יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 3 אוקטובר, 2022
מספר מינוי: 512-2022
מספרנו: 305 מכרעת

לכבוד,
המבקשת, שלי פילוסוף
באמצעות יעקב כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- kobco@zahav.net.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק
באמצעות אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3832 חלקה 56 וחלק מחלקה 206, חלק ממגרש מספר 80 בתוכנית ממ/1002/א'

רחוב החבצלת 10, שכונת רמב"ם, באר יעקב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 23.5.2022 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישור לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים והקלות בבניה.

2. **מועד קובע לשומה**

מהות ההשבחה	מועד קובע
שימוש חורג	9.9.2020
הקלה	

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 13.9.2022.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	3832	
חלקה:	56	206
שטח החלקה:	731 מ"ר	663 מ"ר
מספר מגרש:	80 בתוכנית ממ/1002/א'	
שטח המגרש:	744 מ"ר בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר[2]	
מהות הנכס:	מגרש למגורים	
מיקום:	החבצלת 10, שכונת רמב"ם, באר יעקב	

[1] בעקבות מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.
[2] כולל השטח לבית המגורים שבחזית המגרש

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, חלק ממגרש 80 בתוכנית ממ/1002/א', חלקים מחלקות 56 ו-206 בגוש 3832 שברחוב החבצלת 10 בשכונת רמב"ם בבאר יעקב.

רחוב החבצלת הינו רחוב מעגלי אשר תחילתו וסופו ברחוב הרב עוזיאל.

בחלקו הקדמי של מגרש 80 בנוי מבנה מגורים ובחלקו העורפי, מבנה גן ילדים נשוא שומה זו.

הגישה לנכס הנדון, הממוקם בעורף המגרש, הינה משביל עפר המחבר את הרחובות יסמין ובן יוסף.

שטחה של יחידה מספר 2 בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מספר 76162/1, המהווה את גן הילדים-176.41 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ומחסן בשטח של 12 מ"ר).

הנכס מורכב ממספר מבנים מבניה קלה (מבנה יביל) עם גג מפנל מבודד, המבנה מותאם לצורכי גן הילדים, על כל מתקניו לרבות שירותים ומטבח.

שטח הכניסה לנכס מקורה חלקית ומשמש כחצר משחקים בצמוד לגן הילדים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה.

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית ממ/1002/א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.3599 מיום 8.12.1988.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש מספר 80 באזור מגורים ב'.

הוראות הבניה באזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר או לפי הקיים
שטח בניה לקומה:	30%
סה"כ שטח בניה:	60%
מספר קומות:	1 או קוטג'
מספר יח"ד למגרש:	4

שטח מבני עזר ו/או סככה לרכב ו/או מוסך- לכל יח"ד תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר + 15 מ"ר מוסך כחלק מהמבנה העיקרי או סככה חיצונית.

לדירות קיימות תותר בניית מחסן חיצוני בגודל של 12 מ"ר ליח"ד באישור הועדה המקומית.

הוראות נוספות:

בניה במגרש חדש או בתחום ההרחבה של מגרש קיים תותנה בהגשת מפה לצרכי רישום.

תשריטי המדידה שיכללו שינויים בשטחים עד 5% לא יחשבו כסטיה ניכרת עפ"י הוראות סעיף 139 לחוק.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר הבניה להקמת הבית לא אותר.

7.2. היתר בניה מספר 75070 אושר בישיבת רשות רישוי מספר 202006 מתאריך 24.2.2020.

להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח עיקרי- מגורים			שטחי שירות			סה"כ הבנין
	דירה 1	דירה 2	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	סה"כ	
	קיים	מוצע	מוצע				
קרקע	64.6	28.96	102.01	**193.57**	12.5	12	**24.5**	**218.07**

7.3. בקשה להיתר מספר 76162/1 אושרה בישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2020009 מיום 9.9.2020 לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בכפוף לתשלום היטל השבחה.

בנוסף, אושרה הקלה בתכסית קומת הקרקע.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי- מגורים			שטחי שירות			סה"כ הבנין
	דירה 1	דירה 2	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	סה"כ	
	קיים	קיים	מוצע				
קרקע	93.56	102.3	49.11	**244.97**	13	12	**25**	**269.47**

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 3.4.2022, שטחה הרשום של חלקה 56 בגוש 3832, הינו 731 מ"ר. הבעלות בתת חלקה 1 רשומה ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

בתת החלקה רשומה חכירה ע"ש פוזילוב אושאה וסטניסלב, בחלקים שווים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גוזלן עידן.

8.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 3.4.2022, שטחה הרשום של חלקה 206 בגוש 3832, הינו 663 מ"ר. הבעלות רשומה ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

רשומה חכירה ע"ש פוזילוב אושאה וסטניסלב, בחלקים שווים, יחד עם חלקה 56/1 בגוש 3832.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
שימוש חורג	9.9.2020	₪ 170,294	לא חלה השבחה
הקלה		₪ 13,881	₪ 6,531

9.2. עמדת שמאי המשיבה

שימוש חורג לגן ילדים

עפ"י בקשה להיתר מספר 76162/1 אושר שימוש חורג ממגורים לגן ילדים (ליח"ד מס' 2 עפ"י תכנית הבקשה להיתר) לתקופה של חמש שנים מתאריך 9.9.2020 עד 9.9.2025 וזאת לשטח עיקרי של 151.41 מ"ר, 13 מ"ר ממ"ד ו-12 מ"ר אחסנה.

הבינוי המסומן "כבינוי קיים" מהווה מבנה יביל מבניה מוכנה מותאם בחלוקתו הפנימית לשימוש לגן ילדים וזאת בצמוד לממ"ד ומחסן. צוין כי היתר הבניה לצורך מגורים אושר בסמוך לפני מועד תחילת השימוש החורג המבוקש אשר כולל שינויים לא מהותיים בחלוקה הפנימית.
לכן, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלויות התאמה ממגורים לגן ילדים בתחילת תקופת השימוש החורג.
בתום תקופת השימוש החורג הובאו בחשבון הוצאות התאמה מגן ילדים למגורים בסך של 80,000 ₪.
בשים לב למאפייני השימוש המבוקש, גן ילדים, הוונו דמי השכירות בריבית שנתית של 7.5%.
דמ"ש למגורים הוונו לפי ריבית שנתית של 4%.

הקלה בתכסית

עפ"י הבקשה להיתר מבוקשת תכסית בהיקף של 269.47 מ"ר לעומת תכסית מותרת עפ"י הוראות התב"ע בהיקף של 223.20 מ"ר[3]. לפיכך שטח הגדלת התכסית הינו 46.27 מ"ר.
בשים לב לשימושים האמורים, ההשבחה בגין הגדלת התכסית חושבה ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם של 0.05.

ערכי שווי

דמ"ש לגן ילדים

מאחר שלא הוצג בפני שמאי המשיבה חוזה השכירות לנכס שבנדון, השווי במצב החדש חושב עפ"י דמ"ש של נכסים דומים ובהתאמות המתבקשות, כמפורט להלן:

- גן ילדים הממוקם בבית מגורים צמוד קרקע ב-2 קומות, ברחוב התאנה בבאר יעקב בשטח של 177 מ"ר מושכר בדמ"ש חודשיים של 18,000 ₪, דהיינו דמ"ש של כ-100 ₪/ מ"ר.

[3] 744 מ"ר (שטח מגרש) X 30% תכסית מותרת= 223.2 מ"ר

- עפ"י מודעה שפורסמה, בבאר יעקב מוצע להשכרה גן ילדים בשטח בנוי של כ- 70 מ"ר וחצר בשטח של כ 200 מ"ר תמורת 12,000 ₪ בחודש.

שמאי המשיבה ציין כי בשיחה עם משרד התיווך המשווק את הגן נמסר כי במידה והשכירות הייתה למגורים השכירות המבוקשת הייתה כ- 7,000 ₪ לחודש.

הכרעות שמאים מכריעים:

תאריך השומה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	שטח בנוי	שיעור היוון	שכ"ד חודשי	שכ"ד למ"ר
30.4.2020	אורית גלן	6389	366	466	7.5%	₪ 23,000	₪ 49.36
7.3.2019	משה נדם	6360	55	152	7.5%	₪ 17,500	₪ 115.13
28.10.2019	דנה שיחור	6360	54	130	7.0%	₪ 15,660	₪ 120.46
3.1.2018	בועז קוט	6498	311	143.5	7.5%	₪ 11,480	₪ 80.00
ממוצע					**7.4%**	₪ **16,910**	₪ **91.24**

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לבינוי הקיים בנכס הנדון וכן למועד הקובע שמאי המשיבה קבע דמ"ש חודשיים לגן ילדים בסך של 80 ₪/ למ"ר.

<u>דמ"ש למגורים</u>:

מחירי ביקוש לבתי מגורים צמודי קרקע בסביבת הנכס שבנדון:

כתובת	תיאור הנכס	מחיר מבוקש לחודש	מחיר מבוקש למ"ר
אליהו 2	בית צ"ק הכולל 4 חדרים בשטח בנוי של 200 מ"ר וגינה בשטח של 120 מ"ר	₪ 7,500	₪ 37.5
השחף 5	בית צ"ק הכולל 6 חדרים בשטח בנוי של 180 מ"ר	₪ 9,500	₪ 52.78
הכלנית 12	בית צ"ק הכולל 2.5 חדרים בשטח בנוי של 65 מ"ר	₪ 4,300	₪ 66.15

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לבינוי הקיים בנכס הנדון וכן למועד הקובע שמאי המשיבה קבע דמ"ש חודשיים למגורים בסך של 45 ₪/ למ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>:

עסקאות השוואה למגרשים ריקים בבאר יעקב:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה
08/02/2020	4040	244	245	1,870,000	245	7,633
19/03/2020	4040	438	262	2,000,000	262	7,634
06/01/2020	4040	437	237.5	2,000,000	238	8,403
06/03/2019	3832	135	262	1,650,000	244	6,762
20/02/2019	3832	135	262	1,400,000	244	5,738
03/06/2018	4040	161	250	1,880,000	251	7,490
06/11/2018	4040	582	524	2,800,000	481	5,821
06/11/2018	4040	581	524	2,800,000	481	5,821
שווי מ"ר מבונה ממוצע						**6,913**

בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה חגית רובינסון בגו"ח 4040/437-438 ברחוב דרך החיים נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,881 ₪ למועד קובע 24.6.2020.

בהתאם לאמור לעיל קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪

תחשיב ההשבחה:

שימוש חורג:

מצב קודם - שווי הנכס כבית מגורים			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
שטח עיקרי	151.41	1	151.41
ממ"ד	13	0.9	11.7
אחסנה	12	0.5	6
סה"כ מ"ר אקוי'			169.11
דמ"ש שנתיים לפי בסיס של 45 ₪ /למ"ר			₪91,319
שווי מצב קודם לצמיתות לפי שיעור היוון של 4%			₪2,282,985
מצב מוצע - שווי הנכס כגן ילדים ל- 5 שנים וכבית מגורים דחוי ליתרת התקופה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
שטח עיקרי	151.41	1	151.41
ממ"ד	13	0.9	11.7
אחסנה	12	0.5	6
סה"כ מ"ר אקוי'			169.11
דמ"ש שנתיים לשימוש גן ילדים לפי בסיס של 80 ₪ /למ"ר			₪162,346
היוון דמ"ש הנ"ל לתקופה של 5 שנים בריבית 7.5%			₪656,832
מקדם דחייה לנכס כבית מגורים דחוי לתקופה של 5 שנים (I , N=5 = 4%)			0.82
שווי הנכס כדחוי לפי שימוש מגורים (בתום תקופת השימוש החורג)			₪1,876,447
בניכוי עלויות התאמה לפי בסיס של			₪80,000
סך השווי במצב המוצע			₪2,453,279
סה"כ שווי במצב מוצע			₪2,453,279
סה"כ שווי במצב קודם			₪2,282,985
השבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים			₪170,294

הקלות:

שטח התכסית שהורחבה-	46.27 מ"ר
מקדם ההשבחה-	0.05
שווי מ"ר מבונה-	₪ 6,000
ההשבחה-	₪ 13,881

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>שימוש חורג לגן ילדים</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות בניה/התאמה לגן הילדים בתחילת תקופת השימוש החורג בסך של 160,000 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט שלהלן[4]:

סווג	עלות כולל מע"מ
מערכת כיבוי אש רכזת וגלאים- ייעוץ/תכנון וחומרים	10,000
תקרה אקוסטית	25,000
אסלות וכיורים נמוכים- אינסטלציה ואביזרים	30,000
מטבח מותאם לגן ילדים	15,000
מעקות אחיזה	5,000
טלויזיה במעגל סגור ותקשורת	10,000
מצע מזרנים מתחת לדשא סינטטי בחצר	30,000
פרגולות הצללה	15,000
צביעה וציורי קיר מותאם לגן פעוטות	20,000
סה"כ עלויות מיוחדות לגן ילדים	**160,000**

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון שבבקשה להיתר בניה מסומן הכשרת 2 מקומות חניה בחזית מערבית עבור גן הילדים (ובסה"כ 3 מקומות חניה). דהיינו תוספת מקום חניה ביחס לנדרש ב"מצב קודם" ל- 2 יח"ד.

לפיכך, הובאה בחשבון עלות הכשרת מקום חניה עילי בסך של 25,000 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת עלויות ההשבה בסוף תקופת השימוש החורג לשימוש למגורים הינן 80,000 ₪ הכוללות, בין היתר:

- פירוק מחיצות פנים והתאמת החלוקה לדירת מגורים. תיקוני ריצוף, טיח וצבע כתוצאה מהאמור.
- התאמת חדר שירותים ושירותי נכים לבית מגורים, לרבות: התאמת אינסטלציה, מחיצות, תיקוני ריצוף, צבע, כלים סניטריים וכד'.
- פירוק תקרה אקוסטית והכשרת תקרה לבית מגורים.
- התאמת מטבח לבית מגורים.
- פירוק המזרנים בחצר ופירוק הסככות והתאמת החצר לשימוש בית מגורים.
- הסרת קישוטי קיר וצביעה מתאימה לבית מגורים.
- הסרת מערכת כיבוי האש והאביזרים להנגשת הנכים הקיימים כיום עפ"י התקן בגן הילדים.

<u>הקלה בתכסית / ניוד שטחים</u>

לאור שטח המגרש המיוחס לנשוא השומה ההשבחה חושבה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע בשטח של 21.8 מ"ר.

[4] לא הוצגו אסמכתאות לעלויות הנ"ל

ערכי שווי

מגורים

נתוני היצע לשכירות:

- ברחוב אליהו 2 מוצע להשכרה, לתקופה של שנה אחת, בית מגורים ישן ולא משופץ בשטח של 120 מ״ר על מגרש בשטח של 300 מ״ר בתמורה ל-9,000 ₪.
- ברחוב החרמון 11 מוצע להשכרה בית מגורים ותיק בשטח של 270 מ״ר על מגרש בשטח של 300 מ״ר בתמורה ל-10,500 ₪.

עסקאות מכר מסביבת הנכס הנדון וניתוחן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	בניכוי רווח יזמי	עלות בניה	שווי הקרקע
04/11/2021	4040/354	דן 24	250	240	2005	3,600,000	3,495,146	1,200,000	2,300,000
18/08/2021	4040/362	דן 8	250	230	2014	4,175,000	3,976,190	1,380,000	2,600,000
04/08/2021	4040/231	הקישון 15	240	280	2000	4,140,000	4,019,417	1,400,000	2,620,000
שווי קרקע בממוצע (במעוגל)									**2,500,000**

ניתוח שטח אקוי׳ למגרש בשטח של 250 מ״ר

מהות	שטח	מקדם	תרומה
שטח עיקרי (קומות א׳ ו-ב׳)	140	1	140
ממ״ד	12.5	0.9	11.25
חדר יציאה לגג	40	1	40
מרתף	70	0.4	28
חצר	180	0.25	45
סה״כ שטח אקוי׳			**264.25**
שווי מ״ר מבונה			**9,461**

(*) מקדם חדר יציאה לגג מגלם שוליות ומרפסת גג.

בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של כ-9,460 ₪.

שמאי המבקשת קבע דמ״ש שנתיים לגן ילדים בסך של 80 ₪/למ״ר, כבשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

שימוש חורג לגן ילדים

שווי לשימוש למגורים:

מהות	שטח	מקדם	תרומה
שטח עיקרי (קומת קרקע)	151.41	1	151.41
ממ״ד	13	0.9	11.7
אחסנה בק״ק	12	0.6	7.2
חצר עד 500 מ״ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ״ר	92.59	0.2	18.518
סה״כ שטח אקוי׳			**314**
שווי המגרש (בהתאם לבקשה להיתר)			**2,969,044**

תרומת המחוברים-	176.41 X 4,500 ₪ =	793,845 ₪
סיכום ביניים-		3,762,889 ₪
בתוספת רווח יזמי (3%)-		3,875,776 ₪
שווי הנכס בשימוש למגורים (במעוגל)-		3,900,000 ₪

מצב קודם				
שווי המגרש למגורים ומחוברים מותאמים לבית מגורים				**3,900,000**
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**	
שטח עיקרי	151.4	1	151.4	
ממ"ד	13	0.9	11.7	
אחסנה	12	0.6	7.2	
סה"כ שטח אקוי'			170.3	
דמ"ש שנתיים לגן ילדים			80	163,488
הוון דמ"ש לתקופה של 5 שנים בריבית 7.5%				661,453.63
שווי בית המגורים במצב קודם				3,900,000
בניכוי עלויות השבה בסוף תקופת השימוש החורג				80,000
שווי בית המגורים בניכוי עלויות השבה (דחוי)				3,820,000
מקדם דחיה לנכס כבית מגורים דחוי לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 4%				3,139,761.55
סיכום ביניים				3,801,215.18
בניכוי עלויות התאמה בראשית התקופה				-185,000
שווי מצב חדש				**3,616,215.18**

בהתאם לאמור לעיל לא חלה השבחה.

<u>ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע</u>

שטח מגרש 80-	744 מ"ר
שטח עיקרי בק"ק (עפ"י תב"ע-30%)-	223.2 מ"ר
שטח עיקרי בק"ק (עפ"י בקשה להיתר)-	244.97 מ"ר
שטח שנויד-	21.77 מ"ר
מקדם השבחה-	0.05
שטח אקוי'-	1.1
שווי מ"ר מבונה לפי שומת המשיבה-	6,000 ₪
ההשבחה-	6,531 ₪
היטל ההשבחה-	3,265.5 ₪

9.4. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>שטח החצר</u>

שמאי המשיבה סבור כי בשומת המבקשת נפלה טעות הנובעת מהתייחסות לנשוא השומה כאל מגרש בשטח - 744 מ"ר ובהתאמה קביעת שטח חצר בשטח של 592.59 מ"ר כאשר בפועל במגרש נשוא השומה קיימת בחזית יח"ד חד קומתית נוספת בשטח של כ- 93.5 מ"ר הכוללת חצר צמודה באופן שמותיר יתרת שטח מגרש לנשוא השומה, כולל הפחתה נדרשת לשביל גישה מהחזית, בהיקף של כ-450 מ"ר ובהתאמה לשטח הבנוי נותרה שטח חצר של 273 מ"ר.

<u>הוצאות התאמה הנדרשות למבנה גן ילדים</u>

מעיון בפירוט ההוצאות שהוצגו בשומת המבקשת עולה כי ההוצאות הרלוונטיות המרביות הניתנות לייחוס בגין הוצאות התאמה, בהתעלם מהעובדה כי בפועל הבניין הוקם מלכתחילה לצורך שימוש לגן ילדים, הינן: מערכת כיבוי אש, אסלות כיורים, מטבח ומעקות המוערכות בסך כולל של 60,000 ₪.

בנוסף, עפ"י הפרקטיקה הנהוגה בתחשיבי השבחה לשימושים חורגים, בהתאם לפס"ד באולינג כפר סבא **רע"א 10879/02**, קביעות רבות של שמאים מכריעים בנושא ולנוכח העובדה כי הוצאות ההתאמה מחושבות למס' תקופות של שימוש חורג שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון לפחות 2 תקופות לשימוש החורג ובהתאמה יש לייחס לתקופה הראשונה חלק יחסי בגובה של 50% הן ביחס להוצאות ההתאמה והן ביחס להוצאות הנדרשות להחזרה למגורים.

שמאי המשיבה הציג תחשיב חלופי בהתאם למתודולוגית שמאי המבקשת, כולל תיקונים הנדרשים לעמדתו:

שווי מצב קודם לשימוש למגורים			
שטח מגרש מיוחס			450
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקוי'**
שטח עיקרי	151.41	1	151.41
ממ"ד	13	0.9	11.7
אחסנה	12	0.6	7.2
חצר	273.59	0.25	68.4
סה"כ מ"ר אקוי'			238.71
שווי מ"ר מבונה			6,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע			1,432,245
תרומת מחוברים (עפ"י קביעת שמאי המבקשת)			793,845
סה"כ ביניים			2,226,090
שווי הנכס כולל רווח יזמי בשיעור של 3% (בהתאמה לשומת המבקשת)			2,292,873
מצב מוצע - שווי הנכס כגן ילדים ל 5 שנים וכבית מגורים דחוי ליתרת התקופה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקוי'**
שטח עיקרי	151.41	1	151.41
ממ"ד	13	0.9	11.7
אחסנה	12	0.5	6
סה"כ מ"ר אקוי'			169.11
דמ"ש השנתיים לשימוש גן ילדים לפי בסיס מוסכם של 80 ₪ /למ"ר			162,346
היוון דמ"ש הנ"ל לתקופה של 5 שנים בריבית 7.5%			656,832
שווי נכס למגורים (2,292,873 ₪) בדחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון 4%			1,884,574
מתקבל שווי המצב המוצע (לפני הפחתות בגין התאמות) בסך של-			2,541,406
השבחה גולמית לפני הפחתות בגין התאמות			248,533
הפחתה בגין הוצאות התאמה (בשיעור 50%) מסך הוצאות הקמה בסך 60,000 ₪ + הוצאות החזרה למגורים בסוף התקופה בסך 80,000 ₪			-70,000
השבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים			178,533
היטל ההשבחה			89,267

9.5. **<u>הכרעה</u>**

9.5.1. <u>שימוש חורג ממגורים לגן ילדים</u>

בתאריך 9.9.2020 אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג בנכס הנדון ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, שטח גן הילדים הינו 151.41 מ״ר עיקרי, ממ״ד בשטח של 13 מ״ר ומחסן בשטח של 12 מ״ר.

שמאי המשיבה חישב את שטח המגרש לשימוש לגן ילדים לפי 450 מ״ר. שמאי המבקשת חישב לפי כלל שטח המגרש (744 מ״ר) לרבות שטח הקרקע עליו בנוי בית המגורים שבחזית המגרש אשר אינו חלק משומה זו.

לפי מדידה גרפית שערכתי ע״ג תוכנית היתר הבניה, שטח המגרש המיוחס לגן הילדים ואשר יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו 500 מ״ר.

<u>מתודולוגיית התחשיב</u>

ההשבחה שנוצרה בנכס כתוצאה מאישור השימוש החורג מבטאת את היתרון הכלכלי שבין השווי במצב הקודם למצב החדש. תחשיב ההשבחה ישקף במצב קודם את שווי הנכס ביעוד למגורים ובמצב חדש את השווי למגורים דחוי עד לתום תקופת השימוש החורג בתוספת זרם תקבולים מהוון של ההכנסות לתקופת השימוש החורג לפי שימוש לגן ילדים.

השווי למגורים ייבחן עפ״י שווי הקרקע לקיבולת הבניה המבוקשת כפי שנקטו שמאי הצדדים בתוספת תרומת המחוברים המהווים מבנים יבילים.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון עלות התאמה ממגורים לגן ילדים בסך כולל של 185,000 ₪ (160,000 ₪ + 25,000 ₪ עלות הכשרת מקום חניה).

המבנה הנדון הינו חיבור של מספר מבנים יבילים אשר תוכנן ונבנה מלכתחילה לצרכי גן הילדים הנדון. לפיכך, הנני בדעה כי לאור העובדה שבפועל לא בוצעה התאמה משטח בנוי למגורים לשימוש לגן ילדים, אין להביא בחשבון עלות זו.

בנוסף, יש לציין כי לעלויות ההתאמה שהובאו בשומת המבקשת לא הוצגו כל אסמכתאות, גם לאחר פניותיי החוזרות ונשנות.

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות התאמה להכשרת מקום חניה.

<u>עלויות השבה- סוף התקופה</u>

במקרה הנדון קיבלתי את הסכמת הצדדים לעלויות השבה בחזרה משימוש גן ילדים לשימוש מגורים בסך כולל של כ-80,000 ₪.

<u>חלוקת עלויות השבה/התאמה לתקופות</u>

בתגובת שמאי המשיבה נטען כי יש לחלק את עלויות ההשבה/ התאמה לפחות ל-2 תקופות שימוש חורג. לעומתו, שמאי המבקשת בדעה כי לא ניתן לפרוס את העלויות על תקופה ארוכה מתקופת השימוש החורג.

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי אין לייחס את עלויות ההתאמה/השבה למספר תקופות שכן אין כל וודאות שהתקופה תוארך. לפיכך עלויות אלו יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה וככל שתאושר הארכת שימוש חורג לתקופה נוספת אין לנכות עלויות אלו בשנית.

ערכי שווי

דמ״ש לגן ילדים ושיעורי היוון:

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע״י שמאי המשיבה מצאתי לנכון במקרה הנדון ועל הצד הזהיר[5] לקבל את הסכמת הצדדים לדמ״ש חודשיים של 80 ₪/למ״ר וכן את שיעורי ההיוון הן למגורים והן לגן הילדים.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון את השטחים הנישומים במקדמים אקוי׳ שונים באופן בו סך השטח האקוי׳ שהתקבל הינו כ-170 מ״ר.

לאחר שבחנתי את הסכמת הצדדים אני סבור כי השטח אקוי׳ שהובא בחשבון בשומות הצדדים הינו סביר.

שווי מ״ר מבונה למגורים

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ״ר מבונה למגורים. שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר, לרבות חוזים, למגרשים בלתי מבונים בשכונת רמב״ם ובשכונת גני מנחם לפיהם שווי למ״ר מבונה בממוצע הינו כ-6,900 ₪, בשומתו הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 6,000 ₪.

לעומתו, שמאי המבקשת חילץ את רכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר לבתים משכונת גני מנחם, מהם הגיע לשווי מ״ר מבונה בסך של 9,461 ₪.

לאור החוזים שהוצגו בפני ועסקאות נוספות שאותרו במס שבח, הנני בדעה כי יש לבחון את ערכי השווי בגישת ההשוואה.

בבחינת עסקאות המכר למגרשים בשכונת גני מנחם עולה כי השווי למ״ר מבונה בשכונה זו גבוהים משווי מ״ר מבונה בשכונת רמב״ם.

להלן עסקאות מכר מהסביבה הקרובה לנכס הנדון:

תאריך	גו״ח	שטח מגרש	תמורה	מגרש (*)	יעוד	סה״כ שטח אקוי׳ (**)	שווי מ״ר מבונה
06/03/2019	3832/135	262	1,400,000	58	מגורים א׳	237.43	5,897
20/02/2019	3832/135	262	1,650,000	58	מגורים א׳	237.43	6,950
08/12/2020	3832/102	283	1,450,000	102	מגורים ב׳	253.7	5,715

הערות לטבלה:

(*) בתוכנית ממ/1002/א׳

(**) בעת ניתוח העסקאות הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי-1, ממ״ד- 1, מרתף- 0.5, חצר- 0.25.

בהתאם לאמור לעיל תוך התאמה למועד הקובע, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה בסך של כ-6,000 ₪.

שווי המחוברים:

כאמור לעיל, הנכס הנדון מורכב ממספר מבנים יבילים אשר נבנו בבניה קלה בתוספת ממ״ד כחלק מהמבנה. לאחר שבחנתי את עלויות המבנים ובהעדר אסמכתאות מטעם המבקשת, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי המחוברים ופיתוח חצר בסך כולל של כ-800,000 ₪.

[5] יש לציין כי על אף פניותיי החוזרות ונשנות לא הוצג בפני חוזה השכירות בנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

שווי הנכס נשוא השומה בשימוש למגורים:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	151.41	1	151.41
ממ"ד	13	1	13
מחסן	12	0.4	4.8
חצר (לפי התכסית המבוקשת)	323.59	0.25	80.90
סה"כ שטח אקוי'			250.11
שווי מ"ר מבונה			6,000
שווי המגרש למגורים			1,500,645

מצב קודם	
שווי המגרש למגורים	1,500,645
תרומת המחוברים	800,000
סה"כ	**2,300,645**
בתוספת רווח יזמי (3%)	**2,369,664**
מצב חדש	
שימוש חורג לגן ילדים	
שטח במ"ר	169.11
דמ"ש למ"ר	80.00
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון לגן ילדים	7.5%
דמ"ש חודשיים	13,529
דמ"ש שנתי	162,346
דמ"ש מהוונים לתחילת תקופת השימוש החורג	656,832
מגורים בדחיה	
שווי מגורים (מצב קודם)	2,369,664
עלות השבה למגורים	80,000
שווי המגורים לאחר התאמות	2,289,664
שיעור היוון למגורים	4.0%
שווי למגורים בדחיה	1,881,937
סה"כ שווי מצב חדש	**2,538,769**

ההשבחה- ₪ 169,104

היטל ההשבחה- ₪ 84,552

9.5.2. <u>הקלה בתכסית</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הגדלת התכסית בקומת הקרקע מעבר ל-30%.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח המגרש הנדון הינו 744 מ״ר ובהתאמה התכסית המותרת עפ״י תוכנית ממ/1002/א׳ (30%) הינה 223.2 מ״ר.

התכסית המבוקשת הינה 269.47 מ״ר, לפיכך ההשבחה הינה שיפור תכנוני בהתייחס לשטח של 46.77 מ״ר.

כפי שעולה מתוכנית הבקשה להיתר תוספת השטח המהווה את החריגה מהתכסית המותרת מיוחסת לדירה מספר 2 בלבד.

במקרה הנדון, לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, לא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמת הצדדים למקדם השבחה של 0.05.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

היקף הגדלת התכסית-	46.27 מ״ר
מקדם ההשבחה-	0.05
שווי מ״ר מבונה-	₪ 6,000
ההשבחה-	₪ 13,881
היטל ההשבחה-	₪ 6,941

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	9.9.2020	₪ 169,104	₪ 84,552
הקלה בתכסית		₪ 13,881	₪ 6,941

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com