אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 ביולי 2019
מספרנו: 30/238
מספר בקשה: 916-2019

לכבוד

המבקש:
מר באסם או סויס

ע"י תומר ניסים שאול, שמאי מקרקעין
shaulli1@netvision.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה

ע"י רון חבר, שמאי מקרקעין
Ronhever1@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב בן יוסף שלמה 2, רמלה

גוש 5851 חלקה 2 מגרש 3

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בגין אישור הקלה בדרך של מימוש חלקי.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 06/03/2019 שנערכה ע"י השמאי רון חבר ובתגובתו מיום 24/06/2019.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 13/05/2019 שנערכה ע"י תומר שאול חבר על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב החלטת ועדה מס' 2012008 הינו 20/05/2014 .
2. המועד הקובע להקלות בבקשה להיתר הינו 17/02/2019.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 27/06/2019.
4. בתאריך 26/06/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	5851
חלקה	:	2
שטח חלקה (רשום)	:	1,142 מ״ר
מגרש	:	3 בשטח של כ – 563 מ״ר
כתובת הנכס	:	שלמה בן יוסף 2, רמלה
תיאור הנכס	:	מגרש ריק ופנוי (בשלבי בניה ראשוניים)

5. המצב המשפטי:

5.1. אישור זכויות:

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 16/01/2012 ביו ממ״י ובין אבו סויס באסם ולפיו הועבר לחוכר מגרש בשטח של 563 מ״ר לבניית 3 יח״ד והידוע כמגרש 3/5/3 לפי תכנית לה/1000 /15 /1.

עפ״י החוזה, התמורה הינה בסך של 720,000 ₪ והערך היסודי הינו 791,208 ₪.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע״י הח״מ ביום 27/06/2019 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון מהווה את מגרש 3 במתחם 5 עפ״י תכנית לה/1/15/1000 אשר מהווה חלק מחלקה 2 בגוש 5851 ברחוב שלמה בן יוסף, רמלה. רחוב שלמה בן יוסף 2 הינו רחוב צר דו סיטרי ושקט המחבר בין הרחובות מסדה לרחוב הרצוג מצפון. הסביבה הסמוכה מאופיינת בבנייה נמוכה, צמודת קרקע בבינוי של 2 קומות עם גג רעפים. הפיתוח הסביבתי הינו מלא.

המגרש הנדון הינו בעל צורה אי רגולרית דמוית משלוש בעל פינה עגולה בחלקו הדרום מזרחי בשטח של 563 מ״ר. המגרש גובל מצפון במבנה מגורים טורי בן 2 קומות. בחלקו הדרום מערבי של המגרש מצוי בית מגורים בן 2 קומות הנמצא בשלבי בנייה ברמת גמר. המגרש בעל שיפוע מתון היורד מצפון מערב לדרום מזרח. על הנכס החלו עבודות חפירה ויציקת קלונסאות וקורות קשר.

נראה כי צורת המגרש ומגבלת קווי הבניה וכן הבניה מסביב לנכס הנדון מקשה על תכנון רגיל ומצביעה על מגבלה תכנונית. המגרש מגודר בגדר פח.

בסביבת הנכס ממוקם בית הכנסת שערי צדק, מרכז מסחרי שכונתי קטן ובהמשך ישיבת ההסדר רמלה והשוק.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>לה/1000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1943 בתאריך 13/09/1973.

מטרת התכנית בין היתר:

א. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכניות מעדכנות של מ.ע.צ ומשרדי ממשלה אחרים.

ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.

ג. התווית דרכים מקומית.

ד. קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחין ציבוריים פתוחים ושטחי מלאכה ותעשייה ומסחר.

ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים והגדלתה.

ו. קביעת שבילים ראשיים להולכי רגל.

ז. השלמת התכנית ביחס לתקנות הבניה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ג'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

- שטח מגרש מינימלי : 800 מ"ר.
- רוחב מינימלי של מגרש : 20 מטר.
- אחוז בניה מקסימלי בקומה : 30%.
- אחוז בניה מקסימלי כולל : 120%.
- גובה או מס' קומות : 4 על קומה מפולשת.
- מס' דירות מקסימלי לדונם : 12.
- קווי בנייה : צדדים – 4 מטר או קיר משותף. אחורי – 5 מטר.

7.1.2. <u>לה/260:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2123 בתאריך 03/07/1975.

מטרת התכנית בין היתר:

א. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקוי בניה כמו כן נטרול דרכים קיימות כמסומן בתשריט.

ב. קביעת שטחים חדשים לצרכי ציבור.

ג. קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה גבוה הבניינים ושימושי קרקע.

ד. קיבלת חלוקה מחדש מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ג'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

- מס' קומות : 4 על קומת עמודים.
- שטח מגרש מינימלי : 800 מ"ר.
- רוחב מינימלי של המגרש : 20 מטר .
- אחוז בניה בכל קומה : 30%.
- אחוזי בניה כוללים : 120%.
- מס' דירות מקסימלי : 13.
- קווי בניה : צידי – 4, אחורי – 5.

7.1.3. <u>לה/1/15/1000:</u>

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3565 בתאריך 12/06/1988.

מטרת התכנית בין היתר:

א. קביעת יעודי קרקע וחלוקה לחלקות חדשות.

ב. קביעת בינוי, קווי בינוי, גובה בניינים, מס', יח"ד בחלקה.

ג. קביעת בניינים להריסה.

ד. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות או מאושרות.

ה. הסדרת מערכת מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

ו. קביעת אתרים לשימור ושחזור.

ז. קביעת מתחמי תכנון.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ב'.

מתחם : 5

מבנן : 3

מס' יח"ד קיים : 26

מס' יח"ד מוצע : 35

שטח רצפה ליח"ד : 110 מ"ר

מס' קומות : 2

קווי בניין : צידי – 3 מטר, אחורי 5 מטר

הערות : בבניינים בני 2 קומות אפשר להוסיף קומה שלישית על הגג, בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כתוספת לדירה קיימת.

7.1.4. <u>תכנית לה/1004:</u>

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4629 בתאריך 19/03/1998.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות וזאת ע"י:

1. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים כולל: גובה, ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג והקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
2. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

התכנית אינה משנה את יעודו של הנכס.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

א. תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בנייני מגורים, חדרי יציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
2. חדרי היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת הרישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
4. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

7.1.5. <u>החלטת ועדה מס' 2012008:</u>

ההחלטה פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 6797 מתאריך 5/5/2014.

מליאת הוועדה למקומית לתכנון ולבנייה רמלה החליטה בישיבה מס' 2012003 מיום 26/12/2012 לאשר קביעת שטחי שירות לשימושי הקרקע השונים למתרפים ולתכניות בניין עיר ברחבי העיר.

שימושי קרקע: מגורים ב'

אחוזי בנייה מעל הכניסה הקובעת: 15% משטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת: בשטח קונטור קומת קרקע.

7.1.6. <u>תכנית מס' 43/1000:</u>

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7318 בתאריך 09/08/2016.

מטרת התכנית בין היתר: הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר. הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

התכני אינה משנה את סיווגו של הנכס הנדון.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

באזור מגורים ב' (2 קומות/ 2 קומות מעל עמודים) זכויות הבניה לשטחי שירות ולמרתפים מעל הכניסה הקובעת יהוו 15% משטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת, בשטח קונטור קומת קרקע ובמגרשים צמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכסית זו. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו מעל הקרקע.

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

7.2.1. <u>היתר בנייה מס' 20150157 מתאריך 17/02/2019:</u>

הבקשה לבניית 2 יח"ד אושרה בועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 17/02/2019 בישיבתה מס' 2019002.

להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:

שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		שטח אחר	
	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
קומת קרקע		101.75				
מקלט/ממ"ד/ממ"ק				12.5		
מבואה/כניסה/רמפה				11.87		
סככה/ציליה/פרגולה						27.8
קומה א'		93.69				
מחסן				11.85		
מבואה/כניסה/רמפה				11.87		
מרפסת מקורה/שטח לסגירה				11.6		
קומה ב'		93.31				
מקלט/ממ"ד/ממ"ק				12.3		
מחסן				11.85		
מבואה/כניסה/רמפה				11.87		
מרפסת מקורה/שטח לסגירה				8.8		
מרפסת לא מקורה						11.6
חדר על הגג		11.2				
מרפסת לא מקורה						126.94
סה"כ		299.95		104.51		166.34

הבקשה אושרה במסגרת ההקלות המוצעות בבקשה כדלקמן:

1. הקלה 6% משטח המגרש.
2. הקלה 10% בקו בניין צדדי ואחורי.
3. ניוד זכויות 18.8 מטר מעליית גג לקומה ב'.
4. הקלה בשטח מקסימלי של דירה 182.93 במקום 110 המותרים.
5. הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרים.

כללי:

- סך זכויות הבנייה המותרות: 283.78 מ"ר עיקרי = 110 מ"ר * 2 יח"ד + 33.78 + 30 מ"ר.
- סך שטחי השירות העיליים: 84.45 מ"ר = 563X15% מ"ר.

8. טענות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ניצול בניית שטחי השירות לאור החלטת ועדה מספר 20132003 ובגין ההקלות המוצעות בבקשה להיתר. בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי הבניה בהתאם לתכנית לה/1/15/1000 בייעוד מגורים ב'.

8.1.2 לעניין ההשבחה בגין שטחי השירות עפ"י החלטת הוועדה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה עבור תוספת שטחי השירות עפ"י הבקשה להיתר וזאת בגין 35.6 מ"ר מבואות/מדרגות, 23.7 מ"ר לאחסנה, 20.4 מ"ר לטובת מרפסת מקורה.

בנוסף, הובא בחשבון כי ההקלה לבניה מעבר ל - 110 מ"ר מתייחסת ליח"ד בקומת הקרקע וקומה א' בלבד. לעניין שטחי הממ"ד יצויין כי הם לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה וזאת לאור ערר חשדר מגדלי שליטה בע"מ. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המחסן ממוקם בקומה א' עם גישה מתוך יחידת הדיור. בנוסף הובא בחשבון כי אין ניצול של שטחי שירות תת קרקעי.

8.1.3 לעניין ההשבחה בגין ההקלות:

בשומת המשיבה מצוינות ההקלות הבאות:

- הקלה בגין ניוד של 18.8 מ"ר משטח הגג לקומה שמתחת, היוצרת לשיטתו שיפור תכנוני.
- הקלה בגין תוספת בניה בשטח עיקרי של 33.78 מ"ר המהווה תוספת של 6%.
- הקלה בגין תוספת קומה דהיינו בניה ב – 3 קומות במקום 2 – קומות. לשיטת שמאי המשיבה, ההקלה מאפשרת ניצול יעיל יותר של זכויות הבניה ומהווה שיפור תכנוני.
- הקלה בגין יצירת דירה בשטח של 182.93 מ"ר במקום 110 מ"ר המותרים – שמאי המשיבה טוען שלאור הקלה זו ניתן לנצל ולממש את הבניה מ"הכוח אל הפועל" לעניין השטח העולה על 110 מ"ר.

8.1.4 ערכי שווי:

בשומת המשיבה צויינו ההכרעות הבאות:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מעוד קובע	שווי מ"ר מבונה
04/09/2018	נורית ג'רבי	5808/48	03/09/2016	4,275
20/02/2018	יעקב פז	5149/112	03/09/2016	3,800
22/06/2017	ארז כהן	4349/293	03/09/2016	4,700
24/10/2018	שלומי יפה	5806/34	20/05/2014	3,900

8.1.5. להלן תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
מבוא/מדרגות	35.6	0.3	10.68
אחסנה	23.7	0.7	16.59
מרפסת מקורה	20.4	0.3	6.12
סה"כ מ"ר אקו'			33.39
שווי מ"ר מבונה ב ₪			3,500
סה"כ השבחה			116,865

8.1.6. להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלות:

שטח מגרש			563
יח"ד			2
מצב חדש			
תוספת 6%	33.78	1	33.78
ניוד מהגג	18.8	0.1	1.9
תוספת קומה	89.65	0.15	13.4
הקלה בשטח מעבר ל -110 מ"ר עיקרי	72.93	0.2	14.6
סה"כ שטח אקו'			63.7
שווי מ"ר מבונה			4,000
סה"כ השבחה			254,774

8.2. עמדת המבקש:

8.2.1. לעניין ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה לאור שטחי השירות המוצעים בבקשה להיתר.

ככלל, אין מחלוקת בדבר שטחי השירות הנוספים והשימוש בהם. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקש השבחה בגין 35.6 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות, אחסנה בשטח של 23.7 מ"ר + 20.4 מ"ר מרפסות מקורות.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 לשטח האחסנה, מקדם 0.25 למרפסות המקורות והעדר שווי לשטחי חדרי המדרגות. לשיטתו שטח זה מגולם בשווי שטח עיקרי.

8.2.2. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

לשיטת שמאי המבקש, בשומת המשיבה לא הוצגו עסקאות אלא שומות מכריעות בלבד ומאזורים טובים יותר. לטענת שמאי המבקש, המגרש הנדון נרכש מרמ"י עפ"י חוזה חכירה מיום 16/01/2012 ולפיו בהתאם לחוזה החכירה הזכויות שנרכשו מאפשרות בניית בניין הכולל 3 יח"ד כאשר בפועל הותרה בניית 2 יח"ד בלבד. התמורה בגין המגרש הינה בסך של 720,000 ₪ (91%) והערך היסודי מתבסס על 791,209 ₪.

להלן ניתוח מכרז רמ"י לנכס שבנדון:

<u>שטחי הבניה עפ"י חוזה החכירה:</u>

סימון	תיאור	תחשיב
-	שטח מגרש במ"ר	563
-	מס' יח"ד למגרש	3
A	שטח בניה במ"ר (110 מ"ר ליח"ד)	330
B	חדר גג במ"ר	30
A+B=F	סה"כ שטח בניה עיקרי כולל חדרי גג	360
E	ממדי"ם (12.5 מ"ר ליח"ד)	37.5
F+E=G	סה"כ שטח בניה עילי(ללא מרפסת)	397.5

<u>להלן עסקאות מאתר רשות המיסים:</u>

מס'	תאריך	גו"ח	שטח בנוי במ"ר	תמורה ב ₪	מקדם התאמה למיקום	מחיר למ"ר מתואם
1	11/06/2013	4357/88/2	233	2,100,000	0.85	7,661
2	20/08/2013	4357/113	160	1,795,000	0.85	9,536
3	06/08/2013	4357/54	234	1,720,000	0.9	6,615
4	17/11/2014	4357/88/1	165	1,857,000	0.85	9,566
5	11/10/20158	4356/93	195	2,250,000	0.85	9,808
6	01/06/2014	5638/15	103	800,000	1	7,767
7	16/02/2014	5627/52	132	1,300,000	1	9,848
8	21/12/2014	5850/30	70	740,000	1	10,571

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:</u>

תיאור	שווי מ"ר
שווי מ"ר בנוי בסביבה הקרובה כולל מע"מ	8,920
שווי ללא מע"מ	7,314
בניכוי רווח יזמי מופחת (5%)	6,949
עלות בניה למ"ר ללא מע"מ (בנייה וותיקה)	4,800
סה"כ שווי מ"ר מבונה	2,150

בנוסף, שמאי המבקש מציין נתוני מכרז רמ"י מיום 10/06/2018 למגרש ברחוב טרומפלדור 2, גו"ח 5608/30 בשטח של כ- 189 מ"ר, בתמורה ל – 811,000 ₪ ללא מע"מ.

זכויות הבניה במגרש: עיקרי 148% + 30 מ"ר חדרי גג + ממ"ד 12.5*3 סה"כ כ-355 מ"ר אקו'.

להלן ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות:

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה ב ₪	מקדם התאמה למיקום	מקדם לתקופה	מ"ר מבונה מתואם ב ₪
03/09/2016	נורית ג'רבי	5808/48	4,275	0.75	0.82	2,629
03/09/2016	יעקב פז	5149/112	3,800	0.75	0.82	2,337
03/09/2016	ארז כהן	4349/293	4,700	0.6	0.82	2,312
20/05/2014	ארז כהן	4358/124	3,400	0.75	1	2,550
20/05/2014	שלומי יפה	5806/34	3,900	0.75	1	2,925

לאור האמור לעיל ולאור מיקום הנכס, נקבע בשומת המבקש נכון למועד החלטת הועדה שווי של 2,350 ש"ח/מ"ר מבונה.

בנוסף צויינו על ידו נתונים מאתר רשות המיסים נכון למועד אישור ההקלות כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מקדם התאמה למיקום	מחיר למ"ר מתואם
27/02/2018	5847/17	200	2,100,000	10,500	1	10,500
09/11/2017	5357/105	170	2,360,000	13,882	0.85	11,800
14/09/2017	4357/53	140	2,020,000	14,429	0.85	12,265
30/12/2018	4358/90	200	2,350,000	11,750	0.85	9,988
29/03/2018	4358/168	148	2,100,000	14,189	0.85	12,061

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

תיאור	תחשיב
שווי מ"ר בנוי בסביבה הקרובה כולל מע"מ	11,320
שווי ללא מע"מ	9,396
בניכוי רווח יזמי מופחת 5%	8,926
עלות בניה למ"ר ללא מע"מ	5,800
סה"כ שווי מ"ר מבונה	3,130

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 3,150 ₪/מ"ר מבונה למועד ההקלה.

8.2.3. <u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

השבחה עבור שטחי שירות החלטת ועדה 2012008			
תיאור	שטח בניה במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳ במ״ר
מבואות וחדרי מדרגות	35.6	0	0
אחסנה	23.7	0.7	16.59
מרפסות מקורות	20.4	0.25	5.1
סה״כ			21.69
שווי מ״ר מבונה			2,350
סה״כ השבחה			50,972

תחשיב השבחה עבור הקלות למועד קבוע 17/2/2019			
תיאור	שטח בניה במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳ במ״ר
תוספת 6%	33.78	1	33.78
ניוד שטח מהגג	18.8	0	0
הקלה בשטח מקסימאלי לדירה מ- 110 מ״ר ל - 182.93	72.93	0.1	7.293
הקלה במס׳ קומות - 3 במקום 2	89.65	0	0
סה״כ שטח אקו׳			41.07
שווי מ״ר מבונה			3,150
סה״כ השבחה			129,380

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין ערכי השווי</u>:

בתגובת המשיבה נטען כי בהתאם לפס"ד "אטבליסמנט סמונד" בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ. הואיל ובמקרה הנדון מדובר בשתי יח"ד הרי שיש לשיטתו להוסיף את רכיב המע"מ. כמו כן, במסגרת נתוני השווי, עולה כי מ"ר בנוי לצמודי קרקע בסביבה הינו בסך של 9,000 ₪ ולאחר הפחתה של 5% יזמות ועלות בניה בסך של 4,800 מ"ר/₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 3,700 ₪/מ"ר לעומת 3,500 ₪/מ"ר שנקבע בשומת המשיבה.

<u>לעניין הבנייה הרוויה</u>:

בתגובת המשיבה נטען כי, עצם העובדה כי חוזה החכירה מתייחס לבנייה רוויה אינו מהווה גושפנקא לסוג הבנייה הואיל וחוזה החכירה מצוי בתחום המקרקעין ולא התו"ב.

אופי הבניה נקבע עפ"י תכנית סטטוטורית בלבד.

<u>לעניין גילום שטחי השירות</u>:

בתגובת המשיבה צוינה החלטת ועדה מס' 2012008 המוסיפה שטחי שירות בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות.

לטענת שמאי המשיבה במקרה הנדון ההקלות משקפות שטחים נוספים ולא רק שטח עיקרי. לפיכך, אין השווי מגלם במקרה הנדון את שטחי השירות ויש לבחון את ההשבחה בגין שטחי השירות.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
החלטת ועדה 2012008	20/05/2014	50,972	116,891
הקלות	17/02/2019	129,380	254,774

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס בשדרות שלמה בן יוסף 2, רמלה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלה הינו 20/05/2014.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלה הינו 17/02/2019.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 לעניין תוספת שטחי שירות עפ"י החלטת הועדה:

בשומת המשיבה וכן בשומת המבקש הובאה בחשבון תוספת שטחי שירות עפ"י הבקשה להיתר וזאת לשימושים של מבואות/מדרגות, שטחי אחסנה ושטחי מרפסות מקורות.

הצדדים מסכימים לשטח המוצע אולם חולקים על מקדמי השווי שיש לייחס לכל אחד מהשימושים.

להלן הכרעתי בכל הנושאים הרלוונטיים לפרק זה:

10.1.1 לעניין שטחי הבניה:

לאחר שעיינתי בעמדות הצדדים ובבקשה להיתר מצאתי לנכון לקבל את עמדתם.

לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי שירות כדלקמן:

תיאור	שטח
מבוא/מדרגות	35.6
אחסנה	23.7
מרפסת מקורה	20.4

10.1.2 לעניין מקדמי השווי לשטחי השירות:

שטח מבואות/מדרגות - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 לעומת שווי 0 בשומת המבקש.

שטחי האחסנה – בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 לשטחי האחסנה בדומה לעמדת שמאי המשיבה.

מרפסות מקורות – בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.3 לעומת מקדם 0.25 בשומת המבקש.

הכרעה:

לעניין שטחי המדרגות/מבואות – ככלל, אכן מדובר בשטח שאינו עיקרי. יחד עם זאת, לאור הבינוי בנכס וצורת המגרש הרי שעולה חובה תכנונית לביצוע המדרגות לקומות השונות וזאת כתוספת לשטח העיקרי. שטח זה נכלל בתכסית הבניין ותוספת שטח זה מאפשרת ניצול יעיל יותר של השטח העיקרי המותר.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה לשטח המדרגות/מבואות לפי מקדם השבחה של 0.1 התואם בין היתר את הכרעת השמאית שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 5029/109.

לעניין שטחי האחסנה – לאחר עיון בעמדות הצדדים מצאתי לנכון לקבל את עמדתם ולפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 לשטחי האחסנה.

לעניין שטחי המרפסות המקורות – מעיון בבקשה להיתר עולה כי מדובר בשטח המשמש כמרפסת מקורה. בשומת השמאית פריאל לנכס בגו״ח 6154/441 נקבע מקדם של 0.25. בשומת ג׳רבי נקבע לנכס בגו״ח 6536/256 מקדם 0.4 לשטח המרפסת המקורה.

לאור זאת, אימצתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם של 0.3 לשטחי המרפסות.

10.1.3. לעניין ערכי השווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪/מ״ר למועד החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,350 ₪/מ״ר.

הכרעה:

יצויין לאלתר כי קיים מיעוט עסקאות באזור הנכס שבנדון.

בשומת המבקש הוצגו מספר עסקאות כאמור בסעיף 8.2.2 דלעיל ולפיהן מתקבל שווי בגבולות של 9,800 ₪/מ״ר בנוי לפני התאמה למיקום. יצויין כי מדובר בעסקאות באזור אחר מהנכס הנדון. לעניין המע״מ הרי שבהתאם לתקן 11 אין להפחית מע״מ בשוק של פרטיים כפי שקיים בנכס הנדון.

לפיכך, בניתוח השווי של עסקאות ההשוואה בשומת המבקש, תוך הבאה בחשבון של רווח יזמי מופחת בשיעור של 15% ובעלות בניה של 4,800 ₪/מ״ר (עפ״י שמאי המבקש), מתקבל שווי מ״ר מבונה לפני התאמות לנכס הנדון כדלקמן:

תיאור	שווי
שווי מ״ר בנוי	9,800
חילוץ רווח יזמי מופחת (10%)	8,330
עלות בניה לשיטת שמאי המבקש	4,800
שווי מ״ר מבונה במעוגל	3,500

בשומות הצדדים צויינו בין היתר ערכי שווי כפי שנקבע בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	4358/124	3,400
שלומי יפה	5806/34	3,900

מהאמור לעיל מתקבל שווי בגבולות של 3,500 ₪/מ"ר כאמור בשומת המשיבה.

יחד עם זאת, במקרה הנדון ולאור אזור עסקאות ההשוואה אני סבור כי יש לערוך התאמה לנכס הנדון בשל היותו ממוקם באזור נחות יותר מנתוני ההשוואה.

בנוסף, ולאחר הביקור בנכס אני סבור כי יש לערוך הפחתה לצורת המגרש שכן מדובר במגרש שצורתו כמשולש שחלקו אינו בר שימוש לבנייה אלא כחצר בלבד. המגרש גובל בסמיכות ניכרת לבניה חדשה סמוכה והינו בעל מגבלה תכנונית של החלקים הפונקציונליים בדירה ובמיוחד מיקום חדרי השינה הפונים לחלונות הבית הגובל וצמוד לנכס הנדון. כ"כ, מידות המגרש בצורתו המיוחדת של המגרש, הינן כאלו היוצרים צורך בהגבהת מפלסי הבית לצורך ניצול זכויות הבניה התבעיו"ת.

אני סבור שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון בשל צורת המגרש ומיקומו הפחתה של 20%.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/מ"ר מבונה.

10.2. ההשבחה בגין ההקלות:

10.2.1. הקלה בגין תוספת שטחי בניה עיקריים:

שמאי הצדדים תמימי דעים לעניין תוספת שטח הבנייה ובשומתם הובאה בחשבון תוספת של 33.78 מ״ר בשל הקלה זו. שטח זה הובא על ידם במקדם שווי 1.

הכרעה:

לאחר שעיינתי בבקשה להיתר וכן בשומות הצדדים, החלטתי לאמץ את עמדתם.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת של 33.78 מ״ר כשטח עיקרי ובמקדם שווי 1.

10.2.2. הקלה בניוד שטח עליית הגג:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הבקשה כוללת הקלה בשל ניוד שטח של 18.8 מ״ר מקומת הגג לקומה שמתחתיה. שטח זה חושב על ידה במקדם השבחה של 0.1.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי שטח הגג אמנם נוייד, אולם ניוד שטח זה אינו יוצר השבחה.

הכרעה:

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

בקומת הגג הותרה בניית שטח עיקרי מעבר למותר בשתי הקומות ראשונות. במקרה הנדון 18.8 מ״ר מתוכם נויידו לקומה שמתחתיה. אני סבור כי ניוד השטח לקומות התחתונות שיפר את תכנון הקומה, יצר יחידת דיור בעלת שטח מלא ככל שניתן ולפיכך בהכרח יצר השבחה.

בנוסף, נטען ע״י שמאי המבקש כי מדובר בשטח המגולם בשטח הקומה הנוספת, אלא שבחישוב ההשבחה על ידו נקבע כי תוספת הקומה אינה משביחה כלל. לפיכך, גם לשיטת שמאי המבקש היה מקום לבחון את ההשבחה הנובעת מניוד השטח מקומת הגג לקומה שמתחתיה.

לעניין המקדם מצאתי כי עמדת שמאי המשיבה המשקף מקדם שיפור תכנון סביר ותואם שומות מכריעות רבות ובין היתר כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	מקדם
מוטי דיאמנט	6901/32	27/01/2018	0.15
יעקב פז	6123/749/144	20/07/2015	0.1

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין ניוד של 18.8 מ״ר במקדם השבחה של 0.1.

10.2.3. <u>הקלה בתוספת קומה מעל המותר – 3 קומות במקום 2 קומות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הבקשה כוללת הקלה בשל תוספת קומה מעל המותר ששטחה 89.65 מ״ר. שטח זה חושב ע״י שמאי המשיבה במקדם השבחה של 0.15.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי חלק מהשטח בקומה הנוספת חושב כחלק משאר ההקלות. בנוסף, נטען על ידו כי עפ״י חוזה החכירה הוחכר מגרש בו הותרה בניית 3 יח״ד ואילו הוועדה קבעה כי עפ״י התב״ע הותרה בניית 2 יח״ד בלבד. לפיכך, נקבע בשומתו כי תוספת הקומה אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

שטח הקומה הנוספת הינו 89.65 מ״ר. יחד עם זאת שטח הקומה כולל את שטח תוספת הבניה שאושר בהקלה דהיינו, 33.78 מ״ר וכן את השטח שנוייד מקומת הגג דהיינו, 18.8 מ״ר.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה של 37.07 מ״ר במקדם השבחה של 0.1 המהווה מקדם שיפור תכנון כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל.

10.3. <u>הקלה בשטח מקסימלי לכל יחידת דיור:</u>

בשומות המשיבה הובא בחשבון כי בניית יחידת דיור בשטח העולה על המותר יוצרת שיפור תכנון ולפיכך, הובאה בחשבון בשומת המשיבה השבחה של יתרת שטח הדירה עולה על 110 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.2.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם השבחה ליתרת השטח בשיעור של 10%.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

עפ״י התכנית הותרה בניית יחידות דיור במגרש בשטח של עד 110 מ״ר/ליח״ד. עפ״י הבקשה להיתר שטחה של אחת היחידות הינו 182.93 מ״ר.

הגם ולאור ההקלה מתקבלת יחידה בשטח נרחב הרי שמדובר בשטח בעל שוליות ולכן לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדם ההשבחה. בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין יצירת יחידת דיור בשטח העולה על המותר. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה לתוספת שטח של 72.93 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.1 המהווה שיפור תכנון כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל.

10.3.1. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 3,150 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

בשומת המבקש הוצגו עסקאות השוואה ולפיהן מתקבל על ידו שווי של כ- 12,900 ₪/מ״ר בנוי לפני התאמות. חילוץ נכון מוביל לשווי הגבוה אף מהאמור בשומת המשיבה ללא ביצוע התאמות.

בנוסף לניתוח עסקאות ההשוואה הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	5808/48	4,275
יעקב פז	5149/112	3,800

מהנתונים דלעיל מתקבל שווי בגבולות של 4,000 ₪/מ״ר מבונה כאמור בשומת המשיבה.

יחד עם זאת, וכאמור בסעיף 10.1.3 יש לבצע התאמת השווי לנכס הנדון.

הנכס הנדון ממוקם במיקום נחות וצרות המגרש מחייבת בניה באילוצים תכנוניים כאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל ובהפחתה ניכרת של 20%

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. השבחה בגין תוספת שטחי שירות עפ"י החלטת הוועדה:

תיאור	שטח בניה במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מבואות וחדרי מדרגות	35.6	0.15	5.34
אחסנה	23.7	0.7	16.59
מרפסות מקורות	20.4	0.3	6.12
סה"כ			28.05
שווי מ"ר מבונה			2,800
סה"כ השבחה במעוגל			**78,500**

11.2. השבחה בגין ההקלות:

תיאור	שטח בניה במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
תוספת שטח עיקרי	33.78	1	33.78
ניוד שטח מהגג	18.8	0.1	1.88
הקלה בשטח מקסימאלי לכל דירה	72.93	0.1	7.293
הקלה במס' קומות - 3 במקום 2	37.07	0.1	3.707
סה"כ שטח אקו'			46.66
שווי מ"ר מבונה			3,200
סה"כ השבחה במעוגל			**149,300**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
החלטת וועדה	20/05/2014	78,500	39,250
הקלות	17/02/2019	149,300	74,650

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה