המבקשת:

בית פז השקעות בע"מ

ע"י הא' סם רובל ויניב אסולין, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין- מכבים- רעות

ע"י השמאים דני טרשנסקי והגב' איריס איינהורן, שמאי מקרקעין.

תאריך: 13/3/2019

מספרנו: 8036.18

מס' מנוי: 2334-2018

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוו"ח 5891/28 מגרש 241</u>

<u>רחוב הגנן 1, פינת שדרות המקצועות</u>

<u>"בית פז"</u>

<u>מרכז עינב - מודיעין</u>

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

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 9/12/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית ואישור הקלה
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת:	'בית פז השקעות בע"מ' שמאי המבקשת: יניב אסולין וסם רובל.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין- מכבים- רעות שמאי הועדה המקומית: דני טרשנסקי ואיריס איינהורן.

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית מד/מק/22/20 : 17/8/2017 הקלה : 1/8/2018
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	8/3/2019, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	12/2/2019 בהשתתפות השמאים יניב אסולין וסם רובל בשם המבקשת ואיריס איינהורן בשם המשיבה. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 28/10/2018 ובתשובה לשומה האחרת מיום 3/2/2019.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מיום 3/1/2019.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	5891
חלקה:	28
מגרש:	241 בהתאם לתכנית מד/20
שטח מגרש:	8,530 מ"ר
כתובת:	הגנן 1, מודיעין
מהות הנכס:	בנין תעסוקה

6. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות מיום 4/2/2018 שהועבר לעיוני[1], רשומה החלקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות. על החלקה רשומה חכירה לטובת 'בית פז השקעות בע"מ' והערה בדבר אתר עתיקות.

[1] בהליך שהתנהל בפני במסגרת מינוי 1610-2015

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

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המכרעת הינו מגרש לתעשיה ועליו מבנה תעסוקה, באזור התעשיה שבדרום-מערב מודיעין, הידוע כ- 'מרכז עינב', מדרום לכביש 431.

האזור מאופיין בבנייני תעסוקה, תעשיה עתירת ידע ומסחר לצד מגרשים ריקים. לאורך הרחובות – חניות.

המגרש נשוא השומה ממוקם בצומת (כיכר) רחוב המקצועות ורחוב הגנן.

המבנה כולל 4 קומות מעל מרתף וחניה. קומת הקרקע הפונה לרחוב המקצועות הינה במפלס הרחוב.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 תכנית מד/2020

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4747 מיום 5/5/1999

התכנית הינה תכנית המתאר לעיר מודיעין.

התכנית מסווגת המגרש כחלק מחטיבת קרקע המיועדת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה. הוראות התכנית מהוות מסגרת להכנת תכניות מפורטות לכל אחד מאזורי התכנית.

השימושים:	מלאכה ותעשיה זעירה על השירותים הנלווים אליהם כגון מסעדות, שירותי דלפק, ציוד משרדי וכד'; מוסכים, בתי דפוס, נגריות וכד'; חניון לילה לאוטובוסים ורכב כבד; אזור למתקנים הנדסיים לצרכים עירוניים לרבות תחמ"ש, תחנה לשינוע פסולת מוצקה ומתקן לטיפול בשפכים; מחסנים. בנוסף יותר מסחר המתאפיין בשטח רצפות גדול כגון חנויות רכב, ציוד מכני, ריהוט, סיטונאות וכד'.
שטח עיקרי:	120% משטח המגרש
תכסית:	40%
גובה:	13.5 מ' מעל מפלס הכניסה

8.2 תכנית מד/20

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4913 מיום 24/8/2000

התכנית הינה תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה.

המגרש הנדון (241) מסווג כאזור תעשיה. המטרה – לייעד שטחים ומבנים לתעשיה ולשימושים הקשורים בהם. באזור זה מותרות תעשיות קלות ולא בסיסיות. התכנית מפרטת רשימת תעשיות אסורות.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מזערי:		3 דונם
מס' קומות מרתפים:		2 לחניה ומתקנים הנדסיים בגובה עד 3.5 מ'
מס' קומות מירבי:		4 כולל מרתף. היציע בקומת הרחוב אינו כלול במניין הקומות.
גובה מעל כניסה:		13.5 מ'
% בניה עיקרי:	עילי:	105%, כולל 8% עבור יציע
	תת קרקעי:	15% משטח המגרש
% שטחי שירות:	עילי:	22% משטח המגרש

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

תת קרקעי: 5% משטח המגרש + 53% משטח המגרש לחניה בלבד.

סה"כ %: 200%

תכסית: 40%

קווי בניין: 6 מ' בכל הכיוונים, למעט למזרח (לכיוון חלקה 5) – 17 מ'.

קו בניין למרתפים: בתחום המגרש למעט קו בניין קדמי ושמורות למעבר תשתיות.

לתכנית נספחים, ביניהם נספח 2 – תכנית בינוי מנחה.

8.3 **תכנית מד/מק/1/20**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5501 מיום 28/2/2006

התכנית משנה הוראות הבינוי וקובעת כי תכסית מירבית 40% - 50% בכפוף לפתרונות חניה.

8.4 **היתר 20160012**

ועדת המשנה בישיבתה מיום 2/7/2014 אישרה בקשה להיתר להקמת מבנה תעשיה בן 3 קומות כולל הקלות.

שטחי הבניה:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר								
			מקלט	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה מקורה	מבואות ומדרגות	מעבר מקורה	מיכל מים	אשפה	פרגולה	סה"כ ש. שירות
-2	-5.00	1,279.50	48.24	110.06	172.37	4,520.86	95.84		53.35			4,947.37
-1	-3.50	672.96	20.92				133.12					154.04
קרקע	0.00	3,527.31	69.51		82.85	480.13	120.50			63.13		816.12
ביניים	3.00	17.36					40.17					40.17
א'	6.00	2,832.94	69.48				279.38					348.86
ביניים	9.00	17.36					40.17					40.17
ב'	12.00	1,870.01	69.48		97.22		261.90	8.74			234.95	437.34
ביניים	15.00	17.36					40.17					40.17
סה"כ		**10,234.80**	**277.63**	**110.06**	**352.44**	**5,000.99**	**1,011.25**	**8.74**	**53.35**	**63.13**	**234.95**	**6,824.24**

ההקלות: הקלה בתכסית מ- 50% ל- 60%

הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ- 17 מ' ל- 7.5 מ' ול- 2.7 מ' עם קיר אטום

הקלה 30% בקו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 3.5 מ'

הקלה בגובה בניין מ- 13.5 מ' ל- 18 מ'

הקלה בגובה מרתף מ- 3.5 מ' ל- 4.7 מ'.

8.5 **תכנית 420-0397570 (מד/מק/22/20)**

דבר אישור התכנית פורסם בי.פ.7559 מיום 2/8/2017

בדברי ההסבר לתכנית מפורט כי התכנית החדשה מוסיפה למגרש 241 שטחים עיקריים ושטחי שירות, ומוסיפה שימוש למשרדים ולמסחר לשירות התעסוקה באזור.

עיקרי התכנית: תוספת שטחים עיקריים 1,901 מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

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

תוספת שטחי שירות:	2,174 מ"ר, מתוכם 174 מ"ר בתת הקרקע,
תוספת שימושים:	למשרדים ולמסחר לשירות התעסוקה עד 10% מזכויות הבניה,
שינוי גובה המבנה	תוספת קומה מ- 3 קומות ל- 4 קומות,

סה"כ שטחי בניה:	מעל הכניסה הקובעת:	עיקרי	10,857 מ"ר (מאושר 8,956 מ"ר)
		שירות	3,877 מ"ר (מאושר 1,876.6 מ"ר)
	מתחת לכניסה הקובעת:	עיקרי	1,280 מ"ר
		שירות	5,121 מ"ר (כולל 4,521 מ"ר לחניה)
תכסית:	60%		
מס' קומות:	4 מעל הכניסה הקובעת (מאושר 3 ק') + 1 מתחת לכניסה הקובעת		
גובה:	20 מ' (מאושר 18 מ')		
הערות:	גובה מרתף 4.7 מ' נטו		

8.6 **היתר 20170445**

ביום 26/9/2017 אישרה הועדה המקומית שינויים הכוללים תוספת קומה מעל לקומה 3 מאושרת וסה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף, בהיקף בינוי כולל של 19,435.61 מ"ר. שטחי הבניה:

א – השימושים העיקריים (מ"ר): קוד קיים	תשוה – שימוש מוצע	קוד קיים	מסחר / גמוה למשוה – שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ אחוזים מהמגרש	ב – הקומה והמפלס בבנין	חלקי שירות (מ"ר): מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה מקורה	מבואות חדרי מדרגות	מעבר מקורה	מיכל מים	אשפה	פרגולה לא כחושב	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ אחוזים מהמגרש	ג – סה"כ הבניה מ"ר	סה"כ הבניה %	מטרים לא מקורים
1279.50	-31.97		1247.53			1279.50	1247.53	14.62	-5.00	48.24	+45.72	-13.35	-7.68	95.84		+59.32			4947.37	5031.38	56.98	6278.91	73.60	
672.36			-655.60			672.96	17.36	0.20	-3.60	20.92				-70.21					163.76	83.55	0.98	100.91	1.18	
3502.31	-552.95		+655.60			3527.31	4129.96	48.42	+0.00	69.51		+52.95	480.13	+68.97			63.13		816.12	938.04	11.00	5068.00	59.41	
17.36						17.36	17.36	0.20	+3.00					40.17					40.17	40.17	0.47	57.53	0.67	
2832.94	-28.22					2832.94	2804.72	32.88	+6.00	69.48		+42.12		-13.90					348.86	377.08	4.42	3181.80	37.30	
17.36						17.36	17.36	0.20	+9.00					40.17					40.17	40.17	0.47	57.53	0.67	
1870.01	+60.95					1870.01	1930.96	22.64	+12.00	69.48		-46.77		+7.70	-8.14			234.95	437.34	389.54	4.56	2320.50	27.20	874.45
17.36	+198.60					17.36	1930.96	22.64	+15.83	+69.48		+60.45		+229.44					40.17	389.54	4.56	2320.50	27.20	
									+19.66		36.27			13.38						49.65	0.58	49.65	0.58	
10234.80	1861.41		1247.53			10234.80	12096.21	141.80	סה"כ	347.11	+81.99	85.40	472.45	411.56	-8.14	59.32	63.13	234.95	6823.96	7339.12	86.02	19435.33	227.81	874.45
							א													ב		ג		
8955.30	1823.44					8955.30	10848.68	127.18	מעל הקרקע	298.87	+36.27	98.75	480.13	315.72	-8.14		63.13		1876.59	2307.74	27.04	13156.42	154.21	
1279.50	-31.97		1247.53			1279.50	1247.53	14.62	מתחת הקרקע	48.24	+45.72	-13.35	-7.68	95.84					4947.37	5031.38	56.98	6278.91	73.60	

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

8.7 **ההיתר החדש – מס' 20180365** (מס' בקשה 20180346)

מהות הבקשה: תוספת קומה בתוך חלל המבנה ללא שינוי גובה המבנה לרבות תוספת שטחי שירות לאחסנה במפלס 3.00+, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים.

החלטה: לאשר הבקשה בהקלה לתוספת קומה חמישית, הקמת ריצפת ביניים בחלל קיים ללא הגבהת המבנה, מותנה במלוי דרישות.

ההיתר: ניתן ביום 19/11/2018, לתוספת קומה במפלס 3.00+ שטחי אחסנה לשירות ללא שינוי גובה המבנה, סה"כ 5 קומות מעל כניסה קובעת.

טבלת השטחים:

מפלס/ קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר					
	קיים	סה"כ	מקלט מבוקש	אחסנה מבוקש	מבואות וח.מדרגות מבוקש	פרגולה לא לחישוב	בנייה קיימת	סה"כ
-5.00	1,247.53	1,247.53					5,031.38	5,031.38
-3.50	17.36	17.36					83.55	83.55
0.00	4,129.96	4,129.96					938.04	938.04
3.00	17.36	17.36	23.40	739.54	81.75		40.17	884.86
6.00	2,804.72	2,804.72					377.08	377.08
9.00	17.36	17.36					40.17	40.17
12.00	1,930.96	1,930.96				234.54	389.54	389.54
15.83	1930.96	1,930.96					389.54	389.54
19.66							49.65	49.65
סה"כ	**12,096.21**	**12,096.21**	**23.40**	**739.54**	**81.75**	**234.54**	**7,339.12**	**8,183.81**

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 420-0397570 (מד/מק/22/20)-17/8/2017		
מהות ההשבחה	תוספת שטחי אחסנה ומעברים - 821.29 מ"ר בתחשיב מביא בחשבון שטח אפקטיבי 648.2 מ"ר. בנכוי פגיעה בשווי המסחר 655.6 מ"ר	תוספת שטח אחסנה במפלס 3.00 739.54 מ"ר תוספת שטח למבואות וח.מדרגות 81.75 מ"ר בניכוי הפסד בגין צמצום גובה שטח מסחרי של 655.6 מ"ר
מקדמי שווי	מקדם שווי אחסנה 0.42=0.7*0.6 מקדם שווי לשטח מסחר 'נמוך' 0.85*1.8 מקדם שווי שטח שירות 0.36	מקדם שווי אחסנה 0.6 מקדם שווי לשטח מסחר 'נמוך' 0.85 מקדם שווי לשטח שירות 0.36
ערכי שווי	שווי קרקע/מר"מ ₪ 1,600 יש להצמד לשווי שהוכרע בשומה מכרעת קודמת.	שווי קרקע/מר"מ ₪ 2,000 יש לנתח העסקאות באופן שונה מהמפורט בשומה המכרעת.
תחשיב ההשבחה	שטח אפקטיבי לחישוב אחסנה: 648.22 מ"ר מצב קודם: ק.קרקע: מסחר 655.6*1.8= 1,180 מר"א ביניים: 17.36*0.9 + ש"ש 40.17*0.36= 30.08 מר"א מצב חדש:	תוספת שטח לאחסנה 739.54 מ"ר מקדם שווי אחסנה 0.6 תוספת שטח למבואות ומדרגות 81.75 מ"ר מקדם שווי לשטח שירות 0.36 סה"כ תוספת במר"א 473.15

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

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
	ק.קרקע: 1.53*655.6 1,003 ביניים: 0.9*17.36 +אחסנה 0.42*648.2 +ש"ש 0.36*58.35 = 308.9 הפרש השטחים 101.78 שווי קרקע/מר"א ₪ 1,600 השבחה ₪ 162,856 **היטל השבחה ₪ 81,428**	שטח מסחר מופחת גובה 655.6 מקדם הפחתה הפסד 3.5 מ' 0.15 סה"כ הפסד במר"א 98.34 סה"כ מר"א 374.81 שווי קרקע/מר"א ₪ 2,000 השבחה ₪ 749,628 **היטל השבחה ₪ 374,814**
השבחה כתוצאה מאישור הקלה – 1/8/2018		
מהות ההשבחה	אין השבחה מאחר וההשבחה לתכנית מגלמת בתוכה את ההשבחה בגין אישור ההקלה. החיוב הוא בכפל. לא ניתן לגבות שווי מלא 100% ובנוסף זמינות 9%. או להפחית זמינות במצב קודם או לבטל החיוב הזה.	בלי ההקלה לא היה ניתן לעשות שימוש בשטח וההקלה היא שיצרה זמינות. תוספת קומה במפלס 3 ללא שינוי בגובה המבנה לתוספת שטחי שירות בהתחשב בזמינות השטחים בהקלה.
ערכי ומקדמי שווי		זמינות השטחים בהקלה 0.09 קרקע/מר"מ ₪ 2,100
תחשיב ההשבחה		שטח אקו. לתוספת קומה בהקלה 473.15 מקדם שווי לזמינות בהקלה 0.09 סה"כ מר"א 43.99 שווי קרקע/מר"א ₪ 2,100 השבחה ₪ 92,378 **היטל השבחה ₪ 46,189**
שכר השמאי המכריע		
	לנוכח קביעת שווי קרקע/מר"מ שלא על בסיס שומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון ולמועד הנדון, ומאחר ואילו לא היתה משנה השווי הבסיסי יתכן והמבקש לא היה מערער, מבקש להשית את מלוא השכר על המשיבה.	

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 420-0397570 (מד/מק/22/20) -17/8/2017</u>

א) <u>מהות ההשבחה</u>

שמאית המשיבה מתייחסת לתוספת שטח במפלס 3.00 + לאחסנה, בהיקף של 821.29 מ"ר ולפגיעה בשווי השטח המסחרי במפלס ה- 0.00 בהיקף של 655.6 מ"ר בגין הפחתת גובה של כ- 3.42 מ'. השמאית לא הביאה לטענתה בחשבון שטח שירות למקלט בהיקף של 23.4 מ"ר.

שמאי המבקשת טוען כי שטח המפלס החדש – לצורך אחסנה ומעברים הינו 821.29 מ"ר. השמאי מביא אף הוא בחשבון פגיעה בשטחי מסחר של 655.6 מ"ר עקב יצירת מפלס זה ואינו מביא בחשבון שטח המקלט. חלק מכלל השטחים הינם שטחי נגישות ורמפות ושוויים 50%, הגישה לשטח דרך מעלית המשא בגרעין C, ללא גישה לפריקה וטעינה ולכן ניתן מקדם הפחתה. שטחי האחסנה מתוכננים להבנות מקוסטרוקציית ברזל המגבילה את המשקל האפשרי.

הכרעה

המחלוקת מתמקדת בהיקף השטחים שיש להביא בחשבון כתוספת שטח. אין מחלוקת בין הצדדים בעניין היקף השטח המסחרי אשר גובהו צומצם ובעניין אי הכללת שטח

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

המקלט. הסכמה זו מקובלת עלי.

השטחים שיש להביא בחשבון הינם השטחים המפורטים בבקשה להיתר כפי שחושבו על ידי האדריכל מגיש הבקשה. התוספת המבוקשת בהתאם לטבלת השטחים כוללת שטח לאחסנה של 739.54 מ"ר ושטחי שירות (לא כולל המקלט) של 81.75 מ"ר[2].

ב) <u>מקדמי שווי</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם שווי שטח שירות (מבואות ומדרגות) במפלס הנדון - 0.36.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

- מקדם שווי לאחסנה בקומת ביניים 0.6
- מקדם הפחתה בשווי מסחר קודם 0.15

שמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

- מקדם שווי מסחר במצב קודם 1.8
- בהפחתת 15% ממקדם זה, מקדם שווי חדש 1.53
- מקדם שווי אחסנה בקומת ביניים 0.42 (0.6 *0.7)

לעניין זה טוען השמאי כי יש להביא בחשבון הנגישות לשטח - ע"י מעברים צרים מ-2 פירים, באופן שאינו מאפשר העברת משטחים גדולים, וכי מהמבואה המערבית יש צורך ברמפה לנוכח הפרשי המפלסים.

- מקדם שווי שטח שירות (מבואות ומדרגות) 0.36

הכרעה

במצב קודם יובא בחשבון מקדם שווי למסחר (גבוה) כבשומה המכרעת – 1.8.

במצב חדש, השינוי בגובה שטח המסחר הינו מכ – 8.4 מ' לכ- 4.95 מ', דהיינו השינוי הינו בשטח הגובה 'השולי' שמעבר לגובה של כ- 5 מ'. פגיעה זו מוערכת על ידי בכ-10% (מקדם 0.9) מהמקדם הקודם, דהיינו מקדם השטח המסחרי ה'נמוך' – 1.62. (0.9*1.8).

שטח האחסנה במפלס 3.00 מוערך ב- 0.6 מתוך השטח העיקרי במפלס זה המוערך ב-0.9[3]. בנוסף תובא בחשבון הנגישות ממעברים צרים והפרשי מפלסי הרצפה במקדם הפחתה נוספת של 10% (0.9).

מקובלת עלי הסכמת הצדדים למקדם 0.36 לשטחי השירות הנוספים.

ג) <u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מציגה עסקות השוואה מניתוחן מגיעה לשווי קרקע/מר"א של 2,000 ₪.

שמאי המבקשת מביאים בחשבון את ערכי השוי כפי שנקבעו בשומה מכרעת לנכס הנדון לתכנית הנדונה.

הכרעה

[2] שטחים אלה שונים מסכום שטחי הפנים המפורטים בכל אחד מהחללים המבוקשים אותם אין להביא בחשבון שכן תחשיב ההשבחה מתייחס לשטח בהתאם למפורט בטבלאות שטחי הבקשה להיתר.
[3] אך בשומתי המכרעת בנכס הנדון מיום 12/4/2018.

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

נושא ערכי השווי למועד הקובע נדון בפרוט והוכרע בשומתי המכרעת בנכס הנדון מיום 12/4/2018. בשומה זו הוערך שווי קרקע/מר"א ב- 1,600 ₪. משהוכרע נושא זה, וכשמדובר באותו נכס ובאותה תכנית, ומשהמשיבה לא ערערה על ערכי השווי, הרי שאין זה ראוי לבסס השומה על שווי אחר.

ד) <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה תוערך כהפרש בין מצב קודם למצב חדש. שטחים הקיימים בשני המצבים התכנוניים באופן זהה, ניתן שלא להביאם בחשבון.

תחשיב ההשבחה:

		שימוש	שטח	מקדם	מר"א
מצב קודם	מפלס 0.00	מסחר 'גבוה'	655.6	1.80	1,180.1
מצב חדש	מפלס 0.00	מסחר 'נמוך'	655.6	1.62	1,062.1
	מפלס 3.00	אחסנה	739.54	0.486	359.4
	מפלס 3.00	שטחי שירות	81.75	0.36	29.4
	סה"כ				1,450.9
השבחה במר"א					270.8
שווי קרע/מר"א					₪ 1,600
השבחה					₪ 433,342
היטל השבחה					**₪ 216,671**

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלה – 1/8/2018</u>**

שמאית המשיבה טוענת כי ההשבחה מתמקדת בתוספת קומה במפלס 3.00+ ללא שינוי בגובה המבנה לתוספת שטחי שירות. השמאית מביאה בחשבון מקדם שווי לזמינות השטחים בהקלה של 0.09.

שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה שהובאה בחשבון לתוספת השטח מגלמת בתוכה את ההשבחה בגין אישור ההקלה שמהותה תוספת הקומה.

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת, שכן שווי שטחי האחסנה שהובאו בחשבון ב'מדרגה' הקודמת, הובאו בחשבון כזמינים לבניה ע"י שני הצדדים. לא ניתן להביאם בחשבון כזמינים לבניה ולאחר מכן לחייב שנית בגין הקניית הזמינות. עצם תוספת השטח כפי שהובא בחשבון מגלם את היות השטח בקומת ביניים נוספת. לפיכך ההקלה אינה משביחה.

10.3 **<u>שכרי</u>**

שמאי המבקשת טוען כי אלמלא חישוב ההשבחה על בסיס שווי שונה מהשווי שנקבע בשומתי המכרעת הקודמת, יתכן ולא היה משיג על שומת המשיבה. ולפיכך יש להשית מלוא שכרי על המשיבה.

שמאית המשיבה לא התייחסה לטענה זו.

הכרעה

אני סבורה כי אכן, אין זה ראוי לבסס, במקרה הנדון, את תחשיב ההשבחה על שווי אחר מזה שנקבע בשומתי המכרעת לנכס זה מיום 12/4/2018 (כפי שמפורט לעיל בסעיף 10.1.ג).

שמאי המבקשת טוען כי יתכן שלא היה משיג על שומת הועדה אילו התבססה על ערכי השווי

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

שבשומתי הקודמת. לנוכח הפער בין ההיטל המוערך בשומת המבקשת לבין ההיטל שנקבע על ידי, אינני סבורה כי זה המצב בוודאות. במקרה זה יש להשית שכרי באופן שהמבקשת תישא ב- 25% מהשכר והמשיבה ב 75% מהשכר.

11. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין הינו כדלקמן:

	מועד	היטל השבחה
תכנית 420-0397570	17/8/2017	₪ 216,671
הקלה	1/8/2018	-

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