19 במאי 2022
מספר מינוי: 2946-2021
מספרנו: 886

לכבוד
המבקשת, חברת א.ו.ת לרווחת האזרח
הוותיק בישראל בע"מ
באמצעות השמאים
ארז כהן ונתנאל וידר
erez@zc-eng.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו
באמצעות השמאים
אדי גרשטיין ורונן שחר
v_g@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 8994 חלקה 3
רחוב החיטה 3, שכונת עג'מי, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר בניה מספר 19-0272 הכוללת הקלות.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 20/05/2020, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/05/2022.

2.3 ביום 04/04/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המבקשת השתתף בדיון גם מר חנן סגל (נציג הבעלים) ושרון אשכול, מתמחה ממשרד ז.כ.

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

3. פרטי הנכס

מהות	פרויקט להקמת בניין חדש למגורים ומבנה לשימור
גוש	8994
חלקה	3
שטח רשום של החלקה	3,126 מ"ר
שטח מגרש לחישוב זכויות	2,691 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב החיטה 3, תל אביב- יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב החיטה שבשכונת עג'מי ביפו. רחוב החיטה הינו רחוב צר וחד סטרי אשר חלקו משמש להולכי רגל בלבד. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה, בנייה צמודת קרקע ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 3 הוא 3,126 מ"ר וצורתה אי רגולרית. לחלקה חזית דרומית לרחוב החיטה באורך של כ- 55 מ' וחזית צפונית לרחוב מענית באורך של כ- 58 מ'.

על החלקה בנויים מספר מבנים, אחד מהם בן שתי קומות מיועד לשימור. החלקה מוקפת חומת אבן. במגרש הצמוד מדרום, בית ספר כולל אולם ספורט. בעת הביקור, טרם החלה בניה וטרם פונו מחזיקים בחלקה.

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

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 666

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1030 מיום 22/08/1963. התכנית מסווגת את החלקה בייעוד לבניינים ציבוריים.

5.1.2 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3275 מיום 28/11/1985. מטרת התכנית לקבוע הוראות למרתפים. התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף לפי גודל קומה טיפוסית בגובה של 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לשימושי חניה גובה הקומה יהיה 2.4 מ'.

5.1.3 תכנית מס' 2504 ת"א/במ/5ג' "עג'מי דרום"

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3971 מיום 06/02/1992. התכנית מסווגת את החלקה כשטח לבנייני ציבור. על החלקה מסומן מבנה לשימור.

התכליות המותרות במגרשים הציבוריים ייקבעו ע"י הוועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים.

אחוזי הבניה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו. תכסית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

על אף האמור תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130% בתנאים הבאים:

- אין פגיעה באופי השכונה ובחלל הציבורי.
- ניתנה הסכמת מבקש ההיתר להפריש חלק מהמגרש שגודלו המירבי כגודל תוספת האחוזים המבוקשת ולצרפו לרחוב הגובל או לשטח הציבורי הסמוך.

קווי הבניין – קווי הבניין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או אפס, קווי הבניין לצד ולאחור יהיו כמסומן בתשריט או 4 מ' לפחות. קווי בניין לעבר שטח ציבורי פתוח יהיו אפס.

מרתפים כמפורט בתכנית ע'.

היתרי בניה על מגרשים שגודלם דונם ומעלה יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, על פי הוראות סעיף 4.1 ואישורה של הוועדה המקומית. במקומות בהם קיימים מגרשים למבני ציבור בעלי גבול משותף או כאלה הגובלים בשטח ציבורי פתוח, ו/או מגרש מיוחד תוכן תכנית הבינוי על כל המגרשים יחד.

מבנה לשימור - לא תותר הריסת בניין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת. במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה למבנה לשימור על פי חוות דעתו של מהנדס העיר בכל האמור במבנים קיימים בס' 4.2 תחום הוראות שימור.

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

5.1.4 <u>תכנית 2236</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4297 מיום 14/04/1995. התכנית מסווגת את החלקה כשטח לבנייני ציבור. התכנית קובעת כי תוכן תכנית מפורטת לכל מבנן על פי הוראות התכנית.

לא תותר הריסת בניין לשימור או חלקים ממנו ולא תותר עליו ו/או בסמוך לו בתחום המגרש, כל תוספת בניה. הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר המתייחס למבנה לשימור, בביצוע עבודות לשיפוץ המבנה ושחזורו על פי הנחיותיה.

5.1.5 <u>תכנית 2660</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5028 מיום 01/11/2001. התכנית מסווגת את החלקה[2] ברובה בייעוד מגורים ז' עם סימון פרצלציה ומבנה לשימור.

היקף הבניה המירבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה במגורים ז' יהיה 160%. היקף הבניה המירבי לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בשיעור של עד רבע מהשטחים העיקריים המותרים. בנוסף לשטחי השירות המוצעים רשאית הוועדה להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד כשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חניה.

תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.

שטח הבניה מעל גובה הבניין לא יעלה על 50% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

גובה הבניין בגג שטוח יהיה 10.5 מ'. במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מ' ועד למטר נוסף.

מספר יחידות הדיור יהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב- 100.

מבנה לשימור – לא תותר הריסת בניין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת. במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בניה עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר.

5.1.6 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5264 מיום 15/01/2004.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.

התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל בבנייני המגורים פרט לצמודי קרקע

[2] במזרח החלקה רצועה בייעוד לבנייני ציבור ומצפון מזרח רצועת שצ"פ.

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

בהם תותר קומת מרתף אחת. שטח קומת המרתף בהיקף קומת הקרקע. התכנית מאפשרת הקמת שתי קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח החלקה. גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה נקבע ל- 4 מ'.
השימושים המותרים יהיו לחניה, לחדרי שירות משותפים לדיירי הבית, למחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר נטו ליח"ד, ו/או שימושים כשטח מרתף צמוד לקומת הקרקע- משרדים לבעלי מקצוע חופשי (כולל אפשרות לכניסה נפרדת), חדרי משחקים, שטחים מלווים למגורים ושטחי שירות כלליים.
תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור.

5.2 <u>מצב חדש - בקשה להיתר</u>

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב - יפו מיום 20/05/2020, אושרה בקשה להיתר מספר 19-0272 כדלקמן:
הריסת מבנים קיימים על המגרש, מלבד בניין לשימור בחלקו המזרחי (בניין ה"מדרסה").
שימור, שיפוץ, חיזוק ושינויים בניין ה"מדרסה" לשם סידור 3 יחידות דיור.
שימור חלקי חומה בגבולות המגרש.
הקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 59 יח"ד. סה"כ 62 יח"ד בתחום המגרש.
הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30% (59 במקום 45).
- הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
- מחסנים מעל 6 מ"ר ועד 12 מ"ר בשלוש קומות מרתף.
- הגבהת הבניין מעבר לגובה המותר עפ"י התכנית ב- 3.7 מ' לשם מימוש זכויות הבניה.
- החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות.
- הבלטת מרתף מעל 1.5 מ' ממפלס רחוב סמוך.
- העמקת (הגבהת) קומות מרתף מעבר ל- 2.4 מ' המותרים.
- פטור ממרפסות שירות.

מכוח תקנה 9 לתקנות סטייה ניכרת- הדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% ישמשו למגורי בני המקום (2 יח"ד).
<u>להלן השטחים שאושרו:</u>
מבנה לשימור:

קומה	עיקרי
קרקע	236.4316
1	222.2337
סה"כ	**458.67**

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

בניין למגורים:

קומה	עיקרי		שטחי שירות		משטחים לא מקורים
	עיקרי	ממ"ד עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין	
-3				1,906.4081	1,906.4081	
-2				1,873.3349	1,873.3349	
-1				1,860.1722	1,860.1722	
קרקע	832.1023	12.1694	844.2717	365.3443	1,209.6160	6.5580
1	921.9894	11.8659	933.8553	258.6088	1,192.4641	118.9036
2	905.3906	15.2071	920.5977	270.1823	1,190.7800	119.1669
3	944.3499	11.8784	956.2283	236.7123	1,192.9406	117.2958
4	599.7879	7.0396	606.8275	117.1627	723.9902	461.2770
סה"כ	**4,203.62**	**58.16**	**4,261.78**	**6,887.93**	**11,149.71**	**823.20**
מתחת לקרקע				**5,639.92**	**5,639.92**	
מעל הקרקע	**4,203.62**	**58.16**	**4,261.78**	**1,248.01**	**5,509.79**	**823.20**

פירוט שטחי השירות:

קומה	שטחי שירות								
	ממ"ד/ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מעלית	חדר עגלות	לובי	עובי קירות ממ"ד	חניה	סה"כ שירות
-3		158.5877	388.1090	22.3619		98.0065		1,237.2491	1,906.4081
-2		114.8844	429.4578			99.8653		1,229.1274	1,873.3349
-1		136.5071	286.5325		21.9922	231.6686		1,183.4718	1,860.1722
קרקע	87.6954					252.8929	24.7560		365.3443
1	100.3259					131.1768	27.1061		258.6088
2	109.3872					130.9477	29.8474		270.1823
3	88.2835					124.2392	24.1896		236.7123
4						106.4365	10.7262		117.1627
סה"כ	**385.69**	**409.98**	**1,104.10**	**22.36**	**21.99**	**1,175.23**	**116.63**	**3,649.85**	**6,887.93**
מתחת לקרקע		**409.98**	**1,104.10**	**22.36**	**21.99**	**429.54**		**3,649.85**	**5,639.92**
מעל הקרקע	**385.69**					**745.69**	**116.63**		**1,248.01**

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

6. ההשבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	20/05/2020	₪ 5,611,000	₪ 2,970,000

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

הקלות להחדרת עוגנים זמניים והבלטת מרתף מעל 1.5 מ' ממפלס רחוב סמוך וכן ההקלה לפטור ממרפסות שירות אינן משביחות.

7.1.1 ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שנערכו בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע ועל ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת המבקשת

מכרז רמ"י 154/2020- מדובר במגרש שאינו דומה לנכס הנדון. שמאי המבקשת הביאו בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות כאשר ההצעה הגבוהה עמדה על כ- 2.87 מיליון ₪ ומחיר השומה עמד על כ- 5.65 מיליון ₪. גם במכרז 47/2021 ההצעה הגבוהה כ- 7 מיליון ₪ והשומה כ- 11 מיליון ₪.

לעסקאות בבית פלט 22 ואסף הרופא 23 יש להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור 15% והתאמה למיקום בשיעור 20% וזאת מאחר שמהנכס הנדון יש תצפית לים.

לא ידועה מהות העסקה ברחוב יאנוש קורצ'אק שנערכה למחצית החלקה וקיים בה מבנה לשימור. בכל מקרה יש לערוך התאמה לזמן בשיעור 15% והתאמה למיקום בשיעור 20%.

לכל הערכים מהשומות המכריעות יש לערוך התאמה לזמן בשיעור 10% וכן התאמה למיקום בשיעור 20%

עסקאות ההשוואה מפרויקטים חדשים עליהן מתבססים שמאי המבקשת הינן מרחוב יפת, המהווה רחוב ראשי וסואן ביפו, לעומת הרחוב הנדון שהינו רחוב צדדי ושקט ולכן יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור 30%.

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

7.1.2 <u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

אושרה הקלה לתוספת תוספת 12 יח"ד וסך היחידות המבוקשות הוא 62 יח"ד.
בתחשיב המשיבה לא הובא בחשבון שטח הבניין לשימור הכולל 3 יח"ד אלא רק יחידות הדיור בבניין החדש למגורים כיוון שאת ההשבחה יש לבחון לפי מהות ההקלה והבניין לשימור קיים בשני מצבי התכנון.
השטח העיקרי שהובא בחשבון הוא 4,203 מ"ר עיקרי (בתגובה תיקן שיש להביא בחשבון שטח של 4,261.78 מ"ר) ומתקבל כי שטח דירה ממוצעת במצב קודם הוא 93.41 מ"ר ובמצב חדש 71.25 מ"ר, פער של 22 מ"ר. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטח עיקרי בהתאם לטבלת שטחים בהגשה ולא לפי ההיתר שהותר.
אם תתקבל טענת המבקשת כי יש להביא בחשבון גם את השטחים בבניין לשימור אז שטח עיקרי ליח"ד במצב קודם הוא 94.4 מ"ר ושטח עיקרי ליח"ד במצב חדש הוא 76.1 מ"ר, ההפרש 18.3 מ"ר.
בשומות מכריעות נקבע מקדם ביטול שוליות כדלקמן:

גו"ח	כתובת	מקדם	שמאי מכריע
7045/22	ירחינאי 8	0.15	יצחק ברמן
7045/13	ציהתל"י 14	0.2	יעקב פז
7023/5	יהודה הימית 55	0.25	בצלאל קציר
7081/95	יהודה מרגוזה 15	0.25	בצלאל קציר
8999/4	אסף הרופא 17	0.2	רינת וויס רביב
9011/17	העוגן 17	0.2	דוד דדון
8999/12	בית פלט 22	0.2	ארז כהן

הערת הח"מ: בשומתי המכרעת ברחוב בית פלט נקבע מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.1.

שמאי המשיבה ציטטו בהרחבה מתוך שומה מכרעת של רינת וויס רביב ברחוב אסף הרופא 17 ומתוך שומה מכרעת של דוד דדון ברחוב העוגן 17.
בהתאם, הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.2 בגין ביטול שוליות בדירות גדולות.

<u>תחשיב המשיבה לתוספת יח"ד</u>

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>	
שטח עיקרי מצב קודם	93.41 מ"ר
שטח עיקרי מצב חדש	71.25 מ"ר
ההפרש ליח"ד	22.16 מ"ר
מס' יח"ד	45 יח"ד
מקדם השבחה	0.2
שווי למ"ר מבונה	₪ 15,000
השבחה	**₪ 2,991,600**

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

7.1.3 <u>הקלה להגדלת תכסית בנייה על הגג עד 63% לעומת 50% מותרים</u>

ההקלה להגדלת תכסית הגג איפשרה לנייד זכויות מהקומות אל קומת הגג. בהתייחס לטענת המבקשת כי ההקלה אינה משביחה, טענו שמאי המשיבה כי ניוד השטחים תרם גם לעליית שווי הדירות בקומות התחתונות. שטח החצר הצמודה לדירות הגן גדל, שטחי הדירות בקומות התחתונות קטנו ולכן עלה שווים עקב ביטול שוליות ותוספת השטח בדירות בקומות התחתונות היה מביא לפחת תכנוני בדירות אלה. תחשיב שמאי המבקשת מביא בחשבון רק את תוספת השווי לדירות הגג ולא מביא בחשבון אלמנטים משביחים אחרים בבניין. לעניין זה הפנו להחלטת ועדת ערר **8046/16 ועדה מקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור נ' תבורי פרדס חנה בע"מ** הקובעת שיש לבחון במאוחד את כל מרכיבי ההקלות. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם את מרפסת הגג ולכן אין להביא בחשבון הפסד מרפסת גג כיוון שמהווה הפחתה כפולה. כפי שנקבע בשומה מכרעת של רינת וויס רביב ברחוב אסף הרופא 17 בגו"ח 8999/4.

בשומות המכריעות נקבע מקדם השבחה לניוד שטחים כדלקמן:

גו"ח	כתובת	מקדם	שמאי מכריע
7045/22	ירחינאי 8	0.15	יצחק ברמן
7081/95	יהודה מרגוזה 15	0.2	בצלאל קציר
8998/33	האתרוג 17	0.15	בצלאל קציר
9018/5	אבן סינא 62	0.25	גבע בלטר

בהתאם, הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.2 בגין שיפור תכנון לניוד זכויות אל קומת הגג.

<u>תחשיב המשיבה להגדלת תכסית הגג</u>

<u>הקלה להגדלת תכסית</u>	
תכסית מבוקשת	751.50 מ"ר
תכסית מותרת	604.75 מ"ר
תוספת שטח בקומת הגג	146.75 מ"ר
מקדם השבחה	0.2
שווי למ"ר מבונה	₪ 15,000
השבחה	**₪ 440,250**

7.1.4 <u>הקלה להגבהת הבניין</u>

בהתאם להחלטת הועדה אושרה הקלה בגובה הבניין שבין 0.76 מ' לחזית הפונה לרחוב שריד ו- 3.65 מ' לחזית הפונה לרחוב השעורה, מעבר ל- 11.5 מ' המותרים. בהתחשב בהפרש הגבהים של פני הקרקע, הובאה בחשבון הגבהת הבניין לפי התוספת הנמוכה ביותר, 76 ס"מ אשר בחלוקה לקומות היא כ- 19 ס"מ לכל קומה. במצב הקודם וללא אישור ההקלה, גובה הדירות בבניין היה 2.61 מ' נטו ואילו לאחר אישור ההקלה גובה הדירות הוא 2.8 מ' נטו.

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

בשומות מכריעות נקבעה תוספת שווי בגין הגבהת קומות כדלקמן:

גו"ח	שמאי מכריע	תוספת גובה	תוספת שווי
8995/54	שושי שרביט שפירא	0.55 מ' לכל הבניין	2.50%
5999/38	אלי כהן	1 מ' לכל הבניין	3%
6049/239	נורית ג'רבי	3.0-3.15 מ'	1%
7081/95	בצלאל קציר	0.19 מ'	3.8%

לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 2% לשטח העיקרי בקומת הקרקע ובקומות 1-3. תוספת זו מגלמת את העלויות העודפות. בהתייחס להפניית שמאי המבקשת לשומה המכרעת של הח"מ בבית פלט 22, טענו שמאי המשיבה כי תחשיב המבקשת מוטעה כיוון שהח"מ חישב תוספת השבחה לכל 8 ס"מ ולא 12 ס"מ ולכן תוך תיקון טעות זו מתקבל מקדם השבחה בשיעור 2.42% בשומת המבקשת.

<u>תחשיב המשיבה להגבהת הבניין</u>

<u>הקלה להגבהת הבניין</u>	
שטח עיקרי בקומות קרקע-ג'	3,603.83 מ"ר
מקדם השבחה	0.02
שווי למ"ר מבונה	15,000 ₪
השבחה	**1,081,150 ₪**

7.1.5 <u>הקלה להגבהת קומות מרתף מעבר ל- 2.4 מ' המותרים</u>

הגבהת קומות המרתף אינה משביחה את שטח החניות במרתף אלא רק את שטח המחסנים הצמודים לדירות. הגבהת שטח המחסנים מגדילה את נפחם. ההשבחה להגבהת המחסנים חושבה יחד עם ההקלה להגדלת שטח המחסנים.

7.1.6 <u>הקלה להגדלת מחסנים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר</u>

במצב הקודם ניתן היה להצמיד לכל דירה מחסן בשטח 6 מ"ר ובמצב החדש ניתן להצמיד לכל דירה מחסן של 12 מ"ר. ההשבחה נובעת מהפיכת שטח אחסנה משותפת במרתף לשטח אחסנה פרטית הצמודה לדירה. כאמור, חושבה גם השבחה מהגבהת המחסנים מ- 2.4 מ' ל- 3 מ'.

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

תחשיב המשיבה להקלות במרתף

הקלות במרתף			
מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח אחסנה למגורים	1,104.10 מ"ר	0.4	441.64 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש			441.64 מ"ר
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מחסנים צמודים בגובה 2.4 מ' במקדם 0.35	372.00 מ"ר	0.35	130.20 מ"ר
אחסנה משותפת במרתף במקדם 0.3	732.10 מ"ר	0.3	219.63 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			368.40 מ"ר
השבחה במ"ר			73.24 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			15,000 ₪
השבחה			**1,098,600 ₪**

7.1.7 התכלות הקלות

בבניינים בבניה רוויה אין להביא בחשבון מקדם תפוגה להקלות. אורך החיים הכלכליים של בניינים בבניה רוויה גדול וכיום נבנים בסטנדרט בניה לפי תקנים חדשים דבר ההופך אותם לעמידים בפני רעידות אדמה ובעצם מאריך את החיים הכלכליים שלהם. עמדה דומה בעניין זה ניתנה בשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 2950/51 ובשומה מכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 8999/4.

7.1.8 סיכום תחשיבי המשיבה

סיכום	
הקלה לתוספת יח"ד	2,991,600 ₪
הקלה להגדלת תכסית	440,250 ₪
הקלה להגבהת הבניין	1,081,150 ₪
הקלה לשטח מחסנים והגבהת מרתף	1,098,600 ₪
סה"כ השבחה	**5,611,000 ₪**

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

7.2 עמדת המבקשת

7.2.1 ערכי שווי

שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה נסמך על תוצאות מכרזי רמ"י 154/2020 ו- 47/2021, עסקאות לקרקעות בסביבה מאתר מידע נדל"ן, ערכים שנקבעו בשומות מכריעות וכבקרה בוצע חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות לדירות בנויות בפרויקטים חדשים בסביבה (לפי 20% יזמות ו – 7,500 ₪ עלויות בניה).

בהתייחס לטענות המשיבה, טענו שמאי המבקשת כי אין מקום להביא בחשבון התאמה למיקום ביחס לנכסים ברחוב בית פלט או ברחוב אסף הרופא. המיקום דומה. לגבי הטענה כי יש ניצפות לים, טענו שמאי המבקשת כי בפועל עתידים לקום פרויקטים ולהסתיר, ובכל מקרה מדובר בניצפות חלקית מאוד. לנכס אין יתרון על פני נכסים בסביבה.

7.2.2 הקלה לתוספת יח"ד

בפרויקט בכללותו הכולל בניין חדש ובניין לשימור, סך תוספת יחידות הדיור היא 12 ללא תוספת שטח. השטח העיקרי בפרויקט הוא 4,651.89 מ"ר. בבניית 50 יח"ד השטח העיקרי הממוצע ליחידה הוא כ- 93 מ"ר ובבניית 62 יח"ד, השטח העיקרי הממוצע הוא כ- 75 מ"ר. כלומר, שטח שולי של 18 מ"ר. מאחר שהצפיפות מחושבת למגרש ולא למבנה, ההקלה מתייחסת למגרש כולו. לצורך בחינת מקדם ביטול השוליות בחנו שמאי המבקשת עסקאות בפרויקט חדש ברחוב יפת 183 בגו"ח 8998/44 והתקבל כי לא קיימת מובהקות ליתרון לדירות קטנות.

להלן שומות מכריעות אשר דנו בסוגיה זו:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם	הערות
בצלאל קציר	האתרוג 17	8998/33	0.15	לשטח שולי של 29 מ"ר
בצלאל קציר	יהודה הימית 55	7023/5	0.15	לשטח שולי של 25 מ"ר
בצלאל קציר	הלימון 4	8995/56,2	0.1	לשטח שולי של 69 מ"ר
בצלאל קציר	קדם 87		0.15	לשטח שולי של 18 מ"ר
בצלאל קציר	יהודה מרגוזה 15	7081/95	0.25	לשטח שולי של 28 מ"ר
יצחק ברמן	השעורה 4	8994/75	0.1	לשטח שולי של 28 מ"ר
ארז כהן	בית פלט 22	8999/12	0.1	לשטח שולי של 14 מ"ר

בשומה המכרעת של רינת וויס רביב נמצא כי מקדם השוליות בין 3 ל- 4 חדרים הוא 0.15 (91 מ"ר לעומת 117 מ"ר) ובמקרה הנדון הפער הוא בין 3 ל- 3.5 חדרים ולכן המקדם צריך להיות נמוך מ- 0.15. נותחו גם עסקות ההשוואה בשומת המשיבה ונמצא שאין פער.

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

תחשיב המבקשת לתוספת יח"ד

הקלה לתוספת יח"ד		
שטח עיקרי		4,652 מ"ר
	מס' יח"ד	**שטח ממוצע ליח"ד**
מצב קודם	50 יח"ד	93.04 מ"ר
מצב חדש	62 יח"ד	75.03 מ"ר
שטח שולי ליח"ד		18.01 מ"ר
מס' יח"ד מצב קודם		50 יח"ד
מקדם השבחה		0.1
שווי למ"ר מבונה		₪ 13,000
השבחה		**₪ 1,170,474**

7.2.3 הקלה להגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג עד 63% לעומת 50% מותרים

הקומה השלישית בבניין המבוקש בשטח כולל של כ- 1,209.5 מ"ר. ללא ההקלה ניתן היה לבנות בקומה הרביעית שטח כולל של כ- 604.8 מ"ר, כאשר בפועל שטח הקומה הרביעית שאושר הינו כ- 751 מ"ר, המהווים כ- 62.13%.

שטח קומה 3		1,209.50 מ"ר
מצב קודם	**אחוז מקומה 3**	**שטח**
שטח בנוי בגג ללא הקלה	50%	604.75 מ"ר
מרפסת גג ללא ניוד שטחים לגג	50%	604.75 מ"ר
מצב חדש	**אחוז מקומה 3**	**שטח**
שטח בנוי בגג ללא הקלה	50%	604.75 מ"ר
שטח מנויד מקומות תחתונות לגג	12%	146.75 מ"ר
מרפסת גג לאחר ניוד שטחים לגג	37.87%	458.00 מ"ר

שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את ההפחתה בגין אובדן מרפסת גג במצב חדש לעומת המצב הקודם.

תחשיב המבקשת להגדלת תכסית

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בנוי בגג ללא הקלה	604.8 מ"ר	1.2	725.7 מ"ר
שטח שבמצב חדש מנויד מקומות תחתונות לגג	146.8 מ"ר	1	146.8 מ"ר
מרפסת גג ללא ניוד שטחים	604.8 מ"ר	0.2	121.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**993.4 מ"ר**
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בנוי בגג ללא הקלה	604.8 מ"ר	1.2	725.7 מ"ר
שטח מנויד מקומות תחתונות לגג	146.8 מ"ר	1.2	176.1 מ"ר
מרפסת גג לאחר ניוד שטחים לגג	458.0 מ"ר	0.2	91.6 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**993.4 מ"ר**
תוספת שטח			0.0 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 13,000
השבחה			**₪ 0**

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

7.2.4 <u>הקלה להגבהת הבניין</u>

לולא התקבלה הבקשה להקלה זו, ניתן היה לבנות את הבניין בצורה דומה, אך הייתה נדרשת הנמכת ארבעת הקומות התחתונות בכ- 19 ס"מ כל אחת (גובה קומת הגג אינו מושפע מההקלה). במצב החדש, גובה כל קומה נטו 2.8 מ' ובמצב הקודם גובה כל קומה נטו 2.61 מ'.

בשומה מכרעת של שושי שרביט (גו"ח 8995/57) נקבע מקדם השבחה 0.035 עבור הקלה לתוספת גובה בשיעור 9.80%. כמו כן, בשומה מכרעת של הח"מ בנכס סמוך ברחוב בית פלט 22 נקבע מקדם השבחה בשיעור 1% בגין הגבהה של 8 ס"מ לקומה. בהתאם לכך, ניתן לקבוע מקדם תרומה עד 1.49% עבור השטחים העיקריים בארבעת הקומות התחתונות.

<u>תחשיב המבקשת להגבהת הבניין</u>

<u>הקלה להגבהת הבניין</u>	
סה"כ שטח עיקרי	3,603.83 מ"ר
מקדם תרומה	1.49%
שווי למ"ר מבונה	13,000 ₪
השבחה	**698,382 ₪**

7.2.5 <u>הקלה להגדלת מחסנים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר והגבהת מרתף</u>

בשומת המבקשת קיבלו שמאי המבקשת את תחשיב שמאי המשיבה להקלות אלה מלבד השווי למ"ר מבונה.

בדיון, הפנו שמאי המבקשת לשומה מכרעת קודמת של הח"מ בנכס הנדון שנערכה בעקבות מימוש במכר. בשומה זו התקבלה עמדת המשיבה כי תכנית ע'1 חלה אך אינה משביחה וכי לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנים לצורך הקמת מרתף. אם ע'1 לא חלה, כפי שטוענת עתה המשיבה, אז לא ניתן היה לאשר כלל 12 מ"ר מחסנים גם לא במסגרת הקלה. המרתף אינו תחת המבנה לשימור אלא תחת הבניין החדש ולכן אין מניעה להקים מרתף לפי ע1 ולא הייתה צריכה להידרש הקלה, לכל היותר נוצרה זמינות.

חלק מהשטח הרשום בטבלת השטחים כמחסנים הוא מעברים. בתשריט לפי תקנה 27 יש פירוט מדויק של שטחי המחסנים הפרטיים. סה"כ 622 מ"ר מחסנים עבור 62 דירות, כ- 10 מ"ר לדירה. חלק מהמחסנים הם בגודל של עד כ- 12 מ"ר. השווי למ"ר מבונה מגלם שטחי שירות ומחסן דירתי עד 12 מ"ר. חיוב בהקלה זו מהווה כפל מס.

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

תחשיב המבקשת להקלות בקומת המרתף

הקלה במרתף	
שטח אחסנה למגורים	1,104.10 מ"ר
מקדם	0.4
שטח אקו' מצב חדש	441.64 מ"ר
מחסנים צמודים בגובה 2.4 מ' במקדם 0.35	130.20 מ"ר
אחסנה משותפת במרתף במקדם 0.3	219.63 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	349.83 מ"ר
השבחה במ"ר	91.81 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 13,000
השבחה	**₪ 1,193,920**

7.2.6 התכלות הקלות

הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בכדי לקבל הקלות יש להתמודד מול התנגדויות ולשלם היטל השבחה. לעניין זה ציטטו שמאי המבקשת מהחלטת ועדת ערר **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**.

7.2.7 סיכום תחשיבי המבקשת

סיכום	
הקלה לתוספת יח"ד	₪ 1,170,474
הקלה להגדלת תכסית	₪ 0
הקלה להגבהת הבניין	₪ 698,382
הקלה לשטח מחסנים והגבהת מרתף	₪ 1,193,920
סה"כ	₪ 3,062,776
מקדם התכלות הקלה	0.97
סה"כ השבחה	**₪ 2,970,000**

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

8. הכרעה

8.1 ערכי שווי

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

לצורך אומדן השווי בחנתי את הנתונים בשומות הצדדים, עסקאות השוואה של דירות חדשות בסביבה בסמוך למועד הקובע, מכרזי רמ"י וערכים שנקבעו בשומות מכריעות.

עסקאות השוואה

להלן עסקאות ההשוואה שנבחנו:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	שווי למ"ר בנוי
8996-11-000	0/1/1900	3,200,000 ₪	108 מ"ר	29,630 ₪
8998-44-009	5/2/2019	2,500,000 ₪	91 מ"ר	27,473 ₪
8997-92-003	19/2/2019	2,600,000 ₪	83 מ"ר	31,325 ₪
8998-44-001	10/3/2019	2,450,000 ₪	83 מ"ר	29,518 ₪
8998-44-005	16/4/2019	2,540,000 ₪	91 מ"ר	27,912 ₪
9001-11-010	29/5/2019	5,342,137 ₪	125 מ"ר	42,737 ₪
8996-50-002	6/6/2019	2,610,000 ₪	75 מ"ר	34,800 ₪
8999-39-001	26/6/2019	2,435,000 ₪	74 מ"ר	32,905 ₪
8998-44-011	11/7/2019	3,679,998 ₪	103 מ"ר	35,728 ₪
8998-44-000	7/10/2019	2,540,000 ₪	91 מ"ר	27,912 ₪
8998-44-000	24/2/2020	3,100,000 ₪	99 מ"ר	31,313 ₪
8999-38-004	15/9/2020	3,200,000 ₪	83 מ"ר	38,554 ₪
9001-11-013	12/11/2020	4,900,079 ₪	121 מ"ר	40,497 ₪
8998-44-004	6/12/2020	2,600,000 ₪	99 מ"ר	26,263 ₪
8998-33-001	31/12/2020	3,000,000 ₪	80 מ"ר	37,500 ₪
ממוצע				32,938 ₪
סטיית תקן				5,138 ₪
ערך מינ'				27,800 ₪
ערך מקס'				38,076 ₪
שווי למ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים				**31,854 ₪**

בהתחשב בכך שחלק מהעסקאות ממוקמות ברחוב יפת, הובא בחשבון שווי של 32,500 ₪ למ"ר בנוי.

תחשיב החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	32,500 ₪
בניכוי מע"מ 17%	27,778 ₪
בניכוי רווח יזמי 15%	24,155 ₪
עלות בניה למ"ר	9,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**15,155 ₪**

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

מכרזי רמ"י

בהתאם למכרזי רמ"י שנערכו בסביבה התקבלו ערכי השווי הבאים:

מס' מכרז	מועד פרסום	גו"ח	שטח	יח"ד	סכום זכיה	הצעה 2	הצעה 3	שטח עיקרי	שווי למ"ר עיקרי
47/2021	05/05/2021	7116/4-6	344 מ"ר	4	₪ 7,005,528	₪ 6,011,112	₪ 5,351,000	430 מ"ר	₪ 14,238
154/2020	29/11/2020	7116/3	165 מ"ר	2	₪ 2,757,787	₪ 2,755,528	₪ 2,582,222	206 מ"ר	₪ 13,084
ממוצע למ"ר מבונה									**₪ 13,661**

השווי חושב לפי ממוצע שלוש ההצעות הגבוהות. סכום הזכייה במכרז משקף פעמים רבות, שווי גבוה משווי השוק של המגרש מעצם רצונו של המציע לזכות במכרז (עליו להציע יותר מהמחיר הצפוי שיוצע ע"י מתמודדים אחרים).

שומות מכריעות

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אלי כהן	8999/38	אסף הרופא 23	18/10/2018	₪ 13,000
אלי כהן	8999/39	בית פלט 21-23	18/10/2018	₪ 13,000
רינת וויס רביב	8999/4,57,70	אסף הרופא 17	29/08/2018	₪ 13,000
משה נדם	8997/53	דונולו הרופא 27-29	13/06/2018	₪ 13,300

בשומה מכרעת שלי בגו"ח 8999/12 ברחוב בית פלט 22 קבעתי שווי של 13,700 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע בשנת 2019.

שקלול הנתונים:

נתון	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
שומות מכריעות	₪ 13,075	0.3	₪ 3,923
חילוץ מעסקאות בסביבה	₪ 15,150	0.4	₪ 6,060
תוצאות מכרזים	₪ 13,660	0.3	₪ 4,098
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**₪ 14,100**

לאור מכלול הנתונים שלעיל הובא בחשבון שווי של 14,100 ₪ למ"ר מבונה.

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

8.2 <u>התכלות הקלות</u>

שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון מקדם התכלות הקלה מאחר שמדובר בבניה רוויה ושמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם התכלות הקלה בשיעור 0.97.

הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן.

עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 70 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 70 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.98.

8.3 <u>הקלות שאינן משביחות</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההקלות להחדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות, הבלטת מרתף מעל 1.5 מ' ממפלס רחוב סמוך ופטור ממרפסות שירות, אינן משביחות את הנכס הנדון.

8.4 <u>הקלה להגדלת מספר יח"ד</u>

הצדדים מסכימים כי ההקלה להגדלת מספר יח"ד הקטינה את שטח הדירה הממוצע, אך חלוקים לגבי השטח, מספר היחידות ומקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון.

בחלקה הנדונה קיים מבנה לשימור בו יוסדרו 3 יח"ד וכן עתיד להיבנות בניין חדש למגורים הכולל 59 יח"ד, בסה"כ 62 יח"ד בחלקה. שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה לפי שטח הבניין החדש בלבד ושמאי המבקשת חישבו את ההשבחה לפי השטח העיקרי בכל המגרש.

בהתאם לנוסח החלטת הועדה אושרה הקלה ל- 59 יח"ד במקום 45 יח"ד. מספר היחידות המותרות במבנה לשימור הוא 5 יח"ד ומוקמות בו 3 יח"ד. כלומר, 2 יח"ד מנוידות למבנה החדש ולכן תוספת היחידות בכל המגרש היא 12 יח"ד בלבד.

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

שמאי המשיבה טען כי בסביבת הנכס קיימת עדיפות לדירות קטנות ובהתאם לכך הביא בחשבון מקדם השבחה 0.20 להקטנת השטח השולי. שמאי המבקשת טען כי לא קיים בסביבה יתרון מובהק לדירות קטנות ולכן ככל שקיימת השבחה יש להביאה בחשבון במקדם השבחה מינימלי שאינו גבוה מ- 0.10 ביחס לשטח השולי.

במגרש הותר לבנות 50 יח"ד לפי התכנית ובעקבות ההקלה מוקמות 62 יח"ד, תוספת של 12 יח"ד. בממוצע מתקבל כי בכל דירה במצב הקודם הופך שטח של 18.27 מ"ר משטח שולי לשטח ראשוני. בשומתי המכרעת ברחוב בית פלט 22 הבאתי בחשבון מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.1 למעבר מ- 6 יח"ד ל 7 יח"ד כאשר השטח השולי ליח"ד היה כ- 14 מ"ר. במקרה הנדון מדובר בבינוי צפוף יותר ובשטח שולי מעט גבוה יותר. ביקשתי משמאי המבקשת להציג דו"ח אפס או דו"ח כלכלי לפרויקט ממנו ניתן היה ללמוד על פערי השווי הצפויים בין הדירות השונות, אולם דו"ח זה לא הוגש. בהתאם לכך, ולאחר שבחנתי פערי שווי בין דירות בשטחים שונים בסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.15.

תחשיב ההשבחה:

הקלה להגדלת מספר יח"ד	
שטח עיקרי מבוקש	4,720.45 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע 50 יח"ד	94.41 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע 62 יח"ד	76.14 מ"ר
שטח שולי לדירה	18.27 מ"ר
מספר יח"ד	50 יח"ד
סה"כ שטח שולי	913.63 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,100
השבחה	**₪ 1,932,337**

8.5 <u>הקלה להגדלת תכסית הבניה בגג</u>

הצדדים מסכימים כי ההקלה באה לידי ביטוי בניוד שטח של כ- 146.75 מ"ר מהקומות הטיפוסיות לקומת הגג. שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון לשטח שנויד הינו 0.20. שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון בתחשיבם הפסד מרפסת גג בגין השטח שנויד ואילו שמאי המבקשת טענו כי מאחר שמקדם השווי למרפסת גג הינו 0.20, הרי שהפסד מרפסת הגג בגין השטח שנויד מאיין את ההשבחה.

השטח שנויד לקומת הגג - השטח ברוטו בקומת הגג בהתאם לבקשה להיתר הוא 723.99 מ"ר, המורכב מ – 606.82 מ"ר עיקרי ו - 117.16 מ"ר שטחי השירות. הובא בחשבון כי גם במצב קודם נדרש שטח שירות של 117.16 מ"ר בקומת הגג.
סה"כ השטח המבוקש, עיקרי ושירות הוא 5,509.79 מ"ר ובחלוקה שוויונית ל- 4.5 קומות מתקבל שטח ברוטו בקומה טיפוסית של 1,224.4 מ"ר ומכאן ששטח קומת הגג, 50%

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

מקומה טיפוסית הוא 612.2 מ"ר. שטח עיקרי בקומת הגג לאחר הפחתת 117.16 מ"ר שטחי שירות הוא 495.04 מ"ר. בהתאם לכך, בעקבות ההקלה נויד לקומת הגג שטח של 111.79 מ"ר.

בחישוב המביא בחשבון מקדמים אקוויולנטיים מקובלים לדירת גג, מרפסת גג וחצר מתקבל כי לכאורה לא נוצרת השבחה מניוד זה. יחד עם זאת, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הניוד יוצר שיפורים תכנוניים נוספים. לפיכך, ההשבחה תובא בחשבון במקדם השבחה בשיעור 0.1 על השטח העיקרי שנויד.

תחשיב ההשבחה:

הקלה להגדלת תכסית הבניה על הגג	
שטח שנויד	111.79 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,100
השבחה	**₪ 157,626**

8.6 <u>הקלה להגבהת הבניין</u>

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי גובה הבניין ללא קומת הגג הוא 12.60 מ', לעומת גובה של 11.50 מ' המותר בהתאם לתכנית 2660. ההקלה מתבטאת בתוספת גובה נטו של 27.5 ס"מ לכל אחת מהקומות התחתונות. בשומה מכרעת קודמת שלי לנכס ברחוב בית פלט 22 הבאתי בחשבון מקדם השבחה בשיעור 1% לתוספת של 8 ס"מ. בהתאם לכך, אני מקבל במקרה זה את מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה בשיעור 2%.

תחשיב ההשבחה:

הקלה להגבהת המבנה	
סה"כ שטח עיקרי בקומות קרקע עד ג'	3,654.95 מ"ר
מקדם השבחה	0.02
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,100
השבחה	**₪ 1,030,697**

8.7 <u>הקלות לתוספת מחסנים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר והגבהת גובה קומת המרתף</u>

אושרה הקלה להגדלת שטחי מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ועד ל- 12 מ"ר וכן הגבהת המרתף מעבר ל- 2.4 מ' המותרים בתכנית 2660. מעיון בבקשה להיתר עולה כי שטחי האחסנה המבוקשים הם 1,104.1 מ"ר. יחד עם זאת, בתשריט מפורטים שטחי המחסנים ומתקבל כי סך שטחי המחסנים הפרטיים הוא 622 מ"ר שהם בממוצע 10 מ"ר ליח"ד.

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

ניתנה הקלה לתוספת גובה מ- 2.4 מ' ל- 3 מ'. הקלה זו משביחה את המחסנים ואני מקבל את הסכמת הצדדים כי מקדם השווי למחסנים במצב החדש הוא 0.4 ובמצב הקודם 0.35.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שטחי האחסנה המשותפת תורמים לשווי וחישבו את תרומתם במקדם 0.3 במצב הקודם. אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון שווי למחסנים שאינם מחסנים פרטיים הן במצב קודם והן במצב חדש.

במגרש הנדון קיים מבנה לשימור לפי תכנית 2660 אשר הגבילה כל בניה או תוספת, ולכן תכנית ע'1 לא חלה בו וגם את תכנית ע' לא ניתן לממש. תחת המבנה החדש מותרת הקמת מרתפים בהתאם לתכנית 2660 ותכנית ע'. אין כל מניעה לממש את הוראות תכנית ע'1 תחת המבנה החדש ולכן בהתאם לתכנית ע'1 ניתן להגדיל את שטחי המחסנים הדירתיים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר.

בהתאם לעמדת המשיבה לא ניתן לממש את תכנית ע'1 בכל המגרש בשל קיומו של המבנה לשימור. טענת שמאי המבקשת כי לא ניתן לאשר תוספת שטח למחסנים במסגרת הקלה מעוררת אכן שאלה, אולם משאושרה הקלה זו ע"י המשיבה, אין מקום לבחון זאת בהליך הנדון. ככל שסברה המבקשת כי ההקלה אינה נחוצה, היה עליה לפנות לוועדת ערר לרישוי.

בשומה מכרעת קודמת שערכתי לנכס הנדון בגין מימוש במכר קיבלתי את עמדת המשיבה כי תכנית ע'1 אינה משביחה את הנכס במועד הקובע. המשמעות היא כי בגין 50 יח"ד המותרות לפי תכנית 2660 נבחנה ההשבחה בגין תכנית ע'1 ומשמומש הנכס הרי שזכויות אלה הינן בבחינת זכויות משולמות. בהתאם לכך, עתה, יש לחייב רק בגין תוספת המחסנים ליחידות שנוספו בהקלה.

תחשיב ההשבחה:

הקלות במרתף	
שטח מחסן ממוצע	10.00 מ"ר
דירות שנוספו בהקלה	12 יח"ד
מקדם שווי למחסן מעבר ל- 2.4 מ'	0.40
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,100
השבחה	**₪ 676,800**

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

9. סיכום ההשבחה להקלות

הקלה	השבחה
הגדלת מספר יח"ד	₪ 1,932,337
הגדלת תכסית על הגג	₪ 157,626
הגבהת הבניין	₪ 1,030,697
הגדלת מחסנים להגבהת מרתף	₪ 676,800
סה"כ	₪ 3,797,460
מקדם התכלות הקלה	0.98
סה"כ השבחה בגין ההקלות	**₪ 3,721,510**

10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שהשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	20/05/2020	₪ 3,721,510	₪ 1,860,755

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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