייחסים למהות ולא למינוח הלשוני, ובפועל הוועדה המקומית מאשרת שטחי שירות בכל ייעודי הקרקע.

לסוגיה זאת נדרשו מספר שמאים מכריעים שערכו שומותיהם על פי תיקון 84 לחוק, כגון הגב׳ אשד ומר רוזנברג, ומהן עולה כי כוונת הוראות התכנית היא לאפשר הוספת שטחי שירות על פי המהות והשימוש בפועל, ולא על פי הפרשנות הלשונית גרידא.

משכך, הוראות התכנית חלות גם על החלקה דנן, ועל המבנה הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות עליונות למגורים.

את הגלריה ניתן לבנות רק על פי הוראות תכנית ספציפית, ולא על פי תקנות התכנון והבנייה, שאינן מחליפות הוראות של תכניות ואינן מקנות זכויות בנייה, אלא רק קובעות את הקריטריונים למימוש הזכויות. ללא תכנית לא ניתן לאשר בניית גלריה רק מכוח התקנות.

ערכי שווי - השווי של מ״ר מבונה לגלריה מוערך ב-2,500 ₪, וזאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח נטו	מחיר	שווי מ״ר בנוי
25.5.2004	רוטשילד 81	3926/105	55 מ״ר	$ 157,500	$ 2,863
28.6.2004	רוטשילד 81	3926/105	45 מ״ר	$ 170,000	$ 3,777
20.1.2011	נשוא השומה		66.6 מ״ר	₪ 900,000	₪ 13,500

השווי של מ״ר בנוי בממוצע לשנת 2004 עמד על כ-3,300 $, והאומדן של מ״ר מבונה לחנות בקומת הקרקע הוערך בגישת השווי השיורי לכדי 1,850 $. השווי של מ״ר מבונה בגלריה מהווה 30% מזה שבקומת הקרקע והוערך ב-550 $ (2,500 ₪). אומדן ההשבחה נערך על הצד הזהיר, ובהתחשב בהפסד הגובה באותו השטח שמעליו תבנה הגלריה, ולאחר שהובאו בחשבון עלויות התאמה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

אין להביא בחשבון דחייה במימוש זכויות הבנייה, שכן מדובר בחנות הפונה לרחוב מסחרי סואן, במיקום בו קיים ביקוש גבוה להוספת גלריות.
ההשבחה – 26.6 מ״ר * 2,500 ₪/מ״ר = **66,500 ₪.**

8.1.2 עמדת המבקש – ייעוד המקרקעין הוא אזור מגורים ד׳, ולכן הוראות התכנית אינן חלות עליהם. גלריה המותרת לבנייה רק באזורי תעשייה ומסחר, כקבוע בסעיף 10 להוראות התכנית.
הוראות תכנית רצ/1/1/יג׳ קובעות ששטחי הגלריות יהיו על פי הקבוע בתקנות, ולכן ככל שהתקנות אפשרו בניית גלריות הרי שלא חלה חבות בהיטל השבחה לאחר אישור תכנית. נושא זה הוכרע במספר שומות מכרעות שערכו שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק. ההסתמכות על שומותיהם המכרעות של גב׳ אשד ומר רוזנברג אינה במקומה, שכן הדמיון בין המקרים קלוש ביותר, ובכל מקרה באותן שומות לא נקבע בשום מקום בהן שהוראות סעיף 11.10 חלות על מי מהחלקות.
תכולתו של סעיף 10 נכנסת לתוקף רק לאחר שאושרה תכנית רצ/74/5/1, שקבעה את ייעוד החלקה לאזור מסחר ומגורים, אבל מכיוון שהיא אושרה לאחר המכר הרי שהיא אינה רלוונטית.
לחילופין, היה והוראות התכנית אכן חלות על המקרקעין, הרי שבשל צורת החנות, גודלה וגובהה לא ניתן לבנות גלריה אלא רק באותו חלק שלה שעומקו כ-1.8 מ׳ בצד הפונה לחזית. בניית הגלריה כרוכה בביצוע שינויים בתוך החנות (כגון: פירוק והעברת התקרה האקוסטית, שינויים במערכת התאורה ועוד), ובמועד ביצוע העבודות יהיה צורך לסגור את החנות.
אם בכל זאת תבנה גלריה, יש להביא בחשבון כי השווי של מ״ר בנוי מתחת לגלריה נמוך יותר מהשווי של מ״ר בנוי בחנות גבוהה.
ממכלול העקרונות שלעיל, שמאי המבקש הגיע למסקנה כי התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין, **ולא חלה בגינה השבחה.**

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – בין שני השמאים נתגלעו מחלוקות הן בכל הקשור לתחולתה של תכנית רצ/1/1/יג׳ על המקרקעין שבנדון, והן בכל הקשור לשאלה אם ניתן היה לבנות את הגלריה כבר על פי תקנות התכנון והבנייה (ולכן אין חבות בהיטל השבחה מכוח תקנות ולא מכוח תכנית), ולא נדרשה הכנת התכנית לצורך מטרה זו בלבד.
המחלוקות ראויות להתייחסות מפורטת ומעמיקה. הגם שכך, במקרה דנן לא נדרשתי לכך, והדברים יובהרו בהמשך.

עקרונות לחישוב שטח הגלריה – אני סבור שאילו מאפייניו הפיזיים של נשוא השומה היו נבחנים ביתר קפידה, כל המחלוקות היו מתאיינות לחלוטין.
ובמה דברים אמורים?
מדובר בחלל המשמש כחנות שיש לו מאפיינים פיזיים ייחודיים ביותר. פחות ממחצית שטחו (כ-31 מ״ר) הוא בגובה של כ-5.3 מ׳, ויתרתו (כ-35 מ״ר) הוא בגובה של כ-3 מ׳. צורתו הפיזית, בכל הקשור להיבט גובה התקרה, מוזרה מעט.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

על פי תקנות התכנון והבנייה ניתן לבנות גלריה רק בחלל שגובהו גדול מ-4.75 מ׳. משכך, ובמקרה ייחודי זה, נדרשתי תחילה להגדיר את שטחו של החלל ממנו ייגזר שטח הגלריה, שכן חלקו עומד בדרישת המינימום של הגובה, וחלקו אינו עומד בדרישה זו.
כלום את שטח הגלריה יש לגזור מכל שטח החלל, או רק מאותו חלק העומד בדרישת הגובה המינימאלי?
קריטריון נוסף, הקבוע בתקנות, לבניית גלריה הוא שטח החלל.
רק בהתקיים שני הקריטריונים גם יחד ניתן לקבוע את שטח החלל לחישוב שטח הגלריה.
מכיוון שבתקנות אין התייחסות ברורה לסוגיה ייחודית כמו במקרה דנן, נדרשתי לערוך היקש מהוראה אחרת בתקנות. ההיקש היותר מתאים הוא הגדרת שטח חדר, שגם היא כוללת שני משתנים : שטח מינימאלי (8 מ״ר), ורוחב מינימאלי (2.60 מ׳), וכקבוע בתקנה 10(ג) :

"על הרוחב המינימאלי שנקבע בסעיף קטן (א) לחלק של בנין, חייבים לשמור באותו חלק בלבד שאינו עודף על השטח המינימלי כפי שנקבע לאותו חלק של בנין בסעיף קטן (א), ואילו את החלק העודף על השטח המינימלי, מותר לבנות ברוחב קטן יותר".

משמע, גם אם שטחו של חדר גדול מ-8 מ״ר, אולם רוחבו אינו עולה על 2.60 מ׳, הרי שהוא אינו עומד בהגדרתו כחדר.

אותם דברים נכונים גם לגבי גובה החלל לחישוב שטח הגלריה המותרת. את שטח הגלריה יש לחשב רק מתוך אותו חלק של החלל העומד הן בדרישת המינימום של הגובה (4.75 מ׳), והן בדרישת המינימום של השטח, ובמקרה זה רק משטח של 31 מ״ר העומד בדרישת המינימום של שני הקריטריונים.
על פי הקבוע בתקנות התכנון והבנייה, בחנות ששטחה מעל 30 מ״ר ומתחת ל-40 מ״ר, שטח הגלריה לא יעלה על 30%, ובמקרה זה כ-**9.3 מ״ר.**
כפי הקבוע בסעיף 10 לביאורים בהוראות תכנית רצ/1/1/יג׳, כדי שהגלריה לא תחשב לשטח עיקרי גובהה אינו אמור לעלות על 2.2 מ׳, שכן אחרת היא תחשב כשטח עיקרי. מכיוון שהוראות התכנית עוסקות בשטחי שירות בלבד, הרי שגובהה, גם במקרה זה, לא יעלה על 2.2 מ׳.

מה המשמעות של מסקנתי על המקרה דנן? שטח של 7.7 מ״ר (1.8 מ׳ * 3.4 מ׳) המצוי בחזית החנות אינו מחופה בתקרה אקוסטית. כלומר, כל גלריה ששטחה יעלה על 7.7 מ״ר תחייב פירוק התקרה האקוסטית.
האם יהיה זה סביר שבחנות בעלת מאפיינים פיזיים ייחודיים, כמו במקרה דנן, תפורק התקרה האקוסטית? אין זה סביר ו/או הגיוני כלל ועיקר. הגם שכך, תבחן גם חלופה זו.

<u>שווי המקרקעין</u> - בין שמאי הצדדים לא נמצאה מחלוקת לעניין שווי המקרקעין, ומשנמצאה סבירה החלטתי לאמצה. את התחשיבים שלהלן אבסס על ערכי השווי הבאים :
שווי מ״ר מבונה לחנות - 8,300 ₪ (בגובה מעל 5 מ׳).
שווי מ״ר מבונה לגלריה – 2,500 ₪ (כשטח שירות שגובהו אינו עולה על 2.2 מ׳).
שווי מ״ר בנוי בחנות – 15,000 ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

תחשיבים:

חלופה א' (בניית גלריה ללא הריסת התקרה האקוסטית).

חלופה זו מתייחסת לבניית גלריה ששטחה כ.7.7 מ"ר, שכן לא ניתן לבנות גלריה גדולה יותר ללא הריסת התקרה האקוסטית.

לאחר שתבנה הגלריה, אם תבנה בכלל, יפחת השווי של מ"ר **בנוי** בחזית, שכן גובהו לא יהיה עוד 5.3 מ' אלא 3 מ' לכל היותר. בנוסף, יש להביא בחשבון גם פחת פיזי לשטח שיווצר מתחת לגרם המדרגות.

משכך, התחשיב לאומדן ההשבחה בחלופה זו, ככל שקיימת, הוא כדלקמן:

שווי זכויות בנייה לגלריה ללא פירוק התקרה האקוסטית - 19,250 ₪ (7.7 מ"ר * 2,500 ₪/מ"ר).

פגיעה בשווי מ"ר בנוי בגין הקטנת הגובה - 11,550 ₪ -(7.7 מ"ר*15,000 ₪/מ"ר * 10%).

פחת פיזי בשל היווצרות חלל מתחת לגרם המדרגות - 18,000 ₪ - (3 מ"ר * 15,000 ₪/מ"ר * 40%)

יתרה נטו - **יתרה שלילית.**

חלופה ב'

חלופה תיאורטית בלבד, אך מוצגת לשם הסרת הספק, ומתייחסת למצב שאת שטח הגלריה יש לחשב מכל שטחו של החלל, גם אם כולו אינו עומד בדרישת הגובה המינימאלי.

בחלל ששטחו מעל 50 מ"ר שטח רצפת הגלריה לא יעלה על 40%, ובמקרה זה כ-24 מ"ר.

מה המשמעות של בניית גלריה בחלופה זו?

- פירוק של חלק מהתקרה האקוסטית, והרכבתה מחדש כולל תאורה.
- בניית גלריה בשטח 24 מ"ר.
- פחת פיזי בשל היווצרות חלל מנוצל חלקית מתחת לגרם המדרגות.
- פגיעה בשווי של חלק החנות מתחת לגלריה בשל הקטנת הגובה.
- השבתת החנות לשבועיים בלבד, כולל פינוי מוחלט (משתנה זה לא יובא בחשבון).

משכך, התחשיב לאומדן ההשבחה בחלופה זו, ככל שקיימת, הוא כדלקמן:

שווי זכויות הבנייה לגלריה - 24 מ"ר * 2,500 ₪/מ"ר = 60,000 ₪.

פגיעה בשווי מ"ר בנוי בגין הקטנת הגובה - 24 מ"ר * 15,000 ₪/מ"ר * 10% = 36,000 – ₪

פחת פיזי בשטח שמתחת לחלל המדרגות (ראה לעיל) - 18,000 – ₪

פירוק תיקרה אקוסטית והרכבה מחדש כולל תאורה – 25 מ"ר * 300 ₪/מ"ר – 18,300 – ₪.

יתרה נטו - **יתרה שלילית.**

בשתי החלופות זכויות הבנייה לגלריה אינן תורמות לשווי המקרקעין, ומשכך **לא חלה השבחה.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

סוף דבר – סוף מעשה במחשבה תחילה. התחשיבים שלעיל מוכיחים שלא חלה השבחה בגין אישור התכנית, וזאת אך ורק ובעיקר בשל מאפייניה הפיזיים הייחודיים של החנות נשוא שומתי. משכך, לא נדרשתי להביע דעתי בכל יתרת המחלוקות.

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה עלייה בשוויים של המקרקעין שבנדון בגין אישורה של התכנית שסימנה רצ/1/1/ יג' **ולא חלה השבחה.**

היטל ההשבחה – **אין היטל השבחה.**

החלטה

משתוצאות ההכרעה במחלוקת הן מובהקות לטובת אחד הצדדים, שכרי יחול במלואו על המשיבה, כמו גם מהטעם שאני סבור שבמקרה זה עדיף היה שהמשיבה לא היתה דורשת כלל מהמבקש לשלם היטל השבחה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il