אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

14 בפברואר 2024
מספר מנוי: 1720-2023
מספרנו: 1211

לכבוד
המבקשת, נווה רעיה בע"מ
באמצעות השמאי
שאול דבי
irnamel@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאים
אפרים מרגלית ותום לייבקר
efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6377 חלקה 246 (חלק) רחוב גולדנהירש 19, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20210439.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 06/10/2022, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 01/02/2024.

2.3 ביום 04/02/2024 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש להקמת מבנה ציבור
גוש	6377
חלקה	246
שטח החלקה	1,149 מ"ר
שטח המגרש הנדון	553 מ"ר[1] (563 מ"ר עפ"י תשריט הבקשה להיתר)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב גולדנהירש 19, פתח תקוה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב גולדנהירש 19, במרכז העיר פתח תקוה.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, לצד בינוי חד קומתי המשמש למסחר, בעיקר ברחובות הראשיים.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה והנכס</u>

חלקה 246 בגוש 6377 בשטח 1,149 מ"ר, בעלת צורה אי ריגולרית, עם חזית מזרחית לרחוב גולדנהירש. מעבר לרחוב גולדנהירש קיימת תחנת קמח. מדרום מזרח למגרש בית כנסת בחלקה 39. החלקה מחולקת ל- 3 מגרשים ביעודים שונים (מסחר ושירותים, מבני ציבור, שצ"פ). בהתאם לתכנית פת/18/1205, הנכס הנדון הינו מגרש 2173 בשטח 553 מ"ר ביעוד מבני ציבור. המגרש ממוקם בעורף החלקה, כאשר הגישה אליו מהחזית דרך שביל פנימי. במסגרת המימוש הנדון מבוקש להקים על המגרש מעון יום בן 2 קומות מעל קומת מרתף, לאחר שהמבנה שהיה הקיים במגרש נהרס.
במועד הביקור המגרש ריק.

[1] בהתאם לדף מידע מאתר הועדה - מגרש מספר 2173 ביעוד למבני ציבור, עפ"י תכנית פת/18/1205.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

להלן עיקרי הזכויות במצב תכנוני קודם בנכס הנדון, מגרש 2173 ביעוד מבני ציבור, עפ"י תכנית פת/18/1205, בהתאם לדף מידע מאתר הועדה:

- שטח מגרש - 553 מ"ר, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, 563 מ"ר.
- שטח בניה - 35%.
- מספר קומות - 1.
- תכסית - 40%.
- מרתפים - יותרו 3 קומות מרתף, בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג מגובה 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. בבנייני ציבור יהיה המרתף שטח עיקרי וישמש כמחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור, לשימוש הבניין שמעליו. יותר קו בניין אפס למרתף.

5.2 <u>מצב חדש - הקלות</u>

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה (מספר 20220019 מיום 06/10/2022), אושרה בקשה להיתר מספר 20210439, עבור הקמת מעון יום בן 2 קומות מעל מרתף וקומת קרקע, הכולל 6 כיתות[2], חצר פעילות, כניסה למרתף מקומת קרקע ומדרגות חירום בעורף המבנה.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעבר לקומה המותרת.
- תוספת 2.5% בשטחי בניה מכוח תוספת קומה.
- תוספת 5% בשטחי בניה לתוספת מעלית.
- תוספת 6% לשיפור תכנון.
- כניסה חיצונית למרתף.
- הקלה של 0.95 מ' מגבול מגרש מערבי לשם הקמת מדרגות חירום לא מקורות.
- העמקת מפלס חצרות אנגליות מ- 1.5 מ' ל- 2.5 מ'.
- בתשריט הבקשה להיתר צוינו הקלות נוספות בכתב יד שאינן מוזכרות בהחלטת הוועדה כמפורט:
  - הקלה בקו בניין מערבי 2.0 מ' במקום 4.0 מ'.
  - הקלה בקו בניין מזרחי 1.7 מ' במקום 4.0 מ'.

[2] בתשריט הבקשה להיתר מתוכננות 3 כיתות גן בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

טבלת השטחים:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות			
		מרתף	ממ"ד	חדר מדרגות	אחסנה
מרתף		235.14 מ"ר		11.55 מ"ר	
קרקע	185.34 מ"ר		31.60 מ"ר	11.55 מ"ר	16.48 מ"ר
א'	76.58 מ"ר		17.30 מ"ר	11.55 מ"ר	13.42 מ"ר
סה"כ	261.92 מ"ר	235.14 מ"ר	48.90 מ"ר	34.65 מ"ר	29.90 מ"ר

בניה קיימת להריסה - 130.90 מ"ר.

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	495,992 ₪	0 ₪

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ערכי שווי

- הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים ראויים לגן ילדים, בסך 90 ₪ למ"ר[3], בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - שומה מכרעת של אורית גלן (גו"ח 6389/366), בה מצוין חוזה שכירות מיום 01/11/2015 ועד 01/09/2022, לפיו משולמים דמי שכירות חודשיים של 78 ₪ למ"ר (סה"כ דמ"ש חודשיים של 23,000 ₪ לשטח בנוי של 292.82 מ"ר).
  - שומה מכרעת של משה נדם (גו"ח 6360/55), בה מצוין חוזה שכירות עם אופציה מיום 01/09/2021 ועד 20/08/2022, בדמי שכירות חודשיים של 115 ₪ למ"ר (סה"כ דמ"ש חודשיים של 17,500 ₪ לשטח בנוי של 152 מ"ר).
  - שומה מכרעת של דנה שיחור (גו"ח 6360/54), בה נקבעו דמי שכירות חודשיים, בסך 100 ₪ למ"ר, למועד קובע 25/01/2018.
  - שומה מכרעת של יהודה פלד (גו"ח 3832/56,206), בה נקבעו דמי שכירות חודשיים, בסך 80 ₪ למ"ר, למועד קובע 09/09/2020.
- בהתאם לדמי השכירות שלעיל ולשיעור היוון של 7%, מתקבל שווי של 15,400 ₪ למ"ר בנוי לגני ילדים. בהפחתת רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 7,200 ₪ למ"ר (עפ"י מחירון דקל), מתקבל שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה לגני ילדים.

[3] כולל העמסת שטחי חצרות/מרפסות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- נוכח המחסור בשטחים התואמים לשימוש עבור גן ילדים, ובהתאמה לעובדה כי בפועל מבוקשים שימושים חורגים (לתקופה קצובה), ביח"ד צמודות קרקע קיימות (כאשר המימושים הנ"ל כרוכים בהוצאות התאמה מהותיות), מתבקשת המסקנה לפיה הגבול התחתון לשווי שימוש לגני ילדים, הינו שווי יח"ד צמודת קרקע (שלא בבניה חדשה).
- שווי בניה רוויה בסביבה הקרובה עולה על 15,400 ₪ למ"ר בנוי. בהתאם לכך, השווי שהובא בחשבון לגן ילדים בשיטת היוון ההכנסות הינו על הצד הזהיר.

<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'</u>

- על פי הבקשה להיתר, סך השטח העיקרי המבוקש הוא 261.92 מ"ר, כאשר השטח העיקרי המותר עפ"י תב"ע הוא 193.55 מ"ר. בהתאם לכך, תוספת השטח העיקרי שמומשה בהקלה הינה בהיקף 68.37 מ"ר. שטח זה מנוצל בקומה א' וצמודה לו מרפסת בשטח 119 מ"ר.
- תחשיב ההשבחה להקלה:

שטח עיקרי שנוסף בהקלה	68.37 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	5,600 ₪
השבחה	**382,872 ₪**

<u>הקלות בקווי בניין</u>

- בהתאם למגבלות קווי הבניין והוראות התכנית, היקף הניצול המתקבל כמעט כפול מזה האפשרי ללא ההקלות. במצב קודם ניתן לכלול בקווי הבניין כ- 180 מ"ר תכסית, ויחד עם המרתף מתאפשר סה"כ שטח של 360 מ"ר. בפועל סך הניצול הוא כ- 600 מ"ר (כולל שטח שירות של 106 מ"ר).
- על פי הבקשה להיתר, מבוקשת הקלה בקו בניין מערבי ל- 2 מ' במקום 4 מ' והקלה בקו בניין מזרחי ל- 1.7 מ' במקום 4 מ'. הקלות אלה מתייחסות לשטחים בקומת הקרקע ובקומת המרתף כשטח שירות, בהיקף כולל של כ- 93 מ"ר. בגן ילדים יש לשטחי השירות שווי מלא.
- בשים לב לצורת המגרש ולמגבלות קווי הבניין, המחייבים בינוי צר וארוך במצב קודם (ברוחב של כ- 7 מ' בלבד), ההקלות שבנדון מהוות שיפור תכנוני ביצירת מבנה ללא פחתים תכנוניים, עבורו יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.20.
- תחשיב ההשבחה:

שטח הכלול בהקלה	93 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	5,600 ₪
השבחה	**104,160 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף והעמקת חצר אנגלית

- הכניסה החיצונית למרתף, הכוללת את העמקת החצר האנגלית, משרתת בפועל את המטבח של המעון. בהתאם לכך, תובא בחשבון השבחה ביחס לשטח של 40 מ"ר ובמקדם השבחה 0.10, ביחס לשווי מ"ר מבונה בקומת המרתף במקדם שווי 0.40.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מושבח	40 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,600
השבחה	**₪ 8,960**

סה"כ השבחה להקלות

הקלה	**השבחה**
הקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'	₪ 382,872
הקלות בקווי בניין	₪ 104,160
הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף והעמקת חצר אנגלית	₪ 8,960
סה"כ השבחה להקלות	**₪ 495,992**

7.2 עמדת המבקשת

התיחסות כללית

- שומת הועדה קובעת סכום השבחה חריג בכל קנה מידה, בשיעור של יותר מ- 1/3 משווי המגרש, רק עבור הקלות. מדובר במגרש עורפי עם נגישות באמצעות שביל צר, ללא התכנות ליעוד מסחרי, ולכן תוכנן עבור מעון יום.
- מעון יום נתון לרגולציה מאוד קפדנית של משרד החינוך ומשרד העבודה, בכל הקשור למתקנים עבור הילדים במבנה (לדוגמא: בתי השימוש צריכים להיות רחבים כדי לאפשר תצפית וסיוע של הגננת). בהתאם לכך, ההקלות אינן גורמות להתעשרות, אלא נועדו רק לתת מענה לתקנים של משרד החינוך והעבודה. בשונה מנכס מסחרי, מעון יום מוגבל במספר הילדים לפי כיתות, ואין קשר לגודל המבנה.
- מדובר במעין "בלון ניסוי" להקים במקום גן ילדים. מאוד יתכן שזה לא יצליח בגלל המיקום הגאוגרפי של רחוב גולדנהירש והמיקום הספציפי של המגרש בעורף החלקה. העובדה שבנקים מסחריים סרבו לבצע ליווי לפרויקט, מעידה על שווי שוק נחות של המגרש, עם ובלי הקלות.
- אין להביא בחשבון השבחה לשטחי השירות במסגרת ההקלות, שכן שטחי השירות הם מכוח תקנות התכנון והבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עושה רושם שהועדה המקומית מנסה לעשות מקצה שיפורים, לאור העובדה כי בשומה שנערכה בחלקה הנדונה בשנת 2016 בגין מכר, קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל כי לא קיימת השבחה בגין 2 תב"עות לכאורה משביחות, בציינה כי מדובר בנכס בעל סחירות נמוכה המתאים לקונה ספציפי בלבד. בנוסף לכך, בהתאם לפסיקות ועדות ערר ובתי משפט, השומה המכרעת של דורית פריאל העריכה את כל צרור הזכויות במצב קודם וחדש, ואילו שומת הועדה הנדונה מבצעת תחשיבים רק בגישת הדלתא ובנפרד לכל הקלה. שומת הועדה לא הפנימה כי יש לעשות תחשיב השבחה בהינף אחד לכל ההקלות, למניעת כפילויות.

שמאי המשיבה טענו בתגובה, כמפורט:

- ❖ טענת שמאי המבקשת אינה מביאה בחשבון שהשומה המכרעת של דורית פריאל נשענה על ההנחה כי המגרש מסווג לבנייני ציבור ואמור להירשם על שם הרשות המקומית. בשומה המכרעת של דורית פריאל, המגרש הנדון מיועד לבנייני ציבור ולהפקעה ולא נקבע לו שווי כלשהו. בבנייני ציבור המיועדים להפקעה, כמו במקרה הנדון, השווי הוא בין אפס ל- 50% משווי בנייני ציבור שאינם מיועדים להפקעה. בחוות דעת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (מר ארז קמיניץ), שנערכה עבור הכנת טבלאות איזון במתחם 24 בחדרה, נקבע כי גם אם מכירים בעובדה שהקרקע רשומה עדין על שם בעלים פרטיים, הרי יתכן כי שוויו של שטח ביעוד ציבורי, לא יעלה על שווי קרקע חקלאית בסביבה.
- ❖ גם אם מתעלמים מהאפשרות שהמגרש הנדון מיועד להירשם על שם הרשות המקומית, הרי שהקושי/העדר אפשרות מעשית לניצול הזכויות שהותרו במצב קודם, מקטינים/מבטלים את השווי הכלכלי במצב קיים, כאשר רק אישור ההקלות איפשר את הניצול המוצע (בהתאם לפס"ד דיניש השווי במצב קודם הינו אפס). שמאי המבקשת אינו מביא בחשבון כי בשים לב למגבלות התב"ע וקווי הבניין, היקף ניצול השטח העיקרי האפשרי הינו 100 מ"ר בלבד, לעומת שטח עיקרי של 260 מ"ר הניתן לניצול לאחר אישור ההקלות.

<u>ערכי שווי</u>

- הסתמכות המשיבה על נתוני השוואה לגני ילדים הינה טעות. יש הבדל בין יעוד הקרקע לבין שימוש ספציפי של הנכס. יעוד הקרקע הוא מבנה ציבור, כאשר השימוש שלו בפועל כמעון יום, יכול היה להיות גם שימוש ציבורי אחר. בהתאם לכך יש להתייחס לעסקאות השוואה רלוונטיות של מבני ציבור.
- טעות נוספת בשומת המשיבה היא הסתמכותה על דמי שכירות, שכן הם מגלמים גם שווי קרקע וגם שווי מבנה. יתרה מכך, דמי השכירות בגני ילדים כוללים תשלום יחסי גם עבור ציוד מתאים ומתקנים (כגון: מגלשות, ארגז חול, נדנדות וכו').

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בשל הקושי למצוא עסקאות השוואה, נותחו 2 עסקאות השוואה רלוונטיות לנכס הנדון, תוך התאמה ליעוד מבנה ציבור, בהתאם לקווים המנחים (פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, ספטמבר 2009), כמפורט:

- עסקה מיום 20/01/2021 ברחוב גולדנהירש 28, בה נמכרה חלקה בשטח 601 מ"ר במחיר 1,450,000 ₪, עם זכויות בניה של 100% מגורים ו- 25% מסחר. מתקבל שווי של 1,930 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר הפחתה להתאמות[4], מתקבל שווי של 946 ₪ למ"ר מבונה.
- עסקה מיום 12/05/2021 ברחוב גולדנהירש 25, בה נמכרה מגרש בשטח 42 מ"ר במחיר 100,000 ₪ עם זכויות למסחר ומלאכה. מתקבל שווי של 1,786 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר הפחתה להתאמות[4], מתקבל שווי של 875 ₪ למ"ר מבונה.

- בהתאם לפסיקת בג"ץ 107/58 **אבני לשם נ' גובה המס**, יש לשום לפי השווי הנמוך ביותר, עפ"י הכלל שבמקרה של ספק יש ללכת לפי טובת הנישום. בהתאם לכך, יובא בחשבון השווי הנמוך מבין שתי העסקאות שלעיל, ולאחר התאמות לנכס הנדון, יובא בחשבון שווי של 392 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

שווי מ"ר מבונה	875 ₪
מקדם הפחתה בגין אי רגולריות של המגרש	0.70
מקדם הפחתה בגין מגרש עורפי	0.80
מקדם הפחתה בגין העדר נגישות ותלות בזיקת הנאה מחלקה שכנה (*)	0.80
שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון	**392 ₪**

(*) למגרש הפנימי טרם בוצע הסדר משפטי של נגישות, באמצעות רישום זיקת הנאה על חשבון המגרש בחזית הרחוב. זיקת ההנאה תגרור הוצאות כספיות.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ השווי שהובא בחשבון בשומת המבקשת אינו סביר. טענתו לשווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה מגורים ומסחר, סותרת את עסקת ההשוואה בנכס הנדון משנת 2015, בה נמכרה מחצית המגרש החזיתי בשטח 558 מ"ר תמורת 1,350,000 ₪. בהתאם למקדמים בשומה המכרעת של דורית פריאל, מתקבל שווי של 3,292 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2015, לעומת שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה למועד קובע כאן (שנת 2022).
- ❖ בהתאם להוראות התכנית החלה, המגרש הנדון נהנה מזיקת הנאה. עובדה זו מתחייבת מהסיווג לבנייני ציבור שברור כי תוסדר לו גישה.

[4] סחירות וגמישות שימושים מועטה - 0.70, אינטנסיביות שימוש - 0.70.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'</u>

- תוספת השטח בהקלה אינה יוצרת התעשרות, שכן אין הגדלה של מספר הכיתות. גם לאחר ההקלה יישארו 6 כיתות, ומספר התלמידים בכל כיתה מוכתב לפי הוראות נוקשות של משרד החינוך.
- ככל שהועדה טוענת לעליית ערך, היא נובעת מתחשיבים בלבד, שכן תוספת השטח היא אילוץ של קווי הבניין וגם אינה מגדילה את מספר הכיתות.
- תוספת השטח בקומה א' מחייבת בניית מדרגות חירום חיצוניות שאת עלותה יש לקזז מההשבחה כעלות התאמה. עלות תכנון וביצוע מדרגות חיצוניות נאמדת בסך של כ- 40,000 ₪.

<u>הקלות בקווי בניין</u>

שומת המשיבה אינה לוקחת בחשבון כי האילוץ של קווי הבניין הוזכר בישיבת ועדת המשנה בגין מגרש אי רגולרי. תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה אינו נכון, כיוון שסך כל הזכויות שייך למצב קודם. תחשיב נוסף של קיבולת זכויות הבניה הינו שגוי, כיוון שההקלה בקווי הבניין נועדה לאפשר את זכויות הבניה שכבר משויכות למגרש.

<u>הקלה בגין כניסה חיצונית למרתף והעמקת חצר אנגלית</u>

- הקמת המטבח במרתף הינה אילוץ הנובע מתקני בטיחות של משרד החינוך. חפירת המרתף אינה משביחה בשל עלויות עודפות. לולא תקן הבטיחות, המטבח יכול היה להיות בקומה א' וכך לחסוך בעלויות החפירה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה, כי הטענה לפיה יש לפטור מתשלום היטל השבחה, עקב הצורך למלא דרישות בטיחות של פיקוד העורף ומשרד החינוך, אינה מקובלת. בהקשר לכך צוין ערר 8091/12 **מטס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם**, שם נקבע כי אין לתת מקום למהלך, בו תחילה מבוקשת הקלה בשל צורך ענייני, וכשמגיע החיוב בהיטל השבחה, תוקפים אותו בנימוק לפיו לא היה צורך בהקלה. שלילת התנהלות לפיה לאחר אישור ההקלה, מבקשים הבעלים לבטל החיוב בגינה, קיבלה ביטוי גם בהליכים משפטיים נוספים כגון: ערר רג/85208/16 **יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ר"ג**.

- עלויות ההריסה וחפירת המרתף נאמדות כמפורט:

- עלות הריסה ופינוי למטמנה של המבנה הקיים, בשטח 130.25 מ"ר, נאמדת בסך של כ- 15,000 ₪.
- עלות חפירת מרתף והטמנה במטמנה מאושרת, נאמדת בסך של כ- 50,000 ₪.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי העלויות הנוספות המצוינות ע"י שמאי המבקשת, מתחייבות גם בניצול הזכויות בטרם אישור ההקלות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תחשיב השבחה</u>

תחשיב השבחה נערך עבור שווי מצב קודם וחדש, לכלל ההקלות יחדיו, בהתאם לערר 8001/12 **פישמן מפעלי קירור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, כמפורט:

מצב קודם				
מפלס	**רכיב**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	עיקרי	193.55 מ"ר	1.00	193.55 מ"ר
מצב חדש				
מפלס	**רכיב**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	עיקרי	185.84 מ"ר	1.00	185.84 מ"ר
א'	עיקרי	76.58 מ"ר	0.80	61.26 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				247.10 מ"ר
תוספת שטח אקו'				53.55 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				392 ₪
השבחה גולמית				20,993 ₪
הריסת ופינוי מבנה קיים				-15,000 ₪
חפירת מרתף				-50,000 ₪
מדרגות חיצוניות				-40,000 ₪
השבחה				**0 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי בהסתמך על דמי שכירות לגני ילדים, בהתאם לשימוש שהוגדר לנכס הנדון בבקשה להיתר. שמאי המבקשת טוען כי מאחר שיעוד הנכס הינו למבני ציבור, יש להעריך את השווי למבנה ציבור, בהתאם לקווים המנחים (פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, ספטמבר 2009).
- בהתאם לתכנית פת/18/1205, המגרש הנדון מיועד למבני ציבור. המגרש לא הופקע ע"י הוועדה המקומית ואני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי ניתן היה להקים בו כל מבנה ציבור ולאו דווקא גן ילדים. לאור זאת, ניתן לראות במימוש כגן ילדים בבקשה להיתר, כמימוש חלקי של כלל השימושים האפשריים, או כשימוש היעיל והטוב בנכס.

ההשבחה הנבחנת כאן הינה להקלות שאושרו עבור הקמת גן ילדים. שומת השבחה להקלות יש לערוך בהתאם להפרש בין שווי הקרקע לשימוש המבוקש כולל ההקלות, לבין השווי שהיה מתקבל ללא אישורן של ההקלות. בהתאם לכך, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה לגני ילדים, לצורך הערכת ההשבחה להקלות במקרה זה.

- לאחר שבחנתי את נתוני דמי השכירות לגני ילדים שהציגו שמאי המשיבה, אני מקבל כי דמי שכירות סבירים הם בגבולות 90 ₪ למ"ר, המגלמים חצר ומרפסת. בהתאמה למיקום הנכס הנדון, באזור שאינו רווי במגורי משפחות צעירות, אני סבור כי דמי השכירות הראויים הם 80 ₪ למ"ר. אני מקבל את מרכיבי החילוץ שהביאו בחשבון שמאי המשיבה[5], ובהתאם לכך יובא בחשבון שווי של 4,230 ₪ למ"ר מבונה לגני ילדים.
- בחנתי גם את העסקאות עליהן הסתמך שמאי המבקשת, כמפורט:

- עסקה 1 ברחוב גולדנהירש 28 (גו"ח 6377/284) - בהתאם לדיווח העסקה במערכת מידע נדל"ן, מדובר לכאורה במכירת החלקה בשלמות תמורת 1,450,000 ₪. בפרטי העסקה מצוין כי היא מתייחסת ל- 1 מ"ר מתוך הקרקע ובמכר של זכות חכירה. בחלקה מצוינות עסקאות נוספות מהשנים 2012, 2016 ו- 2018 המתייחסות לחלקים שונים בחלקה. מהנתונים המפורסמים באתר מידע נדל"ן לגבי החלקה, לא ניתן להבין את מהות העסקאות ולכן לא ניתן לנתחן.
- עסקה 2 ברחוב גולדנהירש 25 - העסקה לא אותרה במערכת מידע נדל"ן. בכל מקרה, מדובר בעסקה לכאורה, בשטח קטן של 42 מ"ר בלבד, ממנה לא ניתן להסיק לגבי שווי קרקע בסביבה.

[5] היוון דמי השכירות בריבית 7% לצמיתות, רווח יזמי 20% ועלות בניה 7,200 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הפחתות למגרש הנדון</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתות לשווי המגרש הנדון, בגין צורה אי רגולרית, מיקום עורפי ונגישות. שמאי המשיבה אינם מביאים בחשבון הפחתה למגרש, ביחס לערכי השווי בסביבה.
- איני סבור כי צורת המגרש פוגעת במקרה זה בשוויו, כיוון שחלק המגרש החורג מצורתו הרגולרית, מתוכנן לשמש כחצר ולא כחלק מהמבנה שיוקם. גם מיקומו העורפי של המגרש אינו פוגע במקרה זה בשוויו, עבור שימוש לגן ילדים.
- לגבי הנגישות למגרש, יש בכך משום פגיעה מסוימת, כיוון שלא תתאפשר חניה בצמוד לכניסה לגן. בשל כך תובא בחשבון הפחתה בשווי בשיעור 5%.

<u>עלויות הריסה ופינוי, חפירת מרתף ומדרגות חיצוניות</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה בגין העלויות שלעיל.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות אלה. עלויות הריסה ופינוי קיימות בשני המצבים, וכך גם העלויות הנובעות מתקנות ותקנים של משרד החינוך ופיקוד העורף. התקנים חלים גם ללא אישור ההקלות, כיוון שההיתר מתייחס לגן ילדים. לגבי מדרגות החירום לקומה הנוספת, יש לראות בהן כחלק מעלויות הבניה ולא כעלויות התאמה.

<u>התכלות הקלות</u>

- הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות ההקלות, ובהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא בחשבון גורם זה גם כאן.
- עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

- בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בהתאם למאפייני הנכס, ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 60 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 60 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.97.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>אופן ביצוע תחשיב ההשבחה</u>

- שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה לכל הקלה בנפרד. שמאי המבקשת טוען כי יש לחשב את ההשבחה לכל ההקלות יחד, בהינף אחד, למניעת כפילויות. כביסוס לאופן תחשיב ההשבחה ולחוסר קיומה של השבחה בנכס הנדון, שמאי המבקשת מסתמך על שומה מכרעת של דורית פריאל משנת 2016, שנערכה למכר בחלקה הנדונה. כביסוס לאופן התחשיב, הפנה שמאי המבקשת גם לפסיקה.
- ככלל, ניתן לחשב את ההשבחה להקלות במצטבר לכלל ההקלות או לכל הקלה בנפרד וההשבחה המתקבלת אמורה להיות זהה. ככל שמקפידים כי לא קיימת כפילות בין ההקלות השונות, אין מניעה לערוך אותן בנפרד.
- בהתייחס לשומה המכרעת של דורית פריאל אליה מפנה שמאי המבקשת, הרי שהיא מתייחסת למגרש המיועד למסחר בחלקה, ולא למגרש הנדון שייעודו מבני ציבור, וכן מתייחסת להשבחה מהתכנית ולא להשבחה מהקלות. בהתאם לכך, שומה מכרעת זו אינה רלוונטית למקרה הנדון.

<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'</u>

- בהתאם לבקשה להיתר, סך השטח העיקרי המבוקש הוא 261.92 מ"ר. בהתאם לזכויות הקיימות (35%) ושטח המגרש (563 מ"ר[6]), השטח העיקרי המותר הוא 197.05 מ"ר[7]. לאור זאת, תוספת השטח העיקרי שמומשה בהקלה הינה בהיקף 64.87 מ"ר.
- הזכויות בנכס הנדון הן לקומה אחת, כאשר השטח העיקרי שמומש בבקשה להיתר בקומה א' הוא 76.58 מ"ר. בהתאם לכך, ולאור תוספת השטח העיקרי שניתן בהקלה כאמור לעיל (64.87 מ"ר), תובא בחשבון השבחה לניוד שטח עיקרי של 11.71 מ"ר[8] מקומת הקרקע לקומה א', במקדם השבחה 0.20 לשיפור תכנון.
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'			
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי שנוסף בהקלה	64.87 מ"ר	1.00	64.87 מ"ר
שטח שנויד מק"ק לק"א	11.71 מ"ר	0.20	2.34 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			67.21 מ"ר
מקדם התכלות הקלות			0.97
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,230
מקדם הפחתה לנגישות			0.95
השבחה			**₪ 261,989**

[6] שטח המגרש בהתאם לתשריט הבקשה להיתר.
[7] שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי השטח המותר הוא 193.55 מ"ר, בהתייחס לשטח המגרש הרשום בדף המידע של הועדה (553 מ"ר).
[8] 11.71 מ"ר = 64.87 מ"ר - 76.58 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלות בקווי בניין</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי השטח שמומש בהקלה מחוץ לקווי הבניין בקומת המרתף ובקומת הקרקע הינו 93 מ"ר.
- בהתאם לתכנית המרתפים פת/2000, עבור בנייני ציבור, הותר קו בניין אפס למרתפים. לאור זאת, אין להביא בחשבון השבחה לחריגה מקו בניין במרתף.
- עבור קומה א', אין להביא בחשבון השבחה לחריגה בקו בניין, למניעת כפילות בהשבחה. ההשבחה שהובאה בחשבון בגין ההקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א', חושבה בשווי מלא, ולא בשווי פגום בגלל קווי הבניין, כך שהיא כוללת כבר את ההשבחה בגין ההקלה בקווי בניין בקומה זו.
- מבדיקה שערכתי בתשריט הבקשה להיתר, שטח קומת הקרקע שאושר בחריגה מקווי הבנין הינו בהיקף של 74 מ"ר. חלק משטח זה הינו שטח עיקרי וחלקו הינו שטח שירות (חלק משטח הממ"מ - מרחב מוגן מוסדי). ככל ששטח הממ"מ היה ממומש במסגרת קווי הבניין, הרי שהיה זה על חשבון שטח עיקרי, ולכן יש להביא בחשבון גם את שטח הממ"מ החורג מקו בניין לעניין חישוב ההשבחה.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, אני מקבל את מקדם ההשבחה בשיעור 0.20 שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, לשיפור התכנון הנובע מההקלה בקווי הבניין.
- תחשיב ההשבחה:

הקלות בקווי בניין	
שטח חורג מרווי בניין בקומת הקרקע	74 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
מקדם התכלות הקלות	0.97
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,230
מקדם הפחתה לנגישות	0.95
השבחה	**₪ 57,690**

<u>הקלה לכניסה חיצונית למרתף והעמקת החצר האנגלית</u>

- שתי ההקלות שבנדון נועדו יחדיו לאפשר כניסה חיצונית למרתף.
- אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ההקלה משרתת בפועל את המטבח שבמרתף וכי שטחו, בהתאם למדידה בתשריט הבקשה להיתר, הינו 40 מ"ר. כמו כן אני מקבל את מקדם השווי למרתף (0.40) ומקדם ההשבחה (0.10) שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.
- תחשיב ההשבחה:

כניסה חיצונית למרתף והעמקת חצר אנגלית	
שטח מושבח	40 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
מקדם השבחה	0.10
מקדם התכלות הקלות	0.97
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,230
מקדם הפחתה לנגישות	0.95
השבחה	**₪ 6,237**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סה"כ השבחה להקלות

הקלה	השבחה
הקלה לתוספת שטח עיקרי + תוספת קומה א'	₪ 261,989
הקלות בקווי בניין	₪ 57,690
הקלה לכניסה חיצונית למרתף והעמקת חצר אנגלית	₪ 6,237
סה"כ השבחה	**₪ 325,915**

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
06/10/2022	₪ 325,915	₪ 162,957

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il