יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21 דצמבר, 2021
מספר מינוי: 1639-2021
מספרנו: 217 מכרעת

לכבוד,
גרשון שניידר (המבקש)
באמצעות יצחק (איצ'ו) נעים, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- eacho.naim@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (המשיבה)
באמצעות גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- Galit@atsilco.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6649 חלקות 229, 251-250, רחוב טאגור 2,4,6,8,10, שכונת נווה אביבים, תל-אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 3.11.2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של הקלות בבניה ומימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועד קובע לשומה

גורם משביח	מועד קובע
הקלה	28.10.2020

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.11.2021.

4. פרטי הנכס

גוש:	6649		
חלקה:	229	250	251
שטח החלקה הרשום:	3,129 מ"ר	2,774 מ"ר	2,007 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניית 3 בניינים בבניה רוויה		
מיקום:	רחוב טאגור מס' 2,4,6,8,10, שכונת נווה אביבים, תל-אביב		

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקות 229 ו-250-251 שבגוש 6649, מגרש 1 בתוכנית תא/3853/מח מהווה מתחם לפינוי ובינוי למגורים בבניה רוויה ברחוב טאגור מס׳ 2,4,6,8,10, בשכונת נווה אביבים שבעיר תל-אביב.
המתחם תחום בין הרחובות איינשטיין מדרום, טאגור ממערב ואנדרסן מצפון.
המתחם המכונה ״אשדר בטאגור״ כולל 3 בניני מגורים בבניה רוויה מעל למרתפי חניה משותפים הכולל 2 בניינים בני 8 קומות מעל קומת קרקע ובניין אחד בן 17 קומות מעל קומת קרקע.
במועד הביקור בנכס התבצעו עבודות בניה במתחם.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית ע׳1</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003
התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ״ע״).

6.2. **<u>תוכנית ג׳1</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג׳ וקובעת הוראות בניה על גגות בתים ומאפשרת בניה בשתי חלופות:
בגגות שטוחים- תותר בניה של חדר יציאה לגג בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3 מ׳, מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
הגובה הכולל של כל הבניה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ׳.
כאשר הבניה בשלבים- השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר ברוטו, או לפי תכסית של 65% משטח הגג, לפי הקטן מביניהם.
בבניה בו זמנית- תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג.

6.3. **<u>תוכנית תא/3853/מח</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6491 מיום 1.11.2012.
תוכנית מפורטת למתחם הנדון מתחם טאגור ברמת אביב.
מטרת התוכנית הינה שיפור תנאי המגורים הקיימים ותוספת מגורים תוך השתלבות במרקם הקיים. חידוש עירוני ויצירת מנוף לחידוש עירוני באזור ע״י פינוי של 60 יח״ד הקיימות בשטח ובניית 144 יחידות דיור והקצאת שטחים למוסדות ציבור או שצ״פ ולדרכים.
להלן הוראות הבינוי במתחם (יעוד מגורים ד׳):
מעל לכניסה הקובעת:

שטח עיקרי למגורים-	15,720 מ״ר
שטח עיקרי לחדר כושר-	200 מ״ר
שטח שרות-	6,288 מ״ר
מרפסת מקורה-	1,728 מ״ר
מספר קומות-	9-18 (*)

מתחת לכניסה הקובעת:

שטח שרות-	21,488 מ״ר
מספר קומות-	4
מספר יח״ד-	144
תכסית-	65%

(*) בהתאם לנספח הבינוי.

כחלק מהתנאים למתן היתר בניה נקבע כי טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות הכוללות מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הוועדה המקומית.

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכניות ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע״י הוועדה המקומית.

תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי- תא/תעא 3853(1) נערכה ע״י עורכי התוכנית וכללה מסמך הוראות תכנית העיצוב ותוכנית עיצוב ופיתוח.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מספר 19-0785 ניתן בתאריך 4.11.2019 להקמת בניין מגורים בן 18 קומות (בניין C), כולל קומת הקרקע, קומה חלקית, וקומה טכנית (סה״כ 73 יח״ד) מעל 3 מרתפי חניה משותפים עבור 3 בניינים (A, B ו-C).

7.2. היתר בניה מספר 19-0786 מתאריך 4.11.2019 ניתן ל:

- הריסת 5 מבנים הקיימים בתחום המתחם הממוקם על שלוש חלקות נפרדות עבור בנינים A, B ו-C, סה״כ 144 יח״ד עם רמפת כניסה משותפת בבניין C.
- חפירה ודיפון עם עוגנים לכיוון חזית קדמית לרחוב טאגור, צידית לרחוב אנדרסון ואחורית לכיוון שצ״פ.
- הקמת 2 בניינים חדשים (A ו-B) בני 9 קומות כולל קומת הקרקע הפונים לרחובות הראשיים טאגור ואינשטיין, מעל 3 מרתפי חניה משותפים, סה״כ 71 יח״ד לשני הבניינים.

7.3. היתר בניה מספר 21-0350 ניתן בתאריך 14.6.2021 לשינויים כלפי היתר מספר 19-0786 שניתן להקמת 2 בניינים חדשים (A ו-B) בני 9 קומות (כולל קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית), השינויים המבוקשים בבניינים A ו-B:

- במרתפים משותפים: שינוי במחסנים 36, 25, 22 ו-11 ע״י הפיכתם למחסנים נגישים.
- בקומות קרקע: שינויים פנימיים בחלוקה בלובי, ושינויים בחלוקה פנימית בדירות.
- בקומה 1: שינויים בחלוקה פנימית בבניין A ושינויים פנימיים בבניין B.
- בקומות 2-7: שינויים בחלוקה פנימית.
- בקומת הגג: שינויים פנימיים והגבהת גובה הקומה ע״י ביטול תקרה מונמכת מחומר קל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבה מספר 20200022 מיום 28.10.2020 אישרה את הבקשה וכן את ההקלה להגבהת קומת הגג בבניינים A ו B-מ-2.76 מ׳ שאושר בהיתר ל-3.00 מ׳[2] נטו בהתאם לגובה קומה.

השטח העיקרי בקומה 8, נשוא חוות הדעת הינו כדלקמן:

בנין	שטח עיקרי	שטח ממ״ד עיקרי
A	330.7719 מ״ר	1.25 מ״ר
B	321.9256 מ״ר	1.25 מ״ר
סה״כ	655.1975 מ״ר	

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.4.2021, שטחה הרשום של חלקה 229 בגוש 6649 הינו 3,129 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים רבים.

8.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 16.6.2020, שטחה הרשום של חלקה 250 בגוש 6649 הינו 2,774 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים רבים.

רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לפיה חברת ״אשדר חברה לבניה בע״מ״ מתחייבת לפעול לביצוע איחוד חלקות 229,250-251 בגוש 6649 לחלקה אחת ולהפריד את השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

8.3. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.4.2021, שטחה הרשום של חלקה 251 בגוש 6649 הינו 2,007 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים רבים.

רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לפיה חברת ״אשדר חברה לבניה בע״מ״ מתחייבת לפעול לביצוע איחוד חלקות 229,250-251 בגוש 6649 לחלקה אחת ולהפריד את השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

[2] בהתאם לתוכנית היתר הבניה גובה הקומה בפועל הינו בין 2.99 מ׳ ל-3.00 מ׳.

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
הקלה	28.10.2020	₪ 752,450	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה בגין אישור ההקלה נובעת מהגבהת קומת הגג בבניינים A ו-B מגובה של 2.76 מ' אשר אושרה בתוכנית היתר הבניה מספר 19-0786 לגובה של 3 מ' כמפורט בתוכנית הבקשה להיתר החדשה.

לעמדת שמאית המשיבה, הגבהת הקומה מהווה שיפור תכנוני ועיצובי המוסיפה יוקרתיות בכלל ובדירות גג בפרט.

שמאית המשיבה סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין אישור הקלה זו הינו בשיעור של 5% בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6960/42 שם נקבע מקדם השבחה של 10% להגבהת קומה של 50 ס"מ (מ-2.5 מ' ל-3 מ') ושומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6631/245 בה נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5% לעליה בגובה קומת הגג מ-2.68 מ' ל-3 מ'.

ערכי שווי

עסקאות מכר לדירות מהמתחם הנדון:

תאריך	גוש	חלקה	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
12/01/2021	6649	250	2	121	₪ 5,485,000	₪45,331
09/09/2020	6649	251	2	121	₪ 5,600,000	₪46,281
04/08/2020	6649	250	1	82	₪ 4,292,498	₪52,348
21/01/2021	6649	250	8	160	₪ 9,149,389	₪57,184
ממוצע						₪50,286

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי:	₪ 50,286
חילוץ מע"מ (17%):	₪ 42,979
חילוץ רווח יזמי (18%):	₪ 36,423
עלות בניה למ"ר:	₪ 14,000
שווי מ"ר מבונה (במעוגל):	₪ 22,500

תחשיב ההשבחה

שטח קומת הגג:	668.84 מ"ר
מקדם השבחה:	5%
שווי מ"ר מבונה:	₪ 22,500
ההשבחה:	₪ 752,450
היטל ההשבחה:	₪ 376,225

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>עצם החבות</u>

לעמדת שמאי המבקש ובהתאם לעמדת אדריכלי הפרויקט הנדון, לא היה כל צורך בפרסום הקלה בכל הנוגע להגבהת קומת הגג שכן הדבר התאפשר עפ"י הוראות הבניה החלות בהתאם לתוכניות התקפות (ג/1).

שמאי המבקש ציין כי נמסר לו ע"י אדריכלי הפרויקט הנדון שעל אף עמדתם לאי הצורך בפרסום הקלה[3], בדיונים מול נציגי הוועדה המקומית תנאי להגשת הבקשה הנדונה היה פרסום ההקלה, ולצורך קידום הפרויקט, המצוי בשלב זה בהליכי בניה ומניעת עיכובו הגישה המבקש את הבקשה להיתר עם ההקלה הנדונה.

שמאי המבקש ציין כי דרישה זו מבוססת על סמך הוראות תוכנית ג/1 (לעמדת הוועדה).

שמאי המבקש סבור כי שגתה הוועדה בדרישתה, בהבנתה ובפרשנותה להוראות תוכנית ג/1, מאחר שהתייחסותה לבנייה הנדונה הינה כשל בניית חדרים על הגג עפ"י הוראות תוכנית ג/1.

לעמדת שמאי המבקש, הבינוי בנכס הנדון עומד בהגדרת "בניה בו זמנית" ובניה על הגג כהגדרתו בסעיף 8.9 להוראות תוכנית ג/1.

עפ"י הוראות התוכנית הבינוי הנדון אינו עומד בהגדרת חדרים על הגג ואף עומד בסתירה להן, כפי שנקבע בסעיף 9.16 בהוראות התוכנית: "לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג".

לפיכך, סבור שמאי המבקש כי הבינוי המותר הינו בהתאם לסעיף 9.15: "הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ', מדוד מפני הגג..... "

ראיה נוספת הינה גובה הקומות במבנה הצפוני אשר לא התבקשה לגביו הקלה וגובה הקומות שם הוא - 3 מ'.

בהתאם לאמור לעיל המצב התכנוני הקודם הינו תוכנית ג/1, אשר שולם בגינה היטל השבחה, ולא היתר בניה מס' 19-0786 אשר היה מעיין שלב ביניים מאולץ שנדרש ע"י הוועדה המקומית עד לקבלת היתר הבניה.

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המבקש כי אין לחייב בהיטל השבחה במקרה הנדון.

על אף האמור לעיל, שמאי המבקש הציג עמדה חלופית במידה ועמדתו לאי החבות בהיטל השבחה, כאמור לעיל, תידחה כדלהלן:

<u>חלופה 1</u>

שמאי המבקש בחן את מהות ההשבחה עפ"י מבחן ההתעשרות. הבחינה נערכה עפ"י נתונים שדווחו לאתר רשות המיסים בהתאם למחיר שנקבע לצורך הערכת דירות המפונים בפרויקט.

שמאי המבקש ניתח נתונים אלו, בהתייחס להבדל בין מחירי דירות בבניין C שהגובה הקומתי הממוצע בו הינו כ-3 מ', לבין מחירי הדירות בבניינים A ו-B שהגובה הקומתי הממוצע בהן הינו 2.72 מ' - 2.76 מ'.

לעמדת שמאי המבקש מיקומו של בניין C עדיף על בנינים A ו-B בשל סמיכותו לשצ"פ וסמיכותו לרחוב אנדרסן השקט.

[3] ואף כך הוגשה לראשונה הבקשה להיתר בניה, ללא הקלה.

מניתוח הנתונים שהוצגו, סבור שמאי המבקש כי אין כל מובהקות המעידה על שווי גבוה יותר לדירות טיפוסיות בבניין C, בו תקרת הדירות הינה בגובה של כ-3 מ', לעומת שווי הדירות הטיפוסיות בבניינים B ו-A, בהם גובה הדירות הינו כ- 2.76 מ'.

לפיכך, משלא ניתן להצביע על פערים מובהקים בערכי השווי אין לקבוע השבחה תיאורטית ושרירותית.

<u>חלופה 2</u>

השטח העיקרי בקומת הגג, עפ"י טבלת השטחים של היתר בניה מס' 0350-21 הינו כדלקמן:

בניין A-	337.7 מ"ר
בניין B-	<u>328.5 מ"ר</u>
סה"כ-	666.2 מ"ר

לעמדת שמאי המבקש יש לייחס את ההשבחה להגבהת הקומה ב-23 ס"מ בהתאם להפרש הגבהים עפ"י תוכניות הבקשה להיתר כדלהלן:

גובה קומה 8 במצב החדש עפ"י היתר בנייה מס' 0350-21:	2.99 מ'
גובה קומה 8 במצב הקודם עפ"י היתר בנייה מס' 0786-19:	2.76 מ'

שמאי המבקש סבור כי יש לקבוע את מקדם ההשבחה להגבהת הקומה העליונה בשיעור של כ-1% לכל הגבהה של 10 ס"מ, קביעה זו מבוססת על הכרעות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	תאריך ההכרעה
טאגור 13-3, תל אביב	6649/307	אייל יצחקי	27.2.2020
יואב 34, רמת גן	6206/76	ערן ירקוני	30.9.2020
חרושת 3, רמת גן	6204/179	משה נדם	3.2.2019
רמה 1, תל אביב	7321/65	דורית פריאל	20.9.2016

בהתאם לאמור לעיל מקדם ההשבחה הינו בשיעור של 2.3%[4].

<u>ערכי שווי</u>

מניתוח שערך שמאי המבקש לדירות בפרויקט, עולה כי שווי מ"ר ממוצע פלדלת לדירות טיפוסיות נע בגבולות של כ- 43,000 ₪.

בהתאם לניתוח דו"ח ה-0 של הפרויקט, עולה כי עלות הבניה הכוללת (ללא עלויות הפינוי בינוי), נעה בגבולות של כ- 15,900 ₪ למ"ר פלדלת, ובהתחשב ברווח יזמי בשיעור של 18%, מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 15,200 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קומה 8 (בנינים A ו-B)-	666.2 מ"ר
מקדם ההשבחה-	2.3%
שווי מ"ר מבונה-	15,200 ₪
ההשבחה במעוגל-	233,000 ₪
היטל ההשבחה-	116,500 ₪

[4] 1% X 23 ס"מ = 2.3%.

9.4. **<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>**

<u>לטענה בדבר עצם החבות</u>

מאחר ומדובר בטענה משפטית היה על המבקש להגיש ערר לוועדת ערר לרישוי. מאחר והמבקש פנה להליך של שמאי מכריע, המבקש ויתר על זכותו לטעון טענות משפטיות כנגד עצם החיוב והצורך באישור ההקלה להגבהת קומת הגג.

על אף האמור, ציינה שמאית המשיבה כי לא הוצגו אסמכתאות לעמדת שמאי המבקש כי לא היה נדרש לפרסם הקלה.

שמאית המשיבה הפנתה למספר החלטות של וועדות ערר[5] בהן נקבע כי משניתנה הקלה אין מקום בהליך שעניינו קביעת ההשבחה לדון בשאלה האם היה מקום לתתה וככל שלעוררים היו השגות כנגד מתן ההקלות היה עליהם להגיש ערר לוועדת הערר רישוי.

בנוסף, הפנתה שמאית המשיבה להחלטה שניתנה ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 4449/307 במקרה דומה.

<u>מבחן ההתעשרות</u>

שמאי המבקש מתבסס , בין היתר, על מחירים שנקבעו לדירות המפונים לצורך דיווח למס שבח ולכן לא מדובר בעסקאות השוואה ממוכר מרצון לקונה מרצון אשר ניתן להסיק מהן מסקנות.

<u>ערכי שווי</u>

הדירות הנדונות הינן דירות גג ששווים למ"ר גבוה משמעותית מדירות טיפוסיות ובהתאם לכך השווי למ"ר מבונה בהן גבוה יותר.

לצורך בחינת סבירות קביעת השווי בשומתה שמאית המשיבה הציגה ניתוח למכרז רמ"י מספר 62/2021 במתחם שדה דב הסמוך (שכונת אשכול), שם המחיר הממוצע למ"ר מבונה, לעמדתה, לא כולל פיתוח, נע בין 28,733 ₪ - 32,400 ₪.

[5] ערר (מרכז) 8099-10 וערר (תל אביב יפו) 85283-12.

10.<u>הכרעה</u>

<u>עצם החבות</u>

לעמדת שמאי המבקש, שגתה הוועדה המקומית בהגדרתה את ההשבחה כחדרים על הגג לפי תוכנית ג/1, על כל המשתמע מכך. לעמדתו, המבוקש עומד בקריטריונים של בניה בו זמנית ובניה על הגג בהם מגבלת הגובה הינה לפי סעיף 9.1.5 לתוכנית ג/1 (גובה כולל של בניה על הגג- 5 מ') ולכן במקרה הנדון לא נדרש הליך של הקלה כדי לאשר את גובה הבניה במצב החדש בקומת הגג.
בנוסף, ציין שמאי המבקש כי בבנין C גובה קומת הגג 3 מ' ולא נדרשה הקלה.

תוכנית תא/3853/מח קבעה בהוראותיה כי טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות הכוללות, בין היתר, פירוט המפלסים.
עוד נקבע כי מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכניות ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי-תא/תעא 3853(1) סומן גובה קומה 8, מהרצפה לרצפה שמעל, בבניינים A ו-B בגובה של 3.23 מ'.
בהיתר בניה מספר 19-0786 סומן גובה הקומה ברוטו בקומה 8 בגובה של 3.40 מ'. גובה הקומה נטו סומן 2.99 מ' וסומנה הנמכה כך שגובה הקומה נטו שאושר הינו- 2.76 מ'.
בהיתר הנוכחי, סומן ביטול התקרה המונמכת והתאפשרה יצירת גובה קומה נטו שבין 2.99 מ' ל-3 מ', גובה הקומה ברוטו נותר 3.4 מ', שלא בהתאם להוראות הנ"ל.

זאת ועוד, בהוראות הכלליות לבניה על גגות שטוחים בתוכנית ג'1 נקבע בסעיף 9.1.4 כי "גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג".
הגובה ברוטו של קומות 1-6 בבניינים A ו-B הינו 3.23 מ' וגובה פנים של 2.73 מ'. גובה ברוטו של קומה 7 הינו 3.4 מ' וגובה פנים של 2.77 מ'.
מכאן שגובה קומה 8 אינו עומד בהוראות אלו.

לטענת שמאי המבקש לפיה בבנין C לא נדרשה הקלה, הריני להפנות לדיון החוזר ברשות הרישוי מתאריך 29.5.2019, בו נדונה בקשה להיתר למבנה C. הבקשה הובאה לדיון חוזר בעקבות בדיקה של המחלקה המשפטית וחוות הדעת של עו"ד הראלה אברהם אוזן אשר קבעה שתוכנית ג/1 חלה במגרש הנדון ועל כן הבניה על הגג תהיה מכוח ג/1 ובהתאם להוראות תוכנית ג/1. עוד נקבע כי "הבקשה מובאת לדיון נוסף כאשר בניינים A ו B מנצלים את זכויות ג/1, ובניין C הנדון בבקשה זאת הינו <u>ללא ניצול זכויות ג/1</u>" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

לאור האמור לעיל, מקובלת עלי דרישת הוועדה המקומית בצורך לפרסום הקלה להגבהת גובה הקומה.

<u>גובה קומת הגג</u>

בהתאם לתוכנית המאושרת בהיתר בניה מס' 21-0350 גובה החלל הפנימי בקומת הגג הנדונה נע בין 2.99 מ'-3.00 מ'.

שטח קומת הגג

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחי בניה שונים בקומת הגג, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 668.84 מ״ר ואילו בשומת המבקש- 662.2 מ״ר.

מאחר שניתן היתר בניה כמפורט לעיל, שטחי הבניה בקומת הגג יובאו בחשבון בהתאם להיתר זה כדלקמן:

בנין	שטח עיקרי	שטח ממ״ד עיקרי
A	330.7719 מ״ר	1.25 מ״ר
B	321.9256 מ״ר	1.25 מ״ר
סה״כ	655.1975 מ״ר	

ערכי שווי

שמאית המשיבה ביססה את ערכי השווי בשומתה על בסיס 4 עסקאות מכר מהמתחם הנדון ואילו שמאי המבקש קבע את השווי על בסיס הערכת השווי של דירות הדיירים המתפנים בפרויקט כפי שדווחו לרשויות המס.

משהועברו לידי נתוני עסקאות המכר במתחם הנדון יובאו נתוני עסקאות אלו לצורך קביעת השווי למ״ר מבונה.

מתוך כלל הנתונים שהוצגו בחרתי להתבסס על עסקאות מכר לדירות בקומה 8 נשוא השומה בבניינים A ו-B שנמכרו בשוק החופשי.

להלן פירוט העסקאות:

תאריך	סוג הנכס	מספר בניין	קומה	שטח	מרפסות	סה״כ שטח אקוי׳	תמורה	גובה פנימי	שווי למ״ר בנוי מתואם	ממוצע
29/03/2021	פנטהאוז	A-251	8	176.6	158.8	206.17	10,949,998	3.00	52,553	₪51,011
19/01/2021	פנטהאוז	A-251	8	190.5	194.3	225.395	12,267,000	3.00	53,484	
10/01/2021	פנטהאוז	B-250	8	160.9	168.9	191.985	9,149,389	3.00	46,997	

בקביעת השווי למ״ר אקוי׳ הובא בחשבון מקדמי אקוי׳ למרפסת גג של 0.2.

קיבלתי את עלות הבניה למ״ר פלדלת עליו התבסס שמאי המבקש הנסמך על דו״ח האפס של הפרויקט הנדון.

שווי למ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי	₪51,011
מע״מ (17%)	₪43,599
רווח יזמי (18%)	₪36,949
עלויות בניה למ״ר פלדלת בהתאם לדו״ח אפס	₪ 15,900
שווי מ״ר מבונה לדירות פנטהאוז בגובה של 3 מ׳ (מגלם שתי חניות ומחסן)	₪ 21,049

<u>ההשבחה</u>

לצורך בחינת ההתעשרות בפועל, שמאי המבקש השווה בין מחירי הדירות שהוקצו לדיירים המתפנים במסגרת פרויקט הפינוי ובינוי כפי שדווחו לרשויות המס, הממוקמות בקומות 3-7 במבנים A ו-B בהן גובה הקומה הממוצעת הינו 2.72 מ׳/2.76 מ׳ לבין מחירי הדירות בקומות 3-7 שבבניין C בהן הגובה הממוצע הינו 3.00 מ׳. מסקנתו מניתוח מחירי הדירות הנ״ל הינה כי אין כל מובהקות, המעידה על שווי גבוה יותר לדירות טיפוסיות בבנין C בו תקרת הדירות הינה בגובה של 3 מ׳, לעומת שווי הדירות הטיפוסיות בבניינים A ו-B בהם התקרות בגובה של 2.76 מ׳. לאור מסקנה זו, לעמדתו לא חלה השבחה.

הנני בדעה כי הגבהת גובה קומת הגג מהווה שיפור תכנוני ועיצובי. בבחינת נתוני מכירות של דירות בפרויקט קיים קושי לבודד רכיב השבחה זה מאחר שלדירות השונות אלמנטים נוספים כמו כיוונים, מיקום וכיו״ב.

לפיכך, ההשבחה תיבחן בהתאם לתוספת הנפח שמתקבל כתוצאה מהגבהת הקומה. מאחר שבמצב ערב אישורה של ההקלה מדובר על דירה שגובהה 2.76 מ׳ אני סבור כי יש להתייחס לגובה הנוסף עד ל-2.99 מ׳ כתוספת שוליות של 1/3 מתוספת הגובה.

בהתאם לאמור לעיל מקדם ההשבחה הינו- 2.99 / 2.76 = 8.33% X 1/3 = 2.77%

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי למ״ר מבונה לדירות בגובה של 2.99 מ׳ -		₪ 21,049
שווי למ״ר מבונה לדירות בגובה של 2.76 מ׳-	₪ 21,049 / 1.0277 =	₪ 20,480
השבחה למ״ר-		₪ 569
שטח קומת הגג (במעוגל)-		655.2 מ״ר
ההשבחה-		₪ 372,730
היטל ההשבחה-		₪ 186,365

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

11.<u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה	28.10.2020	₪ 372,730	₪ 186,365

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com