שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

29/04/2019
כ״ד ניסן, תשע״ט
תיק: 56.2203.04.19
מס׳ מינוי: 2013-2018

לכבוד: מר יורם הוד ע״י עו״ד אורי קוזלובסקי
באמצעות מר בנימין רם
שמאי המבקש
רח׳ מירקין 4, רמת גן
בדוא״ל: Benjamin.ram18@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד - נווה אפרים
באמצעות מר אמיר דרור
שמאי המשיבה
רח׳ האלה 14, רמת אפעל
בדוא״ל: amirdror2@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6694 חלקה 155 תת חלקה 1

רחוב הורדים 34, יהוד

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל הקלות ושימוש חורג.
במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר בנימין רם מיום 11.11.2018, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בנכס והעתק רישום נוסף, הכולל רשומות מבוטלות, חוזה רכישת הנכס מיום 19.02.1987, צילומים מתשריט הבקשה להיתר מושא המימוש. ביום 26.12.2018 התקבלה תגובתו לפרוטוקול הדיון, תשריט הבקשה להיתר מושא המימוש, ותשריט היתר בניה מס׳ 4040 בנכס.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר דרור מיום 22.08.2018. ביום 04.12.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף דרישת תשלום מתוקנת.

1.3 ביום 24.12.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 29.01.2019 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא השתתפות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל הקלות ושימוש חורג.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש - 6694,
חלקה - 155,
שטח רשום - 617 מ״ר,
תת חלקה - 1,
שטח המגרש[1] - 301 מ״ר,
כתובת - רח׳ הורדים 34, יהוד.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד קובע
יד/2/10004	09.01.1990
יד/מק/5001	07.03.1997
יד/מק/2113	19.11.1997
הקלות	24.05.2017
שימוש חורג	24.05.2017

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז הוותיק של העיר יהוד, במתחם הכלוא ברח׳ הרצוג חיים מצפון, רח׳ בר סימנטוב יעקב ממזרח, רח׳ יצחק שדה מדרום ושד׳ בגין ממערב. רח׳ הורדים מהווה רחוב משולב דו סטרי, המקשר את רח׳ הרצוג חיים בצפון לרח׳ יצחק שדה בדרום.
סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע בגובה 1-2 קומות, גני ילדים, בית ספר שצ״פ וכיוצ״ב.
הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה טובה.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 155 בגוש 6694 מהווה חלקה רגולרית בשטח 617 מ״ר עם חזית מערבית באורך 25 מ׳ לרח׳ הורדים. על החלקה קיים מבנה מגורים דו משפחתי בגובה 2 קומות.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את המגרש הדרומי בחלקה, ששטחו עומד על 301 מ״ר, עליו קיים מבנה מגורים בגובה 2 קומות, הכולל מרפאת שיניים עם כניסה נפרדת בקומת הקרקע. בחזית החלקה גדר בנויה משולבת בגדר מתכת ושער כניסה להולכי רגל. בגבול המשותף עם היחידה הצמודה קיימת כניסה למבנה חניה מקורה.

[1] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

הנכס גובל:

מצפון - ביחידה הבנויה בקיר משותף עם הנכס וכוללת מבנה מגורים עם קומה א' חלקית מעל קומת קרקע,

ממזרח - במבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות,

מדרום - במבנה מגורים חד קומתי ,

ממערב - ברח' הורדים ומעברו במבנה מגורים חד קומתי.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות[2] החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם				
תגפ/377	תכנית גלילית מפורטת – חלוקה למגרשי מגורים	תוקף	227	01.05.1952
גמ/3/377	ביטול חלוקה ודרכים קיימות וחלוקה מחדש	תוקף	580	23.01.1958
גמ/4/377	ביטול חלוקה קיימת באזור המגורים הכלול וחלוקה מחדש	תוקף	630	23.10.1958
שד/15/377	ביטול חלוקה קיימת באזור המגורים הכלול וחלוקה מחדש	תוקף	1498	09.01.1969
ממ/865	קומפילציה של כל התכניות המפורטות	תוקף	1782	02.12.1971
ממ/916	דרכים	תוקף	1939	19.08.1973
ממ/7/865 ב'	הוראות בניה	תוקף	2502	04.01.1979
ממ/865/א'	הוראות בניה	תוקף	2820	03.06.1982
ממ/1/10004	מרתפים – מחוז מרכז	תוקף	3193	03.05.1985
מצב חדש				
יד/2/10004	מרתפים - יהוד	תוקף	3729	25.12.1989
יד/מק/5001	מחסנים וגדרות	תוקף	4493	20.02.1997
יד/מק/2113	בריכות שחיה	תוקף	4581	04.11.1997

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית שד/15/377

התכנית מגדירה את הנכס כמגרש מס' 7 באזור מגורים א', בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 600 מ"ר,

אחוזי בניה - 30%,

מבנה עזר - 25 מ"ר,

מס' קומות - 1,

מס' יח"ד - 2,

קווי בניין - חזית: 4 מ', צדדי: 3 מ' ואחורי: 5 מ'.

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.2 <u>תכנית ממ/865</u>

מתשריט התכנית עולה שהנכס נכלל באזור מגורים א', בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	- 500 מ"ר או בהתאם לתשריט,
אחוזי בניה	- 30%,
מבנה עזר	- 30 מ"ר, כולל סככה בשטח 15 מ"ר לרכב,
מס' יח"ד	- 2,
קומות	- 1 או קוטג',
קווי בנין למגורים	- קדמי: 5 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ',
קווי בנין לבנין עזר	- צדדי: 3 מ', אחורי 3 מ' או 0 מ' באישור הועדה.

הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 10% מקו הבניין לכל הכיוונים.

6.3 <u>תכנית ממ/7/865 ב'</u>

התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מיוחד, התחום בתשריט המצורף לתכנית ממ/7/865[3], יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	- 500 מ"ר או בהתאם לתשריט,
אחוזי בניה	- 60% בשני מפלסים ולא יותר מ- 43% במפלס אחד,
מבנה עזר	- 30 מ"ר, כולל סככה בשטח 15 מ"ר לרכב,
מס' יח"ד	- 2,
קומות	- 1 או קוטג',
קווי בנין למגורים	- קדמי: 4 מ', צדדי: 3 מ' ובגבול משותף 2.5 מ' או 0 מ', אחורי: 4 מ',
מבנה עזר	- באישור הועדה המקומית תותר הקמת מבנה עזר לסככה לרכב בשטח 15 מ"ר ליח"ד,
מקלט	- מותרת הקמת מקלט בקו בניין צדדי ואחורי 0 בהסכמת שכן.

מהוראות התכנית עולה ששטח מרפסות ללא גג אינו נכלל בשטח הבניה. כמו כן הותרה התקנת מדרגות ומשטח כניסה ברוחב 1 מ' בתוך קו בניין צדדי (קיים).

6.4 <u>ממ/865/א'</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע, בין היתר, שאחוזי הבנייה המרביים יעמדו על 60% ב-2 קומות ותכסית קרקע של 30%.

6.5 <u>ממ/1/10004</u>

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים בבנייני מגורים ומתירה באזור מגורים א' בניית מרתף בשטח 50 מ"ר[4] לכל יח"ד, לשימוש כמקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי.

[3] התכנית נדחתה ביום 28.04.2010 ולכן לא אושרה
[4] בנוסף לאחוזי הבניה ובמקום מחסן חיצוני

6.6 **<u>היתר בניה מס' 4040</u>**

בהתאם להיתר שניתן ביום 20.02.1978, אושרה בנכס תוספת סככת אסבסט (קיימת) בשטח 18 מ"ר למבנה מגורים חד קומתי קיים בשטח 121.80 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.7 **<u>יד/2/10004</u>**

התכנית מתירה באזור מגורים א' הקמת מרתפים במגבלת קונטור המבנה בקומת הכניסה, בנוסף לשטח המותר ובמקום מחסן חיצוני. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' וגובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת למרתף ולא תורשה בו התקנת מטבח.

בבניינים חדשים – לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט סככת חניה פרטית.

השימושים המותרים במרתף: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

6.8 **<u>יד/מק/5001</u>**

התכנית קובעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות ומגבילה את גובה המחסן ל-2.20 מ' נטו בתחום קווי בניין צדדי ואחורי- 3 מ' או 0 מ' בתנאים.
התכנית קובעת שהגשת תכנית פיתוח תהווה תנאי להיתר בנייה ותכלול, בין היתר, פתרונות ניקוז, חניה, גדרות, גינון וכד'.

6.9 **<u>יד/מק/2113</u>**

התכנית מתירה, בין היתר, הקמת בריכות שחייה בעומק מירבי של 1.80 מ' וקווי בניין של 3 מ' או 0.00 מ' בכפוף לקבלת הסכמת השכן ובהתאמה לתכנית פיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.10 **<u>בקשה להיתר בניה מס' 20160310</u>**

בבקשה, שנדונה בועדת משנה מס' 2017006 מיום 24.05.2017, אושר מצב קיים הכולל תוספת פרגולה ומרפסות בקומה שניה, תוספת ממ"ד, סגירת מרפסת מקורה, בקשה לשימוש חורג וסככה לרכב, בקומת קרקע, בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	עיקרי			שירות					סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	חניה	בליטות	סה"כ		
±0.00	117.37	7.81	125.18	13.22	11.11	15.00	3.19	42.52	167.70	
+3.32		70.49	70.49		3.66			3.66	74.15	59.29
סה"כ	117.37	78.30	195.67	13.22	14.77	15.00	3.19	46.18	241.85	59.29

הבקשה כוללת את ההקלות המפורטות להלן:

- הקלה באחוזי בניה עד 6%,
- הקלה בק בניין צדדי עד 10% + קו בניין אחורי לממ"ד עד 2 מ',
- הקלה בקו בניין לפי בנייה בקו רחוב,
- שימוש חורג למרפאת שיניים.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס' 270402, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.10.2018, עולה כי בחלקה 155 בגוש 6694 בשטח 617 מ"ר, קיימות 3 תת חלקות ו-2 יח"ד. מרישום זה עולה שתת חלקה 1 הרשומה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות, כוללת מבנה בשטח 86 מ"ר והצמדה של חלק מהמגרש בשטח 215 מ"ר. בתת חלקה זו רשומה חכירה על שם הוד יורם המסתיימת ביום 31.03.2062. כמו כן קיימת בה הערה בדבר צו הריסה שיפוטי בתיק 2488-03-16.

7.2 מנסח מס' 261049, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים הכולל רשומות מבוטלות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10.10.2018, עולה, בין היתר, שזכויותיו של מר הוד יורם נרשמו לראשונה בגין העברת שכירות בתת חלקה 1, ביום 06.11.1989.

7.3 בהתאם לחוזה מכר מיום 19.02.1987, המבקש רכש את זכויות החכירה בנכס תמורת $100,000.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, התכניות החלות במקום והמועדים הקובעים,

8.1.2 העדר השבחה בגין תכנית יד/865 א' ותכנית יד/10004/1,

8.1.3 שווי מ"ר מבונה להקלות,

8.1.4 שטח שנוסף במסגרת הקלה עד כ- 6%,

8.1.5 תקופת השימוש החורג 5 שנים.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>תכנית ממ/7/865 ב'</u>

8.2.1.1 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען שלא חלה עליו חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו, משום שרכש את זכויות החכירה בו ביום 19.02.1987, לאחר המועד הקובע.

<u>שכר השמאית המכריעה</u>

לאור הטעות בשומת המשיבה, מבקש השמאי להטיל את מלוא השכר בגין מדרגה זו על המשיבה.

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו השבחה בגין תוספת 63.23 מ״ר בהתאם לפירוט שלהלן:

מצב קודם - לפי היתר = 117.37 מ״ר

מצב חדש - 301 מ״ר × 60% = 180.60 מ״ר

לתגובתו לשומת המבקש, צורף שובר תשלום מתוקן, ללא היטל השבחה בגין התכנית הנדונה ונטען שהחיוב בוצע בטעות.

<u>שכר השמאית המכריעה</u>

שמאי המשיבה, מבקש ששכר השמאית המכריעה ייקבע, במידת האפשר, בהתאם לשובר המתוקן.

8.2.2 <u>הקלות</u>

8.2.2.1 <u>שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, ההשבחה נובעת מתוספת 15.1 מ״ר[5] בהקלה ותוספת 4 מ״ר לממ״ד, בגין ההקלה בקווי הבניין, לפי מקדם השבחה בשיעור 15%.

<u>שווי</u>

שמאי המבקש מסכים לשווי בסך 5,800 ₪ למ״ר מבונה, שקבע שמאי המשיבה ומפנה לעסקה שנערכה ביום 08.01.2018 למכר מגרש בשטח 330 מ״ר ברח׳ הורדים 39 (גו״ח 6694/166), הסמוך לנכס, תמורת 1,653,000 ₪[6], סה״כ כ- 1,800,00 ₪ כולל פיתוח, שהם כ- 5,800 ₪ למ״ר מבונה.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.65 לשוליות, בהתחשב בשטח הבנייה בסך 241.8 מ״ר, בעלויות התאמה ובכך ששטחים מנוצלים בקומה א׳.

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מתוספת 15.07 מ״ר בהקלה ותוספת 5 מ״ר לממ״ד, בגין ההקלה בקווי הבניין, לפי מקדם השבחה בשיעור 20%.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 5,800 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על העסקאות המפורטות להלן:

[5] 180.6 מ״ר עיקרי מותר לפי תב״ע – 195.7 מ״ר עיקרי בהתאם לבקשה

[6] לא הוצגה. מנתוני מס שבח עולה שאכן היתה עסקה במועד זה אולם התמורה המופיעה בה עומדת על 58,038 ₪, ללא פירוט- נ.ג.

תאריך	גו״ח	כתובת	מהות	מחיר	מ״א	שווי מ״א
31.03.2015	6684/146	קפלן 33	מגרש בשטח 1,230 מ״ר הכולל בית ישן בשטח 35 מ״ר	5,470,000 ₪	988.92	4,344 ₪
26.05.2015	6694/68	הרצל 32	מגרש בשטח 510 מ״ר הכולל בית ישן בשטח 50 מ״ר	2,770,000 ₪	367.20	5,708 ₪
25.03.2015	6711/232	כצנלסון 9	מגרש בשטח 289 מ״ר הכולל בית דו משפחתי ותיק	1,500,000 ₪	208.08	5,190 ₪
08.06.2016	6694/113	אנילביץ 3	מגרש בשטח 405 מ״ר הכולל בית דו משפחתי ישן בשטח 50 מ״ר	2,325,000 ₪	291.60	5,967 ₪
29.06.2016	6694/255	הרצל 13	מגרש בשטח 904 מ״ר הכולל בית ישן בשטח 53 מ״ר	4,600,000 ₪	650.88	5,470 ₪
17.08.2016	6727/264	קפלנסקי 5	מגרש בשטח 598 מ״ר הכולל בית ישן בשטח 50 מ״ר משנות ה- 50	2,850,000 ₪	430.56	5,017 ₪
25.08.2016	6727/130	בן גוריון 34	מגרש בשטח 277 מ״ר	1,600,000 ₪	199.44	6,418 ₪
05.10.2016	6694/236	עץ האפרסק 3	מגרש בשטח 256 מ״ר	1,625,000 ₪	205.82	6,316 ₪
14.05.2017	6727/351	מורדי הגטאות 34	מגרש בשטח 591 מ״ר הכולל בית ישן	3,480,000 ₪	425.52	6,355 ₪
05.04.2017	6694/69	ברסימנטוב 73	מגרש בשטח 597 מ״ר הכולל בית דו משפחתי ישן בשטח כ-55 מ״ר	3,100,000 ₪	429.84	5,583 ₪
05.09.2017	6711/233	שטרית בכור 5	מגרש בשטח 320 מ״ר	1,660,000 ₪	230.40	5,764 ₪
שווי מ״ר אקו׳ ממוצע						5,800 ₪

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.9 לשוליות השטח שנוסף בהקלה. כמו כן טען שההיתר התבקש כחלק מהליך לאישור בדיעבד של בניה קיימת ולכן אין לקבוע הפחתה בגין עלויות התאמה.

8.2.2.3 <u>תחשיב</u>

שמאי המבקש		**שמאי המשיבה**	
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪	שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪
שטח שנוסף בהקלה	15.1 מ״ר	שטח שנוסף בהקלה	15.07 מ״ר
שטח בקווי בניין	4.0 מ״ר	שטח בקווי בניין	5.00 מ״ר
השבחה			
15.1 מ״ר × 0.65 × 5,800 ₪ =	56,814 ₪	15.07 מ״ר × 0.9 × 5,800 ₪ =	78,660 ₪
4.0 מ״ר × 0.15 × 5,800 ₪ =	3,480 ₪	5.00 מ״ר × 0.2 × 5,800 ₪ =	5,800 ₪
סה״כ השבחה	60,294 ₪	סה״כ השבחה	84,460 ₪
היטל השבחה	30,147 ₪	היטל השבחה	42,230 ₪

8.2.3 שימוש חורג

8.2.3.1 שמאי המבקש

שמאי המבקש בוחן את ההשבחה בגין השימוש החורג בשתי חלופות שלהלן:

חלופה א'

לעמדת שמאי המבקש, מרפאת שיניים דומה במאפייניה למשרד ומאחר שהשווי לצמיתות במגורים גבוה משווי משרד, לא נוצרה השבחה בנכס, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר ניקי פרימו בגו"ח 7169/11 ברח' ז'בוטינסקי 54 בחולון (להלן: שומת ניקי פרימו).

לטענתו, הבחירה הסובייקטיבית של המבקש לשימוש חורג, אינה מעידה על עליית שווי משום שקונה סביר שירצה לרכוש את הנכס לא יהיה מעוניין במרפאת השיניים שהוקמה בו.

חלופה ב'

בחלופה זו, נערך תחשיב התואם לעקרונות שנקבעו בשומות המשיבה, כמפורט להלן:

שווי מצב קודם - מגורים

שמאי המבקש קובע את השווי במצב קודם לפי היוון בשיעור 3% ל- 5 שנים מדמי שכירות בסך 65 ₪ למ"ר מגורים, סה"כ 3,123 ₪ לחודש לשטח המבוקש, בהסתמך על ההיצע המפורסם ביד 2, כמפורט להלן:

כתובת	מהות	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
גורדון	יחידה חדשה	40	2,800 ₪	70 ₪
דוד מרכוס 21	משופצת	50	3,100 ₪	62 ₪
הרא"ה 10		58	3,700 ₪	64 ₪
חנה סנש 35	יחידת דיור כולל מקרר, סלון, טלוויזיה, כבלים וארנונה	28	2,800 ₪	100 ₪
חנה סנש 35	יחידה עם מרפסת שמש	50	3,000 ₪	60 ₪
טרומפלדור 20	דירה חדשה בשלבי בנייה אחרונים	60	4,800 ₪	80 ₪
טרומפלדור 8	דירה משופצת	60	3,700 ₪	62 ₪
יעקב סימנטוב 50	יח"ד משופצת	30	3,000 ₪	100 ₪
כצנלסון 6	מיזוג ומשופצת	65	5,000 ₪	77 ₪
קדושי מצרים 27	דירה משופצת ומאווררת	60	3,600 ₪	60 ₪

מצב חדש – מרפאת שיניים

שמאי המבקש קובע את השווי במצב קודם לפי היוון בשיעור 8% ל- 5 שנים מדמי שכירות בסך 65 ₪ למ"ר משרדים, סה"כ 3,123 ₪ לחודש לשטח המבוקש, בהסתמך על ההיצע המפורסם ביד 2, כמפורט להלן:

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

כתובת	מהות	שטח	דמ״ש	דמ״ש למ״ר
העצמאות 40	משרד ברמה גבוהה	50	₪ 3,700	₪ 74
	כולל ריהוט	30	₪ 2,200	₪ 73
אזה״ת	משרד מרווח ומחולק למטבח, שירותים, קבלה וחדר ישיבות	600		₪ 50
	מרכז עסקים חדש קומה אחרונה גימור ברמה גבוה	150	מכירה	₪ 8,500
	בבניין ייצוגי שתי קומות ברמת גימור גבוה וניתן לחלוקה	2,000		₪ 62
	חלל למשרד נגישות מלאה, ממוזג ושירותים	30	₪ 2,200	₪ 73
דרך משה דיין	בניין ייצוגי, משרד מסודר עם נוף	305		₪ 65
היובל	בניין משרדים ייצוגי, משרד מפואר	70		₪ 65
העצמאות 40	משרד לכל מטרה	75	₪ 4,300	₪ 57
		150		₪ 60
מרכז העיר	כולל חדר ישיבות, שירותים ומטבחון	100	₪ 5,400	₪ 54
	משרד 2 חדרים, מטבח, שירותים, ממוזג וכולל ארנונה	45	₪ 3,000	₪ 67
קרית סביונים	משרד מפואר כולל חניה צמודה	140		₪ 73

במהלך הדיון נטען על ידו שקיומה של המרפאה כחלק מקומת הקרקע בבית מגורים פרטי פוגעת בשוויו, אולם פגיעה זו לא הובאה בחשבון השווי בשומתו.

8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה התרת השימוש החורג ממגורים למרפאת שיניים משביחה את השווי בשטח 48.05 מ״ר, בשים לב לאלטרנטיבה, שהיא השכרת כ-60 מ״ר ברוטו עם מאפיינים דומים במקום אחר.

<u>שווי</u>

<u>מצב קודם - מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע שדמי השימוש לשטח הנדון יעמדו על 2,500 ₪ לחודש, בהיוון בשיעור 6% ותקופה של 5 שנים, משמע, למכפיל 4.5.

<u>מצב חדש – מרפאת שיניים</u>

שמאי המשיבה קובע שדמי שימוש לשטח הנדון יעמדו על 4,500 ₪ לחודש נטו, לאחר שהוסב בו השימוש, בהיוון בשיעור 6% ותקופה של 5 שנים, משמע, מכפיל 4.5.

<u>סבירות</u>

דמי השימוש למגורים, שהוערכו בשומת המבקש, אינם סבירים ואין לקבל את הטענה שהשימוש החורג יוצר נזק כלכלי לנכס. כמו כן נטען שאין לקבוע הפחתה לשווי יתרת המגורים, משום שקיימת כניסה נפרדת למרפאה.

8.2.3.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
דמי שכירות למשרדים	3,123 ₪	דמי שכירות למשרדים	4,500 ₪
דמי שכירות למגורים	3,123 ₪	דמי שכירות למגורים	2,500 ₪
<u>מצב קודם</u>			
3,123 ₪ × 12 חודשים ×(I=3%, N=5) = 172,000 ₪		2,500 ₪ × 12 חודשים × 4.5 = 135,000 ₪	
<u>מצב חדש</u>			
3,123 ₪ × 12 חודשים × (I=8%, N=5) = 150,000 ₪		4,500 ₪ × 12 חודשים × 4.5 = 243,000 ₪	
<u>השבחה</u>			
אין השבחה		השבחה	108,000 ₪
		היטל השבחה	54,000 ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 בחוק התכנון והבנייה פרק א' פרשנות נקבע: "בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;

9.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>ממ/7/865 ב'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהמבקש רכש את זכויותיו בנכס אחרי אישור התכנית, דה עקא שהסכמת המשיבה התקבלה רק לאחר שהוגשה שומת המבקש ולקראת הדיון בפני שמאי מכריע. כמו כן לא הוגשה שומה מתוקנת.

מאחר שהנכס נרכש ע"י המבקש ביום 19.02.1987, לא תחול עליו חבות בהיטל השבחה בגין אישורן של כל התכניות שנכנסו לתוקף לפני כן, לפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.2 **<u>תכניות יד/2/10004, יד/מק/5001, יד/מק/2113</u>**

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה בגין התכניות שבנדון.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה שלא מתבקש מימוש לפי תכניות אלו, לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין זה.

10.3 **<u>הקלה</u>**

<u>תוספת זכויות לשטח עיקרי</u>

שמאי המבקש קובע שהתוספת עומדת על 15.10 מ"ר, לעומת 15.07 מ"ר, שקבע שמאי המשיבה.

המחלוקת בין הצדדים מזערית. יחד עם זאת, מנתוני השטחים בבקשה להיתר עולה שהצדק עם שמאי המבקש, לפיכך קיבלתי את עמדתו לשטח שבהקלה.

<u>תוספת שטח לממ"ד בגין הקלה בקווי בניין</u>

שמאי המבקש קובע שהתוספת עומדת על 4 מ"ר, לעומת 5 מ"ר, שקבע שמאי המשיבה.

קו הבניין האחורי בנכס עומד על 4 מ' לפי תכנית ממ/7/865 ב'. קו הבניין המבוקש עומד על 2.02 מ', משמע, שההקלה המבוקשת היא לרוחב של 1.98 מ'. שטח הממ"ד הכלוא בהקלה זו עומד על כ- 5 מ"ר, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

שמאי הצדדים לא טענו לפטור בגין שטח זה.

בערר (ת"א) 85275/15 דסמי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נקבע:
"עמדתנו בעניין הממ"דים הינה כי לא היה מקום להכללת הממ"דים בתחשיב השטחים האקווי' ששימש לקביעת ההשבחה. זאת מאחר שהשבחה בשל בניית ממ"דים פטורה בפטור מפורש הקבוע בחוק. סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית קובע כדלקמן:
"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;"

השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן (בשטח הקבוע בחוק ההתגוננות האזרחית) אינה מקימה איפוא חבות בהיטל השבחה. בהתאם לכך גם אם ההשבחה בשל בניית מרחב מוגן נוצרה בשל הקלה, היא אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.

מה לי אם ההשבחה בשל בניית מרחב מוגן נוצרה בשל תכנית שקבעה שטחים לממ"דים, או בשל הקלה לקו הבניין שאיפשרה בנייתו בפועל? התכנית, כמו ההקלה, הינם ממין האירועים מחוללי ההשבחה הקבועים בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק. אלא שההשבחה בשל בניית הממ"ד – אינה מקימה חובת תשלום.

כדין טוענים העוררים כי אין בסיס להבחנה בין השבחה בשל בניית ממ"ד לבין השבחה בגין הקלה שאיפשרה את בניית הממ"ד. זו גם זו נוצרו בשל בניית הממ"ד, ובפועל אף מחושבות גם לפי שטחי הממ"ד שהתווספו." אולם כפי שעולה מהוראות החוק ומהפסיקה בסוגיה זו, ההקלה להקמת ממ"ד בהיתר פטורה מהיטל השבחה, לפיכך דחיתי את עמדות הצדדים להשבחה בגינה."

לאור האמור לעיל, דחיתי את הסכמת הצדדים להשבחה בגין ההקלה בקו בניין לממ"ד וקבעתי שבמימוש להיתר, שטח זה פטור מהיטל השבחה.

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי בסך 5,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

בערר (חי') 8036/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון (להלן: החלטת וועדת ערר), שעסק בשימוש חורג במבנה קיים, לפיה יש להעריך שווי ההשבחה לפי שווי מ"ר בנוי.

בערר (מרכז) 8134/14 א.ד לידר (2005) בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה, שהוגש על הכרעתי לקביעת השווי לפי המצב הבנוי נקבע:

"בנוסף, לא ראינו כל מקום להתערב בשיטתה של השמאית המכריעה אשר העריכה את ההשבחה למקרקעין בהתחשב במצב המקרקעין כפי שהיה במועד הקובע ולרבות הבניין שעמד עליהם באותה עת שהיה במצב של שלד, וזאת בשני מצבי התכנון. הדברים שנקבעו בערר 8036/11 הנ"ל מקובלים עלינו, ואיננו רואים כל הצדקה לקבוע שדברים אלה יפים אך ורק למקרה של השבחה בעת מימוש חורג."

מעסקאות מכר בסביבת הנכס, עולים הנתונים הבאים:

<u>מכר קרקע</u>

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר קרקע
23/03/2018	6694/080	1,675,000 ₪	250	250	6,700 ₪
08/03/2018	6694/112	2,350,000 ₪	316	316	7,437 ₪
22/01/2018	6694/147	3,400,000 ₪	552	552	6,159 ₪
05/04/2017	6694/143	3,239,999 ₪	519	519	6,243 ₪
05/04/2017	6694/069	3,100,000 ₪	2404	597	5,193 ₪
29/12/2016	6694/248	3,100,000 ₪	348	348	8,908 ₪
23/11/2016	6694/153	2,900,000 ₪	316	316	9,177 ₪
05/10/2016	6694/236	1,625,000 ₪	256	256	6,348 ₪
29/06/2016	6694/255	4,600,000 ₪	904	904	5,088 ₪
20/06/2016	6694/090	2,520,000 ₪	388	388	6,495 ₪

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ״ר קרקע
08/06/2016	6694/113	₪ 2,325,000	405	405	₪ 5,741
23/05/2016	6694/082	₪ 2,999,999	500	500	₪ 6,000

לאור הנתונים שלעיל, קיבלתי על הצד הזהיר את השווי המוסכם על הצדדים.

מעסקת מכר לקוטג׳ דו משפחתי סמוך לנכס, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח ארנונה[7]	מחיר מוערך	שנת בניה
01.09.2016	6694/241	הוורדים 22	112	₪ 2,840,000	1968

בהתחשב בהיקף הזכויות הבלתי מנוצלות ובשטח החצר, מתקבל ששווי מ״ר בנוי עומד על כ-17,000 ₪.

תוספת הבנייה המוצעת בקומה השנייה של הנכס הנדון מהווה בנייה קלה, מעץ מתכת ואלומיניום. בהתחשב בחומרי הבנייה בגיל המבנה ומצבו הפיזי, קבעתי את השווי למ״ר בנוי לתוספת המבוקשת בקומה שנייה על סך 7,700 ₪[8] ואת השווי למ״ר בנוי למגורים בקומת הקרקע על 17,000 ₪.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.65 בגין שוליות ועלויות התאמה, לעומת מקדם 0.90 שקבע שמאי המשיבה לשוליות, שטען במהלך הדיון, כי הבקשה הנדונה עוסקת בהכשרתה של בנייה קיימת ולכן אין לקזז מההשבחה עלויות התאמה.

לאור נתוני ההשוואה שלעיל, קיבלתי על הצד הזהיר את עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדם שוליות. כמו כן קיבלתי את עמדתו בעניין עלויות התאמה, שכן במועד הקובע הבנייה המבוקשת קיימת ולא נדרשות עלויות התאמה להקמתה.

<u>תחשיב</u>

15.07 מ״ר X 0.9 X 7,700 ₪ = **<u>104,435 ₪</u>**

10.4 <u>שימוש חורג</u>

לעמדת שמאי המבקש, השימוש החורג אינו משביח את הנכס משום שהשווי למ״ר בנוי למרפאה נמוך מהשווי למ״ר בנוי למגורים ומפנה לשומת ניקי פרימו.

מעיון בשומת חברי עולה שהשימוש התבקש כשימוש חורג לנכס, שבתכנית המתאר החלה בו הותר שימוש למלאכות המעסיקות בני משפחה אחת ובלבד שאין בכך הפרעה. בנכס דנן לא קיימת הוראה דומה בתכניות החלות במקום.

[7] מנתוני תיק הבניין עולה שהשטח הבנוי במחצית החלקה עומד על כ-146 מ״ר
[8] בהתחשב ביזמות שחוקה בשיעור 10% ועלות בסך כ-1,200 ₪ למ״ר, בהתבסס על מחירון דקל מחודש מרץ 2017 לפיו עלות הבנייה למ״ר במבנה מודולרי קטן בתעשייה העומדת על כ-1,200 ₪

הטענה לפיה קונה סביר לא ישלם תמורה נוספת בגין השימוש חורג לא הוכחה, מה גם שעסקינן בתקופה מוגבלת של 5 שנים, המהווה תקופה שולית באורך חיי הנכס.

מאחר שהשימוש למרפאה מהווה תחליף להשכרת משרדים, קיבלתי את גישת הצדדים לחישוב ההשבחה בהתאם לדמי השכירות הצפויים בכל אחד מהשימושים בתקופה הרלוונטית.

<u>תקופת השימוש החורג</u>

שמאי הצדדים מסכימים שתקופה השימוש החורג עומדת על 5 שנים.

לא מצאתי בהחלטת הועדה מהי התקופה שאושרה לשימוש חורג, יחד עם זאת, לאור הסכמת הצדדים ביססתי את אומדן ההשבחה על 5 שנים.

<u>השטח בשימוש חורג</u>

שמאי המבקש קובע שהשטח לשימוש חורג עומד על 48.10 מ״ר, לעומת 48.05 מ״ר, שקבע שמאי המשיבה.

מנתוני הבקשה להיתר עולה ששטח המרפאה כולל השירותים עומד על כ- 47 מ״ר. במועד הביקור בנכס התרשמתי שהשירותים משמשים את המגורים בקומת הקרקע ואת המרפאה. בשטחים המפורטים בתשריט ההיתר, יעמוד השטח לשימוש חורג, ללא השירותים על 43.12 מ״ר.

<u>שווי ההשבחה</u>

שמאי המבקש קובע את דמי השכירות למגורים ומשרדים בסך 3,123 ₪ לחודש, לעומת שמאי המשיבה הקובע שדמי השכירות למגורים יעמדו על 2,500 ₪ ועל 4,500 ₪ למשרדים.

<u>שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המבקש קבע שדמי השכירות למגורים עומדים על 65 ₪ למ״ר, לעומת כ-52 ₪[9] שקבע שמאי המשיבה.

חישוב השווי לצמיתות לפי עמדת שמאי המבקש, ישקפו שווי בסך כ- 26,000 ₪[10] למ״ר בנוי, לעומת 13,000 ₪[11] שקבע שמאי המשיבה.

לאור נתוני ההשוואה שלעיל ובהתחשב במצבו הפיזי של הבית, קבעתי את השווי למ״ר בנוי בקומת הקרקע על סך 17,000 ₪. מאחר שעסקינן בנכס בנוי בשטח העומד על כ-43 מ״ר, המהווה חלק מדירת מגורים קיימת, הבאתי בחשבון ששיעור התשואה הראוי יעמוד על 3.5% ודמי שכירות בסך כ-50 ₪ למ״ר.

[9] 48.05 מ״ר / 2,500 ₪
[10] היוון 3%
[11] היוון 6%

<u>משרדים</u>

שמאי המבקש קובע את דמי השכירות למשרדים על 65 ₪, לעומת כ-94 ₪[12] שקבע שמאי המשיבה.

מדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2017, עולה שדמי השכירות למשרדים Class A בסביבת נתב"ג עומדים על כ-66 ₪, ב- Class B הם יעמדו על 58.38 ₪ וב-Class C יעמדו על 44.50 ₪.

ממחירון הנדל"ן העסקי של רשף נכסים רבעון I 2017, עולה שדמי השכירות למשרדים באז"ת יהוד עומדים על 50 ₪ - 70 ₪ למ"ר.

בהתחשב במיקום הנכס והשימוש המבוקש בו, קיבלתי את שמאי המבקש לדמי שכירות בסך 65 ₪ למ"ר לשימוש כמרפאה.

שמאי המבקש קובע ששיעור התשואה יעמוד על 8%, לעומת 6% שקבע שמאי המשיבה.

מסקירת שיעור התשואה בנכסים מניבים, שערך השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2017, עולה ששיעור התשואה למשרדים עומד בממוצע על 7.36%. לאור מיקום הנכס ומאפייניו, מצאתי ששיעור התשואה בסך 8%, שנקבע ע"י שמאי המבקש, מהווה שיעור סביר.

<u>שווי מצב קודם</u>

43.12 מ"ר X 17,000 ₪=	<u>**733,040 ₪**</u>

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי דחוי למגורים (i=3.5% n=5)	617,200 ₪
דמי השכירות למשרדים לתקופה (i=8% n=5)	145,032 ₪
סה"כ	<u>**762,232 ₪**</u>
<u>**ההשבחה**</u>	<u>**29,192 ₪**</u>

[12] 48.05 מ"ר / 4,500 ₪

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.5 **<u>שכר השמאית המכריעה</u>**

מאחר שהשומה בגין תכנית ממ/7/865 ב', הופקה בטעות ע"י המשיבה ולאור הסכמת שמאי הועדה המקומית לעניין מועד רכישת הנכס, קבעתי, בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 ב' לתקנות התכנון והבנייה שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) תשס"ט – 2009, ששכרי בגין ההשבחה לתכנית זו יוטל במלואו על הוועדה המקומית. בהתאם להחלטת יו"ר מועצת השמאים לאישור שכר חריג בגין מדרגה זו, קבעתי שהועדה המקומית תישא בעלות זו בסך 1,858 ₪. יתרת שכרי בסך 5,860 ₪ תחולק באופן שווה בין הצדדים.

11. <u>חוות הדעת</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה בגין המימוש המבוקש בנכס הנו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	24.05.2017	104,435 ₪	52,218 ₪
שימוש חורג	24.05.2017	29,192 ₪	14,596 ₪
סה"כ		133,627 ₪	66,814 ₪

הערכים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה