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 6189 חלקה 233 תת חלקה 3

רחוב עוזיאל 48

השכונה הוותיקה, גבעת שמואל

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

תאריך: 20 באוקטובר, 2020
מספר מינוי: 969-2020
מספרנו: 37. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר שגב שי
באמצעות השמאי, מר חנן בראל
בדוא"ל hanan.barel@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל
באמצעות השמאים, מר אברהם לוי ומר יונתן לוי
בדוא"ל h0545223728@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6189 חלקה 233 תת חלקה 3
רחוב עוזיאל 48
השכונה הוותיקה, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 06/07/2020 נערכה שיחת וידיאו 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: מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה – הקלות + שימוש חורג כמכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים, החל מתאריך 22/03/2017.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

02/05/2019[1] – מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלה.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בנוכחות גב' שגב רונית פרח (מבעלי הזכויות בנכס) ביום 14/07/2020 ע"י החתומה מטה ואור שולים, בוגר התמחות ממשרדי.

[1] נדון בשנית בישיבה מס' 2019009 בתאריך 28/11/2019, הוחלט לפטור מתשלום כופר חניה.

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:	יח״ד דרום-מערבית בבית מגורים צמוד קרקע תלת-משפחתי
גוש:	6189
חלקה:	233
תת החלקה:	3
שטח החלקה בשלמות:	449 מ״ר[2] (33/99 חלקים מהחלקה)
שטח בנוי:	213.83 מ״ר[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ עוזיאל 48, השכונה הוותיקה, גבעת שמואל

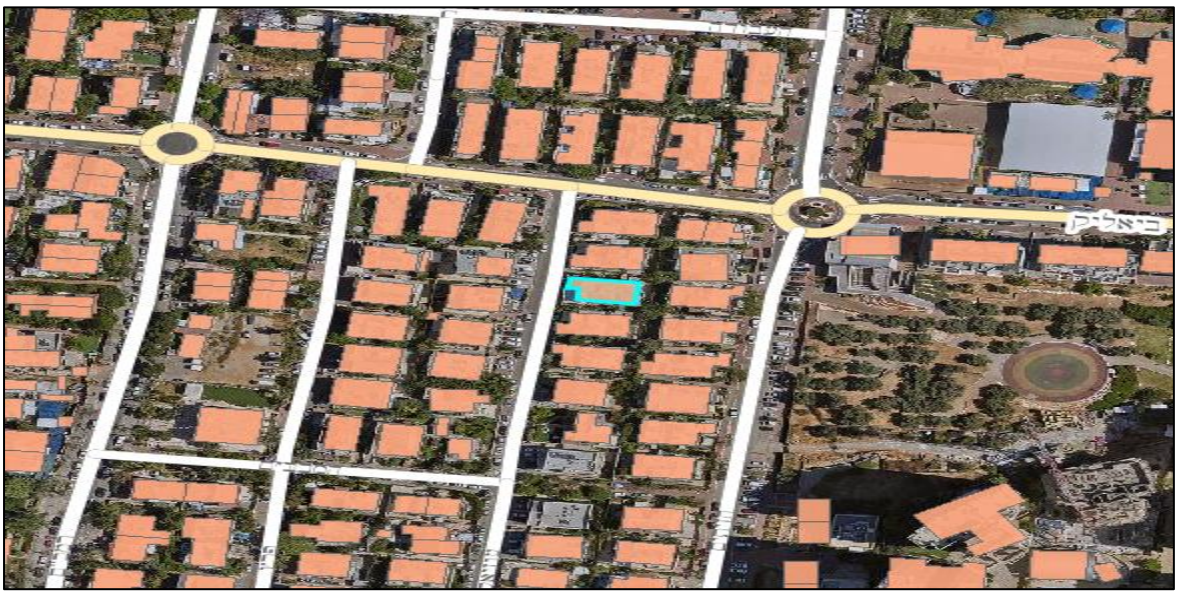
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה הוותיקה, במרכז העיר גבעת שמואל. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה מתחדשת.

5.2. רחוב עוזיאל הינו חד סטרי המנתב תנועה מצפון לדרום, ראשיתו מרחוב ביאליק מצפון.

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

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 27/05/2018.
[3] 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 את תת חלקה 3, חלקה 233 בגוש 6189 שטחה הרשום של החלקה 449 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון – חלקה 232 בגוש 6189 בה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום – חלקה 234 בגוש 6189 בה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח – חלקה 228 בגוש 6189 בה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממערב – רחוב עוזיאל ומעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית בת כ- 16.5 מ׳ לרחוב עוזיאל ועומקה באורך של כ-26.5 מ׳. בחלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע תלת-משפחתי. הנכס מושא השומה מהווה את החלק הדרום-מערבי של החלקה, בעל צורה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית בת כ-8.5 מ׳ לרחוב עוזיאל.

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[4]:</u>

7.1. תכנית **ממ/853**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1820 מיום 05/05/1972.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל"אזור מגורים ב'".

שטח מגרש מינימאלי:	450 מ"ר או כמסומן בתשריט
יחידות דיור:	2 לקומה
שטח בניה מקסימלי לכל יח"ד:	250 מ"ר בקומה אחת לשתי יח"ד כולל מרפסות או 2 קומות 200 מ"ר כל קומה לארבע יח"ד
מס' קומות:	2 קומות או 2 קומות מעל קומה מפולשת בגובה 2.2 מ'
מבנה עזר:	25 מ"ר בקו בנין צדדי 2.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכנים
סככה למכוניות:	12 מ"ר

7.2. תכנית **ממ/3010**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2941 מיום 07/07/1983.

מטרת התכנית: קביעת קווי בנין למקלטים באזור מגורים ב'.

1. במגרשים ריקים או במגרשים שעליהם עומדים לבנות בנין חדש תוך כדי הריסת הקיים: המקלט יבנה בהיקף הבנין.
2. במגרשים בהם קיימים בניינים שאותם מבקשים להרחיב: עפ"י הוראות התכניות הנ"ל וכתוצאה מכך ידרשו הבעלים להוסיף מקלטים – מיקום המקלט ביחס לקוי בנין צד ואחורי יהיה עפ"י דרישת הועדה המקומית, עפ"י הקריטריונים הבאים:
   א. בניה בקיר משותף עם השכנים לאותו מגרש והמגרש האחורי.
   ב. כנ"ל עם השכנים במגרשים הגובלים מצד ומאחור.
   ג. באין הסכמת השכנים – כנ"ל, אך במרחק 2 מ' מגבולות מגרשים גובלים.

[4] עפ"י שומות הצדדים עולה כי הנכס נרכש בשנת 2003.

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

7.3. תכנית **ממ/1/10004**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 03/05/1985.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי המגורים, חל על אזורי המגורים מרחב תכנון מקומי "מרכז".

הוראות בניה ב"אזור מגורים ב'":

תותר בנית מרתף בהתאם לאלטרנטיבות הבאות:

א. בנין צמוד קרקע – בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ובמקום מחסן חיצוני, תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר לכל יח"ד. מותנה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

ב. בנין על קומת עמודים מפולשת – בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ובמקום מחסנים וסככות חיצוניות, עפ"י תכניות מאושרות לכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר. מותנה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ובמסגרת קונטור מבנה המגורים.

7.4. תכנית **ממ/10001**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3237 מיום 11/08/1985.

מטרת התכנית: קביעה כי שטחי גגות המשמשים מרפסות פתוחות ללא קירוי וללא פרגולות לא נכללים באחוזי הבניה לפי תכנית בנין עיר מאושרת.

הוראות כלליות להיתר בניה: סביב מרפסת הגג חובה לבנות מעקה בגובה 1.3 מ' נטו.

7.5. תכנית **ממ/10002**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19/12/1985.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה לגימור גגות.

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה גג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ'.

בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.

בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

7.6. תכנית **ממ/3025**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3327 מיום 01/05/1986.

מטרת התכנית: קרוי החניה ע"י גג בטון שישמש מרפסת פתוחה ללא גג בנוי עבור הדירה הגובלת בחניה, שינוי קומת המסד למרתפים ביתיים בשטח מתווה קומת מגורים.

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

7.7. תכנית **ממ/2/10004**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3654 מיום 04/05/1989.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים, לדירות צמודות קרקע.

הוראות בניה:

א. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. גובה חלונות המרתף יהיה 40 ס"מ בלבד.

ג. חלל המרתף רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

<u>מצב חדש:</u>

7.8. תכנית **ממ/3180**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6563 מיום 12/03/2013.

מטרת התכנית: הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ"ר ליחידת דיור בקומה עליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע.

הוראות בניה:

1. שטח התוספת המותרת יהיה 45 מ"ר לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור לפי הקטן מבניהם. שטח זה יחשב כ"שטח עיקרי".
2. שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות יכלל במניין השטחים (סה"כ 45 מ"ר).

נסיגות מקצה הגג:

חדרי יציאה לגג ומתקנים על הגג ימוקמו בנסיגה של 2.0 מ' מהמעקה. על אף האמור לעיל ניתן יהיה להקים מתקנים מעבר לנסיגה האמורה, בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.40 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הוועדה לצמצם את עומק הנסיגה ל-1.2 מ' מהמעקה.

7.9. החלטת ועדה **מס' 2018081**, אשר ניתנה ביום 02/05/2019 בישיבה מס' 2019004.

פירוט הבקשה: תוספת בניה בקומה א' ובקומה ב' בהקלה – אישור בדיעבד. שימוש חורג במרתף ממגורים למכון קוסמטיקה לתקופה של 10 שנים.

הקלות:

1. שימוש חורג ממגורים למכון קוסמטיקה
2. תוספת שטח 6%.
3. הגדלת תכסית קרקע
4. גובה חלונות מרתף 1 מ' במקום 0.4 מ'.
5. תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף
6. תוספת שטח 2.5% בגים תוספת קומה
7. תוספת קומה בהקלה

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

החלטות:

לאשר הבקשה לשימוש חורג במרתף ממגורים למכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים מתאריך ביקורת מפקח בשטח 22/03/2017 וכן את התוספות בתנאים.

הערה: בישיבה זו הוחלט להשית על בעל הזכויות תשלום כופר חניה.

לאחר החלטת ועדת ערר מס' 519 מיום 13/08/2019 בנושא תוספת חניה או כופר חניה בנכס מושא השומה, נערך דיון חוזר בעניין ביום 28/11/2019 והוחלט שלא לחייב בגין תוספת חניה או כופר חניה.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. היתר בניה מס' **6617** מיום 09/05/1983.

מהות ההיתר: תלת קוטג' + גדרות.

להלן השטחי המבוקשים לבניה:

קומה	קיים	מוצע (מ"ר)
מרתף		42.43
קרקע		188.54
קומה א'		181.62
חדרי גג		38.33
סה"כ		**450.92**

8.2. היתר בניה מס' **7099** מיום 03/10/1984.

מהות ההיתר: תלת קוטג' + גדרות + סככות חניות + קומת מסד.

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
מרתף	42.43	135.73	178.16
קרקע	188.54		188.54
קומה א'	181.62		181.62
חדרי גג	38.33		38.33
בנייני עזר		28	28
סה"כ	**450.92**	**163.73**	**614.65**

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

8.3. תכנית בקשה להיתר בניה מס' **2018081**:

מהות ההיתר: תוספת בניה בדירה מס' 3 בקומה א' ובקומה ב' – הקלה בדיעבד ושימוש חורג ממגורים למכון קוסמטיקה במרתף לתקופה של 10 שנים[5].

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	מקלט (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)	שימוש חורג (מ"ר)	סה"כ הבנין (מ"ר)
מרתף				(9.0)		63.72	63.72
קרקע	54.41		54.41		4.38		58.79
קומה א'	58.55	3.99	62.54				62.54
חדרי גג	12.77	16.01	28.78				28.78
סה"כ	**125.73**	**20**	**145.73**		**4.38**	**63.72**	**213.83**

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק מפנקס רישום מפנקס בתים משותפים מיום 27/05/2018 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש – 6189

חלקה – 233

תת חלקה – 3

שטח חלקה – 449.0 מ"ר (33/99 חלקים מהחלקה)

שטח – 187.27 מ"ר (מרתף,ק,א,ב)

בעלויות – שגב שי ורונית בחלקים שווים

הצמדות – קרקע בשטח של 60.17 מ"ר, חניה בשטח של 12.0 מ"ר, גג בשטח של 10.37 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 43.47 מ"ר, כניסה בשטח של 1.48 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 2.9 מ"ר, ישנן 3 הצמדות נוספות אשר משותפות לתתי חלקה 1-3 (מקלט, חדר, קרקע).

[5] כאמור לעיל, עפ"י דראפט הועדה המקומית עולה כי הוחלט לאשר שימוש חורג לתקופה של 7 שנים החל מיום 22/03/2017, כמו גם משומת המשיבה ולכן ככל הנראה נפלה טעות סופר בתכנית 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

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	המועד הקובע עפ"י שומת המבקש	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
ממ/3180	04/04/2013	לא רלוונטי היות ולא מומשו זכויות מכח תכנית זו	04/04/2013	₪ 16,313
הקלות	28/11/2019	₪ 92,218	02/05/2019	₪ 2,995
שימוש חורג	28/11/2019	₪ 63,126	02/05/2019	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר יונתן לוי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. ההשבחה להקלות:

תכנית ממ/10002 התירה בניה של 23 מ"ר על הגג, תכנית ממ/3180 התירה להגדיל את שטח הבניה ל – 45 מ"ר אבל קבעה נסיגה ממעקה הגג עד ל-1.2 מ' בהתאם לסמכות הועדה המקומית. בפועל קיימת בניה בקומת הגג (ללא היתר) אשר לא ניתנת להכשרה ללא הקלות. בנכס מושא השומה נתבקשו ואושרו הקלות המאפשרות את הכשרת הבניה בקומת הגג.

שטח לחיוב – עפ"י תכנית הבקשה להיתר השטחים הבנויים בפועל הינם 12.77 מ"ר (שטחים הבנויים בהתאם להיתר בניה), מבוקשת תוספת של 16.01 מ"ר. הבניה בקומת הגג נוצלה ע"י הקלות כמותיות בשיעור כולל של 8.5% וניוד שטחי בניה מקומות תחתונות לקומת הגג. לא היה ניתן לנצל שטחים אלו ללא הקלות.

ערכי השווי – העריך שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ וזאת לאחר סקירה של שומות מכריעות[6], תוך התחשבות בהתאמות הנדרשות.

10.1.2. תחשיב ההשבחה להקלות:

תיאור ההשבחה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
ז"ב נוספות	16.01	100%	16.01
אובדן מרפסות	16.01	20%	-3.20
סה"כ שטח אקוי'			12.81
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי'			₪ 8,000
שוליות			90%
ההשבחה			₪ 92,218
היטל השבחה			₪ 46,109

[6] בשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 12/08/2019, בגו"ח 6189/598, לנכס ברח' יהודה הלוי 16, מועד קובע 22/08/2018 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,700 ₪.
בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 06/05/2018, בגו"ח 6189/173, לנכס ברח' פרץ 10, מועד קובע 22/08/2018 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 8,500 ₪ (בבדיקה שערכתי עולה כי שומה זו הינה מתאריך 06/05/2019 – א.ג).
בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 31/10/2018, בגו"ח 6189/494, לנכס ברח' קרפל ליפא 10, מועד קובע 14/12/2017 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,500 ₪.

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

10.1.3. ההשבחה לשימוש חורג:

שימוש חורג למכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים, בקומת המרתף. שטח שימוש חורג מבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינו 63.72 מ"ר.

נתוני דמ"ש מצב תכנוני קודם – הוצגו נתוני ביקוש לדירות מגורים בסביבת הנכס כפי שפורסמו בלוחות נדל"ן, סמוך למועד עריכת השומה:

כתובת	מס' חדרים	קומה	דמ"ש חודשיים מבוקשים (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים למ"ר (₪)
הר מאיר בן אילן 9	2.5	קרקע	4,350	65	67
דוד בן גוריון 9	3	3	3,850	74	52
הזיתים 9	2	קרקע	3,200	50	64
עוזיאל 23	5.5	1	6,800	170	40
י.ל פרץ 20	3	קרקע	5,100	70	73
דוד בן גוריון 11	3.5	6	4,900	72	68
דוד בן גוריון 10	3	3	4,300	72	60
ערכי ביקוש מייצגים למ"ר ממוצע בדירת מגורים				82	60

מניתוח הנתונים שלעיל נתקבלו דמ"ש חודשיים בסך 60 ₪/מ"ר. בהתאם למיקום השטח בקומת המרתף ולשוליות ניתן מקדם אקוי' בשיעור 0.5, כך שדמ"ש במצב התכנוני הקודם הוערכו בסך 30 ₪/מ"ר לחודש.

נתוני דמ"ש מצב תכנוני חדש – הוצגו נתוני ביקוש משרדים וקליניקות בסביבת הנכס כפי שפורסמו בלוחות נדל"ן, סמוך למועד עריכת השומה:

כתובת	קומה	דמ"ש חודשיים מבוקשים (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים למ"ר (₪)
דוד בן גוריון 18	1	5,704	90	63
דוד בן גוריון 18	1	-	92	65
גבעת שמואל - קליניקה	קרקע	4,750	50	95
גבעת שמואל	1	-	150	65
דוד אלעזר - קליניקה	קרקע	5,500	50	110
ערכי ביקוש מייצגים למ"ר בקליניקה			86	70

מניתוח הנתונים שלעיל מתקבלים דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר בסך 70 ₪. בהתאמה למיקום השטח בקומת המרתף ולשימוש כקליניקה הוערכו דמ"ש חודשיים בסך 50 ₪ 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

10.1.4. תחשיב ההשבחה לשימוש חורג:

שטח מבוקש לשימוש חורג (מ״ר)	63.72
תקופת השימוש חורג (שנים)	7
מצב חדש	
דמ״ש חודשיים ראויים למ״ר קליניקה בקומת מרתף	50 ₪
שיעור היוון	7%
סה״כ מצב חדש	206,040 ₪
מצב קודם	
דמ״ש חודשיים ראויים למ״ר קליניקה בקומת מרתף	30 ₪
שיעור היוון	3%
סה״כ מצב קודם	142,918 ₪
ההשבחה	63,126 ₪
היטל ההשבחה	31,563 ₪

10.2. עיקרי עמדת מר חנן בראל, שמאי מטעם הבעלים (המבקש):

10.2.1. שטחי הבניה בקומת הגג – מכח תכנית ממ/10002 הנכס מושא השומה פטור מתשלום השבחה עד לשטח בניה של 23 מ״ר בחדר היציאה לגג (זאת מכיוון שהנכס נרכש בשנת 2003 לאחר אישור תכנית ממ/10002). תכנית ממ/3180 מרחיבה את זכויות הבניה על הגג מעבר ל-23 מ״ר. המועד הקובע בחישוב ההשבחה בקומת הגג הינו מועד אישור תכנית ממ/3180 (04/04/2013) ולא מועד אישור ההקלות. ההקלה בקומת הגג הינה בגין ביטול נסיגה ממעקה. לעניין זה טוען כי באישור המהנדס ניתן לקבל נסיגה של 1.2 מ׳ ממעקה הגג ואילו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי לא קיימת נסיגה ממעקה הגג בחזית הדרומית, לפיכך יש לחשב את ההשבחה לשטח הנסיגה שבוטל וזאת נכון למועד אישור ההקלה (02/05/2019).

הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.8 בגין בניה קלה של חדר יציאה לגג וזאת בהתאמה לקביעתו של השמאי המכריע ארז כהן בשומתו מיום 05/06/2017 ברחוב הרימון 8, גו״ח 6191/56.

הובא בחשבון מקדם התאמה לגובה חדר יציאה לגג בשיעור 0.8, זאת היות ומדובר בחדר יציאה לגג בגובה 2.3 מ׳.

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

10.2.2. שימוש חורג בקומת המרתף – הקליניקה אינה כוללת כניסה נפרדת/חיצונית, נוכח האמור נגרם הפסד שימושים ונפגעת פרטיות בית המגורים.

הקליניקה מושא השומה מהווה עסק פטור אשר אינו פעיל במשך כל היום, אינטנסיביות השימוש בקליניקה אינה גבוהה, לפיכך יש להביא הפחתה מדמי השכירות המשולמים במשרדים בסביבה לנכס מושא השומה.

מבחינה כלכלית עולה כי אין בשימוש כקליניקה משום השבחה לעומת שימוש כמגורים במרתף, מסקר שהוצג הגיע לכלל דעה כי דמ"ש למגורים גבוהים מדמ"ש לקליניקה ולכן לא קיימת השבחה בגין השימוש חורג ממגורים בקומת המרתף לקליניקה.

10.2.3. ערכי השווי –

1. שווי מ"ר אקוי' למועד קובע של תכנית ממ/3180 (04/04/2013) – העריך שווי מ"ר אקוי' לנכס מושא השומה בסך 6,300 ₪, התבסס על השומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
נורית ג'רבי	בר אילן 8	6189/550	04/04/2013	6,500
דנה שיחור	בן יוסף 21	6189/326	04/04/2013	5,200
אייל יצחקי	רמב"ם 11 א'	6189/855	04/04/2013	5,500
תמיר שדה	חנה סנש 16	6189/500	04/04/2013	6,500
יעקב פז	גוש עציון 20	6189/611	04/04/2013	6,500
בועז קוט	לוחמי הגטאות 5	6189/924	04/04/2013	6,500
ארז כהן	יהודה הלוי 67	6189/570	04/04/2013	6,500

2. שווי מ"ר אקוי' למועד אישור החלטת הועדה (02/05/2019) – העריך שווי מ"ר אקוי' לנכס מושא השומה בסך 8,000 ₪, התבסס על השומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)
גבע בלטר	יהודה הלוי 16	6189/598	22/08/2018	7,700
אייל יצחקי	פרץ 10	6189/173	22/08/2018	8,500
ארז כהן	קרפל ליפא 10	6189/494	14/12/2017	7,500

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

3. דמי שכירות למגורים בקומת המרתף – העריך דמי שכירות למ״ר מגורים בקומת המרתף בסך 40 ₪ וזאת מניתוח דמי שכירות לבתי מגורים ב״שכונה הותיקה״ גבעת שמואל, עפ״י ניתוח נתוני ההשוואה כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח מדווח	חדרים	קומה	דמי שכירות (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)
08/03/2019	יהודה הלוי 69	90 מ״ר	3.5	קרקע	5,500	61
09/02/2019	יצחק שדה 9	70 מ״ר	3	קרקע	4,700	67
28/07/2018	יהודה הלוי	85 מ״ר	2	קרקע	6,250	74
21/06/2018	יהודה הלוי 66	90 מ״ר	4	קרקע	5,700	63
18/04/2018	אהרון 2	90 מ״ר	4	קרקע	7,000	78
ממוצע דמ״ש למ״ר בנוי (מדווח)						**69**

4. דמי שכירות קליניקה בקומת מרתף – העריך דמי שכירות לקליניקה אשר אינה כוללת כניסה נפרדת ושאינה פעילה במהלך כל היום בסך 29 ₪ וזאת מניתוח דמי שכירות לקליניקות ומשרדים בגבעת שמואל, עפ״י ניתוח נתוני ההשוואה כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח מדווח (מ״ר)	חדרים	קומה	דמי שכירות (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)
30/04/2019	סמטת רחל	20	1	קרקע	1,000	50
17/11/2018	הזיתים 96	66	2	3	5,000	76
29/08/2019	גוש עציון 11	69	3	1	3,519	51
27/07/2018	רחבעם זאבי 2	30	1	2	2,600	87
19/07/2018	גוש עציון 11	130	6	1	7150	55
ממוצע דמ״ש למ״ר בנוי (מדווח)						**64**

10.2.4. תחשיב ההשבחה בגין תכנית ממ/3180:

מצב קודם	
שטח חדר יציאה לגג במ״ר בהתאם לתכנית ממ/10002	23
מצב חדש	
שטח חדר יציאה לגג בהתאם לתכנית הבקשה	28.78
שטח חייב בהיטל השבחה	5.78
מקדם אקוי׳ (בקיזוז מקדם מרפסת גג)	0.7
מקדם התאמה לגובה חדר היציאה לגג	0.8
מקדם התאמה בגין חדר יציאה לגג הכולל בניה קלה	0.8
סה״כ שטח אקוי לחיוב	2.59
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,300
סה״כ השבחה	₪ 16,313
היטל השבחה	₪ 8,157

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

10.2.5. תחשיב ההשבחה בגין הקלה – ביטול נסיגה ממעקה הגג:

נסיגה ממעקה הגג בהתאם להמלצת מהנדס העיר	1.2 מ'
אורך ביטול הנסיגה (חזית דרומית)	3.9 מ'
שטח ביטול הנסיגה על הגג	4.68 מ"ר
מקדם אקוי' לביטול נסיגה	0.1
מקדם התאמה בגין חדר יציאה לגג הכולל בניה קלה	0.8
סה"כ שטח אקוי' לחיוב	0.37 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
סה"כ השבחה	₪ 2,995
היטל השבחה	₪ 1,498

10.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:

10.3.1. בהתאם להוראות החוק והפסיקה יש לבחון את הבקשה להיתר ולאמוד את היטל ההשבחה הנדרש בה. זכויות הבניה המבוקשות למימוש עפ"י הבקשה להיתר הבניה הינם כתוצאה מהקלה כמותית בשיעור 6%, הקלה לתוספת קומה בשיעור 2.5% וניוד זכויות שלא ניתן לממש במסגרת קווי הבניין.

במקרה הנדון הוכשרו חריגות בניה קיימות, הבנויות בקו 0 למעקה הגג (בחריגה מהמותר), כלומר לא ניתן לנצל שטחים אלה מכח תכנית ממ/10002 ו/או ממ/3180 אלא בכפוף להקלות התכנוניות שאושרו.

מימוש זכויות מכח תכנית ממ/3180 – המבקש לא מימש זכויות מכח תכנית זו במסגרת הבקשה להיתר, היות ומימוש זכויות מכח תכנית זו מחייב הריסה של כ-8.5 מ"ר הבנויים בחריגה בקומת הגג.

בתחשיב ההשבחה של שמאי המבקש הושמטו ההקלה התכנונית והקלה לתוספת קומה וזאת מסיבה שאינה ברורה (המבקש ביקש אותם בעצמו, הם אלו שנדונו בבקשה להיתר).

הוצג ערר גינזבורג[7] ממנו עולה, בין היתר:

"לו סברה העוררת כי הליך ההקלה אינו נחוץ היה עליה להימנע מלהגישו ככזה, ולו הייתה הועדה המקומית מסרבת לבקשת העוררת על רקע עמדתה בדבר הצורך בהקלה – הייתה הדרך פתוחה בפני העוררת להגיש ערר על סירוב זה בפני ועדת הערר לרישוי הפועלת מכוח סעיף 12 א לחוק התכנון והבניה".

[7] ערר תא/85002/14 **גינזבורג משה ואחרים נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב**, ניתן ביום 30/12/2015.

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

בנוסף הוצג ערר בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ[8] (להלן "ערר בזק") ממנו עולה, בין היתר:

"מוצאים אנו קושי של ממש בהימנעותה של העוררת מתקיפת החלטת הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש החורג בנתיב הקבוע לכך בחוק. אם אכן סברה העוררת כי השימוש המבוקש למסחר הינו שימוש התואם את התכניות התקפות, כי אז דרך המלך לתקיפת קביעתה של הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג הינה בהגשת ערר בפני ועדת ערר לפי סעיף 12א לחוק".

נטען כי אף אם גישת שמאי המבקש נכונה, חזקה עליו לפעול בדרך של רישוי ובדיקה תכנונית. עוד הוסיף כי לא ניתן לממש את הבניה שנעשתה מכח תכניות הגגות ולכן היה צורך לאשרה בדרך של הקלה.

10.3.2. מקדמי הפחתה לבינוי קיים – הפנה לערר פוגל ושות'[9] וכן ל-6 שומות מכריעות[10] מהן עולה כי במידה ומדובר במקרקעין בנויים כפי שטוען שמאי המבקש יש לאמוד את ההשבחה תוך התייחסות למקדמי הפחתה בגין הבינוי הקיים ולהשתמש בערכי שווי מ"ר בנוי ולא לפי מ"ר מבונה.

10.3.3. שוליות שטחים ואינטנסיביות שימוש – שטח בית המגורים הינו כ-210 מ"ר סה"כ. שטח עילי כולל של כ-150 מ"ר ומרתף בשטח בנוי של כ-64 מ"ר. במצב דברים זה אינטנסיביות השימוש בקומת המרתף נמוכה ומחייבת התאמת שוליות. ההשבחה כתוצאה מההקלה התכנונית מאפשרת את ביטול השוליות.

[8] ערר תא/85011/14 **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**, ניתן ביום 07/01/2015.
[9] ערר תא/85028/15 **פוגל ושות' ג.מ.ב.ה. ושות' חברה לניהול רכוש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**, ניתן ביום 18/10/2017.
[10] שומותיה של השמאית המכריעה פריאל דורית בגו"ח 7093/533 רח' מנורת המאור 3 ובגו"ח 7431/1 רח' יוסף הנשיא 4 מתאריך 11/01/2018;
שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6544/41 רח' לוטוס 14 מתאריך 13/04/2014;
שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא בגו"ח 6497/401 רח' יאיר שטרן 59ב מתאריך 31/01/2012;
שומתו של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 7077/23 רח' המסגר 43-41 מתאריך 01/07/2018;
שומתו של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 6156/520 רח' אלוף דוד 11 מתאריך 17/12/2014.

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>

הנכס מושא השומה מהווה יח"ד דרום מערבית בבית מגורים צמוד קרקע תלת-משפחתי. בתאריך 02/05/2019 אושרו מספר הקלות וכן שימוש חורג בקומת המרתף לתקופה של 7 שנים, החל מתאריך 22/03/2017.

11.1. <u>המועד הקובע</u> – ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע למועד הקובע לאישור ההקלות והשימוש החורג, שמאי המשיבה סבור כי המועד הקובע הינו 28/11/2019 ואילו שמאי המבקש סבור כי המועד הקובע הינו 02/05/2019. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בסעיף 4 (7) נקבע:

"השומה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג..."

מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע של ההקלות והשימוש החורג הינו מועד אישורם ע"י הוועדה המקומית.

בהחלטת ועדת ערר מס' 310/15/48 **אפרים מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** נקבע כדלקמן:

> **"מועד אישור ההחלטה הצית את אירוע המס והקים את החבות הרעיונית בתשלום ההיטל. המועד בו חודשה ההחלטה איננו מהווה אירוע מס נוסף ובוודאי לא אירוע מס חדש ועל כן כל זמן שההחלטה הראשונית למתן ההקלה עומדת בתוקפה, הרי שיש לראות בה את המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה".**

מעיון בפרוטוקול הדיונים אשר עסקו בנכס מושא השומה (דיון ראשון מיום 02/05/2019 וכן דיון שני מיום 28/11/2019) עולה כי ההקלות והשימוש החורג אושרו בדיון הראשון, לפיכך המועד הקובע הינו 02/05/2019.

11.2. <u>השבחה בגין ההקלות</u> – ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים בגין אלו הקלות יש לחייב את המבקש, שמאי המשיבה טוען כי עלינו לבחון את תכנית הבקשה להיתר ואת זכויות הבניה המבוקשות למימוש עפ"י הבקשה להיתר ולאמוד את היטל ההשבחה הנדרש בהתאם להקלות המבוקשות, מנגד שמאי המבקש טוען כי יש להתייחס למצב קודם (חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכח תכנית ממ/10002) לעומת מצב חדש (ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של עד 45 מ"ר מכח תכנית ממ/3180) ומבחינת הקלה יש לחייב בגין ביטול נסיגה ממעקה הגג בלבד.

עפ"י דראפט הועדה וכן מתכנית הבקשה להיתר, ההקלות המבוקשות ומאושרות הן הקלה של 6% לתוספת אחוזי הבניה והקלה של 2.5% בגין תוספת קומה, כפי שאף עולה משומת שמאי המשיבה.

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

יפים לעניינו הדברים שנכתבו בע"א 14/05 + 13/05 **מגדלי רותם שני (2001) בע"מ**[11]:

"כאשר הבעלים או היזם פונה אל הועדה בהליך של בקשת הקלה, והועדה נותנת לו הקלה מתוקף סמכותה לפי סעיף 147 לחוק, אין המבקש יכול להישמע, בדיעבד, בטענה כי הועדה היתה מוסמכת לאשר את השינויים שנעשו גם מכח סמכותה לפי תקנון התב"ע...לו נתבקשה המשיבה ו/או ועדת הערר להפעיל את שיקול דעתה מכח תקנון התב"ע, היתה יכולה לקבוע אם הוספת קומה היא בגדר הסמכות אם לאו, ואם ראוי ונכון להפעיל את הסמכות כפי שהתבקש. כאשר המערערת נמנעה מלכתחילה לבקש את המשיבה להפעיל סמכות זו, ופנתה אליה באמצעות אנשי המקצוע מטעמה בהליך של בקשה להקלה, אין היא רשאית לנסות להלביש את ההקלה שניתנה, בדיעבד, באצטלא של הפעלת "סמכותה הטבועה" של המשיבה לפי התב"ע, ובכך לכפות עליה הר כגיגית. יתר על כן: המערערת מנועה מלהעלות טענה זו במסגרת הדיונית של ערר על החלטת שמאי מכריע, שסמכותו מוגדרת מלכתחילה בסעיף 14 לתוספת השלישית כהכרעה "שומתית" בין עמדות השמאים משני הצדדים, לעניין קיום וגובה ההשבחה, ולא בשאלה המשפטית של הצורך להיזקק להליך של הקלה."

מעיון בדברי בש"א 165449/06 **חסיד אברהם ואח' נ' הוועדה לתכנון ולבנייה בת - ים**[12], נקבע כדלקמן:

"השמאי המכריע אינו ערכאת ערעור על החלטת הועדה המקומית. הייתה זו הועדה המקומית שאישרה בהחלטתה את הבקשה לשימוש חורג. גם אם לדעת המערערת הבקשה להיתר לשימוש החורג הוגשה בטעות ובהיסח דעת מומחי המערערים עדיין, הדיון בשאלת הצורך בהיתר כזה, הינה בפני הועדה המקומית ולאחר מכן ערר לועדת ערר על פי החוק (סע' 212 לחוק) השמאי המכריע דן בנושא ההשבחה בתחום, מומחיותו דהיינו בשאלת עלית ערך המקרקעין בגין תוכניות משביחות או השימוש החורג שאושר. בשאלה העקרונית, המשפטית, לצורך בהקלה או בהיתר לשימוש חורג, לעניין השימושים המבוקשים, חסר השמאי המכריע כל סמכות הכרעה."

[11] ע"א 14/05 + 13/05 (בית משפט השלום, כפר סבא) **מגדלי רותם שני (2001) בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה**, ניתן ביום 09/02/2006.

[12] בש"א 165499 **חסיד אברהם ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה בת ים**, ניתן ביום 07/11/2006.

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

בהחלטת ועדת ערר תא/85011/14 בעניין **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ**, נקבע כדלקמן:

> ***"מוצאים אנו קושי של ממש בהימנעותה של העוררת מתקיפת החלטת הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג בנתיב הקבוע לכך בחוק. אם אכן סברה העוררת כי השימוש המבוקש למסחר הינו שימוש התואם את התכניות התקפות כי אז דרך המלך לתקיפת קביעתה של הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג הינו בהגשת ערר בפני ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק.... אכן נדרשים אנו לא אחת לשאלות האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה, אגב שאלות המתעוררות בערר היטל השבחה, ולו בשל הגדרות התוספת השלישית למונחים "השבחה" ו"מימוש זכויות" ואולם הסמכות לבטל החלטה בדבר שימוש חורג נתונה בידי ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק, ולא ניתנה בידנו...הימנעות מהגשת הערר לועדת הערר לפני סעיף 12א' לחוק מסרבלת איפוא את ההליכים, פוגעת ביעילותם ואף בוודאות התכנונית."***

לאור האמור לעיל, למבקש עמדה האפשרות עפ"י חוק להגיש ערר, זוהי דרך המלך לתקיפת קביעתה של הועדה המקומית. הסמכות לבטל החלטה בדבר שימוש חורג ו/או הקלה אינה נתונה בידי שמאי מכריע, כי אם בידי ועדת ערר. ביטול הקלות או חיוב בגין הקלה בנסיגה מקווי בניין (אשר לא עברה בצינורות התכנונים המקובלים ולראיה אף לא פורסמה בגינה הודעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965) אינה בסמכות שמאי מכריע.

למעלה מן הצורך אציין כי במידה שהמבקש מעוניין לבדוק היתכנות תכנונית לניצול זכויותיו מכח תכנית ממ/10002 ותכנית ממ/3180 היה עליו לעשות זאת במסגרת ההליך המקובל מול הועדה המקומית ולא במסגרת הליך של שומה מכרעת.

לסיכום, בשומה זו אתייחס להקלות אשר פורסמו ואושרו בישיבת הועדה המקומית מתאריך 02/05/2019, דהיינו תוספת שטחים של 16.01 מ"ר בקומת הגג, בהתחשב בהפחתה בגין שוליות בשיעור 0.9 ובניכוי מרפסת הגג במקדם 0.2[13], כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה.

11.2.1. מקדם התאמה לבניה קלה – שמאי המבקש מתבסס על שומתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 05/06/2017 ברחוב הרימון 8, גו"ח 6191/56 לפיה ניתן מקדם התאמה לבניה קלה בשיעור 0.8. בחנתי את השומה המכרעת ממנה עולה כי במקרה האמור, הועדה המקומית אישרה תוספת חדרים על הגג מחומר קל ולכן מקדם השווי לפרגולה הסגורה שקבע השמאי המכריע הינו 0.8, זאת היות ולטענתו ניתן לראות את החלטת הועדה כ"מימוש חלקי" של הזכויות. בעניינו, בחירתו של המבקש לבנות את חדר הגג בבניה קלה הינה סובייקטיבית ואני סבורה כי אין להביא בחשבון מקדם התאמה בגין בניה קלה שאינו מהווה את השימוש המיטבי.

[13] מעיון במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל, פברואר 2017 (להלן: "מחקר דלפי") בנושא מקדם באחוזים לשווי מ"ר מרפסת גג לחדר יציאה לגג עולה כי המקדם הראוי הינו 0.2.

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

11.2.2. מקדם התאמה לגובה – שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגובה הגג בשיעור 0.8. מתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה חדר הגג הינו 2.4 מ׳. מבדיקה שערכתי בתיקי בנין והיתרי בניה של מספר נכסים בסביבת הנכס מושא השומה עולה כי גובה חדרי הגג הינם בטווח של 2.25 מ׳ – 2.5 מ׳.

בשומתו של השמאי המכריע בצלאל קציר מיום 24/07/2016, בגו״ח 6189/494, לנכס ברח׳ קרפל ליפא 10, ניתן מקדם השבחה בשיעור 0.05 בגין הגבהת חדרי היציאה לגג מגובה של 2.5 מ׳ לגובה של 2.7 מ׳.

לאור האמור, ובהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו, אני סבורה כי בגין חדר גג בגובה של 2.4 מ׳ יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.9.

<u>שווי מ״ר מבונה למועד קובע 02/05/2019</u> – שמאי הצדדים העריכו מ״ר מבונה אקוי׳ נכון למועד קובע בסך 8,000 ₪ וזאת בהתבסס על 3 שומות מכריעות[14] מסביבת הנכס מושא השומה. עיינתי בשומות המכריעות אשר הוצגו, בשומות הצדדים וכן בשומתו של השמאי המכריע יעקב פז בגו״ח 6189/246 מיום 19/04/2020 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪ למועד קובע 31/01/2019 והגעתי לכלל דעה כי בהתאמה לנכס מושא השומה, תוך התחשבות בהתאמה לזמן, שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪, כפי שנקבע בשומות הצדדים הינו סביר ואני מקבלת אותו.

11.3. <u>שימוש חורג בקומת המרתף ממגורים למכון קוסמטיקה</u> – המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין זה נסובה בעיקרה סביב מקדמי ההתאמה הראויים בין דמ״ש למ״ר בנוי מגורים עילי לבין דמ״ש למ״ר בנוי מגורים בקומת המרתף וכן סביב ההתאמה בין דמ״ש למ״ר קליניקה/משרד עילי בסביבת הנכס לבין קליניקה בקומת המרתף. שמאי המשיבה סבור כי מקדם ההתאמה הראוי למ״ר מגורים הינו בשיעור 0.5 וזאת בהתחשב בשוליות ואילו שמאי המבקש העריך את מקדם ההתאמה בשיעור של כ-0.58. בנוסף, שמאי המשיבה העריך בשומתו מקדם התאמה לקליניקה בשיעור של כ-0.71 ואילו שמאי המבקש בשיעור של כ-0.45.

מעיון במחקר דלפי שנערך ע״י לשכת שמאי המקרקעין בישראל, פברואר 2020, בנושא מקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ״ר בקומת המרתף בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ״ר עיקרי מסחר בקומת קרקע הוא 1, עולה כי המקדם הראוי הינו 0.54. בנוסף, עולה כי מקדם ההתאמה הראוי למ״ר שטח מגורים בנוי בקומת מרתף לעומת קומת הקרקע הינו 0.6.

[14] בשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 6189/598 מיום 12/08/2019 קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 7,700 ₪ למועד קובע 22/08/2018;
בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 6189/173 מיום 06/05/2019 קבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪ למועד קובע 22/08/2018;
בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6189/494 מיום 31/10/2018 קבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,500 ₪ למועד קובע 14/12/2017.

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

במקרה הנדון, השימוש החורג הינו למטרת מכון קוסמטיקה והגישה אליו, כפי שעולה מתכנית היתר הבניה ומהביקור בנכס מושא השומה, הינו דרך מפלס קומת הכניסה של בית המגורים - בין המטבח לסלון, דבר היוצר פגיעה בפרטיות ובשימושים. לאור זאת, אני סבורה כי בחישוב דמ"ש בקומת המרתף כמכון קוסמטיקה יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.54. בגין שטח המגורים בקומת המרתף בהתחשב במאפייניו, לרבות מיקום וגובה, אני סבורה כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.5.

11.3.1. <u>שווי דמ"ש מגורים (מצב קודם)</u> –

להלן יוצגו דמ"ש מבוקשים מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע:

כתובת	שטח מדווח (מ"ר)	חדרים	קומה	דמי שכירות (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
חיים נחמן ביאליק 28	60	3	1	4,000	67
דוד בן גוריון 1	70	3	3	3,900	56
אהרון 9	58	3	1	3,500	60
דוד בן גוריון 6	89	3	4	4,900	55
דוד בן גוריון 11	80	4	10	4,500	56
ארלוזורוב 24	75	4	1	4,300	57
				ממוצע	59
				התאמה למו"מ 5%	56
				מקדם התאמה לקומת מרתף	0.5
				דמ"ש למ"ר לאחר התאמות	28

11.3.2. <u>ערכי שווי דמי שכירות למשרדים (מצב חדש)</u> –

להלן יוצגו דמ"ש מבוקשים מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע:

כתובת	שטח מדווח (מ"ר)	חדרים	קומה	דמי שכירות (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
דוד בן גוריון 18	92	-	1	5,000	54
דוד בן גוריון 18	90	-	1	5,704	63
הזיתים 96	66	2	3	5,000	76
הזיתים 96	130	6	2	8,500	65
				ממוצע	65
				התאמה למו"מ 5%	61
				מקדם התאמה לקומת מרתף	0.54
				דמ"ש למ"ר לאחר התאמות	33

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

11.3.3. <u>שיעורי היוון</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון 7% למכון קוסמטיקה וכן שיעור היוון של 3% למגורים.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לנכסים מניבים המחצית הראשונה של שנת 2019 עולה כי שיעור התשואה המקובל למשרדים הינו 7.1% ובמסחר הינו בשיעור 7%, לכן שיעור ההיוון אשר הביא בחשבון שמאי המשיבה מקובל עלי. באשר לשיעור ההיוון דמ"ש מגורים ולדחיה, שיעור היוון של 3% סביר ואף הינו בהתאמה לקביעתי בשומה מכרעת גו"ח 6845/43 רח' לכיש 159, שוהם, מיום 23/06/2020.

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 ההקלות והשימוש החורג לשווי הכולל של המקרקעין, למועד קובע 02/05/2019, שהינו מועד החלטת הועדה המקומית לאישורם.

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

12.3.1. מיקום הנכס ברחוב עוזיאל 48, בשכונה הותיקה, גבעת שמואל.

12.3.2. שטח הקרקע, הטופוגרפיה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. בית המגורים הבנוי בחלקה, שטחו הכולל, התכנון הפנימי, מצבו הפיזי והתחזוקתי והעובדה כי הנגישות למכון הקוסמטיקה (השימוש החורג) מתבצעת דרך מפלס קומת הכניסה של בית המגורים תוך פגיעה בפרטיות.

12.3.4. זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות.

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.

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 השבחה בגין הקלות:**

מצב קודם

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מרפסת גג	16.01 מ"ר	0.2	1	₪ 8,000	₪ 25,616

מצב חדש

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	מקדם גובה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
חדר יציאה לגג	16.01 מ"ר	1	0.9	0.9	₪ 8,000	₪ 103,745

ההשבחה	₪ 78,129
היטל ההשבחה	₪ 39,064

13.2. **תחשיב ההשבחה בגין שימוש חורג כמכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים, החל מתאריך 22/03/2017:**

מצב קודם

שטח שימוש חורג (מ"ר)		63.72
דמ"ש חודשיים למ"ר		₪ 28
דמ"ש חודשיים למגורים בשטח השימוש החורג		₪ 1,784.16
דמ"ש שנתיים למגורים בשטח השימוש החורג		₪ 21,409.92
שווי לצמיתות	i=3%	₪ **713,664**

מצב חדש

תיאור	שווי לצמיתות	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שנים	שווי
מכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים		₪ 25,233	7.0%	7	₪ 135,989
שווי דירת המגורים בדחייה	₪ 713,664		3.0%	7	₪ 580,274
סה"כ שווי לשימוש חורג + דירת המגורים דחויה					₪ **716,263**

ההשבחה	₪ 2,599
היטל ההשבחה	₪ 1,299

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 בנכס מושא השומה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	02/05/2019	₪ 78,129	₪ 39,064
שימוש חורג כמכון קוסמטיקה לתקופה של 7 שנים החל מתאריך 22/03/2017	02/05/2019	₪ 2,599	₪ 1,299

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

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