לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

לכבוד:

אבי בטאן חברה לבנייה ויזום בע"מ
באמצעות השמאי מר נחום פרימנגר
דוא"ל: nahaifa@hotmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא
באמצעות השמאי מר דניאל אברמוב
דוא"ל: danielab@haifa.muni.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת
גוש: 12319 חלקה: 23
רחוב גולומב 44, הדר עליון, חיפה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור הקלה - שימוש חורג.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 16/08/2021 - יום אישור השימוש החורג.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך במשרד בתאריך 5/4/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים ובעלי הנכס.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 4/4/2022 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי דניאל אברמוב מיום 01/02/2022.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

- ✓ דף מידע בעניין בנכס הנישום.
- ✓ תקן מס׳ 1 – פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן.
- ✓ תגובה המשיבה למסמכים שהוצגו במהלך הדיון מטעם שמאי המבקשת מיום 4/5/2022.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית מיום 16/11/2021 שנערכה ע״י השמאי מר דניאל אברמוב.
- ✓ ״שומה אחרת״ מטעם המבקשת שנערך ע״י השמאי מר נחום פרימנגר מיום 12/12/2021.
- ✓ שומת היטל השבחה קודמת מטעם הוועדה המקומית מיום 28/10/2019.
- ✓ מכתב פניה לשמאית המכריעה הגשת מסמכים מטעם המבקשת מיום 26/12/2021.
- ✓ מכתב בקשה להארכת תוקף שימוש חורג מאת ויטנר אדריכלים לעיריית חיפה.
- ✓ מסמך סיכום פגישה עם אדר׳ רותי רפפורט – מנהלת המח׳ לתכנון ארוך טווח.
- ✓ תוכנית חניה.
- ✓ החלטת ועדת משנה של הוועדה המקומית מיום 16/08/2021 בעניין השימוש החורג.
- ✓ שומה מכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור בגוש 10888 חלקה 14 (בחלק).
- ✓ החלטת ועדת השגות בנכס הידוע כגוש 3080 וכחלק מחלקה 14.
- ✓ צילומי כתבה מעיתון גלובס בנושא חניונים.
- ✓ מכתב השלמת מסמכים מטעם שמאי המבקשת מיום 03/05/2022.
- ✓ כרטסת הנהלת חשבונות מטעם המבקשת.
- ✓ פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית מיום 04/05/2009.
- ✓ הוראות תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ״א 38.
- ✓ מכתב השלמה מטעם שמאי המבקשת מיום 19/05/2022.
- ✓ שומה מכרעת של השמאית אורית גלן בגוש 11683 חלקה 26.
- ✓ דו״ח הוצאות שוטפות לחודש לנכס הנישום.
- ✓ דו״ח הכנסות – גולומב 44 חיפה, מתאריך 15/12/2020 ועד 15/11/2021.
- ✓ דו״ח ריכוז הוצאות הקמת חניון – גולמוב 44 חיפה.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	12319
חלקה:	23
מס׳ חלקה ישן:	1
שטח החלקה הרשום:	775 מ״ר
כתובת:	רח׳ אליהו גולומב 44, הדר עליון, חיפה
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים א׳
סוג המימוש:	הקלה לשימוש חורג

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב אליהו גולומב 44, הדר עליון, חיפה.

שכונת הדר עליון הוקמה בשנות ה-30 של המאה ה-20 במורדות הכרמל והיא מחברת בין הכרמל המרכזי לשכונת הדר.

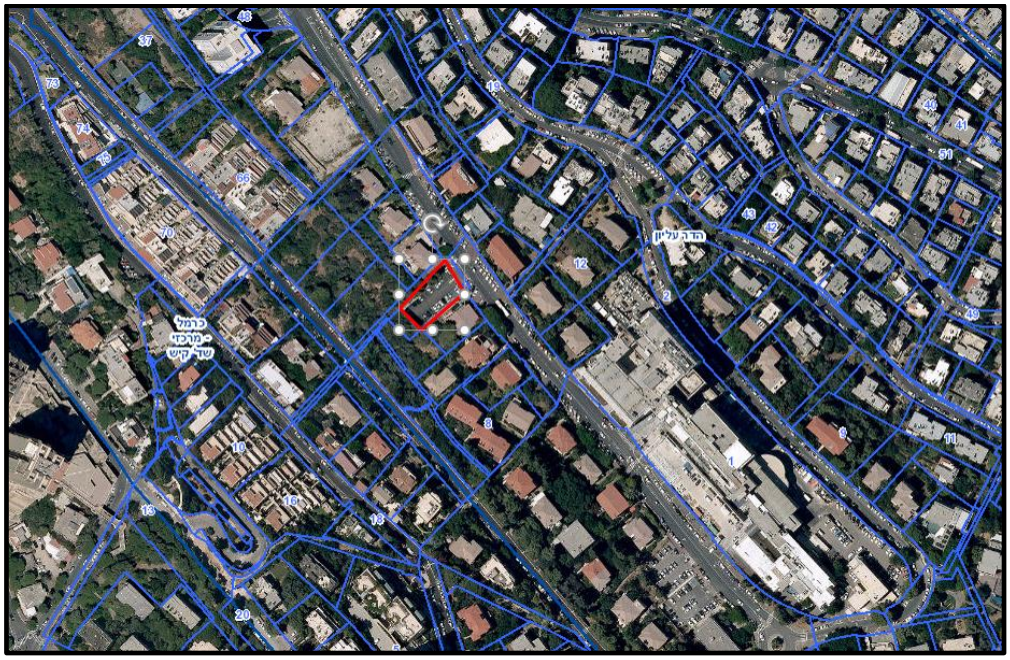
השכונה מאופיינת ברובה במבנים למגורים, כאשר חלקה המערבי מתאפיין בקרבה למוסדות המסדר הבהאי.

רחוב אליהו גולומב הינו ציר תנועה דו סטרי מרכזי וסואן שמתחיל מצפון מערב ברחוב ארלוזורוב ומסתיים בדרום מזרח בכיכר המחברת את את הרחובות מונטפיורי ושדרות וינגייט. במרכז הרחוב ממוקם בית החולים "בני ציון" שסביבתו סובלת כשגרה ממצוקת חניה קשה. בשנים האחרונות צצו בקרבת בית החולים מס' מגרשי חניה פרטיים קטנים שהוקמו במקום מבני מגורים שנהרסו אשר מפחיתים משמעותית את מצוקת החניה במקום.

נשוא השומה הינה חלקה 23 בגוש 12319 בשטח רשום של 775 מ"ר, אשר צורתה דמוית מלבן, עם חזית לרחוב אליהו גולומב באורך של כ- 23 מ'.

החלקה סלולה ומשמשת כיום כחניון הכולל 26 מקומות חניה ובגבולותיה קירות תומכים ומדופנים.

בסביבה קיימות תשתיות עירוניות ופיתוח מלא.



סימון המגרש על רקע מבט על מתוך אתר GOVMAP

6. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 05/04/2022 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 23 בגוש 12319 על שם:

אבי בטאן חברה לבנייה ויזום בע"מ – בשלמות

שטח רשום: 775.00 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תמא /1		12/2/2020	8688
חפ/2000	תוכנית מתאר כוללנית חיפה	5/3/2019	8137
תממ/6	תוכנית מחוזית חיפה	13/5/2013	6591
חפ/299/י/5	שטחי שירות, עלית גג, מרתפים, גזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	7/3/2012	6388
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/2/2006	5507
תמא/38	חיזוק רעידות אדמה	18/5/2005	5397
חפ/מק/229/ה/1	שטח בניה במגרש בין דרכים	29/03/2005	5384
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/4/2004	5293
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27/10/2003	5232
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/6/2000	4896
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים תיקון 1	8/3/1998	4626
חפ/מק/1400/תט	תחנת טרנספורמציה	26/6/1997	4536
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/4/1996	4402
חפ/229/י/1	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/3/1994	4201
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	17/9/1987	3484
חפ/229/ה	אחוזי בניה המותרים באזורי מגורים	2/2/1984	3021
חפ/718/א	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	25/09/1969	1554
חפ/853/א	המורדות הצפוניים של הר כרמל	24/07/1958	613
חפ/423	תוכנית תכנון עיר מורכבת של חיפה, גליון 245-145, תוכנית 16.	17/09/1936	629
חפ/110	תוכנית אונגר, מורדות הכרמל	01/04/1935	
חפ/229	התוכנית המקוצרת של חיפה	15/2/1934	442

7.1.1 <u>בהתאם למידע התכנוני מעיריית חיפה:</u>

החלקה מסווגת בייעוד מגורים א (ע"פ תוכנית חפ/853/א)

שטח החלקה: 775 מ"ר

אחוז בניה (שטח עיקרי): 35% (ע"פ חפ/853א)

במגרש בין דרכים יהיה שטח הבניה העיקרי המותר גדול בעשירית משטח הבניה העיקרי הנקוב בתוכנית המאושרת החלה במקום, דהיינו 38.5% (ע"פ חפ/229/ה/1)

מס קומות: 2 (ע"פ חפ/853א)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

א. בשום מקום לא יעלה גובה המסד על 1.70 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.
ב. הגובה הכללי של פני המפלס העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופועים לא יעלה בשום מקום מעל 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. ניצול שטח חלל עליית הגג המשפוע יהיה טעון אישור הוועדה המקומית והשטח המנוצל כנ"ל ינוכה ממכסת שטח הבניה המותר בבניין הנדון.
מרווחים: קדמי - 5 מ' (ע"פ ח/423) או 4 מ' (ע"פ חפ/853/א), צדדי - 4 מ' (ע"פ חפ/423).

7.2 רישוי

מעיון באתר עיריית חיפה, מנהל הנדסה, אותרו ההיתרים שלהלן:

7.2.1 היתר בניה מס' 3181/50 א

היתר בניה מס' 3181/50 א מיום 18.12.52 אשר לפיו אושרה הקמת מבנה לצרכי ציבור בשטח של 373 מ"ר הכולל קומת קרקע בשטח של 150 מ"ר וקומה א' בשטח של 223 מ"ר.

7.2.2 היתר בניה מס' 50318107

היתר בניה מס' 50318107 עפ"י החלטת ועדה מס' 17 מיום 26.08.2019 אשר לפיו אושרו בתנאים בקשה להריסת מבנה מגורים קיים והיתר לעבודות פיתוח והכשרת החלקה לחניון פרטי בתשלום במסגרת שימוש חורג לתקופה.
השימוש החורג אושר לתקופה של שנתיים בלבד, במהלכן תוגש תב"ע להסדרת השימוש כחניון או לחלופין תב"ע למבנה חדש, בנייה רחבה יותר בשילוב חניון.

7.2.3 בקשה מס' 50/3181/09 לאישור הקלה לשימוש חורג

בקשה מס' 50/3181/09 להקלה לשימוש חורג אשר לפיה התבקשה הארכת שימוש חורג עפ"י היתר קודם ל- 5 שנים נוספות ממגורים לחניון לא מקורה. בתאריך 16.08.21 אישרה הוועדה בישיבה מס' 61 את ההקלה לשימוש החורג בתנאים.

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין שימוש חורג:

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שימוש חורג	16/08/2021	₪ 2,947,542	אין השבחה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 עקרונות השומה

9.1.1 שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי – פרק י' ממרץ 2009 לעניין עריכת שומות לחניונים.

בהתאם לקווים המנחים, גישת השומה המועדפת בקביעת שווי חניון הינה גישת היוון הכנסות לדמי השכירות הראויים לחניון.

ההשבחה נקבעה כהפרש השווי בשימוש לתקופה של 5 שנים בין המצב הקודם למצב החדש כדלקמן:

מצב חדש - היוון ל- 5 שנים של הרווח השנתי שנוצר מההפרש בין ההכנסה השנתית להוצאה השנתית.

מצב קודם – היוון ל- 5 שנים של שווי הקרקע למגורים.

9.1.2 שמאי המבקשת

ההשבחה הינה הפרש שווי החלקה בין 2 מצבי התכנון: שווי החלקה במצב חדש פחות שווי החלקה במצב קודם.

השווי במצב הקודם - נקבע כקרקע בייעוד למגורים.

השווי במצב החדש - הינו חיבור מצרפי של: היוון הרווח לחניון לתקופה של 5 שנים בתוספת שווי הקרקע למגורים דחויה ב- 5 שנים לאחר הפחתות בגין השבת הקרקע למצבה (מילוי הקרקע).

9.1.3 הכרעה

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש להתייחס לשווי החלקה ב- 2 מצבי התכנון.

מצב קודם – שווי החלקה במצבה בייעוד למגורים.

מצב חדש – חישוב מצרפי של היוון הרווח מתפעול החניון לתקופה של 5 שנים בתוספת שווי החלקה במצבה דחוי ל- 5 שנים בייעוד למגורים.

כהערת אגב אציין כי שתי השיטות מביאות לאותה תוצאת השבחה שכן שווי הנכס בסיום תקופת השימוש החורג זהה ב- 2 המצבים וע"כ העלמתו מהתחשיב כפי שלמעשה עשה שמאי המשיבה לא משנה את התוצאה.

9.2 זכויות הבניה במצב קודם

9.2.1 שמאי המבקשת

לפי תוכנית המתאר לחיפה חפ/229 משנת 1934 ותוכנית חפ/423, המגרש מסווג למגורים א.

לפי תוכנית חפ/853/א משנת 1958 החלקה מסווגת לאזור מגורים א' (מופחת) בו זכויות הבניה יהיו 38.5% משטח החלקה כפי שנקבע בתוכנית בניין עיר ראשונה לשטח שהוא 1,032 מ"ר.

נקבל שניתן לבנות 1,032 מ"ר X 38.5% = 397 מ"ר עיקרי.

לפי תוכנית חפ/299/י/5 משנת 2012 ניתן להוסיף שטחי שירות שונים, וכן שטח עיקרי של 45 מ"ר בעליית גג לכל דירה עליונה.

על המגרש היה קיים בניין שנבנה בשנת 1952 בהיתר ושטחו 373 מ"ר.

הוא כלל מרתף + קומה א.

שטח התכסית שלו כ- 223 מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

אמנם הבניה נעשתה לצרכי ציבור אולם לא שונה הייעוד המקורי למגורים.

בשילוב זכויות הבניה לפי חפ/852א' + תמ"א 38 נקבל כי מותר לבנות במקום:

שטח עיקרי מקורי -	397 מ"ר
3.5 קומות נוספות X 223 מ"ר =	780 מ"ר
סה"כ -	1,177 מ"ר

לא הוספתי תוספות המקובלות לדירות מגורים היות וכאלה לא היו במקור.

בנוסף לשטח העיקרי מותרים שטחי שירות + ממ"דים.

ובסה"כ ניתן לבנות 14 דירות של 84 מ"ר עיקרי שהם כ- 100 מ"ר ברוטו/יח"ד.

לחיזוק עמדתו הציג שמאי המשיבה דוגמה של פרויקט ברחוב הצלבנים 30 אשר גם הוא כלול בתוכנית חפ/853א הכולל 8 קומות מעל קומת חניה ועליית גג.

9.2.2 שמאי המשיבה

בהתאם לתוכנית חפ/853/א החלה במקום, תותר בנייה של 2 קומות מגורים בלבד.

תוספת קומות, באם תינתן, תינתן במסגרת תוכנית חדשה בלבד, הוועדה תשקול בחיוב תוספת קומות בתוכנית החדשה, כל עוד נשמר גובה הבניין מפני קרקע טבעית (עד לגובה 8.5 מ' בהתאם לסעיף 7ו' לתוכנית חפ/853/א).

9.2.2.1 זכויות ע"פ תמ"א 38 במצב קודם

אין מקום לקחת בחשבון במצב הקודם זכויות בניה לפי תמ"א 38.

במועד הקובע לשומה, הנכס הנישום הינו מגרש חניה פתוח ללא בינוי.

בסעיף מס' 4 לתמ"א 38 **תחולת התוכנית** נכתב:

תחולת התכנית שינוי מס' 1 שינוי מס' 3 שינוי מס' 3/א	4	4.1	תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תוכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11-14. התוכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תוכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' 3/א		4.2	מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 – הוראות תוכנית זו, ובכלל זה ההוראות לעניין תוספת זכויות הבניה יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא כאמור בסעיפים 11-14 היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 , גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.

כלומר, באין מבנה קיים התוכנית לא חלה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

שנית, אין להכליל את שווי הזכויות של תמ"א 38 בעת עריכת שומת היטל השבחה. נושא זה נדון בוועדות ערר מס' פעמים והחלטות ועדות הערר היו סותרות עד ליום 12/07/2021 בו ניתנה החלטת כב' השופט רון סוקול, סגן נשיא בית המשפט המחוזי בחיפה בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה- חיפה (רצ"ב) בסוגיה האם להוסיף לשווי מצב קודם זכויות בניה מתוכנית תמ"א 38, השופט קבע באופן המפורש ביותר כי:

> 49. ניתו לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקריטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של הבקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב הקודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטח השבחה או לפיצוי בגין פגיעה (ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (1.4.2020)).
>
> 50. המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.

אם כן, אין מחלוקת כי בהתאם לפסיקה בהיררכיה הגבוהה ביותר הקיימת כיום בנושא זה, אין להחשיב את פוטנציאל זכויות תמ"א 38, ככל וקיים בתחשיב מצב קודם בעת חישוב היטל ההשבחה. יש לציין כי הוגש ערר לביה"מ העליון על פס"ד זה אך עדיין לא התקיים דיון בעניין.

כל התחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשת במסמך שהוגש לעניין שווי המצב קודם שגוי מיסודו ואינו תואם הן את המועד הקובע והן הפסיקה הקיימת.

9.2.2.2 <u>בתגובה לשומה אחרת של המבקשת:</u>

מעבר לכך ששמאי המבקשת לא מציג כל תימוכין לטענות שלו לעניין השווי במסמך שלו, המסמכים אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשת סותרים את המסמכים שהוא צירף להתנגדות.

שמאי המבקשת כותב במסמכו כי:

> "באזור מגורים א' על הר הכרמל, מאשרת העירייה, ענין בשגרה, בניה של בניני מגורים של 7 קומות מעל לקומת חניה. הנחתי כי בנין כזה יאושר גם במקום זה ועל כן נקבל בניה של 2 דירות בקומה".

ואילו במסמך הנושא את הכותרת "סיכום פגישה בנושא שינוי תב"ע ברח' גולומב 44" מיום 09.12.2021 אשר צורף כנספח נכתב כי:

> "הנדון: סיכום פגישה בנושא שינוי תב"ע ברח' גולומב 44 חיפה.
> לצורך קידום הליך שינוי בתב"ע, להלן מובאים בזאת עיקרי הדברים מפגישה מס' 2 לאישורכם:
> הפגישה התקיימה ביום 08.12.21 במשרדה של רותי בעיריית חיפה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

בפגישה השתתפו: אדר' רותי רפפורט סיגלית ורבי בטאן ואדר' ויטנר אילן.

לשם ישום התכנית לבניה נוספת מעל החניון כפי שהוצע מלכתחילה בפגישה הקודמת (באותה עת למגורים בלבד), במהלך תקופת השימוש החורג תוגש תוכנית שינוי תב"ע נקודתית במטרה לייעד הקרקע לשימוש משולב של חניון/ מגורים/ מלונות/ מסחר או שילוב של חלק מהם.

רותי הסבירה כי לאור מיקום החלקה בתחום תוכנית 853א' ניתן יהיה להוסיף רק עוד 2 קומות מעל מגבלות התכנית כאשר ניתן יהיה למקם חניות תת קרקעיות ככל הנדרש מתחת למבנה (מעבר לקיים).

ככל שתבוצע חניה מסחרית מסחרית מעבר לחניות הנדרשות ליעודים שיבנו, יחושבו שטחי החניה כשטחים עיקריים. ככל שנספח הבינוי יהיה תואם את מגבלות הנפח והגובה שהוצגו, סביר כי העירייה תאשר את השטחים.

רותי הציעה כי נספח הבינוי יוגש לעיונה טרם הגשת התכנית לשינוי תב"ע נקודתית לצורך בחינה והערות".

9.2.2.3 <u>לסיכום</u>

התחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשת לעניין שווי מצב קודם אינו תואם הן את המועד הקובע והן את הפסיקה הקיימת. גם אם התוכנית העתידית תוסיף 2 קומות על הקיים, סה"כ 4 קומות מגורים, ולא 7 קומות כפי שקבע שמאי המבקשת.

סיכום - בהתאם לתוכנית חפ/853/א החלה במקום, תותר בנייה של 2 קומות מגורים בלבד.

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע את זכויות הבניה לחלקה הנישומה כמגרש ללא בינוי קיים, שמאי המבקשת קבע את זכויות הבניה במצב הקודם לפי 38.5% בתוספת זכויות בניה לפי תמ"א 38 על בסיס הבינוי שהיה קיים בטרם הריסתו.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום לכלול במצב קודם את תוכנית תמ"א 38 מהסיבות הבאות:

א. <u>זכויות ע"פ תמ"א 38 אינם זכויות מוקנות</u>

על פי הפסיקה העדכנית, ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר, וקודם לכן מדובר בתוכנית צפה שרק עם מתן ההיתר היא הופכת לתוכנית לצרכי היטל השבחה.

סוגייה זו נדונה בהרחבה בערר (ת"א) 18-11-8290 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו), שם נקבע כדלקמן:

"הוא הדין בעניינו. כשם שלנישום בעניין ס.בי. די יש ציפייה שתאושר לו הקלה, על יסוד המדיניות ועל יסוד האישורים שניתנו במקרקעין סמוכים, הרי גם לנישום בעניינו יש ציפייה כזו בהביטו כה וכה בסביבתו, ומשנוכח כי הוועדה המקומיות מפעילה את המדיניות על פי תמ"א 38 במקרקעין

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

סמוכים. ואולם, הגיונו של נטרול הציפיה בעניין סי.בי. די רלבנטי גם למקרה שבפנינו ויש להחילו גם כאן. כל עוד לא ניתן היתר הציפיה נותרת בגדר ציפייה והתמ"א היא בגדר תכנית צפה, אשר טרם התגבשה ביחס למקרקעין הספציפיים וטרם הפכה לתכנית לצרכי היטל השבחה."

יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה[1], לפיה אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38 לאור טיב הזכות על פי תמ"א 38, לאור כללי "נטרול ציפיות" והצורך ברציפות במיסוי, והן באנלוגיה לפסיקה שעניינה בזכויות מותנות.

ב. <u>תחולתה של תוכנית תמ"א 38</u>

במועד הקובע הקרקע ריקה ופנויה.

מטרתה של תמ"א 38 הינה חיזוק מבנים קיימים, ומכיוון שאין כל מבנה על החלקה הרי שאין מקום לתמריץ חיזוק.

בהתחשב בנסיבות לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה, כי במצב הקודם אין להתחשב בזכויות מטעם תמ"א 38.

לאור האמור לעיל על החלקה הנישומה ניתן לבנות מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת מסד כמפורט להלן:

שטח החלקה לחישוב ז"ב: 1,032 מ"ר

אחוזי הבניה: 38.5%

מס' קומות מותר – 2 מעל קומת מסד + עלית גג.

בהתאם להוראות תוכנית חפ/853א שטח עליית הגג ינוכה מסה"כ זכויות הבניה.

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	397.32 מ"ר	1	397.32 מ"ר
קומת מסד	60 X 2 = 120 מ"ר	0.6	72 מ"ר
ממ"דים	6 X 12 = 72 מ"ר	1	72 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מגלם מרפסות			541.32 מ"ר

[1] עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, ערר(מרכז) 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, ערר (מרכז) 8053-08-21 יהודה ועופרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

9.3 שווי זכויות הבניה במצב קודם

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 קרקע בייעוד למגורים

שם רחוב	מס'	גו"ח	יום המכירה	תמורה מוצהרת (ש"ח)	שנת בניה	שטח	מס חדרים	שווי מ"ר בנוי (ש"ח)
גולומב	15	12243/9-24	14/10/21	820,000	1950	66	3	12,424
גולומב	60	10810/374/3	6/9/21	1,500,000	1960	61	6	24,590
גולומב	26	10926/6/59	2/9/21	855,000	1960	64	3	13,359
גולומב	17	12245/3/41	26/8/21	900,000	1960	75	4	12,000
גולומב	12	10810/276/2	19/8/21	865,000	1960	58	3	14,914
גולומב	13	10810/398/7	12/8/21	865,000	1950	58	3	14,914
גולומב	38	12320/1/1	8/8/21	1,070,000	1950	67	3	15,970
גולומב	19	12245/3/80	9/7/21	920,000	1960	75	4	12,267
גולומב	1	12245/3/24	21/6/21	930,000	1960	62	3	15,000
שווי מ"ר ממוצע								₪ 15,049
יחס ברוטו נטו 20%								₪ 12,541
מע"מ שחוק 10%								₪ 11,401
יזמות שחוקה 15%								₪ 9,913
עלות בניה שחוקה								₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה								₪ 5,413

9.3.1.2 ניתוח עסקת מכר בנכס הנדון:

ביום 31/12/2017 נחתם הסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בנכס הכולל קרקע בשטח 782 מ"ר ועליה מבנה בשטח 373 מ"ר, להלן ניתוח העסקה על הצד הזהיר ביותר (ללא הקלות או תוספת בניה לפי תוכנית חפ/2000 המאושרת):

מכר קרקע + מבנה			
גוש	חלקה	תמורה	שטח החלקה
12319	1	₪ 2,585,000	782 מ"ר
שטח עיקרי	38.5%		
שטח חלקה לחישוב ז"ב	1,032 מ"ר		

סעיף	מ"ר	מקדם	אקו'
שטח עיקרי	397.32 מ"ר	1	397.32 מ"ר
ממ"דים	50 מ"ר	0.9	45 מ"ר
מרפסות	48	0.4	19.2 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה			461.52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,601

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.1.3 שווי מצב קודם

שווי מצב קודם הוערך לפי שיעור של 5% לתוקפה של 5 שנים לפי התחשיב הבא:

סעיף	שווי/מ"ר/שיעור
מחיר עסקה	₪ 2,585,000
התאמה לזמן – 1.15	₪ 2,972,750
שיעור היוון קרקע ריקה	5%
שווי שימוש שנתי בקרקע	₪ 148,638
היוון ל 5 שנים	₪ 643,523

9.3.2 שמאי המבקשת

דירת מגורים טיפוסית בסביבה, בשטח של כ- 100 מ"ר עיקרי, נסחרת סביב 1,100,000 ₪ עד – 1,200,000 ₪, כאשר לדירות חדשות אנו נקבל כ- 30% יותר.

מרכיב הקרקע בסביבה זו מגיע לכדי 40% ממחיר הדירה.

מכאן נחלץ את השווי לקרקע:

1,150,000 ₪ X 1.30 X 40% = 5,100 ₪/מ"ר מבונה

100 מ"ר X 1.17

שמאי העירייה חישב את השווי למגורים לפי 5,601 ₪ /מ"ר מבונה, אולם בצפיפות קטנה יותר.

בהתאם לקיבולת הבניה כמוסבר בסעיף 9.2.1 נקבל לפיכך שווי במצב קודם:

14 יח"ד X 100 מ"ר X 5,100 ₪/מ"ר = 7,140,000 ₪

2 יח"ד X 45 מ"ר X 5,100 ₪/מ"ר = 459,000 ₪

סה"כ - 7,600,000 ₪ (במעוגל)

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה חילץ את השווי למ"ר מבונה מתוך עיסקאות השוואה של דירות מגורים ישנות בהפחתת עלויות בניה / מע"מ / רווח יזמי שחוק והגיע לשווי של 5,600 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת חילץ את השווי למ"ר מבונה מתוך עיסקאות השוואה של דירות ישנות תוך התאמת השווי לדירות חדשות וגזירת ערך הקרקע לפי 40% והגיע לשווי של 5,100 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאם לפרק יח לקווים המנחים יש לבצע את החילוץ מדירות חדשות כמוסבר בעמ' 17:

> "ג. לאור האמור, תוצאת השווי, שתתקבל בחילוץ שווי קרקע מדירות ישנות, עשויה לא לשקף ואף לעוות את שווי הקרקע הנכון. ביצוע התאמה לאחר מכן לקרקע של המיזם החדש, יגרור את הסטיה ואף עשוי להאדירה.
>
> ד .כאשר אין בסביבת המיזם החדש בניה חדשה, ישנן דרכים שונות, לשיקול דעת השמאי, כיצד לבצע את הערכת השווי של הבניה החדשה שתבנה במיזם החדש.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

דוגמאות:

1. שימוש בגישת ההשוואה הישירה מדירות ישנות לדירות שמתוכננות להיבנות במיזם מושא השומה. בשיטה זו ההתאמה העיקרית הנדרשת היא התאמה בין דירות בנויות ישנות לדירות בנויות חדשות. התאמה כזו יכולה וראויה שתיעשה על ידי השוואת יחסי-שווי שיתקבלו, במספר מקומות, בין דירות ישנות לדירות חדשות באזורים דומים לנכס מושא השומה, גם אם לא בסביבה הישירה שלו.
2. שימוש בגישת ההשוואה הישירה מדירות חדשות, באזורים אחרים דומים, וביצוע התאמת מיקום (והתאמות אחרות ככל שנדרש."

א) <u>חילוץ שווי מ"ר מבונה מעיסקאות השוואה של דירות חדשות</u>

1. <u>רחוב פבזנר 29</u>

פרויקט הכולל 52 יח"ד, 9 קומות מעל קומות מרתף. מרבית הדירות הינן בנות 3-2 חדרים, דירות קטנות הכוללות חניה מקורה - עובדה המייקרת את עלות הבניה למ"ר פלדלת. מיקום הפרויקט נחות ביחס לנכס הנישום מחד, אולם מנגד גודלן של הדירות קטן ולכן ההשפעות מתקזזות.

גו"ח	יום המכירה	תמורה	שטח פלדלת	שווי למ"ר
10865/55	12/6/2022	₪ 1,230,000	60	₪ 20,500
10865/55	28/4/2022	₪ 900,000	42	₪ 21,429
10865/55	3/6/2021	₪ 1,200,000	60	₪ 20,000
10865/55	14/8/2019	₪ 1,080,000	60	₪ 18,000
ממוצע (במעוגל)				₪ 20,000
חילוץ מע"מ 17%				₪ 17,094
חילוץ רווח יזמי 15%				₪ 14,864
הפחתת עלות בניה למ"ר פלדלת (דירות קטנות וחניה מקורה)				₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה פלדלת				₪ 5,864

2. <u>רחוב הרצל 98 גו"ח 10864/41</u>

פרויקט הכולל 28 יח"ד, 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לקומת מרתף. מדובר בפרויקט אשר שווק למגזר החרדי ולכן למרבית הדירות מרפסת סוכה. לדירות אין ממ"ד, אלא בכל קומה ממ"ק משותף. לדירות לא הוצמדו חניות מקורות.

תמהיל הדירות מגוון 5-3 חדרים, החל מ- 70 מ"ר וכלה ב- 160 מ"ר.

במסגרת הליווי לפרוייקט נקבעו עלויות הבניה לפי 5,600 ₪/מ"ר פלדלת נכון לשנת 2018 ובהתאמה למועד הקובע מתקבל 6,200 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

לצורך ניתוח העיסקאות המדווחות בחנתי את השטחים המופיעים בתשריטי הבית המשותפים ובתוכניות ההגשה להיתר בניה, ומדדתי את השטח פלדלת של כל אחת מהדירות.
נלקחו בחשבון דירות רגילות (לא דירות גן ולא דירות גג).

תת חלקה	יום המכירה	תמורה	שטח רשום	שטח פלדלת	שטח מרפסת	מס חדרים	שווי למ"ר פלדלת
21	5/8/2020	₪ 1,260,000	97.04	97	11	4	12,990
18	16/11/2020	₪ 1,130,000	113	113	8	5	10,000
12	27/12/2020	₪ 1,240,000	109.85	106	12	4	11,698
6	26/1/2021	₪ 1,225,000	124.28	110	20	4	11,136
24	9/2/2021	₪ 1,270,000	96.6	92	10	4	13,804
17	21/3/2021	₪ 1,280,000	111.17	96	14	4	13,333
10	20/10/2021	₪ 1,530,000	123.82	109	13	5	14,037
23	16/6/2022	₪ 880,000	69.2	69		3	12,754
19	25/8/2022	₪ 1,420,000	104.14	106	5	4	13,396
4	2/11/2022	₪ 1,554,000	114.54	104	13	4	14,942
ממוצע (במעוגל)							₪ 12,809
בהתאמה למיקום 25% +							₪ 16,011
חילוץ מע"מ 17%							₪ 13,685
חילוץ רווח יזמי 15%							₪ 11,900
הפחתת עלות בניה למ"ר פלדלת (ללא חניה, ממ"ק בכל קומה, קירות גבס)							₪ 6,200
שווי מ"ר מבונה פלדלת							₪ 5,700

ב) <u>להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:</u>

- בשומתה של השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 11683/26 (הצלבנים 30) מיום 7/1/2021 קבעה שווי מ"ר מבונה למועד קובע 18/3/2020 לפי 7,700 ₪/מ"ר ובהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל 7,000 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10782/23 (דישראלי 34) מיום 18/2/2020 קבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 10/6/2019 בסך 8,250 ₪, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל 7,000 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 10914/71-72 (דוד מרכוס 3) מיום 16/11/2018 קבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 16/9/2016 בסך 5,900 ₪, מיקום תואם לנכס הנדון.
- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 10866/10 (חרמון 14) מיום 20/11/2022 קבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 12/7/2021 בסך 2,900 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל 3,600 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ג) לסיכום

לאור הממצאים הנ"ל הנני מקבלת את האומדן שקבע שמאי המשיבה לפי 5,700 ₪/מ"ר.

9.3.3.2 שווי מצב קודם - מגורים

בעוד ששמאי המשיבה קבע את השווי במצב הקודם רק עבור תקופת השימוש החורג ל- 5 שנים לפי שווי מלא של 2,972,750 ₪ (על בסיס מחיר העיסקה של המגרש הנישום).

שמאי המשיבה קבע את השווי המלא במצב הקודם לפי 7,600,000 ₪ על בסיס שווי למ"ר מבונה של 5,100 ₪/מ"ר לפי זכויות הבניה לשיטתו כפי שהוסברו בסעיף קודם.

א) העיסקה בנכס הנדון

ביום 31/12/2017 נמכרה החלקה הנישומה אשר עליה עמד מבנה מגורים בשטח של כ- 373 מ"ר במחיר של 2,585,000 ₪.

נכון למועד הקובע 16/8/2021, המבנה נהרס, הקרקע המשופעת נחצבה כך שכיום החלקה במפלס הכביש ולא נדרשות לה עבודות פיתוח פנימיות נוספות. הוצג בפני דו"ח עלות כוללת של הכשרת החלקה לחניון. סה"כ העלויות הסתכמו ב- 1,782,877 ₪ כאשר מתוכם כ- 1,200,000 ₪ מהווים עבודות חפירה, דיפון ואיטום. חלק זה של העבודות ישמש בעתיד גם את הבינוי המתוכנן למגורים בכפוף לאישור תוכנית מפורטת, כפי שניתן לראות בסיכום פגישה עם אדר' העירייה רותי רפפורט מנהלת המח' לתכנון ארוך טווח מיום 9/12/2021 בנושא שינוי תב"ע ברח' גולומוב 44 חיפה: "לאור מיקום החלקה בתחום תוכנית 853א' ניתן יהיה להוסיף רק עד 2 קומות מעל מגבלות התכנית". תוספת 2 קומות אלה תינתן כל עוד נשמר גובה הבניין מפני קרקע טבעית (עד 8.5 מ' בהתאם לסעיף 17 לתוכנית חפ/853/א').

כלומר חפירה זו מהווה את הבסיס לתוספת של 2 קומות מעבר למותר ע"פ התוכנית חפ/853א', בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

מכיוון שבמצב הקודם ניתן לבנות רק 2 קומות מעל מסד, הנני מייחסת כ- 1/3 מעלות זו לשווי הקרקע במצב הקודם אשר ישמש גם את הבינוי המוצע במצב הקודם.

עלות רכישת הקרקע -	2,585,000 ₪
בהתאמה למועד הקובע (15%) -	2,972,750 ₪
בתוספת עלויות חפירה ודיפון המשוייכות לקיבולת המאושרת -	400,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע למגורים -	3,372,750 ₪

ב) שווי החלקה בגישת ההשוואה:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	397.32 מ"ר	1	397.32 מ"ר
קומת מסד	120 = 2 X 60 מ"ר	0.6	72 מ"ר
ממ"דים	72 = 12 X 6 מ"ר	1	72 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מגלם מרפסות			541.32 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,700 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם			3,085,524 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

ג) סה"כ שווי מצב קודם

העיסקה בחלקה הנישומה -	₪ 3,372,750	
גישת ההשוואה -	₪ 3,085,524	
סה"כ שווי קרקע למגורים מצב קודם -	₪ 3,230,000	(במעוגל)

9.4 שווי מצב חדש - קרקע בשימוש לחניון

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 סה"כ הכנסה שנתית לחניון:

מספר החניות הכלולות בבקשה להיתר הינו 26.

הפדיון לחניה נבחן כממוצע של שלושה תרחישים שונים בהתאם לתעריף החניון. תעריף החניון הינו תשלום של 25 ₪ לשעה ראשונה ותוספת של 6 ₪ לכל רבע שעה נוספת עד למקסימום יומי של 120 ₪, תעריף של 30 ₪ ללילה בין השעות 18:00 ועד 06:00 למחרת.

- תרחיש א- אך ורק חניה יומית, בתפוסה של 80%.
- תרחיש ב- חניה יומית בשיעור של 50%, חניית לילה בשיעור של 10% ו- 4 רכבים מתחלפים בממוצע לאורך היום.
- תרחיש ג- חניה יומית בשיעור של 40%, חניית לילה בשיעור של 30% ו- 5 רכבים מתחלפים בממוצע לאורך היום.

תרחיש א – אך ורק חניה יומית, בתוספת של 80%			
חלופה א	תעריף	שיעור/שעות/חלקי שעות תפוסה	הכנסה יומית
תעריף שעה ראשונה	25 ₪	0	
כל רבע שעה נוספת	6 ₪	0	
מקסימום יומי	120 ₪	80%	96 ₪
שעות ערב 18:00 – 06:00	30 ₪	10	
סה"כ הכנסה ביממה לחניה			96 ₪
הכנסה שנתית ממקום החניה			35,040 ₪

תרחיש ב – חניה יומית בשיעור של 50%, חניית לילה בשיעור של 10% ו- 4 רכבים מתחלפים בממוצע לאורך היום.			
חלופה ב	תעריף	שיעור/שעות/חלקי שעות תפוסה	הכנסה יומית
תעריף שעה ראשונה	25 ₪	4	100 ₪
כל רבע שעה נוספת	6 ₪	8	48 ₪
מקסימום יומי	120 ₪	50%	60 ₪
שעות ערב 18:00 – 06:00	30 ₪	10%	3 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

תרחיש ב – חניה יומית בשיעור של 50%, חניית לילה בשיעור של 10% ו- 4 רכבים מתחלפים בממוצע לאורך היום.			
חלופה ב	תעריף	שיעור/שעות/חלקי שעות תפוסה	הכנסה יומית
סה"כ הכנסה ביממה לחניה			211 ש"ל
הכנסה שנתית ממקום החניה			77,015 ₪

תרחיש ג – חניה יומית בשיעור של 40%, חניית לילה בשיעור של 30% ו- 5 רכבים מתחלפים בממוצע לאורך היום.			
חלופה ג	תעריף	שיעור/שעות/חלקי שעות תפוסה	הכנסה יומית
תעריף שעה ראשונה	25 ₪	5	125 ₪
כל רבע שעה נוספת	6 ₪	12	72 ₪
מקסימום יומי	120 ₪	30%	36 ₪
שעות ערב 18:00 – 06:00	30 ₪	30%	9 ₪
סה"כ הכנסה ביממה לחניה			242 ₪
הכנסה שנתית ממקום החניה			88,330 ₪

קיים חניון נוסף אשר מתמחר את החנייה בשוק החופשי ברח' גולומב 64, בו שעת החניה ראשונה מתומחרת ב- 30 ₪, 6 ₪ לכל רבע שעה נוספת, 121 ₪ מקסימום יומי ו- 25 ₪ תעריף לילה.

<u>ממוצע תקבולים למקום חניה אחד בהתאם לתרחישים:</u>

ממוצע תקבולים למקום חניה אחד	
	הכנסה שנתית מחניה
תרחיש א	35,040 ₪
תרחיש ב	77,015 ₪
תרחיש ג	88,330 ₪
ממוצע התרחישים	**66,795** ₪
מס' חניות	26
סה"כ הכנסה שנתית לחניון כולל מע"מ	1,736,670 ₪
סה"כ הכנסה שנתית לחניון ללא מע"מ	1,484,333 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.1.2 עלויות שוטפות והוצאות תפעול

סעיף	שיעור / מחיר	כמות	שווי
ארנונה - אזור ב	₪ 29.26	775 מ"ר	₪ 22,677
חשמל – תאורה + מנגנון חניון			₪ 12,000
הנהלה וכלליות	20%	₪ 1,736,670	₪ 347,334
הוצאות מפעיל	11%	₪ 1,736,670	₪ 191,034
סה"כ עלויות לשנה			₪ 573,044

9.4.2 שמאי המבקשת

9.4.2.1 הכנסות שנתיות לחניון ורווח שנתי

שמאי המשיבה הניח כי הרווח הנקי מהחניון, לאחר נכוי כל ההוצאות (למעט הוצאות הבניה עצמה) מגיע לכדי 911,289 ₪/שנה.

מאחר ובמועד כתיבת השומה, החניון הנדון פעל ועבד בפועל למעלה משנה וחצי, ראוי יותר להסתמך על נתוני אמת ולא על ניחושים.

בהתאם לדו"ח הכנסות חניון מיום 15/12/2020 ועד ליום 15/11/2021 חתום ע"י רו"ח החברה, סה"כ הכנסות ל- 11 חודשים מסתכמת ב- 651,479 ₪. ובהתאמה ל- 12 חודשים נקבל – 710,700 ₪.

ההוצאות לשנה אליבא שמאי העירייה – 382,000 ₪ ונותר רווח נקי -	340,000 ₪.
מזה נפחית 15% רווח ליזם / בעל הקרקע -	(93,000 ₪) -
ונותרה הכנסה ליחוס ההשקעה בקרקע + בניה -	235,000 ₪
אני מניח עליית דמי שכירות בעתיד בגבולות 10% ולכן נקח בחשבון -	260,000 ₪/שנה.

לסיכום - אנו רואים כי בפועל מרווחים רק 260,000 ₪/שנה לעומת 911,289 ₪/שנה כפי שהעריך שמאי העירייה.

9.4.2.2 דו"ח הוצאות שוטפות

שמאי המבקשת הציג דו"ח הוצאות שוטפות חודשי לפי הפירוט הבא:

דו"ח הוצאות שוטפות	
רכוז שכר עבודה - הפעלת חניון כולל הנה"ח ושרותי משרד	₪ 43,379
ליווי מקצועי רו"ח	₪ 833
אחזקת ציוד חניון אפקון	₪ 1,192
ביטוח חניון	₪ 599
ארנונה	₪ 1,433
חשמל	₪ 420
אינטרנט	₪ 349
טלפון כולל קווי אינטרקום כניסה ויציאה	₪ 150
עמלות כרטיסי אשראי ופנגו	₪ 1,200
סה"כ כללי לחודש	₪ 49,555

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.2.3 <u>העמסת עלויות חפירה ודיפון לשימוש החורג</u>

יצויין כי העלות הכללית בפועל לבניית החניון הסתכמה בסך כולל של כ- 1,700,000 ₪, כאשר החפירה לבד הסתכמה בעלות של כ- 320,000 ₪ לעומת 163,400 ₪ כפי שהעריך שמאי העירייה בשומתו הראשונה לפי 3,800 מ"ק X 43 ₪/מ"ק.

ניתן להניח כי תקופת השימוש החורג הכוללת תגיע לכדי 10 שנים.

היות ואושרו עד כה 5 + 2 = 7 שנים, סביר להניח כי תאושר תקופה נוספת של שימוש חורג אחרונה של 3 שנים.

לפיכך, פריסת עלות בניית החניון למשך 10 שנים לפי 8.5% לשנה, כפי שקבע שמאי המשיבה, תיתן כ- 260,000 ₪/שנה (y.p = 6.5613).

אנו רואים כי עלות הבניה שהוכרה ע"י שמאי העירייה בשומתו לתקופת השימוש החורג הראשונה בסך 143,375 ₪ היתה נמוכה, אולם עדיין בתחום הסביר.

לאור זאת נקבל עלות נותרת לניכוי:

סה"כ עלות לבניית החניון	1,700,000 ₪
ניתן לניצול בהמשך לצורך מגורים - 320,000 ₪ X 20%	(64,000 ₪) -
הוכר בניתיים	(143,375 ₪) -
יתרה לפריסה	1,492,625 ₪
פריסת היתרה ל 8 שנים, 8.5% -	כ- 265,000 ₪/שנה

נפרוס ל- 8 שנים לפי 8.5%, כפי שקבע שמאי העירייה, ונקבל – 265,000 ₪/שנה (y.p = 5.6392)

ב- 3 שנים נוספות, באם יאושר בהן שימוש חורג, תעמוד עדיין לזכות היזם / בעל הקרקע יתרה של עלות שטרם נוכתה בסך 265,000 ₪/ שנה X 2 שנים.

== > סה"כ הוצאה לשנה - 265,000 ₪

9.4.2.4 <u>עלויות השבת החלקה למגורים בתום תקופת השימוש החורג</u>

לצורך השימוש כחניון החלקה חצובה בכל גבולותיה. אולם לצורך הייעוד למגורים אין צורך בכל החציבה שבוצעה בחלקה ולכן ידרש למלאה בחזרה.

באזור מגורים א' על הר הכרמל, מאשרת העירייה, עניין שבשגרה, בניה של בנייני מגורים של 7 קומות מעל לקומת חניה. הנחתי כי בניין כזה יאושר גם במקום זה ועל כן נקבל בניה של 2 דירות בקומה.

עבור הבניין יידרש לבצע קומת חניה במפלס שד' גולומב בממדים שלהלן:

רוחב: 5.00 + 6 + 5 = 16.00 מ'

עומק: 7 X 2.5 = 17.50 מ'

לאור נתונים אלה, נקבל שטח חפור של 16.00 X 17.50 = 280 מ"ר.

לשטח לעיל, נוסיף חדר מדרגות וביחד נקבל שטח של כ- 300 מ"ר, שהוא רק 300/775 = 39% מהשטח הכללי שנחצב כיום.

היות והחציבה תבוצע רק בחזית החלקה, מיקום שדורש פחות לחצוב מאשר בעורף, נקבל בקירוב 20% מהעלות. שמאי העירייה קבע, כי בינוי החניון, כשלב ראשון לפרוייקט המלא, יוכל להיות מנוצל כמעט במלואו, עובדה שאיני מסכים איתה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

בנוסף לבניה שכזו אין צורך בקירות תומכים בגבולות החלקה, אלא בקירות בגבול החניון, אשר מתומחרים כרגיל במסגרת בנייתו.

אנו רואים כי ניתן יהיה לנצל כ- 39% מהחציבה הקיימת בחזית החלקה, ואת יתר החציבה יידרש למלא. היות וככל שעולים בגובה המגורים נפתח נוף מהדירות, ברור שאף אחד לא "יקבור" את הדירות בתוך בור החניון, אלא ירים את המפלס לפחות לגובה הקרקע הטבעית במקור.

יצויין כי העלות הכללית בפועל לבניית החניון הסתכמה בסך כולל של כ- 1,700,000 ₪, כאשר החפירה לבד הסתכמה בעלות של כ- 320,000 ₪.

בשלב השני יידרש למלא בחזרה את החומר שנחצב (מילוי והידוק עולה כפול מחציבה):

320,000 ₪ X 80% X 2 = 512,000 ₪.

9.4.3 <u>תגובה שמאי המשיבה לשומה האחרת</u>

9.4.3.1 <u>עלויות השבת החלקה למגורים</u>

באשר להוצאות הקמת החניון כפי שהמבקשת מציגה, הוצאות אלו תורמות לבינוי העתידי שבחלקה. בהתאם לסעיף 1.7 לתוכנית חפ/853/א החלה בחלקה, נקבע כי הגגות יהיו משופעים ומכוסים רעפים אדומים והדגש הגדול ביותר הינו בכך שגובה הבינוי לא יעלה בשום מקום על 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

הוראה זו שומרת על תכלית התוכנית שהינה שמירה על הנוף הטבעי של המורדות והבטחת קו השקף מרחוב פנורמה (כיום יפה נוף) ובהמשכו מרחוב קיש על כל העיר. לא ניתן לסטות מהוראה זו גם בתוכנית עתידית.

במסגרת חציבת החניון, נחצבה פני הקרקע הטבעית, דבר המאפשר ניצול תוספת זכויות הבנייה העתידיות תוך שמירה על הקו המנחה בתוכנית חפ/853/א.

9.4.3.2 <u>קיזוז עלויות הקמה</u>

כל ההוצאות שהוצאו ע"י המבקשת לעניין הקמת החניון אינן רלוונטיות כלל למצב הקיים כיום. אין מקום לקזז עלויות הקמה של החניון, עלויות אלה קוזזו בדו"ח שומה לשימוש חורג מיום 28/10/2019.

שמאי המבקשת מבקש לטעון כנגד שומה סופית וחלוטה אשר המבקשת לא ערערה עליה.

9.4.3.3 <u>מתודולגית השומה</u>

שמאי המבקשת מבצע שילוב נתונים ובוחר את הנתונים המתאימים ומשרתים את שומתו, כאשר מצד אחד את פירוט ההכנסות הוא שואב מנתוני היזם ומצד שני את הערכת ההוצאות הוא לוקח משומת הוועדה.

יש להתבסס על גישה אחת, או תחשיב רווח בהתאם לנתוני המבקשת אשר כוללים את ההוצאות בפועל לגרסת שמאי המבקשת או את ההערכות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.3.4 דו"ח הוצאות שוטפות

שמאי המבקשת מציג דו"ח הוצאות שוטפות לפיו שכר עבודה של הפעלת החניון מסתכם ב- 43,379 ₪/חודש. שכר לא סביר, במיוחד לאור העבודה כי החניון לא מאוייש ומופעל אוטומטית. בהתאם לסעיף 6 לקווים המנחים פרק י' – עריכת שומות לחניונים, דמי ניהול מקובלים מהווים 8% - 12% מהפדיון בחניון קטן.

9.4.3.5 שיעור ההיוון למגורים

שמאי המבקשת מהוון את שווי חלקת המגורים העתידית בשיעור היוון של 8.5 % במקום בשיעור היוון של 5%, כפי שחושב בשומתי, טעות אשר הובילה את שמאי המבקשת למסקנה הלא נכונה.

9.4.4 הכרעה

9.4.4.1 סה"כ הכנסה שנתית לחניון:

בעוד ששמאי המשיבה העריך את סה"כ ההכנסות בהתאם למודל תיאורטי שקבע על בסיס 3 תרחישים, והגיע לסה"כ הכנסות שנתיות של 1,484,333 ₪ ללא מע"מ, שמאי המבקשת הציג דו"ח הכנסות חתום ע"י רו"ח החברה לפיו מסתכמות ההכנסות השנתיות ב- 710,000 ₪.

דו"ח הכנסות בעל תוקף גבוה יותר מאשר מודל תיאורטי.

מדובר בחניון המצוי באזור מגורים בסמוך לבית חולים "בני ציון", מכאן כי הלקוחות הפוטנציאלים הינם מבקרי החולים. מכיוון ששעות הביקורים המותרות בבית החולים מצומצמות לכ- שעתיים בבוקר וכ- שעתיים אחה"צ, נראה כי שלושת התרחישים של שמאי המשיבה אינם מתאימים לקהל היעד.

בנוסף, בכל הבדיקות האקראיות שערכתי במהלך השנה האחרונה התפוסה לא היתה מלאה, ותמיד נמצא מקום פנוי.

לאור זאת הנני מקבלת את הצהרת המבקשת בדבר ההכנסות השנתיות ועורכת את התחשיבים על בסיס הכנסה שנתית של 710,000 ₪ בתוספת עלייה עתידית בשיעור של 10%.

9.4.4.2 עלויות שוטפות והוצאות תפעול

שמאי משיבה העריך את סה"כ ההוצאות השוטפות ב- 573,044 ₪ כאשר הוצאות ההנהלה חושבו לפי 20% מהפדיון והוצאות המפעיל חושבי לפי 11% מהפדיון. לאור זאת בהתאם לפדיון המדווח אשר קטן בכ- פי 2 מתקבל לשיטתו כי סה"כ הוצאות השוטפות מסתכמות בכ- 254,000 ₪.

שמאי המבקשת תחילה התבסס על הוצאות המשיבה (ללא התאמה לפדיון בפועל), ובמעמד הדיון הציג דו"ח הוצאות חודשי לפיו סה"כ ההוצאות התפעוליות החודשיות מסתכמות ב- 49,555 ₪ כאשר 43,379 ₪ מתוכם הינם שכר עבודה הפעלת החניות כולל הנה"ח ושירותי משרד. ובסה"כ ההוצאות השנתיות מסתכמות ב- 594,000 ₪.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי עלות שכר חודשית של 43,379 ₪ אינה מתיישבת עם סוג העבודה כמפעיל חניון, גם אם מדובר בשתי משכורות של מפעילים מרחוק בתורנות. בהתאם לקווים המנחים שכר מפעיל חניון מקוון נע בסביבות 12% מהפדיון. מכיוון שמדובר בחניון קטן במיוחד, הנני

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

קובעת שכר עבודה חודשי כולל הנה"ח ושירותי משרד לפי 20,000 ₪ (על הצד המקל) ובהתאמה מתקבלת עלות שנתית של 314,000 ₪.

9.4.4.3 עלויות השבת החלקה למגורים

נכון למועד הקובע הקרקע חצובה ומדופנת בכל גבולותיה. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי חציבה זו מהווה את הבסיס לתכנון העתידי בכפוף להכנת התוכנית המפורטת.
גם אם נכונה טענת שמאי המבקשת כי לצורך התאמה המגרש למגורים צפויה הוצאה של 512,000 ₪, הרי שהיה מקום להפחית הוצאה זו ב- 2 מצבי התכנון, הן המצב הקודם כקרקע למגורים זמינה לבניה, והן במצב החדש כקרקע למגורים דחויה.

9.4.4.4 קיזוז עלויות החציבה והדיפון

לצורך חישוב ההשבחה שמאי המבקשת קיזז את החלק היחסי של עלות ההקמה לתקופת השימוש החורג, אולם נכון למועד הקובע הקרקע חצובה ומדופנת בכל גבולותיה, ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי עלות ההקמה אינה רלוונטית למועד הקובע.
באשר לטענה כי עלות החפירה והדיפון לא קוזזה בשומת ההשבחה לשימוש החורג משנת 2019, הרי שאני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בשומה חלוטה שאינה רלוונטית למועד הקובע.

9.4.4.5 שיעור היוון למגורים

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שיעור ההיוון למגורים צ"ל 5%.

9.5 תחשיב השומה

9.5.1 שמאי המשיבה

9.5.1.1 תחשיב ההשבחה

א) תחשיב שווי מצב חדש:

סעיף	שיעור / מחיר	כמות	שווי
פדיון שנתי לחניה		1	66,795 ₪
פדיון שנתי לחניון		26	1,736,670 ₪
בניכוי מע"מ	17%		1,484,333 ₪
ארנונה - אזור ב	29.26 ₪	775 מ"ר	22,677 ₪
חשמל – תאורה + מנגנון חניון			12,000 ₪
הנהלה וכלליות	20%		347,334 ₪
סה"כ רווח תפעולי			1,102,323 ₪
הוצאות מפעיל	11%		191,034 ₪
דמי שכירות ראויים לשנה			911,289 ₪
שיעור היוון			8.5%
מהוון ל- 5 שנים			3,591,064 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

ב) שווי מצב קודם

סעיף	שווי/מ״ר/שיעור
מחיר עסקה	₪ 2,585,000
התאמה לזמן – 1.15	₪ 2,972,750
שיעור היוון קרקע ריקה	5%
שווי שימוש שנתי בקרקע	₪ 148,638
היוון ל 5 שנים	₪ 643,523

ג) השבחה

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 3,591,064
שווי מצב קודם	₪ 643,523
השבחה	₪ 2,947,542

9.5.1 שמאי המבקשת:

9.5.1.1 התייחסות לשומת הוועדה

שמאי המשיבה סבור כי השווי ההקודם של הנכס למועד 16/08/2021 הוא 643,523 ₪.

טענה זו אינה מובנת מאחר והעירייה מכרה את הנכס כשנתיים וחצי לפני תמורת 2,585,000 ₪, כאשר שמאי המשיבה טוען שהשווי החדש של הנכס לאותו מועד, הינו 3,591,064 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה אינו לוקח בחשבון מה יקרה לנכס בסיום תקופת השימוש החורג. דהיינו, השמאי התעלם מהשווי העתידי למגורים ומההוצאות שיהיו להחזרת מצב הנכס כראוי לבניה למגורים.

גם במקרה ונניח שכל נתוני שמאי המשיבה נכונים, עפ״י התחשיב שלי החיוב המקסימלי שונה מזה של שמאי המשיבה, לפי ההסבר שלהלן:

שווי קודם בייעוד מגורים:	₪ 2,972,750
שווי חדש -	
דמי שכירות לשנה:	₪ 911,289
היוון ל- 5 שנים ראשוונות:	₪ 3,591,064
ועוד ע.נ. של השווי בייעוד מגורים (n=5 ,i = 8.5%):	₪ 1,977,000
סה״כ השווי החדש:	₪ 5,568,064
ההשבחה:	₪ 2,595,314
לעומת שומת הוועדה השגויה -	₪ 2,947,542

אולם למעשה גם הערכים בהם נקב שמאי המשיבה אינם נכונים, מאחר ולא נוכתה מלוא עלות הבניה של החניון ולא נוכתה עלות ההחזרת המצב לקדמותו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

9.5.1.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

א) <u>מצב קודם</u>

14 יח"ד X 100 מ"ר X 5,100 ₪/מ"ר = 7,140,000 ₪

2 יח"ד X 45 מ"ר X 5,100 ₪/מ"ר = <u>459,000 ₪</u>

סה"כ שווי מצב קודם - 7,600,000 ₪ (במעוגל)

ב) <u>מצב חדש</u>

לסיכום, נקבל את התחשיב שלהלן למצב החדש:

הכנסה לייחוס לקרקע + בניה	260,000 ₪/שנה
פחות פריסת השקעה בבניה ל- 8 שנים	265,000 ₪/שנה
יתרה לייחוס לקרקע	אין

בשלב השני יידרש למלא בחזרה את החומר שנחצב (מילוי והידוק עולה כפול מחציבה):

320,000 ₪ X 80% X 2 = 512,000 ₪

ע.נ. של הוצאה זו בדחייה ל- 5 שנים מהמועד הקובע לפי 8.5% הינו:

512,000 X 0.66505 = 340,000 ₪.

בנוסף, ע.נ. של הקרקע למגורים בדחייה ל- 5 שנים מהמועד הקובע לפי 8.5%:

7,600,000 ₪ X 0.66505 = 5,054,000 ₪.

סה"כ השווי החדש המתקבל הוא:

5,054,000 – 340,000 = 4,714,000 ₪.

ג) <u>השבחה</u>

שווי מצב חדש - 4,714,000 ₪

שווי מצב קודם - <u>7,600,000 ₪</u>

השבחה - אין השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

9.5.2 הכרעה

9.5.2.1 שווי מצב קודם

בהתאם לסעיף 9.3.3.2 ג שווי החלקה במצב קודם - 3,230,000 ₪.

9.5.2.2 שווי מצב חדש

שווי השימוש החורג	
סה"כ הכנסות שנתיות	710,000 ₪
סה"כ הוצאות תפעוליות	(-) 314,000 ₪
רווח תפעולי	396,000 ₪
בניכוי רווח יזמי 15% לבעלים	(-) 106,500 ₪
רווח שנתי	289,500 ₪
בתוספת 10% עליית מחירים עתידית	318,450 ₪
רווח מהוון ל- 5 שנים לפי 8.5%	1,254,897 ₪

שווי קרקע למגורים	
שווי קרקע למגורים	3,230,000 ₪
דחוי ב- 5 שנים לפי 5%	2,530,790 ₪

סה"כ שווי מצב חדש	
סה"כ שווי מצב חדש = 2,530,790 ₪ + 1,254,897 ₪	3,785,687 ₪

9.5.2.3 השבחה

השבחה	
שווי מצב חדש (במעוגל)	3,786,000 ₪
שווי מצב קודם	3,230,000 ₪
השבחה (במעוגל)	556,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 17/4/2023

מס תיק-פניה: 173-2914-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין השימוש החורג בדרך של בקשה להיתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	16/08/2021	₪ 556,000	₪ 278,000

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il