ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

03 באפריל 2024
מספר מנוי: 2611-2023
מספרנו: 1246

לכבוד
המבקש, הראל גבע
באמצעות השמאי
ישראל פניני
ispn@walla.co.il

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

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6720 חלקה 121 (חלק) סמטת הר סיני 13, גני תקווה

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 20220225.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 17/01/2023, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 05/03/2024.

2.3 ביום 29/01/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו 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	בית מגורים צמוד קרקע (מחצית מדו משפחתי)
גוש	6720
חלקה	121
שטח החלקה	1,986 מ"ר
מגרש	1
שטח המגרש	993 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר)
השטח הנישום	496.50 מ"ר (עפ"י הסכם הרכישה של המבקש)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	סמטת הר סיני 13, גני תקווה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בסמטת הר סיני 13, במרכז הישוב גני תקווה.
סמטת הר סיני הינה רחוב פנימי ללא מוצא כשהגישה אליו מרחוב הנגב ממזרח.
הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 121 בגוש 6720 בשטח 1,986 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית צפונית לסמטת הר סיני. החלקה מחולקת ל- 2 מגרשים כאשר הנכס הנדון ממוקם במגרש המזרחי ששטחו 993 מ"ר. על המגרש בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי בעל גג שטוח. הנכס הנדון מהווה את חלקו הצפוני של הבית ובהתאם להסכם שיתוף, הוצמד לו שטח קרקע של 496.50 מ"ר. בעת הביקור מתבצעות עבודות להקמת בריכת שחיה בחצר החזיתית ושינוי מיקום מדרגות הכניסה החיצונית למרתף.

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>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>זכויות</u>

בהתאם לתכנית ממ/5024, הנכס מוגדר באזור מגורים א'.

להלן עיקרי הזכויות במגרש הנדון, בהתאם לדף המידע באתר הועדה:

- מספר בניינים - בנין אחד דו משפחתי.
- מספר יח"ד - 2.
- מספר קומות - 2 מעל כניסה קובעת + 1 מתחת כניסה קובעת.
- גובה בנין - 9 מ'.
- שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה - 400 מ"ר.
- שטח שירות מעל מפלס הכניסה - 48 מ"ר.
- תכסית - 300 מ"ר.
- מרתפים - שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה וגובהו, בין רצפתו לתחתית תקרתו, לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.20 מ' יהיה במניין השטחים העיקריים עפ"י זכויות בתכניות התקפות. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ. המרתף לא יהווה יח"ד נפרדת וישמש כחלק מיח"ד שמעליו. תותר פתיחת דלת יציאה מן המרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.
- מחסן - 6 מ"ר ליח"ד ובגובה 2.20 מ'. המחסן יכול להיות ממוקם בצמוד למבנה הראשי, כחלק אינטגרלי שלו, או במיקום אחר.
- קווי בנין - חזית - 4 מ', צדדי - 3.50 מ', אחורי - 5.40 מ'.
- סככת חניה - 18 מ"ר ליח"ד בגובה 2.60 מ'.

5.1.2 <u>היתר בניה</u>

היתר בניה מספר 59629 מיום 29/10/2009 להקמת הבית הנדון.

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

5.2 מצב חדש - הקלות

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקווה (ישיבה מספר 2023001 מיום 17/01/2023), אושרה בקשה להיתר מספר 20220225, עבור:

- תוספת בריכת שחיה וחדר מכונות.
- תוספת סככת חניה.
- תוספת מחסן בחצר.
- שינוי מיקום מדרגות חיצוניות למרתף.
- שינוי גובה קומת מרתף מ- 2.20 מ' מותר ל- 2.58 מ' - הסדרת מצב קיים.
- הגבהת גובה חלונות מרתף בחזית הדרומית לגובה 2.20 מ' - הסדרת מצב קיים.
- שינויים בפיתוח.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית.
- הקלה מקו בניין קדמי צפוני לצורך הקמת בריכת שחיה פרטית במרחק 1 מ' מגבול המגרש, במקום 4 מ' הקבוע בתכנית.
- הקלה לשינוי גובה קומת מרתף מ- 2.20 מ' מותר ל- 2.58 מ' מבוקש, לצורך הסדרת קומה קיימת. ממליץ לאשר חלקית עד לגובה 2.40 מ', בהתאם למדיניות הוועדה.
- הקלה לצורך הגדלת גובה חלונות מרתף בחזית הדרומית מ- 0.60 מ' המאושרים בהיתר מספר 59629 ל- 2.20 מ' מבוקשים, לצורך הסדרת ויטרינה קיימת, אשר אינה מהווה כניסה נוספת למרתף ונמצאת בהמשך לדלת כניסה קיימת.

להלן טבלת השטחים בבקשה להיתר שאושרה:

קומה	עיקרי קיים	קיים		מבוקש			
		מקלט	אחר	אחסנה	סככת חניה	בריכה	חדר מכונות
מרתף		12.00 מ"ר	99.61 מ"ר				
קרקע	112.95 מ"ר		2.18 מ"ר	6.00 מ"ר	18.00 מ"ר	27.56 מ"ר	5.55 מ"ר
א'	114.98 מ"ר		2.18 מ"ר				
סה"כ	227.93 מ"ר	12.00 מ"ר	103.97 מ"ר	6.00 מ"ר	18.00 מ"ר	27.56 מ"ר	5.55 מ"ר

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הקלות	₪ 167,400	₪ 0

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

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

הקלות בקומת המרתף

- הגבהת המרתף והרחבת פתחי החלונות משפרים את הפונקציונאליות, התאורה הטבעית והאוורור בקומה. על אף הגדרת המרתף כשטח שירות, אין הוא מוגדר לשימושי אחסנה בלבד, אלא משמש כחלק משטח יחידת הדיור (סעיף ט4(א) בתקנון התכנית).
- הובא בחשבון כי השטח הכלול בהקלת לגובה 2.40 מ' הוא 99.61 מ"ר וכי מקדם ההשבחה (שיפור תכנון) הוא 0.10 (מקדם 0.40 במצב קודם ו- 0.50 במצב חדש).
- הובא בחשבון כי השטח הכלול בהרחבת פתח החלון הוא 50 מ"ר (מחצית משטח המרתף המהווה שטח אפקטיבי הנהנה מהתאורה והאוורור הטבעיים) וכי מקדם ההשבחה (שיפור תכנון) הוא 0.05.
- ביסוס למקדמי ההשבחה שלעיל ניתן למצוא בשומות מכריעות רבות, בהן נקבע מקדם השבחה 0.15 בגין שילוב של הגבהת מרתף לגובה 2.5 מ' והנמכת חצרות אנגליות[1].
- הבקשה היא להסדרת מצב קיים (הסדרת עבירה) ולכן לא הובאו בחשבון עלויות התאמה כלשהן.

הקלה להקמת בריכת שחיה

- הקלה זו מאפשרת את הקמתה של בריכת השחיה על חשבון שטח בחצר המגורים.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.10.
- ההקלות להקטנת קווי בניין מגולמות בהקלה להקמת בריכת השיחה.

התכללות הקלות

למרות שאין מדובר בזכויות בניה מכוח תכנית, שהינן זכויות מוקנות לצמיתות, אלא בזכויות בניה שאושרו במסגרת הקלה לתקופת חיי המבנה, וחרף העובדה שקיימת בהן מימד של עראיות, יש לבחון מהי הסבירות לכך שעם הריסת המבנה, יפוג תוקפן של ההקלות. במבני מגורים ייחודיים או במקומות יוקרתיים ביותר, ניתן להניח כי הבניין ייהרס ועימו "יעלמו" ההקלות, כך שמימושן מחדש יהיה בכפוף לאישור הקלות ותשלום היטל השבחה.

[1] לדוגמא: אוולין דודזון (גו"ח 6434/344), דוד טיגרמן (גו"ח 6434/347).

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

במקרה הנדון המצב שונה כמפורט:

- אורך חיים כלכלי של בית בגני תקווה הינו 50 שנה ויותר, ולכן יש לראות בהקלות שנתנו כאילו נתנו לצמיתות. אכן קיימים מקומות (כגון: הרצליה פיתוח, צהלה, שיכון דן וכדומה) בהם ניתן מקדם התכלות הקלה, אולם שם הוכח כי אורך חיים כלכלי של בית הינו כ- 35 שנה (שומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 5098/36).
- במקומות בהם שווי הקרקע זהה או נמוך מעלויות הבניה, הסוגיה הנדונה אינה מתקיימת ואין להביא בחשבון הפחתה להתכלות הקלה.
- מדובר בבית מגורים חדש, אשר מנצל את כלל זכויות הבניה, לרבות הקלות בניה, ולכן הסבירות שייהרס לפני תום חייו הכלכליים הסטנדרטיים של 50 שנה, נמוך ביותר.
- עיקר ההקלה היא העמקת המרתף, כאשר הקלה זו לא תתבטל לעולם. כאשר יהרסו את הבית, לא יהרסו את המרתף. צריך לבחון את התכלות ההקלה לפי אופי ההקלה, כאשר ישנן שומות מכריעות שלא הביאו בחשבון התכלות הקלה לאור נסיבות המקרה.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון כי שווי מגרש ממוצע ביעוד מגורים א' בגני תקווה, הינו כ- 3,600,000 ₪[2], בהתאם לעסקאות השוואה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כמפורט:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	שווי מגרש ללא מחוברים
09/11/2021	6720/1158	גבעון 5	262 מ"ר	1990	₪ 5,200,000	₪ 3,417,273
27/05/2021	6720/120	הר סיני 17	245 מ"ר	2000	₪ 5,350,000	₪ 3,638,636
08/02/2021	6720/281	העמקים 53	320 מ"ר	2018	₪ 5,400,000	₪ 3,309,091
19/08/2021	6720/968	הדקל 43	192 מ"ר	1998	₪ 5,350,000	₪ 3,903,636
22/12/2021	6720/882	הרי יהודה 5	186 מ"ר	1970	₪ 4,150,000	₪ 2,842,727
01/12/2022	6720/206	הרי יהודה 42	268 מ"ר	2009	₪ 6,200,000	₪ 4,296,364
02/05/2022	6720/990	הכרמל 10	191 מ"ר	1996	₪ 5,200,000	₪ 3,772,273

שטח אקוויולנטי של מגרש טיפוסי ביעוד מגורים א' הינו 322 מ"ר[3], כך שמתקבל שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

[2] הובאה בחשבון הפחתת רווח יזמי 10% ועלות בניה 5,000 ₪ למ"ר.
[3] הובא בחשבון שטח מגרש טיפוסי של 466 מ"ר, ומקדמי שווי כמפורט: עיקרי עד 160 מ"ר - 1.0, עיקרי מעל 160 מ"ר ועד 200 מ"ר - 0.80, מרתף 120 מ"ר - 0.40, מחסן 6 מ"ר - 0.40, חצר - 0.25.

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

תחשיב ההשבחה

הקלה להגבהת מרתף		
שטח כלול בהקלה	99.61 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
תוספת שטח אקו'		9.96 מ"ר
הקלה להרחבת פתח חלון במרתף		
שטח כלול בהקלה	50.00 מ"ר	
מקדם השבחה	0.05	
תוספת שטח אקו'		2.50 מ"ר
הקלה להקמת בריכת שחיה		
שטח כלול בהקלה	27.56 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
תוספת שטח אקו'		2.76 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		15.22 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		11,000 ₪
השבחה (במעוגל)		**167,400 ₪**

7.2 עמדת המבקש

הקלה להגבהת מרתף

- מאחר שאישור ההקלה אינו לגובה הקיים (2.58 מ'), אלא לגובה פנימי נמוך יותר (2.40 מ'), בהתאם למדיניות הוועדה, קיימות עלויות התאמה של הנמכת התיקרה (הריסת גמר התיקרה הקיימת במרתף הכוללת עבודות גבס, תאורה שקועה וכו'). בהתאם למידע שהתקבל, עלות ההתאמה מסתכמת בסך של כ- 35,000 ₪.
- בהתאם לתקנות, גובה של 2.40 מ' נחשב עדין כשטח שירות, למרות שלא הוגדרה מגבלת שימושים במרתף.
- השטח לחישוב קומת המרתף הוא 92.04 מ"ר, היות שאין השפעה של ההקלה על חדר המדרגות וקורות היסוד הצמודות אליו, שהינן במידות 5.4 מ' על 1.4 מ'. כמו כן, ראוי להפחית משטח החיוב גם את הקירות החיצוניים, היות שאינם מושפעים מההקלה.
- מקדמי ההשבחה להגבהת המרתף בשומות מכריעות הינם עד 10%, כאשר תוספת הגובה משמעותית, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	גובה מרתף (מ')		תוספת גובה מרתף (מ')	מקדם השבחה
		מצב קודם	מצב חדש		
מוטי דיאמנט	6434/388	2.20	2.50	0.30	5%
עאטף עאלם	6434/497	2.20	2.50	0.30	5%
אבישי זיו	6600/24	2.40	3.00	0.60	7.5%
אלי כהן	6793/41	2.40	3.00	0.60	10%
יעקב פז	6668/107	2.20	2.90	0.70	8%
אייל יצחקי	6551/397	2.40	3.00	0.60	5.8%

במקרה הנדון הגובה שהותר כהקלה להגבהת המרתף (2.40 מ') הינו בתחום שטחי השירות, כאשר התוספת של 20 ס"מ אינה יוצרת שינוי משמעותי.

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

- בשומה מכרעת של עומר סרחאן (גו"ח 6667/52), נקבעה נוסחה לחישוב מקדם ההשבחה כמפורט:

	נוסחה	שיעור העליה	מקדם השבחה	שיעור התועלת בהגבהה
הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ'	100% X (0.40 / 2.20)	18.2%	100%	18.2%
הגבהה מ- 2.6 מ' ל- 2.9 מ'	50% X (0.30 / 2.20)	13.6%	50%	6.8%
העליה בתועלת המרתף				25.0%
מקדם שווי מרתף				50.0%
מקדם השבחה להגבהת מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.9 מ'				**12.5%**

- נוסחה זו משקפת נכון יותר את מקדם ההשבחה, ובהתאם לה יובא בחשבון מקדם השבחה להגבהת המרתף בנכס הנדון, בשיעור 0.0363[4].

<u>הקלה להרחבת פתח חלון במרתף</u>

- חלונות בגובה 60 ס"מ כפי שנקבע במצב התכנוני, נחות ביחס לגובה חלונות 1.5 מ', כפי שהותר בתקנות התכנון והבניה.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה, רק חצר אנגלית שבתחום קו הבניין ומעבר ל- 1.5 מ' חייבת בהקלה. היות שהחלונות הינם בתחום קו הבניין, הרי שניתן לאשרם ללא הקלה. גם השמאי המכריע אלי כהן קבע כי גובה החלון כלול בשיפור גובה המרתף, ואין לחייב בגין כך.
- לעניין עומק החצר האנגלית בתחום קו הבניין, אין הכוונה לחצר אנגלית עמוקה וחלון גבוה, אלא לחלון בעומק החצר האנגלית. כך נקבע בשומות מכריעות ובהחלטה בהשגה על שומת רמ"י (גו"ח 6400/252).
- פתח החלון המוגדל פונה לקיר חוצץ בין שני המגרשים ומעליו קיים חדר רחצה בקומה א', כך שגם התרומה של האור והאוויר במקרה זה מוגבלת ולא יוצרת השבחה ניכרת.
- כבר כיום מאושרת דלת כניסה בהיתר, המאפשרת כניסת אור ואוויר מעבר למאושר בתב"ע, כך שההקלה שבנדון אינה יוצרת שינוי מהותי לעניין זה.

<u>הקלה להקמת בריכת שחיה</u>

- המבנה הנדון בנוי ברמה גבוהה מאוד, כאשר הבינוי המוצע גורם לפגיעה בפיתוח הקיים ואובדן השקעות שנערכו בחצר, בשונה מבניה חדשה בה החצר ללא השקעות. החצר הקיימת כוללת משטחי בטון מוחלקים, משטחי דק יקרים, אבני מדרך מיוחדות וכן עצי פרי ונוי אשר יש להסירם כדי לבנות את בריכת השחיה. לאור האמור לעיל, במקרה זה, יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.30 לחצר המפותחת.

[4] 0.0363 = 2.2 / 0.2 X 0.4.

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

- הובא בחשבון כי שטח החצר שתשמש לבריכה הוא 27.56 מ"ר. עבור הריסה ופינוי פיתוח קיים, הובאה בחשבון עלות של 150 ₪ למ"ר ושטח של 55 מ"ר (ישמש לשטח עבודה להתקנת הבריכה, כולל שטח לבריכה עצמה).

<u>ערכי שווי</u>

- הובא החשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעת של רמה מאור (גו"ח 6720/327) ואלי כהן (גו"ח 6720/227), תוך התאמה למועד הקובע.
- ברבעון הרביעי של שנת 2022 חלה עצירה של עסקאות בצל המצב המשפטי במדינה ועליית הריבית, כך ששווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה, כפי שהובא בחשבון, הינו סביר.
- בהתאם למיקום הנכס בסמוך למתחם מבנה ציבור וגן ילדים פעיל, יש להביא בחשבון הפחתה של 10% ביחס לנתוני השווי[5].

<u>התכללות הקלות</u>

- הזכויות שאושרו בהקלה מתכללות בתום חייו הכלכליים של המבנה, ויש להביא זאת בחשבון בהתאם לערר (ת"א) 85115/13 **עדי ולירון כגו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.
- היתר הבניה לבית הקיים ניתן בשנת 2009, ולכן יתרת החיים הכלכלית המוערכת במועד הקובע הינה 35 שנה, כאשר זו תואמת גם את עמדת שמאי המשיבה. בהתאם לכך, מתקבל מקדם התכללות הקלות בשיעור 0.85 (החלק היחסי של החיים הכלכליים לתקופה הנותרת).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה להגבהת מרתף	
שטח המרתף הכלול בהקלה	92.04 מ"ר
מקדם השבחה להגבהת המרתף	0.0363
מקדם התכללות הקלות	0.85
תוספת שטח אקו'	2.844 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,500
השבחה גולמית	₪ 27,019
עלויות התאמה	₪ 35,000-
השבחה	**אין השבחה**

[5] הערת הח"מ - בפועל לא הובאה בחשבון הפחתה זו בתחשיב.

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

הקלה להקמת בריכת שחיה	
מצב קודם	
שטח חצר מפותחת לבריכה	27.56 מ"ר
מקדם שווי חצר	0.30
שטח אקו' מצב קודם	8.268 מ"ר
מצב חדש	
שטח חצר מפותחת לבריכה	27.56 מ"ר
מקדם שווי לבריכה	0.35
מקדם התכלות הקלה	0.85
שטח אקו' מצב חדש	8.199 מ"ר
תוספת שטח אקו'	0.069 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,500
השבחה גולמית	₪ 654
עלויות התאמה (*)	-₪ 8,250
השבחה	**אין השבחה**

(*) 8,250 ₪ = 150 ₪ X 55 מ"ר.

8. <u>הכרעה</u>

<u>הקלה להגבהת המרתף</u>

- ההקלה אפשרה הגבהת המרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.40 מ'. בשומות מכריעות קודמות שלי הובא בחשבון מקדם השבחה להגבהת המרתף בשיעור של כמחצית משיעור הגבהת המרתף, כך שמקדם ההשבחה שיובא בחשבון במקרה זה הוא 5% [6]. הגבהת המרתף משפיעה על שווי המרתף ולכן מקדם ההשבחה להגבהת המרתף יוכפל במקדם שווי מרתף 0.50.
- המרתף כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר. הקמת הממ"ד פטורה מהיטל השבחה, אך שיפורו אינו פטור. יחד עם זאת, סעיף 198(א) לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן-1990 קובע כמפורט: **גובה המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-2.5 מטרים ולא יעלה על 2.8 מטרים אלא אם רשות מוסמכת אישרה זאת.** בהתאם לכך, אין לחייב השבחה בגין הגבהת הממ"ד גם עד לגובה 2.80 מ'.
- לגבי יתרת המרתף בשטח 99.61 מ"ר, אין להביא בחשבון השבחה להגבהה, עבור חדר המדרגות (5.40 מ"ר). בהתאם לכך, סך השטח לחיוב השבחה בגין ההקלה שבנדון הוא 94.21 מ"ר.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה במקרה זה, שכן הנמכת התקרה אינה מחייבת הריסת תקרה קיימת, אלא בניית תקרת גבס חדשה.

[6] 0.05 = 2 / (1 - 2.20 / 2.40).

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 להגדלת גובה חלון המרתף</u>

- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הגדלת גובה חלון המרתף מ- 0.60 מ' ל- 2.20 מ', יוצרת השבחה עקב תוספת אור ואוורור במרתף, וכי מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשיעור 0.05 הינו סביר.
- בהתאם לתשריט ההיתר, יובא בחשבון כי השטח האפקטיבי המושפע מההקלה במרתף הינו כ- 17 מ"ר[7]. אין להביא בחשבון את שטח המרתף המושפע מהאור והאוורור של דלת היציאה הקיימת לחצר האנגלית.

<u>הקלה להקמת בריכת שחיה</u>

- בטרם אישור ההקלה קיימת חצר מפותחת ומגוננת. הקמת הבריכה מחייבת הריסת הפיתוח הקיים ואני מקבל את עלות ההתאמה שהביא בחשבון שמאי המבקש בסך 8,250 ₪.
- לצורך חישוב ההשבחה, יובא בחשבון מקדם שווי 0.35 לבריכה בשטח 27.56 מ"ר בניכוי הפסד חצר במקדם שווי 0.25.

<u>התכלות הקלות</u>

- איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי בתום חייו הכלכליים של המבנה הנדון, המרתף לא ייהרס, שכן במועד זה סביר שהטעמים וטכנולוגית הבניה ישתנו, וכן סביר כי איטום המרתף כשלעצמו ייפגם.
- בהתאם לכך, ובהתאם להכרעות קודמות שלי, יש להביא בחשבון כי עם הריסת המבנה פוקעות כל 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 והסביבה, סביר לאמוד במועד הקובע את יתרת החיים הכלכלית של הנכס ב- 40 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 40 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.903.

[7] 17 מ"ר = (2.66 מ' + 1.93 מ') X 3.70 מ'.

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

ערכי שווי

- שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 6720/327, למועד קובע 12/07/2022, נקבע שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה (השווי שנטען ע"י שמאי המשיבה). השמאית המכריעה בחנה עסקה מיום 21/03/2021 בנכס מושא שומתה ומצאה שווי של 10,850 ₪ למ"ר מבונה וכן עסקאות במגרשים ריקים בשנים 2021 ו- 2022, בהן נמצא שווי ממוצע של 8,913 ₪ למ"ר מבונה[8].
- להלן ניתוח העסקה שנערכה בנכס הנדון ביום 29/12/2021:

	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	227.93 מ"ר	1.00	227.93 מ"ר
שטח שירות	4.36 מ"ר	0.50	2.18 מ"ר
מרתף	111.61 מ"ר	0.50	55.81 מ"ר
מחסן	6.00 מ"ר	0.50	3.00 מ"ר
חניה	18.00 מ"ר	0.35	6.30 מ"ר
חצר	357.37 מ"ר	0.25	89.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			384.56 מ"ר
מחיר העסקה			8,700,000 ₪
בניכוי רווח יזמי 5%			8,285,714 ₪
עלות בנוי עילי	232.29 מ"ר	9,000 ₪	-2,090,610 ₪
עלות בנוי תת	111.61 מ"ר	9,500 ₪	-1,060,295 ₪
שווי הקרקע			5,134,809 ₪
שווי מ"ר מבונה			**13,353 ₪**

- ממכלול הנתונים, אני מקבל כסביר את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

[8] בשומה המכרעת מצוין כי חלק מהעסקאות משקפות קיבולת בניה בחוזה חכירה מול רמ"י, הנמוכה מהזכויות לפי תכניות, ולכן משקפות שווי גבוה יותר.

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

תחשיב ההשבחה

הקלה להגבהת המרתף		
שטח המרתף הכלול בהקלה	94.21 מ"ר	
מקדם שווי מרתף	0.50	
מקדם השבחה	0.05	
תוספת שטח אקו'		2.36 מ"ר
הקלה להגדלת גובה חלון המרתף		
שטח מרתף המושפע מההקלה	17 מ"ר	
מקדם שווי מרתף	0.50	
מקדם השבחה	0.05	
תוספת שטח אקו'		0.43 מ"ר
הקלה להקמת בריכת שחיה		
שטח הבריכה	27.56 מ"ר	
מקדם שווי בריכה בניכוי שווי חצר	0.10	
תוספת שטח אקו'		2.76 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		5.54 מ"ר
מקדם התכלות הקלות		0.903
סה"כ תוספת שטח אקו' בהתחשב בהתכלות הקלות		5.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 11,000
השבחה גולמית		₪ 54,992
עלויות התאמה להקמת בריכה		₪ 8,250-
השבחה		**₪ 46,742**

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
17/01/2023	₪ 46,742	₪ 23,371

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