יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 בספטמבר, 2023
מספר מינוי: 80-2023
מספרנו: 1008-80-2023.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, סטאר סיטי בע"מ
באמצעות השמאי אורן אלבז
דוא"ל: orenelbaz@bezeqint.net

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב גני תקוה
באמצעות השמאי יעקב צפריר
y@tsafrir.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 879 בגוש 6720,
רחוב הגליל 78, גני תקוה

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

בתאריך 21/08/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] עם שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית בנין עיר כמפורט להלן ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מועדים קובעים לשומה[2]

תכנית	י.פ	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
429-0739722	8919	15/06/2020	30/06/2020

3. ביקור בנכס

ביקור במרכז המסחרי וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 23/05/2023.

[1] עקב מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6720
חלקה	879
שטח החלקה בשלמות	12,585 מ״ר (עפ״י העתק הרישום)
זכויות קניניות	בעלות
סוג הנכס	מבנה בשימושי מסחר
כתובת	רחוב הגליל 78, שכונת ״גבעת סביון״, גני תקוה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1. נשוא חוות הדעת, ידוע כחלקה 879, גוש 6720.

5.2. החלקה ממוקמת בקרן הרחובות הגליל 78 ורחוב רמה 32, שכונת ״גבעת סביון״, במערב העיר גני תקוה.

5.3. רחוב הגליל מהווה רחוב דו סטרי, מרכזי בעיר גני תקוה. רחוב רמה מהווה רחוב דו סטרי, מרכזי יחסית לסביבתו.

5.4. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.5. שטח החלקה הרשום בשלמות הינו 12,585 מ״ר. צורת החלקה אמורפית/אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

5.6. בהתאם להעתק רישום אשר הוצג בפני, חלק מהחלקה בשטח של כ-411 מ״ר מיועד להפקעה.

5.7. על החלקה ממוקם מרכז מסחרי המורכב משני מבנים המשמשים למסחר ומשרדים בבניה ותיקה, המחוברים בשדרת מעבר להולכי רגל. כמו כן, על החלקה חניון פתוח, מעברים, ושטח ציבורי פתוח.

5.8. המבנה המערבי הניצב על החלקה, משמש למסחר ומשרדים (שתי קומות משרדים מעל לקומת קרקע למסחר). המבנה המזרחי הינו מבנה חד קומתי המשמש לשימושי מסחר.

5.9. בהתאם לתכניות היתר בניה אשר הוצגו בפני, שנת בנייתו המקורית של הנכס הינה 1985, שטחו כ-3,650 מ״ר. במהלך השנים נערכו שינויים בנכס.

5.10. נשוא חוות הדעת מהווה יחידות מסחריות, השוכנות במבנה המזרחי בחלקה.

5.11. מהביקור בנכס עולה כי הנכס מאוכלס ומוחזק במצב פיזי התואם את גילו.

6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית ממ/5002, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2882 מיום 31/01/1983**

מטרת התכנית: איתור מגרשים וחלוקתם מחדש בין בעליהם, שינוי גובה הבניינים, איתור אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים, ביטול דרכים, איתור שטח מיוחד, איתור שטח למסחר, איתור שטחים לחניה פרטית, קביעת זכות מעבר. התכנית מסווגת את המגרש הנדון כמגרש מס' M1, ביעוד מסחר, עליו ניתן להקים חנויות למכירה קמעונאית (חלב, פירות, ירקות, לחם, בשר ודגים, מעדנים, ממתקים ודברי מאכל אחרים), צרכניה או סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה, בתי מרקחת, מספרות ומכוני יופי, חנויות לקבלת כביסה וניקוי או מכבסות אוטומטיות, חייטים ותופרות, שענים, סנדלרים, מועדוניות, חנויות פרחים, אולם שמחות, משרדים, מוסדות ציבור כגון משרד דואר וכו'.

להלן עיקר הוראות/זכויות הבניה במגרש זה:

שטח האזור בדונם:	6.685
מספר יחידות:	3,400 מ"ר מסחר
מספר קומות:	3
שטח בניה מקסימלי בקומה:	2,200 מ"ר
קו בניין קדמי, צדדי, אחורי:	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית

6.2 **תכנית ממ/1/5002, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3075 מיום 12/07/1984**

מטרת התכנית: שינוי הוראות בלוח האזורים. התכנית מתירה בנוסף ל-3,400 מ"ר מסחר, הקמת מרתף בשטח 250 מ"ר שיהיה מיועד לשירותי הבנק שיבנה בקומת קרקע. כמו כן, במקום 3 קומות יהיה מותר לבנות 3 קומות + מרתף. יתרת הוראות תכנית ממ/5002 ישארו ללא שינוי.

6.3 **תכנית ממ/1/5002/א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 מיום 21/04/1996**

מטרת התכנית: ביטול תכנית ממ/1/5002 ובהתאם ביטול האפשרות לבניית מרתף בגודל 250 מ"ר. יתרת הוראות תכנית ממ/5002 יישארו ללא שינוי.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **תכנית 429-0739722, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8919 מיום 15/06/2020**

מטרת התכנית: תוספת קומה ושטחי בניה למרכז מסחרי, לצורך הכשרת הגלריות הקיימות בלבד. תכנית זו מבקשת לשפר את אפשרויות התכנון במגרש על ידי הוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות הנדרשים להפעלת המרכז המסחרי, כל זאת בהתאם למותר על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להוראות התכנית, יעוד הקרקע הינו מסחרי, השימושים המותרים בו: חנויות למכירה קמעונאית, צרכניות וסופרמרקט, מסעדות ובתי קפה, בתי מרקחת, אולם שמחות, משרדים, משרד דואר, סניף בנק, מועדון וחנויות שונות.

להלן עיקר הוראות וזכויות הבניה במגרש:

גודל מגרש כללי:	6,708 מ״ר
שטח בניה עיקרי מעל לכניסה הקובעת:	3,650 מ״ר (תוספת 250 מ״ר שטחים עיקריים + 250 מ״ר של שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16, לצורך הכשרת הגלריות הקיימות בלבד)
שטח בניה שירות מעל לכניסה הקובעת:	250 מ״ר
שטח בניה שירות תחת לכניסה הקובעת:	220 מ״ר (תוספת 220 מ״ר שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15, לצורך הכשרת המצב הקיים בלבד)
תכסית:	65% מתא השטח
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:	25 מ׳ (תוספת קומה לבניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 א, לצורך הכשרת הגלריות הקיימות בלבד)
קו בניין קדמי:	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המאושר לעת הוצאת היתר הבניה.

7. <u>רישוי בחלקה</u>

7.1. הוצגה תכנית היתר בניה מס׳ 7498 מתאריך 8.8.85 שמהותה מרכז מסחרי.

7.2. הוצגה תכנית היתר בניה מס׳ 9318 מתאריך 23.5.88 שמהותה שינויים פנימיים במרכז מסחרי.

7.3. הוצגה תכנית היתר בניה מס׳ 2007001 מתאריך 17.4.2007 שמהותה בקשה לתוספת מחסן במרכז מסחרי קיים.

8. <u>מצב קנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 21.06.2023, לגוש/חלקה 6720/879, אשר הוצג בפני עולה:

המספרים הישנים של החלקה:	6720/877
שטח:	12,585 מ״ר
בעלויות:	סטאר סיטי בע״מ
הערות אזהרה:	נרשמה הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 5 ו-7 בשטח של 283 מ״ר,

נרשמה הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 בשטח של 128 מ״ר,
נרשמה הערה על אי התאמה תקנה 29 : אין התאמה להיתר שנתנה הועדה
נרשמה הערת זיקת הנאה, חלקה כפופה

9. <u>עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

<u>שומת ההשבחה בשומות הצדדים</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ״י שומת המבקשת ב-₪	ההשבחה עפ״י שומת המשיבה ב-₪
429-0739722	30.06.2020	לא חלה השבחה[3]	₪ 1,389,000

9.1. **<u>תכנית 429-0739722 למועד הקובע 30/06/2020</u>**

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מתוספת קומה ושטחי בניה לחללי אחסון מעל לקומת הכניסה, כל זאת לצורך הסדרת הגלריות הקיימות. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה בהתאם לשומתו :

- סך השטח העיקרי המבוקש בהיתר בניה לטובת חללי אחסון הינו 128.80 מ״ר אותו מחשב תחת מקדם אקווי׳ 0.7.
- סך שטחי השירות המבוקשים בתכנית ההיתר לטובת מבואות ומדרגות, הינם 15.12 מ״ר, אותם מחשב תחת מקדם אקווי׳ 0.6.
- השמאי טוען כי משעה וההיתר המבוקש עוסק באישור בניה קיימת (ולא תוספת בניה חדשה) ללא ננקטה הפחתה בגין עלויות התאמה.

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת :

- שמאי המשיבה טוען כי מטרת התכנית הינה אישור בדיעבד של תוספת שטח.
- שמאי המשיבה טוען כי תחשיב ההשבחה נעשה בהתאם למימוש המבוקש. עוד טוען כי לא נותרו שטחים לניצול במצב הקודם. כמו כן, לטענתו, משעה ומדובר באישרור שטחים קיימים, אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה, או בהפחתות בגין עיכובים ודרישות לצורך קבלת היתר, שכן אלה נובעים מנסיבות הבניה ללא היתר (ולא של תכנון קודם).
- שמאי המשיבה טוען כי התועלת מקומת הגלריה נקבעת מהצורך בה ואינטנסיביות השימוש בה. לטענתו, הגלריות קיימות ומשמשות את המסחר. אילולא היו קיימות

[3] לחליפין, טוען כי גובה ההשבחה הינו 65,509 ₪.

הייתה נדרשת הקצאת שטח זה בעורף החנות על חשבון שטחי המסחר. לאור האמור, לטענתו, מקדמה האקווי׳ של הגלריה גבוה מ-0.25.

בדיון, הוסיף וטען שמאי המשיבה, כדלקמן:

- שטחי הגלריות היו קיימות טרם אישורה של התכנית, על כן, דמי השכירות בגין שטחי הגלריות כבר מגולמים במחיר.
- שמאי המשיבה טוען כי בשומתו חישב את ההשבחה בהתאם לשווי מ״ר מבונה. לטענתו, אם היה נוקט בשווי מ״ר בנוי, ניתן היה לטעון לעלויות התאמה. אולם, משעה וההשבחה נערכה בהתבסס על שווי מ״ר מבונה, ובמועד הקובע הבנוי קיים בפועל, אין לנקוט בהפחתה בגין עלות זאת.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה</u>:

שמאי המשיבה טוען כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 14,000 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על עסקות מכר מסביבת הנכס אשר פורסמו באתר מידע נדל״ן, כדקלמן:

כתובת	גו״ח	תאריך
גני תקווה	6720/552	12.6.20020
יהוד - מונסון	6696/104	11.3.2020
יהוד - מונסון	6693/22	1.9.2019
יהוד - מונסון	6729/5	28.7.2019
יהוד - מונסון	6729/19	16.9.2019
יהוד - מונסון	6693/22	29.10.2018
יהוד - מונסון	6729/17	9.1.2018
יהוד - מונסון	6693/22	19.8.2018

בתגובה לטענת שמאי המבקשת באשר לשוויו של מ״ר מבונה, שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקשת מבסס קביעתו לשווי מ״ר מבונה על הכרעות של שמאים מכריעים מערים סמוכות, ולא מהעיר הנדונה. לאור האמור, ולטובת ביסוס קביעתו, שמאי המשיבה מציג כ-23 נתוני שכירות ממרכז מסחרי ״מרכז הבמה״ בגני תקוה, ממנו עולה, לטענתו, כי דמי השכירות למ״ר מסחר בחנויות עוגן גדולות הינו 131 ₪/מ״ר, ובחנויות קטנות אף גבוהים יותר.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
אחסנה בגלריות	128.8	0.7	90.2
שטחי שירות	15.1	0.6	9.1
סה״כ שטח אקווי׳			99.2
שווי מ״ר מבונה ב-₪			14,000
סה״כ השבחה ב-₪			**1,389,000**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת חולק על עמדת שמאי המשיבה וטוען כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, זאת מהטעמים הבאים:

- טוען כי בהיתר המקורי נוצלו 3,197 מ״ר מתוך 3,400 מ״ר ולכן ניתן היה לנצל את שטחי הבניה המבוקשים מכוח התכנית הקודמת. לטענתו, התכנית הוכנה בשל דרישת הועדה המקומית להכשיר את הגלריות עקב דרישת אגף רישוי עסקים.
- טוען כי הנכסים הנדונים מושכרים לרבות שטח הגלריות זאת במשך שנים רבות, וכי התמורה בגין השכרתם לא תגדל עקב אישור הגלריות. זאת ועוד, לטענתו, אלו אף יפגעו, עקב דרישות כיבוי אש להתקנת מדרגות תקניות והחלפת המדרגות הקיימות וכן התקנת ספרינקלרים, שיקטינו עוד יותר את גובה הקומה .לעניין זה מציין כי, עד עצם היום הזה, כשנתיים וחצי לאחר החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה, לא הצליחו המבקשים למלא את גיליון הדרישות לבקשה להיתר בשל דרישות שונות של כיבוי אש ורשויות אחרות, לרבות דרישת הג״א להכשרת המקלט בעלות של 100,000 ₪. לטענתו, מאחר ומדובר בגלריות קיימות, ניתן לראות כי זמן זה הינו בלתי סביר בעליל ומעיד על הדרישות והעלויות הנדרשות מהמבקשים להכשיר שטחים שנבנו לפני 30 שנה לרבות גריעת שטח מחסן של 41.35 מ״ר בגובה 4.75 בעורף היחידות בחזיתות לרחוב הגליל. לטענתו, שטח אחסנה זה לא ניתן היום להכשרה לפי עמדת הועדה המקומית למרות שניתן בהיתר בניה קודם ואף שולמו עליו אגרות והיטלים.

לחליפין, ובמידה ועמדתו זו לא תתקבל, מציע שמאי המבקשת לבחון את ההשבחה באופן הבא:

- שמאי המבקשת טוען כי מדובר בהכשרת גלריות לאחסנה בלבד בגובה משתנה של 1.80 ועד 2.5 מטר. לטענתו, גובה גלריה זה מתיר חנויות בגובה נטו מוגבל. עוד טוען, כי לצורך הגלריות נפגע שטח החנות גם ע״י שטחי המדרגות ע״ח שטח מסחר קיים, אותו, לטענתו, יש לגרוע משטח המסחר בקומת הקרקע.
- שמאי המבקשת טוען כי מקדמה האקווי׳ של גלריה למסחר, בחנות בגובה כולל של כ- 6 מ׳, הינו 0.4[4]. לאור האמור, בהתאמה לגובה של הגלריה הנדונה, בחנות בגובה של 4.75 מטר, מקדמה האקווי׳ הינו 0.25.
- שמאי המבקשת טוען כי יש לנקוט במקדם הפחתה לאור הפגיעה הנוצרת בגובה קומת המסחר, בשיעור של 0.1.

בדיון, הוסיף וטען שמי המבקשת, כדלקמן:

- באשר לנתוני ההשוואה אותם הציג שמאי המשיבה בתגובה (ממרכז ״הבמה״ בגני תקוה), טוען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא הציג את ההסכמים המדוברים. כמו כן, לטענתו, החנות של רשת ״ויקטורי״ מהווה נכס מיוחד, אשר לא ידוע אילו הצמדות יש לאותה החנות. זאת ועוד, חילוץ שווי מהיוון הכנסות, עשוי להיות מוטה לאור הפרמטרים השונים המופעלים לצורך החילוץ. באשר ליתרת נתוני ההשוואה

[4] לעניין זה ציין את שומתו המכרעת של החי״מ בגו״ח 6787/25, ובאזור התעסוקה בכפר סבא הירוקה.

בשומת המשיבה, שמאי המבקשת טוען כי הובאה רק עסקת השוואה אחת בלבד מגני תקווה, של חנות ירקות. לטענתו, עסקה זו אינה מייצגת.

- באשר להכשרה של המצב הקיים, שמאי המשיבה טוען כי מדובר בהכשרה של בניה ללא היתר. נושא הגלריות נדרש אך ורק לצורך רישוי עסקים. לטענתו, קיים עודף של זכויות בלתי מנוצלות והבעלים יכלו לנצל עודף זה לצורך הגלריות. זאת ועוד, לאחר הכשרת המצב הקיים, לא ניתן לגבות תוספת שכירות בגין שטחים אלה.
- שמאי המבקשת טוען כי התכנית הוגשה בשנת 2019, ואילו תכנית היתר הבניה אושרה רק בפברואר 2021. עד היום, לטענתו, לא נענו כל דרישות הבניה, עקב דרישות כיבוי אש. כפי שניתן לראות בתשריט ההיתר, לא מדובר רק בהכשרה של הקיים, אלא בדרישות נוספות.
- באשר לעלויות התאמה, טוען כי, אכן הפסיקה מדברת על התעלמות מבניה בלתי חוקית. אולם, יש להתעלם מבניה כנ"ל בשני מצבי התכנון. דהיינו, יש להכיר בעלויות התאמה הנובעות מהבקשה להיתר.
- שמאי המבקשת טוען כי לאחר אישור הקמת הגלריה, ובניכוי גובה הספרינקלרים, נותרת חנות בגובה 2.4 מ', וגלריה בגובה 2.2 מ'. הדבר גורם לפגיעה משמעותית בחנות. לאור האמור, ובהתבסס על שומת החי"מ (לטענתו), על מקדם ההשבחה בגין תוספת הגובה להיות נמוך מ-0.4.
- באשר לתוספת המדרגות (15 מ"ר), טוען כי שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי למדרגות אלה, אולם בפועל לאור הגלריה, למעשה נגרע שטח בקומת הקרקע. היינו, מדובר בגריעה משטח החנות ואין מדובר בתוספת שטח לחנות.
- עוד טוען כי, בבקשה להיתר ניתן לראות מחסן בשטח של 41 מ"ר שנגרע. המחסן אינו קיים בפועל, אולם לא ניתן להקימו מחדש.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, וטוען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון, המגלם את גובה הנכס הנדון, הינו 7,500 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	גובה הנכס
אוולין דודזון שמאמה	6189/1043	דרך בן גוריון 6-2 גבעת שמואל	6 מ'
אלדד חיימי	6372/468	רחוב דנמרק ודגניה פתח תקווה	6 מ'

תחשיב חליפי לאומדן השבחה, שמאי המבקשת:

מספר חנות	שטח חנות	מקדם הנמכת גובה	סה"כ הפסד	שטח גלריה	מקדם גלריה אחסנה	סה"כ תוספת	שטח מדרגות
		מ-4.75 ל-2.20 מטר	שטח אקווי'	מוצע	מגובה 2.4-1.8 מטר	שטח אקווי'	
1	32.68	0.1	0.98	9.80	0.25	2.45	
2	32.68	0.1	0.98	9.78	0.25	2.45	2.72
3+4	65.36	0.1	2.61	26.13	0.25	6.53	4.69
5	67.08	0.1	2.68	26.83	0.25	6.71	3.2
6	29.83	0.1	0.75	7.45	0.25	1.86	
7	42.39	0.1	1.48	14.81	0.25	3.70	2.27
8	23.68	0.1	0.59	5.92	0.25	1.48	
9	33.63	0.1	1.01	10.07	0.25	2.52	
10	29.26	0.1	0.73	7.29	0.25	1.82	
11	35.8	0.1	1.07	10.71	0.25	2.68	2.24
	392.39	0.1	**12.88**	128.79	0.25	**32.20**	**15.12**

תוספת שטח גלריה לאחסנה אקווי'	32.20
פגיעה בגובה החנות אקווי'	-12.88
הפחתת שטח מדרגות אקווי' מקדם 0.7	-10.584
סה"כ	**8.73**
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪
סה"כ השבחה	65,509 ₪
היטל השבחה (50%)	32,754 ₪

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השפעתה של התכנית על הנכס הנדון. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

- שמאי המבקשת טוען כי התכנית איננה משביחה. זאת בין היתר, לאור העובדה כי לא נוצלו כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב הקודם. ראשית אציין כי סוגייה זו דנה בעצם החבות ולא בגובה החבות. מכאן כי ככל ושמאי המבקש סבור היה כי החלטת הוועדה אינה נכונה (היינו, אין צורך בפרסום התכנית), היה עליו להגיש ערר לוועדת ערר לענייני רישוי, אשר לה הסמכות לדון בנושא. יחד עם זאת, משעה שסוגיה זו הונחה על שולחני אבחן את ההשבחה בחלקה בפן השמאי, תחת הסייגים אשר מעלים שמאי הצדדים. התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, אותה יזמו בעלי הנכס לצורך הכשרת גלריות קיימות שנבנו ללא היתר. הגם שמדובר על מימוש חלקי של זכויות בניה הקיימות בנכס הנדון, הרי משעה שמדובר בתכנית ספציפית שמטרתה תוספת שטחי גלריות לצורך הכשרה בדיעבד של שטחים בנויים קיימים, הנני סבור שיש להביא בחשבון את תוספת שטחים אלה לצורך בחינת ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית. לא זו אף זו כל אותם שטחים עיקריים בלתי מנוצלים המוקנים בחלקה, ניתנים למימוש מידי. לאור האמור לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת באשר להעדר חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.
- באשר לטענת שמאי המבקשת כי אישור שטחן של הגלריות בהיתר בניה לא יביא לעליית דמי השכירות אותם משלמים שוכרי הנכס. ראשית אציין כי לא הוצגו בפני חוזי השכירות של הנכסים הנדונים, אשר סביר וגובה דמי השכרתם החודשית מגלמת את שטחי הגלריות ללא ההיתר, ומכאן שאלו מוסיפים לשוויו של הנכס. יתרה מכך, משעה שמדובר בגלריות קיימות ללא היתר הנמצאות בשימוש הרי שבהכרח נכס זהה ללא גלריות כנ"ל שוויו יהיה נמוך יותר. ככל ולגלריות הנדונות לא קיים שווי, הייתה עומדת בפני המבקשת אפשרות להפסיק השימוש בהן, לאטום אותן ולהחריגן מהסכמי השכירות.
- השבחה בגין תוספת שטח שטחי שירות – שמאי המשיבה טוען כי יש לגבות השבחה בגין 15.1 מ"ר שטחי שירות המבוקשים במימוש הנדון, מכוחה של תכנית זו. מנגד, שמאי המבקשת טוען כי יש לגרוע את שטח המדרגות מן השטח העיקרי של קומת המסחר התחתונה. לעניין זה אפנה להוראות התכנית הקובעות: *"תוספת 250 מ"ר שטחים עיקריים + 250 מ"ר של שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16, לצורך הכשרת הגלריות הקיימות בלבד"*. מכאן כי תוספת השטחים המוקנה מכוחה של התכנית מיועדת הן לגלריות, והן לשטחי השירות הנדרשים לטובת השמשת הגלריות ואישור המצב הקיים. יצוין כי ככל ולא הייתה מאושרת תוספת שטחים אלה, שטח החנות לאחר גריעת שטח חלל המדרגות, המהווה מן מסדרון ורטיקלי, היה קטן יותר. לאור האמור, ומשעה ושכירות בגין יחידות מסחר ניגבת בגין שטח ברוטו (הכולל שטחי שירות), אינני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לגרוע

שטח זה מתחשיב ההשבחה. יחד עם זאת ובהתאם לאמור, הנני סבור כי שווים של שטחים מגולם בשוויו של מ״ר מבונה, ואין לגבות בגינם השבחה נוספת.

- שמאי הצדדים חלוקים לגבי מקדמה האקווי׳ של הגלריה. בהתאם לשומותיי המכריעות שצוינו ע״י שמאי המבקשת כאמור לעיל, קבעתי מקדם אקווי׳ לגלריה בשיעור של 0.4 לקומה בגובה מירבי של 6 מ׳. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי במקרה הנדון גובהה של קומה הינו כ- 4.75 מטר בממוצע, ומשכך, ולאור העובדה כי מדובר בגלריות המשמשות לאחסון בהן לגובה יש ערך מוסף, אני מקבל את עמדתו כי ערכן האקווי׳ נמוך ממקדם זה (0.4). לאור האמור, אני מקבל את המקדם האקווי׳ בו נקט שמאי המבקשת, 0.25. יצוין, כי מקדם זה מגלם את אובדן הגובה בקומת המסחר[5].
- עלויות התאמה – שמאי המבקשת טוען כי יש לנקוט במקדם הפחתה בגין עלויות התאמה. משעה שמדובר בגלריות קיימות וכי ההשבחה נאמדה לפי שווי מ״ר מבנה ולא שווי מ״ר בנוי, הנני סבור כי ככל ונדרשות עלויות התאמה בגין הקמת שטח הגלריות, הרי שאין להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע. מבחינת השומות המכריעות עליהן ביסס שמאי המבקשת את קביעתו עולה כי, השמאי המכריע אלדד חיימי בשומתו בגו״ח 6372/468, ניתח את שוויו של מ״ר מבונה ביעוד מסחר, והגיע למסקנה כי על הצד הזהיר, שוויו של זה הינו כ-10,000 ₪/מ״ר מבונה (לפני ביצוע התאמות לנכס הנדון בשומתו. עוד יצוין כי הנתונים בניתוח עסקאות ההשוואה עליהן ביסס את קביעתו הינם כ 1.5-3 שנים טרם המועד הקובע בשומה דכאן). באשר לשומתה המכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה עולה כי השווי למ״ר מבונה בו נקטה (7,200 ₪/מ״ר מבונה) הינו למ״ר מבונה ביעוד מגורים ולא ביעוד מסחר. לאור האמור, ולאחר בחינת נתוני ההשוואה בשומת ובתגובת שמאי המשיבה, אני מוצא את השווי למ״ר מבונה בסך של 14,000 ש״ח בו נקט שמאי המשיבה סביר ועל כן אאמצו.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח גלריות אחסנה	128.8	0.25	32.2
שווי מ״ר מבונה ב-₪			14,000
סה״כ השבחה ב-₪			**450,800**
סה״כ היטל השבחה ב-₪			225,400

[5] למעלה מהנדרש יצוין כי את אובדן הגובה יש לחשב רק בגין שטח הגלריות ולא שטח החנות כולה.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. הובא בחשבון מיקומו של הנכס הנדון במרקם הכללי של העיר גני תקוה בכלל וברחוב הגליל 78, בפרט.

10.2. הובאו בחשבון מאפייני הנכס הנדון.

10.3. הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

10.4. הובאו בחשבון הוראות התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.5. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, כמפורט בפרק מצב תכנוני, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 2 לעיל.

10.8. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר בניה.

11. <u>שומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 879 גוש 6720, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה לחלקה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
429-0739722	30.06.2020	₪ 450,800	₪ 225,400

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב