אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6845 חלקה 43 תת חלקה 2

רחוב לכיש 159

שכונת גבעולים, שוהם

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 23 ביוני, 2020
מספר מינוי: 2962-2020
מספרנו: 20. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר דורון צור
באמצעות השמאי, מר יהב רשף
בדוא"ל yahav@reshef.org

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב שוהם
באמצעות השמאית, גב' אורית שפט
בדוא"ל orit@shafat.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6845 חלקה 43 תת חלקה 2
רחוב לכיש 159
שכונת גבעולים, שוהם

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/05/2020 נערך דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים, להם ניתנה הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: הקלה בגין פיצול יח"ד לפי תיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה - מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

24/09/2019 – מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלה.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בנוכחות המבקש ביום 23/04/2020 ע"י החתומה מטה ואור שולים, בוגר התמחות ממשרדי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי
גוש:	6845
חלקה:	43
תת החלקה:	2
שטח החלקה בשלמות:	804 מ״ר[1]
שטח המגרש:	401.5 מ״ר[1]
שטח בנוי:	253.22 מ״ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ לכיש 159, שכונת גבעולים, שוהם

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת ״גבעולים״, בחלק הצפון-מערבי של העיר שוהם. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה מתחדשת.

5.2. רחוב לכיש הינו דו סטרי, מסתעף מרחוב החבל מצפון ועד לרחוב הירדן מדרום ומאופיין בבנייה צמודת קרקע חד ודו-משפחתית.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, שילוט, תשתיות וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י נסח רישום מקרקעין.
[2] עפ״י תכנית הבקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה 43 בגוש 6845 ששטחה הרשום 804 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - שצ״פ ומעברו חלקה 42 בגוש 6845 בה בנוי בית מגורים דו-משפחתי.

מדרום - חלקה 44 בגוש 6845 בה בנוי בית מגורים דו-משפחתי.

ממזרח - רחוב לכיש ומעברו בתי מגורים בבניה דו-משפחתית.

ממערב - חלקה 28 בגוש 6845 בה בנוי בית מגורים דו-משפחתי.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מזרחית בת כ- 26 מ׳ לרחוב לכיש ועומקה באורך של כ-31 מ׳. הנכס מושא השומה מהווה את המחצית הצפונית של החלקה, מגרש בשטח של 401.5 מ״ר, בעל צורה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מזרחית בת כ-12.5 מ׳ לרחוב לכיש.

6.4. במגרש בנוי מבנה מגורים דו משפחתי הבנוי ב-2 קומות כאשר כל קומה כוללת 2 מפלסים.

תמונת חזית הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם[3]:</u>

7.1. תכנית **גז/במ/9/69**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17/10/1991.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל-"אזור מגורים דו-משפחתיים".

שטח מגרש מינימאלי:	700 מ"ר
מס' יח"ד מקסימלי:	2
שטח בניה מקסימלי לכל יח"ד:	100 מ"ר בכל קומה, 200 מ"ר בשתי קומות
מס' קומות:	2
מבנה עזר:	תותר בניית מתקני עזר כמו מחסן, מקלט, ח' כביסה, חניה מקורה וכו' עד לשטח כללי של 45 מ"ר
קווי בניין:	קדמי: 5 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 3 מ'

7.2. תכנית **גז/במ/10/69**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4211 מיום 30/04/1994.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל-"אזור מגורים דו-משפחתיים".

שטח מגרש מינימאלי:	700 מ"ר
מס' יח"ד מקסימלי:	2
שטח בניה מקסימלי לכל יח"ד:	סה"כ עד 200 מ"ר בשתי קומות בתכסית בשיעור 35%
מס' קומות:	2
מרתף:	בקונטור קומת הקרקע (קומת המרתף תכלול את מבני העזר למעט חניה וח' כביסה)
חלל גג רעפים:	תותר בניה בחלל הגג בגודל עד 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד אשר תשתלב בגאומטרית הגג. הנ"ל לא ימנה במס' הקומות
קווי בניין:	קדמי: 5 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 3 מ'

[3] עפ"י שומת המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

7.3. תכנית **שה/1000,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7272 מיום 25/05/2016.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל"אזור מגורים דו-משפחתיים".

תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 35 מ"ר ברוטו לכל יח"ד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. שטח זה יחשב כשטח עיקרי ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה ולא ימנה במניין הקומות המותר. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ'. לא תותר בניה על גג שטוח.

מס' מקומות חניה יהיה עפ"י התקן התקף במתן היתר הבניה או 2 חניות ליח"ד (לפי הגבוה מביניהם) בתחום המגרש. תותר הקמת קירוי לחניה (ייכלל במסגרת שטחי השירות).

תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. גודל הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, עומקה המירבי לא יעלה על 1.80 מ' ושיפוע מקסימלי של רצפת הבריכה יהיה 5%. גודל המגרש לא יפחת מ-350 מ"ר.

7.4. תיקון מס' 117[4] – הוראת שעה פיצול צמודי קרקע, מיום 07/08/2017 (להלן: "תיקון מס' 117"), לתקופה של 5 שנים מיום תחילתו של חוק זה.

ועדה מקומית מוסמכת לתת הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש, עפ"י הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת וזאת אם יתקיימו, בין היתר, התנאים הבאים:

א. הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירה צמודת קרקע.

ב. שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה הוא 120 מ"ר לפחות.

ג. שטחה של הדירה שתיווסף לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת.

ד. התכנית החלה על המקרקעין נכנסה לתוקף לפני 01/01/2011.

דירת המגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא ינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.

על ההשבחה במקרקעין בשל מתן ההקלה תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה, מחצית בעת קבלת היתר הבניה ויתרת ההשבחה תשולם בעת מימוש הזכויות.

[4] חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז – 2017.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. היתר בניה מס' 930189 מיום 04/05/1993.

מהות ההיתר: יח"ד אחת מבית דו-משפחתי חדש + מבנה עזר + ממ"ד.

להלן השטחי המבוקשים לבניה:

שימושים עיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין	
קיים	מוצע	קומה	ממ"ד ברוטו	חדר כביסה	מבנה עזר	סה"כ	מ"ר	%
	96.85	קרקע (מפלס עליון + תחתון)	7.5		32.42	39.92	136.77	34.06%
	98.93	קומה א (מפלס עליון + תחתון)		4.62		4.62	103.55	25.79%
0	**195.78**	**סה"כ**	**7.5**	**4.62**		**44.54**	**240.32**	**59.86%**

8.2. תכנית בקשה להיתר בניה מס' 201802562 מיום 14/04/2019.

מהות ההיתר: תכנית שינויים להיתר מס' 930189 הכוללת: תוספת שטח לבית קיים לאחר ביצוע, פיצול יח"ד, שינויים במחיצות פנימיות, קירוי חניה.

שימושים עיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין	
קיים	מוצע	קומה	ממ"ד - קיים	חדר כביסה	מבנה עזר - קיים	סה"כ קיים	מ"ר	%
96.85	12.9	קרקע	7.5		32.42	39.92	149.67	37.28%
98.93	-11.27	א		4.62		4.62	93.08	23.18%
	11.27	גג					10.47	2.61%
195.78	**12.9**	**סה"כ**	**7.5**	**4.62**	**32.42**	**44.54**	**253.22**	**63.07%**

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק מפנקס רישום מפנקס הזכויות מיום 16/01/2018 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש – 6845

חלקה – 43

תת חלקה – 2

שטח – 401.5 מ"ר

בעלויות – צור דורון ופרטי נוסף בחלקים שווים

הצמדות – קרקע בשטח של 401.5 מ"ר, גג בשטח כולל של 154 מ"ר, משטח בשטח של 22 מ"ר

הערות – נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	היטל השבחה כולל עפ"י שומת המשיבה	היטל השבחה בעת הוצאת היתר בניה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש	היטל השבחה כולל עפ"י שומת המבקש	היטל השבחה בעת הוצאת היתר בניה עפ"י שומת המבקש
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	24/09/2019	₪ 98,557	₪ 49,278	₪ 49,278	₪ 23,342	₪ 11,671	₪ 11,671
פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117	24/09/2019	₪ 360,000	₪ 122,400	₪ 61,200	₪ 35,619	₪ 12,110	₪ 6,055

10.1. עיקרי עמדת גב' אורית שפט, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי:

בהתאם לשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בבית חד-משפחתי בסך של 8,000 ₪ ולאחר הפחתה של 5% בגין בניה דו-משפחתית, שווי מ"ר מבונה בהתאמה לבניה דו-משפחתית הינו בסך 7,600 ₪.

בשוהם זכויות בניה הינן במ"ר קבוע ולא באחוזים ולכן השונות בין חד-משפחתי לדו-משפחתי אינה גדולה.

מקדם שטח שירות 0.6.

חישוב ההשבחה להמרת שטח שירות לשטח עיקרי	
שווי למ"ר אקוי' בממוצע ליחידה צמודת קרקע דו משפחתית	7,600 ₪
מקדם לשטח עיקרי	1
מקדם לשטח שירות	0.6
שטח להמרה במ"ר	32.42
השבחה	**98,557 ₪**
היטל השבחה	**49,278 ₪**

10.1.2. פיצול יחידה קיימת ויצירת יחידה נוספת:

הוצגו נתוני ביקוש לדמי שכירות עבור בתים צמודי קרקע בישוב שוהם כאשר מתקבל ממוצע דמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪.

הובאו בחשבון דמי שכירות של נכסים בישוב שוהם בכלל ובסביבה הנדונה בפרט, תוך הנחה כי ההקלה משביחה את שווי הנכס בגובה הפער הכלכלי מההכנסות הצפויות בשתי החלופות:

חלופה ראשונה: יחידה ראשית במלואה.

חלופה שניה: פיצול היחידה הראשית ל-2 יחידות נפרדות, יחידה אחת מרכזית ויחידה אחת משנית, בניכוי הוצאות תפעול בסך 500 ₪ לחודש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הובאו בחשבון עלויות התאמה הכרחיות להסדרת שתי יחידות נפרדות מתפקדות בסך 40,000 ₪.

שיעור היוון למגורים בשיעור 3% לשנה.

תחשיב היטל ההשבחה בגין פיצול שטח עיקרי ל-2 יח"ד	
דמי שכירות ממוצעים לבתים צמודי קרקע	10,000 ₪
דמי שכירות ממוצעים ליחידת דיור נפרדת בבית צמוד קרקע	3,500 ₪
דמ"ש חודשיים ליחידה שפוצלה	3,500 ₪
דמ"ש ליתרת הבית	8,000 ₪
הפחתת 500 ₪ לחודש בגין הוצא' יחידה מושכרת	11,000 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים כוללים לשתי היחידות	11,000 ₪
דמ"ש שנתיים	132,000 ₪
שיעור היוון לצמיתות	3%
שווי הבית עם היחידה המפוצלת	4,400,000 ₪
שווי במצב קודם - היוון דמ"ש שנתיים ב-3%	4,000,000 ₪
הפרש	400,000 ₪
הוצאות התאמה בנכס הנדון	(40,000 ₪)
השבחה	**360,000** ₪
היטל השבחה 34%	**122,400** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר יהב רשף, שמאי מטעם הבעלים (המבקש):

גובה מבנה עזר עפ"י מדידה פיזית ביום הביקור 2.1 מ' – גובה אשר אינו מהווה גובה תיקני לשטח עיקרי (עפ"י תקנות התכנון והבניה גובה שטח עיקרי מינימלי 2.5 מ').

מניתוח 2 עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע הבנויים בבניה דו משפחתית משכונת הגבעולים עולה כי מתקבל שווי מ"ר אקוי' ממוצע בסך 7,200 ₪.

בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 02/01/2020 בגו"ח 6870/198 ההשבחה חושבה בגישת ההשוואה.

במרבית שומות ההשבחה שנערכות ע"י שמאים מטעם ועדות תו"ב ברשויות נוספות[5] לעניין תיקון מס' 117 ההשבחה מחושבת עפ"י גישת ההשוואה.

[5] הציג שומות שנערכו ע"י שמאי הועדות המקומיות: יהוד-מונסון, כפר יונה, כפר סבא, ראש העין, ראשון לציון, רחובות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.1. התרת שימוש עיקרי במבנה עזר:

עפ"י חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 - הוראת שעה), התשע"ז - 2017 מיום 07/08/2017, עולה כי התרת שימוש בשטחי שירות למטרת עיקרי אין בה בכדי להסיק המרת שטח שירות לשטח עיקרי, כך ניתן להבחין גם בטבלת השטחים בבקשה להיתר הנדונה – שטח מבנה העזר הינו בעמודת שטחי השירות.

אפשרות השימוש כשטח עיקרי במבנה העזר תורמת לשווי השטח הרלוונטי. יחד עם זאת, שטח זה שולי ובנוסף גובהו נמוך מאוד - 2.1 מ', כך שבשקלול כל המרכיבים הובא בחשבון מקדם השבחה 0.1 לתוספת השימוש.

חישוב ההשבחה להתרת שימוש עיקרי במבנה עזר	
שטח מבנה עזר - גובה 2.1	32.42
מקדם השבחה	0.1
סה"כ שטח אקוי'	3.242
שווי מ"ר אקוי'	₪ 7,200
השבחה	₪ 23,342
היטל השבחה	₪ 11,671

10.2.2. פיצול יח"ד:

תחשיב ההשבחה יחושב למרכיב הקרקע בלבד וזאת בכדי למנוע עיוות שווי.

הובא בחשבון מקדם 0.9 לשטח היח"ד המתפצלת בגין עלויות התאמה והכשרת יח"ד חדשה.

כתוצאה מתוספת הצפיפות למעשה נגרמת פגיעה בפרטיות לבית המגורים המקורי ובמיוחד שהשטחים המתפצלים מהווים חלק מקומת הקרקע של בית המגורים המקורי.

מקדם ביטול שוליות על הצד הזהיר ובהתאמה לסביבת הנכס מושא השומה בשיעור 0.15.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חישוב ההשבחה בגין פיצול יח"ד	
שטח יח"ד מתפצלת	52.35
מקדם שווי לשטח עיקרי בגובה 2.1 מ'	0.7
סה"כ שטח אקוי'	36.645
מקדם ביטול שוליות ליח"ד מתפצלת	0.15
מקדם התאמה לפיצול	0.9
שווי מ"ר אקוי'	₪ 7,200
השבחה לפיצול יח"ד	₪ 35,619
היטל השבחה 34%	₪ 12,110
היטל השבחה לתשלום בקבלת היתר 17%	₪ 6,055
היטל השבחה לתשלום במימוש מכר 17%	₪ 6,055

10.2.3. תגובת שמאי המבקש לטענות שמאית המשיבה:

בשימוש בגישת היוון ההכנסות יש להביא בחשבון מס' רב של משתנים, דבר העלול לגרום לעיוות תחשיב ההשבחה.

לעניין שיעור תשואה – בהכרח יש להבחין בין שיעורי התשואה בשני מצבי התכנון, כך שבמצב חדש שיעור התשואה אמור להיות גבוה יותר נוכח הסיכון והפגיעה בפרטיות לעומת המצב הקודם. יתרה מכך יש להבחין בין שיעורי התשואה במצב החדש בין שני טיפוסי הדירות עקב הסיכון הגלום בהשכרת היחידה המתפצלת (לאור נתוני היחידה הנדונה מבחינת גובה וגישה) שיעור התשואה אמור להיות גבוה יותר משיעור התשואה של בית המגורים שנותר ובכל מקרה גבוה יותר מזה שבמצב הקודם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – הנכס מושא השומה מהווה יחידה צפונית בבית מגורים דו-משפחתי. עפ"י היתר הבניה מספר 930189 ומביקור שערכתי בנכס, עולה כי הנכס כולל שתי קומות מגורים הנחלקות לשני מפלסים בכל קומה (4 מפלסים סה"כ). בקומת הקרקע, הכוללת כאמור שני מפלסים, קיימת כניסה חיצונית מאושרת בכל מפלס. ההשבחה נבחנת לאור מימוש בדרך של היתר בניה – הקלה בגין פיצול יח"ד לפי תיקון מס' 117[6].

מטרתו של תיקון מס' 117 לתת מענה להגדלת ההיצע למגורים אל מול הביקוש הגובר. על פי הוראות תיקון מס' 117 דירת המגורים שתיווסף תשמש להשכרה או למגורי קרוב בלבד, כמו כן לא יתאפשר פיצול קנייני ולא יתאפשר שימוש חורג.

תיקון מס' 117 מאפשר פיצול בית המגורים המקורי לכדי שתי יחידות עצמאיות בכפוף לתנאים הקבועים בחוק, תוך הגברת אינטנסיביות השימוש במפלס התחתון אשר מחד מאפשר מתן הזדמנות להשכרת היחידה המפוצלת, המהווה יתרון כלכלי, מאידך פוגע בפרטיות הנכס (לרבות הממ"ד המשותף ל-2 היחידות).

בחנתי את תשריט תכנית הבקשה להיתר ממנו עולה כי גובה היחידה המפוצלת הוא 2.2 מ', אולם מביקור פיזי שערכתי בנכס מושא השומה עולה כי גובה היחידה המפוצלת בפועל הוא 2.1 מ'.

11.2. <u>מצב קודם</u> – בשומתי התבססתי על המצב הקודם כפי הוצג ע"י שמאית המשיבה ואומץ ע"י שמאי המבקש, דהיינו בהתאמה לתכנית גז/במ/10/69 ולתכנית גז/במ/9/69.

<u>מצב חדש</u> – בהתאמה לתכנית הבקשה להיתר מספר 201802562.

לאור זאת ההשבחה תיבחן בגין תוספת השימושים ופיצול היחידה לפי תיקון מס' 117 בלבד.

11.3. <u>גישת השומה העדיפה לבחינת ההשבחה</u> – ישנה מחלוקת עקרונית בין הצדדים בעניין גישת השומה העדיפה לבחינת ההשבחה בנכס מושא השומה בגין פיצול היחידה וזאת נוכח אופי ההקלה הנדונה.

שמאית המשיבה טוענת כי הגישה המתאימה הינה גישת היוון ההכנסות תוך התחשבות במקדמים והפחתות בגין הוצאות תפעול היחידות והתאמה לבינוי קיים היות ומדובר בנכס מניב. לעומתה שמאי המבקש טוען כי הגישה המתאימה היא גישת ההשוואה לנכסים ברי השוואה מסביבת הנכס מושא השומה, תוך התחשבות במקדמי ביטול שוליות והתאמה לפיצול.

במרבית שומות היטלי ההשבחה בגין פיצול יחידה עפ"י תיקון מס' 117, הן מטעם שמאי הועדה והן מטעם שמאים המייצגים בעלי זכויות, שיטת החישוב השכיחה לבחינת ההשבחה הינה עפ"י גישת ההשוואה.

[6] חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017, מיום 07/08/2017, לתקופה של 5 שנים מיום תחילתו של חוק זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו מספר שומות מכריעות בעניין פיצול יחידה עפ"י תיקון מס' 117:

- בשומותיה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לעניין השבחה בגין תיקון מס' 117 בנכסים בגו"ח 6855/39 וגו"ח 6855/38, ההשבחה נבחנה ב-2 גישות תוך מתן משקל מתאים לנתונים שהתקבלו בהתאמה לנכס מושא השומה.
- בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט מיום 19/02/2020 לעניין השבחה בגין תיקון מס' 117 בנכס בגו"ח 6855/87, נקט בגישת ההשוואה לצורך בחינת ההשבחה והשתמש בגישת היוון ההכנסות כבקרה.
- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 27/02/2020 לעניין השבחה בגין תיקון מס' 117 בנכס בגו"ח 6870/496 נקט בגישת ההשוואה לצורך בחינת ההשבחה.
- בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 02/01/2020 לעניין השבחה בגין תיקון מס' 117 בנכס בגו"ח 6870/198 נקט בגישת ההשוואה לצורך בחינת ההשבחה.

עפ"י התקינה השמאית, תקן מס' 2, מיום 07/03/2007 יש לערוך שומות בכל הגישות להן יש תוקף גבוה או בינוני. הגישה בעלת התוקף הגבוה ביחידת דיור צמודת קרקע הינה גישת ההשוואה. לעניין זה יצוין כי קיים תוקף בינוני לגישת העלויות ואילו לגישת היוון ההכנסות כלל לא הוגדר תוקף. לאור זאת ובשל מהות הנכס ואופי ההקלה המבוקשת כאמור, אני סבורה כי יש לערוך את חישוב ההשבחה עפ"י גישת ההשוואה, עם זאת לצורך בקרה ובחינת סבירות התוצאה ערכתי תחשיב בגישת היוון הכנסות בנוסף לגישת ההשוואה.

11.4. <u>אומדן השווי</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 7,600 ₪ ואילו שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 7,200 ₪.

להלן עסקאות מסביבת הנכס מושא השומה[7]:

זיהוי הנכס	יום מכירה	תמורה (₪)	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח רישוי (מ"ר)	בניכוי יזמות (₪)	שווי הבניה (₪)	שווי הקרקע (₪)	שטח אקוי' (מ"ר)	שווי מ"ר אקוי' (₪)
6845-40-2	13/02/2020	4,200,000	1995	184	214.98	3,925,233	1,182,500	2,742,733	356.25	7,909
6845-70-2	16/07/2019	4,000,000	1992	361	234	3,738,317	1,182,500	2,555,817	343.5	7,344
6845-33-1	21/02/2019	3,900,000	1995	214	218.75	3,644,859	1,203,125	2,441,734	348.5	7,206
6845-33-2	26/02/2018	3,950,000	2003	228	232.5	3,691,588	1,278,750	2,412,838	348.5	6,923
								ממוצע במעוגל		**7,350** ₪

[7] הופחת רווח יזמי בשיעור 5%-7% ועלויות בניה בסך 5,500 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן סקירת ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:

- בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט מיום 03/01/2018 בגו"ח 6845/28 רח' הבשור 178, שוהם קבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 06/2016 בסך 7,300 ₪.
- בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא מיום 09/07/2019 בגו"ח 6859/99 רח' שחם 26, שוהם קבעה שווי מ"ר מבונה למועד קובע 06/2016 בסך 7,150 ₪.

לאור ניתוח מספר עסקאות בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות נדרשות, נתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ועיון בשומות מכריעות, אני סבורה כי אומדן השווי בהתאמה לנכס מושא השומה הינו בגבולות 7,350 ₪/מ"ר מבונה, למועד הקובע.

11.5. <u>תוספת שימושים (התרת שימוש עיקרי במבנה עזר)</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין מקדם ההשבחה בגין התרת השימוש העיקרי במבנה העזר.

שמאית המשיבה סבורה כי המקדם הראוי הינו בשיעור 0.4 אשר הינו הלכה למעשה הפער בין שטח עיקרי (מקדם 1) לבין שטח שירות (מקדם 0.6), לעומת זאת שמאי המבקש סבור כי המקדם הראוי הינו 0.1 המשקלל את העובדה כי גובה מבנה העזר בפועל הינו 2.1 (גובה אשר אינו תיקני לעניין שטח עיקרי עפ"י התקנות[8]).

בביקור שערכתי בנכס מושא השומה עולה כי היחידה המפוצלת, הממוקמת במפלס התחתון של קומת הקרקע (מפלס זה כולל את שטח מבנה העזר, שטח המגורים והממ"ד) הינה בגובה 2.1 מ', שהינו נמוך מהקבוע בתקנות. בנוסף, **דלת הכניסה החיצונית ליחידה המפוצלת קיימת מתוקף היתר הבניה המקורי**. דהיינו, במצב קודם שטח מבנה העזר מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים בגובה 2.1 מ', המסווג כשטח שירות הכולל גמישות שימושים נמוכה יותר, לעומת מצב חדש לפיו הותר שימוש עיקרי. לאור זאת הובא בחשבון מבנה העזר במצב קודם במקדם 0.65 ובמצב החדש במקדם 0.8, כלומר מקדם ההשבחה בגין תוספת השימושים יחושב בשיעור 0.15.

11.6. <u>מקדם השבחה בגין פיצול היחידות</u> – האפשרות לפצל את שטח היחידה משפר את אפשרות ההנאה משטח זה. כאמור, ניתן להשכיר את היחידה המתפצלת ולהפיק רווח כלכלי, תוך פגיעה מסוימת בפרטיות. מעיון בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 02/01/2020 בגו"ח 6870/198, קבע מקדם השבחה בשיעור 0.2 בגין פיצול היחידה, כמו כן מעיון בשומות שמאי וועדה, אשר הוצגו ע"י שמאי המבקש, עולה כי מקדם ההשבחה אשר הובא בחשבון בשומותיהם נע בגבולות 0.2 – 0.3. לאור זאת, אני סבורה כי מקדם 0.2 משקף את ההשבחה בגין פיצול היחידות גם בענייננו וזאת בהתייחס לשטח של 52.35 מ"ר המיוחס ליחידת הדיור המתפצלת.

[8] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.7. מקדם התאמה לפיצול – בעקבות פיצול היחידה ישנם מספר גורמים אשר פוגעים בשווי כגון: פגיעה בפרטיות, העובדה כי היחידה אינה סחירה, פחת פונקציונלי, שימוש משותף בממ"ד, עלויות התאמה.

מעיון בשומות מכריעות בסביבת הנכס עולה כי ניתן מקדם הפחתה בגין פרטיות ואי סחירות בשיעור של 3%-5%. בשומותיה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6855/39 וגו"ח 6855/38 קבעה הפחתה לפרטיות בשיעור 3%, בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6855/87 קבע הפחתה לפרטיות בשיעור 5%.

לאור זאת ובבחינת הנכס הנדון, אני סבורה כי מקדם התאמה לפיצול בשיעור של 0.9 מגלם את מכלול הגורמים הפוגעים שצוינו לעיל, לרבות מקדם הפחתה בגין פרטיות ואי סחירות, כפי שטען שמאי המבקש.

11.8. אומדן זכויות מתכלות מכוח הקלה – בהחלטת ועדת ערר מס' הר/85280/17 **יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** מיום 18/12/2019 נקבע כי זכויות שניתנות בהקלה צמודות להיתר והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר. מבחינת דיני התכנון והבניה אין המדובר בזכויות בעלות מעמד שווה.

עפ"י ערר **אביב אורבן**[9], הקלה אינה ניתנת בחלל ריק אלא היא ניתנת במסגרת בקשה להיתר וכחלק ממנו. ככל שהיתר פוקע – פוקעת ההקלה עימו וככל שהמבנה נהרס, אף כאן פוקעת ההקלה.

עפ"י ערר **כגן**[10] והכרעות שמאים מכריעים, לרבות שומה מייעצת שערכתי בגו"ח 6671/110 רחוב החורש מס' 65, כפר שמריהו[11], קיים הבדל שמאי בין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח תכנית שהינן לצמיתות לבין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח הקלה שהינן מתכלות כאמור עם הריסת המבנה שכן הליך בקשה להקלה תלוי בהיתר לבניין הקיים ועם הריסת המבנה יידרש פרסום הקלה מחדש, בכפוף לשמיעת התנגדויות.

במידה ויבקשו לנצל הזכויות הללו, לועדה תהא הסמכות לגבות מחדש היטל השבחה, זאת בניגוד לניצול זכויות הבניה מכח תכניות בניין עיר אשר מוקנות לצמיתות.

לאור זאת ובהתחשב במאפייני הסביבה, במהות הבקשה להקלה, במצב הפיזי של הנכס ובגילו (כ-25 שנים), אני סבורה כי קיים פרק זמן של כ-35 שנים עד לתום תקופת החיים הכלכליים. היוון בשיעור של 5%, המבטא מקדם בשיעור 0.82, הינו סביר בהתאמה לנכס מושא השומה.

[9] ערר (ת"א) 85024/17 **א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 17/12/2019.
[10] ערר (ת"א) 85115/13 **עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 17/12/2019.
[11] בערר מס' הר/85280/17 **יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 18/12/2019.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.9. כאמור, חישוב ההשבחה נערך עפ"י גישת ההשוואה. לצורך בקרה ובחינת סבירות התוצאה בלבד ערכתי גם תחשיב בגישת היוון הכנסות. להלן הנתונים הרלוונטיים שנבחנו לתחשיב ההשבחה בגישה זו:

11.9.1. <u>דמי שכירות ראויים בנכס הנדון</u> – ניתחתי מספר נתוני היצע בסביבת הנכס לשלושת המצבים נדונים בשומה.

א. דמי שכירות בבתים צמודי קרקע לא מפוצלים:

בתים צמודי קרקע לא מפוצלים	
הירדן 16	10,500 ₪
לכיש 135	10,500 ₪
תפן 11	11,000 ₪
יזרעאל 8	10,500 ₪

ב. דמי שכירות בבתים צמודי קרקע מפוצלים יחידה ראשית:

בתים צמודי קרקע מפוצלים יחידה ראשית		
עדולם 61	5 חדרים	8,800 ₪
הבשור 66	5 חדרים	8,300 ₪
הבשור 162	6 חדרים	8,500 ₪
הירדן 50	7 חדרים	8,500 ₪

ג. דמי שכירות בבתים צמודי קרקע יחידה משנית:

בתים צמודי קרקע יחידה משנית		
לכיש 152	37 מ"ר	3,200 ₪
לכיש 3	60 מ"ר	3,500 ₪
הבשור 31	70 מ"ר	3,800 ₪
לכיש 135	48 מ"ר	3,650 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור לעיל ובהתאמה לגובה מושא השומה ושטחי היחידות, הגעתי לכלל דעה כי דמי השכירות הראויים הינם כדלקמן:

סיווג	דמי שכירות ראויים[12]
בתים צמודי קרקע לא מפוצלים	10,000 ₪
בתים צמודי קרקע מפוצלים יחידה ראשית	8,000 ₪
בתים צמודי קרקע יחידה משנית	3,500 ₪

מבדיקה שערכתי בתכנית היתר הבניה הקיים (שאינו כולל חדר שירותים, מקלחת ומטבח בשטח הבנוי בו מתבקשת ההקלה) למול תכנית היתר הבניה המבוקשת, אני מקבלת את עלויות ההתאמה אשר הוערכו ע"י שמאית המשיבה בשומתה בסך 40,000 ₪, שהינן סבירות להתאמות הנדרשות בנכס.

11.9.2. <u>שיעור ההיוון</u> – שמאית המשיבה טוענת כי שיעור ההיוון הן במצב קודם והן במצב חדש זהים, לעומתה שמאי המבקש טוען כי יש להבחין בין מצב קודם לבין מצב חדש וזאת נוכח הסיכון לעניין התפוסה, הגובה הפנימי של היחידה, הגישה והפגיעה בפרטיות. אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקש וסבורה כי במצב חדש יש להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר המתבטא להערכתי בכשליש אחוז, המגלם את מקדם התפוסה, הפגיעה בפרטיות, התחזוקה והגישה ליחידה. לאור זאת, בחישוב ההשבחה בגישת היוון ההכנסות, שיעור התשואה הראוי במצב קודם הינו 3% ואילו שיעור התשואה הראוי במצב חדש הינו 3.34%.

[12] הופחת מקדם משא ומתן בשיעור 5%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלה בגין פיצול יח"ד לפי תיקון מס' 117[13] לשווי הכולל של המקרקעין, למועד קובע 24/09/2019, שהינו מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלה.

12.3. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום הנכס ברחוב לכיש 159, בשכונת "גבעולים" בשוהם.

12.3.2. שטח הקרקע, הטופוגרפיה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. בית המגורים הבנוי בחלקה, שטחו הכולל, התכנון הפנימי, מצבו הפיזי והתחזוקתי העובדה כי דלת הכניסה החיצונית ליחידה המפוצלת קיימת מתוקף היתר הבניה המקורי.

12.3.4. זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, בבחינת מצב קודם כפי שצוין בשומת המשיבה ובשומת המבקש ובמצב החדש עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.3.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

[13] חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017, מיום 07/08/2017, לתקופה של 5 שנים מיום תחילתו של חוק זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. תחשיב ההשבחה בגישת ההשוואה:

13.1.1. **תחשיב השבחה בגין תוספת שימושים**

שטח מבנה העזר	32.42 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,350
מקדם זכויות מתקלות (הקלה)	0.82
השבחה בגין תוספת שימושים	**₪ 29,309**
היטל ההשבחה 50%	**₪ 14,655**

13.1.2. **תחשיב השבחה בגין פיצול יחידה לפי תיקון מס׳ 117**

שטח יח״ד מתפצלת	52.35 מ״ר
מקדם השבחה	0.2
סה״כ שטח אקוי׳	10.47
מקדם זכויות מתכלות (הקלה)	0.82
מקדם התאמה לפיצול	0.9
שווי מ״ר מבונה אקוי׳	₪ 7,350
השבחה בגין פיצול יח״ד	**₪ 56,792**
היטל השבחה 34%	**₪ 19,309**
היטל השבחה בעת הוצאת היתר 17%	**₪ 9,655**
היטל השבחה לתשלום בעת מימוש זכויות 17%	**₪ 9,655**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.2. תחשיב ההשבחה בגישת היוון הכנסות, לצורך בקרה ובחינת סבירות ההשבחה בלבד:

מצב קודם

דמי שכירות יחידה לא מפוצלת לתקופה של 35 שנים	
דמ״ש ממוצעים	10,000 ₪
דמ״ש שנתיים	120,000 ₪
שיעור היוון	3%
שווי דמ״ש לתקופה של 35 שנים	4,000,000 ₪

מצב חדש

דמי שכירות יחידה מפוצלת לתקופה של 35 שנים	
דמ״ש ממוצעים	11,500 ₪
דמ״ש שנתיים	138,000 ₪
שיעור היוון	3.34%
שווי דמ״ש לתקופה של 35 שנים	4,131,737 ₪

חישוב השבחה כולל מקדם תפוסה	
הפרש	131,737 ₪
עלויות התאמה	(40,000 ₪)
השבחה	91,737 ₪
היטל השבחה בעת הוצאת היתר 17%	15,595 ₪

מגישת היוון ההכנסות בניכוי עלויות ההתאמה עולה כי ההשבחה מסתכמת לסך 91,737 ₪. הפער בין הגישות הינו בטווח הסבירות.

לעניין זה יובהר כי ההשבחה שחושבה בגישת היוון ההכנסות, מגלמת הן את תוספת השימושים והן את פיצול היחידה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור ההקלה המבוקשת לפיצול יח״ד לפי תיקון מס׳ 117[14] לשווי הכולל של המקרקעין, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בעת הוצאת היתר בניה	היטל השבחה בעת מימוש זכויות
תוספת שימושים	24/09/2019	₪ 29,309	(50%) ₪ 14,655	-	-
פיצול יחידה לפי תיקון מס׳ 117	24/09/2019	₪ 56,792	(34%) ₪ 19,309	(17%) ₪ 9,655	(17%) ₪ 9,655

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

[14] חוק התכנון והבנייה (תיקון מס׳ 117 – הוראת שעה), התשע״ז-2017, מיום 07/08/2017, לתקופה של 5 שנים מיום תחילתו של חוק זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL