המבקש:

ש. סבן מהנדסים בע"מ

ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

ע"י מר עציון כוכבי, שמאי מקרקעין

תאריך: 4/3/2018

מספרנו: 7910.17

מס' מנוי: 1572-2017

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 3647 חלקה 76</u>

<u>דרך יבנה 81, רחובות</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 14/9/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית 414-0205815 (רח/מק/2/20/700)
אופן מימוש הזכויות:	בקשה להיתר בניה

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	ש. סבן מהנדסים בע"מ שמאי המבקש: מר יעקב כהן
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות שמאי הועדה המקומית: מר עציון כוכבי

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועד הקובע לשומה:	רח/ג/2/2000: 26/8/2009 רח/מק/2/20/700: 14/9/2016
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	17/11/2017 ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	30/1/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר עציון כוכבי מיום 7/8/2017 ובמסמך נוסף מיום 30/1/2018. לא התקבלה תשובת שמאי הועדה לשומה האחרת[1].

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר יעקב כהן מיום 11/9/2017 ובמסמך נוסף מיום 11/2/2018. השמאי העביר חוזה ניהול ותפעול דירות וחוזה להקמת מבנה מגורים לסטודנטים, מיום 16/11/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	3647
חלקה:	76
שטח רשום:	884 מ"ר
שטח מגרש נטו:	842 מ"ר (בהתאם לתכנית רח/20/700)
מהות הנכס:	מגרש ועליו מבנה בן 8 קומות בשלבי בניה
כתובת:	דרך יבנה 81, רחובות.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 6/3/2013 ונמסר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות ש. סבן מהנדסים בע"מ.

[1] בדיון טען כי בעקבות לחץ הזמנים לא הספיק לשלוח תגובה. שמאי המשיבה לא ביקש אורכה לעניין זה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6.2 הנכס נרכש בהתאם להסכם מיום 18/9/2006[2].

6.3 חוזה לניהול ותפעול דירות לדיירי מכון וייצמן נחתם ביום 16/11/2017 בין המבקש לבין מכון ויצמן למדע. תקופת הניהול – 5 שנים. דמי השכירות החודשיים 2,590 ₪ עבור כל יחידת דיור בת 2 חדרים בשטח של כ- 35 מ"ר.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו מגרש ועליו מבנה בשלבי בניה מתקדמים למגורי סטודנטים.

המגרש ממוקם בדרך יבנה באגפה הצפוני של רחובות.

דרך יבנה הינו ציר תנועה מרכזי המסתעף מרחוב הרצל לכיוון מערב.

הנכס הנדון ממוקם באגפו הצפוני של דרך יבנה כ- 50 מ' ממערב לצומת עם רחוב הרצל. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בקומות ובמעט מבנים ישנים צמודי קרקע. בסמוך ממזרח ממוקם מכון וייצמן למדע.

במבנה שמוקם על החלקה נמצא בשלבי גמר.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **<u>תכנית רח/2000/ב/1</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4412 מיום 28/5/1996

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים:

- באזור מגורים א' או א' מיוחד (צמודי קרקע):

שטח הבניה:	לא יחרוג מהיטל קומת הקרקע.
גובה המרתף:	2.2 מ' – 2.5 מ'.
השימושים:	מקלט וממ"ד, ח. מכונות והסקה, חניה, אחסון, צרכי דיירי הבית
הערות:	לא תורשה התקנת מטבח ומתקנים סניטריים במרתף. הכניסה למרתף מהדירה בלבד.
	בבניין בו יותר מרתף לא יותרו מבני עזר חיצוניים למעט 18 מ"ר חניה מקורה ולא יעלה שטח מחסן בק. קרקע על 7 מ"ר כחלק מהמבנה.

- באזורי בניה רוויה:

קו הבניין הקדמי:	0 - 5 מ' ויקבע ע"י הועדה המקומית.
השימושים:	חדרי אשפה, דוודים, חניה, מחסנים פרטיים לדיירים – עד 5 מ"ר למחסן ליח"ד.

8.2 **<u>תכנית רח/2000/ג/2</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5986 מיום 11/8/2009

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בתים משותפים. עיקר הוראות התכנית:

הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה.

[2] ההסכם לא הועבר לעיוני.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה כולל מדרגות ובתכסית 65%, הקטן מביניהם.

בקומה החלקית תותר תוספת בניה עד 40 מ"ר.

תותר בניית מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר ופרגולה על פי התקנות.

8.3 **<u>תכנית רח/2000/ג/3</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6126 מיום 18/8/2010

התכנית משנה הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

במקום שבו נדרשת על פי תכנית נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בשטח 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה.

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה כתוספת לבתים קיימים וחדשים לפי רח/2000/ג/2.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רג/2000/ג/2 אלא אם שונו בתכנית זו.

8.4 **<u>תכנית רח/700/20</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6183 מיום 4/1/2011

התכנית משנה יעוד המגרש מאזור פיתוח לאזור מגורים מיוחד בו ניתן לבנות בניין למגורים או למגורי סטודנטים ולהרחבת דרך. לא יותר עירוב שימושים במבנה.

עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש:		842 מ"ר
מס' יח"ד:		למגורים 15 יח"ד, למגורי סטודנטים 48 יח"ד.
שטחי בניה:	עיקרי:	1,650 מ"ר[3] + 180 מ"ר מרפסות מקורות.
	שירות:	תת קרקעי 842 מ"ר, עילי 1,260 מ"ר
	% הבניה:	346% עילי, 100% תת קרקעי
	קומות:	מרתף + קרקע + 6 קומות.
	חניות:	למגורים לפי תקן של 1:1.5 ליח"ד למגורי סטודנטים לפי תקן של 2:1 יקבעו חניות לאורחים לפי התקן.
	הערות:	ניתן יהיה להשתמש בשטח המיועד למחסנים - 90 מ"ר כמחסנים למגורי סטודנטים. בחלופת מגורים - 6 מ"ר ליח"ד. ניתן להבליט מרפסות ב- 40% מקווי בניין ועד 2 מ'. בקו בניין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב- 10% ובתנאי שישאר מרווח של 2.7 מ'. בחלופת מגורי סטודנטים המבנה ישאר בבעלות אחת והדירות בו יושכרו. תותר הקמת משרד בשטח 15 מ"ר עבור ניהול ואחזקת המבנה.

[3] בחלופת תכנון למגורים – 110 מ"ר ממוצע ליח"ד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תותר בניית מרתף משותף לפי הוראות רח/2000/ב/1 ו-רח/2000/ב/3 ולנספח הבינוי.
תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות.

נספח הבינוי: הנספח הינו מנחה.

בנספח הבינוי מפרט בינוי בתכלית מגורים של 3 יח"ד לקומה בקומות א' – ד', 2 יח"ד בקומה ה' ויח"ד אחת בקומה ו'.

8.5 **<u>שטחי הבניה במצב הקודם</u>**

קומה/ מפלס	שימושים עקריים			שטחי שירות							משטחים לא מקורים
	עיקרי	מרפסות מקורות	סה"כ	ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח"מ	ק"ע מפולשת	אחר	סה"כ
מרתף	-			29.29			778.7	34.31			842.30	
קרקע	-			29.29	79.52			124.77	143.07		376.65	
ק. בינים	-			29.29		73.98		44.58		103.57	251.42	
א	270.86	24.76	295.62	29.29				51.74			81.03	
ב	270.86	24.76	295.62	29.29				51.74			81.03	
ג	270.86	24.76	295.62	29.29				51.74			81.03	
ד	270.86	24.76	295.62	29.29				51.74			81.03	
ה	270.86	24.76	295.62	29.29				51.74			81.03	
ו	270.86		270.86	29.29				51.74			81.03	24.76
גג								40.95			40.95	
סה"כ	1,625.16	123.80	1,748.96	263.61	79.52	73.98	778.7	555.05	143.07	103.57	1,997.5	24.76

המצב החדש

8.6 **<u>תכנית רח/2000/ב/6</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7014 מיום 31/3/2015

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות.

באזור מגורים מיוחד קובעת התכנית כי שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו ע"פ התכניות החלות ושטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו – 80% לקומה, עד 3 קומות. 20% ישארו פנויים לצורך ניקוז נגר עילי.

שטחי השירות יכללו ממ"ד בשטח 13 מ"ר ליח"ד, מחסן בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד.

8.7 **<u>תכנית רח/2000/ג/4</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7201 מיום 9/2/2016

התכנית קובעת הוראות בדבר קירוי פרגולות לסככות ומאפשרת, בנכס הנדון, קירוי הפרגולות בהתאם להנחיות העיצוביות.

8.8 **<u>תכנית רח/700/20/2 (414-0205815)</u>**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7330 מיום 30/8/2016

דברי ההסבר לתכנית: התכנית מבקשת להוסיף קומה (כך שיהיו מרתף + ק.קרקע + 7 קומות במקום מרתף + ק.קרקע + 6 קומות) ולהוסיף 8 יחידות מגורים לסטודנטים (סה"כ 56 יח"ד במקום 48).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אופצית המגורים המאפשרת בנית בנין בן 15 יח"ד נשארת כפי שהיא בתכנית רח/20/700.

בחלופת מגורי סטודנטים: יחידות המגורים להשכרה בלבד, המבנה ישאר בבעלות אחת.

עיקרי (ללא שינוי): 1,650 מ"ר + 180 מ"ר מרפסות מקורות.

שירות (ללא שינוי): עילי – 1,260 מ"ר, תת קרקעי – 842 מ"ר. תותר בניית 90 מ"ר מחסנים, ח.אופניים וח.כביסה. תותר הקמת משרד במבנה בשטח 15 מ"ר לניהול המבנה.

מס' חדרי מגורים: 56,

קומות: מרתף 1 + קרקע + 7.

קווי בנין: ללא שינוי.

חניה: 24 מ"ח יוקצו ויתוכננו בשטח החלקה לפי תקן של 1.5 מ"ח ליח"ד ולפי תקן של 1 מ"ח לכל 2 יחידות סטודנטים. חניות אורחים ע"פ התקן.

נספחים: התכנית כוללת נספח בינוי וחניה מנחה

8.9 **<u>היתר 20160650 (מצב חדש)</u>**

הוגשה בקשה לשינויים : תוספת בקומת מרתף, שינויים בקומת קרקע, תוספת קומה שביעית ל- 8 יחידות מגורים סטודנטים + חדרי גג.

שטחי הבניה:

| א | השימושים העקריים (מ"ר) | | |

הראשית. ע"פ תכנית רח/2000/ג/3-2 יש ליצור נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג. יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר. ההחלטה אושרה ביום 4/1/2017 בתנאים.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מהות ההשבחה	מחשב השבחה כהפרש שווי הפרויקט ל- 48 יח' ול- 56 יח' בניכוי עלויות ישירות ונלוות ומגיע למסקנה כי אין השבחה. השמאי אינו מעוניין להגיב על טענת הטעות של שמאי המשיבה.	ההשבחה נובעת מאישור תכנית רח/מק/2/20/700 בגין תוספת 8 יחידות בקיזוז עלויות בניה. בדיון טען כי טעה שכן ניצול עליית גג הינו בחלקו מכוח תכנית רח/20/700 ובחלקו מכוח תכנית רח/2000/ג/2.
מצב קודם	48 יחידות סטודנטים בשטח ממוצע 34.38 מ"ר, סה"כ 1,650 מ"ר.	48 יחידות סטודנטים בשטח ממוצע 33 מ"ר, סה"כ 1,584 מ"ר.
מצב חדש	56 יחידות סטודנטים בשטח ממוצע 29.46 מ"ר, סה"כ 1,650 מ"ר.	56 יחידות סטודנטים בשטח ממוצע 29 מ"ר בקיזוז עלויות בניה ישירות ועקיפות.
דמ"ש	שכ"ד למ"ר לחודש ללא מע"מ 65.1 ₪ שוליות שטח מעל 29.46 מ"ר/יח'- 0.8	שכ"ד למ"ר לחודש ללא מע"מ ליחידה בשטח 33 מ"ר 75 ₪ ליחידה בשטח 29 מ"ר 82 ₪
תחשיב ההשבחה		
מצב קודם	דמי שכירות שנתיים: 65.1 ₪*(29.46 +4.92*0.8) *48 יח'*12= 1,252,350 ₪ עלות ניהול 0.9 אי תפוסה 0.9 שווק ופרסום 1%, שווי הפרויקט 5% בניכוי יזמות 1.18 = 17,193,280 ₪	דמי שכירות שנתיים: 75 ₪/חודש*33 מ"ר*48 יח'*12= 1,425,600 ₪ בהוון 5%= 28,512,000 ₪
מצב חדש	דמי שכירות שנתיים 65.1 ₪*29.46*56 יח'*12= 1,288,897 ₪ עלות ניהול 0.9 אי תפוסה 0.9 שווק ופרסום 1%, שווי הפרויקט 5% בניכוי יזמות 1.18 = 17,695,028 ₪	דמי שכירות שנתיים: 75 ₪/מ"ר*29 מ"ר*56 יח'*12= 1,598,016 ₪ בהוון 5%= 31,960,320 ₪
השבחה	השבחה גולמית **501,748 ₪**	השבחה גולמית **3,448,320 ₪**
עלויות תוספת הזכויות	<u>עלויות ישירות:</u> תוספת 8 יח"ד- 8*56,000 ₪ ממ"ק 73 מ"ר*4,236 ₪ מרפסות מקורות 24.89 מ"ר*1,767 ₪ (מתקנים 14.42 מ"ר+מבואות 81.37)*4,170 ₪ חניה ת"ק 53.2 מ"ר*2,170 ₪ ריהוט 8 יח'*16,500 ₪ סה"כ עלויות ישירות 1,448,075 ₪ -	<u>עלויות ישירות:</u> (עיקרי 157.86 מ"ר+ממ"ק 73 מ"ר)*5,213 ₪ מרפסות מקורות 24.89 מ"ר*1,740 ₪ (מתקנים 14.42 מ"ר+מבואות 81.37)*4,170 ₪ חניה ת"ק 53.2 מ"ר*2,170 ₪ ריהוט 8 יח'*10,000 ₪ סה"כ עלויות ישירות 1,862,545 ₪ -

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקש		עמדת שמאי הועדה	
	<u>עלויות נלוות</u>	502,664 ₪ -	עלויות עקיפות	543,253 ₪ -
	סה"כ עלויות להפחתה	1,950,739	סה"כ עלויות להפחתה	2,405,798 ₪
	הועדה חייבה בעלויות פיתוח מיוחדות.			
	תוספת הקומה מחייבת גנרטור ועלויות נוספות.			
ההשבחה	השבחה	שלילית	השבחה	1,042,522 ₪
	היטל השבחה	0	**היטל השבחה**	**521,261 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מתייחס להשבחה בגין אישור תכנית רח/מק/2/20/700 בהתאם לבקשה להיתר 20160650, דהיינו – לשינוי ממצב קודם המשקף שווי של 48 יחידות בשטח ממוצע של 33 מ"ר למצב חדש המשקף שווי של 56 יחידות בשטח ממוצע של 29 מ"ר, בקיזוז עלויות בניה ישירות ועקיפות של תוספות הבניה.

בדיון טען השמאי כי בשומתו זו נפלה טעות שכן לא הביא בחשבון שניצול 25 מ"ר בעליית הגג הינו מכוח תכנית רח/20/700 והשאר מכוח תכנית רח/2000/ג/2.

שמאי המבקש התייחס אף הוא להשבחה בגין אישור תכנית רח/מק/2/20/700 בהתאם לבקשה להיתר 20160650 בהשוואה למצב הקודם לניצול 48 יחידות וקיזז עלויות בניה ישירות ונלוות. בדיון טען להוצאות נוספות על פי דרישת המשיבה.

השמאי התנגד להעלאת נושאים חדשים בדיון (לעניין טענת הטעות) ולא רצה להגיב על טענת הטעות בחישוב. השמאי טען כי "קבלת טענת שמאי המשיבה בעניין הטעות משנה באופן קיצוני את המצב ותגרום לשמאית המכריעה להכין שומה בעצמה במקום להכריע בין שומות הצדדים".

הכרעה

ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי במצב קודם לשווי במצב חדש.

במצב החדש ע"פ היתר 20160650 אושרה בניית 56 יחידות ב- 7 קומות מעל הקרקע + קומת גג[4].

במצב הקודם, בהתאם למימוש המבוקש בגינו נערכה שומה מכרעת של הח"מ מיום 11/11/2013, אושרה בניית 48 יחידות ב- 6 קומות מעל הקרקע.

ההשבחה מתמקדת ב- 2 גורמים:

א) השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2000/ג/2 המאפשרת בניה בגג ומכוחה אושרה בניה בהיקף של 157.86 מ"ר[5].

ב) ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/מק/2/20/700 המתמקדת בשינוי ממצב קודם המשקף שווי של 48 יחידות ב- 6 קומות מעל הקרקע למצב חדש המשקף שווי 56 יחידות (ללא הבניה בגג) ב- 7 קומות מעל הקרקע ובקיזוז עלויות בניה הנגרמות בשל תוספת היחידות.

[4] בגרמושקה מוגדר כעלית גג
[5] בתשריט ההיתר מפורט שטח של 157.86 מ״ר בעלית גג בהתייחס לתכנית רח/2000/ג/2, שטח זה אינו נכלל בסיכום השטחים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מכאן צודק שמאי המשיבה כי חלה טעות בשומתו שכן השמיט את תחשיב ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2000/ג/2.

לעניין זה טעה שמאי המבקש בטענתו כי על השמאי המכריע להכריע בין שומות הצדדים ולא להכין שומה בעצמו. השמאי המכריע אינו כבול בשומות הצדדים ואינו חייב להכריע בין שומות אלה. על השמאי המכריע להתייחס לטענות הצדדים אך בסופו של יום עליו להכין שומה המשקפת ההשבחה הנכונה והאמיתית. לענין זה ראה עמנ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואף החלטות ועדת ערר שקדמו לפסיקה זו[6].

10.2 **<u>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2000/ג/2 – 26/8/2009</u>**

הצדדים לא התייחסו בשומותיהם למדרגת השבחה זו.

ההשבחה מתמקדת בתוספת שטח לבניה בגג - 157.86 מ"ר עיקרי + 108.59 מ"ר מרפסות גג.

שווי קרקע/מר"מ הוערך בשומות מכריעות בסביבה, בהן מפורטים נתוני הבסיס, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוו"ח	כתובת	לתאריך	למר"מ
נורית ג'רבי	3702/229	שד' חן 4	26/08/2009	₪ 2,850
משה נדם	3702/186	דרך יבנה 62	26/08/2009	₪ 2,690
משה נדם	3702/336	וילקומיץ 9	26/08/2009	₪ 2,400
שושי שרביט שפירא	3702/19	פינס 27	05/02/2010	₪ 2,000
רן וירניק	3702/188	דרך יבנה 66	26/08/2009	₪ 2,000

בהתאמת מיקום (לנכסים שאינם בדרך יבנה - 0.85) מוערך שווי קרקע/מר"מ ב- 2,200 ₪.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש	157.86	1	157.9
מרפסות גג מבוקשות	108.59	0.25	27.1
סה"כ מר"א			185.0
שווי קרקע/מר"א			₪ 2,200
השבחה			₪ 407,017
היטל השבחה			**₪ 203,508**

10.3 **<u>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/מק/2/20/700 – 14/9/2016</u>**

אין מחלוקת באשר לאופן אומדן ההשבחה. שני הצדדים מתבססים על גישת היוון ההכנסות, מעריכים את דמי השכירות הראויים בכל אחד מהמצבים, מהוונים דמי השכירות בשיעור הוון של 5% ומקבלים את ההשבחה הגולמית. מהשבחה זו מפחיתים הצדדים יזמות (1.18) ועלויות הקמה.

המחלוקת העיקרית הינה בעניין דמי השכירות הראויים, שכן בעניין עלויות ההקמה, הגם שקיימת מחלוקת, שומת המשיבה כוללת עלויות להפחתה אף גבוהות בכ- 20% משומת המבקש.

שמאי המשיבה מציג מספר נתוני דרישה להשכרת דירות בשטח 28 - 35 מ"ר בטווח מחירים

[6] למשל ערר 85157/10 שם טוב דרור (ע"י עו"ד ערן לס) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

של 73 ₪ - 85 ₪/מ"ר לחודש ללא מע"מ. השמאי מתבסס באומדן ההשבחה על דמ"ש חודשיים של 75 ₪/מ"ר במצב קודם ועל 82 ₪/מ"ר במצב חדש.

מקדם השוליות לשטח שמעל שטח הדירה במצב חדש (29.44 מ"ר) מוערך, כעולה מתחשיב המשיבה, בכ- 0.3.

שמאי המבקש מציג נתוני דרישה נוספים (להשכרה) בדירות משופצות וחדשות, בחלקן מרוהטות, מבצע התאמות לענין מרפסת, מעלית, מו"מ לעסקה ומגיע לממוצע של 54 ₪/מ"ר לחודש ללא מע"מ.

מקדם השוליות לשטח שמעל שטח הדירה במצב חדש (29.44 מ"ר) מוערך ב- 0.8.

הכרעה

א) <u>דמי השכירות הראויים:</u>

להלן נתוני דמי שכירות נדרשים בדירות בקומות בשטח עד 40 מ"ר:

כתובת	שטח	קומה	דמ"ש	דמ"ש/מ"ר ללא מע"מ	מיקום	לעסקה 0.975
שד' חן 3	35	2	₪ 3,000	₪ 73.26	0.9	₪ 64.29
שד' חן 7	30	2	₪ 2,800	₪ 79.77	0.9	₪ 70.00
גלוסקין 12	28	1	₪ 2,700	₪ 82.42	0.9	₪ 72.32
הרצל 185	30	3	₪ 3,000	₪ 85.47	1	₪ 83.33
דרך יבנה 24	35	2	₪ 3,000	₪ 73.26	1	₪ 71.43
קק"ל 11	30	1	₪ 2,550	₪ 72.65	0.9	₪ 63.75
רופין 28	40	1	₪ 2,550	₪ 54.49	0.9	₪ 47.81
גלוסקין 16	40		₪ 2,500	₪ 53.42	0.9	₪ 46.88
השעורה 4	40	1	₪ 2,600	₪ 55.56	0.9	₪ 48.75

בנוסף הוצג בפני חוזה ניהול הנכס הנדון מיום 16/11/2017 לפיו דמי השכירות לחודש הינם 2,590 ₪ ליחידה, ובניכוי מע"מ כ- 65 ₪/מ"ר בהתייחס לדירות בשטח כ- 35 מ"ר.

בהביאי בחשבון נתונים אלה, מוערכים דמי השכירות הראויים ב- 65 ₪/מ"ר לחודש.

ב) <u>מקדמי שווי:</u>

שוליות: מקובל עלי מקדם השוליות להפרש שטח היחידה בין מצב קודם למצב החדש המוערך ע"י שמאי המבקש (0.8).

יתר מקדמי השווי שיובאו בחשבון – עלות ניהול- 0.95 (רלבנטי ליתרת הדירות שאינן נכללות בחוזה הניהול) ויזמות (1.18).

ג) <u>תחשיב ההשבחה:</u>

ההשבחה הגולמית (לפני ניכוי עלויות הקמה):

	יח"ד	ליח"ד	מקדם	עיקרי
מצב קודם	48	29.44	1	1,413.34
	48	4.41	0.8	169.45
סה"כ מר"א		33.86		1,582.80
דמי שכירות/מ"ר				₪ 65
סה"כ שכירות שנתיים				₪ 1,234,581
עלות ניהול				0.95

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מקדם אי תפוסה				0.9
סה"כ הכנסה שנתית				₪ 1,055,567
מהוון (5%)				₪ 21,111,341
יזמות				1.18
סה"כ בניכוי יזמות				**₪ 17,890,967**
מצב חדש	56	29.44	1	1648.9
דמי שכירות/מ"ר				₪ 65.00
סה"כ שכירות שנתיים				₪ 1,286,142
עלות ניהול				0.95
מקדם אי תפוסה				0.9
סה"כ הכנסה שנתית				₪ 1,099,651
מהוון (5%)				₪ 21,993,028
יזמות				1.18
סה"כ בניכוי יזמות				**₪ 18,638,159**
השבחה גולמית				₪ 747,193

אין מחלוקת בין הצדדים כי עלויות ההקמה עולות על ההשבחה הגולמית הנ"ל ולפיכך אין השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/מק/2/20/700.

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית **רח/2000/ג/2,** נכון ליום 26/8/2009,

<u>הינו בסכום של - 203,508 ₪.</u>

לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית **רח/מק/2/20/700.**

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il