יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

י"ח סיון תש"ף (10 יוני 2020)

מינוי מס': 298-2020

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
אנגל ג'נרל דיוולופמנט בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
באמצעות השמאית ז'נט אמיר	באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל: janetamir7@gmail.com	בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7120 חלקה 102 רחוב הנביאים 73, בת ים

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית בי/456 והקלות שאושרו על-ידי הועדה המקומית, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

מקור ההשבחה	מועד קובע
תכנית בי/456	20.1.2012
הקלות	18.8.2019

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה מגורים בבניה רוויה
גוש	7120

[1] . בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	פרטים
חלקה	102
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	1,314
שטח המגרש הנישום (מ"ר)	1,314
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	רח' הנביאים 73, בת ים

המקרקעין שפרטיהם לעיל ייקראו להלן, לצורך הנוחות- "**בניין הנכס**" וחלקה 102 תקרא "**החלקה**" או "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 13.5.2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 17.4.2020, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס מושא שומה זו ממוקם בפאתיה הדרום-מערביים של העיר בת ים, ובקרבה לאזור התעשיה שבאזור זה של העיר, התחום על-ידי הרחובות: שדרות יוספטל- מצפון; הרב ניסנבוים יצחק- ממזרח; רח' הקוממיות- מדרום; רחוב האורגים ורח' אורט ישראל- במערב.

רח' הנביאים, המהווה ציר תנועה עיקרי בחלק זה של העיר, וכיוונו הכללי צפון-דרום, עובר ממערב לאזור התעשיה ומחבר בין האזורים הדרומיים של העיר למרכזה.

הבניה לאורך חלקו הדרומי של רח' הנביאים, מעברו הדרום-מזרחי של הרחוב, מאופיינת בבניה רוויה של בנייני מגורים ותיקים בגובה של 4 קומות לצד בנייני מגורים שחודשו בגובה של 8 קומות מעל לקומת עמודים, ומעברו הצפון-מערבי של הרחוב, מגדלי מגורים חדשים ושטחים פתוחים (מתחם גן העיר).

הפיתוח הסביבתי בסביבה הרחוב מלא.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

החלקה, ששטחה הרשום כאמור- 1,314 מ"ר, צורתה דמוית האות "ו", וגבולותיה הינם:

מצפון-מערב- חזית באורך של כ- 22 מ' לרח' הנביאים, ומעברו הצפון-מערבי של הרחוב מגדלי מגורים חדשים ומתחם גן העיר;

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מצפון-מזרח- חזית באורך של כ- 64 מ' לרח' ד"ר ניר נחום, ומעברו הצפון-מזרחי חלקות 127 ו- 124 עליהן בנויים בנייני מגורים בבניה רוויה של 7 קומות מעל לקומת עמודים;

מדרום-מזרח- חזית באורך של כ- 18 מ' לרח' הפלדה, ומעברו הדרום-מזרחי של הרחוב חלקה 113 עליה בנויים מבני חינוך;

מדרום-מערב- גבול חלקה באורך של כ- 64 מ', ומעברו הדרום-מערבי חלקות 103 ו- 105 עליהן בנויים מבני מגורים ותיקים בגובה של 4 קומות מעל לקומת עמודים, וחלקה 106 שאינה מבונה.

על מגרש הנכס, בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בן 4 קומות מעל לקומת עמודים עם גג שטוח, הבנוי בניצב לרח' הנביאים, והכולל שלושה אגפים ובהם 28 יח"ד, בחלוקה שלהלן: באגף הצפון-מערבי- 12 יח"ד; באגף האמצעי- 8 יח"ד; באגף הדרום-מזרחי- 8 יח"ד.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>תכנית בי/158</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1958 מיום 8.11.1973, סמנה את החלקה כמגרש מס' 1 ביעוד של "אזור מגורים ג'", ועל חלק משטחו "חניה פרטית". להלן עיקר ההוראות הרלוונטיות בעניינו של מגרש זה:

נושא	תוכן
שטח המגרש	1,340 מ"ר
אחוזי בניה	27% לקומה בתוספת 8% למרפסות
מספר קומות	4 מעל קומה מפולשת
מספר יחידות הדיור	28
קווי בניין	לרח' הנביאים ולרח' הפלדה- 5.0 מ'; לרח' ד"ר ניר נחום- 4.0 מ'; לגבול המגרש הדרום-מערבי- 5.0 מ' בחלק הדרומי של הבניין, ו- 4.0 מ' בחלקו הצפוני.

7.2. <u>תכנית בי/328</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985, נועדה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בתים. להלן עיקרי הוראות התכנית, הרלוונטיות לשומה:

7.2.1. הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על הגג, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ובשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לדירה, ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

7.2.2. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה, והגישה אליו תהיה מתוך הדירה ולא מחדר המדרגות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.2.3. היתר הבניה להקמת מבנה למגורים על הגג יהיה רק לאחר הגשת תכנית בינוי המתארת את גג הבית ואת כלל המבנים שמבקשים להקים על הגג.

7.2.4. על אף האמור בתכנית זו רשאית הועדה המקומית לאסור או להגביל הקמתם של מבנים על בתים מסוימים או באזורים מסוימים.

7.3. תכנית בי/339, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3528 מיום 1.3.1988, קובעת שטחי בניה באזור מגורים ג' כדלקמן:

נושא	תוכן
שטחי בניה	שטח מקסימלי לקומה (כולל מרפסות ונספחים, אך למעט קומה מפולשת)- 39.5%.
מספר קומות	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
חדרי גג	יותרו בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית.
צפיפות יח"ד	במגרש בו אחוזי הבניה הכוללים עולים על 100%, יחולק שטח הבניה הכולל המותר, מכלל אחוזי הבניה שמשטח המגרש נטו (למעט שטח חדרי מדרגות וכל שטח שהתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על הגג) ב- 95 מ"ר. אם מספר יחידות הדיור המתקבל אינו מספר שלם, יעוגל השבר למספר השלם הסמוך לו.
הוראות נוספות	אסורה הקמתם של נספחים אשר אינם כלולים בתחום המבנה העיקרי. מתן היתר לבניין חדש יותנה בבניית מרפסת שירות לכל דירה בשטח מינימלי של 4 מ"ר, הכלולים באחוזי הבניה המותרים ולא יתווסף להם.

7.4. תכנית בי/377, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997, קובעת הוראות להתקנת פרגולות על גגות שבצמוד לחדרים על הגג ובדירות צמודות קרקע. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ', ושטחה, בדירות גג או דירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור, או עד 10 מ"ר, לפי הגדול.

7.5. תכנית בי/430, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000, קובעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות העליונות, מצללות, מתקנים טכניים על גגות מבני מגורים ומעליות בבניינים קיימים. להלן עיקר הוראותיה הרלוונטיות לשומה זו:

7.5.1. שטחם הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור.

7.5.2. גובהם הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.5.3. מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ 1.20 מ', כאשר באחד הצדדים ישמר מרווח של 2.20 מ' לפחות לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

7.5.4. הגישה אל חדרי הגג תהיה דרך גרמי מדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבניין.

7.5.5. הועדה המקומית רשאית לאשר בשטח מרפסת הגג בניית מצללות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר. לא יותר כיסוי המצללות או בניית קירות למצללה.

7.5.6. מעליות בבניינים קיימים יותקנו בתוך המבנה הקיים. שוכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן להתקין מעלית פנימית, תהיה רשאית להתיר הקמת מעלית חיצונית בתנאים המפורטים בתכנית.

7.6. <u>תכנית בי/403</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001, קובעת הוראות בעניינם של מרתפים וקומות מפולשות, ובכללן ההוראות שלהלן:

7.6.1. השימושים המותרים במרתף יהיו: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת בשטח נטו עד 6 מ"ר, מועדון משותף לדיירי הבניין בתנאים המפורטים בתכנית.

7.6.2. השטח המותר לבנייה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.

7.6.3. תותר הקמת שתי קומות במרתף. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה שהדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש.

7.6.4. קווי הבניין למרתף יהיו: לצד ולאחור- "0"; לחזית- לפי תכנית תקפה (הוועדה המקומית תהא רשאית להקטין קו הבניין לחזית ובלבד ששוכנעה שאין בכך כדי לפגוע בכל מטרה עירונית).

7.6.5. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו. הוועדה המקומית רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבניין.

7.6.6. השימושים המותרים בקומה מפולשת הינם: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדרי מדרגות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.6.7. גובה קומה מפולשת לא יעלה על: 3.5 מ' בבניינים פשוטים; 5 מ' בבניינים גבוהים; 7 מ' בבניינים רבי קומות.

7.6.8. השטחים המותרים לבניה בקומה מפולשת יהיו 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר נטו. סך שטחי הבניה בקומה המפולשת לא יעלה על 80% במקרה של 2 דירות בקומה, 65% במקרה של 3 דירות בקומה ו-50% במקרה של 4 דירות בקומה (בקו בניין 1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל).

7.7. תכנית בי/1/403, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003, מוסיפה לשימושים המותרים בקומה המפולשת שימוש של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין, ומשנה ההוראות באשר לשטחים המותרים לבניה בקומה המפולשת, כך ששטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר, ואם מוקם בתחומה שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטחה על 80 משטח הקומה שמעליה.

7.8. תכנית בי/430 א', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5490 מיום 5.2.2006, משנה, בין היתר, ההוראות לבניית חדרים על הגג וקובעת, בין היתר, כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 1.8.2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות (קומה ששטחה לא קטן מ- 90% משטח קומה טיפוסית), וכי ניתן יהיה לקבל היתר לבניה על הגג עד לקו מתווה הבניין הצידי והאחורי, בכפוף לקיום הליך בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון. בחזית הראשית של הבניין, הפונה לרחוב, ישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין הקדמי. הקמת פרגולה תותר עד לקו מתווה הבניין.

7.9. תכנית בי/מק/497 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 6187 מיום 13.1.2011, עניינה בקביעת הוראות לבניית דירות על גג בניין תוך שימוש בשטחי בניה של חדרים על הגג, ולפיהן, בין היתר, במבנים קיימים שתמ"א 38 חלה עליהם, הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג, בשטח כולל שלא יפחת מ- 40 מ"ר, ובלבד שסך השטח הבנוי על הגג, לרבות מבנים למתקנים, לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו הגג. תנאי להיתר בניה- חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38, שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון, ומתן פתרונות חניה ליחידות הדיור הנוספות.

7.10. תכנית בי/456- מתחם הנביאים- התחדשות עירונית "עיבוי-בינוי", אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 6354 מיום 5.1.2012, חלה על מתחם בשטח של כ- 60 דונם, בין הרחובות "הנביאים", "הקוממיות" ו- "האורגים". לפי דברי ההסבר לתכנית, המתחם הוכרז על-ידי הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית במסלול עיבוי, והוא חלק משכונה שהוכרזה כפרויקט שיקום שכונות. התכנית מציעה תוספת 337 יח"ד חדשות על-ידי עיבוי ובינוי שיכלול הרחבה של המבנים ו/או תוספת של עד 3 קומות חדשות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס סומן כתא שטח 17 במתחם א' וביעוד של "מגורים ד'", ובו ניתן לבנות 45 יח"ד בבניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.

בחזית החלקה לרח' ד"ר נחום ניר סומנו 3 עצים לכריתה ועץ אחד להעתקה.

להלן עיקר הוראות התכנית הנוספות:

נושא	תוכן
אחוזי בניה כוללים	351%
תכסית	55%
גובה מבנה	27.9 מ'
מספר קומות	9 מעל כניסה קובעת ו-1 מתחת כניסה קובעת
קווי בניין	קדמי וצידי כפי שמסומן בתשריט (0), ואחורי כפי שמסומן בתשריט (0) או 4 מ' בין אגפים מורחבים
חניה	חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, והיא תמומש לפי התקן התקף או באמצעות קרן חניה. במתחם א' ו- ג' חלק מהחניות הנדרשות לפי התקן יהיו במפלס תת קרקעי. מעל לחניונים ימוקמו בתי גידול לעצים כמצוין בנספח הנופי. הקמת החניון התת קרקעי תהיה באחריות עיריית בת-ים ותחזוקתו תהיה באחריות החברה המנהלת. במתחם א' תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת החניון התת-קרקעי. תותר חניה תת קרקעית בתחומי תאי השטח שביעודי שב"צ וחניון. החניות ברח' הנביאים, אם תהינה, ישמשו כחניות אורחים ולא יימנו במסגרת מקומות החנייה הנדרשים.
תנאים למתן היתר בניה	1. תנאי להיתר הבניה הראשון במתחם התכנית כולה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית בכללותה לרבות תכנון תשתיות והתאמת התכנון לביצוע החניון התת-קרקעי בשלב מאוחר יותר. 2. הגשת תכנית עיצוב למבנים. 3. אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לאספקת מים ולמערכת ביוב ותיעול של הפרויקט. 4. תכנון וביצוע סקר גז בהנחיית ובדיקת המשרד להגנת הסביבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	תוכן
הוראות נוספות	ניצול של 50% ויותר מתוספת יחידות הדיור המותרת בכל מתחם לפי תכנית זו, מחייב ביצוע מלא של השצ"פים שבגבולות המתחם. התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על-פי תמ"א/2/4. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א- "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה.

7.11. <u>תמ"א 38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[2], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "**תמ"א 38**").

ככלל, קובעת תמ"א 38 שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה כי מימוש הזכויות מכוח תמ"א 38 במגרש הנכס נעשה בדרך של חיזוק הבניין הקיים, יפורטו להלן ההוראות באשר לתוספת הזכויות במסלול של חיזוק בניין קיים, הרלוונטיות לשומה זו:

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>- הקומות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, ובמקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת הקומות הקיימות- שטח הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

<u>קומה חלקית על הגג</u>- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה או של שטח הקומה המורחבת (ככל שהבקשה להיתר כוללת את הרחבת הקומות הקיימות), לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

<u>הרחבת קומות קיימות</u>- ההרחבה תתבצע במסגרת קווי הבניין שמכוח התכניות המאושרות, וככל שהדבר אינו אפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית

[2] . דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולצד ו- 3 מ' לאחור (ככל שהרחבת הקומות מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים בלבד, תותר חריגה נוספת, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה משיקולים תכנוניים ואדריכליים). ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל דירה, וההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בתוספות הבניה שלעיל, התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שהורחבה, אלא אם אושר פתרון מיגון חלופי או שניתן פטור.

תוספת שטחי הבניה במסגרת מסלול של חיזוק הבניין הקיים תהא לפי הוראות התמ"א שלעיל, או לפי זכויות הבניה שנקבעו בתכניות התקפות החלות על המגרש, לפי הגבוה ביניהם, אך בכל מקרה יראו את היתר הבניה כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א, ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי האמור לעיל.

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה.

8. <u>רישוי</u>

8.1. באתר הועדה המקומית בת ים אותרה תכנית בקשה להיתר בניה, לבניית בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת בחלקה 102 גוש 7120. לפי החותמות שעל תכנית הבקשה להיתר, התכנית התקבלה בוועדה המקומית ביום 30.1.1974, ובישיבת ועדת המשנה מיום 15.11.1974 הוחלט: "לאשר במס השבחה ובהערות מחלקת ההנדסה". יצוין, כי לא ניתן להבין מהבקשה מהם השטחים שהותרו (ככל שאכן אושרה הבקשה כהיתר לבניה) מאחר וישנם תיקונים רבים בכתב יד על-גבי התכנית.

8.2. ביום 2.6.1977 ניתנה תעודת גמר לפיה הבניין שברח' הנביאים 73 בגוש 7120 חלקה 102 נבנה לפי היתר בנין מספר 1320 מיום 20.10.1975 ומכיל 28 דירות.

8.3. תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20191365, אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 18.8.2019. מהות הבקשה הרחבת 28 יח"ד קיימות כולל תוספת ממ"דים, מרפסות שמש, מעליות, וכוללת תוספת קומות חמישית ושישית מלאות (8 יח"ד בכל אחת), שביעית חלקית (8 יח"ד) ושמינית/גג חלקית (4 יח"ד) מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 56 יח"ד. בנוסף תוספת מתקני חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות						
				ממ"ד	אחסנה		חניה ק.עמודים		מבואות ומדרגות		חניה מרתף
	קיים	מוצע	מרפסות		קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
-6.50											488.81
0.00					14.18	86.08	395.35	18.91	61.53	62.49	
3.00	545.89	79.76	8.52	84.00					31.55	21.62	
6.00	545.89	79.76	8.52	84.00					31.55	21.62	
9.00	545.89	79.76	8.52	84.00					31.55	21.62	
12.00	545.89	79.76	8.52	84.00					31.55	21.62	
15.40		686.30	10.58	96.00						75.34	
18.40		686.30	25.80	96.00						75.34	
21.40		653.42	10.02	96.00						75.34	
24.40		309.61		48.00						57.76	
סה"כ	**2183.56**	**2654.67**	**80.47**	**672.00**	**14.18**	**86.08**	**395.35**	**18.91**	**620.48**		**488.81**

בנוסף שטחי מרפסות זיז בסך 624.67 מ"ר ומרפסות גג בשטח של 452.35 מ"ר.

במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות כדלהלן:

- הקלה לתוספת 5% בגין תוספת מעלית.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי למעליות וממ"דים ל-1.28 מ' במקום 2.0 מ'.
- הקלה בנסיגת דירות גג ממתווה 1.20 מ' ל-0 מ'.
- תוספת 11 יח"ד (30%) במסגרת שבס (56 יח"ד במקום 45).
- הקלה לגובה בניין ב-2.10 מ' מעבר ל-27.90 מ' המותרים (לצורך חד"מ המשמשים יציאת חירום לגג)
- הקלה בהקמת מתקני חניה (מכפילים) בצד דרום מערב ודרום.

9. <u>מצב קנייני</u>

הוצג בפני העתק מנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, מיום 19.2.2020 ממנו עולים עיקר הפרטים שלהלן:

גוש: 7120

חלקה: 102

שטח החלקה: 1,314 מ"ר

בעלויות- הבית המשותף כולל 3 כניסות ו- 30 תתי-חלקה, כאשר 28 מהם מהווים דירות מגורים (בכניסה א'- תתי-חלקה 1-12; בכניסה ב'- תתי-חלקה 13-20; בכניסה ג'- תתי-חלקה- 21-28) , תת-חלקה נוספת משויכת לרכוש המשותף, ותת-חלקה 30 בקומה 0 של כניסה ג', שטחה 19.61 מ"ר ומוצמדים אליה גגות בשטח כולל של 581.56 מ"ר, והיא בבעלות כלל בעלי זכויות הבעלות בחלקה, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית/הקלה, לבין שווים המלא בסמוך לאחר אישורה.

ברקע התכנוני שלעיל פורטו מספר רב של תכניות החלות על הנכס. עם זאת, מאחר ומימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה, הרי שההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה בשל שטחי הבניה שאושרו במסגרת היתר הבניה.

כמו כן, גם בגין שטחים שהותרו בתכניות שקדמו לתמ"א 38, ואשר ניתן לממשם מכוח הוראותיה של תמ"א 38, לא חושבה השבחה, בשל ההוראה שבתמ"א 38 הקובעת, כי יראו שטחים אלו כאילו נבנו מכוח הוראות התמ"א, ובשל הפטור מהיטל השבחה הקבוע בתוספת השלישית לבניית שטחים מכוח התמ"א.

לפיכך, ההשבחה שחושבה בשומה זו הינה בגין השטחים שהותרו בהיתר הבניה, שהם בנוסף לזכויות שניתן היה לממש מכוח התמ"א, כאשר חלק מתוספת הזכויות מקורה בהוראות תכנית בי/456, והחלק האחר בשל ההקלות שאישרה הוועדה המקומית.

מאחר והנכס הנישום הינו מסוג בית משותף, הכולל מספר רב של בעלים, הרי שההשבחה תקבע רק לחלקם של אותם בעלים שטרם מימשו זכויותיהם לאחר אישורה של תכנית בי/456.

ככלל, וכך גם נכון שייעשה במקרה כאן, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של התכנית/ההקלה, לבין שווים המלא בסמוך לאחר אישורה.

באומדן ההשבחה יובא בחשבון כל המידע שצוין לעיל, טענות הצדדים כמפורט בהמשך והגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס ומאפייני השכונה;

10.2. מאפייני החלקה ובניין הנכס;

10.3. אפשרויות הבניה בנכס קודם לאירוע המשביח ולאחריו;

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס נכון למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשים למועד הקובע (₪)
תכנית בי/456	20.1.2012	2,762,538	1,830,646
הקלות	18.8.2019	934,450	0[3]

11.2. תכנית בי/456 (מועד קובע 20.1.2012)

התכנית שינתה את יעוד הנכס מ"אזור מגורים ג' ל"אזור מגורים ד", הרחיבה את שטחי הבניה המותרים מ- 158% ל- 351%, הגדילה את מספר יחידות הדיור המותרים במגרש הנכס ל- 45, בהשוואה ל- 28 יח"ד מותרות ערב אישורה, ושינתה את קווי הבניין. בהשוואה להוראות התמ"א, התכנית מאפשרת קומה נוספת.

11.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

ככלל, שמאי המשיבה קובע ההשבחה לפי הפער בין הזכויות שנקבעו בתכנית זו, לבין הזכויות שניתן היה לממש מכוח הוראותיה של תמ"א 38. לפי בדיקותיו, המדובר בתוספת של 767.21 מ"ר עיקרי + 78.87 מ"ר מרפסות זיז, כתוצאה מכך שהתכנית מאפשרת קומה אחת נוספת בהשוואה לתמ"א (אפשרות שמתממשת באמצעות היתר הבניה), וכן תוספת של 60.63 מ"ר שטח מרפסות גג.

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון את שטחי הממ"ד שהתווספו, מאחר ואלה פטורים מתשלום היטל השבחה.

לצורך התאמת סוגי השטחים השונים, שמאי המשיבה מביא בחשבון את מקדמי ההתאמה שלהלן: מ"ר מרפסת עיקרית מחושב לפי מקדם התאמה של 0.8; מ"ר מרפסת זיז- לפי מקדם התאמה של 0.4; מ"ר מרפסת גג- מקדם התאמה של 0.3.

כמו כן קובע שמאי המשיבה תוספת לשווי מ"ר מבונה בשיעור של 2.5% לכל תוספת קומה מעל לקומה הראשונה.

[3] לחילופין נקבעה השבחה בסך של 196,138 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>מצב קודם</u>

כאמור, את שווי הנכס ב"מצב קודם" קובע שמאי המשיבה בהתאם להיקף שטחי הבניה המותרים מכוח הוראותיה של תמ"א 38. לצורך זה מניח שמאי המשיבה, כי את הקומות הקיימות ניתן היה להרחיב בהתאם להרחבה שהתבקשה ואושרה בהיתר הבניה לקומות אלה.

לשטח הקומות הקיימות המורחבות, מוסיף שמאי המשיבה תוספת של 2 קומות נוספות, כל אחת בהיקף של קומה מורחבת קיימת, ועוד קומת גג חלקית שאת שטחה מחשב הוא לפי מחצית משטחה של קומה טיפוסית מורחבת (שטח זה כולל בתחשיביו גם 48 מ"ר שטחי ממ"ד עבור 4 יח"ד שייבנו בקומה זו ו- 57.76 מ"ר שטח חדר מדרגות, בדומה לשטח חדר מדרגות שנקבע בהיתר הבניה לקומת הגג החלקית).

בנוסף מביא הוא בחשבון שטח מרפסת גג על המחצית הנותרת של קומת הגג.

מספר יחידות הדיור בתחשיבי שמאי המבקשת הינו- 46 (7 יח"ד בכל אחת מהקומות הקיימות והחדשות + 4 יח"ד בקומת הגג).

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון, כי מכוח תכנית בי/456 ניתן לבנות בניין בגובה של 7 קומות מעל לקומת קרקע ועוד קומת גג (קומה אחת נוספת מעבר למספר הקומות המתקבל לפי צירוף של התכניות שקדמו לתכנית בי/456 ותמ"א 38), בשטח בניה שהוא בשיעור של 351% משטח המגרש- 4,612 מ"ר + 240 מ"ר בקומת הגג, וזאת מכוח הוראותיה של תכנית הגגות בי/430.

בנוסף מביא הוא בחשבון מרפסת גג בשטח של 446.30 מ"ר.

מספר יח"ד- 49 (7 יח"ד בכל אחת מהקומות הקיימות + 6 יח"ד בכל אחת מהקומות החדשות + 3 יח"ד בקומת הגג, מכוח הוראות תכנית בי/מק/497 המאפשרת המרת שטח חדרי יציאה לגג ליח"ד).

<u>עלות פתרון חניה</u>

לפי תחשיבי שמאי המשיבה, ב"מצב קודם", נבנות היו 46 יח"ד, מהן 18 יח"ד חדשות שלכל אחת מהן נדרש מקום חניה. 2 מקומות חניה ניתן לפי תחשיבי שמאי המשיבה למקם בתחום המגרש, ועבור 16 מקומות חניה נוספים נדרש היה לשלם לקרן חניה בסכום של 72,000 ₪ לכל מקום חניה חסר, ובסה"כ- 1,152,000 ₪.

ב"מצב חדש" נבנות לפי תחשיבי שמאי המשיבה 3 יח"ד נוספות, דבר המחייב הגדלת התשלום לקרן חניה בסכום של 216,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי המשיבה מפחית את תוספת התשלום לקרן חניה מההשבחה שחושבה על-ידו בגין תכנית בי/456.

<u>מימוש חלקי</u>

מאחר וההשבחה מחושבת עבור כלל בעלי הזכויות במגרש, ומאחר וחלק מהזכויות נמכרו לאחר המועד הקובע, שמאי המשיבה מחשב ההשבחה עבור חלק הזכויות שלא נמכר לאחר המועד הקובע.

<u>ערכי שווי</u>

הוצגו עסקאות למכר קרקע כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש נטו	יח"ד		זכויות בניה				מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר ב ₪
				בסיס	ח.גג	ממ"ד	מרפסת זיז (0.4)	אחוז נמכר	סה"כ	
5.5.10	7124/145	1,580	58	6,090	160	725	696	100%	7,253	26,500,000	3,653
26.5.10	7124/146	1,743	58	6,090	160	725	696	100%	7,253	27,130,660	3,740
26.5.10	7124/141	1,280	16	1,600	160	200	192	100%	2,037	9,180,018	4,507
11.7.11	7124/141	1,280	16	1,600	160	200	192	5%	102	557,001	5,469
9.5.10	7136/296	610	8	732	120	100	96	100%	990	5,150,000	5,200
3.10.10	7131/48	681	9	817	80	113	108	50%	526	2,200,000	4,179
30.10.12	7131/39	644	8	773	80	100	96	100%	991	4,155,000	4,192
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב ₪											**4,420**

בנוסף נטען על-ידי שמאי המשיבה, שלצורך התאמת המחירים שלעיל לתחשיב ההשבחה בנכס, נדרש להעלות את המחיר הממוצע שבעסקאות שלעיל בשל הצורך בהתאמות הבאות: התאמה למועד הקובע; התאמת קומה ממוצעת (הקומה הממוצעת בנכס גבוהה יותר בהשוואה לקומה הממוצעת בעסקאות ההשוואה); העדר עלות עודפת לחניה תת-קרקעית (יצוין, כי לפי המצוין בשומת המשיבה, בשתי העסקאות הראשונות בטבלה שלעיל החניה היא תת-קרקעית).

על בסיס נתונים אלה קובע שמאי המשיבה שווי של 4,000 ₪/מר"א מבונה בקומה ראשונה.

<u>להלן תחשיב שמאי המשיבה</u>:

קומה	יח"ד	עיקרי (1.0)	מרפסת עיקרי (0.8)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
מצב קודם								
1	7	625.65	8.52	78.87		1.000	1.0	664.01
2	7	625.65	8.52	78.87		1.025	1.0	680.61
3	7	625.65	8.52	78.87		1.050	1.0	697.21
4	7	625.65	8.52	78.87		1.075	1.0	713.82

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	יח"ד	עיקרי (1.0)	מרפסת עיקרי (0.8)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
5	7	625.65	8.52	78.87		1.100	1.0	730.42
6	7	625.65	8.52	78.87		1.125	1.0	747.02
7	4	279.91			385.67	1.15	1.0	321.90[4]
סה"כ								**4,554.99**
מצב חדש								
1	7	625.65	8.52	78.87		1.000	1.0	664.01
2	7	625.65	8.52	78.87		1.025	1.0	680.61
3	7	625.65	8.52	78.87		1.050	1.0	697.21
4	7	625.65	8.52	78.87		1.075	1.0	713.82
5	6	686.30	5.52	78.87		1.100	0.96	762.71
6	6	686.30	5.52	78.87		1.125	0.96	780.05
7	6	686.30	5.52	78.87		1.15	1.00	830.60
8	3	240			446.30	1.175	1.00	[5]282.00
סה"כ								**5,411.02**
השבחה במר"א								856.03
שווי מר"א								4,000
השבחה בש"ח								**[6]3,426.908**
עלות עודפת לקרן חניה								(216,000)
סה"כ השבחה בניכוי עלות פתרון חניה								3,210,908
השבחה למימוש חלקי (86.04%)								**[7]2,762,538**

[4] . הנתון הוא כפי שהוצג בתחשיב שמאי המשיבה, והוא אינו מביא בחשבון את שווי השטחים של מרפסת הגג.

[5] . כנ"ל.

[6] . כך לפי תחשיב שמאי הוועדה (מאחר והשווי שנקבע על-ידו בקומות 5 ו- 6 ב"מצב חדש" גבוה ב- 1,375 ו- 1,405 ₪, בהתאמה, בהשוואה לשווי המתקבל לפי הנתונים שבתחשיביו).

[7] . יצוין, כי בתגובה לשאלות הבהרה של הח"מ, תיקן שמאי המשיבה תחשיביו, והביא בחשבון את שטחי מרפסת הגג בשני המצבים, כך שסך ההשבחה, לפי תחשיביו המתוקנים- 2,846,043 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.2. עיקרי עמדת שמאית המבקשת

חישוב ההשבחה

שמאית המבקשת חישבה ההשבחה לפי ההפרש בשטחים העיקריים שבקומות החדשות (5-8) ובשטח מרפסת הגג, בין הזכויות שניתן היה להתיר מכוח התכנית החדשה, לבין השטחים האפשריים מכוח הוראות תמ"א 38.

שיעור המימוש

לטענת שמאית מבקשת, שיעור המימוש צריך שיהיה 83.11% וזאת לאור 4 עסקאות מכר שבוצעו לאחר המועד הקובע: בתת-חלקה 1 (מימוש ב-2013) חלק יחסי 3/74; בתת-חלקה 3 (מימוש ב-2019) חלק יחסי 13/444; בתת-חלקה 9 (מימוש ב-2013) חלק יחסי 13/444; בתת-חלקה 10 (מימוש ב-2013) חלק יחסי 3/74; בתת-חלקה 12 (מימוש באוגוסט 12) חלקי יחסי 13/444, ובסה"כ מימושים בשיעור 16.89% ומכאן נקבע על-ידה שיעור המימוש ל83.11% (לעומת שיעור מימוש של 86.04% בשומת המשיבה).

תוספת השטחים

לעמדת שמאית המבקשת, בחישוב היקף הזכויות ב"מצב קודם" נפלה טעות בשומת המשיבה בחישוב שטח קומת הגג (קומה 7), והשטח העיקרי צריך שיהיה 284.47 מ"ר, בהשוואה ל- 279.91 מ"ר בשומת המשיבה (הפער נובע בשל שטח חדר המדרגות. בשומת המשיבה- 57.76 מ"ר, לעומת 53.2 מ"ר בשומת המבקשת).

כמו כן, שמאית המבקשת מחשבת תוספת השטח העיקרי בכל קומה, ללא הבחנה בין שטח עיקרי רגיל לבין שטח מרפסת עיקרי, בעוד שמאי המשיבה הבחין בין שטחים עיקריים אלו, וקבע לשטח מרפסת עיקרי מקדם 0.8 בהשוואה לשווי מר"א מבונה עיקרי.

בחינת שיעור הפרשי השווי בין הקומות

לעמדת שמאית המבקשת, שמאי המשיבה לא נימק ולא תמך בעסקאות את תוספת השווי שקבע הוא לכל קומה נוספת.

שמאית המבקשת מציגה עסקאות, לצורך ניתוח תוספת השווי למ"ר בנוי בגין כל קומה נוספת.

עסקאות בבניין מגורים ברח' הנביאים 55:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	מחיר	קומה	שטח בהיתר	שטח מרפסת/גג	מר"א	שווי מר"א	ממוצע לקומה
7.3.18	2,020,000	5	787.2	13.9	83.76	24,117	
20.6.17	1,220,000	5	57.4	13.5	62.8	19,427	
4.6.17	1,650,000	5	68.9	10.4	73.06	22,584	
3.4.17	1,675,000	5	100.3	10.4	104.46	16,035	
19.3.17	1,240,630	5	68.9	10.4	73.06	16,981	19,829
24.7.18	2,070,000	6	78.2	13.9	83.76	24,713	
16.5.17	1,721,750	6	102.6	13.6	108.04	15,936	
3.4.17	1,625,000	6	68.9	10.4	73.06	22,242	
19.3.17	1,140,000	6	57.4	8	60.6	18,812	
5.1.17	1,315,000	6	68.9	10.4	73.06	17,999	19,940
3.12.18	3,000,000	7	119.3	113.8	164.82	18,202	
27.11.18	2,794,000	7	117.5	167.1	184.34	15,157	16,679

לעמדת שמאית המבקשת, מהנתונים שלעיל עולה, כי לא קיים הפרש ממשי בין ממוצע שווי קומה 5 לעומת קומה 6, וכי שווי מ"ר מבונה בדירת הגג נמוך משמעותית משווי מ"ר מבונה בקומה מתחתיה.

עסקאות בבניין מגורים ברח' הנביאים 65:

תאריך	מחיר	קומה	שטח בהיתר	שטח מרפסת/גג	מר"א	שווי מר"א	ממוצע לקומה
13.2.18	1,796,000	7	90	13.5	95.4	18,826	
16.3.17	1,835,000	7	89	13.5	94.4	19,439	
16.3.17	1,880,000	7	88	13.5	93.4	20,128	19,464
15.1.17	2,500,000	8	90.2	122	139	17,986	17,986

לעמדת שמאית המבקשת, מניתוח העסקאות שלעיל עולה, כי שווי מ"ר מבונה בדירות הגג שבקומה 8 נמוך משווי מ"ר מבונה בקומה שמתחתיה.

שמאית המבקשת מנתחת הנתונים שהוצגו לעיל בבניין המגורים שברח' הנביאים 55, כדי להציג היחס בשווי מ"ר אקוויוולנטי בין קומות:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	מחיר	קומה	שטח בהיתר	שטח מרפסת/גג	מר"א	שווי מר"א	יחס בין קומות
20.6.17	1,220,000	5	57.4	13.5	62.8	19,427	
19.3.17	1,140,000	6	57.4	8	60.6	18,812	0.97
4.6.17	1,650,000	5	68.9	10.4	73.06	22,584	
3.4.17	1,625,000	6	68.9	10.4	73.06	22,242	0.98
19.3.17	1,240,630	5	68.9	10.4	73.06	16,981	
5.1.17	1,315,000	6	68.9	10.4	73.06	17,999	1.06
7.3.18	2,020,000	5	787.2	13.9	83.76	24,117	
24.7.18	2,070,000	6	78.2	13.9	83.76	24,713	1.02
3.4.17	1,675,000	5	100.3	10.4	104.46	16,035	
16.5.17	1,721,750	6	102.6	13.6	108.04	15,936	0.99

לעמדת שמאית המבקשת, מהניתוח לעיל עולה, כי לא ניתן לבחון באופן מדויק האם קיימת תוספת שווי בגין כל קומה.

שמאית המבקשת בוחנת את ההבדל בשווי מ"ר אקוויוולנטי בדירות הגג בהשוואה לשוויו בקומה שמתחתיה, בעסקאות שבשני הבניינים שלעיל, גם לפי המקדם האקוויוולנטי שנקבע לשטח מרפסת גג על-ידי שמאי המשיבה- 0.3, ולעמדתה, גם מניתוח זה נלמד כי שווי מ"ר מבונה בדירות הגג נמוך משווי מ"ר מבונה בקומה מתחתיה.

ולאור כל האמור לעיל קובעת שמאית המבקשת, כי תובא בחשבון תוספת לשוויו של מ"ר מבונה, בשיעור של 1%, בגין כל תוספת קומה, החל מהקומה השישית.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת מציגה הנתונים שלהלן:

שומה מכרעת ברח' הנביאים 55 (גו"ח 7120/85) במסגרתה נקבע שווי מ"ר בסיסי בסך של 4,200 ₪/מ"ר.

שומה מכרעת ברח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130) במסגרתה נקבע שווי של 3,900 ₪/מ"ר מבונה, וכי התוספת לשווי בגין כל קומה הינה 2.5%, החל מהקומה השישית.

שומה מכרעת ברח' הנביאים 47 (גו"ח 7120/66) במסגרתה נקבע שווי למ"ר בסיסי בסך של 3,300 ₪, ותוספת לשווי של 2% החל מהקומה השישית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן מציגה שמאית המבקשת עסקאות בדירות ישנות בתחום תכנית בי/456, שנערכו החל מחודש 5/2011 ועד 02/2012, לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, כאשר לצורך זה מפחיתה היא מהתמורה בעסקה, מע"מ בשיעור של 16%, יזמות מופחתת בשיעור של 15% ועלות בניה של 5,000 ₪, ואת היתרה מחלקת היא בשטח הדירה + 25 מ"ר (תוספת אפשרית לשטח דירה לפי הוראות תמ"א 38), ומקבלת מחיר ממוצע של 3,221 ₪/מ"ר מבונה, ובתוספת שווי בגין בניה חדשה- 3,550 ₪.

התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה:

- העסקה בגו"ח 7124/146- בשומת המשיבה נקבע כי השווי הנלמד מעסקה זו הינו- 3,740 ₪/מ"ר מבונה. עסקה זו נותחה גם בשומה מכרעת של משה נדם, שנעשתה בעניינו של נכס בגו"ח 7120/66, ונקבע כי השווי למ"ר מבונה הנלמד מעסקה זו הינו 3,038 ₪, ובהתאמה למיקום ולמועד קובע 01/2012- 3,100 ₪.
- העסקה בגו"ח 7124/141- בשומת המשיבה נקבע כי השווי הנלמד מעסקה זו הינו- 4,507 ₪/מ"ר מבונה. בשומה המכרעת של משה נדם נקבע כי השווי הנלמד מהעסקה, לאחר התאמת מיקום, גודל עסקה ומועד (01/2012) הינו- 3,850 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומת המשיבה מוצגות שתי עסקאות בגו"ח 7124/141, האחת בסך של 91,180,018 ₪, ועסקה נוספת עבור 5% מהקרקע לפי 557,001 ₪. לפי דיווחי מס שבח נערכו מספר עסקאות בחלקה זו המשקפות ככל הנראה מכר של קרקע ליח"ד. מניתוח העסקאות, שנעשו בחודשים 05/2010 – 07/2011 מתקבל שווי ממוצע של 4,394 ₪/מ"ר מבונה.
- העסקה בגו"ח 7136/296- לפי היתר הבניה השטחים הינם: שטח עיקרי- 829 מ"ר, ממ"ד- 120 מ"ר, מרפסות (כולל מרפסת גג)- 244 מ"ר. כך שסה"כ מר"א מבונה- 1,193 ולא 990 מר"א, כפי שהוצג בשומת המשיבה, כך שהשווי מר"א מבונה המתקבל הינו- 4,315 ₪.
- ולאחר התיקונים הנדרשים שצוינו לעיל, להלן חישוב שווי מר"א מבונה בנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה:

גו"ח	שווי מר"א מבונה
7124/145	3,653
7124/146	3,039
7124/141	4,117
7124/141	4,394
7124/296	4,315
7131/131	4,179
7131/39	4,192
ממוצע	**3,984**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולאחר התאמה לזמן (1.1), התאמה למיקום (0.95), התאמה לפרויקט תמ"א 38 (בניה חדשה על ישן- 0.9), מתקבל שווי של 3,550 ₪/מ"ר מבונה.

ולאור כל הנתונים שלעיל נקבע על-ידי שמאית המבקשת, כי שווי מר"א מבונה, נכון למועד הקובע, מוערך בסך של 3,600 ₪.

<u>תרומת פתרונות החניה במבנה</u>

לטענת שמאית המבקשת, שמאי המשיבה טועה בתחשיביו ממספר טעמים:

- שמאי המשיבה מחשב את תשלום קרן החניה עבור זכויות הבניה המוקנות מכוח תמ"א 38 ובכך יוצר השבחה לגבי זכויות המוקנות מכוח התמ"א 38, לכן אין להביא בחשבון את קרן החניה בשני מצבי התכנון;
- שווי מקום חניה בסך 120,000 ₪ שנקבע על ידי שמאי המשיבה מבוסס על עסקאות בודדות שאינן משקפות שווי ואינן תואמות לדיווחי רשות המיסים.

שמאית המבקשת מציגה העסקאות שלהלן:

גוש וחלקה	תאריך	מחיר	רחוב
7130/181/2	7.9.11	17,000	בן ישראל
7144/41/18	13.3.12	15,000	בלפור
7124/145/00	19.5.14	50,000	אנה פרנק
7124/146/23	12.8.14	35,000	אנה פרנק
7124/145/00	24.12.14	20,000	אנה פרנק
ממוצע		**27,400**	

לעמדת שמאית המבקשת, נתוני ההשוואה משקפים שווי לכל היותר של 50,000 ₪/מקום חניה, בעוד שממוצע העסקאות לשנים אלו הינו- 30,000 ₪. כמו כן, מדובר בתשלום בגין חניה שניה לדירת מגורים.

בחישוב ההשבחה מפחיתה שמאית המבקשת סכום של 216,000 ₪ מההשבחה, בגין תוספת תשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות חניה נוספים, בהשוואה ל"מצב קודם".

<u>מקדמי הפחתה</u>

שמאית המבקשת קובעת מקדם שוליות בשיעור 0.95 עבור תוספת השטחים בקומות 5, 6 ו-7.

כמו כן, עבור סך-כל ההשבחה מביאה היא בחשבון מקדם הפחתה בגין מבנה טורי עם 4 כניסות בשיעור של 0.95, וכן מקדם הפחתה עבור תוספת בניה מכוח תמ"א על בניין קיים, בשיעור של 0.9.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן תחשיב שמאית המבקשת:

קומה	תוספת שטח עיקרי (מ"ר)	גג (מקדם 0.4)	מקדם שוליות	מקדם קומה	סה"כ מר"א
5	57.65	-	0.95	1.00	54.77
6	57.65	-	0.95	1.01	55.32
7	407.35	-385.67	0.95	1.01	242.83
8	240	446.3	1.00	1.01	422.71
סה"כ מר"א					**775.62**
שווי מר"א (₪)					3,600
סה"כ השבחה (₪)					2,792,232
קרן חניה (₪)					-216,000
סה"כ שווי אקוויולנטי (₪)					2,576,232
הפחתה בגין בנין טורי					0.95
הפחתה בגין בניה חדשה מעל תמ"א					0.9
ההשבחה המלאה (₪)					**2,202,679**
שיעור המימוש					0.8311
ההשבחה היחסית (₪)					**1,830,646.12**

11.2.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>התייחסות לעלויות הבניה המחושבות בשיטת החילוץ</u>

מאחר ובשווי "מצב קודם" הובאו בחשבון הקומות המותרות מכוח התמ"א, הרי שבקביעת שווי מר"א מבונה בקומות הנוספות מכוח תכנית בי/456- מחצית קומה 7 וקומה 8- אין להביא בחשבון העלויות הנדרשות לחיזוק ושיפוץ הבניין.

<u>תוספת לשווי בגין תוספת קומה</u>

הקומות שנוספו מכוח תכנית בי/456 הן הקומות 7 (חלקי) + 8, כך שהקומה הממוצעת היא 7.4 ובאומדן ההשבחה יש להביא בחשבון את הפרש הקומות.

שמאי המשיבה מציג ניתוח להוכחת קביעתו באשר לתוספת הנדרשת בגין תוספת קומה:

- רח' הנביאים 47 (גו"ח 7120/66)- פירוט וניתוח של 13 עסקאות מכר דירות מהן עולה כי שיעור הגידול הממוצע בשווי 1 מ"ר בנוי, בגין תוספת 1 קומה הינו- 2.075%. ומאחר ומרכיב הקרקע מהווה 35% משווי המכירה, הרי שהמדובר בתוספת שווי של 5.93% למרכיב הקרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- רח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130)- מוצג פירוט וניתוח של 14 עסקאות מכר דירות ונמצא כי תוספת קומה מוסיפה בממוצע 2.881% לשווי 1 מ"ר בנוי, ובהתאמה למרכיב הקרקע- 8.23%.

- מגרש 750 בתב"ע בי/4/450 (גו"ח 7121/54)- מוצג ניתוח של 98 עסקאות מכר דירות, לפי דו"ח מכירות שנמסר על-ידי יזם הפרויקט, ממנו עולה כי תרומת קומה נוספת לשווי מר"א מבונה הינה לפחות 3.1%.

ומכלל האמור לעיל המסקנה היא ששיעור הגידול בשווי מרכיב הקרקע בגין תוספת קומה, כפי שנקבע בשומת המשיבה- 2.5%- הינו נכון ואף מוטה כלפי מטה.

כמו כן, לפי ריכוז שומות מכריעות בעיר בת-ים, שנעשה בשומה מכריעה של השמאית שרביט, בעניינו של נכס ברח' העצמאות 32 בת-ים, מתקבל שהתרומה לשווי בגין תוספת קומה אחת הינה בממוצע- 2.3%.

בשומות מכריעות שנערכו במתחם על-ידי השמאים המכריעים סירקיס ויצחקי, נקבעה, בממוצע, תרומה של 2.38%, ובשומת השמאי המכריע נדם- 2.061% לכל תוספת קומה, החל מהקומה החמישית.

בשומת המשיבה נקבעה תוספת של 100 ₪/מ"ר זכויות בניה בגין כל תוספת קומה, החל מקומה 1 שהוערכה ב- 4,000 ש"ח, שהיא תוספת בשיעור פוחת ביחס לקומה העוקבת, כך שההפרש בשווי בין קומה 5 לקומה 8 הינו 6.98%, והוא משקף תוספת לשווי של 2.3% לכל קומה, והם נתמכים בנתונים שפורטו לעיל.

מהנתונים שהוצגו בשומת המבקשת בעניינו של הנכס ברח' הנביאים 55, לא ניתן להסיק מסקנות לעניין תרומת תוספת הקומות לשווי, מאחר ושטחי הדירות "לפי היתר" שהוצגו שגויים, ובהכרח גם תוצאות המחירים למ"ר שגויים. ובהתאם, לא ניתן לקבל גם הטענה ששווי מ"ר זכויות בניה בדירות הגג נמוך מהשווי למ"ר בקומות שמתחת לקומות אלה.

גם אם נניח שהשטחים המוצגים בשומת המבקשת נכונים, הרי שלא ניתן להשוות בין קומה 6 לקומה 7, עקב הפער הגדול הקיים בשטח הממוצע של הדירות. השטח הדירתי הממוצע בקומה 7 הוא פי 1.57 מהשטח הדירתי הממוצע בקומה 6, והשטח הממוצע של המרפסות בקומה 7 גדול פי 12.5 משטח המרפסות הממוצע בקומה 6.

משמע, שבקומה 7 קיימת שוליות עצומה של שטחים יחסית לקומה 6 שאינה מאפשרת להסיק את שנטען בשומת המבקשת.

גם בטבלת העסקאות שבשומת המבקשת, בעניינו של הנכס שברח' הנביאים 65 ישנה טעות בהצגת השטחים, ובמידה ומחשבים הערכים לפי השטחים הנכונים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שבהיתר הבניה, הרי שהשווי למ"ר מבונה בקומה 8 גבוה מזה שבקומה 7 ב- 8.191% (ובהתאמה לרכיב הקרקע- 23%).

מקדמי הקומות שהובאו בחשבון בשומת המבקשת שגויים ובלתי הגיוניים- הובא בחשבון מקדם אחיד של 1.01 לקומות 6, 7 ו- 8, כך שלפי שומת המבקשת אין כל תרומה לגורם הקומה בטווח קומות אלה. טענה זו אינה הגיונית, חריגה באופן קיצוני, ומנוגדת הן להחלטות שמאים מכריעים שצוינו לעיל, והן לשיעור התרומה האמפירי המוכח מפרויקטים סמוכים.

<u>שווי מר"א מבונה</u>

שווי מר"א מבונה שנקבע בשומות השמאים המכריעים סירקיס (גו"ח 7120/130) ויצחקי (גו"ח 7120/85) הינו 4,050 ₪ לקומה 5. השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו 4,400 ₪, ושווי זה תואם להחלטות השמאים המכריעים, שכן הפער של 8% נובע בשל עדיפות מיקומו של הנכס: חלק מצידו הדרומי גובל בגינה ציבורית; הבניינים בנכסים בגינם נעשו השומות המכריעות פונים בחזית לרח' הנביאים לעומת בניין הנכס הגובל ברח' הנביאים במימד הצר שלו.

השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע נדם (גו"ח 7120/66)- 3,300 ₪/מ"ר מבונה, אינו מגלם שטחי שירות לחדרי מדרגות ומבואות קומתיים וממ"דים. שווי שטחי שירות אלה חושב בנפרד. אם מגלמים שטחי השירות מתקבל שווי בסיסי של 3,600 ₪/מר"א מבונה, בעניינו של נכס שהוא במיקום נחות בהשוואה לנכס מושא שומה זו.

בחישוב שנעשה בשומת המבקשת לניתוח שווי קרקע בשיטת הערך השיורי נפלו הטעויות הבאות:

- גיל הבניינים- לשניים מהבניינים המוצגים בטבלה ניתנו היתרי בניה לאחר ה- 1.1.1980 ולכן הם אינם זכאים לתוספת זכויות מכוח התמ"א;
- למרות שגיל הבניינים הוא 36 שנים, הובא בחשבון שיעור מלא של מע"מ ורווח יזמי;

תיקון הרכיבים שלעיל בלבד, יביא לאומדן שווי של 4,600 ₪/מ"ר זכויות בקומה ממוצעת 3.5, שהוא גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה, בנוסף:

- הונח שלכל דירה מוקנות זכויות בניה בשטח של 25 מ"ר מכוח התמ"א, אלא שהזכויות מכוח התמ"א אינן זכויות מוקנות ואין להביאן לפי מקדם 1.0, אלא לכל היותר לפי מקדם 0.67;

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- הניתוח מתעלם מהנתון של הקומה. בחינת הנתונים מלמדת שהקומה הממוצעת במדגם הינה 3.5, ולכן התאמת השווי השיורי שנמצא בשומת המבקשת- 3,550 ₪- לקומה 5 (תוספת של 2.5% x 1.5 קומות) יביא לשווי של 3,686 ₪;

בניתוח העסקאות שנעשה בשומת המבקשת, בעניינו של הנכס שברח' אנה פרנק 22, הובא בחשבון כאילו בכל עסקה המדובר במכר של קרקע ליח"ד. לפי תדפיס שע"מ, בכל אחת מהעסקאות נמכרו 5% מהמגרש במושע. זכויות הבניה שהוקנו למגרש במועד העסקאות- 16 יח"ד, ומכאן שבכל עסקה נמכרו זכויות ל- 0.8 יח"ד ולא ליחידה שלמה, ובהתאם לכך- המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר זכויות הינו 5,492 ₪ ולא 4,394 ₪. כמו כן, לאחר התאמת מועד ומושע, השווי המתואם יעמוד על כ- 6,000 ₪/מ"ר, באופן המוכיח כי אומדן השווי בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה.

גם בניתוח העסקה שברח' ביאליק 11 שנעשה בשומת המבקשת נפלו טעויות, שכן במועד הרכישה הוקנו למגרש זכויות ל- 8 יח"ד. העובדה שלאחר מכן גדל מספר היחידות ל- 10 בגין הקלה שאושרה, אינה רלוונטית לניתוח המחיר ששולם בעסקה, ולכן, בין היתר, יש גם להתאים את שטח הממ"דים שיובא בחשבון (-96 100 מ"ר). בנוסף, גם אם תנותח העסקה לפי השיטה השגויה שבשומת המבקשת, הרי שהשטח המשוקלל המתקבל הינו 1,046 מר"א ולא 1,193 מר"א כפי המוצג בשומת המבקשת, ובהתאם, השווי למר"א מבונה- 4,921 ₪.

<u>שיעור החיוב בהיטל השבחה</u>

שיעור החיוב בהיטל השבחה שנקבע בשומת המשיבה בגין תכנית בי/456 הינו- 86.04%. אלא שמבדיקה חוזרת המסקנה היא שנפלה טעות בקביעה זו שכן שיעור המכירות שבוצעו לאחר המועד הקובע הינו- 5.8559%, ולראיה: לפי תדפיס שע"מ של רשות המיסים מיום 1.1.2011, נמכרו רק תתי חלקות 9 ו- 12, ואלה מחזיקות 26/244 חלקים מהרכוש המשותף, דהיינו- 5.8559% מסך הזכויות בחלקה. בהתאם לכך, החיוב בהיטל השבחה צריך שיהיה 94.1441% מסך ההשבחה המלאה.

בשומת המבקשת נטען, כי שיעור המכירות לאחר המועד הקובע הינו 16.89%, וזאת בשל מכירות תתי חלקות 1, 3, 9, 10, 12.

אלא שתדפיס שע"מ של רשות המיסים מיום 1.1.2011 מוכיח כי תתי-חלקה 1 ו- 10 נמכרו לפני המועד הקובע לעניין תכנית בי/456 (1.1.2012), והרישום בטאבו נעשה רק בשנת 2013. בהתאם להלכה שנקבעה בפרשת "נווה בניין", מימוש הזכויות נבחן למועד המכר ולא לפי מועד הרישום בטאבו.

ובעניין תת-חלקה 3, הרי שזו לא נמכרה לאחר המועד הקובע, ופעולת הרישום שבוצעה בעניינה בשנת 2019 הינה בגין רישום צוואה ולא מכירה, והעברה שכזו אינה מהווה מימוש זכויות לעניין היטל השבחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>זכויות הבניה בשני מצבי התכנון</u>

בשומת המבקשת נטען, כי ב"מצב קודם", יתרת השטח העיקרי בקומה 7 צריך שתהיה 284.47 מ"ר. הטענה אינה נכונה שכן, החישוב שהביא לתוצאה זו הניח ששטח חדר המדרגות בקומה 7 הינו 53.2 מ"ר, בדומה לשטח חדר המדרגות בקומות הישנות, אלא שהנחה זו שגויה, ולראיה- שטח חדר המדרגות בקומה 8 בבקשה להיתר, שהוא- 57.6 מ"ר, ואליו יש להשוות את שטח המדרגות בקומה 7 ב"מצב קודם" משום שבשני מצבי התכנון, אלו הן הקומות החדשות ובשתיהן 4 יח"ד.

<u>עלות קרן חניה עבור זכויות לפי תמ"א 38</u>

הטענה בשומת המבקשת לפיה אין להביא בחשבון ההשבחה את עלות קרן החניה עבור זכויות מכוח תמ"א 38 אינה נכונה. העובדה שזכויות התמ"א פטורות מתשלום היטל השבחה אין משמעה שבחישוב שוויין אין להביא בחשבון את עלות קרן החניה הנדרשת לצורך מימוש הזכויות. לפי החלטת ועדת ערר בעניין "אלמקס" ברח' הרשת 17 בת-ים, הסדרה של מקומות חניה עבור בקשה להיתר לפי תמ"א 38, החורגות מהמותר לפי התמ"א, חייבת בהיטל השבחה, ולכן באומדן השווי מתחייב להביא בחשבון גם את עלות קרן החניה.

קבלת הטענה שאין להביא את עלות קרן החניה בשני מצבי התכנון משמעה הגדלת היטל ההשבחה שחושב בשומת המשיבה.

<u>שווי מקום חניה</u>

השווי של 120,000 ₪ שנקבע בשומת המשיבה למקום חניה הינו עבור חניה ראשונה למגורים. עסקאות מכירה של חניות רגילות (במרתפי חניה רגילים) שהוצגו בשומת המשיבה הן לחניות שניות למגורים.

הטענה בשומת המבקשת לפיה הוצגו על-ידי המשיבה עסקאות בודדות אינה הגיונית שכן בשומת המשיבה הוצגו 5 חוזים ואילו בשומת המבקשת הוצגו 5 תדפיסי שע"מ, וברור כי המוצג באמצעות חוזי מכר עדיף.

כמו כן, לפי נתוני שע"מ, לגבי 3 מחמש העסקאות המוצגות בטבלת העסקאות שבשומת המבקשת, החלק הנמכר הינו אפס, ולכן באומדן השווי לא ניתן להביאם בחשבון. כמו כן, נתוני העסקאות בגו"ח 7124/145 הינם סלקטיביים. פירוט מלוא העסקאות שבוצעו ברח' אנה פרנק 12 ו- 14 בשנים 2014-2015 (כשהחלק הנמכר הינו 1), מלמד על מחיר ממוצע של 51,955 ₪. נתונים אלה בוצעו ב- 2 מגרשים שלגביהם תקן החניה הינו 1.3 חניות/יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 חניות/יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר, ומכאן שבהכרח העסקאות הן עבור חניות שניות שכן החניות הראשונות נמכרו יחד עם הדירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד יש להביא בחשבון, כי הנכסים בהן בוצעו העסקאות צופים לבית העלמין של חולון, שהוא במרחק של כ- 280 מ' מהם, ולכן מיקומם נחות בהשוואה למיקום הנכס. יש להביא בחשבון נתון זה שכן מחיר הדירות משפיע גם על מחירי החניות השניות המהוות מוצר משלים.

ולכן, בהנחה שתדפיסי שע"מ מתייחסים לחניות, שכאמור הן בהכרח חניות שניות, הרי שלאחר התאמת השווי הנלמד מהם- 52,000 ₪- לענייננו מתקבל שווי של 120,000 ₪ (מקדם חניה ראשונה- 2.0; מקדם מיקום- 1.15).

<u>התעלמות מזכויות בניה למרפסות זיז</u>

הטענה בשומת המבקשת לפיה יש להתעלם מתוספת שטח מרפסות הזיז מאחר ואלה התווספו מכוח תקנות אינה נכונה שכן מקור התוספת הינו תכנית בי/456 אשר הוסיפה קומה ולכן אפשרה גם שטח מרפסות זיז בקומה הנוספת.

מהתחשיב שבוצע בשומות השמאים המכריעים סירקיס ויצחקי שצוינו לעיל עולה, כי בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון תוספת השטחים של מרפסות הזיז שנוצרה בגין אישורה של תכנית בי/456.

עוד נטען, כי בעניינה של תכנית ב/1/140 נערכו 23 שומות מכריעות ובכולן נקבע (על-ידי השמאית המכריעה שרביט) חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת המרפסות, למרות שנטענו טענות כדוגמת טענת המבקשת.

<u>הפחתה בגין בניה טורית</u>

ההפחתה בשיעור של 5% בשומת המבקשת בשווי הזכויות בנכס, בהשוואה לעסקאות ההשוואה, אינה נכונה מאחר והיא אינה קיימת במציאות.

בבניין הנכס, יחס יח"ד לחדר מדרגות קומתי הינו 2.33 יח"ד/ח. מדרגות, ואילו בבנייני H היחס הוא 4 יח"ד/ח. מדרגות, כך שהפרטיות בבניין הנכס טובה יותר לעומת בניינים טיפוסיים במתחם.

כמו כן, קבוצת עסקאות המכר שהוצגה בעמ' 13 לשומת המבקשת כוללת 2 דירות הממוקמות בבניין טורי- רח' האורגים 22 ורח' גנרל קניג 6, כך שמדגם העסקאות שנבחר בשומת המבקשת כבר מגלם בתוכו סוג זה של מבנים.

בנוסף, בחינת המחירים שבאותה קבוצה מלמד כי דווקא המחיר הממוצע בדירות שבבניינים טוריים שצוינו לעיל (4,071 ₪/מ"ר) גבוה מהמחיר הממוצע בכל העסקאות בקבוצה (3,221 ₪/מ"ר).

<u>טעות בתחשיב ההשבחה</u>

אומדן שווי מר"א מבונה בשומת המבקשת מבוסס על ניתוח מחירים ב- 7 עסקאות קרקע, ולאחר הבאה בחשבון של מקדם התאמה לפרויקט תמ"א 38 (בניה חדשה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על ישן) בשיעור של 90%. אלא שבתחשיב סך ההשבחה בגין תכנית בי/456 הובאה בחשבון פעם נוספת הפחתה של 10% מההשבחה שחושבה בשל בניה חדשה מעל תמ"א.

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה בגין אישורה של התכנית, לפי ההפרש בשווי הזכויות שמאפשרת התכנית, בהשוואה לזכויות הבניה שבהיתר הבניה, שניתן היה לממש מכוח הוראותיה של תמ"א 38.

שיטתם מקובלת עליי ובהתאם לה תבחן ההשבחה.

<u>המועד הקובע</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה למועד 20.1.2012, שהוא 15 יום לאחר פרסום דבר אישורה של התכנית ברשומות. עם זאת, במסגרת תגובתו לשאלות הבהרה ששלח הח"מ לצדדים בסיכום הדיון, נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה צריך שיהא- 4.7.2014, וזאת בשל תיקון תחום ה"קו הכחול" של התכנית, לפי החלטת הוועדה המחוזית מיום 18.2.2013.

עיון בהחלטת הוועדה המחוזית מלמד, כי עוד קודם לפרסום דבר אישורה של התכנית בשנת 2012, החליטה הוועדה המחוזית להרחיב את גבולות התכנית, ולהחילה גם על ארבעה בניינים נוספים ברחוב הנביאים 47, 67, 69 ו- 75 (חלקות 66, 106, 126 בגוש 7120). ואכן, התכנית פורסמה למתן תוקף כשתשריט התכנית תוקן בהתאם להחלטת הוועדה, אך בהוראות התכנית לא צוינו פרטי המקרקעין שהוחלט לצרפם לתכנית, והטעות התגלתה בעת בדיקת בקשה להיתר בניה. לפיכך החליטה הוועדה המחוזית לפרסם תיקון טעות סופר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ואכן, בי.פ. 6813 מיום 5.6.2014 (עמ' 5905) פורסמה "הודעה בדבר תיקון טעות סופר באישור תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס': בי/456". ובגוף ההודעה צוין, בין היתר, כי התכנית חלה **<u>גם</u>** על הבניינים שברחוב הנביאים 47, 67, 69 ו- 75 גוש 7120 חלקות: 103, 126, 66 בשלמותן (ההדגשה במקור).

כך, שתיקון טעות הסופר לא שינה את העובדה שהתכנית חלה על המקרקעין שנכללו בתחומה מלכתחילה, עוד משנת 2012, והשינוי עניינו רק במקרקעין לגביהם בוצע התיקון.

לפיכך, ההשבחה תחושב למועד הקובע שצוין בשומות הצדדים ולעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

היקף השטחים שיובאו בחשבון

לעניין היקף השטחים ב"מצב קודם" אין מחלוקת בין הצדדים, למעט היקף השטח העיקרי בקומת הגג. שמאי המשיבה טוען לשטח עיקרי של 279.91 ואילו שמאית המבקשת ל- 284.47 מ"ר. הפער בין שמאי הצדדים נובע מעמדתם השונה באשר לשטח חדר המדרגות בקומה זו, כאשר שמאי המשיבה טוען שהשטח צריך שייקבע לפי שטח חדר המדרגות שבקומת הגג, כפי שהתבקש בהיתר הבניה ואילו לעמדת שמאית המבקשת, השטח צריך שיהיה בהתאם לשטח חדר המדרגות בקומה הטיפוסית.

אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת. בהינתן שמכוח התמ"א היו נבנות 7 קומות באותו ההיקף, ובכל הקומות שטח חדר המדרגות הקומתי הינו 53.17 מ"ר, אין סיבה שדווקא בקומת הגג החלקית, שבה גם פחות יח"ד, שטח חדר המדרגות יגדל.

לעניין שטחי הממ"ד ומרפסות הזיז- שמאי הצדדים מסכימים שאין להביא בחישוב ההשבחה את שטח הממ"דים אולם חלוקים בשאלה אם יש לכלול את שטח מרפסות הזיז.

לעמדת שמאי המשיבה יש לכלול את שטח המרפסות מאחר והמקור להן אינו תקנות התכנון והבניה אלא תכנית בי/456 שאפשרה תוספת קומה, שבגינה התווספו גם שטחי המרפסות, ולכן לעמדתו, בחישוב ההשבחה בגין התכנית, יש להביא בחשבון גם את שטח המרפסות.

עוד מוסיף וטוען בעניין זה, כי בכל השומות המכריעות בעניינה של תכנית בי/456 אומדן היטל ההשבחה כלל בתוכו את שטחי מרפסות הזיז (שומת השמאי המכריע יצחקי בנכס שבגו"ח 7120/85; השמאית המכריעה סירקיס בגו"ח 7120/130; השמאי המכריע נדם בגו"ח 7120/66), וכן מפנה הוא להחלטת השמאית המכריעה שרביט בעניינה של תכנית בי/מק/1/410 אשר קבלה את טענת שמאי המשיבה לפיה, תוספת זכויות הבניה למרפסות זיז שאושרו ליחידות דיור שהתווספו עקב הגדלת הצפיפות במתחם עליו חלה התכנית, מקורה בתוספת יחידות הדיור ולכן הן פועל יוצא של התכנית החדשה ויש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

איני יכול לקבל טענת שמאי המשיבה. אין מחלוקת בין הצדדים, כי שטחי המרפסות המקורות הן מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית, ולכן ברור שהמקור להן אינו התכנית.

בהחלטת השמאית המכריעה שרביט, אליה הפנה שמאי המשיבה נקבע, שהמדובר בהשבחה "בדרך אחרת" של אפשרות ניצול התקנות שלא הייתה קודם לכן. אלא שבהחלטת ועדת ערר 8069/14 **ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בובליל בע"מ (פורסם בנבו, 27.3.2017) (להלן: "**ערר בובליל**") נקבע, כי: "*בהלכה שניתנה בבית המשפט העליון לאחר מתן פסק דינו הנ"ל של בית משפט השלום הובהר, כי השבחה "בדרך אחרת" אינה השבחה בדרך של תוספת זכויות בניה...*".

טענת שמאי המשיבה, לפיה הגם שהמקור לשטחי המרפסות הינו בהוראת המעבר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, יש לחשב בגינן השבחה, מאחר ואלמלא הוסיפה התכנית קומת מגורים לא ניתן היה לבנות גם את שטחי המרפסות הנוספות, הינה טענה המצודדת את העין.

עם זאת, ניתן לטעון טענה זו בכל פעם שתכנית מאפשרת תוספת של יח"ד, שכן אין מרפסת העומדת בפני עצמה, במנותק מיחידת דיור.

ולו תתקבל טענה זו, או הטענה לפיה תוספת השווי לערכם של מקרקעין, עקב תוספת שטחים לדירה שמקורה בתקנות, הינה השבחה "בדרך אחרת", מה לי כל אותם דיונים בוועדות ערר בשאלה באם ניתן, ומתי, לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי מרפסות, ממ"ד, שטחי שירות מכוח תקנה 13(ב) לתקנות חישוב שטחים, שכן ניתן היה לפטור כל אלה בקביעה לפיה די בעובדה ששטחים אלו מתווספים לשטחה של דירה, כדי לחייב בהיטל השבחה.

עוד אבקש לציין, כי בערר (י-ם) **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 13.3.2012), במסגרתו דנה ועדת הערר באפשרות לחייב שטחי ממ"ד בהיטל השבחה, נקבע על-ידי ועדת הערר, כי יש להבחין בין שטחי שירות שנכללו בתכנית המשביחה, לבין שטחים שאינם כלולים בתכנית ונוספו מכוח תיקון 79 לחוק התכנון. לעניין שטחים שהתווספו שלא מכוח התכנית, קבעה ועדת הערר, כי לא ניתן לחייב בגינם בהיטל השבחה אף אם תוספת השטחים תרמה לעליית שווי המקרקעין, מהטעמים שפורטו בהחלטה.

ולהבנתי, לעניין יישום החלטתה זו של ועדת הערר, אין נפקות אם המדובר בתוספת של שטחי שירות או שטחים עיקריים.

עוד אבקש להבהיר, כי **בערר בובליל** וכן בערר 8016/12 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' אושדי** (פורסם בנבו, 19.1.2017) דנה ועדת ערר מרכז במצבים בהם תכנית קבעה הוראות ושטחים למרפסות, והשאלה שנבחנה הייתה, האם ההשבחה בגין שטחי המרפסות מקורה בתכנית או בתקנות.

בעניינו כאמור, העובדה ששטח מרפסות הזיז אינו מכוח תכנית, אלא בנוסף לשטחים שבתכנית, כלל אינה במחלוקת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אכן, בהחלטות האחרות של שמאים מכריעים בעניינה של תכנית זו, אליהן הפנה שמאי המשיבה, היטל ההשבחה חושב גם בגין שטחי מרפסות הזיז, אך לא מצאתי שנטענה בפניהם הטענה שאין להביא בחישוב ההשבחה את שטח מרפסות הזיז.

עוד ראה לעניין זה, את ההחלטה בערר (ת"א) 85275/15 **דסמי השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 18.12.2016), ובערר 8516-08-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מגשימים נכסים בע"מ** (פורסם בנבו, 12.5.2020).

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאית המבקשת, ובחישוב ההשבחה לא יובאו בחשבון שטח מרפסות הזיז, למעט שטח המרפסות החורג מהשטח המותר לפי הוראת המעבר, ואשר חושב בהיתר כשטח עיקרי.

באשר לשטחי המרפסות שחושבו בהיתר הבנייה כשטח עיקרי, הרי שאלה חושבו על-ידי שמאי המשיבה לפי מקדם של 0.8 משווי שטח עיקרי, לעומת מקדם של 0.4 לשטח מרפסת מקורה שלא חושב כשטח עיקרי.

על אף שהשימוש בשני סוגי שטחי המרפסות (אלו שחושבו כשטח עיקרי ואלו שחושבו כשטח מרפסת) הינו אותו השימוש- מרפסת, הרי שאני מקבל את המקדם שקבע שמאי המשיבה לשטחי המרפסות שחושבו כשטח עיקרי, שכן בידי מבקש ההיתר עמדה האפשרות להשתמש בשטחים אלו כשטח עיקרי לכל דבר ועניין, והעובדה שבחר הוא להותיר השימוש בשטח זה כשימוש של מרפסת, מעידה על התרומה הגדולה שמייחס מבקש ההיתר לשטחים אלו.

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת שווי מר"א מבונה במועד הקובע, שמאי המשיבה מפנה ל- 5 עסקאות מכר קרקע, על-בסיסם קובע הוא שווי מר"א מבונה לקומה ראשונה, בסך של 4,000 ₪.

שמאית המבקשת מפנה לשומות מכריעות שנערכו בסביבה על-ידי השמאים סירקיס, יצחקי ונדם, אשר קבעו שווי מר"א מבונה לקומה 5 של 3,900 ₪, 4,303 ₪ ו- 3,366 ₪, בהתאמה (ממוצע השווי שנקבע על-ידי השמאים המכריעים לקומה 5- 3,856 ₪).

בנוסף מחשבת שמאית המבקשת את השווי השיורי לקרקע המתקבל בעסקאות מכר של דירות ותיקות, מהן למדה היא על שווי של 3,550 ₪ למר"א מבונה (לאחר התאמה לבניה חדשה), ולכן קובעת היא שווי של 3,600 ₪ למר"א מבונה בקומה חמישית.

אני מוצא קשיים בקביעת השווי למר"א מבונה במאפייני הנכס לפי בסיס המידע עליו נסמכו שמאי הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

באשר לעסקאות מכר קרקע שהוצגו בשומת המשיבה, הרי ששתיים מהעסקאות (גו"ח 7131/48 ו- 7131/39) הן במרחק של כ- 2 ק"מ מהנכס ומסביבת מגורים אחרת. העסקאות האחרות הן במגרשים לבניה חדשה, שבשתיים מהן נבנות קומות מרתף (המשמשות בין היתר למקומות חניה לדיירי הבניין) ובעסקה השלישית ישנן מקומות חניה עיליים, ובכל שלושת העסקאות לא נדרשות עלויות חיזוק ושיפוץ של בניין קיים.

גם בקביעת השווי בהתבסס על עסקאות בדירות ותיקות, כפי שנעשה בשומת המבקשת, ישנם קשיים רבים עליהם הצביע שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקשת.

בשל השיקולים שלעיל, החלטתי לאמוד השווי למר"א מבונה על עסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38 בסביבה, כפי שנעשה בשומת השמאית המכריעה סירקיס, ובהתבסס על אותם העסקאות שהוצגו בשומתה, אך לפי התחשיב שלהלן:

מועד	כתובת	שטח דירה	שטח מרפסת (0.4)	מר"א	מחיר (₪)	מחיר למר"א (₪)	מחיר למר"א ללא מע"מ[8]	התאמת מועד[9]
30.12.12	הנביאים 57	97	14.9	102.96	1,490,000	14,472	12,369	11,780
7.2.13	הנביאים 57	98	14.9	103.96	1,487,000	14,304	12,226	11,589
20.6.13	הנביאים 59	96	14.9	101.96	1,525,000	14,957	12,675	11,791
ממוצע								11,720
בניכוי יזמות (20%)								9,767
עלות בניה[10]								5,800
יתרה למרכיב הקרקע (₪)								3,967

---

[8] . עד ליום 31.8.2012- 16%, עד ליום 1.6.2013- 17%, מיום 2.6.13- 18%.

[9] . הובאה בחשבון עליית מחירים שנתית של 5% בשנת 2012, בהתבסס על עליית המחירים בעיר חולון, כפי שפורסם בסקר שבוצע ע"י השמאי הממשלתי.

[10] . עלות זו כוללת עלויות עקיפות בשיעור של 22%, תוספת בגין בניה על קיים ואילוצי תמ"א וכן תוספת של 10% בגין היקף הבניה והעובדה שקיימים 3 חדרי מדרגות בכל קומה, אך אינה כוללת עלויות חיזוק הבניין ותוספת שטחים לקומות קיימות, מאחר ואלה הינם חלק מ"מצב קודם".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

העסקאות שצוינו לעיל הינן לדירות בשטח של כ- 100 מ"ר בקומה 5. לפיכך, תחשיב ההשבחה ייעשה לפי שווי מר"א מבונה של 3,950 ₪, לשטחים בקומה 5.

<u>תוספת לשווי בגין תוספת קומה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת של 2.5% לכל קומה, בהשוואה לשווי בקומה 1, ואילו שמאית המבקשת קובעת תוספת בשיעור של 1% לקומה 6, בהשוואה לשווי בקומה 5, וללא תוספת שווי בקומות 7 ו- 8, בהשוואה לשווי בקומה 6.

להלן השוואה של עמדות הצדדים, באשר לתוספת השווי בכל אחת מהקומות החדשות, בהשוואה לשווי בקומה 5:

קומה	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
	שיעור השינוי ביחס לקומה 5	שיעור השינוי ביחס לקומה מתחת	שיעור השינוי ביחס לקומה 5	שיעור השינוי ביחס לקומה מתחת
6	2.33%	2.33%	1%	1%
7	4.65%	2.27%	1%	0%
8	6.98%	2.22%	1%	0%

יצוין, כי מאחר והשפעת הקומה על שווי 1 מ"ר הינה בשיעורים של אחוזים בודדים, הרי שכל שינוי באחד מהפרמטרים הרבים היכולים להשפיע על שווי הדירה (שטח, מיקום, כיווני אויר, נוף, מספר דירות בקומה, התכנון הפנימי, וכו') יש בו כדי להטות המסקנה.

זאת ועוד, אין די בהצגת עסקאות בודדות כדי להצביע על קיומה, או העדרה, של השפעת פרמטר מסוים על שווי הדירה, ונדרש לבחון מספר רב של עסקאות ובמספר רב של בניינים.

בשומת המשיבה מוצגות מספר עסקאות מבניין אחד (רח' הנביאים 55), כאשר גם בין העסקאות המוצגות, מספר הדירות שניתן להניח שהן בעלות מאפיינים דומים, הינו קטן ביותר.

לעומת זאת, בתגובת שמאי המשיבה צורפו דוגמאות רבות ממספר בניינים (רח' הנביאים 47, רח' הנביאים 65, פרויקט בניה במגרש 750) המאפשרים תמונה רחבה יותר של השפעת הקומה בה ממוקמת הדירה, על המחיר ל- 1 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ניתוח נתוני מכירה של דירות בפרויקט שבמגרש 750 (לפי תכנית בי/4/450) (גו"ח 7121/54), הלקוחים מהנתונים שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה, שנעשה לדירות בעלות מאפיינים דומים. יצוין, כי קבוצות העסקאות שלהלן הינן במועדי מכירה סמוכים כדי לחסוך הצורך בהתאמת מועד:

עסקאות בדירות ששטחן 102 מ"ר + מרפסת בשטח 14 מ"ר, והן פונות לכיוון דרום-מזרח:

מועד	קומה	מחיר לל"א מע"מ	השינוי במחיר ביחס לקומה קודמת	השינוי במחיר לקומה אחת
3.4.16	9	1,825,641		
13.4.16	10	1,705,128	0.934	0.934
24.2.16	11	1,747,863	1.025	1.025
3.2.16	12	1,756,410	1.0049	1.0049
28.2.16	13	1,756,410	1.0	1.0
24.2.16	14	1,773,504	1.01	1.01
19.1.16	15	1,816,239	1.024	1.024
4.2.16	16	1,875,109	1.032	1.032
21.1.16	17	1,880,342	1.003	1.003
9.2.16	18	1,884,615	1.002	1.002
3.3.16	19	2,056,410	1.091	1.091
27.3.16	20	2,079,487	1.011	1.011
ממוצע				**1.0125**

עסקאות בדירות ששטחן 52 מ"ר + מרפסת בשטח 11 מ"ר, והן פונות לכיוון מזרח:

מועד	קומה	מחיר לל"א מע"מ	השינוי במחיר ביחס לקומה קודמת	השינוי במחיר לקומה אחת
21.1.16	5	974,359		
3.2.16	7	1,020,408	1.047	1.0236
9.2.16	9	990,032	0.970	0.985
11.1.16	10	1,025,641	1.036	1.036
14.1.16	12	1,142,735	1.114	1.057
3.2.16	14	1,098,901	0.962	0.981

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

4.2.16	16	1,106,838	1.007	1.004
ממוצע				**1.014**

עסקאות בדירות ששטחן 102 מ"ר + מרפסת בשטח 14 מ"ר, והן פונות לכיוון צפון-מזרח:

מועד	קומה	מחיר לל"א מע"מ	השינוי במחיר ביחס לקומה קודמת	השינוי במחיר לקומה אחת
21.2.16	9	1,645,299		
3.3.16	10	1,662,393	1.010	1.010
14.2.16	12	1,731,205	1.041	1.021
22.3.16	13	1,809,402	1.045	1.045
27.3.16	14	1,827,350	1.01	1.01
2.3.16	16	1,913,441	1.047	1.024
22.3.16	17	1,940,171	1.014	1.014
22.3.16	19	1,962,393	1.011	1.006
22.3.16	20	1,936,752	0.987	0.987
ממוצע				**1.0145**

ומהנתונים שלעיל עולה, שעל-אף שניתן לזהות גם מכירות של דירות בהן המחיר ששולם למ"ר נמוך מזה ששולם בקומה מתחת, הרי שהמגמה היא ברורה, וממוצע השינוי במחיר למ"ר בנוי בין קומה לקומה, בכל אחת מהקבוצות שלעיל הינו חיובי, ובשיעור ממוצע כללי של 1.366% לקומה.

ובהינתן שבסביבת הנכס, שווי רכיב הקרקע מהווה כשליש לערך ממחיר הדירה, הרי שלפי הנתונים שלעיל, ההשפעה של תוספת קומה על השווי למר"א מבונה הינה כ- 4%.

בהנחה שאפשר שההשפעה בקומות 5-8 הינה מעט נמוכה יותר, הרי שהתוספת לשווי שנקבעה בשומת המשיבה מקובלת, והיא אף תואמת להחלטות שניתנו בשומות מכריעות רבות בעיר בת-ים.

<u>שיעור החיוב בהיטל השבחה</u>

לעמדת שמאית המבקשת, לאחר אישורה של תכנית בי/456 נמכרו הזכויות בתתי חלקות 1, 3, 9, 10, 12, ולכן אין לחייב בהיטל השבחה את בעלי הזכויות בתתי חלקות אלו, שרכשו זכויותיהם לאחר המועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדת שמאי המשיבה, העברת הזכויות בתת-חלקה 3 נעשתה מכוח ירושה ולכן היא אינה עונה להגדרת "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית. עוד נטען על-ידו, כי לפי מערכת שע"מ של מיסוי מקרקעין, מיום 1.1.2011 ועד היום דווחו עסקאות מכר רק בעניינן של תתי חלקה 9 ו- 12, ולכן רק את בעלי הזכויות בתתי חלקה אלו, שסך זכויותיהם בחלקה הינו 26/444, יש לפטור מתשלום ההיטל.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה העברה מכוח ירושה אינה מהווה "מימוש זכויות", ולכן אין לפטור מתשלום היטל ההשבחה את הזכויות שהתקבלו בהורשה.

עוד יובהר, כי לפי ההלכה הפסוקה (ע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז**, נ"ז(4) (2003)), "מימוש זכויות" במקרה של העברת זכויות במקרקעין, הינו במועד חתימת הסכם המכר. ולכן, העובדה שזכותו של פלוני נרשמה בלשכת הרישום המקרקעין במועד מסוים, אינה מעידה על מועד המימוש אלא על מועד הרישום, אשר יכול שייעשה תקופה ארוכה לאחר מועד כריתת הסכם המכר.

המבקשת מבקשת לפטור את הזכויות בתת-חלקות 1 ו- 10 מתשלום היטל השבחה, בטענה כי מימוש הזכויות בתתי-חלקות אלה נעשה לאחר המועד הקובע, וזאת בהתבסס על-כך שבנסח הרישום נרשמה בתתי-חלקות אלה פעולת מכר, לאחר מועד פרסום דבר אישורה של תכנית בי/456.

אלא שכפי שצוין, מועד הרישום בלשכת המקרקעין אינו מהווה ראיה למועד "מימוש הזכויות", בפרט שבאתר מיסוי מקרקעין לא נמצא דיווח על עסקאות בתתי-חלקה אלה, לאחר המועד הקובע בעניינה של תכנית בי/456.

לפיכך, בסיכום הדיון עם שמאי הצדדים, התבקשה שמאית המבקשת לתמוך טענתה בדרך של הצגת הסכמי המכר בעניינם של חלקות משנה 1 ו- 10.

שמאית המבקשת בחרה שלא להתייחס/להגיב לבקשה זו, ולכן אין בידי לקבל טענתה בעניינם של חלקות משנה אלה.

לפיכך, היטל ההשבחה יחושב לכלל הזכויות בנכס, למעט אלו של חלקות משנה 9 ו- 12. ומאחר ושיעורן של אלה מכלל הזכויות בנכס הינו- 0.05856 (26/444), הרי שהחיוב בהיטל ההשבחה יחושב עבור 94.14% מסך הזכויות בנכס.

<u>תשלום לקרן חניה</u>

שני הצדדים מפחיתים ההשבחה בגין תוספת תשלום לקרן חניה עבור 3 יח"ד נוספות. מאחר ולפי הוראות התכניות החלות ניתן היה להוסיף בנייתן של 3 יח"ד, בהשוואה למספר יחידות הדיור האפשרי בבנייה לפי הוראות תמ"א 38, אני מקבל את עמדת הצדדים בעניין זה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הגדלת צפיפות ושוליות שטחים</u>

בשומת שני הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בשווי השטחים שבקומות 5 ו- 6 ב"מצב חדש", בשל הגידול בשטח הממוצע של יחידות הדיור בקומות אלה. שמאית המבקשת מביאה בחשבון גם הפחתה בשווי השטח שגדל בקומה 7.

שמאי המשיבה מפחית משווי השטחים 4% ואילו שמאית המבקשת- 5%.

כאמור לעיל, שווי מר"א מבונה שנקבע לעיל הינו לדירת מגורים בשטח של כ- 100 מ"ר.

לעמדת שמאית המבקשת (שנטענה בעניין ההשבחה שחושבה בגין ההקלה), מניתוח עסקאות של דירות חדשות בגוש 7120 עולה שהפער בשווי למ"ר בנוי בין דירות בשטח של כ- 100 מ"ר לדירות בשטח של כ- 120 מ"ר הינו 2%-3% בלבד.

עיון בעסקאות שהוצגו לצורך הוכחת טענה זו מעלה שהשינוי בשווי מ"ר ממוצע הינו הפחתה של כ- 3.17% בשווי, בגין תוספת של 18 מ"ר בממוצע לדירה בשטח של כ- 100 מ"ר.

בענייננו, הגידול בשטח הדירות הינו כ- 25 מ"ר. בנוסף, שיעור השינוי שצוין לעיל הינו במחיר של מ"ר בנוי, בעוד שההשבחה מחושבת לשוויים המבונה של השטחים, כך שהשפעת השינוי במחיר המכירה על שוויים של אלו גדולה יותר.

לפיכך אני מקבל קביעתה של שמאית המבקשת להפחתה של 5% משווי השטחים בהן שטח יחידות הדיור גדל לכ- 126 מ"ר.

<u>הפחתה בגין בניין טורי</u>

לעמדת שמאית המבקשת, יש להפחית את שווי הזכויות בנכס בשיעור של 5% בשל העובדה שהבנייה היא בבניין טורי.

שמאי המשיבה דוחה טענה זו, הן מהטעם שהפחתה שכזו אינה נלמדת מהעסקאות שהוצגו בשומת המבקשת, והן בשל העובדה שצפיפות יח"ד לקומה בנכס קטנה יותר.

עסקאות ההשוואה לפיהן נקבע לעיל שווי הזכויות, הינן בבניינים בהן בנויות 4 דירות לקומה, בבניין שצורתו כדוגמת האות H. בבניין הנכס הדירות בנויות בשלושה אגפים, כשלכל אגף חדר מדרגות משלו. פריסת הדירות בקומות החדשות הן: באגף המערבי- 3 יח"ד, באגף המרכזי- 2 יח"ד, ובאגף המזרחי- 3 יח"ד.

לעניין הדירות שבקומות הקיימות, הרי שקיומו של פחת תכנוני בגין הבניין הטורי, ככל שקיים כזה, הרי שאין בו להשפיע על ההשבחה שכן, פחת שכזה, ככל שישנו, קיים בשני מצבי התכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנוסף יצוין, כי לפי בדיקותיי, גם בפריסה של 7 יח"ד בקומה, הפחת התכנוני הקיים בדירות, בהשוואה לדירות בעסקאות ההשוואה, אינו משמעותי, והוא מתאיין בהתחשב בכך שמספר הדירות הממוצע בקומה קטן מזה שבנכסי ההשוואה.

לעניין הקומות החדשות, הרי שבעוד שב"מצב קודם" היו נבנות 7 יח"ד בכל אחת מקומות 5 ו- 6, בדומה לצפיפות בקומות הקיימות, הרי שב"מצב חדש" ייבנו 6 יח"ד בכל אחת מקומות אלה וכן בקומה השביעית.

פריסה זו של יח"ד מאפשרת תכנון טוב יותר של הדירות, כך שלא מצאתי לנכון להביא בחישוב ההשבחה פחת תכנוני רק בשל סיווגו של הבניין כ"בניין טורי".

לעומת זאת, לאחר מתן ההקלה, בכל אחת מקומות אלה מתוכננות 8 יח"ד, וצפיפות זו אכן יוצרת מספר אילוצי תכנון הפוגעים בכיווני האוויר שבחלק מהדירות.

כך לדוגמא, בדירה המסומנת בהיתר הבניה כדירה F_3- המבט מחדרי השינה הוא חלקי ואין חלון בחדר הרחצה. בדירה F_6- המבט מהחלונות בממ"ד וחדר השינה חלקי. בדירה F_8- אין חלון במטבח.

לאחר שבחנתי התכנון כאמור, את חלקן היחסי של הדירות בהן קיימים הפגמים, ואת משקלם של פגמים אלו בשווי הדירה, מחד גיסא, ואת העובדה שמספר יחידות הדיור בקומה לכל חדר מדרגות בבניין הנכס נמוך יותר (2.67 יח"ד לכל חדר מדרגות, בהשוואה ל- 4 דירות בעסקאות ההשוואה), מאידך גיסא, שיעור ההפחתה הנכון לעמדתי בשל תוספת הצפיפות, הינו 2.5%.

לפיכך, בתחשיב ההשבחה בגין ההקלות תעשה הפחתה בשיעור של 2.5% בשווי מר"א מבונה.

<u>זמינות זכויות הבניה מכוח התכנית</u>

עיון בהוראות התכנית מעלה, כי נקבעו בהן תנאים למתן היתר בניה, ובכללם: הקמת החניון התת-קרקעי; אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית בכללותה, לרבות תכנון תשתיות והתאמת התכנון לביצוע החניון התת-קרקעי בשלב מאוחר יותר; הגשת תכנית עיצוב למבנים; אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות לאספקת מים ולמערכת ביוב ותיעול של הפרויקט; תכנון וביצוע סקר גז בהנחיית ובדיקת המשרד להגנת הסביבה.

לא יכול שתהא מחלוקת, שהתנאים שלעיל דוחים את מימוש הזכויות שהותרו בתכנית, ובכך משפיעים הם על שוויין של זכויות אלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מאחר ובשומות הצדדים לא הובאה בחשבון השפעתם של התנאים להיתר כאמור, ניתנה להם האפשרות להגיש התייחסותם, אך זו לא הוגשה.

לצורך קביעת השפעתם של התנאים להיתר על זמינותן של הזכויות שנקבעו בתכנית, יובא בחשבון, כי עיקר התנאים עניינם בתכנון והשלמה של תשתיות שבתחום התכנית.

למצבן של התשתיות שבסביבת הנכס ישנה השפעה גם על האפשרות לקבלת היתר למימוש הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת לפי ההוראה שבסעיף 22 לתמ"א, אשר בנוסחה במועד הקובע, אפשרה לוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות מכוח התמ"א, אם מצאה מטעמים מיוחדים, הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה.

עם זאת, מאחר ובחינת התשתיות לצורך מימוש הזכויות מכוח התמ"א הוגבלה לאלו שבמגרש, ואילו מימוש הזכויות מכוח התכנית הותנה במצבן של התשתיות במתחם התכנית כולה, תובא בחשבון דחייה של שנה אחת במימוש הזכויות מכוח התכנית, בהשוואה לאלו שמכוח התמ"א.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

קומה	מס' יח"ד	שטח דירה ממוצע	שטח עיקרי בקומה	מ. זיז שטח עיקרי (0.8)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה[11]	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
"מצב קודם" (בניה אפשרית לפי תמ"א 38)								
1	7	101.38	625.65	8.52		1	1.00	632.47
2	7	101.38	625.65	8.52		1	1.00	632.47
3	7	101.38	625.65	8.52		1	1.00	632.47
4	7	101.38	625.65	8.52		1	1.00	632.47
5	7	101.38	625.65	8.52		1	1.00	632.47
6	7	101.38	625.65	8.52		1.023	1.00	647.01
7	4	83.13	284.50		385.67	1.047	1.00	418.82
סה"כ	**46**		**4,038.4**	**51.12**	**385.67**			**4,228.17**
"מצב חדש"								

[11] . מאחר ובשני מצבי התכנון, אין שינוי בשטחים שבקומות 1-4, ומאחר ושווי מר"א מבונה נקבע לקומה 5, הרי שבתחשיב ההשבחה נקבע, בשני מצבי התכנון, מקדם התאמה 1.0 לשווי מר"א בקומות 1-5 .

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	מס' יח"ד	שטח דירה ממוצע	שטח עיקרי בקומה	מ. זיז שטח עיקרי (0.8)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה[11]	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
1	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
2	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
3	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
4	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
5	6	126.38	686.25	5.52		1.000	0.95	656.13
6	6	126.38	686.25	5.52		1.023	0.95	671.22
7	6	126.38	686.25	5.52		1.047	0.95	686.66
8	3	92.00	240.00		[12]487.7	1.071	1.00	413.58
סה"כ	**49**		**4,801.35**	**50.64**	**487.7**			**4,957.47**
השבחה במר"א								729.30
דחייה בשל תנאי תשתיות (0.94)								685.54
שווי מר"א (₪)								3,950
השבחה בש"ח								2,707,883
עלות עודפת להסדרת 3 מקומות חניה								(216,000)
השבחה בניכוי עלות הסדרת מקומות חניה נוספים								2,491,883
ההשבחה בניכוי זכויות שמומשו (94.14%)								**2,345,860**

11.3. <u>הקלות (מועד קובע-18.8.2019)</u>

במסגרת תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20191365 התבקשו ההקלות שפורטו בפרק הרישוי שלעיל. להלן טענות הצדדים באשר להשבחה בגין ההקלות שאושרו.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קבע ההשבחה בגין ההקלות, לפי הפרש השטחים שבין השטחים שהותרו בהיתר הבניה, לבין השטחים שניתן היה לבנות מכוח תכניות בי/456, בי/430 ובי/מק/497 (כפי שהובאו בחישוב שווי "מצב חדש", בתחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית בי/456 שהוצג לעיל), ובסה"כ- תוספת שטחים עיקריים של 66.57 מ"ר + תוספת שטחים למרפסות זיז- 51.39 מ"ר.

[12] . לפי ההפרש בין שטח קומה 7- 816.94 מ"ר (691.77 מ"ר עיקרי+72 מ"ר שטחי ממ"ד+ 53.17 מ"ר שטחי שירות אחרים), לשטח בנוי בקומה 8- 329.17 מ"ר (240 מ"ר שטח עיקרי+ 36 מ"ר שטחי ממ"ד+ 53.17 מ"ר שטחי שירות אחרים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מקדם שוליות

בשל הגדלת מספר יחידות הדיור, מביא שמאי המשיבה בחשבון הגדלה בשווי מר"א מבונה בקומות 5 ו- 6 בשל השינוי בגודל הממוצע של יח"ד בקומות אלה מ- 126.38 מ"ר ל- 97.79 מ"ר (8 יח"ד לקומה ב"מצב חדש" בהשוואה ל- 6 יח"ד לקומה ב"מצב קודם").

ערכי שווי

לצורך ניתוח השווי למר"א מבונה במועד אישור ההקלות, שמאי המשיבה מציג העסקאות שלהלן, של מכר מגרשים לבניה ביעוד מגורים ג', שגובה הקומה הממוצעת בהם הינו 2.5 קומות:

תאריך	גו"ח	זכויות בניה במ"ר						מחיר בש	שווי למ"ר
		עיקרי	ממ"ד	מ. זיז	ח. גג	מסחר	סה"כ		
22.6.15	7140/204	790	100	96	80	-	1,008	7,560,000	7,500
13.9.16	7135/137	902	113	108	80	105	1,243	4,000,000	6,437
20.3.18	7137/114	818	113	108	80	-	1,054	7,250,000	6,878

ממוצע המחיר בעסקאות שבטבלה- 6,938 ₪/מר"א מבונה.

בתחשיביו מביא שמאי המשיבה שווי מר"א מבונה בקומה ראשונה של 5,500 ₪.

לעניין שווי מקומות חניה טוען שמאי המשיבה כדלהלן:

- לפי עסקה מיום 23.2.2017, שנעשה במסגרת פרויקט "עיבוי בינוי" ברח' הנביאים 65 (גוש 7129 חלקות 60, 61, 21) נמכרה חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר של 90,000 ₪ + מע"מ (סה"כ- 105,300 ₪);
- לפי עסקה מיום 17.12.2017, שנעשתה בפרויקט מעורב שימושים של מגורים ותעסוקה ברח' ניסנבוים (גוש 7129 חלקות 60, 61, 21), נמכר מקום חניה למגורים בקומת מרתף במחיר של 94,017 ₪ + מע"מ (סה"כ- 110,000 ₪).
- לפי 3 חוזי מכר בשנים 2018-2019, נמכרו חניות שניות במרתף, במגרש 750 לפי תב"ע בי/4/450, במחירים של 104,000-110,000 ₪/מקום חניה (כולל מע"מ).
- תעריף קרן חניה עירוני שאושר בועדה המקומית מיום 11.6.2013 הינו:

סוג חניה	מחיר קרן חניה ל- 1 חניה
תת קרקעית	89,621 ₪
עילית מקורה	71,862 ₪
ממוצע	80,742 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדת שמאי המשיבה, העובדה שיזמים מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך של 80,742 ₪, מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרש הבניה, מוכיחה ששווי כל פתרון חניה אמיתי בתחום מגרש הפרויקט חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪.

שמאי המשיבה מביא בתחשיביו שווי מקום חניה של 90,000 ₪, ועלות התקנת מקום חניה תת-קרקעית- 140,000 ₪.

<u>עלות הסדרת מקומות חניה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון, כי לאחר אישור ההקלות נדרשת הסדרה של 45 מקומות חניה (16 מקומות עבור 28 יח"ד קיימות + 28 מקומות עבור 28 יח"ד חדשות + חנית נכה), וזאת בהשוואה להסדרה נדרשת של 38 מקומות חניה ב"מצב קודם" (16 מקומות עבור 28 יח"ד קיימות + 21 מקומות חניה עבור 21 יח"ד חדשות + חניית נכה).

בשני מצבי התכנון מביא שמאי המשיבה בחשבון, כי בנוסף ל- 16 מקומות החניה ליח"ד הקיימות, ניתן למקם 2 מקומות חניה עיליים בתחום המגרש.

באשר ליתרת מקומות החניה הנדרשים ב"מצב קודם" מביא הוא בחשבון, כי ההסדרה ל- 20 מקומות נוספים הייתה נעשית באמצעות תשלום לקרן חניה, לפי תשלום של 72,000 ₪/מקום חניה, ובסה"כ- 1,440,000 ₪.

לעומת זאת, ב"מצב חדש", מאחר ולפי ההיתר נבנה במגרש מתקן לחניה תת-קרקעית עבור 26 מקומות חניה, מחשב הוא את תוספת העלות בגין מקום חניה תת-קרקעית ל- 26 מקומות אלה, וכן מביא בחשבון תשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד נוסף.

לצורך חישוב העלות הנוספת של מקום חניה תת-קרקעית מביא שמאי המשיבה בחשבון, כאמור, כי שווי מקום חניה שכזה הינו 90,000 ₪, בעוד עלות ההתקנה הינה- 140,000 ₪, כך שתוספת העלות על השווי, לכל מקום חניה תת-קרקעית הינה 50,000 ₪, ובסה"כ ל- 26 מקומות חניה- 1,300,000 ₪, ובתוספת התשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד (72,000 ₪), סך עלות הסדרת מקומות החניה ב"מצב חדש"- 1,372,000 ₪.

כך שלעמדת שמאי המשיבה, הסדרת מקומות החניה ב"מצב חדש" באמצעות מתקן החניה מוסיפה להשבחת הנכס 68,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן תחשיב שמאי המשיבה

קומה	יח"ד	עיקרי (1.0)	מרפסת עיקרי (0.8)	מרפסת זיז (0.4)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
מצב קודם								
1	7	625.65	8.52	78.87		1.000	1.0	664.01
2	7	625.65	8.52	78.87		1.025	1.0	680.61
3	7	625.65	8.52	78.87		1.050	1.0	697.21
4	7	625.65	8.52	78.87		1.075	1.0	713.82
5	6	686.30	5.52	78.87		1.100	0.96	762.71
6	6	686.30	5.52	78.87		1.125	0.96	780.05
7	6	686.30	5.52	78.87		1.150	1.00	830.60
8	3	240.00			446.30	1.175	1.00	[13]282.00
סה"כ								**[14]5,411.71**
מצב חדש								
1	7	625.65	8.52	78.87		1.000	1.0	664.01
2	7	625.65	8.52	78.87		1.025	1.0	680.61
3	7	625.65	8.52	78.87		1.050	1.0	697.21
4	7	625.65	8.52	78.87		1.075	1.0	713.82
5	8	686.30	10.58	96.00		1.100	1.0	806.48
6	8	686.30	25.80	96.00		1.125	1.0	838.51
7	8	653.42	10.02	96.00	21.9	1.150	1.0	[15]804.81
8	4	309.61			401.0	1.175	1.0	[16]363.79
סה"כ								**5,569.24**
השבחה במר"א								157.53
שווי מר"א								5,500
השבחה בש"ח								**866,450**
השבחה בגין הסדרת מקומות החניה במתקן חניה תת-קרקעית (₪)								68,000
סה"כ השבחה (₪)								**[17]934,450**

---

[13] . הנתון הוא כפי שהוצג בתחשיב שמאי המשיבה, והוא אינו מביא בחשבון את שווי השטחים של מרפסת הגג.

[14] . צ"ל 5,411.02, אך ראה ה"ש 6 לעיל.

[15] . כנ"ל.

[16] . כנ"ל.

[17] . יצוין, כי בתגובה לשאלות הבהרה של הח"מ, תיקן שמאי המשיבה תחשיביו, והביא בחשבון את שטחי מרפסת הגג בשני המצבים, כך שסך ההשבחה, לפי תחשיביו המתוקנים- 888,180 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

בשומת המבקשת מחושבת בנפרד ההשבחה להקלה בגין תוספת השטחים בשיעור של 5% משטח הקרקע, ובנוסף מחושבת ההשבחה בשל תוספת יחידות הדיור והקטנת השוליות בשטחי הדירות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת מסכימה לשווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה בסך 5,500 ₪/מר"א מבונה. עם זאת, לעמדתה, הן בשל העובדה שהשטחים נוספו מכוח תכנית בי/456, והן מהטעם שלא הוכח בעסקאות כי קיימת עלייה של 2.5% לכל קומה, הרי שאין להביא בחשבון תוספת בגין קומה גבוהה יותר.

<u>ההשבחה בגין תוספת שטחים</u>

להלן תחשיב ההשבחה, לעמדת שמאית המבקשת, בגין השטחים שהתווספו בהקלה:

קומה	שטח ב"מצב קודם"	שטח ב"מצב חדש"	תוספת שטח	מרפסת גג		
				קודם	חדש	שינוי
5	691.82	696.88	5.06			
6	691.82	712.10	20.28			
7	691.82	663.44	-28.38		21.90	21.90
8	240.00	309.61	69.61	446.30	401.00	-45.30
סה"כ	2,315.46	2,382.03	66.57	446.30	422.90	-23.40
מקדם שווי			1.0			0.4
שינוי במר"א			66.57			-9.36
סה"כ שינוי במר"א						57.21
שווי מר"א (₪)						5,500
סה"כ השבחה (₪)						**314,655**

<u>השבחה בגין תוספת שטח מרפסות זיז</u>

לעמדת שמאית המבקשת, בתחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה מגולמת השבחה בגין תוספת 54 מ"ר לשטח מרפסות זיז (18 מ"ר בכל אחת מהקומות 7-5), וסה"כ ההשבחה שחושבה בגין תוספת זו הינה- 389,947.50 ₪, ולעמדתה, אין

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להביא בחשבון השבחה זו, מאחר ושטחים אלו מותרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ואין לחייב בגינם בהיטל השבחה.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאית המשיבה מסכימה לחלוקת יחידות הדיור ופערי השטחים, כפי המוצג בשומת המשיבה.

עם זאת לעמדתה, השפעת הגדלת מספר יחידות הדיור על השווי למר"א מבונה נמוכה מזו שנקבע בשומת המשיבה, ולתמיכה בעמדתה זו מציגה היא העסקאות שלהלן שנעשו בדירות חדשות, בגוש 7120, סמוך למועד הקובע:

גו"ח	מחיר	שטח	מחיר למ"ר	שווי מ"ר	הפרש בש"ח/מ"ר	הפרש באחוזים
7120/81/24	1,780,000	98	18,163			
7120/81/19	1,760,000	100	17,600			
7120/85/17	2,020,000	103	19,612	18,458		
7120/85/22	2,070,000	116	17,845			
7120/81/21	2,148,000	120	17,900	17,872	586	3%
ממוצע שווי למ"ר בנוי			18,224	18,224	352	2%

לפיכך מביאה היא בחשבון תוספת של 2.5% לשווי השטחים בקומות 5 ו- 6 (לעומת 4% בשומת המשיבה), לפי התחשיב שלהלן:

קומה	שטח קומה	מקדם תוספת צפיפות	שווי למר"א מבונה (₪)	סה"כ השבחה (₪)
5	697	0.025	5,500	95,821.00
6	712	0.025	5,500	97,913.75
סה"כ השבחה (₪)				**193,734.75**

שמאית המבקשת מציגה חלופה נוספת לחישוב ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות, וזאת ביחס לתוספת השטחים ליח"ד, כדלהלן:

	מצב קודם			מצב חדש		
קומה	שטח קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי	שטח קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי
5	691.82	6	127.30	696.88	8	99.11
6	691.82	6	127.30	712.10	8	101.01
	2,075.46	12	127.30	2,072.42	16	98.35
שטח שולי ליח"ד						28.95
מספר יח"ד						12

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ שטח מושבח	347.43
מקדם השבחה בגין שוליות	10%
שווי למ"א מבונה (₪)	5,500
השבחה (₪)	**191,087**

לפיכך, לעמדת שמאית המבקשת, ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות הינה – 192,000 ₪.

<u>מקדם הפחתה בגין מבנה טורי</u>

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 על ההשבחה, מאחר והמבנה מהווה מבנה טורי בעל 4 כניסות.

<u>עלות הסדרת מקומות חניה</u>

שמאית המבקשת מציגה 21 עסקאות של מכר מקומות חניה שנעשו בשנת 2018, המהווים חניה שניה, במגרש 750 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/29), הממוקמים בחניון תת-קרקעי, ולפיהם המחיר הממוצע הינו 94,143 ₪/מקום חניה.

בנוסף נטען על-ידה, כי ביום 7.2.2019 נמכרה חניה ברח' רוטשילד 2 בת ים, גו"ח 7145/142, תמורת סך של 30,000 ₪ (מדובר בתת-חלקה 9 המוצמדות לה 3 מקומות חניה).

לטענת שמאית המבקשת, שמאי המשיבה מחשב בשווי "מצב קודם" את התשלום לקרן חניה עבור זכויות הבניה המוקנות מתמ"א 38, וב"מצב חדש" עלות מתקן חניה מול שווי חניה, ובפעולה זו הוא יוצר השבחה לגבי הזכויות שהוקנו מכוח התמ"א. לעמדתה, יש להתייחס לעלות העודפת של בניית מתקן חניה.

להלן תחשיב שמאית המבקשת לעניין העלויות העודפות לחניה:

עלות התקנת מקום חניה אחד במתקן חניה	₪ -140,000
חסכון בתשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד	₪ 78,000
הפרש	₪ -62,000
בגין 26 חניות במתקן חניה	₪ -1,612,000
תוספת שווי למקומות חניה במתקן (30,000 ₪ * 26)	₪ 780,000
תוספת עלות עבור 26 מקומות במתקן החניה	₪ -832,000

לעמדת שמאית המבקשת, את העלות העודפת בשל התקנת מתקן החניה הרובוטי יש לקזז מההשבחה, והתוצאה המתקבלת היא שאין כלל השבחה בגין ההקלות.

לחלופין מציגה היא התחשיב שלהלן באשר לסך ההשבחה בגין ההקלות:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השבחה בגין תוספת שטחים	298,922 ₪
השבחה בגין תוספת צפיפות	192,000 ₪
תשלום לקרן חניה	-78,000 ₪
סה"כ השבחה	412,922 ₪
הפחתה בגין בניין טורי	0.95
סה"כ השבחה בגין הקלות	**392,276 ש"ח**

11.3.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

מעסקאות מכר מגרשים שהוצגו בשומת המשיבה עולה כי המחיר הממוצע למר"א הינו 6,938 ₪, ובהפחתה של 10% בגין בניה על-גבי בניין קיים- 6,244 ₪. שווי זה הינו לקומה ממוצעת 2.5. השווי לקומה ממוצעת 2.5 לפיו חושבה ההשבחה בשומת המשיבה הינו- 5,706 ₪ לפיכך, אומדן השווי למר"א לפיו חושבה ההשבחה להקלות מוטה כלפי מטה.

שווי זה מוטה כלפי מטה גם ביחס לערכים שקבעו שמאים מכריעים: השמאי המכריע יצחקי קבע שווי מר"א מבונה של 6,400 ₪ לקומה ממוצעת 7.5, נכון ליום 17.1.2016 (לעומת שווי מקביל של 6,394 ₪ בשומת המשיבה נכון ליום 18.8.2019).

בשומת המבקשת נטען כי השווי למר"א מבונה שנקבע בשומת המשיבה- 5,500 ₪ מוסכם עליה. אלא שקביעה זו אינה נכונה שכן תוספת הזכויות שאושרה בהקלה נוצלה בקומה 8. השווי למר"א מבונה בקומה 8 בשומת המשיבה הינו- 6,463 ₪ ואילו בשומת המבקשת חושבה תוספת השטחים בקומה זו לפי שווי של 5,500 ₪.

<u>ביטול שוליות עקב הגדלת צפיפות</u>

בשומת המשיבה בגין ההשבחה שמקורה בתכנית בי/456, הוקטן שווי "מצב חדש" בקומות 5 ו- 6 בשיעור של 4% בגין שוליות. בשומת המבקשת לעומת זאת חושבה השוליות בקומות אלה לפי שיעור הפחתה של 5%.

בתחשיב המשיבה לעניין ההשבחה בגין ההקלות, ישנה עקביות במקדם השוליות, באופן ששווי השטחים ב"מצב חדש" לפי תכנית בי/456, הוא השווי ב"מצב קודם" לעניין ההקלות, וביטול השוליות מיושם על-ידי מקדם 1.0 לשטחים שבקומות אלה לאחר ההקלה.

לעומת זאת, בשומת המבקשת אין עקביות, באופן שלאותם שטחים נקבע מקדם שוליות שונה. בחישוב שווי "מצב חדש" בתכנית בי/456- מקדם 0.95 ואילו בחישוב ההשבחה בגין ההקלה הובא בחשבון מקדם 0.975 (שוליות בשיעור של 2.5%).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנוסף, גם לפי העסקאות שהוצגו בשומת המבקשת, מקדם השוליות בין דירות ששטחן הממוצע 100.33 מ"ר לדירות ששטחן הממוצע 118 מ"ר, הינו- 3.175% ולא 2.5% כפי הנטען בשומת המבקשת.

אלא שבמדגם בעסקאות שבשומת המבקשת לפיו חושב מקדם השוליות, הפער בשטח הדירות הוא של 17.66 מ"ר, בעוד בפרויקט הנדון הפער הוא 30.98 מ"ר (126.38 מ"ר לעומת 95.40 מ"ר), ולכן מקדם השוליות שנקבע בשומת המשיבה הוא הנכון.

גם תחשיב ההשבחה החלופי לעניין השוליות שבשומת המבקשת אינו נכון, והחישוב הנכון צריך שיבוצע באופן שלהלן:

מרכיב בחישוב	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
שטח עיקרי בקומות 5-8 המכילות את תוספת יח"ד (מ"ר)	2,315.46	2,382.03	66.57
יח"ד בקומות 5-8	21	28	7
שטח עיקרי ליח"ד	110.26	85.07	25.19
כמות יח"ד שהושבחו			21
סך שטח שהושבח (מ"ר)			528.94
מקדם השבחה (לעמדת שמאי המשיבה)- 30%			158.68
שוי מר"א ממוצע לקומות 5-8 (₪)			6,256
סך ההשבחה בגין תוספת צפיפות (₪)			**992,710**

<u>שווי מקום חניה</u>

בשומת המבקשת מוצגת טבלה ובה 21 עסקאות מכר של חניות שניות בפרויקט במגרש 750 בתכנית ב'/450/4, הממוקם במרחק של כ- 220 מ"ר בלבד מהפרויקט, והמחיר הממוצע לחניה שניה, לפי הטבלה, הינו- 94,143 ש"ח.

טבלה זו הינה חלקית שכן קיימות 25 עסקאות, שהמחיר הממוצע שלהן הינו 98,800 ₪, ובמעוגל- 100,000 ₪/חניה שניה.

לגבי העסקה המוצגת ברח' רוטשילד 2, לא יתכן שהמדובר במכר של חניה שכן המגרש מיועד לפרויקט "פינוי בינוי" שכבר הוחל בהקמתו. עוד צוין, כי לפי תדפיס שע"מ, החלק הנמכר בעסקה זו הוא 0.1%. וככל שייטען שיש להתחשב בעסקה זו, הרי שמתחייב להתחשב בעסקה נוספת לחניה לכאורה שבוצעה בעסקה זו ביום 11.1.2018, לפיה נמכרו מחצית מהזכויות לחניה במחיר של 152,500 ₪, דהיינו 305,500 ₪ לחניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תחשיב שווי פתרון חניה</u>

בתחשיב המוצג בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מקום חניה ראשונה לפי 30,000 ₪. בהתאם לנתונים שבפרויקט שבמגרש 750 נכון להעריך שווי מקום חניה ראשונה תת-קרקעית במתקן רובוטי בסכום של 150,000 ₪, ולאחר ניכוי מע"מ ויזמות- 110,000 ₪.

ככל שתחשיב ההשבחה שבשומת המבקשת ישוחזר לפי נתון זה, תתקבל השבחה בסך של 1,248,000 בגין מרכיב זה.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לאמור בשומת המשיבה לפיו, כל פתרון חניה פיזי בתחום המגרש חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪/מקום חניה. שחזור שומת המבקשת לפי שווי חניה של 80,742 ₪ יביא להשבחה בסך 487,292 ₪ בגין מרכיב זה בלבד.

11.3.4. <u>הכרעה</u>

ההקלות שצוינו לעיל אפשרו הגדלת השטח העיקרי ומספר יחידות הדיור בהשוואה לזכויות שמכוח התכניות החלות על הנכס.

להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת בעניינה של ההשבחה בגין ההקלות שאושרו.

<u>ערכי השווי</u>

כמפורט לעיל, שמאי המשיבה קובע השווי למר"א מבונה בהתבסס על שלוש עסקאות למכר קרקע, שהשווי הממוצע למר"א מבונה בהן הינו, לפי תחשיביו- 6,938 ₪, לקומה ממוצעת- 2.5.

ובהתייחס לנתונים שלעיל קובע שמאי המשיבה שווי של 5,500 ₪/מר"א מבונה לקומה ראשונה.

שמאית המבקשת מסכימה לשווי שנקבע על-ידי שמאי המשיבה אך קובעת שווי זה לכל הקומות.

בחנתי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה וכן את הניתוח שבוצע לשווי מר"א, ואני מקבל את השווי שחושב בגין עסקאות אלה, בתיקונים שלהלן:

בנכס שבגו"ח 7140/204 (רח' השר שפירא 8), בדיקת ההיתר שניתן מלמדת, כי אושרו הקלות כמותיות של 105 מ"ר. היקף השטחים כולם שהותרו בהיתר, הן מכוח התכניות החלות והן מכוח ההקלות, הינו: 894.5 מ"ר עיקרי + 128 מ"ר שטחי ממ"ד + 113.85 מ"ר מרפסות מקורות + 87.39 מ"ר מרפסות גג. חישוב מר"א לשטחים אלו, לפי המקדמים המקובלים על שמאי הצדדים (0.4 למרפסת זיז ו- 0.3

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

למרפסת גג), ובהנחה של תשלום היטל השבחה בשיעור של 50% על ההקלות שאושרו, מלמד על היקף של 1,042 מר"א.

כמו כן, במגרש אושרו 12 מקומות חניה עיליים, במרווחים צפופים, וחניה אחת הינה חניה כפולה. בהנחה ששווי החניות במגרש הינו שווה ערך ל- 10 מקומות חניה רגילים, ובהנחה שבמועד העסקה, שווי מקום חניה עילי (בניכוי מע"מ ויזמות) הינו כ- 75,000 ₪, הרי שבניכוי תרומת מקומות החניה לשווי המגרש, מתקבל שווי מר"א של 6,535 ₪, נכון למועד העסקה.

כמו כן נכון להביא בחשבון, כי על אף שלפי התכניות החלות הגובה הממוצע של בנייני המגורים, כולל קומת הגג, הינו 2.5, הרי שלאור מדיניות הוועדה המקומית, והאפשרות לקבלת הקלות, נכון להניח כי קונה פוטנציאלי מביא בחשבון גובה ממוצע של 3.0 קומות לפחות.

לאור האמור לעיל, מהעסקאות שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, מתקבל שווי מר"א ממוצע של כ- 6,600 ₪, לדירות בקומה 3.0, נכון לממוצע תקופת העסקאות- סוף שנת 2016.

בשומתה של השמאית המכריעה שרביט, בעניינו של נכס בגו"ח 7136/291 (רח' ביאליק 12), נקבע שווי מר"א מבונה בסך של 5,500 ₪, לדירה בקומה 5, נכון ליום 25.7.2018.

בשומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור, בעניינו של נכס בגו"ח 7134/135 (רח' הפועל 7), נקבע שווי מר"א מבונה בסך של 5,400 ₪, לדירה בקומה 4, נכון ליום 7.1.2018.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, השינוי במחירי הדירות במחוז תל אביב בין השנים 2017 ל- 2019 הינו 1.1%, ומשנת 2018 לשנת 2019, כ- 4.6%.

בהתאם לנתונים אלו, יובא בחשבון שינוי בשווי מר"א מבונה בשיעור של 2.5% בין השנים 2017-2019, ו- 10% בין השנים 2018-2019.

ולאחר התאמות המועד לנתונים שלעיל, מתקבל שווי מר"א מבונה ממוצע של 6,250 ₪ בקומה 4, בבנייה חדשה. בעניינו, לאחר התאמה לקומה 5, והפחתה של 10% בגין בנייה מעל בניין קיים והפחת התכנוני שצוין לעיל- 5,765 ₪.

<u>הסדרת מקומות החניה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון, כי ב"מצב קודם", מקומות החניה הנדרשים, עבור יחידות הדיור המתווספות מכוח התמ"א, היו מוסדרים באמצעות תשלום לקרן חניה, בסך כולל של 1,440,000 ₪ (20 מקומות, לפי 72,000 ₪/מקום חניה). לעומת זאת, ב"מצב חדש" מניח שמאי המשיבה הסדרת מקומות החניה ל- 26 יח"ד

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

באמצעות מתקן החניה, לפי "עלות נטו" של 50,000 ₪ (עלות התקנה של 140,000 ₪ בניכוי שווי מקום חניה של 90,000 ₪) ובנוסף, תשלום 72,000 ₪ לקרן חניה להסדרת מקום חניה נוסף.

שמאית המבקשת מסכימה כי עלות התקנת מקום חניה במתקן חניה הינה 140,000 ₪, אך כנגד עלות זו מנכה שווי מקום חניה של 30,000 ₪, כך שלעמדה, העלות נטו להסדרת מקום חניה באמצעות מתקן החניה הינה 110,000 ₪, ול- 26 מקומות חניה- 2,860,000 ₪, וזאת בהשוואה לעלות של 2,028,000 ₪ להסדרת 26 מקומות החניה באמצעות תשלום לקרן חניה, כך שלעמדתה, הסדרת מקומות החניה באמצעות המתקן מפחיתה ההשבחה ב- 832,000 ₪.

כמו כן מציגה שמאית המבקשת תחשיב חלופי במסגרתו מפחיתה היא מההשבחה בגין ההקלות סכום של 78,000 ₪ בגין תשלום לקרן חניה עבור הסדרת מקום חניה אחד מחוץ למגרש, בהתאם לחיוב אותו נדרשה היא לשלם בגין ההיתר.

כאמור, הצדדים מסכימים כי עלות התקנת מקום חניה באמצעות מתקן חניה הינה 140,000 ₪, ואני מקבל עמדתם בעניין זה.

לעניין שווי מקום חניה דעתם חלוקה. שמאית המבקשת מציגה רשימה גדולה של עסקאות מכר חניה שניה, שבוצעו בפרויקט שבמגרש 750 לפי תכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/29), וממוצע המחירים ששולמו בגינם הינו 94,143 ₪, וכן עסקה בודדת ברח' רוטשילד בה נמכר לעמדתה מקום חניה תמורת 30,000 ₪, ובתחשיביה מביא היא בחשבון, כאמור, שווי מקום חניה בסך של 30,000 ₪.

שמאי המשיבה טוען, כי הצגת מלוא העסקאות שבוצעו במגרש 750 מלמדת על מחיר ממוצע של 98,800 ₪, וכן מצביע הוא על פגמים בעסקה למכירת מקום חניה שברח' רוטשילד שצוינה על-ידי שמאית המבקשת.

אני מקבל טענת שמאי המשיבה לפיה, סביר להניח, כי במידה ו"העלות נטו" להתקנת מקום חניה במגרש הייתה גבוהה מעלות התשלום לקרן חניה, היה היזם בוחר בתשלום לקרן חניה תחת הקמת מתקן החניה במגרש.

לפי הנתונים שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, התשלום לקרן חניה עבור מקום חניה עילית מקורה הינו- 71,862 ₪ ועבור מקום חניה תת-קרקעית- 89,621 ₪, וממוצע- 80,741.5 ₪.

כך שהפער בין עלות התקנת מקום חניה במתקן (140,000 ₪) לבין שוויו של מקום חניה שכזה, סביר שיהיה קטן מ- 80,741.5 ₪, אחרת סביר שהיזם היה בוחר להסדיר את עניין מקומות החניה באמצעות תשלום לקרן חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהנתונים באשר למכירת מקומות חניה במגרש 750 ניתן לקבוע, כי שווי מכירה של מקום חניה שניה, תת-קרקעית, הינו כ- 100,000 ₪.

לעמדתי ניתן לייחס שווי דומה גם למקום חניה תת-קרקעי במתקן, אשר מחד גיסא הינו חניה ראשונה, אך מאידך המדובר בחניה באמצעות מתקן שהיא מסורבלת יותר בהשוואה לחניה רגילה (ולעניין זה ראה גם עסקת מכר מיום 23.2.2017, שהוצגה על-ידי שמאי המשיבה, לפיה בפרויקט שברח' הנביאים 65, נמכר מקום חניה במתקן, תמורת 90,000 ₪ + מע"מ).

ולאחר הפחתה של מע"מ ורווח יזמי של 10% להתקנת המתקן, יובא בחשבון שווי מקום חניה של 78,000 ₪, ו"עלות נטו" של 62,000 ₪, להתקנת מקום חניה במגרש, באמצעות מתקן חניה.

משמע, שעלות התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש, באמצעות מתקן החניה, קטנה יותר מהתשלום לקרן חניה, בכ- 18,000 ₪.

עם זאת, כאמור, שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו, כי הסדרת מקומות החניה ב"מצב קודם" הייתה נעשית באמצעות תשלום לקרן חניה, ואילו ב"מצב חדש" באמצעות מתקן חניה.

יצוין, כי ההקלות שהותרו כללו בין היתר הקלה להקמת מתקני חניה בצד דרום-מערב ודרום.

עם זאת, להבנתי, מאחר ותכנית בי/456 קבעה קווי בניין "0", הרי שלא נדרשת הייתה הקלה לצורך בניית מתקן החניה במסגרת קווי הבניין.

לשאלת הבהרה של הח"מ לשמאי המשיבה, מדוע לא יובא בחשבון כי גם ב"מצב קודם" ניתן היה להסדיר את מקומות החניה באמצעות מתקן חניה, השיב שמאי המשיבה, כי לא ניתן היה להקים את מתקן החניה ב"מצב קודם" בשל הוראת תכנית בי/403 הקובעת, שגובה קומת מרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו (בין רצפה לתקרה) ואילו גובה קומת המרתף במתקן חניה רובוטי הינו 6.5 – 7.4 מ', תוך שהוא מפנה לתכנית הבקשה להיתר.

בהתייחסות נוספת של שמאי המשיבה הוסיף הוא וטען, כי לפי הוראות תכנית בי/403, שעניינה, בין היתר, בקביעת הוראות לבניית מרתפים, קו בניין אפס הותר בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3.2 להוראות התכנית, ומתקן החניה אינו עומד בתנאי סעיפים 3.2(4) ו- 3.2(5), ולכן אישורו בקו בנין אפס חייב אישור הקלה.

בכל הכבוד, אין בידי לקבל טענת שמאי המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סעיף 3.2 להוראות תכנית בי/403 קובע, כי בקומות מרתף יותרו קווי בניין אפס, לצד ולאחור, ולחזית- לפי התכנית התקפה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף, ובהם התנאי שבסעיף 3.2(4), הקובע כי: *"מפלס פני החצר בחלק שבולט ממיתווה הבניין יהיה גבוה לפחות ב 1 מ' מעל פני תקרת המרתף העליון. הפרש זה ימולא באדמה גננית מתאימה לצורך בית גידול לעצים וצמחיה."*, והתנאי שבסעיף 3.2(5) קובע, כי: *"למרות האמור בסעיף 4 לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי אוורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר."*.

ראשית אציין, כי נוסח ההקלה שפורסם בעניינו של מתקן החניה הינו, כאמור: "הקלה בהקמת מתקני חניה (מכפילים) בצד דרום-מערב ודרום.".

ככל שסבורה הייתה הוועדה המקומית כי נדרשת הקלה בשל סטייה מהוראות התכנית אליהן הפנה שמאי המשיבה, מן הראוי היה שנוסח ההקלה ייקבע בהתאם. כאמור, נוסח ההקלה שפורסם לא התייחס לחריגה לכאורה מגובה קומות מתקן החניה, או לחריגה מהתנאים שבסעיפים 3.2(4) ו- (5), דבר היכול ללמד, כי אפשר שגם לעמדת הוועדה המקומית, אין בבקשה להיתר חריגה מהוראות אלה של התכנית.

שנית, עיון בהוראות אליהן הפנה שמאי המשיבה מלמד כי מתקן החניה אינו חורג מהן, ואבהיר.

באשר לטענה לחריגה מגובה קומות המרתף המותר יצוין, כי תכנית בי/403 התירה בניית שתי קומות מרתף, וכן אפשרה לוועדה המקומית להתיר קומות נוספות ככל ששוכנעה שהדבר חיוני לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.

כמו כן נקבע, כי גובה קומת מרתף נטו לא יעלה על 3.0 מ', והוועדה המקומית רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת מרתף עליונה, בין היתר, לטובת פריקה וטעינה, והשימושים שהותרו בקומות המרתף, מלבד חניה ושימושים נוספים, כוללים גם שימוש של מערכות אלקטרומכניות.

עיון בתשריט הבקשה להיתר מלמד, כי מתקן החניה כולל שתי קומות חניה בלבד, כאשר גובהה נטו של קומת החניה הראשונה הינו 2.60 מ', ושל קומת החניה השנייה- 2.2 מ', כך שלהבנתי, לא נדרשת הקלה מהוראת התכנית הקובעת גובה קומת מרתף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובאשר לתנאים שבסעיף 3.2 להוראות התכנית יצוין, כי תנאים אלו הינם למקרה בו המרתפים ייבנו בקו בניין "0", מכוח הוראותיה של תכנית בי/403, שהיא תכנית החלה על כל העיר. אלא שבענייננו, תכנית בי/456, שהיא תכנית מפורטת, המאוחרת לתכנית בי/403, ותחולתה על המגרשים שבסביבת הנכס בלבד, קבעה את האפשרות לבנות בקו בניין "0", מבלי להתנות בנייה שכזו בתנאי כלשהו, ולכן, לעניות הבנתי, הוראותיה של תכנית זו, אשר שינו, בתחום התכנית, את ההוראות הכלליות החלות על כל העיר, לצורך קידום תכליתה של התכנית- התחדשות עירונית בשכונה, גוברות על ההוראות שבתכנית הכללית לבניית מרתפים.

וגם אם ייקבע אחרת, הרי שלעמדתי, המתקן התת-קרקעי אינו חורג גם מהתנאים שבסעיפים 3.2(4) ו- (5) שבתכנית בי/403, אליהם הפנה שמאי המשיבה שכן, עיון בהיתר הבניה מעלה, כי מתקן החניה אינו חורג ממתווה הקומות העליונות שבבניין, ולמצער, ניתן למקמו כך שלא יחרוג ממתווה הבניין.

ובאשר לתנאי לפיו גובה חלקי המרתף הבולטים מעל פני החצר לא יעלה על 1.2 מ' אזי, גם אם ייקבע שתנאי זה חל גם על מעלית של מתקן החניה, הרי שבענייננו, מעלית המתקן אינה חורגת מהתנאי, מהטעם שהיא אינה בתחום ה"חצר" אשר הגדרתה לפי סעיף 1.2 להוראות תכנית בי/403 הינה: "השטח התחום בין גבול המגרש ובין מתווה הבנין". ומאחר ומעלית מתקן החניה אינה חורגת ממתווה הבניין, הרי שהיא גם אינה בולטת ממפלס החצר.

לפיכך, לעמדתי, ניתן היה להקים את מתקן החניה גם ב"מצב קודם", ללא צורך באישור הקלה כלשהיא. ומאחר ונמצא כי עלות הסדרת מקומות החניה באמצעות מתקן החניה היא החלופה המיטבית להסדרת מקומות החניה, יובא בחשבון, כי גם ב"מצב קודם" מקומות החניה הנדרשים היו מוסדרים בתחום המגרש באמצעות מתקן חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

קומה	מס' יח"ד	שטח דירה ממוצע	שטח עיקרי בקומה	מ. זיז שטח עיקרי (0.8)	מרפסת גג (0.3)	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ מר"א
"מצב קודם"								
1	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
2	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
3	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
4	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
5	6	126.38	686.25	5.52		1.000	0.95	656.13
6	6	126.38	686.25	5.52		1.023	0.95	671.22
7	6	126.38	686.25	5.52		1.047	0.95	686.66
8	3	92.00	240.00		487.7	1.071	1.00	413.58
סה"כ	**49**		**4,801.35**	**50.64**	**487.7**			**4,957.47**
"מצב חדש"								
1	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
2	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
3	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
4	7	101.38	625.65	8.52		1.00	1.00	632.47
5	8	97.79	686.30	10.58		1.00	1.00	694.76
6	8	97.79	686.30	25.80		1.023	1.00	723.20
7	8	93.68	653.42	10.02	21.19	1.047	1.00	698.86
8	4	89.40	309.61		401.00	1.071	1.00	460.26
סה"כ	**56**		**4,838.23**	**80.48**	**422.19**			**5,106.95**
השבחה במר"א								**149.48**
שווי מר"א (₪)								5,765
השבחה בש"ח								**861,752**
עלות הסדרת מקומות החניה								
"עלות נטו" להסדרה של מקום חניה במתקן חניה במגרש (₪)							62,000	
תוספת מקומות להסדרה במתקן בהשוואה ל"מצב קודם"							6	
"עלות נטו" להסדרה של 6 מקומות חניה נוספים במגרש (₪)							372,000	
תשלום לקרן חניה עבור הסדרת מקום חניה נוסף (₪)							80,742	
סה"כ תוספת עלות להסדרת מקומות חניה נוספים (₪)							452,742	(452,742)
יתרת השבחה בגין הקלות (₪)								**409,010**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא חוות דעתי זו, הינה כדלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
ב/456	20.1.2012	2,345,860	1,172,930
הקלות	18.8.2019	409,010	204,505

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il