ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

17 יוני 2024
מספר מינוי 2714-2023
מספרנו 124

לכבוד
המבקש:
מר מכלוף לוי
באמצעות השמאי מר ניב כרמי
דוא"ל: niv.shamaut@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה
באמצעות השמאית גב' אפרת פינטו
דוא"ל: efratpinto@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 209 בגוש 3512

רחוב דוכיפת 8, יבנה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תת חלקה 1, חלקה 209 בגוש 3512 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור הקלה, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – בקשה להיתר בניה 20220213, אשר אושרה בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מס' 202308, מיום 20.6.2023.

יוער כי בהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני, המימוש הנוכחי הינו להכשרה בדיעבד של תוספת בניה שבוצעה בעורף תת חלקה 1 מושא השומה, שמהותה הגדלת שטח חנות בקומת הקרקע, כפי שיפורט להלן.

2. מועדים

- המועד הקובע:

רכיב	מועד קובע
הקלה	20/6/2023

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 03.04.2024.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 04.03.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 28.09.2023 ודרישת תשלום היטל השבחה, מיום 15.11.2023
- שומת השבחה מטעם המבקש, מיום 14.01.2024
- תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש, מיום 11.02.2024
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 04.03.2024
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 12.01.2024
- מסמכי הבית המשותף (תשריט, תקנון וצו רישום)
- מכתב מאת האדריכלית יפית בנימיני, מיום 19.02.2024
- פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית מיום 20.6.2023, במסגרתו אושר המימוש הנוכחי המבוקש + תכנית ההגשה
- טיוטת דף מידע תכנוני מיום 27.5.2024, מתוך אתר הוועדה המקומית לתו"ב יבנה, לגבי החלקה שבנדון
- תכניות בנין עיר רלבנטיות ופרוטוקול החלטת מליאת הוועדה המקומית יבנה בישיבה מס' 202201 מיום 26.2.2022, לגבי תוספת שטחי שירות
- היתרי בניה ותכניות היתר רלבנטיים
- החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר והחלטות בימ"ש רלבנטיות, המפורסמות במרשתת

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	3512
חלקה:	209
שטח החלקה:	2,587 מ"ר (רשום)
תת חלקה:	1
שטח תת חלקה:	39 מ"ר (רשום)
הצמדות:	קרקע - 36 מ"ר
מהות החלק הנישום:	חנות בקומת קרקע בבניין בשימוש מעורב הכולל מסחר ומגורים
כתובת עירונית:	רח' דוכיפת 8, יבנה.

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה חנות בקומת קרקע בבניין מגורים הממוקם ברח' דוכיפת 8, בחלק הצפוני של שכונת נאות בן גוריון, בצפון העיר יבנה.

השכונה גובלת בשכונת רמות ויצמן – ממערב; בשכונת נאות אשכול – ממזרח ומצפון, ובשכונת נאות בגין – מדרום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שכונת נאות בן גוריון הנה שכונת מגורים המאופיינת בבניה רוויה בגבהים שונים, חלקה במבנים טוריים ותיקים שהוקמו בשנות ה- 80 של המאה הקודמת, בני 3-5 קומות, בדומה למבנה בו מצוי הנכס הנדון. בסביבת הנכס קיימים שימושי מסחר שכונתיים בקומת הקרקע, בחלק ממבני המגורים. כן קיימים בסביבה מוסדות חינוך ומבנים ציבוריים.

רח' דוכיפת הינו רחוב פנימי עם גישה להולכי רגל בלבד. הגישה לסביבת הנכס באמצעות כלי רכב מתאפשרת דרך רח' הדרור ורח' אהרון חג'ג', בהם חניה ציבורית המשרתת את תושבי הרחוב.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

יוער, כי בשנים האחרונות הפכה הסביבה למקור עניין ליזמים ולפרויקטים להתחדשות עירונית.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 209 בגוש 3512 בשטח רשום של 2,587 מ"ר, בעלת צורת האות "ר", עם חזית מערבית ארוכה לרח' דוכיפת באורך של כ – 74 מ', וחזית דרומית באורך של כ - 64 מ' לשטח חניה. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בחלקה ניצב בניין מגורים ותיק שצורתו האות "ר", אשר כעולה ממסמכי הרישוי, הוקם בתחילת שנות ה – 80 של המאה הקודמת. המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית, וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. גג המבנה שטוח מבטון. חיפוי חוץ – אריחי אבן.

המבנה מכיל 6 כניסות כאשר בכל כניסה 6-7 יח' דיור. ב – 3 מתוך 6 הכניסות קיימת חנות בקומת הקרקע. המבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר ומגורים. כפי שנצפה בעת הסיור, מצבו הפיסי הכללי של המבנה בינוני ותואם לגילו.

בהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני, ובין היתר הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, כלל השטח למסחר בקומת הקרקע בבניין הינו 127.8 מ"ר עיקרי.

מושא השומה הינו החנות הצפונית בקומת הקרקע, אשר הוקמה במקור בשטח של 42.6 מ"ר. החנות מחולקת כך שמרבית שטחה המצוי בצידה הצפוני, משמש כחנות לממכר ותיקון ציוד למחשבים, בעוד יתרת השטח משמשת כמתפרה. בהתאם לרישום בספרי המקרקעין וע"פ מסמכי הבית המשותף, לתת החלקה שבנדון צמודה חצר המצויה בעורף המבנה. חצר זו הייתה מוקפת חומת בטון.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, מתבקשת הכשרה בדיעבד של תוספת בניה בעורף חנות המחשבים, בשטח של 22.2 מ"ר עיקרי + 16.6 מ"ר מחסן. כפי שנצפה בעת הסיור, תוספת הבניה בוצעה בשטח החצר הצמודה למושא השומה, בבניה קלה באמצעות לוחות מתכת שחוברו לחומת הבטון הקיימת. הגג קל ומשופע. בצידה הצפוני של תוספת הבניה הותקנה דלת כניסה. שטח החנות הקיימת יחד עם הבניה הנוספת, הינו כ – 64.8 מ"ר עיקרי + 16.6 מ"ר שירות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. המצב התכנוני

7.1. תכניות רלוונטיות לשומה

תוכנית **זמ/19/66** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2172 מיום 04.12.1975.

מטרת התכנית הינה קביעת אזורים למגורים, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ושבילים.

תכנית **זמ/3/19/66** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2336, מיום 26.06.1977.

התכנית משנה את החלוקה הקיימת, מבטלת את המגרשים לבניה דו משפחתית ומשנה לבניה מיוחדת עבור הטבת תנאי דיור והגדלת השטח למוסדות ציבור.

תכנית **זמ/600** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2559, מיום 16.08.1979.

תכנית מתאר יבנה, המחלקת את האזורים השונים בעיר למבננים. הנכס הנדון סומן כחלק ממבנן 3מ, ביעוד מגורים א', שטח המבנן 290 דונם ובו יוקמו כ- 1,400 יח"ד, גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, תחנה לאם ולילד, מרפאה, בית כנסת, מקווה, בנייני ציבור אחרים ושטח ציבורי פתוח.

תכנית **יב/159** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2760, מיום 05.11.1981.

מטרת התכנית הינה קביעת אזורים למגורים, לבנייני ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים להולכי רגל.

בתשריט התכנית סומן מגרש 62ב' ביעוד "מגורים ג'". כן סומן בתחום המגרש שטח לחזית מסחרית. יוער כי מגרש 62ב' נרשם כחלקה 209 בגוש 3512, בה מצוי מושא השומה. בהתאם לטבלת חלוקת שטחים בתשריט התכנית, מגרש 62ב' יחד עם מגרש 62א' הסמוך לו, הנם בשטח של 5,000 מ"ר יחדיו.

בהתאם למסמכי התכנית, באזור מגורים ג' בו סומנה חזית מסחרית, יחולו ההוראות הבאות:

אחוזי בניה מרביים:	36% בקומה ובסה"כ 144%
מספר קומות:	4 + קומת עמודים חלקית
מספר יח"ד:	40
צפיפות:	5.4 לדונם ברוטו

<u>קווי בנין</u>:

- קווי בנין לאורך הכבישים בהתאם למסומן בתשריט.
- קווי בנין לאורך התעלה 4 מ' משפת התעלה.
- לאורך שטחים ציבוריים תותר בניה בהתאם לתכנית הבינוי.
- חניה ומרתפים תותר עד גבול המגרש.
- לא יותרו בליטות בקומות מעל הקרקע מעבר לקוי בניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>חזית מסחרית</u>:

- באזורים המסומנים בקו סגול תותר בניה מסחרית בקומת קרקע (עמודים חלקית). עומק שטח המסחר עד 10 מ' כולל שטחי אחסון.
- יוזמי התכנית יבצעו את הפיתוח בקומה זו בהשלמה לפיתוח השטח הירוק הגובל כך שיהיה פיתוח ואחיד.
- לא תותר בניית גדרות ותהיה זכות מעבר להולכי רגל בקומה זו.
- גם לאחר השלמת הבניה, הפיתוח והאכלוס, תישמר ליזם זכות השלמת חזית מסחרית בהתאם להוראות תכנית זו.
- בקבוצת בינוי A מיועד שטח לסופרמרקט שעומקו לא יעלה על 28 מ'.

<u>טבלת שטחי מסחר</u>[1]:

קבוצת מגורים A - יותרו 6 חנויות מתוכן סופרמרקט אחד בשטח 650 מ"ר ו-4 חנויות קיוסק בשטח 10 מ"ר כ"א.

קבוצת מגורים B, D, E - יותרו 3 חנויות בשטח כולל של 150 מ"ר.

קבוצת מגורים C - יותרו 2 חנויות בשטח כולל של 100 מ"ר.

קבוצת מגורים H - יותרו 8 חנויות בשטח כולל של 400 מ"ר.

שטח מינימלי לחנות - 30 מ"ר.

תכנית (תרש"צ) **3/62/18** שאושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 30.01.1990.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. הנכס הנדון נכלל באזור מגורים 3-4 קומות עם חזית מסחרית, כמסומן בתשריט.

אישור מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות בישיבה מס' 202201 מיום 26.6.22 . במסגרת החלטת מליאת הוועדה המקומית, לגבי הוספת שטחי שרות לפי תקנה 13(ב)(3) לתכנית יב/159, נקבע כי ביעוד מסחר יתווספו 30% שטחי שרות על השטח העיקרי.

[1] לעניין זה אציין כי לפי בקשה להיתר 20220213 סומן הנכס הנדון בקבוצת מגורים E לפיה ניתן לבנות 3 חנויות בשטח כולל של 150 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7.2. <u>רישוי</u>

- הועברה לעיוני תכנית היתר הנלווית לרישיון מס' 531, אשר אושר בישיבה מס' 1/82 מיום 14.1.1982, המתייחסת למגרש 62ב', שמהותה "***בית מגורים 3 ק + ק"ע, 6 ח"מ 39 יח"ד***".

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח החנות מושא השומה הנו 42.6 מ"ר וכלל שטח החנויות שאושרו במבנה הנו 127.8 מ"ר.

- המימוש הנוכחי - הועברה לעיוני בקשה להיתר בניה מס' 20220213, אשר נדונה ואושרה בתנאים בישיבת רשות רישוי מס' 202308 מיום 20.06.2023. להלן מהות הבקשה כפי שמפורטת בהחלטה זו:

"אישור מצב קיים: תוספת שטח מסחרי + מחסן, כרוך בהקלה".

הבקשה כוללת את ההקלה הבאה:

"***הקלה בעומק החנות מעבר למותר: מותר 10 מ' מבקשים 12.65 מ' - לצורך מחסן בשטח של 15 מ"ר, ס"ה 2.65 מ' הקלה בעומק...בהתאם להחלטת וועדת מליאה 202201 בתאריך 26.06.2022 אשר מאשרת הוספת שטחי שרות למסחר***".

להלן ריכוז שטחי הבניה המבוקשים, כמפורט בתכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

תיאור	שטח עיקרי (מ"ר)						שטח שרות (מ"ר)						ס"ה עיקרי+ שרות
	מגורים		מסחר		ס"ה עיקרי	קיים				מוצע	ס"ה שרות		
	קיים	מוצע	קיים	מוצע		מקלט	אחסנה	מבואות וחד"מ	קומת עמודים	אחסנה			
קומת קרקע	277.7		127.8	22.2	427.7	149.64	29.4	148.32	424.98	16.6	768.94		1,196.61
קומה א'	1,106.3				1,106.3								1,106.30
קומה ב'	1,030.0				1,030.0								1,030.04
קומה ג'	948.8				948.8								948.80
סה"כ	3,362.8	-	127.8	22.2	3,512.8	149.6	29.4	148.3	425.0	16.6	768.9		**4281.75**

בהחלטה נקבע בין היתר, כי ההיתר מאושר בתנאי לחתימה מול העירייה, כי שטח הבניה הנוספת לא ייכלל במסגרת התמורות להן זכאי המבקש מיזם ההתחדשות העירונית שיאושר ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. המצב המשפטי

8.1 העתק רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 12.01.2024, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי תת חלקה 1, חלקה 209 בגוש 3512, בין היתר, הפרטים הבאים:

תיאור:	חנות בקומת קרקע.
שטח תת חלקה:	39 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף:	4/288.
כניסה:	א'
הצמדות:	קרקע א' בשטח 36 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפיתוח - בשלמות.
חכירות:	לוי מכלוף ואליס – בחלקים שווים.
הרכוש המשותף:	2,587 מ"ר
קיים תקנון מוסכם	

8.2 מסמכי הבית המשותף

עיון במסמכי הבית המשותף העלה כי הרישום הקיים לגבי מושא השומה תואם למפורט במסמכים אלה. בהתאם לתשריט הבית המשותף, החצר הצמודה לתת חלקה 1 שבנדון, בשטח של 36 מ"ר, המסומנת באות "א", ממוקמת בעורף היחידה.

9. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
הקלה	20/06/2023	₪289,884	
החלטת ועדת מליאה להוספת שטחי שרות	26/06/2022		₪2,142

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[2] (להלן – "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה חושבה עקב אישור הקלה למועד אישורה בוועדה המקומית.

ג. מיקום הנכס בחלק הצפוני של שכונת נאות בן גוריון, בצפון העיר יבנה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה, ומאפייני המבנה בו מצוי מושא השומה, לרבות שטחו, מספר הקומות, שטח המסחר הקיים בהיתר ומצבו הפיסי הכללי כפי שנצפה בעת הסיור במקום.

ה. מאפייני מושא השומה לרבות שטחו, צורתו, מיקומו בקומת הקרקע, ומאפייני הבינוי הקיים כפי שנצפה בעת הסיור ובהתבסס על מסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ו. המצב התכנוני - כמפורט לעיל.

ז. מצב הרישוי – כמפורט לעיל.

כאמור, הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי הינה להכשרה בדיעבד של תוספת בניה שבוצעה בעורף המבנה, ואשר נועדה להגדיל את השטח המסחרי מושא השומה.

ח. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

הובא בחשבון כי המבנה הוקם בהתאם לתכנית יב/159, כך שהחנות מושא השומה נרכשה לאחר אישור התכנית, כך שתכנית זו מהווה חלק מהמסד התכנוני במצב הקודם.

כמו כן, הגם שאין התייחסות במסמכי הבית המשותף ביחס ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בחלקה, הרי שבמעמד הדיון הבהיר שמאי המבקש כי זכויות הבניה הועברו למבקש בהסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה. אבהיר כי לא הוצג בפני מסמך כלשהו בעניין זה. יחד עם זאת, ולאור המימוש המבוקש והסכמת הצדדים בעניין זה, איני דן בשאלת השייכות הקניינית של זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למסחר.

עוד אבהיר, כי אין בשומה המכרעת בדבר קביעה באשר לכך שזכויות הבניה הבלתי מנוצלות למסחר בחלקה, שייכות למושא השומה.

ט. ערכי שווי במועד הקובע.

---

[2] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר בחינת המסמכים שעמדו בפני וכן טענות הצדדים, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושאים הנ"ל.

קיימת הסכמה נוספת בין הצדדים ביחס לסיווג קבוצת המגורים לה שייך מושא השומה ע"פ תכנית יב/159. אסביר בקצרה, כי בס' 10 בתכנית יב/159, שעניינו הוראות לגבי חזית מסחרית, מוצגת טבלת שטחי מסחר מותרים בתחום התכנית בחלוקה ע"פ "קבוצת מגורים", אשר סווגו באותיות A,B,C,D,E,H. ביחס לכל אחת מהקבוצות הנ"ל נקבע שטח מירבי למסחר המותר בבניינים הכלולים באותה קבוצה. מאחר ובתשריט תכנית יב/159 לא קיימת חלוקה לקבוצות הנ"ל, התבקשו הצדדים במעמד הדיון להבהיר לח"מ מהו הסיווג הרלבנטי לנכס הנדון, דהיינו לאיזו קבוצת מגורים הוא משויך.

שני הצדדים ציינו במעמד הדיון, כי במסגרת תכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, סווג המבנה הנדון בתחום קבוצת מגורים "E", בה ע"פ תכנית יב/159, מוקנות זכויות למסחר בהיקף של 150 מ"ר. הצדדים הבהירו כי אין ביניהם מחלוקת בעניין זה, וזאת בין היתר נוכח העובדה שהבקשה להיתר עברה את הבקרה של הוועדה המקומית במסגרת ההליך להוצאת היתר הבניה.

הגם הסכמת הצדדים כאמור, ועל מנת לברר את הגדרת סוג המגורים לו שייך הנכס, ביקשתי מהצדדים לאחר הדיון בהליך, כי יאתרו את תכנית הבינוי של תכנית יב/159, אשר נראה כי אינה מצויה במרשתת, ואשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. בהמשך לכך אותר נספח זה אצל המשיבה והועבר לעיוני.

עיון בנספח הבינוי העלה כי קבוצת המגורים אליה שויך מגרש 62ב', בו מצוי הנכס הנדון, הוגדרה כקבוצה "D" (שלא כהסכמת הצדדים). יחד עם זאת, בהתאם לתקנון תכנית יב/159, הזכויות למסחר בקבוצה זו הינן עבור 150 מ"ר למסחר, ועבור 3 חנויות, בדומה לזכויות שנקבעו לגבי מתחם "E".

לאור הנ"ל, הרי שהיקף השטחים הנוספים אשר אושרו במסגרת המימוש הנוכחי, כפי שמוסכם על הצדדים, המתמצה בתוספת של 22.2 מ"ר עיקרי (150-127.8) בתוספת 16.65 מ"ר שירות, מקובל עלי.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים:</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – ההשבחה חושבה ע"פ שווי מושא השומה "לפני ואחרי" אישור ההקלה, וזאת למועד הקובע שהנו מועד אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות, קרי 20.6.2023.

  בהתאם לשטחים שהובאו בחשבון בשני מצבי התכנון, הרי ששמאית המשיבה ייחסה את ההשבחה במועד הקובע לכל תוספת השטחים שאושרה, הכוללת 22.2 מ"ר עיקרי בתוספת 16.65 מ"ר מחסן במקדם תועלת (אקוו') 0.6, וזאת בקיזוז שווי חצר בשטח של 36 מ"ר במקדם תועלת 0.2, אשר בשטחה בוצעה תוספת הבניה.

- ערכי שווי – השמאית קבעה שווי של 11,600 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס 3 עסקאות לשטחי מסחר בסביבה. יוער כי הגם שהנתונים שהציגה הינם לגבי מכר חנויות בנויות, ציינה שמאית המשיבה כי המדובר בשווי קרקע (מ"ר מבונה) ולא בשווי בנוי. להלן הנתונים שהוצגו:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תאריך עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר
17/02/2022	5133/29	42	₪450,000	₪10,714
16/02/2022	5133/28	42	₪500,000	₪11,905
08/03/2021	3511/170	19	₪234,000	₪12,316
			ממוצע	₪11,645
			במעוגל	**₪11,600**

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
חנות	42.6	1.00	42.60
חצר	36	0.20	7.20
ס"ה מ"ר אקוו'			49.80
שווי מ"ר מבונה			₪11,600
שווי מצב קודם			₪577,680
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
חנות	64.8	1.00	64.80
מחסן	16.65	0.60	9.99
ס"ה מ"ר אקוו'			74.79
שווי מ"ר מבונה			₪11,600
שווי מצב קודם			₪867,564

השבחה	**₪289,884**

<u>שמאי המבקש</u>

- מהות ההשבחה – זכויות בניה בשטח 22.2 מ"ר עיקרי למסחר המבוקשות לניצול במסגרת המימוש הנוכחי, הינן זכויות שמקורן בתכנית יב/159 החלה במצב קודם, ולכן מימושן אינו מקים חבות בהיטל השבחה.

ההשבחה נובעת ממימוש מבוקש למחסן בשטח של 16.65 מ"ר בעורף החנות, וזאת על חשבון שטח חצר צמודה. מקורן של הזכויות למחסן הינו החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 26.6.2022 לתוספת שטחי שירות למסחר בשיעור של 30%, בהתאם לתקנה 13 ב' לתכנית יב/159, כך שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור ההחלטה הנ"ל, ולא המועד בו אושרה ההקלה שהתבקשה במסגרת המימוש המבוקש, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

השמאי ציין כי הוא מקבל את עמדת שמאית המשיבה, כי אין לחייב בגין הקלה לעומק המחסן, שכן החיוב עבור שטחי השירות למועד ההחלטה לגבי אישורן, מגלם את עומק המחסן, כך שחיוב נפרד לגבי רכיב זה יהיה בבחינת "כפל חיוב".

- מקדם תועלת (אקוו') לשטחי שירות/אחסנה – השמאי טען כי הביא בחשבון מקדם תועלת 0.6 כפי שנקבע בשומת המשיבה, אולם בתחשיב שערך ייחס למחסן מקדם תועלת 0.57, תוך שציין כי הוא הסתמך על מחקר דלפי שערכה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לשכת שמאי המקרקעין; מקדם תועלת (אקוו') לחצר – 0.3, השמאי ציין כי לחצר הצמודה לשטח מסחרי תרומה עצימה.

- התכלות זכויות הבניה – השמאי ייחס להשבחה שמצא "מקדם התכלות" 0.37, המבטא לדבריו את העובדה שהזכויות צפויות להתכלות עם סיום תקופת חייו הכלכליים של המבנה, אשר נאמדו על ידו ב – 50 שנים ממועד הקמתו בשנת 1982, ובהתאם לתחשיבו, כ- 8 שנים מהמועד הקובע. לדבריו, משך זמן זה מבטא בנוסף משך זמן סביר להתחדשות עירונית במתחם. שיעור היוון שנתי לחישוב מקדם ההתכלות - 6%.

השמאי ציין כי אף בפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מס' 202308 מיום 20.06.2023, צוין כי "***בתנאי לחתימה מול העיריה כי שטח הבניה הנוספת לא ייכלל במסגרת התמורות להן זכאי המבקש מיזם התחדשות עירונית שיאושר על ידי בעלי הזכויות במקרקעין***", מה שמעיד על כך שהזכויות מתכלות שכן הן מוגבלות בזמן עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, או עד לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם, ולא תהיה להן כל תרומה כלכלית בעת ביצוע פרויקט מסוג זה. עוד לדבריו, כמצוין בשומת המשיבה, הסביבה מאופיינת בהתחדשות עירונית מאסיבית עם פרויקטים רבים שהסתיימו.

השמאי הפנה בנוסף להחלטות שמאים מכריעים אשר יישמו הפחתה לזכויות בשל התכלותן (מרדכי דדון בגו"ח 6582/332; דוד טיגרמן בגו"ח 6581/840/1; דוד בריל בגו"ח 7651/253).

- ערכי שווי – לעמדת השמאי, שגתה שמאית המשיבה עת חישבה את ההשבחה לגבי שווי בנוי ולא שווי קרקע (מ"ר מבונה), ויש להתעלם מכך שהחלק המבוקש נבנה מבניה קלה טרם אישור הבקשה, שכן אין לתת ביטוי לשימוש/בניה בלתי חוקית בעת קביעת ההשבחה.

בעניין זה הפנה שמאי המבקש לעמ"נ 37942-03-15, עמ"נ 54024-05-15, עמ"נ 36803-12-15 ועמ"נ 33092-01-18. השמאי ציטט מפס"ד בעניין רות נקר ואח' (ללא מראה מקום), וכן ציטט מחלטת ועדת הערר תא/8921/1118+8290 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

השמאי ציין כי הוא מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 11,600 ₪/ מ"ר בנוי. יחד עם זאת, מאחר ולטענתו יש לחשב את ההשבחה ע"פ שווי הקרקע, הרי שבגישת החילוץ ובהפחתת יזמות שחוקה בשיעור של 2% ועלות מחוברים של 4,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 7,300 ₪

- עלויות התאמה – לאור מצבו הפיזי של הנכס, השמאי ציין כי הביא בחשבון עלות התאמה סמלית עבור בינוי חדש על ישן, בסך של 10,000 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
חצר (מיוחס לשטח מחסן)	16.65	0.3	4.995
שווי מ"ר מבונה			₪7,300
שווי מצב קודם			₪36,464

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
מחסן	16.65	0.57	9.49
שווי מ"ר מבונה			₪7,300
שווי מצב קודם			₪69,281

השבחה (לפני התאמות)		₪32,817
מקדם התכלות	0.37	₪12,142
עלויות התאמה		₪10,000
השבחה		₪2,142

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – בהתאם להוראות תכנית יב/159, באזורים המסומנים בקו סגול תותר בניה מסחרית בקומת קרקע. מימוש זכויות הבניה למסחר בתכנית בהיקף של 150 מ"ר, הינו בכפוף לתנאים והגבלות שנקבעו בתכנית, ובין היתר כי עומק שטח המסחר יהיה עד 10 מ', כולל אחסון, וכן כי שטח חנות מינימאלי הוא 30 מ"ר.

  בהיתר בניה מיום 14.01.1982 מומשו 127.8 מ"ר למסחר מתוך 150 מ"ר המוקנים בתכנית, כך שנותרו 22.2 מ"ר למימוש.

  בהיתר משנת 1982 בוצע מימוש חלקי של הזכויות, וזאת לאור המגבלות התכנוניות והפיזיות אשר לא אפשרו מימוש זכויות מלא לפי תכנית יב/159. לפיכך, מימוש יתרת זכויות הבניה ובמקרה הנדון אישור המצב הקיים כפי שנתבקש, יכול להתקיים רק בכפוף לביצוע פעולה תכנונית נוספת, קרי בקשת הקלה.

  עפ"י הפסיקה אליה הפנתה השמאית[3], ככל וקיים מצב בו לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית, ולשם ניצולן יש לבצע הליך תכנוני נוסף, הרי שהחיוב בהיטל השבחה יתבצע למועד אישור ההקלה.

- שווי מ"ר/הוצאות התאמה – בשומת המשיבה הוצגו עסקאות לגבי נכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, לרבות גיל אפקטיבי של 40-50 שנה. למחוברים בגיל זה אין תרומה לשווי ולכן העסקאות והשווי שנקבע משקפים את שווי הקרקע (מ"ר מבונה). אי לכך לא הובאו בחשבון הוצאות התאמה, וככל ויש להביאן בחשבון הרי שיש להביא בחשבון שווי שטחים בנויים ולא מבונים.

- זכויות מתכלות – התכלות הקלה אינה ברירת מחדל ויש לבחון כל מקרה לגופו. מקדם ההתכלות שנקבע בשומת המבקש נשען על השערות סובייקטיביות כי סביבת הנכס עתידה בטווח זמן כמעט מידי לעבור הליך התחדשות עירונית. הסעיף בבקשה להיתר שצוטט ע"י שמאי המבקש, מביא בחשבון בין היתר כי מדובר בזכויות משותפות לכלל בעלי הזכויות בנכס ונועד לשמור על השותפים במקרקעין, ולפיכך אינו מעיד על לוח זמנים.

- מקדם תועלת לחצר במצב הקודם - מדובר בחצר עורפית בעלת שימוש ונגישות מוגבלים ומכאן יש לייחס לחצר אינטנסיביות שימוש ותועלת נמוכה, המקבלים ביטוי במקדם אקוו' 0.20 לכל היותר.

[3] עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- מהות ההשבחה – בבקשה להיתר ובשומת המבקש צוין כי מכוח תכנית יב/159 ניתן היה לנצל 22.2 מ"ר במצב קודם. הועבר מכתב מאת אדריכלית התכנית בו היא ציינה שניתן לנצל את השטח הנותר עפ"י תכנית יב/159. כאמור, עפ"י התכנית מותר היה לנצל 150 מ"ר מסחר וכעת נותרו 22.2 מ"ר. השטח הנותר הועבר בהסכמת כל בעלי הזכויות למבקש.

בתכנית יב/159 אין מניעה תכנונית לנצל את השטח הנותר למסחר, מאחר שאין קווי בנין שמגבילים את הניצול, כך שאם היה רוצה המבקש, הוא יכול היה להרחיב את שטח החנות מבלי לחרוג מהעומק המותר, וללא הזדקקות להקלה. ההקלה בעומק של 2.65 מ' נועדה להבלטת שטח המחסן.

לפיכך ההקלה קשורה בניצול שטח מחסן בלבד, שכן עפ"י התב"ע מותר לבנות עד עומק של 10 מ'. כמו כן, שטחי השרות למחסן מבוקשים בהתאם להחלטת ועדת מליאה לתוספת שטחי שרות משנת 2022.

- שווי מ"ר/עלויות התאמה – קיים הבדל מהותי בשווי במכר קרקע או במכר של חנות, ולא ניתן לטעון ששווי בנוי שווה לשווי מבונה. טענה כזאת ששווי בנוי שווה לשווי מבונה מחזקת את טענת ההתכלות של הזכויות בהקלה. לגבי עלויות ההתאמה – השמאי ציין כי הציג פסיקה בנושא, לפיה אין להתחשב בכך שהבניה המבוקשת קיימת עובר למועד הבקשה להיתר.

- זכויות מתכלות – בפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית בו אושרה הבקשה להיתר צוין שהזכויות זמניות, דהיינו מתכלות. מקדם ההתכלות חושב לפי השיטה שיושמה בשומות מכריעות שהוצגו בשומת המבקש.

- מקדמי תועלת – המקדמים נקבעו על פי מחקר דלפי. חצר תפעולית יכולה להיחשב גם במקדם 0.6-0.7, אולם למען הזהירות נקבע מקדם 0.30 בלבד. מדובר בחצר קטנה שהיו מוכנים לשלם עליה הרבה.

לא מדובר במסחר בשטח גדול כגון סופרמרקט, אלא במרכז מסחרי שכונתי. מאחר והחנויות קטנות, כל שטח אחסנה יכול להיטיב איתן. במצב קודם קיימת חצר לאחסנה פתוחה וכעת מבקשים לקרות אותה לצורך אחסנה סגורה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מהות ההשבחה – לא ניתן היה לנצל במצב קודם את השטח המדובר והוצגה פסיקה בנושא. התכנית אמנם התירה זכויות של 150 מ"ר למסחר, אבל בפועל לא ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה. ראיה לכך היא כי במידה והיזם היה יודע שנותרו לו שטחי מסחר שהוא יכול היה לנצל, הרי שהוא היה מבקש לנצלם. הסיבה שזכויות אלו לא נוצלו היא המגבלות בתכנית שלא מאפשרות את ניצולן.

- שווי מ"ר/עלויות התאמה - אם המבנה קיים קרוב ל- 50 שנים ויש שחיקה מלאה של רכיביו, הרי שהעסקאות שהוצגו מצביעות על שווי הקרקע.

גם אם החיים הכלכליים נגמרים לאחר 50 שנים, הבניינים לא נהרסים וממשיכים לגור בהם, כך שקיים שימוש ביניים עד להריסתם, ואין זה סותר את השווי שנשחק לאחר 50-40 שנים שחיקה מלאה, ונותרים עם שווי הקרקע. בכדי לצמצם שימוש במקדמי התאמה, בוצע תחשיב המביא בחשבון נכסים בתום החיים הכלכליים, ללא הפחתה של מחוברים.

- זכויות מתכלות – כל האזור עובר תהליך של התחדשות עירונית. כאשר מוגשת בקשה לוועדה המקומית הכוללת הקלות, מן הסתם לא מובא בחשבון תהליך של התחדשות עירונית. כיום אין אפילו שלב ראשוני לפרויקט התחדשות במתחם הנדון, וייקח עוד לפחות 7-8 שנים רק להתניע את התהליך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדמי תועלת – החצר אמנם צמודה למסחר אבל ללא גישה לפריקה וטעינה, היא פתוחה ולא מקורה או סגורה בשום צורה, כך שאפשרויות השימוש בה מועטות מאוד. המדובר בחצר פתוחה ולא בחצר לאחסנה פתוחה וההבדל הוא מהותי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>דיון והכרעה</u>

- <u>מהות ההשבחה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי המימוש הנוכחי המבוקש מהווה הכשרה בדיעבד של תוספת בניה בשטח החצר הצמודה למושא השומה, עבור הגדלת שטח החנות הקיימת. כמו כן וכעולה מתכנית הבקשה להיתר, השטחים המבוקשים הנוספים מתמצים ב- 22.2 מ"ר עיקרי למסחר בתוספת 16.65 מ"ר שירות לאחסנה.

לעמדת שמאית המשיבה, נוכח המגבלות שנקבעו בתכנית יב/159, הרי שמימוש כל הזכויות הנוספות אפשרי רק בכפוף לאישור הקלה מתכנית יב/159. לפיכך ובהתאם לפסיקה, הזכויות הנ"ל אינן בעלות שווי כלשהו במצב הקודם, וההשבחה בגינן מתגבשת במועד אישור ההקלה – הוא המועד הקובע. מנגד טען שמאי המבקש, כי הזכויות לשטחים עיקריים אשר הוקנו בתכנית יב/159 ניתנות לניצול, ומאחר והן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם, הרי שלא קמה בגין ניצולן חבות בהיטל השבחה. כמו כן, הזכויות שהוקנו לשטחי שירות במסגרת החלטת מליאת הוועדה המקומית, גם הן ניתנות לניצול ללא אישור הקלה, אולם מאחר והן חלק מהמצב התכנוני החדש, ההשבחה עקב אישורן תחושב למועד בו אושרו במליאת הוועדה המקומית, ולא במועד אישור ההקלה.

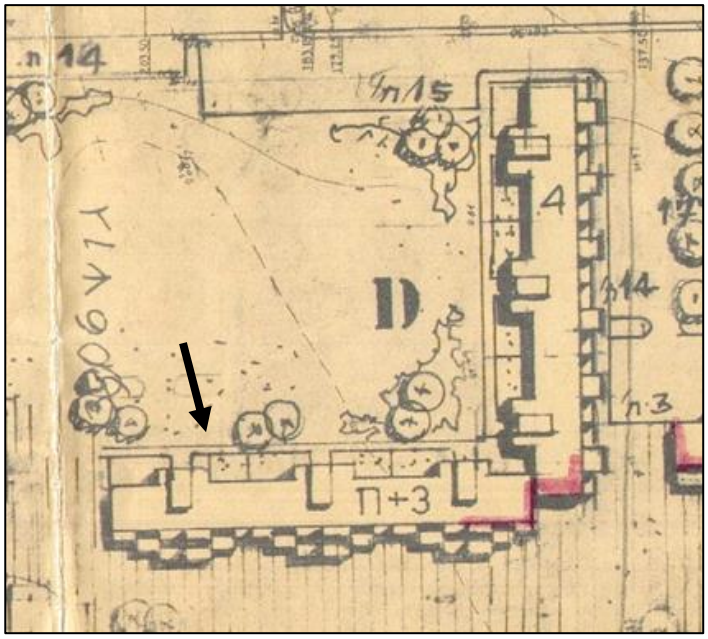
על מנת להכריע במחלוקת האמורה, אבחן תחילה את הוראות תכנית יב/159, והאם יש בהן כדי למנוע את ניצול יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות למסחר הקיימות בחלקה:

- בסעיף 9 לתקנון התכנית נקבעו הוראות לגבי קווי הבניין ובין היתר, כי ***"לאורך שטחים ציבוריים תותר בניה בהתאם לתכנית הבינוי"***, וכי "***לא יותרו בליטות בקומות מעל הקרקע מעבר לקו הבניין***".

  בהמשך סעיף זה, נקבע לגבי הבינוי, כי "***הבינוי המצורף בזה (נספח מס' 1) מהווה בינוי השטח***".

- בס' 10 שעניינו הוראות לגבי חזית מסחרית, נקבע בין היתר, כי "***באזורים המסומנים בקו סגול תותר בניה מסחרית בקומת קרקע (עמודים חלקית). עומק שטח המסחר עד 10 מ' כולל שטחי אחסון***".

- בנספח הבינוי של התכנית מופיע תשריט של המבנה המתוכנן במגרש 62ב', ממנו ניתן ללמוד על קווי המתאר של המבנה. להלן קטע מתשריט הבינוי עם סימון (סכמתי בלבד) של מיקום מושא השומה:



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הגם שהתכנית אינה מגדירה את מעמדו של נספח הבינוי, שכן הנ"ל לא היה נהוג במועד אישורה, הרי שמלשון התכנית ניתן ללמוד לכאורה כי נספח הבינוי מחייב, שכן נקבע כי נספח הבינוי מהווה את הבינוי בשטח. בנספח זה ניתן להבחין כי הקיר העורפי במבנה כולל 3 בליטות, וכן כי קיים סימון נוסף בעורף המבנה, אם כי לא ברורה לחלוטין מהותו, וייתכן כי הוא מלמד על אפשרות הרחבה, כך שדומה כי ההרחבה המתבקשת במסגרת המימוש הנוכחי, אינה חורגת מהסימון שבנספח הבינוי.

בתקנון התכנית כמו גם בתשריט ובנספח הבינוי, לא נקבעו מגבלות קווי בניין בעורף מגרש 62ב' לכיוון השטח הציבורי, הגם שמגרש 62ב' גובל בעורפו במגרש בייעוד שצ"פ ע"פ תכנית יב/159, וכי כמפורט לעיל, נקבע בתכנית זו כי קווי הבניין בבניה לאורך שטחים ציבוריים, יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף, התכנית כוללת הוראה פוזיטיבית המגבילה את השטחים המסחריים בקומת הקרקע עד לעומק של 10 מ', ואף נקבעה בה הוראה מפורשת בדבר הגבלת בליטות מעבר לקווי הבניין, אם כי רק לגבי הקומות שמעל קומת הקרקע[4].

בהערת אגב, מנספח הבינוי ומתשריט התכנית ניתן ללמוד כי מיקום שטחי המסחר במבנה כפי שסומנו בהם, בחלק הדרומי של המבנה, שונה ממיקומם כפי שאושר בפועל בהתאם לתכנית ההיתר המקורית, מה שעשוי להצביע על כך שנספח הבינוי בלתי מחייב.

על בסיס האמור לעיל ועל רקע תכנית הבינוי מחד, הוראות התכנית והמימוש שבוצע מאידך, דומה כי קיים קושי לקבוע פרשנות ברורה וחד משמעית ביחס לאפשרות הרחבת קומת הקרקע בעורפה מחוץ לקווי המתאר של המבנה, כפי שמופיעים בנספח הבינוי, והאם נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך כך, בדמות תכנית או הקלה.

בהמשך לאמור ועל מנת ללמוד על הפרשנות שמייחסת המשיבה להוראות תכנית יב/159, בחנתי את הליך הבקשה להיתר, עילת המימוש הנוכחי.

בהתאם לנוסח פרסום ההקלה מיום 26.2.2023, כ – 4 חודשים טרם אישורה, הפרסום התייחס להקלות הבאות "***הקלה בעומק החנות מעבר למותר: מותר 10.00 מ' מותר 12.65מ'; הקלה בעומק לצורך מחסן בשטח של 15.00 מ"ר, סה"כ 2.65 מ' הקלה בעומק***".

בהתאם לפרוטוקול הדיון בוועדת המשנה, נוסח ההקלה אשר אושרה, כמפורט בס' 7.2 לעיל, הנו כדלקמן:

"***הקלה בעומק החנות מעבר למותר: מותר 10 מ' מבקשים 12.65 מ' - לצורך מחסן בשטח של 15 מ"ר, ס"ה 2.65 מ' הקלה בעומק...בהתאם להחלטת וועדת מליאה 202201 בתאריך 26.06.2022 אשר מאשרת הוספת שטחי שרות למסחר***".

עינינו הרואות, כי פרשנות המשיבה ביחס להוראות התכנון התקף, הנה כי ההוראה המחייבת בתכנית יב/159 הינה בקשר לעומק מרבי לשטחי מסחר של 10 מ', כאשר ניצול שטחים החורגים מעומק זה, מחייב הליך של "הקלה בעומק החנות...".

במסגרת ההליך לא פורסמה הקלה לחריגה מנספח הבינוי לתכנית יב/159, כך שטענת שמאי המבקש כי ניתן היה לנצל מסחר בעומק של 10 מ' גם ללא בקשת הקלה, עומדת בהלימה לפרשנות המשיבה.

איני מקבל את טענת שמאית המשיבה, כי אי ניצול השטח למסחר במלואו ע"י היזם הנו ראייה לכך שלא ניתן היה לנצלו בשל מגבלות התכנית, שכן שיקוליו של היזם בעת הקמת המבנה בתחילת שנות ה – 80 של המאה הקודמת

[4] לשון הסעיף הינה כאמור "לא יותרו בליטות בקומות מעל הקרקע...", ומאחר ואין בתכנית זכויות לבניה מתחת לקרקע, הרי שההבחנה בסעיף זה הינה בין קומת הקרקע לקומות שמעליה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אינם ידועים לי, ואיני סבור כי יהיה זה נכון לקבוע באופן גורף, כי הסיבה לכך שבפרויקט זה או אחר לא מנוצלות מלוא זכויות הבניה, היא אך ורק מאחר שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות התכנית.

עיון בתכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, מלמד כי עומק החנות הקיימת הינו 5.27 מ'. השטח המוצע כתוספת בניה בעורף הנו 38.95 מ"ר. שטח זה חולק לשניים, כאשר חלק אחד הגובל בחנות הקיימת סווג כשטח עיקרי למסחר של 22.2 מ"ר, אשר עומקו יחד עם עומק החנות הקיימת (ברצף) הינו 9.73 מ', בעוד שהחלק הנוסף המצוי בהמשך סווג כמחסן בשטח של 16.65 מ"ר, כאשר שטח זה יחד עם השטח העיקרי, הנו בעומק כולל של כ – 12.65 מ'.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח העיקרי שהתבקש סומן בתחום העומק המירבי המותר (בקירוב) ע"פ תכנית יב/159, בעוד השטח שסווג למחסן סומן בתחום החורג מהעומק המותר, וכל זאת בהתאמה מלאה להקלה שאושרה.

לאור האמור, ההשבחה תחושב עקב אישור הקלה להבלטת החנות מהעומק המירבי המותר של 10 מ'. נוכח חלוקת השטחים כפי שסומנה בתכנית הבקשה להיתר, ההשבחה תיוחס לשטח המחסן, אשר כאמור חורג מהעומק המותר, ס"ה 16.65 מ"ר.

לאור העובדה שאלמלא אישור ההקלה ובשל מגבלת עומק המסחר, לא ניתן היה לנצל את השטח המבוקש למחסן, הרי שההשבחה עקב אישור ההחלטה לתוספת שטחי שירות מיום 26.6.2022, התגבשה במקרה הנדון במועד אישור ההקלה ביום 20.6.2023, ולפיכך תחושב למועד קובע זה.

- <u>התכלות זכויות הבניה המאושרות כהקלה</u>

לעמדת שמאי המבקש, הזכויות שאושרו כהקלה הינן זמניות ומתכלות עם הריסת המבנה. לפיכך ולאור גיל המבנה, והעובדה כי הוא מיועד לפרויקט התחדשות עירונית, וכי כתנאי להיתר נקבע כי שטח הבניה הנוסף לא יובא בחשבון בחישוב התמורות במסגרת פרויקט זה, יש לייחס מקדם התכלות המחושב לפי 8 שנים עד להריסת המבנה.

מנגד טענה שמאית המשיבה, כי הקביעה של שמאי המבקש באשר למשך חייו הכלכליים של המבנה, מצביעה על כך שהנכס צפוי להיכלל בפרויקט התחדשות בטווח הזמן הכמעט מידי, הגם שמשך הזמן שנדרש רק בכדי להתחיל ולקדם פרויקט מסוג זה, הכולל מבנים קיימים עם בעלי זכויות רבים, אורך כ – 8 שנים, וכי הבניין לא ייהרס עד לאישור פרויקט מסוג זה.

שאלת ארעיות הזכויות המאושרות כהקלה נדונה בבית המשפט ובוועדות הערר, אשר פסקו כי זכויות אלה מתכלות כאשר תוקפו של היתר הבניה פג, לרבות בעת הריסת המבנה, כך שאישור של אותן הקלות מחדש מחייב נקיטת הליך כחוק ובין היתר תשלום היטל השבחה (ככל שחל). יחד עם זאת, ייתכנו מקרים בהם לארעיות הזכויות קיימת השפעה על שוויין, לעומת מקרים לגביהם נטען כי הארעיות אינה באה לידי ביטוי במחירי השוק.

במקרה הנדון ובהתאם לתחשיבי ההשבחה שערכו שמאי הצדדים בשומותיהם, עולה מחלוקת בשאלה האם יש לבטא את ההתכלות בשווי זכויות הבניה, אם כי מהעמדות שהוצגו בתגובות ובמעמד הדיון, דומה כי שמאית המשיבה מתייחסת לגופו של עניין ולשאלת משך החיים הכלכליים של המבנה, ומכאן משתמע כי אינה שוללת באופן קטגורי את ההשפעה של ארעיות ההקלה על שווי הזכויות המוקנות מכוחה.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גברי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, קבעה ועדת הערר כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה, כך שהזכות המוקנית כהקלה הינה ארעית. לגבי הערכת הזכות המוקנית כהקלה בשווי מופחת, קבעה ועדת הערר כדלקמן: "... ***שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".

בהחלטה בערר הר/8524/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ועדת הערר קבעה כי הזכות המוקנית כהקלה אינה ניתנת לצמיתות והיא פוקעת בתום חיי הנכס, וכדברי הוועדה, בין היתר: " ***עניין נוסף הוא תחשיב שווי ההקלה במצב החדש. העובדה שההקלה תעמוד בתוקפה רק כל עוד המבנה שיבנה מכוחה יעמוד על תילו – מחייבת בחינת השלכת זמניות הזכויות על שווין***".

הלכה למעשה, השפעת ההתכלות נבחנית בהתאם למשך החיים הכלכליים שנותר למבנה ממועד אישור ההקלה, כאשר הרציונל במבחן זה הינו שככל שמשך החיים הכלכליים צפוי להיות ארוך יותר, כך יש לייחס לזכויות שהוקנו כהקלה "מקדם התכלות" נמוך יותר (הפחתה קטנה יותר בשווין). במקרים מסוימים שיעורו של מקדם זה הנקבע ע"פ תקופת דחייה וריבית, ייתכן ויהיה מזערי, כך שניתן להניח כי "השוק" לא יתמחר את הזכות המוקנית כהקלה בערך מופחת.

אורך החיים הכלכליים הצפוי, קרי משך חיי ההקלה, מושפע ממספר פרמטרים שעיקרם גיל המבנה ומצבו הפיסי בעת אישור ההקלה, היקף הזכויות המנוצלות במבנה (גודל המבנה, שטחו), מספר הבעלים/שותפים בנכס, ערכי הקרקע ביחס לעלות הבניה, מהות ההקלה המתבקשת וכו'. במקרה הנדון ניתן אף ללמוד על משך החיים הכלכליים, גם מהאמור בהחלטת הועדה באשר לאי שיוך הזכויות הנוספות לנישום במקרה של התחדשות עירונית.

במקרה הנדון מדובר בבניין מגורים בן 4 קומות בעיר יבנה, בסביבה ותיקה בה ערכי הקרקע נמוכים ביחס לעלויות הבניה, הרשום כבית משותף הכולל 42 תתי חלקה, אשר הוקם בתחילת שנות ה – 80 של המאה הקודמת, כך שגילו במועד הקובע עומד על כ – 41 שנים (1982-2023), ומצבו הפיסי הכללי של המבנה בינוני ותואם לגילו.

ההקלות מתבקשות <u>כתוספת/שינויים במבנה קיים</u> (במובחן מבניה חדשה) ביחידה אחת במבנה, כך שאין בהן כדי להאריך את משך חייו הכלכליים של המבנה, אולם יש לציין כי תוספות בניה שבוצעו במשך השנים במבנה, עשויות ליצור אי הסכמות ביחס לרצון הבעלים להרוס את הבניין.

נוכח המאפיינים הנ"ל, ובהתחשב בכך שע"פ המסמכים שעמדו בפני וכעולה מעמדות הצדדים, נכון למועד הקובע טרם החל לגבי המבנה הנדון הליך קונקרטי להתחדשות עירונית, סבורני כי משך חייו הכלכליים של המבנה במקרה הנדון, יהיה כ– 60 שנים ממועד הקמתו.

לאור האמור, תובא בחשבון הפחתה להתכלות הזכויות המתקבלות כהקלה, לפי יתרת חיים כלכליים של 18 שנים. ע"פ הנ"ל מתקבל מקדם התכלות של 0.65 (במעוגל)[5].

- <u>ערכי השווי ומקדמי התועלת למחסן וחצר</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשימוש בנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה. יחד עם זאת, שמאית המשיבה התבססה בתחשיב ההשבחה שערכה על שווי קרקע של 11,600 ₪/מר"מ, בעוד שמאי המבקש התבסס על שווי קרקע של 7,300 ₪/מר"מ.

המחלוקת בעניין שווי הקרקע נובעת מכך, שבעוד ששמאית המשיבה קבעה כי למרות שהעסקאות שהציגה לגבי מכר נכסים בנויים, משקפות למעשה ערכי הקרקע, וזאת לאור הגיל האפקטיבי של נכסי ההשוואה, אשר בעטיו

[5] לפי שיעור היוון שנתי של 6%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נשחקו תרומת היזמות והמחוברים, הרי שמנגד טען שמאי המבקש כי הוא מקבל את העסקאות שהוצגו כנתוני השוואה, אולם מדובר בנכסים בנויים כך שיש לחלץ יזמות שחוקה בשיעור של 2% ועלות בניה של 4,000 ₪/ מ"ר.

בבחינת הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה במערכת מידע נדל"ן, לא אותר הנתון שהוצג לגבי עסקה מיום 16.2.2022 בגו"ח 5133/28, אם כי אותרו שתי עסקאות מיום 17.2.2022 לגבי חנויות בנויות בגו"ח 5133/29, בשטח דומה ובתמורה דומה לאלה שצוינו בשומת המשיבה, כך שייתכן כי נפלה בשומת המשיבה שגגה ביחס לפרטי אחת העסקאות (5133/28).

כמו כן, סבורני כי העסקה לגבי חנות בגו"ח 3511/170 רלבנטית פחות בענייננו, שכן בהתאם לבדיקתי מדובר בחנות במתחם מסחרי.

להלן ריכוז עסקאות לגבי מכר חנויות בסביבת הנכס[6]:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר
17/02/2022	5133/29/14	רח' העצמאות 15	42	₪450,000	₪10,714
17/02/2022	5133/29/15	רח' העצמאות 15	42	₪500,000	₪11,905
28/02/2022	3512/222/37	הדרור 25	35	₪475,000	₪13,571
				ממוצע	₪12,063

כמפורט לעיל, אותרה ע"י הח"מ עסקה נוספת לגבי חנות בבניין ברח' הדרור 25, בסמיכות לנכס הנדון. על בסיס הנתון הנוסף, תחשיב ההשבחה יתבסס על שווי ממוצע של 12,000 ₪/מ"ר בנוי.

באשר לטענת שמאית המשיבה, כי ממוצע העסקאות שמצאה מבטא שווי קרקע ולא שווי בנוי. איני מקבל טענה זו, שכן אין חולק על כך שעסקינן בעסקאות לגבי נכסים בנויים, כפי שאף סווגו ע"י רשויות המס, המהווים חלק ממבנים קיימים, כאשר השמאית לא הציגה כל ראייה לכך כי אותם מבנים אינם תורמים לשווי, פרט לטענתה לגבי גילם.

אציין, כי בדומה למבנה בו מצוי הנכס הנדון, אשר גילו גם הוא כ – 40 שנים במועד הקובע, כפי גילם של נכסי ההשוואה, הרי שאליבא עמדת שמאית המשיבה, המבנים צפויים להמשיך ולשמש למגורים שנים רבות נוספות, והם לא צפויים להיהרס אלא בעת הוצאת היתר לפרויקט התחדשות עירונית.

בהתחשב בגיל המבנה ובמצבו הפיסי כפי שנצפה במועד הסיור, ובחילוץ רווח יזמי שחוק ושווי מחוברים של 4,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי קרקע של **7,400 ₪/ מ"ר מבונה**.

<u>מקדמי תועלת</u> – בהתחשב במאפייני שטח המחסן שאושר, אשר כפי שנצפה מהווה חלק אינטגרלי מחלל החנות, אני מקבל את מקדם התועלת שנקבע בשומת המשיבה (0.6).

באשר לחצר – אין מחלוקת על כך שתוספת הבניה למחסן בוצעה בשטח החצר הצמודה למושא השומה. כמו כן ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח זה מוקם בקצה החצר ומעבר לעומק המירבי המותר למסחר בקומת הקרקע, לרבות עבור שטחי אחסנה. לפיכך, השימוש בשטח חצר זה במצב הקודם היה מוגבל לשימוש כשטח פתוח, ואף ללא אפשרות לאחסנה פתוחה. לאור האמור אני מאמץ את מקדם התועלת שנקבע בשומת המשיבה (0.2).

[6] קיימת טעות בדיווח לגבי גו"ח 5133/29/14 שכן כמדווח בריכוז העסקאות, העסקה בוצעה לגבי מחצית מהזכויות בתמורה ל – 225,000 ₪, בעוד שבדיווח הפרטני דווחה העסקה ע"פ התמורה המלאה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>עלויות התאמה</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בדבר קיזוז עלויות התאמה בתחשיב ההשבחה. כאמור, שמאי המבקש חישב את ההשבחה עפ"י שווי קרקע (מ"ר מבונה) ובנוסף קבע הפחתה בגין התאמת בינוי חדש על ישן בסכום של 10,000 ₪. מנגד שמאית המשיבה טענה כאמור כי השווי עליו ביססה את תחשיב ההשבחה הינו שווי קרקע, ולא שווי בנוי, ולכן לא ניתן להביא בחשבון עלויות התאמה.

מכאן, כי אין מחלוקת בין הצדדים על כך שיש לבסס את תחשיב ההשבחה על שווי הקרקע. בעניין זה אני סבור כמותם.

לאור העובדה שתחשיב ההשבחה מתבסס על שווי הקרקע, סבורני כי יש להביא בחשבון עלויות התאמת הבינוי הקיים לתוספת הבניה בלבד, המתמצות בעיקרן בעלויות חיבור תוספת הבניה לבינוי הקיים, במובחן מעלויות בניה "סטנדרטיות".

אציין כי העובדה שבמועד הקובע לא נדרשות בפועל התאמות של הבינוי המוצע למבנה הקיים, שכן מטבע הדברים הן לא קיימות בעת הכשרה בדיעבד של בניה קיימת, אינה שוללת לעמדתי את ההכרה בעלויות אלה, שכן בעת שהמשיבה מכירה בהכשרה בדיעבד של הבינוי הקיים, הרי שבמצב הקודם יש להתייחס לבינוי שבהיתר בלבד, ולא לזה הקיים. כמו כן, איני סבור שיש "לקנוס" את בעל הזכויות עבור הבניה שאינה בהיתר, באמצעות הטלת היטל השבחה שאינו מתחשב בעלויות ההתאמה שיש להניח שבוצעו בפועל, וכי על הרשות לאכוף בניה שלא בהיתר בכלים העומדים לרשותה ע"פ החוק.

בהתחשב בתוספת המבוקשת ובעובדה ששטח ההרחבה הכולל תוספת ניצול למסחר ואחסנה, מתבקש בבניה בהינף אחד, וכי לא קיים חיבור פיסי בין השטח הנוסף לאחסנה לבין המבנה הקיים, וכן כי המדובר בתוספת בבניה קלה כך שעלות החיבור למבנה הקיים הינה מינימלית, לא מובאת בחשבון במקרה הנדון עלות התאמה.

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח שרות (מחסן)	16.65	0.60	9.99
גריעת שטח חצר	16.65	0.20	-3.33
ס"ה אקוו'			**6.66**
שווי מ"ר מבונה			₪7,400
השבחה			₪49,284
מקדם התכלות הקלה			0.65
השבחה			**₪32,035**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור הקלה, למועד הקובע, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה	20/06/2023	₪32,035	₪16,017

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il