משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8 יוני 2016

מספר מינוי: **1772-2015**

בעניין: **בעלי הזכויות בנביאים 47** **המבקש**
השמאי יגאל שגיא

הועדה המקומית לתו"ב בת-ים **המשיבה**
הגב' מירב קוראל
השמאי יורם ברק

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב הנביאים 47, בת-ים
גוש 7120, חלקה 66

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 06/12/2015, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 01/12/2003 - 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית בי/1/403.

2.2. 20/01/2012 - 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית בי/456.

2.3. 11/06/2013 - יום אישור ההקלות על ידי הועדה לתכנון ובניה.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 03/03/2016 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 06/03/2016, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	7120
חלקה	66
שטח חלקה רשום	1,712 מ״ר.
כתובת	הנביאים 47, האורגים 6, בת-ים.
תיאור	מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
זיהוי	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את חלקה הדרום מערבי של העיר בת-ים. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, מבני ציבור ואזור תעשייה. הסביבה כוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב הנביאים מהווה דרך ראשית, דו סטרית, המקשרת בין שדרות יוספטל מצפון מזרח לרחוב הקוממיות מדרום מערב. הרחוב משמש כדרך כניסה ויציאה לחלק הדרומי של העיר.

חלקה 66 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית צפון מערבית לרחוב הנביאים באורך של כ - 28 מטר וחזית דרום מזרחית לרחוב האורגים באורך של כ - 29 מ׳ ועומקה הממוצע כ - 61 מ׳. החלקה גובלת משני צדיה במבני רכבת המשמשים למגורים.

הנכס מהווה בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המורכב מארבע כניסות וכולל 32 יח״ד.

8. רישוי

היתר בניה מספר 20130198 מיום 08/11/2015

לפיו הותר שיפוץ והרחבת דירות קיימות במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע הכולל 32 יח״ד + תוספת בנייה חדשה: 2 קומות מלאות, 2 קומות חלקיות. תוספת של 22 יח״ד ל - 32 יח״ד קיימות ובסה״כ 54 יח״ד.

שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי							שטחי שירות							מרפסות וסגרולה				
	קיים	מוצע	מרפסות שנבנסו לעיקרי	מרפסות שנסגרו בעבר	הפרש בגודל מקלטים	הפרש בגודל מרפסות	מועדונית	סה"כ	קומת עמודים ממולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	בנייה קיימת	אחסנה	סה"כ	מרפסת	לא מקורה	מרפסת גג	מרפסת גג משותף	סגרולה
קרקע							102.16	102.16	244.88	175.43	75.93		98.80	76.97	672.01					
ראשונה	508.72	6.32		54.28	38.40			607.72		63.77		96.00	42.32		202.09	95.56				
שניה	508.72	6.32		54.28	38.40			607.72		63.77		96.00	42.32		202.09	95.56				
שלישית	508.72	6.32		54.28	38.40			607.72		63.77		96.00	42.32		202.09	95.56				
רביעית	508.72	6.32		54.28	38.40			607.72		63.77		96.00	42.32		202.09	95.56				
חמישית		552.80	130.64		38.40			721.84		107.76		96.00			203.76					
שישית		552.80	22.61		38.40			613.81		107.76		96.00			203.76		108.04			
שביעית		436.76			19.20	3.45		459.41		104.22		48.00			152.22	12.00	188.43			
שמינית		150.74			9.60			160.34		55.12		24.00			79.12			261.35	98.12	28.04
תשיעית																			247.71	
סה"כ	2,034.88	1,718.38	153.25	217.12	259.20	3.45	102.16	4,488.44	244.88	805.37	75.93	648.00	268.08	76.97	2,119.23	394.24	296.47	261.35	345.83	28.04

במסגרת אישור הבקשה להיתר בניה, ישיבת ועדת המשנה מיום 11/06/2013, אושרו ההקלות, כדלקמן:

א. תוספת 3 קומות באופן שיתקבל מבנה בן 7 קומות + קומת גג במקום 4 קומות וחדרי יציאה לגג המותרים.

ב. הקלה במתווה הגג 0 במקום 1.20 מ' המותרים.

ג. הקלה בגובה קומות חדשות ל - 3.06 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

ד. הקלה בגובה של חלקים מהדירה בדירות בקומה השביעית מ - 3.00 מ' ברוטו ועד ל - 4.50 מ' נטו מהרצפה לתקרה.[1]

ה. הקלה לצורך הקמת מתקני חניה תת קרקעיים במרווחים צדי ודרומי.

[1] בפועל סעיף זה לא נוצל בהיתר.

9. <u>מצב משפטי</u>

<u>נסח רישום</u>

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02/03/2016, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	7120
חלקה	66
שטח במ"ר	1,712 מ"ר.
תתי חלקות	35
בעלויות	על החלקה רשומים מספר רב של בעלים.
משכנתאות והערות	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות ועל חלקן הערות אזהרה.

<u>תת חלקה 35</u>

שטח במ"ר	4 מ"ר.
קומה	ראשונה.
חלק ברכוש המשותף	4/1629
הצמדות	קרקע המסומנת באות א' - 460 מ"ר. קרקע המסומנת באות ב' - 588 מ"ר. גג המסומן באות ג' - 470 מ"ר.
בעלויות	על תת החלקה רשומים מספר רב של בעלים בחלקים שונים.
משכנתאות	על שם יסודות א' נדלן ופתוח שותפות מוגבלות לטובת איילון חברה לביטוח בע"מ.
הערת אזהרה	על תת החלקה רשומה הערה אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרויקט עיבוי בינוי - הנביאים 47, בת-ים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכנית בי/2 א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1738 ביום 15/07/1971.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור **מגורים ג'**. הוראות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
זכויות בניה	33% לקומה ובסה"כ 132%.
קומות	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
מרפסות	30% מזכויות הבניה (מקורות או לא מקורות).
רוחב מינימלי לחזית	17 מטר.
קווי בניין	מרחק מהדרך - 5 מ', צדי - 4 מ' או 3.5 מ', אחורי - 5 מ'.

10.2 <u>תכנית בי/328</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על הגג ומתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקמה העליונה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים, המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלו על 40% משטחו הכולל של הגג. גובה חדר היציאה לגג 2.50 מ' והגישה אל חדר היציאה לגג תהא מתוך הדירה. מרחק הנסיגה של המבנה על הגג לא יפחת מ - 1.20 מ' מהמעקה. לא תותר הקמתו של חדר יציאה לגג על קומה חלקית ועל מבנים בעלי קומה אחת או שתי קומות.

10.3 <u>תכנית בי/339</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

התכנית קובעת הוראות בניה חדשות ב**אזור מגורים ג'**, כדלקמן:

זכויות הבניה	39.5% לקומה ובסה"כ 158%.
קומות	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות	1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי רגיל (לא כולל ח.גג והקלות).

תותר בניית חדרי יציאה לגג על פי תכנית בי/328 <u>בנוסף</u> לזכויות הבניה האמורות לעיל.

10.4 <u>תכנית בי/328 ב</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4197 מיום 03/03/1994.

הועדה המקומית תהיה רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים שקיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.

10.5 תכנית בי/377

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות שיבנו בצמוד לחדרי היציאה לגג או בצמודי קרקע. סה"כ שטח פרגולה, אשר צמודה לחדר היציאה לגג או בדירות הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליח"ד ולא יותר מ – 10 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם. הפרגולה תבנה בצמוד למבנה הקיים וגובהה לא יעלה על 2.30 מטר.

10.6 תכנית בי/386

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4776 מיום 30/06/1999.

התכנית מרחיבה את שטחי הבניה לכל יח"ד, ללא שינוי במספר יח"ד ובהתאם לקווי הבניין החדשים, אשר נקבעו בתכנית זו. שטחי הבניה המותרים ליח"ד הינם 110 מ"ר עיקרי ו - 8 מ"ר שירות. בדירות העליונות תותר הקמת חדר יציאה לגג ע"פ תכנית 328 בנוסף לשטחים המותרים בתכנית זו. הרחבות הדיור יבוצעו באגפים שלמים ובבניה רציפה מלמטה כלפי מעלה.

10.7 תכנית בי/430

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31/12/2000.

התכנית קובעת מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ - 6 מ"ר מתוך השטח האמור. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.6 מטר. מרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והפרגולות לא יפחת מ – 1.2 מטר ואולם, חדרי הגג יבנו, כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.20 מ' בכדי ליצור שטח למרפסת גג פתוחה. בנוסף, התכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד שטח פרגולה ליח"ד לא יעלה על 15 מ"ר. לא תותר בניית קירות או כיסוי כלשהוא על גבי הפרגולה.

10.8 תכנית בי/403

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית קובעת הוראות ושימושים למרתפים וקומות מפולשות. השימושים המותרים במרתפים למגורים הינם לשטחי שירות, מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה, מועדון משותף לרווחת הדיירים בתנאים. התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח כולל של 90% משטח המגרש נטו ב - 2 קומות. קווי הבניין הינם 0 לכל הצדדים. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מטר נטו, הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה.

השימושים המותרים בקומות מפולשות הינם לחניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ואופניים, מחסן כלי נגינה, מבואה וחדר מדרגות. גובה קומה מפולשת הינו 3.5 מ', כאשר קו הבניין לשטחים הסגורים בקומה המפולשת הינו 1.5 מ' מקו מתווה הקומה מעל. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת כאשר ישנן 2 דירות בקומה – 80%, 3 דירות בקומה – 65% ו4 דירות בקומה 50%.

10.9 <u>תכנית בי/1/403</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16/11/2003.

התכנית משנה את הוראות בי/2א' ותכנית בי/403 וקובעת כי השימושים המותרים בקומת העמודים המפולשת הינם לחניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. שטח קומת עמודים מפולשת, הכוללת שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעליה.

10.10 <u>תכנית בי/430א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 מיום 05/02/2006.

התכנית מבטלת את הוראות סעיף 10.1.3.2 בתכנית בי/430 וקובעת כי במקומו יבואו ההוראות כדלקמן: בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004 תותר הקמת חדרי היציאה לגג לרבות קומות חלקיות.

10.11 <u>תכנית בי/מק/497</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6187 מיום 13/01/2011.

התכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על גג בכפוף לכך כי גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מטר נטו ושטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ - 40 מ"ר ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של הגג.

תנאי להיתר הבניה הינו חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 ותחול על מבנים קיימים, אשר הוצא היתר בנייה להקמתם קודם 01/01/1980.

10.12 <u>תכנית בי/456</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6354 מיום 05/01/2012.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למתחם הנביאים ע"י עיבוי בינוי וחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת יח"ד וקומות למבנים קיימים וקביעת זכויות בניה והוראות בינוי. בהתאם לתשריט התכנית ולנספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית, הנכס הנדון מהווה את **תא שטח מספר 24**, המסווג באזור **מגורים ד'**. הוראות התכנית קובעות זכויות בניה כלליות לתאי שטח 1-26, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	570 מ"ר
שטח עיקרי על קרקעי	91,455 מ"ר.
שטח שירות על קרקעי	18,500 מ"ר.
מספר יח"ד	875 (33.6 יח"ד לדונם).
תכסית	55%
גובה מבנה	27.9 מטר.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	9
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	1
קווי בניין	בהתאם לתשריט.

10.13 <u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית).

10.14 <u>תמ"א 38/1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.15 <u>תמ"א 38/2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

התכנית מחילה את הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמת מחדש.

10.16 <u>תמ"א 38/3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

התכנית קובעת כי במסגרת חיזוק מבנה ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית על הגג בתנאים.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 66 בגוש 7120 ברחוב הנביאים 47, בת-ים.

11.2. סביבת הנכס מהווה את חלקה הדרום מערבי של העיר בת-ים, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים, מבני ציבור ואזור תעשייה וכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 32 יח"ד.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכסים, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.6. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה כעליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בשל בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. כללי

שמאי המשיבה בדעה כי מרבית זכויות הבניה המוקנות לחדרי היציאה לגג מכוח תכניות בי/328 ובי/430 כלולות בזכויות הבניה לחצי קומה עליונה המותרת ע"פ תמ"א 38/3, הפטורה מהיטל השבחה. דהיינו, קיימת חפיפה רבה בין זכויות הבניה החדשות לחדרי היציאה לגג לבין חצי הקומה העליונה המותרת ע"פ תמ"א 38. בהתאם לכך, המצב הקודם כולל את זכויות הבניה לחצי קומה עליונה, המכילות ברובן את זכויות הבניה החדשות לחדרי היציאה לגג. לאור המימוש בהיתר בניה ומימוש זכויות עפ"י תמ"א 38, לא נקבעה השבחה בגין מרכיב הממ"דים והרחבת הדירות הקיימות.

12.2. תכנית בי/403/1

מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת הקמת מועדון דיירים בקומת הקרקע.

השטח אשר הובא בחשבון בתחשיב הינו בהתאם למימוש בפועל (102.16 מ"ר).

החיוב בהיטל

החיוב הינו בהתאם לבעלי הנכס שהיו נכון למועד הקובע כך שאלו הרכשו דירתם לאחר המועד הקובע לא יחויבו בהיטל השבחה בגין תכנית זו. בהתאם לפירוט בנסח רישום עולה כי היתרה לחיוב מיוחסת לכ-51% מכלל הזכויות בנכס.

ערכי שווי

מניתוח 3 עסקאות השוואה למגרשים ריקים בסמוך למועד הקובע עולה כי שווי מ"ר עיקרי הינו 2,000 ₪.

הובא בחשבון מקדם בגין מועדון דיירים בשיעור של 25%.

תחשיב ההשבחה

שטח המועדון המאושר בפועל	102.16	
שווי 1 מ"ר אקו' למגורים	2,000	₪
מקדם שקלול שטח מועדון דיירים	0.25	
שווי 1 מ"ר אקו' עיקרי מועדון דיירים	500	₪
השבחה (100%)	51,080	₪
שיעור חיוב בהיטל השבחה	51.56%	
השבחה לחלק היחסי	**26,338**	₪

12.3. <u>תכנית בי/456</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומאפשרת תוספת קומות. <u>מצב קודם</u> בניין בן 4 קומות מגורים, בנוסף זכויות מוקנות של 2.5 קומות מתמ"א 38 ובסה"כ 7 מפלסים. הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לחלק מהזכויות המוקנות בתכנית בי/456, החופף לזכויות בניה, אשר ניתנות לאישור מכוח תמ"א 38/3. דהיינו, 2.5 קומות נוספות מעבר ל - 4 קומות בסיסיות. <u>מצב חדש</u> תוספת קומה ושתי יח"ד כך שמתקבל בניין בן 8 מפלסים למגורים (כולל קומת גג). בהתאם לכך, יתרת זכויות הבניה, אשר מוקנות בתכנית הינן : א. תוספת 436.10 מ"ר עיקרי בקומות 5-8. ב. תוספת 26.84 מ"ר מרפסות. <u>החיוב בהיטל</u> החיוב הינו בהתאם לבעלי הנכס שהיו נכון למועד הקובע כך שרוכשים שרכשו דירתם לאחר המועד הקובע לא יחויבו בהיטל השבחה בגין תכנית זו. בהתאם לפירוט בנסח רישום עולה כי היתרה לחיוב מיוחסת לכ-86% מכלל הזכויות בנכס. <u>רווח יזמי</u> שיעור הרווח היזמי בפרויקטים מסוג עיבוי בינוי הינו 15% מסך עלויות ההקמה ומהווה את שיעור הרווח היזמי לפיו בודקים הבנקים פרויקטים מסוג זה.	אין השבחה. הרחבת הזכויות מתכנית זו לא הביאה לעלות שווי הדירות בפרויקט ולכן הטלת היטל השבחה תביא את הפרויקט לחוסר כדאיות כלכלית. אין אפשרות לנתק את ההשבחה מכדאיות הפרויקט במקרה הנ"ל, מאחר והפרויקט דורש עלויות מעבר לעלויות הבניה הסטנדרטיות, אין כדאיות לפרויקט. <u>רווח יזמי</u> הנתון הידוע כמינימום לפרויקט בנייה כתנאי לליווי ע"י הבנקים הינו רווח בשיעור 15%. בפרויקט מסוג זה, נוסף אלמנט חדש, מספר הפרויקטים היוצאים לפועל לאחר מו"מ עם הדיירים, העומד על עשירית מהפרויקטים ויש להביא בחשבון השקעה בתקורות עד מימוש הפרויקט. בהתאם לדו"ח אפס ע"י מהנדס משה גרניט, אשר נערך לבנק המלווה, הרווחיות הינה 18.8% בלבד. הדו"ח כולל עלויות בניה מינימאליות ומחירי מכירה מקסימאליים. הוצג דו"ח מהנדס.

<u>עלויות חיזוק בבניין הקיים</u> העלויות הנדרשות בבניין הקיים לרבות הרחבת הקומות, בניית חדרי מדרגות חדשים, התקנת מעליות, שיפוץ של שטחים ציבוריים בבניין ושיפוץ חיצוני של הבניין קיימות בשני מצבי התכנון ולכן אין להן כל השפעה על ההשבחה.	<u>עלויות חיזוק בבניין הקיים</u> לאור ההיסטוריה ההנדסית של הבניין יש להביא בחשבון את עלויות היזם להשקעה בחיזוק הבניין הקיים ובדירות הקיימות מעבר להשקעה בדירות החדשות, אשר יוצרת עלות נוספת ומגבילה את השווי בו יתאפשר ליזם להרוויח רווח כלכלי מינימאלי ו/או לחוסר כדאיות לפרויקט.
<u>ערכי שווי</u> מניתוח עסקאות השוואה בין השנים 2010 - 2012 למגרשים ריקים ועסקאות מכר לדירות בבניין הנדון בסמוך למועד הקובע עולה כי שווי מ״ר עיקרי, <u>הכולל את עלויות החיזוק</u> הנדרשות, הינו 3,500 ₪. <u>מקדמים</u> קומה (לכל קומה מעל הקרקע) 1.025 מרפסות 0.400 צפיפות מצב חדש 0.995 שוליות לדירה בשטח 126 מ״ר 0.942 חלק יחסי 85.94%	<u>ערכי שווי</u> בהתאם ליצחק שגב, יו״ר ועדת תמ״א בארגון הקבלנים שווי למ״ר בפרויקט סטנדרטי, המהווה נקודת איזון לפרויקט הינו 14,000 ₪. בניין שאינו רגולרי, מייצר עלויות נוספות כגון תוספת חדר מדרגות, הריסת פיר מדרגות, כניסה לדירות, מחסן אוטומטי לחניות וחיזוק עודף כאשר אין ממ״דים לדירה. מניתוח מחיר ממוצע ליח״ד בדו״ח ״0״ של גרניט הנדסה לתעשייה, ניתן לראות כי שווי מכירה למ״ר בנוי הינו 18,720 ₪ כולל מע״מ. לאחר אומדן עלויות הפרויקט, מתקבל כי הרווח הצפוי מהפרויקט, לפני החבות במס לרבות בהיטל השבחה וללא מרווח ביטחון, כדלקמן: שיעור רווח מההכנסות 13.25% שיעור רווח מהעלויות 15.28% ברור כי אף יזם לא היה ניגש לפרויקט תמ״א 38 בבת ים ברווחיות שכזו.

תחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה

מצב תכנוני	סוג זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח פנימי ליח"ד	כמות זכויות בניה			שווי ל- 1 מ"ר עיקרי	מקדמי התאמה				מ"ר זכויות 1		סה"כ שווי	
					עיקרי	מרפסת זיז	מרפסת גג		קומה	שוליות	צפיפות	כולל	עיקרי 1.00	מרתפים 0.4		
קודם	דירות קיימות + הרחבות	1	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.000	1.00	1.00	1.000	₪ 3,500	₪ 1,400	₪	2,260,804
	דירות קיימות + הרחבות	2	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.025	1.00	1.00	1.025	₪ 3,588	₪ 1,435	₪	2,317,324
	דירות קיימות + הרחבות	3	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.050	1.00	1.00	1.050	₪ 3,675	₪ 1,470	₪	2,373,844
	דירות קיימות + הרחבות	4	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.075	1.00	1.00	1.075	₪ 3,763	₪ 1,505	₪	2,430,364
	דירות חדשות	5	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.100	1.00	1.00	1.100	₪ 3,850	₪ 1,540	₪	2,486,884
	דירות חדשות	6	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.125	1.00	1.00	1.125	₪ 3,938	₪ 1,575	₪	2,543,405
	דירות חדשות	7	4	87.965	303.86		351.86	₪ 3,500	1.150	1.00	1.00	1.150	₪ 4,025	₪ 1,610	₪	1,789,531
	סה"כ	7	52	87.965	3,950.18	573.36	351.86								₪	16,202,157
חדש	דירות קיימות + הרחבות	1	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.000	1.000	0.995	0.995	₪ 3,483	₪ 1,393	₪	2,249,500
	דירות קיימות + הרחבות	2	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.025	1.000	0.995	1.020	₪ 3,570	₪ 1,428	₪	2,305,737
	דירות קיימות + הרחבות	3	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.050	1.000	0.995	1.045	₪ 3,657	₪ 1,463	₪	2,361,975
	דירות קיימות + הרחבות	4	8	87.965	607.72	95.56		₪ 3,500	1.075	1.000	0.995	1.070	₪ 3,744	₪ 1,497	₪	2,418,212
	דירות חדשות	5	8	102.23	721.84	0.00		₪ 3,500	1.100	1.000	0.995	1.095	₪ 3,831	₪ 1,532	₪	2,765,189
	דירות חדשות	6	8	88.726	613.81	0.00	108.04	₪ 3,500	1.125	1.000	0.995	1.119	₪ 3,918	₪ 1,567	₪	2,574,105
	דירות חדשות	7	4	126.853	459.41	12	188.43	₪ 3,500	1.150	0.942	0.995	1.078	₪ 3,773	₪ 1,509	₪	2,035,623
	דירות חדשות	8	2	92.17	160.34	0.00	261.35	₪ 3,500	1.175	1	0.995	1.169	₪ 4,092	₪ 1,637	₪	1,083,872
	סה"כ	7 + גג	54	95.12	4,386.28	394.24	557.82								₪	17,794,213
השבחה מלאה			2	7.15	436.10	-179.1	206								₪	1,592,057
שיעור חיוב בהיטל השבחה																85.94%
סה"כ השבחה לחיוב															₪	**1,368,174**

12.4. הקלות

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה אישור הקלה בקווי בניין לצורך הקמת 3 מתקני חניה מתרוממים בקיבולת של 6 חניות מאפשרת חסכון של קרן החניה, אשר נדרש אלמלא הסדרת החניות. התחשיב בוצע כהפרש שווי ועלויות הקמה של החניות בין המצב הקודם למצב החדש. עלות מתקן מכפיל חניה עלות מתקן מכפיל חניה מורכבת מהמתקן עצמו, כולל התקנה, בעלות של 39,000 ₪ ובניית בור בשטח 15 מ״ר בעלות של 21,000 ₪ (לפי 1,400 ₪ למ״ר) ובסה״כ 60,000 ₪. תרומת החניות לשווי הדירות במצב בו כמות וסוג הבניה הינו נתון קבוע וזהה בשני מצבי התכנון אין כל צורך לאמוד את שווי זכויות הבניה, שכן כאמור, שווי מרכיב החניות הוערך בנפרד.	אין השבחה. אין כדאיות כלכלית לפרויקט במידה ויחול היטל השבחה. לא ניתן לצרף רווחיות לפרויקט כתוצאה מגורם תאורטי של חסכון בכופר חניה. החיסכון בכופר החניה מתבטא במחיר דירות נמוך יותר. לחישוב ההשבחה יש להתחשב בשווי קרקע בלבד. קרי, שווי חצר. חישוב ההשבחה כתוצאה מחיסכון הינה מלאכותית לאור הרווחיות הנמוכה של הפרויקט.
ערכי שווי שווי חניה עצמאית 100,000 ₪ שוויה חניה - לא עצמאית 75,000 ₪ שווי מתקן חניה 60,000 ₪ קרן חניה ל - 1 חניה[2] -71,862 ₪ עלות מתקנים מכפילים -60,000 ₪	

תחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	שווי / עלות יחידה		סה״כ שווי	
קודם	רגיל - עצמאי		14	100,000	₪	1,400,000	₪
	מתקנים - מכפילים	1	2	60,000	₪	120,000	₪
	קרן חניה		6	-71,862	₪	-431,172	₪
	עלות מתקנים מכפילים	1		-60,000	₪	-60,000	₪
	סה״כ		22			1,028,828	₪
חדש	רגיל - עצמאי		8	100,000	₪	800,000	₪
	רגיל - לא עצמאי		4	75,000	₪	300,000	₪
	מתקנים - מכפילים	5	10	60,000	₪	600,000	₪
	עלות מתקנים מכפילים	5		-60,000	₪	-300,000	₪
	סה״כ	5	22			1,400,000	₪
השבחה						371,172	₪

[2] ע״פ מסמך מהועדה המקומית לתו״ב מתאריך 11/06/2013.

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה נבחנת בנכס בשל אישור תכניות ואישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה. הנכס מהווה את חלקה 66 בגוש 7120, בשטח של 1,712 מ״ר, עליה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובו 4 כניסות, ובסה״כ 32 דירות.

14. <u>הכרעה לתכנית בי/1/403</u>

14.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה והשימושים המותרים בקומת העמודים המפולשת.

14.2. <u>מצב קודם</u>

תכנית בי/403 מתירה שימושים בקומה המפולשת לחניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדרי מדרגות.

14.3. <u>מצב חדש</u>

בהתאם לתכנית הותרו בקומה המפולשת השימושים לחניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות/ אופניים/ כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. שטח הקומה המפולשת נקבע בהיקף 80% מהקומה שמעליה.

שמאי המשיבה טוען, כי לקומת העמודים נוספו זכויות מכוח תכנית בי/1/403 למועדון ספורט לדיירים ובהתאם לבקשה להיתר, השטח המבוקש למועדון הינו 102 מ״ר ומימוש זה מחויב בהיטל השבחה.

הנני סבור, כי אמנם התכנית קובעת מפורשות, כי במסגרת השימושים המותרים בקומה מפולשת יותר שימוש למועדון ספורט לדיירי הבית בלבד. עם זאת, במועד לאישור התכנית בשנת 2003, בנכס בנויה קומת עמודים כחלק מבניין טורי בן 32 יח״ד ב - 4 קומות, ובנית מועדון בבניין ותיק אינה כלכלית ועל כן במועד הקובע אין בהרחבת השימוש המותר בקומה המפולשת למועדון ספורט לשימוש הדיירים, בכדי לתרום באופן כלשהו לשוויו של הנכס. למסקנה זו ניתן להגיע גם מהעובדה כי כמעט ואין דוגמאות בהן התבקשה תוספת בניה למועדון בבניין ותיק. גם במקרה הנדון אין מדובר בבניה כתוספת למבנה הוותיק אלא במסגרת בניה חדשה במסגרת תכניות שאושרו מספר שנים לאחר מכן והניצול המבוקש נובע מהשפעות בשוק שנקבעו הרבה לאחר אישורה של התכנית. בנסיבות אלה, אני סבור, כי רק במועד הקובע עלינו לבחון האם עלה שווי המקרקעין ולהבנתי התכנית לא הביאה לשינוי כלשהו בשווי.

15. הכרעה לתכנית בי/456

15.1. מהות ההשבחה

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתחם הנביאים בעיר בת-ים, המתירה תוספת זכויות בניה מעבר להוראות תמ״א 38 לעיבוי, בינוי וחיזוק מפני רעידות אדמה וכן תוספת יחידות דיור וקומות למבנים הקיימים בתחומה. יובהר כי ביום אישורה של תכנית בי/456 טרם אושר תיקון 3 של תמ״א 38, ואולם, זכויות המוקנות מתיקון זה הכוללות תוספת של 2.5 קומות, פטורות מהיטל השבחה, על כן במצב הקודם בתחשיבי נכללו זכויות אלו.
בחינת ההשבחה נבחנת כהפרש בשווי של סל הזכויות במצב הקודם הכולל את הבנוי וכן את כלל זכויות הרחבת הבניין בהתאם לתמ״א 38, אל מול שווי של סל הזכויות כפי שהותר בבקשה להיתר הבניה מיום 08/11/2015 בנטרול השפעת ההקלות הכלולות בהיתר זה ככל שזו קיימת.

15.2. מצב קודם

במצב הקודם, בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה, ניתן להרחיב את המבנה הקיים ולבנות תוספת של 2.5 קומות בכפוף לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ובסה״כ 6.5 קומות מעל קומת עמודים. יתרת הקומה העליונה, אשר זכויות הבניה מוגבלות למחצית הקומה שמתחתיה, תשמש כמרפסת גג לדירות הפנטהאוז. לפיכך, השימוש המיטבי הינו בניצול מלוא הזכויות המלאות בחצי הקומה העליונה ולא בהתאם לבקשה להיתר.

15.3. מצב חדש

במצב החדש, הזכויות בהתאם להיתר הבניה וכוללות את כלל הזכויות עפ״י תמ״א 38 וכן ניצול זכויות מכוח תכנית בי/458 לקומה נוספת הכוללת גם תוספת דירות בבינוי של 7.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת בניית הקומות העליונות בבניין בבינוי נסוג היוצר מרפסות שמש גדולות.

שמאי המבקש בדעה כי תוספת בניה בנכס מכוח תכנית בי/456 כרוכה בהוצאות כבדות, בשל הצורך ההנדסי לחיזוק המבנה הקיים מעבר לעלות בניה רגילה. לתמיכה בטענתו זו, הגיש שמאי המבקש חוות דעת כלכלית של המהנדס משה גרניט, לפיה אין כל כדאיות כלכלית לפרויקט ללא תוספת הקומה במסגרת התכנית. עוד הראה שמאי המבקש, כי דו״ח שהתקבל מיועץ קרקע חייב הרחבת הביסוס למבנה הקיים, דבר שהוביל להוצאות גבוהות ובלתי צפויות.

מנגד שמאי המשיבה גורס, כי הוצאות חיזוק וביסוס המבנה הקיים נכונות לשני מצבי התכנון והן תולדה של תוספת זכויות בניה, אשר הוקנו לנכס לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ״א 38, וכי אין בתוספת הקומה מכוח תכנית בי/456 בכדי להעמיס עלויות נוספות, מעבר לעלויות בנייתה של קומה רגילה. לחיזוק טענתו, הציג שמאי המשיבה תחשיבים בגישות

שונות, בהתבסס על הנתונים בדוחות ובהסכם הבניה הפאושלית, אשר הגיש שמאי המבקש ולפיהם עלות בניית הפרויקט הינה כ - 4,090 ₪ למ״ר משוכלל (4,226 מ״ר לטענתו). עלות זו כוללת את ההוצאות הנדרשות לביסוס וחיזוק הבניין. לטענתו, גם אם נוסיף את העלויות הנוספות לפי דו״ח המהנדס גרניט, של כ - 1,243 ₪ למ״ר מתקבלת עלות של כ - 5,350 ₪ למ״ר, בעוד השווי למ״ר שמציגים המבקשים הינו 14,000 ₪ בהתאם לגישת החילוץ בניכוי יזמות של 15% ובניכוי עלות בנייה זו, מתקבל שווי מ״ר אקו׳ של למעלה מ - 5,000 ₪, אשר מנוגד לטענת שמאי המבקש בנוגע לאי רווחיות הפרויקט.

בשל טענתו של שמאי המבקש, כי ראייה לכך שללא תוספת הקומה אין כדאיות בבניית הפרויקט היא שלא ניתן למצוא פרויקטים של תמ״א 38 בבת-ים, היות והפרויקט לא כלכלי, ביקשתי מהצדדים להציג סימוכין לטענתם ושמאי המשיבה העביר מסמכים המעידים על בניה מכוח תמ״א 38 גם במקומות שאין בהן תכניות לזכויות נוספות, כמו במקרה הנדון.

אני בדעה כי בעיר בת-ים נכון למועד הקובע קיימת בניה נרחבת על פי תמ״א 38, בנכסים בהן אין זכות לקומה נוספת מעבר ל - 2.5 קומות והמסקנה העולה מכך, כי גם ללא תוספת הקומה מכוח התכנית החדשה כלכלי לבנות בהתאם לתמ״א 38 בלבד ובוודאי כלכלי כאשר נוספת קומה נוספת.

ולכן, זו הוכחה נוספת להבנה, כי אין מקום להפחית משווי זכויות הקומה הנוספת, עלויות חיזוק וביסוס מעבר לבניה רגילה. זאת לאור העובדה שגם בעסקאות ההשוואה המשמשות לצורך קביעת שווי למ״ר אקו׳ קיימת עלות בנייה המורכבת מעלויות ביסוס, יסודות, אגרות והיטלים וכל עלויות הבניה הנלוות. אין כל סיבה לחשוב ולא ראיתי כל ראייה לכך, שעלות בניית הקומה הנוספת, במנותק מעלויות החיזוק הנדרשות בתמ״א 38, מחייבת בעלות חריגה, מעבר לבניית קומה דומה, בכל אחת מעסקאות ההשוואה ו/או בכלל.

15.4. <u>ממ״דים</u>

בהחלטת ועדת הערר[3] נקבע כי בעת מימוש בהיתר קיים פטור מהיטל השבחה לשטחי ממ״דים. לפיכך, בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון שטחי הממ״דים בשני מצבי התכנון.

15.5. <u>תרומת הבנוי</u>

היות ותרומת הבנוי והפיתוח לשווי הנכס זהה בשני מצבי התכנון, ואין לה משום השפעה על ההשבחה, על כן לא הוצגה בתחשיב.

[3] ערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

15.6. <u>בניה חדשה על מבנה קיים (תמ"א 38)</u>

בשוק קיימת העדפה לדירות חדשות, אשר בנויות כבניין חדש על פני דירות חדשות אשר בנויות על מבנה קיים ותיק (תמ"א 38) ועל כן בצעתי הפחתה בהתאם מעסקאות ההשוואה.

15.7. <u>בניה על קיים</u>

מתוספת שווי הזכויות מכוח התכנית החדשה (ההשבחה) בוצעה הפחתה בהתחשב בהתאמות הנדרשות בבנייה על מבנה קיים.

15.8. <u>שוליות</u>

שטח עיקרי ליח"ד העולה על 100 מ"ר, נקבע במקדם 0.90 המבטא את השוליות בגודל דירה.

15.9. <u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניה טורית הכוללת גם דירות כלואות ועל כן בעת ביצוע התאמה לעסקאות ההשוואה של דירות רגילות, בהן אין דירות כלואות, בוצעה הפחתה לבינוי טורי (0.95).

15.10. <u>החלק הנישום</u>

היות והנכס רשום כבית משותף ובו מספר רב של דירות הרשומות כתתי חלקות נפרדות, והיות וחלק מתתי חלקות אלה נרכשו על ידי בעליהן לאחר מועד אישורה של התכנית, הרי שבמימוש לתכנית זו יש לגרוע את אותן דירות, אשר נמכרו והבעלים הנוכחיים לא היו בעלי הזכויות עם אישורה של התכנית.

מבדיקת נסח הרישום עולה, כי 5 דירות נמכרו לאחר מועד אישור התכנית, כאשר לכל אחת מהן צמודים 49/1629 חלקים ברכוש המשותף ועל כן יתרת החלקים ברכוש המשותף בבניין הנם 1384/1629, קרי 84.96%.

15.11. <u>מקדם קומה</u>

עסקאות ההשוואה וניתוח התחשיב בנכס חושבו כך שדירות בקומה רביעית במקדם לקומה הינו 1.00 וכל קומה מעליה או מתחתיה בשינוי של 2%.

15.12. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי במקדם 1.00, שטח שירות בקומות המגורים במקדם 0.80, מרפסות במקדם 0.40, מרפסות גג עליון במקדם 0.50, מרפסת בחדרי גג (בעסקאות ההשוואה) 0.20.

15.13. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי הצדדים בדעה כי שווי מ״ר אקו׳ בנכס הינו 3,500 ₪, בהתבסס בעיקר על עסקאות השוואה של קרקעות לבניה רוויה, שהוצגו בשומת המשיבה.

ב. <u>ניתוח מכרז רמ״י בגו״ח 7124/146 מיום 26/05/2010 58 יח״ד</u>

	שטח עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ״ד	מרפסת שמש	שוליות 10% ליח״ד מעל 100 מ״ר	מקדם קומה	סה״כ מ״ר אקו׳
	1	0.8	1	0.40	-0.10		
				0.20			
קרקע		700.00					
1	406	84	36	36	-10.6	0.942	494.40
2	406	84	36	36	-10.6	0.961	504.29
3	406	72	48	48		0.980	520.39
4	406	72	48	48		1.000	530.80
5	406	72	48	48		1.020	541.42
6	406	72	48	48		1.040	552.24
7	406	72	48	48		1.061	563.29
8	406	72	48	48		1.082	574.55
9	406	72	48	48		1.104	586.05
10	406	72	48	48		1.126	597.77
11	406	72	48	48		1.149	609.72
12	406	72	48	48		1.172	621.92
13	406	72	48	48		1.195	634.36
14	406	72	48	48		1.219	647.04
15	406	72	48	48		1.243	659.98
ח.גג	160			366		1.243	289.95
סה״כ	6,250	1,804	696	1,062	-21		8,928.17
מחיר מכרז							₪ 27,130,660
התאמה למיקום							0.95
שווי מ״ר אקו׳ נכון למועד המכרז (5/2010)							₪ 2,900
שווי מ״ר אקו׳ מתואם למועד הקובע (1/2012)						1.1	₪ 3,100

ג. <u>ניתוח מכרז רמ״י בגו״ח 7124/141 מיום 26/05/2010 16 יח״ד</u>

	סה״כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ״ד	מרפסת שמש	שוליות 10% ליח״ד מעל 100 מ״ר	מקדם קומה	סה״כ מ״ר אקו׳
	1	0.8	1	0.40	-0.10	2%	
				0.20			
קרקע		500.00				0	-
1	400	60	48	48		0.942	485.48
2	400	60	48	48		0.961	495.19
3	400	60	48	48		0.980	505.10
4	400	60	48	48		1.000	515.20
ח.גג	160			348		1.000	229.60
סה״כ	1,760	740	192	540	-		2,230.58
מחיר מכרז							₪ 9,180,018
התאמה לגודל							0.9
התאמה למיקום							0.95
שווי מ״ר אקו׳ נכון למועד המכרז (5/2010)							₪ 3,500
שווי מ״ר אקו׳ מתואם למועד הקובע (1/2012)						1.1	₪ 3,850

ד. כביקורת – ניתחתי עסקה ע״פ גישת החילוץ בנכס הנדון מיום 10/05/2010, כדלקמן:

גו״ח	7120/66
מחיר	₪ 700,000
ללא מע״מ (16%)	₪ 603,448
רווח יזמי מופחת	1.15
שטח ברוטו במ״ר	75.66
תרומת הבנוי והפיתוח	₪ 4,000
שווי קרקע	₪ 222,098
שווי מ״ר קרקע עיקרי	₪ 2,935.47
מ״ר אקו׳ לדירה	74.61
שווי מ״ר אקו׳ למועד העסקה	₪ 3,000
שווי מ״ר אקו׳ מתואם למועד הקובע	₪ 3,300

בהתבסס על נתונים אלו אני בדעה, כי שווי מ״ר אקו׳ הינו 3,300 ₪.

15.14. תחשיב השבחה

מצב קודם											
קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות			מרפסות			שוליות 10% ליח"ד מעל 100 מ"ר	מקדם קומה	סה"כ
	מועדונית	סה"כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	סה"כ	מרפסת	לא מקורה	מרפסת גג			
		1	0.8	0		0.40	0.40	0.50	-0.10	2%	
קרקע	102.16		175.43								-
ראשונה		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.942	656.76
שניה		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.961	669.90
שלישית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.980	683.29
רביעית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				1.000	696.96
חמישית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				1.020	710.90
שישית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				1.040	725.12
גג		280.63	55.12	48.00	383.75			383.75		1.061	548.21
סה"כ	102.16	3,926.95	613.17	624.00		573.36	-	383.75			4,691.14
שווי מ"ר אקו'											3,300 ₪
סה"כ שווי ביניים											15,480,765 ₪
מקדם בניה טורי											0.95
בניה חדשה על מבנה קיים (תמ"א 38)											0.90
סה"כ שווי מצב קודם											13,236,054 ₪

מצב חדש											
קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות			מרפסות			שוליות 10% ליח"ד מעל 100 מ"ר	מקדם קומה	סה"כ
	מועדונית	סה"כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	סה"כ	מרפסת	לא מקורה	מרפסת גג			
		1	0.8	0		0.40	0.40	0.50	-0.10	2%	
קרקע	102.16		175.43								-
ראשונה		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.942	656.76
שניה		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.961	669.90
שלישית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				0.980	683.29
רביעית		607.72	63.77	96.00	767.49	95.56				1.000	696.96
חמישית		721.84	107.76	96.00	925.60					1.020	824.21
שישית		613.81	107.76	96.00	817.57		108.04			1.040	773.26
שביעית		459.41	104.22	48.00	611.63	12.00	188.43		-5.94	1.061	654.78
גג		160.34	55.12	24.00	239.46			261.35		1.082	362.73
סה"כ	102.16	4,386.28	805.37	648.00		394.24	296.47	261.35			5,321.90
שווי מ"ר אקו'											3,300 ₪
סה"כ שווי ביניים											17,562,267 ₪
מקדם בניה טורי											0.95
בניה חדשה על מבנה קיים (תמ"א 38)											0.90
סה"כ שווי מצב חדש											15,015,739 ₪

מצב חדש	15,015,739	₪
מצב קודם	13,236,054	₪
השבחה	1,779,685	₪
מקדם בניה על הקיים	0.90	
החלק הנישום	84.96%	
השבחה לחלק הנישום	**1,360,820**	₪

16. <u>הכרעה להקלות</u>

16.1. <u>הקלה לצורך הקמת מתקני חניה תת קרקעיים במרווחים צדי ודרומי</u>

לטענת שמאי המשיבה חלה השבחה בנכס כתוצאה מהקלה בקווי הבניין לצורך הקמת 3 מתקני חניה מתרוממים, בקיבולת של 6 חניות. לטענתו, הקלה זו פותרת מצד אחד את תקני החניה הנדרשים לקומה שנוספה וחוסכת תשלום עבור אי הסדרת חניה כקרן (כופר) חניה בסך של 71,862 ₪.

לעומתו שמאי המבקש בדעה, כי לא ניתן לצרף רווחיות לפרויקט כתוצאה מחיסכון תיאורטי בכופר חניה, המתבטא ממילא במחיר נמוך יותר.

בהתאם לתכנית היתר הבניה מתקני החניה הינם מסוג PARKLIFT 462. מדובר במתקן חניה **תת קרקעי**, במסגרתו מורדות המכוניות החונות בו לבור בעומק של כ - 3 מטר.

תכנית בי/403 מיום 01/03/2001 מתירה בניית מרתף בהיקף של 90% משטח המגרש ב – 2 קומות, אשר גובהן לא יעלה על 3 מטר נטו. קווי הבניין מאפשרים בניית מרתף בגבול החלקה (קו בניין '0').

בנסיבות אלה, הרי שגם במצב הקודם, לפני מתן ההקלה, קיימת זכות לבניית מרתף חניה בחריגה מקווי הבניין ואין במתן ההקלה משום תוספת ו/או שינוי למצב זה. הואיל שניתן לבנות חניה במרתף מחוץ לקווי הבניין, גם על פי התכניות שבתוקף, הרי שאין כל השבחה בגין מרכיב זה.

16.2. <u>הקלה בגובה של חלקים מהדירה בדירות בקומה השביעית מ - 3.00 מ' ברוטו ל - 4.50 מ' נטו</u>

מבדיקת תשריט הבקשה להיתר עולה כי גובה הקומה השביעית נטו הינו 2.76 מ'. כך, שלא מבוקש בהיתר זה מימוש לקומה גבוהה ומשכך לא חלה השבחה בנכס הנדון בשל מרכיב הקלה זה כפי שסבורים שמאי הצדדים.

16.3. <u>הקלה בגובה קומות חדשות ל - 3.06 מ' במקום 3.00 מ' והקלה במתווה הגג 0 במקום 1.20 מ'</u>

בדומה לדעת שמאי הצדדים, אני סבור כי תרומת אישור ההקלות הנ"ל לשווי הינה זניחה ועל כן לא חלה השבחה בנכס בשל אישורן.

17. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל, ההשבחה בנכס המהווה את חלקה 66 בגוש 7120 ברחוב הנביאים 47 בבת-ים בגין אישור תכניות ומימוש בהיתר בניה הכולל הקלות, הינו כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל
בי/1/403	01/12/2003	אין השבחה	₪ -
בי/456	20/01/2012	₪ 1,360,820	₪ 680,409.86
הקלות	11/06/2013	אין השבחה	₪ -

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע