תאריך : 02.01.2024
מספר מינוי : 1785-2023
מספרנו : 395

לכבוד,

המבקשת, סקאי תמ"א 38 בת ים בע"מ
באמצעות השמאית חדוה קרויזר
בדוא"ל : ch.kroyzer@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקות 368,367 בגוש 7136
רחוב השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8, בת ים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר מס' בי/538, בי/580, ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 20181862).

2. מועדים

- המועד הקובע להחלטה : 24.09.2020[1].
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 29.12.2023.
- מועד הדיון : ביום ב', 13 בנובמבר 2023, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] המועד הקובע מהווה את מועד החלטת ועדת משנה מס' 20200012 על אישור הבקשה להיתר מושא ההליך דנן.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם שמאי המבקשת		
מס'	**מהות**	**מועד**
1	**שומה אחרת** מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאית חדוה קרויזר	26/07/2023
2	תכנית מציאותית למבנה המגורים המצוי בתחום החלקות מושא ההחלטה (בהתאם להיתר הבניה המילולי תכנית היתר הבניה מיוחסת לתוספת שטחי בניה)	10/04/1965
3	דו"ח ביסוס המיוחס למבנה הנדון שנערך ע"י חברת אגסי רימון (הנדסת קרקע וביסוס) כתימוכין לעמדת שמאית המבקשת לעלויות קידוח חריגות בחלקות הנדונות.	25/03/2021
4	תכנית היתר בניה מס' 20181862 שמהותו חיזוק ותוספת בניה במסלול תמ"א 38/1 במבנה מושא ההחלטה	13/07/2023
5	הסכמי מכר שנערכו בין המבקשת ("סקאי תמ"א 38 בת ים בע"מ") לבין רוכשי דירות בפרויקט החיזוק הנדון	יולי – אוגוסט 2023
6	תמונות קומת הקרקע של המבנה טרם הליך חיזוק ותוספת הבניה במבנה הנדון, כתימוכין לסוגיית היקף החניות הניתנות להסדרה.	

מטעם שמאי המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד**
1	**שומה מטעם המשיבה** שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	06/06/2023
2	**מסמך תגובה** לשומה אחרת	01/10/2023
3	החלטת ועדת משנה בישיבתה מס' 20130004 - עדכון תעריף קרן חניה עבור כל תחום העיר בת ים.	11/06/2013
4	החלטות וועדת משנה בת ים במסגרתן אישרו בקשות להיתר בניה המיוחסות לפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה ללא מתקני חניה.	
5	חוזי מכר למקומות חניה בתחום העיר בת ים	2017-2020
6	מסמך הנחיות מרחביות - בת ים	05/06/2018
7	תכנית הסדרי חניה מס' 17020-01 שנערכה ברח' ההגנה 26 בעיר בת ים	28/07/2019
8	החלטת ועדת משנה בישיבתה מס' 20200012 בדבר אישור הבקשה להיתר המיוחסת לחלקות מושא ההחלטה	24/09/2020
9	תכנית בקשה להיתר בניה + הרמוניקה המיוחסת לגו"ח 7136/329, רח' שלום עליכם, בת ים.	21/01/2021
10	החלטת וועדת ערר מס' ב/82162/0520, 'נאות הלוי ראשל"צ בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ולבניה בת ים', שנערכה ברח' בר אילן 33 (גו"ח 7154/222-224) בעיר בת ים.	30/07/2023

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון : מבנה מגורים המיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38

גוש : 7136

חלקה : 368,367

שטח חלקה רשום : 526 מ"ר, 528 מ"ר (בהתאמה), סה"כ 1,054 מ"ר

זכויות משפטיות : בעלות פרטית

כתובת : השר פנקס 7 (חזית דרומית) / מנדלי מוכר ספרים 8 (חזית צפונית), בת ים

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה 2 חלקות מגורים, בתחומן מצוי מבנה מגורים ותיק[2] בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית, הכולל 24 יח"ד, כאשר מבנה המגורים מחולק ל-2 אגפים נפרדים המחוברים ע"י מבואה משותפת[3] וכוללים כניסות נפרדות וגרעין קומתי נפרד.

המבנה דנן פונה בחזית דרומית לרח' השר פנקס 7 ובחזית צפונית לרח' מנדלי מוכר ספרים 8, שכונת "לב העיר" הממוקם במרכז העיר בת-ים, הידוע בתחום חלקות 367 ו-368 בגוש 7136 הכלול במסגרת פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה.

רחוב השר פנקס ממנו מתאפשרת גישה מוטורית ורגלית לאגף הדרומי של המבנה הינו חד סטרי ומסתעף מרחוב ביאליק ורחוב הרצל ממערב ומתחבר לרח' דניאל ממזרח.

רחוב מנדלי מוכר פרחים ממנו מתאפשרת גישה מוטורית ורגלית לאגף הצפוני של המבנה הינו חד סטרי ופנימי המחבר בין הרחובות דניאל ממזרח, רחוב ברנר מדרום ורחוב השר פנקס מדרום מערב.

צביון הבניה המאופיין בסביבת הנכס הינו מבני מגורים משותפים ותיקים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, לצד בתי ספר, גני ילדים ומבני דת.

חלק ממבני המגורים בשכונה מצויים בהליכים שונים של התחדשות עירונית במסלול חיזוק ותוספת בניה מכח תמ"א 38.

אציין כי החלקות מושא ההחלטה ממוקמות במרחק של כ-220 מ' מציר הרכבת הקלה (שד' יוספטל גיורא).

הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, תשתית חשמל עילית, תשתיות מים וביוב, רמת הפיתוח בינונית.

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

כאמור, הנכס מושא ההחלטה מהווה מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית, בתחומו 24 יח"ד הבנויים ב-2 אגפים נפרדים (6 יח"ד בקומה, 3 יח"ד בכל אגף), הבנוי ע"ג 2 חלקות מגורים נפרדות, להלן פרטיהן:

חלקה 367:

חלקה 367 ממוקמת באגף הדרומי של המבנה ומצויה בגדה הצפונית של רחוב השר פנקס 7.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 526 מ"ר.

לחלקה חזית דרומית בת כ-30 מ' הפונה לכיוון רחוב השר פנקס וצלעה הצפונית גובלת בחלקה 368 המהווה חלק מההליך דנן.

בתחום החלקה מצוי האגף הדרומי של מבנה המגורים הבנוי בקיר משותף לאגף הצפוני ע"י מבואה משותפת, הכולל כניסה וגרעין קומתי נפרד.

[2] היתר מס' 6859 מיום 27.05.1968 ותעודת גמר למבנה ניתנה ביום 01.04.1969.
[3] מבנה המגורים רשום כבית משותף אחד ללא חלוקה.

חלקה 368:

חלקה 368 בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז הפונה בחזית צפונית בת כ-33 מ' לרח' מנדלי מוכר ספרים 8, ושטחה הרשום הינו 528 מ"ר.

בתחום החלקה מצוי האגף הצפוני של מבנה המגורים הבנוי בקיר משותף לאגף הדרומי ע"י מבואה משותפת, הכולל כניסה וגרעין קומתי נפרד.

<u>גבולות החלקות</u>:

מדרום - רח' השר פנקס ומעברו מבני מגורים הבנויים בקיר משותף, כאשר המבנה המזרחי עבר הליך תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה[4] וחלקו המערבי של המבנה ותיק בן 4 קומות.

מצפון - רח' מנדלי מוכר ספרים ומעברו מבני מגורים ותיקים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת.

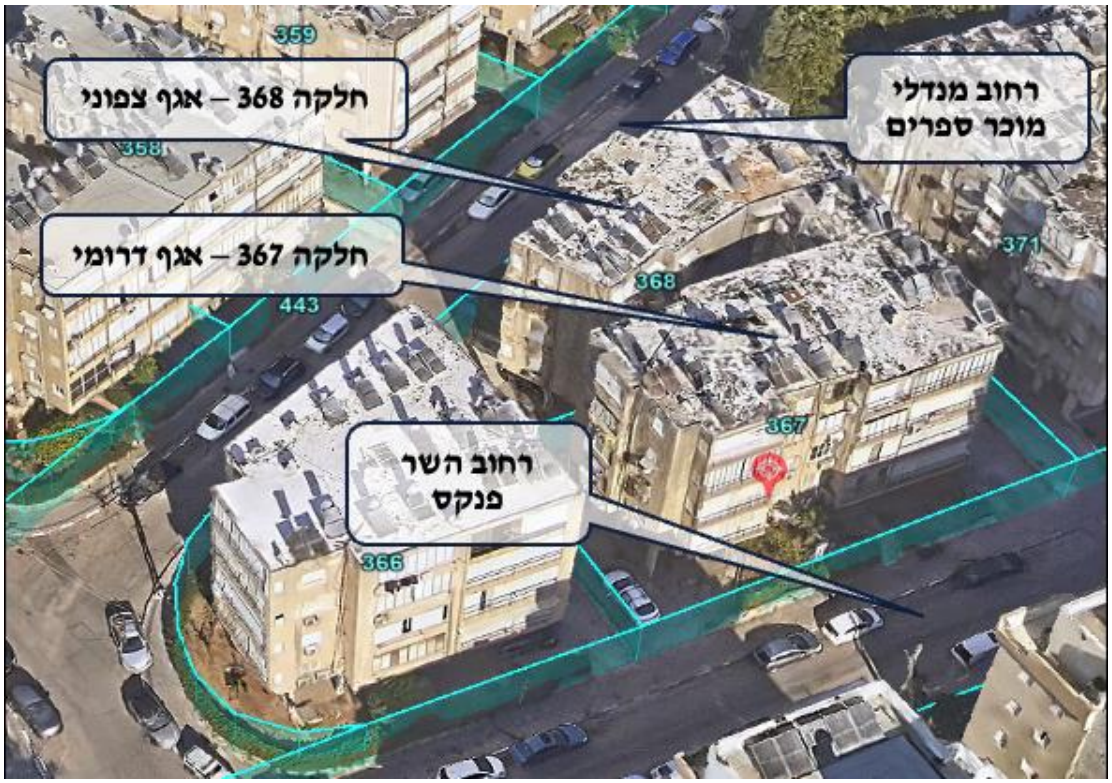
ממזרח - מבני מגורים ותיקים הבנויים בקיר משותף בבינוי 4 ע"ג קומת עמודים מפולשת.

ממערב - מבנה מגורים פינתי ותיק בן קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת.

תצלום אוויר[5] של החלקה וסביבתה:



[4] בהתאם להיתר בניה מס' 20131209 שהופק ביום 17.09.2018 המבנה בן 7 קומות.
[5] בהתאם לאתר GIS של עיריית בת ים ותוכנת SIMPLEX.



6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[6]:

מס' תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
ב/28	קביעת ייעודי קרקע	321	26/11/1953
ב/28/א	איחוד וחלוקה מחדש	1530	05/06/1969
ב/2/א	תכנית מתאר לעיר בת ים	1738	15/07/1971
ב/328	קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים	3248	15/09/1985
ב/339	תכנית מתאר כלל יישובית	3528	01/03/1988
ב/328/א	שינוי הוראות תכנית ב/328 לעניין הוראות בניה על גגות מבנים	3807	25/10/1990
ב/328/ב	שינוי הוראות תכנית ב/328 בדבר מרחק נסיגה של מבנה על הגג ממעקה הבניין	2496	03/03/1994
ב/377	הוראות לבניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים	4540	03/07/1997
ב/430	הוראות בדבר בניית חדרי גג, מצללות ומעליות	4947	31/12/2000
ב/403	הוראות לבניית מרתפים וקומות מפולשות (שינוי לתכנית ב/2/א)	4967	01/03/2001
ב/403/1	קביעת הוראות והרחבת שימושים בקומת הקרקע המפולשת	5237	16/11/2003
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
ב/430/א	שינוי הוראות בניה לחדרים על הגג	5490	05/02/2006
תמ"א 38/1/א'	תיקון 1א' לתמ"א 38	5704	16/08/2007
תמ"א 38/2	תיקון 2 לתמ"א 38	6069	10/03/2010
ב/מק/497	יחידות דיור על הגג במקום חדרים על הגג	6187	13/01/2011
ב/430/ב	קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות	6233	08/05/2011

[6] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

מס' תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
תמ"א 3/38	תיקון 3 לתמ"א 38	6430	11/06/2012
בי/538	חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות תמ"א 38.	6686	04/11/2013
	התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.		
בי/580/מק (502-0216473)	הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי	7097	19/08/2015
בי/מק/1/510 (502-0358069)	כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטחי מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה המחייבת הפרדה פיזית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.	7306	21/07/2016
תמ"א 3/38/א'	תיקון 3א' לתמ"א 38	7400	13/12/2016
בי/1/580/מק (502-0413625)	שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית בי/580/מק	7551	23/07/2017
בי/795/מק (502-0586131)	לאפשר קביעת הנחיות עיצוב בכל העיר במסגרת הנחיות מרחביות בלבד	7958	17/10/2018

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1. **<u>בי/28/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 1530 מיום 04.08.1960.

תכנית איחוד וחלוקה שמטרתה בין היתר קביעת אזורי תכנון, התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות וכיו"ב.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות מושא ההחלטה מסומנות כחלקות מס' 170 ו-171 ומסווגת בייעוד "**אזור מגורים ג**" עם קיר משותף בין החלקות.

6.2. **<u>בי/2/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 1738 מיום 15.07.1971.

תכנית מתאר החלה בתחום מרחב התכנון של העיר בת ים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות המגורים שבנדון מסווגות בייעוד "**אזור מגורים ג**".

<u>להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
שטח בניה מירבי	:	132% (33% לקומה X 4 קומות).
מרפסות	:	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.
גובה מירבי	:	4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת
רוחב חזית מינימאלי	:	17 מ'
קווי בניין	:	קדמי - 5, אחורי - 5 מ', צדדי - 3.5 מ' או 4 מ'.

6.3. **<u>בי/328</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 3248 מיום 15.09.1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות מבנים המצויים בתחום המרחב התכנוני של העיר.
בין היתר נקבע כי הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בכפוף לתנאים שלהלן:

- שטחו הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו המירבי עד 2.5 מ'.

- המבנה יהא חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אל המבנה תהא מתוך הדירה האמורה ולא דרך חדר המדרגות.

6.4. **<u>בי/339</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס׳ 3528 מיום 01.03.1988.

התכנית משנה את הוראות תכנית מתאר בי/2/א לעניין שטחי בניה מרביים, שטחי מרפסות, וכן היקף יחידות הדיור המרביים באזורים שונים.

להלן פירוט זכויות הבניה והוראות הבינוי המיוחסות לאזור מגורים ג׳:

שטח בניה מירבי (כולל מרפסות ונספחים) : 158% (39.5% לקומה X 4 קומות).

גובה מירבי : 4 קומות ע״ג קומת עמודים

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לעיל, תותר הקמת חדרים על הגג על פי תכנית בי/328.

<u>הוראות נוספות</u>:

א. שטח גג שאינו מקורה, לא ייכלל במניין אחוזי הבניה.

ב. תיקון הוראת סעיף 53 ג׳2 לתכנית בי/2/א, כלהלן:
ברחוב שבו הותרה בליטתן של מרפסות או גזוזטראות לתוך המרווח הקדמי של מגרש בהתאם לאמור בסעיף 53 ג׳2 לתכנית הקיימת, מותרת בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח הקדמי כדי שליש מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית, ובלבד שההבלטה לא תעלה על 1.5 מ׳ לכל היותר.

ג. תיקון הוראות סעיף 53 ג׳3, כלהלן:
ברחוב שבו הותרה הבלטתן של מרפסות או גזוזטראות לתוך המרווח האחורי של המגרש, רשאית הוועדה המקומית באישור מיוחד ובשים לב למרחק הבניינים הסמוכים להתיר בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח האחורי כדי 20% מרוחב קו הבניין שנקבע בתכנית, ולא יותר מ-1 מ׳.

ד. באזורי המגורים אסורה הקמתם של נספחים אשר אינם כלולים בתחום המבנה העיקרי.
במידה ומצוי בתחום המגרש נספח נפרד מן המבנה העיקרי, לא תותר תוספת בניה לבעל הזכויות של הנספח, אלא אם נהרס וסולק הנספח.

ה. הוועדה המקומית תתנה היתר לבניין חדש בבניית מרפסת שירות לכל דירה בשטח מינימאלי של 4 מ״ר. שטח המרפסת כלול באחוזי הבניה המותרים ולא יתווסף להם.

<u>צפיפות יח״ד</u>:

לא נקבעה בתכנית החלה על המגרש הוראה בדבר מס׳ יחידות הדיור שמותר להקימן על אותו מגרש, יחולו ההוראות הבאות:

סך כל שטח הבניה הכולל למגורים המותר על אותו מגרש יחולק באופן הבא:

אם סך כל אחוזי הבניה למגרש עולים על שיעור של 100% משטח המגרש נטו, יחולק שטח הבניה הכולל למגורים ב-95 מ״ר והתוצאה המתקבלת מן החלוקה האמורה תהווה את מספר היחידות שמותר להקים במגרש.

לעניין זה, "שטח הבניה כולל למגורים", משמעותו למעט שטח חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין, על פי תכנית בי/328 או בי/340.

במידה ומספר יחידות הדיור המתקבל אינו מספר שלם, יעוגל המספר למספר השלם הסמוך לו.

6.5. **<u>בי/328/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 3807 מיום 25.10.1990.

שינוי לתכנית מתאר בי/328 לעניין הוראות סעיף 9ז', כדלקמן:

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכח הוראות התכנית, ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית ותותקן אליו גישה מתאימה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

כמו כן, תוקן סעיף 14, כך שבמקרה והגג מהווה רכוש משותף, יש לדרוש את חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (למרות האמור בתקנות התכנון והבניה).

6.6. **<u>בי/328/ב</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 2496 מיום 03.03.1994.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות תכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה על הגג ממעקה הבניין, כדלקמן:

א. תיקבע נסיגה של 1.2 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו.

ב. הוועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.2 מ' רק במקרים הבאים: כשקיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה הקיר משותף.

6.7. **<u>בי/377</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 4540 מיום 03.07.1997.

התכנית קובעת בין היתר, עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג, כדלקמן:

א. הפרגולה תיבנה בצמוד למבנה קיים.

ב. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידות הדיור או עד 10 מ"ר, לפי הגבוה מבניהם.

ג. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

ד. לא תאושר הקמת פרגולה על גג שאין עליו חדר או דירת גג.

6.8. **<u>בי/430</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 4947 מיום 31.12.2000.

בין יתר מטרות התכנית הינה קביעת הוראות בניה להקמת חדרי יציאה לגג ומצללות.

שטח הבניה המירבי לחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שמרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ-1.2 מ', אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין ליצירת מרפסת גג פתוחה.

6.9. **<u>בי/403</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 4967 מיום 01.03.2001.

התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים להקמת מרתפים וקומות מפולשות.

<u>מרתפים</u>

השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו, בבינוי של 2 קומות (הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש).

השימושים המותרים בקומות המרתף הינם לשטחי שירות, למחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר, וכן מועדון דיירים.

גובה קומות המרתפים לא יעלה על 3 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

בקומות המרתף יותרו קווי הבניין הבאים:

חזית – על פי תכנית תקפה. צדדי ואחורי – 0 מ'.

<u>קומות מפולשות</u>

בקומת עמודים מפולשת יותרו שימושים לחניה, חדר אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיו"ב), מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואות וחדרי מדרגות.

א. גובה קומה מפולשת לא יעלה על הגובה המפורט בטבלה שלהלן:

סוג בניין[7]	גובה הקומה המפולשת
בניינים פשוטים	לא יעלה על 3.5 מ'
בניינים גבוהים	לא יעלה על 5 מ'
בניינים רבי קומות	לא יעלה על 7 מ'

ב. קווי הבניין לשטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יקטן מ-1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל לקומה המפולשת.

ג. השטחים המותרים לבנייה בקומה המפולשת כדלקמן:

1. שטח המבואה יהא 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ-24 מ"ר נטו.
2. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף השטחים הבאים:

סוג בניין	היקף השטח הבנוי
2 דירות בקומה	80%
3 דירות בקומה	65%
4 דירות בקומה	50%

6.10. **<u>בי/1/403</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 5237 מיום 16.11.2003.

התכנית מתירה שימושים נוספים מעבר לאלו אשר הוגדרו מכח תכנית בי/403, כך שניתן להקצות שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת.

[7] כהגדרתם בתקנות.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף השטחים המצוין בתכנית בי/403, ברם במידה ובתחום הקומה המפולשת הוקם שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

6.11. **<u>בי/430/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 5490 מיום 05.02.2006.

מטרות התכנית:

1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג.
2. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטג'ים ובבניינים חד קומתיים.
3. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכנית בי/377).
4. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

<u>תיקונים בתקנון תכנית בי/430</u>:

א. קומה חלקית- קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה ושטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית.

ב. תיקון סעיף 10.1.2.1 - היתר לבניה על הגג עד למתווה הבניין הצידי והאחורי, יינתן באישור הוועדה המקומית בכפוף לקיום הליך בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב לעניין מתן היתרים להקלות.

ג. תיקון סעיף 10.1.2.2 - בחזית הראשית של בניין, הפונה לרחוב, ישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין הקדמי בשיעור של 2.2 מ' לפחות.

ד. תיקון סעיף 10.1.3.2 - בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01.08.2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה (קומה הנמצאת מתחת לגג), תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

בבניה של קוטג'ים או בנינים חד קומתיים בעלי גג שטוח, תותר בניית חדרים על הגג.

<u>תיקונים בתקנון תכנית בי/377</u>:

תותר הקמת פרגולה עד לקו מתווה הבניין (תיקון תקנות 12 א' ו-ב').

6.12. **<u>בי/מק/497</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 6187 מיום 13.01.2011.

התכנית מתקנת את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטח הבניה הכולל של דירת הגג לא יקטן מ-40 מ"ר, ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג. גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל-01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

6.13. **<u>בי/430/ב</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 6233 מיום 08.05.2011.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות, בתנאים המפורטים להלן:

א. שטח המצללה שתבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגדול מבניהם.

ב. כל שטח מעבר לשטח שנקבע לגבי מצללות וגזוזטראות שלא ייכלל בשטח המותר לבניה בתקנות התכנון והבניה, יוגדר כשטח עיקרי.

6.14. **<u>בי/538</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 6686 מיום 04.11.2013.

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38, ותחול רק על מבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות המגורים שבנדון כלולות בתחום תא שטח מס' 3 ומסווגות כקרקע בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

להלן הוראות הבניה הרלוונטיות:

א. <u>תוספת זכויות</u>:

1. במבנים שהתכנית חלה עליהם תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תכנית זו. כמפורט בטבלה מס' 5 והערותיה.
2. הזכויות המפורטות בטבלה מס' 5 כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תכנית בי/430 (תכנית בניה על גגות).
3. בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, תותר תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הרחבת הדירות תהא בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.

ב. <u>תוספת קומות מעל בניין קיים</u>:

1. במבנים שהתכנית חלה עליהם, תותר תוספת של עד שתי קומות (בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב1).
2. תוספת הקומות תתאפשר במקומות המיועדים לכך בהתאם למפורט בתכנית זו.
3. תוספת קומה שלישית תתאפשר באזורים המפורטים בטבלה מס' 5 ובכפוף לתנאים וחו"ד הנדרשות בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3.
4. תותר תוספת של קומות מרתף בכפוף להוראות תכנית בי/403 על תיקוניה.

ג. <u>תוספת יח"ד בקומות עליונות חדשות</u>:

1. מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה העליונה קיימת.
2. תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 לעיל בהיקף של יח"ד אחת לקומה.

ד. <u>סגירת קומה מפולשת</u>:

1. תותר סגירת קומה מפולשת בהתאם לשימושים המאושרים, ובתנאי שגובה הקומה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
2. סגירת הקומה המפולשת אינה מעניקה תוספת זכויות מעבר למפורט בסעיף 4.1.2 (ב) למעט כאשר הקומה המפולשת אינה בקומת הקרקע, אז יתווספו זכויות בהתאם לס"ק 7 דלהלן.
3. תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאת שטח מינימאלי של 50 מ"ר למבואה לכל חדר מדרגות.
4. מספר יח"ד לתוספת בקומה המפולשת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
5. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ-2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בבניין. בכפוף לסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 3 לעיל.

ה. <u>ידוע הציבור/פרסום</u>:

לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו אלה אם פורסמה הודעה על כך בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ו. <u>שיקול דעת הועדה המקומית</u>:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה.

<u>להלן פירוט זכויות והוראות הבניה המיוחסות לתא שטח מס' 3</u>:

מס' תא שטח	סוג התוספת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' תוספת הקומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין
3	תוספת קומות	50% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת * 0.5	1	בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה

6.15. **<u>בי/580/מק</u>**[8] שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 7097 מיום 19.08.2015.

מטרת התכנית, בין היתר, הינה שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה, וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות המגורים שבנדון כלולות בתחום תא שטח מס' 3 ומסווגות כקרקע בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

[8] 502-0216473.

להלן הוראות הבניה הרלוונטיות (במסלול עיבוי וחיזוק מבנים):

א. <u>חיזוק מבנים, תמ"א 38</u>:

תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

ב. <u>זכויות בניה מאושרות</u>:

1. התכנית אינה מוסיפה זכויות.
2. הזכויות המאושרות בתא שטח מס' 3 - תוספת 50% משטח קומה בחיזוק המבנה.

ג. <u>הוראות בינוי</u>:

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.

ד. <u>קווי בניין</u>:

בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות המפורטות למעט:

1. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות ו/או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ-3 מ' לחזית צדדית ו-4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית ולאחר שהוכח כי ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.
2. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
3. בכל תאי השטח תותר בניה בקו "0" צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים, וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
4. בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.

ה. <u>הנחיות מיוחדות</u>:

1. יידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. שיקול דעת הוועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה.

6.16. **<u>בי/מק/1/510/</u>**[9] שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 7306 מיום 21.07.2016.

כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטחי מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה מתכנית ישנה המחייבת הפרדה פיזית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.

התכנית קובעת הוראות הבניה, כדלקמן:

[9] 502-0358069.

א. <u>תחולת התכנית</u>:

הוראות התכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תכניות מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.

ב. <u>ביטול סעיפים מתכניות קודמות</u>:

תכנית זו מבטלת את סעיף 9 ה' מתכנית בי/339 לעניין החובה בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מינימום מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.

ג. <u>הוראות בינוי</u>:

1. תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, כך ששטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות.

   תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר. שטח זה יהיה סך השטח הכולל המותר למרפסות מכח תכניות מפורטות ומכח הוראות המעבר לתקנות בתכנון והבניה.

2. תוספת השטחים תותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.

ד. <u>קווי בניין למרפסות</u>:

1. קווי הבניין למרפסות בלבד, יהיו 2 מ' לחזית, 2 מ' לצדדים, ו-3 מ' לאחור.

   הוראה זו מבטלת בהתאמה את ההוראות בסעיפים 9ב' ו9ג' מתכנית בי/339, וכן מבטלת בהתאמה את סעיפים 53 ג' 1-3 מתכנית בי/2/א.

2. שינוי קו הבניין למרפסות יותר רק לכל גובה החזית במימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.

3. הוועדה תוכל להתיר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ-2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:

   א. קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.

   ב. הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.

   ג. ניתנה המלצה מה"ע לשינוי קו הבניין למרפסות.

6.17. **<u>בי/1/580/מק</u>**[10] שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 7551 מיום 23.07.2017.

התכנית מציעה שינויים לתכנית מס' בי/580/מק (502-0216473), בין היתר לצורך שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומספר הקומות המותרות לבניה, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

התכנית קובעת הוראות הבניה, כדלקמן:

א. <u>תחולת התכנית</u>:

התכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

[10] 502-0413625.

ב. <u>זכויות בניה מאושרות</u>:

תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה.

ג. <u>הוראות בינוי</u>:

1. הוראות הבינוי בהתאם לסעיפים 4.1.2 ג (1-5) בתכנית הראשית (בי/580/מק).
2. ההוראה המפורטת לעיל מחליפה את הכתוב בסעיף 4.1.2 ג (6) בתכנית הראשית:

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניוד זכויות בין הקומות ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבניה.

במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.

ד. <u>קווי בניין</u>:

ההוראות המפורטות לעיל מחליפות את הכתוב בסעיפים 4.1 (ד) ס"ק 1-3 בתכנית הראשית.

1. בתאי שטח 2-5 (החלקות דנן מצויות בתחום תא שטח מס' 3) תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר:
   א. קו בניין קדמי לא יקטן מ-2 מ'.
   ב. קו בניין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ-2 מ'.
   ג. קו בניין צידי לא יקטן מ-2 מ', כולל מרפסות, למעט ממ"דים וחיזוקים.

6.18. **<u>בי/ 795/מק</u>**[11] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7958 מיום 17.10.2018.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בתכניות המאושרות בתחום מרחב התכנון בת ים, כך שיחולו במקומן ההנחיות המרחביות המאושרות.

6.19. **<u>להלן הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:**

- **<u>תמ"א 38</u>** – אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
  תחולה – התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.

[11] 502-0586131.

תכניות מאושרות – במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח״ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.
סע׳ 27- יידוע הציבור- זכויות הבניה מכח התמ״א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סע׳ 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

- **<u>תמ״א 38 תיקון 1 א׳-</u>** אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס׳ 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ״א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח״ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- **<u>תמ״א 38 תיקון 2-</u>** אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 ביום 4.2.2010 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6069 ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.
בין היתר התכנית מאפשרת:
הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בניין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.
הועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

- תמ״א 38 תיקון 3- אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4737 ביום 7.6.2012 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6430 ביום 11.6.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:
תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ״י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח״ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ״ד, בתנאים.

3. הרחבת יח״ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ״ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח״ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ״ד לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ״דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ״א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסע׳ קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ״א, אלא בהתאם לפסקאות א-ג בסע׳ 13.

כמו כן נקבע בסעיף 15 : ״על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ו-6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים״.

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

- **<u>תמ״א 38 תיקון 3/א-</u>** אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 2138 ביום 8.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס׳ 7400 ביום 13.12.2016.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.

השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס׳ קומות קיימות (עילי)	מס׳ קומות לתוספת
1	**1.5**
2	**2.5**
3	**3**
4 ומעלה	**3.5**

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ״י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>ס׳ 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סע׳ 23 א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סע׳ 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סע׳ זה.

קבעה תכנית לפי סע׳ 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סע׳ 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

7. רישוי

7.1 היתר בניה מס׳ 6859 מיום 27.05.1968

בתאריך 27.05.1968 הופק היתר בניה להקמת המבנה הנדון.

השטח שהותר בהיתר בהתאם לטבלת השטחים הוא כדלקמן:

קומה	מוצע במ״ר
א	367.83
ב	367.83
ג	367.83
ד	367.83
מרפסות	443.12
סה״כ	1914.44

תעודת גמר למבנה ניתנה ביום 01.04.1969.

7.2 היתר בניה מס׳ 20181862 שהופק מיום 31.07.2023

בתאריך 04.03.2018 הוגשה בקשה מס׳ 20181862 בתחום החלקות מושא ההחלטה, עבור פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה של בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 2 כניסות (2 כתובות שונות) ומכיל 24 יח״ד קיימות.

במסגרת הבקשה מבוקש חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית בכל אחת מהכניסות, שיפוץ הכולל ממ״דים, מרפסות שמש, מתקני חניה, סגירה בקומת הקרקע ותוספת של 4 יח״ד, וכן תוספת של 3 קומות מלאות הכוללות 24 יח״ד וקומת גג חלקית.

היקף יחידות הדיור הקיימות במבנה הינו 24 יח״ד.

במסגרת היתר הבניה מבוקשת הקמתן של 28 יח״ד נוספות (4 יח״ד בקומת הקרקע ו-24 יח״ד בשלושת הקומות הנוספות), כך שסך יחידות הדיור בפרויקט מסתכמות בהיקף של 52 יח״ד (24 יח״ד קיימות ו-28 יח״ד מוצעות).

במסגרת היתר בניה פורסמו הקלות בזה הנוסח:

מס׳	פירוט הבקשה להקלה
1	הקלה בקו בניין קדמי צפוני לרח׳ מנדלי באופן שיתקבל קו בניין 0.43 מ׳ במקום 5 מ׳ המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת ממ״דים ע״פ תמ״א 38
2	הקלה בקו בניין קדמי צפוני לרח׳ מנדלי באופן שיתקבל קו בניין 2 מ׳ במקום 5 מ׳ המותרים לצורך תוספת מרפסות
3	הקלה בקו בניין דרומי לרח׳ פנקס באופן שיתקבל קו בניין 0 מ׳ במקום 5 מ׳ המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת ממ״דים ע״פ תמ״א 38
4	הקלה בקו בניין קדמי דרומי לרח׳ פנקס באופן שיתקבל קו בניין 2 מ׳ במקום 5 מ׳ המותרים לצורך תוספת מרפסות
5	הקלה בקו בניין צידי מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 0 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים, לצורך חיזוק הבניין ותוספת ממ״דים ע״פ תמ״א 38
6	הקלה בקו בניין צידי מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 2 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לצורך תוספת מרפסות
7	הקלה בקו בניין צידי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לצורך חיזוק הבניין

8	הקלה בקו בניין צידי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 2 מ' במקום 4 מ' המותרים לצורך תוספת מרפסות והרחבת בנייה ע"פ תמ"א 38
9	הקלה לגובה קומות באופן שיתקבל גובה 3.32 מ' במקום 3 מ' המותרים
10	הקלה לגובה פרגולות באופן שיתקבל 3.25 מ' במקום 2.4 מ' המותרים
11	הקלה לתוספת קומה - קומה שמינית חלקית
12	מבוקש ניוד זכויות לקומת הגג ע"פ בי/580
13	מבוקש ניצול זכויות מכוח תכניות בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה
14	הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לשיפור תכנון
15	התקנת מתקני חנייה בגבול מגרש קדמי צפוני, קדמי דרומי, צידי מערבי וצידי מערבי

להלן שטחי הבניה המאושרים בהתאם להיתר הבניה[12]:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)					חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ הבניין
	קיים	מוצע			סה"כ	קיים		מוצע			סה"כ	
	מגורים	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד		מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	ממ"ד (שטח רצפה + קירות)	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	אחסנה	
-4										73.28		73.28
-3										177.37		177.37
-2										177.37		177.37
מרתף							83.02		4.97	121.78		228.7
קרקע		265.43		3.00	268.43	32.51		52.17	66.19	39.06	24.44	214.37
קומה 1	512.98	17.93	9.41	2.91	543.23			78.26				78.26
קומה 2	512.98	17.93	9.41	2.91	543.23			78.26				78.26
קומה 3	512.98	17.93	9.41	2.91	543.23			78.26				78.26
קומה 4	512.98	17.93	9.41	2.91	543.23			78.26				78.26
קומה 5		482.53	3.67	3.96	490.16			101.69	41.97			143.66
קומה 6		482.53	3.67	3.96	490.16			101.69	41.97			143.66
קומה 7		482.95	1.61	3.64	488.20			102.76	41.38			144.14
קומה 8		317.05			317.05				30.87			30.87
קומת גג									31.33			31.33
סה"כ	**2,051.92**	**2,102.21**	**46.59**	**26.20**	**4,226.92**	**32.51**	**83.02**	**671.35**	**258.68**	**588.86**	**24.44**	**1,677.79**
מעל הקרקע	**2,051.92**	**2,102.21**	**46.59**	**26.20**	**4,226.92**	**32.51**		**671.35**	**253.17**	**39.06**	**24.44**	**1,021.07**
מתחת לקרקע							**83.02**		**4.97**	**549.8**		**656.72**

[12] כאמור, בתחום החלקות מושא ההחלטה הופק היתר בניה מס' 20181862 ביום 31.07.2023.

שטחים נוספים:

הקומה והמפלס בבניין	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה
-4			
-3			
-2			
מרתף			
קרקע			33.3
קומה 1	49.59		
קומה 2	49.59		
קומה 3	49.59		
קומה 4	49.59		
קומה 5	73.18		
קומה 6	73.18		
קומה 7	75.32		
קומה 8		238.27	29.77
קומת גג			53.73
סה"כ	**420.04**	**238.27**	**116.8**
מעל הקרקע	**420.04**	**238.27**	**116.8**

בישיבת ועדת משנה מס' 20200012 מיום 24.09.2020 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף להערות. מועד החלטת ועדת המשנה מהווה את המועד הקובע לגורמי ההשבחה (תכניות בי/538, בי/580, ואישור הקלות).

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון מיום 13.03.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7136
חלקות	:	חלקות משותפות 367 ו-368
שטח חלקות	:	1,054 מ"ר
בעלויות	:	ע"ש מס' בעלים פרטיים
מס' תתי חלקות	:	26[13]

9. <u>מהות ההשבחה</u>

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר בי/538, בי/580/מק ואישור הקלות, ומימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

[13] המבנה הנדון כולל 24 תתי חלקות המיוחסות לדירות מגורים, תת חלקה 25 המהווה רכוש משותף, וכן תת חלקה 26 שהינה יחידת רישומית אשר הופרדה מהרכוש המשותף במסגרת צו תיקון בית משותף מיום 22.03.2022.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**[14]

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאית המבקשת	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
בי/538 **בי/580/מק** **הקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי**	**1,477,256** ₪	**3,871,768** ₪
סה"כ ההשבחה		

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאית המבקשת
מתודולוגיה	שווי מצב קודם מצב חדש על מנת לאמוד את תוספת הזכויות וההקלות מעבר לזכויות תמ"א 38	אין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב קודם. יש להתייחס לשווי החניה כפי שקיים בפועל לפני תמ"א 38
מס' מקומות חניה במצב קודם	3 עיליות + 10 קרן חניה בהתאם לנדרש בתכנון לפי תמ"א 38[15]	10 עיליות בהתאם לקיים בפועל
שווי למ"ר מבונה לקומה 1	6,400 ₪	5,916 ₪ [16]
שווי מקום חניה עילי	155,000 ₪	110,000 ₪
מקדם התאמה למקום חניה רובוטי	0.8	0.8
שווי מקום חניה רובוטי	124,000 ₪	88,000 ₪
עלות מתקן חניה	135,000 ₪	135,000 ₪
תרומה לקומה	2.50%	2%
תרומה לגובה קומה	25%	20%

[14] שמאי הצדדים בחנו ההשבחה במלואה, קרי ביחס לכלל גורמי ההשבחה.
[15] במסמך התגובה מתקן את תחשיבו ל- 3 מקומות חניה עיליות + 11 מקומות בקרן חניה (כולל מקום חניה לנכה)
[16] 5,800 ₪ לקומת הקרקע X 1.02 עבור תוספת קומה

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>:

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

12.1. **<u>התאמות נדרשות</u>**

<u>מקדם התאמה בגין תוספת קומה</u>:

כאמור, שמאית המבקשת קובעת שווי מ״ר מבונה בסיסי המיוחס לקומת הקרקע.

שמאית המבקשת נוקטת במקדם תוספת בגין עלייה בקומה אחת בשיעור של 2%.

כתימוכין לעמדתה מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 20.08.2020 שנערכה בגו״ח 7136/223, רח׳ הרשת 17 בעיר בת ים, במסגרתה נקבע מקדם התאמה בגין עלייה בקומה אחת בשיעור של 2%.

<u>מקדם התאמה לתכנון</u>:

שמאית המבקשת מייחסת במסגרת המצב החדש מקדם תכנון ביחס לזכויות שנוידו לקומה העליונה (קומה 8) בשיעור של 0.9.

<u>מקדם השבחה לגובה פנים דירתי נטו</u>:

לשיטת שמאית המבקשת, במסגרת המצב החדש המיוחס לבקשה להיתר בניה מס׳ 20181862 התבקשה הקלה להגבהת גובה קומה באופן שיתקבל גובה קומה ברוטו של 3.32 מ׳ במקום 3 מ׳ המותרים.

שמאית המבקשת נוקטת במקדם השבחה בשיעור של 20% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1% (מקדם תועלת בשיעור 0.2).

שמאית המבקשת מציגה תחשיב לבחינת השתנות גובה הדירות ומקדם ההשבחה המיוחס לכל קומת מגורים שנוספה במבנה מושא ההחלטה, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	מקדם התאמה
		מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה			
5	486.49	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.20	**1.00593**
6	486.49	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.20	**1.00593**
7	486.59	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.20	**1.00593**
8	317.05	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.20	**1.00593**

12.2. **<u>ערכי שווי (תכניות בי/538, בי/580/מק, ואישור הקלות)</u>**

הואיל והמועד הקובע להליך דנן הינו מועד החלטת ועדת המשנה על אישור הבקשה להיתר המשויך למבנה המגורים מושא ההחלטה, אזי השווי הבסיסי מיוחס לכלל גורמי ההשבחה מושא ההליך.

שמאית המבקשת אומדת שווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות בהתבסס על ערכי שווי לדירות מגורים בשטח ממוצע של 91 מ״ר (דירות בנות 3 חדרים עד 4 חדרים) המצויות בסמוך לחלקות מושא

ההחלטה ובתחום השכונה שבנדון, וכן פסיקות שמאים מכריעים שנערכו לנכסי מגורים הממוקמים בשכונת לב העיר הנדונה.

כמו כן, לאור העובדה כי במסגרת היתר הבניה המיוחס לחלקה מושא ההחלטה הוגשה הקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן החניה התת״ק, בוחנת שמאית המבקשת נתוני שווי המיוחסים לחניה תת״ק.

שווי בסיסי למגורים:

<u>עסקות מכר לדירות מגורים בשכונה הנדונה</u>:

גו״ח	מועד העסקה	תמורה	שטח	חדרים	שנת בניה	שווי מ״ר בנוי
7136-329-48	18/12/2019	1,727,000 ₪	86 מ״ר	3.5	2019	20,081 ₪
7136-329-34	26/12/2019	1,500,000 ₪	74 מ״ר	3	2019	20,270 ₪
7136-329-26	11/02/2020	1,890,000 ₪	94 מ״ר	4	2020	20,106 ₪
7136-300	20/05/2020	1,850,000 ₪	97 מ״ר	4	2020	19,072 ₪
7136-300	25/06/2020	1,420,000 ₪	63 מ״ר	3	2020	22,540 ₪
7136-300	16/07/2020	1,920,000 ₪	97 מ״ר	4	2020	19,794 ₪
7136-300	24/08/2020	1,800,000 ₪	97 מ״ר	4	2020	18,557 ₪
ממוצע ללא חריגים (במעוגל)						**19,650** ₪

לשיטת שמאית המבקשת, בחילוץ יתרת הקרקע ע״י הפחתת מע״מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה ע״ס 8,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות ע״ס 6,000 ₪.

במעמד הדיון, טוענת שמאית המבקשת כי משיחה שערכה עם היזם עולה כי במהלך הקידוח התברר שיש בעיית מי תהום כך שיש צורך בקידוח מיוחד.

כמו כן, מציינת שמאית המבקשת כי לא ניתן לבטל את הקמת מתקני החניה התת״ק, שכן זו נדרשת ע״י הוועדה המקומית.

יתר על כן מעלה טענה חדשה לפיה היות ואין להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את זכויות תמ״א 38, אזי במסגרת המצב החדש הפרויקט הנדון מסוג תמ״א 38 מצריך עלויות חיזוק אשר אינן מתאיינות בין 2 מצבי התכנון.

<u>החלטות שמאים מכריעים בשכונה הנדונה</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	הקומה המיוחסת לשווי הבסיס	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן[17]
שושי שרביט	7136/291	ביאליק 12	25/07/2018	קומת קרקע	4,897 ₪[18]	5,444 ₪
				קומה 4	5,375 ₪	
טיגרמן דוד	7136/223	הרשת 17	06/02/2019	קומת קרקע	5,800 ₪	6,273 ₪
				קומה 7	6,400 ₪	
מוטי דדון	7136/378	הרצל 88	29/03/2020	קומת קרקע	5,350 ₪	5,480 ₪
עומר סרחאן	7130/245	הפטמן 8	29/03/2020	קומת קרקע	5,500 ₪	5,633 ₪

[17] שמאית המבקשת נקטה במקדם התאמה לזמן שנתי בשיעור של 5%.
[18] לטענת שמאית המבקשת, במסגרת שומת השמאית המכריעה הנ״ל נקבע שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה 4 ע״ס 5,375 ₪, זאת כאשר מקדם ההתאמה בגין כל עליה בקומה הינו בשיעור של 2.3%, כך שהשווי המבונה המיוחס לקומת הקרקע הינו 4,897 ₪.

לשיטת שמאית המבקשת, מטבלת ערכי השווי שנקבעו במסגרת פסיקות השמאים המכריעים עולה כי יש לייחס שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן המיוחס לקומת הקרקע ע״ס 5,700 ₪.

<u>מסקנת שווי הבסיס למגורים</u>:

בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, סבורה שמאית המבקשת כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומת הקרקע נכון למועד הקובע ע״ס 5,800 ₪.

שווי מקום חניה עילית:

שמאית המבקשת אומדת שווי מקום חניה עילית בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה לעסקת מכר לחניה המצויה בתחום השכונה שבנדון, וכן גישת היוון ההכנסות בהתבסס על נתוני דמי שכירות מבוקשים להשכרה חודשית של מקום חניה ברחבי העיר בת ים.

<u>עסקת מכר למקום חניה בתחום השכונה שבנדון</u>:

גו״ח	מועד העסקה	תמורה
7151/236/25	04/04/2023	130,000 ₪

לעמדת שמאית המבקשת, בחילוץ רכיב היזמות מתקבל כי שווי מקום חניה עילית נאמד ע״ס 118,000 ₪.

<u>נתוני דמי שכירות חודשיים מבוקשים למקום חניה ברחבי העיר בת ים</u>:

מיקום החניה (לפי מיקום השכונה)	דמ״ש חודשיים מבוקשים
עצמאות יוספטל	300 ₪
רוטשילד עצמאות	400 ₪
הגבול רוטשילד	300 ₪
רוטשילד עצמאות	380 ₪
עצמאות יוספטל	500 ₪
הגבול רוטשילד	350 ₪
אזור תעשייה	350 ₪
דרום מערב ותיק	350 ₪
לב העיר	400 ₪
לב העיר	250 ₪
עצמאות יוספטל	400 ₪
לב העיר	350 ₪

לגישת שמאי המבקשת, הטבלה המפורטת לעיל משקפת דמי שכירות חודשיים מבוקשים ממוצעים ע״ס כ-360 ₪ למקום חניה.

שמאית המבקשת מהוונת את דמי השכירות השנתיים (4,320 ₪) בשיעור ריבית של 2.8% כך שמתקבל שווי מקום חניה ע״ס 154,300 ₪, כאשר חילוץ רכיב הקרקע נערך ע״י הפחתת מע״מ בשיעור של 17% ויזמות בשיעור של 10%, כך שמתקבל שווי מקום חניה עילית נכון לשנת 2023 ע״ס כ-120,000 ₪.

בהסתמך על מקורות ההשוואה המפורטים לעיל (עסקת מכר למקום חניה עילי ונתוני דמי שכירות חודשיים למקום חניה), ובהתחשב במועד הקובע להליך דנן, סבורה שמאית המבקשת כי יש לאמוד שווי מקום חניה עילי ע״ס 110,000 ₪.

לעמדת שמאית המבקשת, לצורך אומדן שווי מקום חניה במתקן חניה רובוטי תת״ק יש לייחס מקדם התאמה בשיעור 0.8 ביחס לשווי חניה עצמאית עילית, כך שמתקבל שווי מקום חניה רובוטית תת״ק ע״ס 88,000 ₪.

להלן עמדתה ותגובתה של שמאית המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה:

שווי בסיסי למגורים:

1. החלטת השמאי המכריע מוטי דדון שנערכה בגו״ח 7136/378, רח׳ הרצל 88, נכון למועד קובע 29.03.2020.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בשל העובדה כי הנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע מצוי במיקום רועש, במרחק של כ-30 מ׳ מרח׳ בלפור, זאת בהשוואה למיקום הנכס מושא ההחלטה, אזי ניכר כי השווי הבסיסי שנקבע בשומתו מצוי בגבולות הסביר בהשוואה לקביעת השמאי המכריע, טוענת שמאית המבקשת כי אין קורלציה בין שיעור פערי השווים של השווי הבסיסי בשומת השמאי המכריע הנ״ל לשווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה לבין שיעור מקדם ההתאמה למיקום, כלומר שיעור מקדם ההתאמה למיקום נמוך משיעור פערי השווים בין שומת השמאי המכריע לשומת שמאי המשיבה.

לדידה, יש יתרון למיקומו של הנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע בקרבה למרכז העיר.

2. החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן שנערכה בגו״ח 7130/245, רח׳ הפטמן 8, נכון למועד קובע 29.03.2020.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי במסגרת השומה המכרעת הנ״ל נקבע שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה ראשונה ע״ס 6,000 ₪, מדגישה שמאית המבקשת כי נקודת הייחוס לפיה קבעה את השווי הבסיסי למגורים בקומה ראשונה הינו בהתאם לקומת הקרקע אשר נאמדה ע״י השמאי המכריע ע״ס 5,800 ₪ למ״ר, כך שבהתאם למקדם ההתאמה בגין כל עלייה בקומה כפי שקבעה בשומתה בשיעור של 2%, מתקבל שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה ראשונה ע״ס 5,916 ₪ ולא 6,000 ₪.

3. החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שנערכה בגו״ח 7136/291, רח׳ ביאליק 12, נכון למועד קובע 25.07.2018.

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב בפער הזמן בין המועד הקובע להליך דנן לבין המועד הקובע נשוא הכרעת השמאית המכריעה, הרי שהשווי הבסיסי שנקבע בשומתו מצוי בגבולות הסביר, טוענת שמאית המבקשת כי בהנחה של מקדם התאמת זמן שנתי בשיעור של 5% אין קורלציה בין השווי הבסיסי שנקבע בשומת השמאית המכריעה לבין השווי הבסיסי שנקבע בשומת שמאי המשיבה.

4. שמאית המבקשת מפנה כתימוכין לקביעתה לעניין שווי מ״ר מבונה במסגרת שומתה ע״ס 5,800 ₪ לקומת הקרקע נכון למועד קובע להליך דנן מיום 24.09.2020, להחלטת החי״מ שנערכה בגו״ח 7154/176,177, רח׳ גבעתי 5 ו-7 במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 5,700 ₪ המיוחס לקומה ראשונה נכון למועד קובע מיום 15.06.2020.

שווי בסיסי לחניה:

1. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי עסקת המכר לחניה מיום 04.04.2023 שנערכה בגו"ח 7151/236 (תת"ח 25) בתמורה ל-130,000 ₪, אשר הציגה שמאית המבקשת, סביר כי הממכר מיוחס למקום חניה במתקן חניה רובוטי ולא חניה עילית רגילה כפי שסוברת שמאית המבקשת, שכן בתחום המבנה בו מצוי הממכר אושר פרויקט תמ"א 38 מסוג חיזוק ותוספת בניה במסגרתו אושרה תכנית תנועה הכוללת התקנת 20 מקומות חניה, מתוכן 19 מקומות חניה במתקן חניה רובוטי ומקום חניה עילי בודד, טוענת שמאית המבקשת כי טענת שמאי המשיבה מהווה השערה בלבד וכי בדיווח רשום המיסים העסקה מסומנת כמכר של חניה.
2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי נתוני דמי השכירות המבוקשים מיוחסים למקומות חניה בתחום מבני מגורים ישנים ולא מבנים חדשים, כך שמרכיב המע"מ והרווח היזמי הגלום בדמי השכירות הנ"ל הינו שחוק ברובו ואינו עולה על שיעור מצטבר של 10%, טוענת שמאית המבקשת כי טענה זו אינה סבירה, שכן רכיב המע"מ בלבד מסתכם בשיעור של 17%.
3. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי עסקת המכר שהציגה שמאית המבקשת מיוחסת למקום חניה בתחום מבנה ישן, גורסת שמאית המבקשת כי הפרמטר המשפיע על שווי חניה הינו מיקום ולא גיל המבנה.
4. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי שווי מקום חניה ראשונה הינו כפול משווי מקום חניה שנייה, טוענת שמאית המבקשת כי טענה זו מוגזמת ואינה מבוססת.

כתימוכין לעמדתה כי שווי מקום חניה ראשונה אינו פי 2 משווי חניה שנייה, מפנה שמאית המבקשת לפסיקות שמאים מכריעים בעיר בת ים במסגרתן נקבע שווי מקום חניה ראשונה, וכן להחלטת ועדת ערר, כדלקמן:

<u>פסיקות שמאים מכריעים</u>:

א. החלטת השמאית המכריעה אורית גלן שנערכה בגו"ח 7142/140, רח' הצפירה 8, נכון למועד קובע מיום 18.08.2019, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה עילית ראשונה ע"ס 120,000 ₪.

ב. החלטת השמאי המכריע אבישי זיו שנערכה בגו"ח 7143/12, רח' מסריק 12, נכון למועד קובע מיום 16.05.2019, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה עילית ראשונה ע"ס 90,000 ₪.

ג. החלטת השמאי המכריע ארז כהן שנערכה בגו"ח 7140/242, רח' השר שפירא 11, נכון למועד קובע מיום 28.01.2021, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה עילית ראשונה ע"ס 107,000 ₪.

<u>החלטת ועדת ערר</u>:

החלטת ועדת ערר מס' בי/82162/0520 מיום 30.07.2023 שנערכה בגו"ח 7154/222-224, רח' בר אילן 33, בת ים, במסגרתה לא מצאה לנכון הוועדה לשנות את שווי מקום חניה עילית כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע ע"ס 100,000 ₪.

לטענת שמאית המבקשת, בהתאמה לזמן עולה שווי דומה שקבעה במסגרת שומתה.

12.3. **<u>תכנית בי/538</u>**

12.3.1. **<u>המסגרת לקביעת היקף זכויות הבניה ומקדמי שווי אקו'</u>**

שמאית המבקשת בוחנת את היקף השטח האקו' המושבח, כדלקמן:

- <u>תוספת שטח עיקרי</u>:

שמאית המבקשת מאמצת את אופן חישוב שמאי המשיבה לעניין בחינת השטח העיקרי שנוסף, דהיינו כנגזרת של השוואת זכויות הבניה העיקריות המותרות בקומה 7 מכח תמ"א 38 (מצב קודם) לזכויות הבניה העיקריות שנוספו במסגרת תכנית בי/538, זולת שטח חדר המדרגות המיוחס למצב הקודם בתחום קומה 7 אשר נבחן על ידה בהתאם לשטח חדר המדרגות המיוחס לקומה 8 (שמאי המשיבה מציין כי בחן את שטח חדר המדרגות במצב הקודם בתחום קומה 7 בהתאם לשטח חדר המדרגות בקומה 8, ברם הביא בחשבון את שטח חדר המדרגות המיוחס לקומת הגג).

להלן תחשיב שמאית המבקשת לבחינת השטח העיקרי שנוסף:

גורם	חדש	קודם	הפרשים
שטח ברוטו קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	633.82 מ"ר	633.82 מ"ר	0.00 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה (קומה 7)	632.34 מ"ר	316.91 מ"ר	315.43 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות בקומה 7	41.38 מ"ר	30.87 מ"ר	10.51 מ"ר
סה"כ שטח דירתי (עיקרי וממ"ד) בקומה 7	590.96 מ"ר	286.04 מ"ר	304.92 מ"ר
הפחתת ממ"ד	102.76 מ"ר	51.38 מ"ר	51.38 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בקומה 7	<u>488.20 מ"ר</u>	<u>234.66 מ"ר</u>	**253.54 מ"ר**

בהתאם לטבלה דלעיל, מביאה בחשבון שמאית המבקשת תוספת שטח עיקרי מכח תכנית בי/538 בהיקף של 253.54 מ"ר, זאת במקדם אקו' 1.

- <u>הפסד שטח מרפסת גג</u>:

שמאית המבקשת מביאה בחשבון במסגרת בחינת שווי המצב הקודם, מרפסת גג בתחום קומה 7 בשטח של 314.97 מ"ר.

שמאית המבקשת נוקטת במקדם אקו' בגין שטחי מרפסות הגג בשיעור 0.4.

- <u>חיוב בגין שטחי מרפסות</u>:

שמאית המבקשת מחייבת במצב החדש בגין שטחי מרפסות המדווחת כשטח עיקרי המבוקשות בתחום קומה 7 בהיקף של 1.61 מ"ר, זאת במקדם אקו' בשיעור 0.4.

12.4. **<u>תכנית בי/580/מק ואישור ההקלה לתוספת קומה</u>**

12.4.1. **<u>זכויות הבניה הניתנות לניוד מקומת העמודים המפולשת לקומה העליונה (קומה 8)</u>**

- <u>ניוד שטח עיקרי</u>:

שמאית המבקשת מאמצת את גישת שמאי המשיבה לבחינת היקף שטחי הבניה לניצול ואופן התפלגותם.

לשם הנוחות אפרט את עקרונות תחשיב שמאית המבקשת:

גורם	שטח בניה
סך זכויות בניה עיקריות מאושרות בבקשה להיתר שבנדון בקומות 7 ו-8	805.25 מ״ר
הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7 במצב הקודם (עפ״י תמ״א 38)	234.66 מ״ר
סך זכויות בניה שאושרו מכח תכניות ב׳/538 ו-ב׳/580	570.59 מ״ר
הפחתת שטח עיקרי מאושר מכח תכנית ב׳/538	253.54 מ״ר
סך זכויות בניה שנוידו מקומת עמודים לקומה חדשה (קומה 8) מכח תכנית ב׳/580 + הקלה לתוספת קומה	**317.05 מ״ר**

בהתאם לטבלה דלעיל, עולה כי סך השטח המנויד לקומה 8 מסתכם בהיקף של 317.05 מ״ר.
כאמור, שמאית המבקשת מאמצת את גישת שמאי המשיבה לעניין התפלגות שטחי הבניה, כדלקמן:

א. קומות בסיס (קומות 1 עד 4 המיוחסות למבנה המגורים המקורי):

ניוד זכויות בניה בהיקף של 20 מ״ר בכל קומת בסיס, דהיינו שטח בניה כולל בהיקף של 80 מ״ר בקומות הנ״ל, זאת תוך ייחוס מקדם התאמה בגין השטחים הנ״ל בשיעור של 0.8.

ב. קומת עמודים מפולשת:

בהתאם לתחשיב שמאית המבקשת, היקף שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בתחום קומה 8 הינם 317.05 מ״ר, אזי הפחתה של זכויות הבניה הניתנות לניצול בתחום קומות הבסיס בהיקף של 80 מ״ר משקפת יתרת שטחי בניה ממומשים בקומה 8 בהיקף של 237.05 מ״ר.

שמאית המבקשת מקבלת את גישת שמאי המשיבה לפיה זכויות הבניה הנ״ל בלתי ישימות לניצול מבחינה תכנונית בקומת העמודים, כך שזכויות אלה התאפשרו לבניה לראשונה במסגרת תכנית ב׳/580 ואישור ההקלה לתוספת קומה.

- <u>מרפסת גג</u>:

בדומה לשמאי המשיבה, שמאית המבקשת בוחנת את היקף שטחי מרפסות הגג בהתאם למפורט בהרמוניקת היתר הבניה המיוחס לנכס מושא ההחלטה בהיקף של 238.27 מ״ר, זאת במקדם אקו׳ בשיעור 0.4.

12.5. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת״ק</u>**

לעמדת שמאית המבקשת, גישת שמאי המשיבה במסגרתה בחן במצב הקודם את היקף מקומות החניה הנדרשות בהתאם להיקף יחידות הדיור החדשות הינה שגויה, שכן לשיטתה בהתאם לפסיקה נקבע כי לא ניתן להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את הדרישה לבניית חניות, שכן במידה ולא הייתה מוגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ״א 38, הרי שלא הייתה נדרשת תוספת מקומות חניה.

כתימוכין לעמדה, מפנה שמאית המבקשת לפסיקת ביהמ״ש המחוזי בחיפה ולהחלטת ועדת ערר מחוז ת״א, במסגרתן טוענת כי נקבע שאין לקחת בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכח תמ״א 38, כדלהלן:

1. החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה עמ״נ (חי׳) 33949/09/20, ׳אהוד אברהם לביא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה׳.

2. החלטת וועדת ערר תא/8290/11/18, 'אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א'.

במעמד הדיון, טוענת שמאית המשיבה כי גם במסגרת פסיקה הניתנה לאחרונה מיום 21.06.2023, 'קבוצת הירדן ורינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה', נקבע כי אין להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם זכויות תמ"א 38, כך שגם בהתאם לפסיקה זו אין להביא בחשבון דרישה להקמת חניות במסגרת המצב התכנוני הקודם.

יתר על כן, מדגישה שמאית המבקשת כי בניגוד לקביעת שמאי המשיבה לעניין היקף החניות בתחום קומת העמודים המפולשת במסגרת המצב הקודם, עפ"י היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הנדון ובהתאם לביקור שערכה בנכס, ישנן 10 מקומות חניה עיליות קיימות בתחום קומת העמודים.

במעמד הדיון טוענת שמאית המבקשת כי היקף החניות בפועל הינו 12-13 חניות.

בהתאם לכך, שמאית המבקשת בוחנת את ההשבחה כנגזרת של פערי השווים בין 2 מצבי התכנון, כדלקמן:

מצב תכנוני	סוג החניות	כמות	מקדם	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
מצב קודם	חניות רגילות עיליות	10	1	₪ 110,000	₪ 1,100,000
	סה"כ				**₪ 1,100,000**
מצב חדש	חניות רגילות עיליות	2	1	₪ 110,000	₪ 220,000
	חניות במתקן רובוטי תת"ק	14	0.8	₪ 88,000	₪ 1,232,000
	עלות מתקני חניה	14		₪ 135,000 -	₪ 1,890,000 -
	סה"כ				**₪ 438,000 -**

<u>להלן עמדתה ותגובתה של שמאית המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה</u>:

1. בתגובה לגישת שמאי המשיבה לבחינת היקף מקומות החניה הנדרש במצב התכנוני הקודם בהתבסס על היקף מקומות החניה הנדרשות לפי ההיתר הקיים (חניות פיזיות) בתוספת תקן החניה הנדרש המיוחס לתוספת יחידות הדיור החדשות המבוקשות, טוענת שמאית המבקשת כי החניות הקיימות אינן נדרשות לפי תקן החניה, אלא חניות קיימות לפי שווי המצב הקודם.
2. בתגובה לתחשיב שמאי המשיבה לפיו ניתן להסדיר במסגרת המצב התכנוני הקודם פתרון חניה לדירות מגורים שאין אפשרות להתקין להן חניה בתחומי המגרש ע"י תשלום כופר חניה, זאת כחלופה זולה יותר בהשוואה לעלות האלטרנטיבית הכרוכה בהקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק, טוענת שמאית המבקשת כי לא ניתן להימנע מהסדרה בפועל של מקומות חניה בהינתן אפשרות להסדיר חניה בתחומי המגרש, הגם שהסדרת פתרון חניה במתקן רובוטי תת"ק מפחית את הרווח הכלכלי של היזם בהשוואה לחלופת תשלום כופר חניה.

במסגרת הדיון שהתנהל בפני טענה לעלויות חריגות עבור התקנת מקומות החניה בשל בעיית מים שהתבררו במהלך הקידוח, וכתימוכין מפנה לדו"ח ביסוס שנערך ביום 25.03.2021.

לדידה, במידה ואין אפשרות הסדרה של חניה במגרש אזי העירייה מאפשרת תשלום כופר חניה, אך כאשר קיימת אפשרות כזו הוועדה דורשת הסדרת מתקן חניה.

שמאית המבקשת מדגישה כי חרף העובדה שהקמת מתקן חניה מפחיתה את הרווח של היזם, הרי שאין בכדי לאיין את הכדאיות הכלכלית להקמת הפרויקט.

במעמד הדיון ובתגובה לטענת שמאי המשיבה כי יזמים מבקשים להקים מתקן חניה רובוטי בפרויקטים מסוג תמ"א 38, שכן יש קושי רב למכור דירה שאינה כוללת חניה, ולכן היזמים מקימים מתקני חניה על מנת להאיץ את קצב מכירת הדירות ומשיקולים כלכליים, וכי העירייה אינה מחייבת להקים מתקני חניה, גורסת שמאית המבקשת כי דירה עם חניה הכרחית במקום עם מצוקת חניה כך שאין ברירה ליזם אלא להקים מקום חניה עבור דירות המגורים, אולם טוענת כי אין זה מעיד על אי כדאיות כלכלית.

לראייתה, הקמת מקומות החניה נובעת לאור הקושי למכור דירה ללא חניה, אך במידה והיה מתאפשר ליזם לשלם כופר חניה על פני הקמת מקום חניה הוא היה בוחר בחלופה זו.

לטענתה, בשל מצוקת החניה באזור הוועדה מחייבת להסדיר פתרון חניה בתחום המגרש.

12.6. **תחשיב ההשבחה המלאה (ההשבחה המצרפית של תכניות בי/538/ בי/580/מק ואישור הקלות)**

מצב תכנוני	קומה	שטח עיקרי	עיקרי מרפסת 0.4	מרפסת גג 0.4	ישים לניצול 0.8	בלתי ישים לניצול	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה	מקדם תכנון	מקדם גובה קומה	שטח אקו' מתואם
קודם	קרקע	268.43				237.05	268.43	1	1	1	268.43
	1	533.82	9.41		20		553.58	1.02	1	1	564.66
	2	533.82	9.41		20		553.58	1.04	1	1	575.73
	3	533.82	9.41		20		553.58	1.06	1	1	586.80
	4	533.82	9.41		20		553.58	1.08	1	1	597.87
	5	486.49	3.67				487.95	1.1	1	1	536.75
	6	486.49	3.67				487.95	1.12	1	1	546.51
	7	234.66		314.97			360.64	1.14	1	1	411.14
סה"כ שטח אקו' מתואם											4,087.89
שווי מ"ר מבונה											₪ 5,800
שווי זכויות מצב קודם											₪ 23,709,752
שווי חניות מצב קודם											₪ 1,100,000
סה"כ שווי מצב קודם											**₪ 24,809,752**

מצב תכנוני	קומה	שטח עיקרי	עיקרי מרפסת 0.4	מרפסת גג 0.4	ישים לניצול 0.8	בלתי ישים לניצול	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה	מקדם תכנון	מקדם גובה קומה	שטח אקו' מתואם
חדש	קרקע	268.43					268.43	1	1	1	268.43
	1	533.82	9.41				537.58	1.02	1	1	548.34
	2	533.82	9.41				537.58	1.04	1	1	559.09
	3	533.82	9.41				537.58	1.06	1	1	569.84
	4	533.82	9.41				537.58	1.08	1	1	580.59
	5	486.49	3.67				487.95	1.1	1	1.00593	539.93
	6	486.49	3.67				487.95	1.12	1	1.00593	549.75
	7	486.59	1.61				487.23	1.14	1	1.00593	558.74
	8	317.05		238.27			412.35	1.16	0.9	1.00593	433.05
סה"כ שטח אקו' מתואם											4,607.76
שווי מ"ר מבונה											₪ 5,800
שווי זכויות מצב חדש											₪ 26,725,009
שווי חניות מצב חדש											₪ 438,000
סה"כ שווי מצב חדש											**₪ 26,287,009**
סה"כ ההשבחה											**₪ 1,477,256**
סה"כ היטל השבחה (50%)											**₪ 738,628**

13. עמדת שמאי המשיבה

13.1. התאמות נדרשות

מקדם התאמה בגין בינוי למגורים בקומת העמודים המפולשת:

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה בגין שטחי הבניה למגורים המבוקשים במסגרת היתר הבניה בתחום קומת העמודים המפולשת בשיעור 0.9.

מקדם התאמה בגין תוספת קומה:

כאמור, שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסיסי המיוחס לקומה הראשונה בבניין.

לאור זאת, בכל עלייה בקומה ביחס לשווי הבסיס, נוקט שמאי המשיבה במקדם תוספת בשיעור של 2.5%.

מקדם התאמה לתכנון:

שמאי המשיבה מייחס במסגרת המצב החדש מקדם תכנון ביחס לזכויות שנוידו לקומה העליונה (קומה 8) בשיעור של 0.92.

אציין כי שמאי המשיבה לא הציג הסבר למהות מקדם ההתאמה לתכנון בו נקט[19].

מקדם השבחה לגובה פנים דירתי נטו:

לשיטת שמאי המשיבה, במסגרת המצב החדש המיוחס לבקשה להיתר בניה מס׳ 20181862 התבקשה הקלה להגבהת גובה קומה באופן שיתקבל גובה קומה ברוטו של 3.23 מ׳ במקום 3 מ׳ המותרים.

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה בשיעור של 25% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1%.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת השתנות גובה הדירות ומקדם ההשבחה המיוחס לכל קומת מגורים שנוספה במבנה מושא ההחלטה, כדלקמן:

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
5	621.49	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.23 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	**1.00741**
6	621.49	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.23 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	**1.00741**
7	621.49	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.23 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	**1.00741**
8	621.49	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.23 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.08 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	**1.00741**

להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאית המבקשת:

מקדם השבחה לגובה פנים דירתי נטו:

בתגובה למקדם השבחה בו נוקטת שמאית המבקשת בשיעור של 20% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1% (מקדם תועלת בשיעור 0.2), טוען שמאי המשיבה כי ברובן המוחלט של החלטות שמאים מכריעים שנסובו להליכים דומים של פרויקטים מסוג תמ״א 38 נקבע מקדם תועלת לגובה פנים דירתי נטו בשיעור 0.25 כפי שנלקח בחשבון בשומתו.

[19] אני מניחה כי מדובר במקדם הפחתה עבור שוליות שטח הדירות בקומה 8 לעומת שטח הדירות בקומות התחתונות.

מקדם התאמה בגין תוספת קומה:

לעמדת שמאי המשיבה, מקדם ההתאמה בגין תוספת של קומה אחת בשיעור של 2% כפי שנקטה שמאית המבקשת אינו נתמך בסימוכין ואינו נכון.

שמאי המשיבה מציג מסד נתונים רחב הכולל 98 עסקות מכר במגרש 750 בתכנית בי/4/450, משנים 2016-2017[20] לדירות מגורים המצויות בקומות 4-23, בנות 2-5 חדרים בשטח דירתי משתנה בהיקף של כ-52 מ״ר עד כ-127 מ״ר בתוספת שטחי מרפסות במקדם 0.25-0.4 בהתאם לגודלם. מניתוח עסקות אלה אומד שמאי המשיבה את התרומה לשווי בנוי המיוחסת לתוספת קומה אחת בשיעור 1.238% ולשווי מבונה בשיעור של כ- 3.4%[21].

לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם לקביעות שמאים מכריעים[22] עולה כי תוספת השווי המיוחסת לתוספת קומה אחת הינו בשיעור של 2.5%.

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, סבור שמאי המשיבה כי סך שיעור ההשבחה בגין תוספת השווי עקב תוספת קומה אחת נאמד בהיקף של 2.5% לכל עלייה בקומה.

13.2. **<u>ערכי שווי (תכניות בי/538, בי/580/מק, ואישור הקלות)</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, הואיל וההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן החניה התת״ק, אפשרה את הגדלת היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט דנן, אזי חלה השבחה בגין הפרמטר הנ״ל, ומשכך בוחן שמאי המשיבה נתוני שווי המיוחסים לחניה תת״ק.

לאור האמור, אציג באופן קונקרטי את אופן בחינת שמאי המשיבה לעניין שווי בסיסי למגורים וכן שווי לחניה תת״ק.

<u>אומדן שווי מ״ר מבונה למגורים</u>:

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהסתמך על עסקות מכר שנערכו בין השנים 2015-2020, ל-5 מגרשי מגורים ריקים הממוקמים בשכונה הנדונה ובשכונת לב העיר הסמוכה, כאשר 2 מגרשי מגורים מתוך נתוני השווי נשוא ההשוואה כוללים חזית מסחרית.

כמו כן, מציג ערכי שווי נוספים לדירות מגורים המיוחסים למבני מגורים משותפים בתחומם נערכו פרויקטים מסוג תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה אשר נמכרו בתחום שכונת לב העיר (בתחומה ממוקמת החלקה מושא ההחלטה) במסגרת מכירה מוקדמת (pre-sale) בשנת 2021.

אציין כי שמאי המשיבה פירט בשומתו ערכי שווי לדירות מגורים המוצגות כדירות הממוקמות ברח׳ ההגנה 8, אולם עסקות המכר הנ״ל תואמות לערכי השווי שהציג ביחס לדירות המגורים ברח׳ הפטמן 8. בהתאם לפרטי הזיהוי של דירות המגורים הנ״ל הרי שמדובר בדירות מגורים הממוקמות במבנה המגורים המצוי ברח׳ הפטמן 8 (גו״ח 7130/245) ולא ברח׳ ההגנה 8.

[20] קיים נתון שווי בודד מדצמבר 2015, כאשר כלל הנתונים משנים המצוינות לעיל.
[21] יוער כי בניגוד לקביעתו כי שווי מ״ר מבונה ממוצע הינו ע״ס 7,800 ₪, שמאי המשיבה בוחן את היחס בין רכיב הקרקע לבנוי לפי שווי מבונה בסיסי ממוצע ע״ס 7,500 ₪/מ״ר.
[22] מפנה ל- 21 שומות מכריעות ברחבי העיר בת ים.

להלן פירוט נתוני השווי אשר הוצגו בשומת שמאי המשיבה:

שווי בסיסי למגורים:

1. עסקות מכר למגרשי מגורים בייעוד מגורים ג' ומגורים ג' 1:

גו"ח	שטח מגרש נטו	יח"ד	% בניה	זכויות בניה - עיקרי				ז"ב נוספות		סה"כ	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
				בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	ממ"ד	מרפ. זיז	ז"ב משוקלל			סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
							1	1	0.4						
								12.5	12						
7140/204	658	8	120%	790	80		870	100	96	1,008	100%	1,008	₪ 7,560,000	₪ 7,500	22/06/2015
7135/137	571	9	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/09/2016
7137/114	518	9	158%	818	80		898	113	108	1,054	100%	1,054	₪ 7,250,000	₪ 6,878	15/04/2018
7131/119	537	9	168%	902	80	64.44	1,047	113	108	1,202	100%	1,202	₪ 7,250,000	₪ 6,030	15/04/2018
7140/223	673	8	120%	807.6	80		887.6	100	96	1,026	50%	513	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/2020
ממוצע														**₪ 6,928**	**27/11/2017**

2. עסקות מכר לדירות מגורים בפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה:

א. נתוני מכר לדירות מגורים המצויות ברח' הפטמן 8 במסגרת מכירה מוקדמת:

גוש חלקה	חד'	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר מכירה - ללא מע"מ	יום מכירה
			דירתי	מרפ.	משוקלל	סה"כ	למ"ר משוקלל	למ"ר משוקלל	
			1	0.4					
7130-245-32	3	6	70.63	8.10	73.87	₪ 1,500,000	₪ 20,306	₪ 17,356	13/01/2021
7130-245-26	3	5	70.63	8.10	73.87	₪ 1,500,000	₪ 20,306	₪ 17,356	01/06/2021
7130-245-35	3	7	70.95	4.24	72.65	₪ 1,530,000	₪ 21,061	₪ 18,001	03/06/2021
7130-245-37	2	7	51.59	4.80	53.51	₪ 1,225,000	₪ 22,893	₪ 19,567	01/06/2021
7130-245-33	3	7	73.02	8.85	76.56	₪ 1,600,000	₪ 20,899	₪ 17,862	22/03/2021
ממוצע	**2.8**	**6.4**	**67.36**	**6.82**	**70.09**	**₪ 1,471,000**	**₪ 21,093**	**₪ 18,028**	**20/04/2021**

ב. נתוני מכר לדירות מגורים המצויות ברח' הרצל 88 במסגרת מכירה מוקדמת:

גוש חלקה	חד'	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר מכירה - ללא מע"מ	יום מכירה
			דירתי	מרפ.	משוקלל	סה"כ	למ"ר משוקלל	למ"ר משוקלל	
			1	0.4					
7136-378	2	5	56.71	4.24	58.41	₪ 1,485,000	₪ 25,425	₪ 17,356	13/01/2021
7136-378	3	6	56.71	4.24	58.41	₪ 1,505,896	₪ 25,783	₪ 22,037	14/02/2021
7136-378-17	4	5	92.47	11.00	96.87	₪ 1,960,896	₪ 20,242	₪ 17,301	19/11/2020
7136-378-22	4	6	92.47	11.00	96.87	₪ 1,985,896	₪ 20,500	₪ 17,521	14/02/2021
7136-378	4	7	92.47	11.00	96.87	₪ 2,010,896	₪ 20,758	₪ 17,742	24/03/2021
7136-378	3	5	51.02	5.59	53.26	₪ 1,385,896	₪ 26,023	₪ 22,242	21/04/2021
7136-378-29	3	7	51.02	5.59	53.26	₪ 1,545,896	₪ 29,028	₪ 24,810	25/03/2021
ממוצע	**3.3**	**5.86**	**70.41**	**7.53**	**73.42**		**₪ 23,966**	**₪ 20,483**	**08/02/2021**

בהתאם לנתוני השווי דלעיל, אומד שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה אקו׳ המיוחס לקומת הקרקע ע״ס 6,400 ₪ (השווי מיוחס ל-2 מצבי התכנון).

בחינת סבירות שווי מ״ר מבונה בסיסי בשומת שמאי המשיבה בהשוואה לעסקות המכר שהציג למגרשי מגורים:

שמאי המשיבה מפנה לעסקות המכר שהציג בשומתו למגרשי מגורים ריקים אשר לטענתו משקפים ייעוד ומיקומים דומים לחלקות מושא ההחלטה, וטוען כי העסקאות הנ״ל משקפות שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע המיוחס לקומה ממוצעת של 2.5 ע״ס 7,153 ₪, זאת נכון למועד מכר ממוצע מיום 23.10.2017, דהיינו כ-2.2 שנים עובר למועד הקובע שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי הניח בגישה שמרנית כי מקדם ההתאמה לזמן מתקזז עם פחת שווי זכויות הבניה בפרויקט מסוג חיזוק ותוספת בניה במסגרתו הבניה החדשה מוקמת ע״ג מבנה המגורים הקיים זאת בהשוואה לשווי זכויות במגרש ריק המיוחס לבינוי חדש.

על כן, טוען שמאי המשיבה כי אומדן שווי מ״ר מבונה אקו׳ בשומתו המיוחס לגובה ממוצע של 2.5 קומות (ממוצע של קומות 2 ו-3) ע״ס 6,640 ₪ מוטה כלפי מטה.

בחינת סבירות שווי מ״ר מבונה בסיסי בשומת שמאי המשיבה בהשוואה לעסקות המכר שהציג לדירות מגורים בנויות:

לטענת שמאי המשיבה, עסקות המכר שהציג משקפות מחירי דירות מ-3 פרויקטים שונים המצויים במרכז העיר בת ים (בפועל, עסקות המכר שהציג שמאי המשיבה מיוחסות ל-2 פרויקטים בלבד, ר׳ פירוט בהרחבה מעלה) משקפות מועד ממוצע ליום 22.03.2021, כלומר כ-6 חודשים לאחר המועד הקובע נשוא ההליך דנן.

יחד עם זאת, טוען כי כלל דירות המגורים נשוא השוואתו נמכרו במסגרת מכירה מוקדמת, עובר למועד אישור היתר הבניה, כך שמשקפות הפחתה במחיר התמורה בשיעור של כ-10%.

לדידו, פרמטרים אלה הופכיים ומקזזים זה את זה, ומשכך אין ליתן התאמה ביחס לעסקאות הנ״ל.

בשומת שמאי המשיבה לא הוצג אופן ניתוח עסקות ההשוואה וניתוחן.

ברם, במסגרת מסמך התגובה לשומה אחרת מציג שמאי המשיבה מסקנת שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ הבא לידי ביטוי מניתוח עסקות המכר נשוא השוואתו וכן אופן חילוץ רכיב הקרקע, כדלקמן:

א	תמורה ממוצעת ב-17 עסקות המכר נשוא ההשוואה, ל-1 מ״ר גמור משוקלל ללא מע״מ, קומה ממוצעת 6.18	19,039 ₪
ב	הפחתת רווח יזמי - לפי שומה מכרעת לרח׳ גבעתי 5 + 7	1.18
ג	<u>תחשיב עלות בניה</u>	
-	עלות בניה ישירה - עפ״י מחירון דקל לבניינים עד 8 קומות (שאינם רבי קומות)	4,780 ₪
-	תוספת עלות בגין שטח חוץ דירתי 4,780 ₪ למ״ר * 7%	335 ₪
-	תוספת עלות ישירה בגין מרפסות 1,410 ₪ למ״ר * 10%	141 ₪
-	<u>סך עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל - כולל העמסת מרפסות ושטח חוץ דירתי</u>	<u>5,256 ₪</u>
-	עלות יחסית של מתקן חניה 1,876 מ״ר / 1,890,000 ₪	1,008 ₪
-	תוספת עלויות עקיפות 6,263 ₪ למ״ר * 25%	1,566 ₪

-	סך עלות בניה ל-1 מ״ר ז״ב משוקלל	₪ 7,829
ד	שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה ממוצעת 6.18	₪ 8,306
ה	התאמה לקומה 1 : 5.18 קומות * 2.5% התאמה בגין כל עלייה בקומה	0.8705
ו	**שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה 1 בנכס הנדון**	**₪ 7,230**

בהתאם לטבלה דלעיל מתקבל שווי מ״ר מבונה ע״ס 7,230 ₪, משכך סבור שמאי המשיבה כי שווי מ״ר שאמד במסגרת שומתו ע״ס 6,400 ₪ מוטה כלפי מטה.

שווי לחניה תת״ק עצמאית ראשונה:

שמאי המשיבה אומד שווי חניה תת״ק עצמאית ראשונה בהסתמך על מס׳ מקורות השוואה, כדלקמן:

א. <u>מחיר חניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט ״עיבוי בינוי״</u>:

חוזה מכר מיום 23.02.2017 שנערך ברח׳ הנביאים 65 (גו״ח 7120/130), במסגרתו נמכרה חניה אחת למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר של 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע״מ).
שמאי המשיבה מדגיש כי השכונה בתחומה מיוחס הממכר מוכרזת כשכונת שיקום.
יתר על כן מציין כי בהתאם להתניות שפורטו בחוזה, עולה כי מחיר המכירה מגלם הנחה, וכי לא ידוע האם הממכר מיוחס לחניה ראשונה או שנייה.

ב. <u>מחיר חניה שנייה במרתף חניה המצוי בפרויקט מעורב לשימושי מגורים ותעסוקה</u>:

חוזה מכר מיום 17.12.2017 שנערך ברח׳ ניסנבוים 37 (גו״ח 7129/61,60,21, חלקה חדשה 134), במסגרתו נמכרה חניה אחת למגורים (המיוחסת לדירת מגורים בעלת 2 חניות) בקומת מרתף (-6) במחיר של 110,000 ₪ כולל מע״מ, קרי 94,017 ₪ + מע״מ.

ג. <u>מחיר חניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים ותעסוקה</u>:

שמאי המשיבה מציג ערכי שווי המיוחסים למכר חניה שנייה של דירות מגורים בתחום פרויקט מגורים מעורב שימושי מסחר המצוי בגו״ח 7121/54 (מגרש 750 לפי תכנית בי/4/450), כלהלן:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה - תת״ק	-3	₪ 100,000	19/07/2018
שניה - תת״ק	-3	₪ 104,000	06/08/2018
שניה - תת״ק	-3	₪ 100,000	13/02/2019
ממוצע	**-3**	**₪ 101,333**	**02/10/2018**

ד. <u>מחיר חניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים ותעסוקה</u>:

שמאי המשיבה מפרט ערכי שווי המיוחסים למכר חניה שנייה של דירות מגורים בתחום פרויקט מגורים מעורב שימושי מסחר המצוי בגו״ח 7121/53 (מגרש 760 לפי תכנית בי/4/450), כדלקמן:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה - תת״ק	-2	₪ 97,000	22/01/2020
שניה - תת״ק	-2	₪ 97,000	24/02/2020
ממוצע	**-2**	**₪ 97,000**	**07/02/2020**

ה. <u>תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית ביום 11.06.2013)</u>:

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

לגישת שמאי המשיבה, בשל העובדה שיזמים הבונים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה, זאת מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית בתחום מגרשי הבניה, מוכיחה ששווי של כל סוג פתרון חניה פיזית בתחום מגרש הפרויקט חייב להיות גבוה בהרבה מהעלות הממוצעת של תעריף קרן החניה לחניה תת"ק וחניה עילית (80,742 ₪).

בהתאם לערכי השווי לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי חניה עצמאית תת"ק ראשונה, כדלהלן:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה - כולל מע"מ	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - כולל מע"מ	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה)	**155,000 ₪**

לעמדת שמאי המשיבה, לצורך אומדן שווי מקום חניה במתקן חניה רובוטי תת"ק יש לייחס מקדם התאמה בשיעור 0.8 ביחס לשווי חניה עצמאית תת"ק ראשונה, כך שמתקבל שווי מקום חניה רובוטית תת"ק ע"ס 124,000 ₪.

<u>להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאית המבקשת</u>:

<u>שווי בסיסי למגורים</u>:

השגה על עסקות המכר שהוצגו בשומת שמאית המבקשת:

שמאית המבקשת אומדת שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות בהתבסס על ערכי שווי לדירות מגורים המצויות בסמוך לחלקות מושא ההחלטה ובתחום השכונה שבנדון[23], בהתייחס באופן ספציפי לנתוני השווי שפירטה שמאית המבקשת מרח' שלום עליכם 1 (גו"ח 7136/329), טוען שמאי המשיבה כי ניתוח ערכי השווי הינו חלקי מאחר ואיננו כולל את כל עסקות המכר הרלוונטיות ואיננו מדויק שכן שמאית המבקשת לא מביאה בחשבון את שטחי המרפסות.

במסגרת מעמד הדיון מדגיש שמאי המשיבה כי לראייתו עסקות המכר הנ"ל מהוות בסיס השוואה מהימן לבחינת השווי.

כמו כן, מציין כי קביעת השווי המיוחסת להחלטת הח"מ ברח' גבעתי 5 ו-7 אינה מתאימה להשוואה, שכן המקרקעין שבנדון מצויים במיקום שקט יותר בהשוואה לרח' גבעתי ובמיקום מערבי יותר בעיר בת ים המשקף שווי גבוה יותר בהשוואה לרח' גבעתי המצוי במיקום מזרחי יותר.

[23] להלן פרטי הזיהוי של דירות המגורים נשוא ההשוואה עליהן מתבססת שמאית המבקשת (ליתר פירוט ר' פרק ערכי השווי המיוחס לשמאית המבקשת):
1. גו"ח 7136/300, רח' ביאליק 25.
2. גו"ח 7136/329, רח' שלום עליכם 1.

שמאי המשיבה מציג ניתוח ערכי שווי חלופי מפרויקט רחוב שלום עליכם 1, המשקף ניתוח שווי מדויק לשיטתו, כדלקמן:

גו״ח	מועד העסקה	קומה	חד׳	שטח לרישוי			תמורה כולל מע״מ		תמורה ללא מע״מ ל-1 מ״ר משוקלל
				דירתי	מרפ.	משוקלל	סה״כ	למ״ר משוקלל	
				1	0.4				
7136/329/48	18/12/2019	6	3.5	84 מ״ר	5 מ״ר	86.0	₪ 1,727,000	₪ 20,081	₪ 17,164
7136/329/34	26/12/2019	5	3	74 מ״ר	5 מ״ר	76.0	₪ 1,500,000	₪ 19,737	₪ 16,869
7136/329/26	11/02/2020	6	4	94 מ״ר	4 מ״ר	95.6	₪ 1,890,000	₪ 19,770	₪ 16,897
7136/329/15	28/12/2020	4	3	74 מ״ר	5 מ״ר	76.0	₪ 1,540,000	₪ 20,263	₪ 17,319
7136/329/14	26/01/2021	4	4	94 מ״ר	4 מ״ר	95.6	₪ 1,870,000	₪ 19,561	₪ 16,719
7136/329/30	18/03/2021	6	4	84 מ״ר	5 מ״ר	86.0	₪ 1,737,000	₪ 20,198	₪ 17,263
7136/329/23	26/04/2021	6	3	74 מ״ר	5 מ״ר	76.0	₪ 1,570,000	₪ 20,658	₪ 17,656
7136/329/24	04/05/2021	6	3	76 מ״ר	4 מ״ר	77.6	₪ 1,580,000	₪ 20,361	₪ 17,402
ממוצע	**30/09/2020**	**5.38**	**3.4**	**81.72 מ״ר**	**4.63 מ״ר**	**83.6**	**₪ 1,676,750**	**₪ 20,079**	**₪ 17,161**

לשיטת שמאי המשיבה, לאור ניתוח עסקות ההשוואה מרח׳ שלום עליכם 1 כפי שהציג ואופן ניתוחן, הרי ששווי מ״ר מבונה ע״ס 6,000 ₪ כפי שקבעה שמאית המבקשת מוטה מאוד כלפי מטה.

השגת שמאי המשיבה על טענות שמאית המבקשת לעניין עלויות הבניה:

בתגובה לטענת שמאית המבקשת לפיה היות ואין להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את זכויות תמ״א 38, אזי במסגרת המצב החדש הפרויקט הנדון מסוג תמ״א 38 מצריך עלויות חיזוק אשר אינן מתאיינות בין 2 מצבי התכנון, גורס שמאי המשיבה כי עלויות החיזוק מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ותוספת הזכויות מכח תמ״א 38 ולא המצב התכנוני החדש.

לדידו, העלות העודפת במסגרת המצב החדש מיוחסת לתוספת קומה וחצי נוספות במסגרת הבקשה להיתר בניה שבנדון (תוספת מחצית קומה 7 ותוספת קומה 8), אשר לראייתו נמוכה יותר בהשוואה לעלות הבניה הבסיסית של זכויות תמ״א 38 הכוללת את עלות חיזוק המבנה, ביסוס הממ״דים, מעלית, פיתוח חצר וכיו״ב.

לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי יש להפחית את עלות הבניה בגין תוספת זכויות הבניה של הקומה וחצי עת בחינת עלות הבניה במסגרת המצב החדש המשקפת לשיטתו הפחתה בשיעור של כ-10% מעלויות הבניה בהתאם למחירון דקל הכולל את רכיבי הבניה הנ״ל.

התייחסות שמאי המשיבה לפסיקות שמאים מכריעים שהוצגו בשומת שמאית המבקשת:

שמאי המשיבה מציג התייחסות פרטנית ביחס לערכי השווי שהציגה שמאית המבקשת בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום השכונה שבנדון, כדלהלן:

1. החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שנערכה בגו״ח 7136/291, רח׳ ביאליק 12, נכון למועד קובע 25.07.2018.

   לעמדת שמאי המשיבה, בהתחשב בפער הזמן בין המועד הקובע להליך דנן לבין המועד הקובע נשוא הכרעת השמאית המכריעה, הרי שהשווי הבסיסי שנקבע בשומתו מצוי בגבולות הסביר בהשוואה לקביעת השמאית המכריעה.

2. החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה בגו״ח 7136/223, רח׳ הרשת 17, נכון למועד קובע 16.02.2019.

שמאי המשיבה מציג טענה זהה לזו שהציג בסעיף 1 (ר׳ פירוט בהרחבה מעלה).

3. החלטת השמאי המכריע מוטי דדון שנערכה בגו״ח 7136/378, רח׳ הרצל 88, נכון למועד קובע 29.03.2020.

לגישת שמאי המשיבה, בשל העובדה כי הנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע מצוי במיקום רועש, במרחק של כ-30 מ׳ מרח׳ בלפור, זאת בהשוואה למיקום הנכס מושא ההחלטה, אזי ניכר כי השווי הבסיסי שנקבע בשומתו מצוי בגבולות הסביר בהשוואה לקביעת השמאי המכריע.

4. החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן שנערכה בגו״ח 7130/245, רח׳ הפטמן 8, נכון למועד קובע 29.03.2020.

שמאי המשיבה מציין כי במסגרת השומה המכרעת הנ״ל נקבע שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה ראשונה ע״ס 6,000 ₪.

לדידו, בשל העובדה כי הנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע מצוי במיקום רועש, במרחק של כ-90 מ׳ מרח׳ בלפור וכ-100 מ׳ מרח׳ יוספטל, זאת בהשוואה למיקום הנכס מושא ההחלטה, אזי ניכר כי השווי הבסיסי שנקבע בשומתו מצוי בגבולות הסביר בהשוואה לקביעת השמאי המכריע.

לטענת שמאי המשיבה, קיימים ערכי שווי נוספים שנקבעו במסגרת פסיקות שמאים מכריעים אשר רלוונטיים יותר להשוואה שכן מיוחסות למועד קובע דומה למועד נשוא ההליך דנן, אולם לא נלקחו בחשבון בשומת שמאית המבקשת, כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה אקו׳ המיוחס לקומה ראשונה
ערן ירקוני	7136/324	זמנהוף 11	30/08/2020	₪ 6,300
	7136/323	זמנהוף 13		

<u>שווי מקום חניה עילית</u>:

התייחסות שמאי המשיבה לעסקת המכר למקום חניה שהוצגה בשומת שמאית המבקשת:

שמאית המבקשת אומדת שווי מקום חניה עילית בהסתמך על עסקת מכר לחניה מיום 04.04.2023 שנערכה בגו״ח 7151/236 (תת״ח 25) בתמורה ל- 130,000 ₪.

בתגובה, טוען שמאי המשיבה כי מהות העסקה איננה ברורה, שכן חוזה המכר לא הוצג ובתדפיס שע״מ צוין ייעוד הממכר כמגורים ולא כחניה.

לטענת שמאי המשיבה, החניה נמכרה בתחום מבנה בו אושר פרויקט תמ״א 38 מסוג חיזוק ותוספת בניה במסגרתו אושרה תכנית תנועה הכוללת התקנת 20 מקומות חניה, מתוכן 19 מקומות חניה במתקן חניה רובוטי ומקום חניה עילי בודד.

לגישתו, בהנחה כי הממכר אכן מיוחס למכר של חניה כטענת שמאית המבקשת, אזי קיימת הסתברות של 95% שהממכר מיוחס למקום חניה במתקן חניה רובוטי ולא חניה עילית רגילה כפי שסוברת שמאית המבקשת.

התייחסות שמאי המשיבה לנתוני דמ"ש חודשיים מבוקשים למקום חניה שהוצגו בשומת שמאית המבקשת:

טענה מס' 1:

לעמדת שמאי המשיבה, בבחינת ערכי שווי יש להסתמך על נתוני מכר ו/או דמ"ש המשולמים בפועל בלבד, היות ומהווים ראיה שמאית.

לדידו, בשונה מכך, נתוני השווי שהציגה שמאית המבקשת לדמי שכירות מבוקשים משקפים נתונים שאינם מאומתים ואינם אמינים, כך שאינם משקפים ראיה שמאית, ולכן לא ניתן להתבסס על נתונים אלה לצורך אומדן השווי.

לשיטתו, האמור בא לידי ביטוי ומיושם במסגרת עשרות החלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום העיר בת ים, במסגרתן נקבע שווי מקום חניה תוך התבסס על עסקות מכר למקום חניה להן צורף חוזה מכירה על ידו, ולא בהתבסס על נתוני דמי שכירות חודשיים מבוקשים.

לא זו אף זו, טוען שמאי המשיבה כי אופן חילוץ רכיב הקרקע ע"י שמאית המבקשת הינו שגוי, שכן נתוני דמי השכירות המבוקשים מיוחסים למקומות חניה בתחום מבני מגורים ישנים ולא מבנים חדשים, כך שמרכיב המע"מ והרווח היזמי הגלום בדמי השכירות הנ"ל הינו שחוק ברובו ואינו עולה על שיעור מצטבר של 10%.

שמאי המשיבה מציג תחשיב חלופי מתוקן לשיטתו לפיו יש ליישם את גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת השווי השיורי לצורך חילוץ רכיב הקרקע, כדלקמן:

א	מחיר שכירות חודשי ממוצע ל-1 חניה	₪ 360
ב	מחיר שכירות שנתי ממוצע ל-1 חניה	₪ 4,320
ג	שיעור היוון - זהה לשיעור היוון לדמי שכירות למגורים (החניה היא נכס משלים לדירת מגורים)	2.5%
ד	שווי 1 חניה ישנה בבניינים ישנים	₪ 172,800
ה	הפחתת מע"מ ורווח יזמי שחוקים	1.1
ו	**שווי ל-1 חניה ראשונה בניכוי מע"מ ורווח יזמי**	**₪ 157,091**

טענה מס' 2:

שמאי המשיבה מפנה ל-6 עסקות המכר לחניות שניות בתחום העיר בת ים שהציג בשומתו אשר נערכו בין השנים 2017 ל-2020, המשקפות תמורה ממוצעת בסך כ-101,300 ₪ כולל מע"מ נכון למועד ממוצע ליום 26.01.2019, קרי כ-1.7 שנים טרם המועד הקובע נשוא ההליך דנן.

לשיטת שמאי המשיבה, בבחינת ערכי השווי הנ"ל ניתן להסיק על אומדן שווי מקום חניה ראשונה, כדלקמן:

החניה הראשונה הינה חניה עיקרית ומהווה רכיב הכרחי בשוויה הכולל של דירת מגורים חדשה.

החניה השנייה הינה חניה שולית ושוויה מחצית משווי חניה ראשונה.

בהינתן ששווי מקום חניה שנייה הינו 100,000 ₪ כולל מע"מ, אזי שווי מקום חניה ראשונה הינו 200,000 ₪ כולל מע"מ.

בהינתן ששווי מקום חניה ראשונה הינו 200,000 ₪ כולל מע"מ, אזי שווי חניה ראשונה בניכוי מע"מ בשיעור 17% ויזמות בשיעור 10% נאמדת בסך 155,000 ₪ לפני התאמת זמן המעלה את שוויה.

בהתאם לכך, גורס שמאי המשיבה כי אומדן שווי מקום חניה עילית עצמאית ראשונה ע"ס 110,000 ₪ כפי שקבעה שמאית המבקשת הינו שגוי ובלתי סביר.

כתימוכין לעמדתו לאי סבירות שווי מקום חניה כפי שנקבע בשומת שמאית המבקשת ולשם חיזוק אומדן שווי מקום חניה ראשונה בשומתו, מציג שמאי המשיבה ניתוח נוסף שערך לערכי השווי (מגובים בחוזי מכר) המיוחסים למקום חניה רובוטי (עסקה אחת) ולחניות שניות (6 עסקות מכר) אשר פורטו בשומתו ומפנה ל-10 פסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

<u>נתוני מכירה לחניות בתחום העיר בת ים</u>:

1. נתון מכירה למקום חניה במתקן חניה:

סוג חניה	חניה ראשונה / שנייה	גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תמורה		הערות
					כולל מע"מ	ללא מע"מ	
מתקן חניה	לא ידוע	7120/130	הנביאים 65	23/02/2017	105,300 ₪	90,000 ₪	החניה ממוקמת בשכונה מוכרזת כשכונת שיקום
מסקנה: חניה במתקן מכפיל חניה, במיקום נחות - בשכונת שיקום, נמכרה עבור תמורה בסך 105,300 ₪ כולל מע"מ המהווה תמורה בסך 90,000 ₪ + מע"מ.							

2. נתוני מכירה של חניות שניות במרתפי חניה:

סוג חניה	קומה	גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תמורה		הערות ביחס למיקום החניה
					כולל מע"מ	ללא מע"מ	
חניה תת"ק	-6	7129/134	ניסנבוים 37	17/12/2017	110,000 ₪	94,017 ₪	בתוך אזור התעשייה של העיר, ובמיקום רועש - רח' ניסנבוים.
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	19/07/2018	100,000 ₪	85,470 ₪	במיקום רועש - במרחק של 60 מ' מרח' קוממיות
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	06/08/2018	104,000 ₪	88,889 ₪	
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	13/02/2019	100,000 ₪	85,470 ₪	
	-2	7121/53	קוממיות 10	22/01/2020	97,000 ₪	82,906 ₪	במיקום רועש - רח' קוממיות
	-2	7121/53	קוממיות 10	24/02/2020	97,000 ₪	82,906 ₪	
ממוצע					**101,333** ₪	**86,610** ₪	
מסקנה: חניות שניות (לא חניה ראשונה של דירה, אלא חניה שניה שנרכשה בנפרד מעסקת רכישת הדירה עם החניה הראשונה) במיקומים סואנים ובקומות מרתף תחתונות נמכרו במחיר ממוצע של כ-101,000 ₪ כולל מע"מ, דהיינו כ-87,000 ₪ ללא מע"מ.							

יחס שווי חניה ראשונה בהשוואה לחניה שנייה:

1. החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף שנערכה בגו"ח 7151/245, רח' אנילביץ 33, במסגרתה נקבע כי שווי מקום חניה שנייה הינו מחצית משווי מקום חניה ראשונה, כלומר שווי מקום חניה ראשונה הינו פי 2 משווי חניה שנייה.
2. שומה מייעצת שנערכה ע"י השמאית המכריעה חגית רובינסון בגו"ח 7121/29 (חלקה חדשה מס' 60), רח' יוחנן הסנדלר 2, במסגרתה העריכה שווי מקום חניה ראשונה ע"ס 170,000 ₪ ושווי מקום חניה שניה ע"ס 85,000 ₪, כך שווי מקום חניה ראשונה הינו פי 2 משווי מקום חניה שנייה.

לגישת שמאי המשיבה, בהתייחס לעסקות המכר המפורטות לעיל ובהתחשב ביחס בין שווי מקום חניה ראשונה למקום חניה שנייה, אזי שווי מקום חניה ראשונה במרתף מסתכם ע"ס כ-200,000 ₪ כולל מע"מ וכ-171,000 ₪ ללא מע"מ.

<u>ערכי שווי שנקבעו במסגרת פסיקות שמאים מכריעים המיוחסים לפרויקטים דומים</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מקום חניה ללא מע"מ וללא רווח יזמי		שווי קרקע למקום חניה במתקן חניה
				חניה עילית רגילה	חניה במתקן חניה	
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	18/08/2019	120,000 ₪	90,000 ₪	
יגאל יוסף	7151/245	אנילביץ 33	25/09/2019	135,000 ₪	90,000 ₪	
דוד טיגרמן	7136/223	הרשת 17[20]	26/08/2015		111,483 ₪	20,000 ₪
דוד טיגרמן	7142/87	ז'בוטינסקי 13[24]	18/09/2016		111,483 ₪	20,000 ₪
דנה שיחור	7141/100	ז'בוטינסקי 15[25]	13/03/2018	125,000 ₪	100,000 ₪	
רמה מאור	7154/176	גבעתי 5 ו-7	15/06/2020	126,500 ₪	107,000 ₪	
ערן ירקוני	7136/323	זמנהוף 11	30/08/2020	150,000 ₪	112,500 ₪	
ערן ירקוני	7136/324	זמנהוף 13	30/08/2020	150,000 ₪	112,500 ₪	
אורית גלן	7136/381	דנין 3	02/07/2020	120,000 ₪	100,000 ₪	
אלדד חיימי	7138/293	שפירא 43[26]	29/03/2020	155,000 ₪	124,000 ₪	
ממוצע			**30/03/2019**	**135,188 ₪**	**105,897 ₪**	**20,000 ₪**

לעמדת שמאי המשיבה, בהתבסס על ממוצע ערכי שווי למקום חניה עילית שנקבעו במסגרת פסיקות השמאים המכריעים תוך התחשב בכך שמועדן הקובע הממוצע של פסיקות אלה הינו מיום 30.03.2019, קרי כשנה וחצי עובר למועד הקובע נשוא ההליך דנן, אזי אומדן שווי מקום חניה עילי הינו סביר.

תגובות נוספות של שמאי המשיבה לטענות שהועלו במסגרת מעמד הדיון ע"י שמאית המבקשת הנוגעות לסוגיית שווי מקום חניה:

1. בתגובה להפניית שמאית המבקשת להחלטת ועדת ערר מס' בי/82162/0520 מיום 30.07.2023 שנערכה בגו"ח 7154/222-224, רח' בר אילן 33, בת ים, טוען שמאי המשיבה כי הוגש ערעור על פסיקת השמאי המכריע שלומי יפה לעניין שווי מקום חניה עילית נכון לשנת 2016 אשר נאמדה על ידו ע"ס 100,000 ₪ בטענה כי השווי הינו גבוה.

   לטענתו, וועדת הערר דחתה את הערעור וקיבלה את ההסברים שהשווי אינו מוגזם כך שהשיתה על העורר הוצאות משפטיות.

2. בתגובה להנחת שמאית המבקשת להתאמה לזמן בשיעור ריבית שנתית של 5%, טוען שמאי המשיבה כי הנחה זו נקבעה ע"י שמאית המבקשת ללא הסבר או תימוכין.

[24] שמאי המשיבה מציין כי במסגרת השומה המכרעת נקבע שווי מקום חניה במתקן רובוטי ע"ס 150,000 ₪ כולל מע"מ, כך שבניכוי מע"מ בשיעור 17% ורווח יזמי בשיעור 15% מתקבל שווי מקום חניה במתקן בסך 111,473 ₪.

[25] שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי נקבעו בשומה מכרעת מתוקנת מיום 14.07.2022 בעקבות החלטות ועדת ערר מיום 18.10.2020 ומיום 21.10.2020.

[26] שמאי המשיבה מציין כי במסגרת השומה המכרעת התקבלה קביעתו לעניין שווי מקום חניה עילית ע"ס 155,000 ₪ ו-124,000 ₪ למקום חניה במתקן חניה. לטענתו, בשומה הנ"ל קבע השמאי המכריע כי אומדן ההשבחה צריך להיות גבוה יותר מאומדן ההשבחה בשומתו, אולם השמאי המכריע החליט לאמץ את קביעתו.

3. בתגובה לטענת שמאית המבקשת כי הפרמטר המשפיע על שווי חניה הינו מיקום ולא גיל המבנה, גורס שמאי המשיבה כי לא ניתן להתעלם מהשונות בין חניה ישנה לחניה חדשה.

לדידו, נתוני דמי השכירות המבוקשים להשכרת מקום חניה אינם רלוונטיים לבחינת השווי, אולם אף אם ננתח את השווי על בסיסם, לא ניתן להניח כי יש לחלץ משווי חניה ישנה מע"מ ורווח יזמי זהים בהשוואה לחילוץ משווי חניה חדשה.

4. בתגובה להחלטת השמאי המכריע אבישי זיו שנערכה בגו"ח 7143/12, רח' מסריק 12, נכון למועד קובע מיום 16.05.2019, אליה הפנתה שמאית המבקשת, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה עילית ראשונה ע"ס 90,000 ₪, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לעסקת המכר שפירט למקום חניה במתקן רובוטי מרח' הנביאים 65, שווי מקום חניה רובוטי בשנת 2017 הינו 90,000 ₪ + מע"מ.

כמו כן מדגיש שמאי המשיבה כי העסקה הנ"ל נתמכת בעסקות מכר נוספות שהציג, ומשכך סבור כי השווי שנקבע במסגרת פסיקת השמאי המכריע הינו נמוך.

לשיטת שמאי המשיבה, החלקות מושא ההחלטה מצויות במרכז העיר במיקום בו קיימת מצוקת חניה וצפיפות גדולה יותר כך ששווי מקום חניה גבוה יותר בהשוואה למיקום עסקות המכר נשוא ההשוואה המיוחסות לחניות הממוקמות בשכונות חדשות שאינן במרכז העיר באזורים עם כבישים רחבים, כך שאין בהם מצוקת חניה.

יחד עם זאת, מציין כי לא הביא בחשבון התאמה בגין הפרמטר הנ"ל.

יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי תשלום קרן החניה מסתכם ע"ס כ-90,000 ₪ עבור כל מקום חניה, המשקף פתרון חניה ללא הצמדת מקום חניה קונקרטי לדירה מסוימת, ומשכך ברי כי מקום חניה מסומן המשויך באופן ספציפי לדירה מסוימת שווה הרבה יותר.

13.3. **<u>תכנית בי/538</u>**

13.3.1. **<u>המסגרת לקביעת היקף זכויות הבניה ומקדמי שווי אקו'</u>**

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה במלואה, קרי ביחס לכלל גורמי ההשבחה, אולם לשם הבהירות אציג את אופן בחינת ההשבחה בשומת שמאי המשיבה בהתייחס לתכנית הנדונה באופן קונקרטי, כדלקמן:

- <u>תוספת שטח עיקרי</u>:

כאמור, שמאי המשיבה בוחן את היקף השטחים העיקריים שנוספו כנגזרת של השוואת זכויות הבניה העיקריות המותרות בקומה 7 מכח תמ"א 38 (מצב קודם) לזכויות הבניה העיקריות שנוספו במסגרת תכנית בי/538 (תוספת זכויות בניה ברוטו בשיעור של 50% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות).

להלן תחשיב שמאי המשיבה לבחינת השטח העיקרי שנוסף:

גורם	חדש	קודם	הפרשים
שטח ברוטו קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	633.82 מ"ר	633.82 מ"ר	0.00 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה (קומה 7)	632.34 מ"ר	316.91 מ"ר	315.43 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות בקומה 7	41.38 מ"ר	31.33 מ"ר[27]	10.05 מ"ר
סה"כ שטח דירתי (עיקרי וממ"ד) בקומה 7	590.96 מ"ר	285.58 מ"ר	305.38 מ"ר
הפחתת ממ"ד	102.76 מ"ר	51.38 מ"ר	51.38 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בקומה 7	488.20 מ"ר	234.20 מ"ר	**254.00 מ"ר**

בהתאם לטבלה דלעיל, מביא בחשבון שמאי המשיבה תוספת שטח עיקרי מכח תכנית בי/538 בהיקף של 254 מ"ר, זאת במקדם אקו' 1.

- הפסד שטח מרפסת גג:

שמאי המשיבה מביא בחשבון במסגרת בחינת שווי המצב הקודם, מרפסת גג בתחום קומה 7 בשטח של 315.43 מ"ר.

שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' בגין שטחי מרפסות הגג בשיעור 0.4.

- חיוב בגין שטחי מרפסות:

שמאי המשיבה מחייב במצב החדש בגין שטחי מרפסות המדווחת כשטח עיקרי המבוקשות בתחום קומה 7 בהיקף של 1.61 מ"ר, זאת במקדם אקו' בשיעור 0.4.

13.4. **תכנית בי/580/מק ואישור ההקלה לתוספת קומה**

13.4.1. **זכויות הבניה הניתנות לניוד מקומת העמודים המפולשת לקומה העליונה (קומה 8)**

- ניוד שטח עיקרי:

לשיטת שמאי המשיבה, תוספת זכויות הבניה לניוד מקומת העמודים המפולשת ומקומות הבסיס (קומות 1 עד 4 המיוחסות למבנה הקיים) מכח התכנית המשביחה דנן שזורה עם ההקלה לתוספת קומה, שכן ניוד זכויות הבניה מקומת העמודים המפולשת התאפשר לאור תוספת הקומה העליונה במבנה הנדון.

שמאי המשיבה בוחן את היקף השטח העיקרי שנויד מקומת העמודים המפולשת ומקומת הבסיס, כדלקמן:

גורם	שטח בניה
סך זכויות בניה עיקריות מאושרות בבקשה להיתר שבנדון בקומות 7 ו-8	805.25 מ"ר
הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7 במצב הקודם (עפ"י תמ"א 38)	234.20 מ"ר
סך זכויות בניה שאושרו מכח תכניות בי/538 ו-בי/580	571.05 מ"ר
הפחתת שטח עיקרי מאושר מכח תכנית בי/538	254.00 מ"ר
סך זכויות בניה שנוידו מקומת עמודים לקומה חדשה (קומה 8) מכח תכנית בי/580 + הקלה לתוספת קומה	**317.05 מ"ר**

[27] שמאי המשיבה מציין כי בחן את שטח חדר המדרגות במצב הקודם בתחום קומה 7 בהתאם להיקף חדר המדרגות המיוחס לקומה 8 בתחומה 4 יח"ד בקומה, זאת בדומה להיקף יח"ד שנוספו בקומה 7 במסגרת התכנית המשביחה דנן. יחד עם זאת, בבחינת שטח חדר המדרגות שנלקח בחשבון בשומת המשיבה עולה כי השטח הנ"ל מיוחס לקומת הגג ולא לקומה 8.

בהתאם לטבלה דלעיל, עולה כי סך השטח המנויד לקומה 8 מסתכם בהיקף של 317.05 מ״ר, המתפלגים לשיטת המשיבה באופן הבא:

ג. קומות בסיס (קומות 1 עד 4 המיוחסות למבנה המגורים המקורי):

לעמדת שמאי המשיבה, ניתן לנצל זכויות בניה בהיקף של 20 מ״ר בכל קומת בסיס, דהיינו שטח בניה כולל בהיקף של 80 מ״ר בקומות הנ״ל.

לדידו, שטחי הבניה הנ״ל ניתנים לניצול בקומות הבסיס במסגרת המצב הקודם, ברם שטחים אלה פגומים, שכן ניצולם מחייב פריצת קירות חוץ קיימים ושינוי תכנון הפנים של דירות המגורים הקיימות.

על כן, מייחס שמאי המשיבה מקדם התאמה בגין השטחים הנ״ל בשיעור של 0.8.

ד. קומת עמודים מפולשת:

בהתאם לתחשיב המשיבה לפיו היקף שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בתחום קומה 8 הינם 317.05 מ״ר, אזי הפחתה של זכויות הבניה הניתנות לניצול בתחום קומות הבסיס בהיקף של 80 מ״ר משקפת יתרת שטחי בניה ממומשים בקומה 8 בהיקף של 237.05 מ״ר.

לגישתו, בהתחשב בבינוי הקיים ובהיתר הבניה, במצב הקודם קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות בקומת העמודים המפולשת בהיקף של 268.43 מ״ר בלבד, כך שיתרת הזכויות המבוקשות לניוד (237.05 מ״ר) בלתי ישימות לניצול מבחינה תכנונית, שכן קומת העמודים מצויה בתפוסה מלאה היות וכוללת חניה, מעברים לחניה, שטחים טכניים ולובי כניסה, זאת כמבוקש במסגרת היתר הבניה.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי יתרת זכויות הבניה שלא ניתנות ליישום בקומת העמודים, אשר נוידו מכח תכנית בי/580 ותוספת הקומה, יצרו שווי יש מאין.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה לא מייחס תרומה כלכלית ליתרת הזכויות במצב הקודם שלא ניתנות לניצול בקומת העמודים המפולשת.

- <u>מרפסת גג</u>:

שמאי המשיבה בוחן את היקף שטחי מרפסות הגג בהתאם למפורט בהרמוניקת היתר הבניה המיוחס לנכס מושא ההחלטה בהיקף של 238.27 מ״ר, זאת במקדם אקו׳ בשיעור 0.4.

13.5. <u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק</u>

לגישת שמאי המשיבה, ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק, הגדילה את היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט הנדון באופן משמעותי, וכתוצאה מכך השביחה את שווי הנכס.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה כנגזרת של פערי השווים בין 2 מצבי התכנון, תוך התחשב במאזן החניה הנדרש ובהיקף החניות הקיימות בכל מצב תכנוני, כדלקמן:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			3	1	155,000 ₪	465,000 ₪
	קרן חניה[28]	10				- 72,000 ₪	- 720,000 ₪
	<u>סה"כ</u>	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>3</u>			<u>- 255,000 ₪</u>
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			2	1	155,000 ₪	310,000 ₪
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			14	0.8	124,000 ₪	1,736,000 ₪
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		14			- 135,000 ₪	- 1,890,000 ₪
	קרן חניה	0				- 72,000 ₪	0 ₪
	<u>סה"כ</u>	<u>0</u>	<u>14</u>	<u>16</u>			<u>156,000 ₪</u>
<u>**שווי עודף במצב חדש**</u>		<u>**-10**</u>	<u>**14**</u>	<u>**13**</u>			<u>**411,000 ₪**</u>

במסגרת מסמך התגובה לשומה אחרת מציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן במסגרתו טוען כי תחשיבו שגוי, שכן לא הביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם את הצורך בהסדרת מקום חניה לנכים באופן שמגדיל את היקף החניות הנדרשות להסדרה במצב התכנוני הקודם ל-11 מקומות חניה (תוספת מקום חניה אחד לנכים), כך שקרן החניה המיוחס למצב הקודם הינו גבוה יותר ומסתכם בסך של 792,000 ₪.

בהתאם לתחשיב ההשבחה המתוקן מסתכמת ההשבחה בסך 483,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה המתוקן שהציג שמאי המשיבה:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			3	1	155,000 ₪	465,000 ₪
	קרן חניה	11				- 72,000 ₪	- 792,000 ₪
	<u>סה"כ</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>3</u>			<u>- 327,000 ₪</u>
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			2	1	155,000 ₪	310,000 ₪
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			14	0.8	124,000 ₪	1,736,000 ₪
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		14			- 135,000 ₪	- 1,890,000 ₪
	קרן חניה	0				72,000 ₪	0 ₪
	<u>סה"כ</u>	<u>0</u>	<u>14</u>	<u>16</u>			<u>156,000 ₪</u>
<u>**שווי עודף במצב חדש**</u>		<u>**-11**</u>	<u>**14**</u>	<u>**13**</u>			<u>**483,000 ₪**</u>

[28] מאזן חניה במצב הקודם: כמות חניה נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות) - 1 מקומות חניה; כמות חניה נדרשת בגין תוספת 24 יח"ד חדשות (0.5 חניה/יח"ד) - 12 יח"ד; כמות חניה פיזית מוצעת 3 **(-)** חניות; סך כמות חניה חסרה בגינה יידרש פתרון של "קרן חניה" - 10 מקומות חניה.

<u>להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאית המבקשת</u>:

1. בתגובה לטענת שמאית המבקשת כי אין להביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם את הדרישה להקמת מקומות חניה המיוחסת ליחידות הדיור החדשות, שכן הדרישה להקמתן נובעת מכח תמ"א 38 אשר בהתאם לפסיקה והחלטת וועדת ערר[29] אין לכלול את זכויותיה כחלק מהמצב התכנוני הקודם וכפועל יוצא גם את החניות הנדרשות מכוחה, טוען שמאי המשיבה כי טענת שמאית המבקשת אינה נכונה והתימוכין שהוצג על ידה אינו רלוונטי.

לעמדתו, במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך שבנדון אושרה הקלה להקמת מתקני חניה, אשר אינם מותרים עפ"י תכנית המרתפים בי/403[30] ותמ"א 38, ולפיכך ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה הינה ביחס למותר עפ"י תמ"א 38.

בהתאם לכך, גורס שמאי המשיבה כי השיטה היחידה לבחינת ההשבחה בגין ההקלה הנ"ל הינה ע"י השוואת שווי פתרון חניה מיטבי אפשרי לתכנון בכל אחד ממצבי התכנון - מצב תכנוני קודם בהתאם לתמ"א 38 ומצב תכנוני חדש עפ"י ההקלה שבנדון.

לטענת שמאי המשיבה, גישה זו מיושמת בכל השומות המכריעות הדנות בהקלה זו באופן שיש בו בכדי להוכיח כי טענת שמאית המבקשת איננה נכונה.

כתימוכין, מפנה לשומות מכריעות במסגרתן בחנו את ההשבחה בגין ההקלה הנ"ל במתודה בה נקט, כדלקמן (שמאי המשיבה מדגיש כי מדובר ברשימה חלקית בלבד):

שמאי מכריע	מועד כתיבת השומה	גו"ח	כתובת
דוד טיגרמן	06/03/2018	7136/223	הרשת 17
דוד טיגרמן	22/06/2018	7142/87	ז'בוטינסקי 13
יעקב פז	15/01/2019	7145/13	סוקולוב 8
שלומי יפה	17/04/2019	7136/300	ביאליק 25
שלומי יפה	30/12/2019	7154/222-224	בר אילן 37-33
דנה שיחור	24/01/2021	7155/148	חשמונאים 56
יגאל יוסף	04/02/2021	7151/145	אנילביץ 33
אורית גלן	20/07/2021	7142/140	הצפירה 8
גיא צדיק	02/01/2022	7142/106	הצפירה 5
ערן ירקוני	08/01/2023	7136/323	זמנהוף 11
ערן ירקוני	08/01/2023	7136/324	זמנהוף 13
רמה מאור	18/01/2023	7154/176,177	גבעתי 5,7
אורית גלן	31/01/2023	7136/381	דנין 3
אלדד חיימי	13/03/2023	7138/293	השר שפירא 43
בועז ברזילי	05/04/2023	7154/194	גבעתי 23
בועז ברזילי	05/04/2023	7154/195	גבעתי 25
יעקב פז	27/06/2023	7151/223	כנרת 13

שמאי המשיבה מציג התייחסות קונקרטית לפס"ד בית המשפט המחוזי בעניין "לביא" אליו הפנתה שמאית המבקשת כתימוכין, כדלהלן:

[29] פסיקת בית המשפט המחוזי והחלטת וועדת ערר מחוז המרכז - ר' פירוט בהרחבה בפרק שמאית המבקשת בהתייחס להקלה הנדונה.
[30] לסוגייה זו מפנה שמאי המשיבה לפס"ד בית המשפט המחוזי ת"א, יועדה מקומית לתו"ב בת ים נ' סיטרין'.

לגישת שמאי המשיבה, פס"ד אינו רלוונטי לענייננו היות ונסוב לתרחיש שונה מהותית מהסוגייה הנדונה במסגרת ההליך דנן, שכן במסגרת פס"ד נקבע כי באומדן השבחה במקרה בו המצב התכנוני החדש מיוחס לתכנית מסוג פינוי בינוי, הרי שיש להעריך את שווי המצב הקודם ללא מרכיב הזכויות מכח תמ"א 38.

לטענת שמאי המשיבה, בית המשפט נימק את החלטתו בכך שזכויות תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות ומתגבשות רק במועד אישורן ע"י הוועדה המקומית.

שמאי המשיבה מדגיש כי המקרה המונח בפתחנו שונה מהותית, שכן במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך שבנדון אושרו זכויות מכח תמ"א 38 וכן הקלה להקמת מתקני חניה ביחס למותר בתכניות תקפות ובתמ"א 38.

במעמד הדיון טוען שמאי המשיבה כי היות והתכניות אושרו בכפוף להקלה הרי שיש לראות בכל הזכויות כמאושרות ע"י הקלה.

לשיטת שמאי המשיבה, לא נקבע באף אחת מהחלטות ועדות ערר שדנו בהקלות דומות להקלה הנדונה כי יש להתעלם מתמ"א 38 אלא להפך.

לדידו, בהחלטת ועדת הערר לעניין "עובי הקורה" שנערכה ברח' ז'בוטינסקי 5 בעיר בת ים, נקבע כי יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם בקומת הקרקע את זכויות תמ"א 38 הניתנות לניצול מבחינה פיזית ותכנונית בלבד ולא באופן גורף.

כמו כן, מפנה לפסיקת גלעד הס במסגרתה טוען כי נקבע שאין לייחס למצב התכנוני הקודם את כל ההקלות במסגרת תמ"א 38 כדוגמת קווי בניין, אולם איננה קובעת כי יש להתעלם מבקשה לפי תמ"א 38.

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק מיוחסת לתמ"א 38, כאשר לעמדתו אם לא היו מאושרות כלל ההקלות אזי היו בונים לפי תמ"א 38 בלבד.

2. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי בניגוד לקביעת שמאי המשיבה לעניין היקף החניות בתחום קומת העמודים המפולשת במסגרת המצב הקודם, עפ"י היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הנדון ובהתאם לביקור שערכה בנכס הנדון, ישנן 10 מקומות חניה עיליות קיימות בתחום קומת העמודים, טוען שמאי המשיבה כי הטענה הנ"ל אינה נתמכת בתימוכין ואינה רלוונטית, ומציג נימוקים שונים כלהלן:

א. לדידו, במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון, אושרה תכנית תנועה לפיה היקף מקומות החניה הקיימות לפי היתר בניה קיים הינו 1 מקומות חניה ולא 10 מקומות חניה כפי שנטען ע"י שמאית המבקשת.

לשיטת שמאי המשיבה, לא ניתן לטעון כי בהתאם להיתר הבניה המקורי של הנכס הנדון יש לייחס 10 מקומות חניה, שכן טענה מעין זו משקפת צורך להגשת בקשה חדשה להיתר בניה הקובעת כי בהתאם למצב הקיים המקרקעין שבנדון כוללים 10 מקומות חניה.

או אז, יחושב תקן החניה הנדרש במסגרת המצב התכנוני הקודם בהתאם לבקשה זו.

ב. לעמדת שמאי המשיבה, טענת שמאית המבקשת אינה משרתת את אינטרס המבקשת להקטנת ההשבחה, שכן הגדלת הדרישה הבסיסית להתקנת מקומות חניה על בסיס היתר הבניה הקיים מגדיל את היקף החניות הנדרשות להסדרה ביחס לכל אחד ממצבי התכנון,

באופן שבמסגרת המצב התכנוני הקודם יש להסדיר 10 מקומות חניה לעומת מקום חניה אחד בלבד הנדרש בהתאם להיתר הבניה הקיים, קרי הגדלה של 9 מקומות חניה, כך שכמות מקומות החניה החסרות במצב הקודם תאמיר מ-11 מקומות חניה ל-20 מקומות חניה.

בהתאם לכך, טוען שמאי המשיבה כי במסגרת המצב החדש, היקף מקומות החניה החסרות יגדל ל-9 מקומות חניה, באופן שבתוצאה הסופית ייווצר חוסר יחסי של 11 מקומות חניה בין המצב הקודם למצב החדש, היוצר עלות עודפת של קרן חניה בהיקף של 11 מקומות חניה לעומת המצב החדש, דהיינו קרן חניה המיוחסת להיקף זהה של מקומות החניה בדומה לתחשיב שומתו.

שמאי המשיבה גורס כי כל שינוי מבחינת היקף החניות הנדרש במצב התכנוני הקודם משליך בקורלציה זהה על היקף החניות החסרות במצב התכוני החדש.

במעמד הדיון מדגיש כי פתרון החניה במצב החדש הינו באמצעות מתקן חניה זאת לעומת המצב הקודם לפי קרן חניה, ולכן יישום טענת שמאית המבקשת תגדיל את ההשבחה.

ג. לעמדת שמאי המשיבה, טענת שמאית המבקשת שגויה מיסודה, שכן אין לבחון את היקף מקומות החניה הנדרש במסגרת המצב הקודם רק בהסתמך על הדרישה בהיתר הבניה המקורי, אלא גם בהתחשב בהיקף מקומות החניה הניתן להסדרה במצב הקודם, אלמלא אישור ההקלה.

לטענתו, במסגרת המצב הקודם, לולא אישור ההקלה שבנדון, התכנון היה מיוחס לפרויקט מסוג תמ"א 38 שבהתאם לבקשה להיתר שבנדון כולל בינוי בקומת הקרקע של 4 דירות מגורים, לובי כניסה, חדרי מדרגות, מעברים ושטחים טכניים וכיו"ב, כך שלא נותר שטח פנוי להסדרה חניה עילית, זולת 3 מקומות חניה לכל היותר.

כמו כן, טוען שמאי המשיבה כי לאור העובדה שהפרויקט הינו מסוג תמ"א 38 כך שבכל קומה יש 8 יח"ד להן משויכים 8 ממ"דים שיסודותיהם מתחילים מקומת הקרקע וכן נדרש עיבוי וחיזוק המשנה את הקונסטרוקציה של המבנה, אזי גם ללא ההקלות המיוחסות לבקשה להיתר בניה מושא ההליך דנן, הרי שהיה נדרש לשנות את פתרון החניה.

לראיה, טוען כי בתכנית היתר הבניה המיוחס לנכס הנדון, תוכננו 2 מקומות חניה עיליים, כך שהיעדר מתקן חניה במצב הקודם מאפשר תוספת מקום חניה נוסף אחד בלבד לכל היותר.

במעמד הדיון מדגיש שמאי המשיבה כי לא ניתן לקחת בחשבון במסגרת המצב הקודם חניה עוקבת כחלק מתקן החניה, הואיל ויש להסדיר מקום חניה עצמאי לכל יח"ד, כך שהחניה התלותית יכולה להיות משויכת לאותה הדירה לה הוסדר מקום חניה עצמאי.

3. סבירות תחשיב ההשבחה בגין ההקלה בשומת שמאית המבקשת:

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה בקו הבניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי הגדילה את כמות החניות הפיזיות האפשריות לתכנון במגרש ב-13 חניות, מ-3 חניות במצב קודם ל-16 חניות במצב חדש, ולפיכך תחשיב שמאית המבקשת לפיו בגין אישור ההקלה נוצרה ירידת ערך ע"ס 1,538,000 ₪ איננה סבירה.

לדידו, בהתאם לגישת המבקשת, יוצא אפוא כי היזם הגיש הקלה, בדומה ליזמים הבונים פרויקטים מהסוג הנ"ל, וכתוצאה מכך הוא גרם לעצמו לאור אישור ההקלה הפסד כספי של 1,538,000 ₪, הפסד שיכל להימנע באופן שהיזם לא היה מגיש בקשה להקלה הנ"ל.

לאור זאת, טוען שמאי המבקשת כי תחשיב שמאית המבקשת אינו סביר ואבסורדי.

4. בתגובה לטענת שמאית המבקשת כי לא ניתן להימנע מהסדרה בפועל של מקומות חניה בהינתן אפשרות להסדיר חניה בתחומי המגרש, שכן כאשר קיימת אפשרות כזו הוועדה דורשת הסדרת מתקן חניה, טוען שמאי המשיבה כי היזם יכול לבטל את מתקן החניה ולשלם כופר חניה, כאשר לטענתו האמור בא לידי ביטוי במסגרת היתרים רבים.

יחד עם זאת, מדגיש כי יזמים מבקשים להקים מתן חניה רובוטי בפרויקטים מסוג תמ"א 38, שכן יש קושי רב למכור דירה שאינה כוללת חניה, ולכן היזמים מקימים מתקני חניה על מנת להאיץ את קצב מכירת הדירות ומשיקולים כלכליים.

לדידו, העירייה אינה מחייבת להקים מתקני חניה כך שהקמת מתקני החניה נובעת כאמור משיקולים כלכליים גרידא.

כראיה, טוען שמאי המשיבה כי ההקלה הנפוצה ביותר הינה ההקלה הנדונה המאפשרת הקמת מתקני חניה, אף יותר מהקלה כמותית.

כסימוכין, מפנה שמאי המשיבה להחלטות הוועדה המקומית המיוחסות לאישור בקשות להיתר בניה לפרויקטים של תמ"א 38 הכוללים לטענתו פתרון חניה ללא מתקן חניה רובוטי כך שהתאפשר פתרון חניה ע"י תשלום כופר חניה, וכן פרויקטים הכוללים מתקן חניה רובוטי והסדרה של חלק מפתרון החניה באמצעות תשלום כופר חניה, כדלקמן:

א. החלטת ועדת משנה מס' 20190011 מיום 25.09.2019 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20180829, גו"ח 7151/245, רח' אנילביץ 33, בת ים.

ב. החלטת ועדת משנה מס' 20200010 מיום 13.08.2020 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20191544, גו"ח 7154/282, רח' בר אילן 69, בת ים.

ג. החלטת ועדת משנה מס' 20160011 מיום 18.09.2016 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20160104, גו"ח 7142/87, רח' ז'בוטינסקי 13, בת ים.

ד. החלטת ועדת משנה מס' 20200018 מיום 07.01.2021 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20181527, גו"ח 7136/232, רח' הרשת 35, בת ים.

ה. החלטת ועדת משנה מס' 20190003 מיום 13.03.2019 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20170548, גו"ח 7145/22, רח' ירושלים 9, בת ים.

ו. החלטת ועדת משנה מס' 20190017 מיום 08.01.2020 המיוחסת לאישור בקשה להיתר בניה מס' 20170266, גו"ח 7155/222, רח' כצנלסון 64, בת ים.

13.6. תחשיב ההשבחה המלאה (ההשבחה המצרפית של תכניות בי/538/ בי/580/מק ואישור הקלות)

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה						מקדמי התאמה			שטח	סה"כ שווי
					עיקרי- רגיל 1	מרפ. זיז 0.4	מרפ. גג 0.4	ישים לניצול - הרחבה 0.8	בלתי ישים לניצול 0	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה	ז"ב משוקלל ומתואם	לפי שווי בסיסי התחלתי 6,400 ₪/מ"ר
קודם	תמ"א 38	קומת קרקע	4	80.15	268.43				237.05	268.43	0.900	1.00	1.00	241.59	1,546,157 ₪
	בי/339	1	6	102.00	533.82	9.41		20.00		553.58	1.000	1.00	1.00	553.58	3,542,938 ₪
	בי/339	2	6	102.00	533.82	9.41		20.00		553.84	1.025	1.00	1.00	567.42	3,631,511 ₪
	בי/339	3	6	102.00	533.82	9.41		20.00		553.84	1.050	1.00	1.00	581.26	3,720,084 ₪
	בי/339	4	6	102.00	533.82	9.41		20.00		553.84	1.075	1.00	1.00	595.10	3,808,658 ₪
	תמ"א 38	5	8	73.52	486.49	3.67				487.95	1.100	1.00	1.00	536.75	3,435,224 ₪
	תמ"א 38	6	8	73.52	486.49	3.67				487.95	1.125	1.00	1.00	548.95	3,513,298 ₪
	תמ"א 38	7	4	71.40	234.20		315.43			360.37	1.150	1.00	1.00	414.42	2,652,338 ₪
	שווי פתרון חניה														255,000 ₪ -
	סך שווי מצב קודם	7	48	88.14	3,610.89	44.98	315.43	80	237.05	3,819.05	-	-	-	4,039.09	25,595,208 ₪
								-							
חדש	תמ"א 38	קומת קרקע	4	80.15	268.43	0			0	268.43	0.900	1.00	1.00	241.59	1,546,157 ₪
	בי/339	1	6	102.00	533.82	9.41				537.58	1.000	1.00	1.00	537.58	3,440,538 ₪
	בי/339	2	6	102.00	533.82	9.41				537.58	1.025	1.00	1.00	551.02	3,526,551 ₪
	בי/339	3	6	102.00	533.82	9.41				537.58	1.050	1.00	1.00	564.46	3,612,564 ₪
	בי/339	4	6	102.00	533.82	9.41				537.58	1.075	1.00	1.00	577.90	3,698,578 ₪
	תמ"א 38	5	8	73.52	486.49	3.67				487.95	1.100	1.007	1.00	540.73	3,460,670 ₪
	תמ"א 38	6	8	73.52	486.49	3.67				487.95	1.125	1.007	1.00	553.02	3,539,322 ₪
	תמ"א 38+בי/538	7	8	113.30	486.59	1.61				487.23	1.150	1.007	1.00	564.47	3,612,606 ₪
	הקלה + בי/580	8			317.05	0	238.27			412.35	1.175	1.007	0.92	449.06	2,873,990 ₪
	שווי פתרון חניה														156,000 ₪
	סך שווי מצב חדש	8	52	93.3	4,180.33	46.59	238.27	0	0	4,294.27	-	-	-	4,579.84	29,466,976 ₪
								-							
	סך השבחה	**1**	**4**	**5.16**	**569.44**	**1.61**	**- 77.2**	**- 80**	**- 237**	**475.22**	-	-	-	**540.74**	**3,871,768 ₪**

14. **<u>הכרעה</u>**

14.1. **<u>הגדרת המצב הקודם למדרגות ההשבחה</u>**

14.1.1. **<u>תכניות בי/538 ובי/580/מק ואישור הקלה</u>**

שמאי המשיבה בוחן את המצב התכנוני הקודם לצורך אומדן ההשבחה כנגזרת של מבנה המגורים הקיים בתוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38 החוסה תחת הפטור מהיטל השבחה המוקנה מכח הוראות סעיף 19ב(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

מנגד, טוענת שמאית המבקשת כי בהתאם לפסיקה נקבע שאין לקחת בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכח תמ"א 38.

אדגיש כי טענת שמאית המבקשת מיוחסת לעניין תקן החניה וכי בתחשיב ההשבחה מביאה בחשבון זכויות בניה מכח התמ"א במסגרת המצב הקודם.

גישת שמאית המבקשת משקפת סתירה פנימית, שכן מחד מביאה בחשבון את זכויות התמ"א במצב קודם על מנת לבחון את ההשבחה הנובעת מאישור התכניות לפי סע' 23 ומאידך טוענת כי יש להתעלם מזכויות תמ"א 38 על מנת לבחון את ההשבחה הנובעת מההקלה.

במסגרת הלכת "פמיני" (בר"ע 4217/04, 'ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), נקבע כי שיטת החישוב הראויה לבחינת החיוב בהיטל השבחה הינה "שיטת המדרגות", דהיינו יש להתייחס לכל תכנית ותכנית באופן קונקרטי.

במקרה הנדון מבקשים לנצל זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי, תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א ואישור הקלות. במקרה הנדון, זכויותיהן של תמ"א 38 ותכניות מכוח סעיף 23 מהוות מעין זכויות "מרחפות" המתגבשות במועד אישור ועדת המשנה את הבקשה להיתר בניה, כך שהמועד דנן מהווה את המועד הקובע לתוספת הזכויות שמכח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ואישור ההקלה. קרי יש לחשב את ההשבחה מכוח אישור התכניות וההקלה למועד אחד.

תכנית בי/538 ותכנית בי/580/מק הינן תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המתירות זכויות בניה נוספות לצורך שיפור הישימות והכדאיות למימוש זכויות מכח תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, ומשכך ההשבחה משקפת את שוויין של תוספת זכויות הבניה שמתירות התכניות דנן מעבר לזכויות הפטורות מכח תמ"א 38. כך גם ביחס לגורם ההשבחה הנובע מאישור ההקלות. לכן, על מנת לבחון את ההשבחה בעקבות אישור כל גורמי ההשבחה (תכניות והקלה) יש לבחון את שווי המקרקעין במצב קודם במסגרת הבינוי המאושר ומכוח זכויות תמ"א 38 הפטורות לעומת הבינוי המבוקש במצב חדש.

אדגיש כי המקרה דנן שונה מהמקרה הנדון במסגרת פסיקות בתי המשפט והחלטת ועדת הערר אליהן הפנתה שמאית המבקשת, לפיהן נבחנה ההשבחה בעקבות אישור הקלה או תכנית מפורטת, כאשר המחלוקת נעוצה בשאלה האם בהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם היה צריך לכלול את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 על אף שלא מבקשים לממש זכויות אלה.

החלטת גלעד הס בעניין קבוצת הירדן, אליה מפנה שמאית המבקשת במהלך הדיון, עוסקת בהפרדה בין זכויות תמ"א 38 אשר פטורות מהיטל השבחה לבין זכויות מכוח תכנון אחר אשר יש לחייב בגינן בהיטל השבחה במקרה של מימוש זכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה.

14.1.2. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי</u>**

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בגין ההקלה דנן תוך ייחוס זכויות הבניה ויח״ד מכח תמ״א 38 במצב הקודם, ובמצב החדש מייחס את כלל זכויות הבניה במסגרת הבקשה להיתר.

לאור הכרעתי בסע״ק 14.1.1 ביחס להגדרת המצב הקודם, אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה, כך שבחינת שווי המצב הקודם להקלה תיבחן בהתאם להיקף יחידות הדיור לפי תמ״א 38, ואילו במצב החדש בהתאם להיקף יח״ד המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר בניה.

14.2. **<u>תכנית בי/538</u>**

<u>המסגרת לקביעת היקף זכויות הבניה ומקדמי שווי אקו׳</u>

- <u>תוספת שטח עיקרי</u>:

התכנית שבנדון מתירה תוספת זכויות בניה בשיעור של 50% משטח קומה עפ״י תכניות מאושרות.

במסגרת היתר הבניה התבקשו זכויות בניה ברוטו בקומה שישית בהיקף של 633.82 מ״ר, כך שזכויות בניה בשיעור של 50% משטח הקומה שישית מסתכם בהיקף של 316.91 מ״ר ברוטו.

אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה לניכוי שטחי המדרגות בהתבסס על חדר המדרגות של קומה 8 המשקף 4 יח״ד לקומה וכן הפחתת ממ״דים בהתאם לשטחי הבניה בהיתר הבניה, כך שסך השטח העיקרי המיוחס לתכנית שבנדון מסתכם בהיקף של 30.87 מ״ר.

לשם הנוחות להלן תחשיב לבחינת השטח העיקרי שנוסף:

גורם	חדש	קודם	הפרשים
שטח ברוטו קומה עליונה מלאה של תמ״א (קומה 6)	633.82 מ״ר	633.82 מ״ר	0.00 מ״ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה (קומה 7)	632.34 מ״ר	316.91 מ״ר	315.43 מ״ר
הפחתת שטח חדר מדרגות בקומה 7	41.38 מ״ר	30.87 מ״ר	10.51 מ״ר
סה״כ שטח דירתי (עיקרי וממ״ד) בקומה 7	590.96 מ״ר	286.04 מ״ר	304.92 מ״ר
הפחתת ממ״ד	102.76 מ״ר	51.38 מ״ר	51.38 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי בקומה 7	<u>488.20 מ״ר</u>	<u>234.66 מ״ר</u>	**253.54 מ״ר**

- <u>הפסד שטח מרפסת גג</u>:

אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה כי יש לייחס את היקף מרפסת הגג כנגזרת של תוספת הזכויות ברוטו, דהיינו בהיקף של 315.43 מ״ר.

- <u>חיוב בגין שטחי מרפסות</u>:

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשים שטחי מרפסות המדווחת כשטח עיקרי בתחום קומה 7 בהיקף של 1.61 מ״ר, ולכן אני מקבלת את הסכמת הצדדים.

כמו כן אנקוט במקדם אקו׳ בשיעור 0.4, זאת בדומה להסכמת הצדדים.

14.3. **<u>תכנית בי/580/מק ואישור ההקלה לתוספת קומה</u>**

<u>זכויות הבניה הניתנות לניוד מקומת העמודים המפולשת לקומה העליונה (קומה 8)</u>

- <u>ניוד שטח עיקרי</u>:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת תוספת השטח העיקרי במסגרת המצב החדש בהתאם לבחינת תוספת מלוא השטח העיקרי במסגרת היתר הבניה תוך הפחתת השטח העיקרי המיוחס לתמ"א 38 ולתכנית בי/538 (כפי שפורט בהרחבה בסעיף 14.4.1), כך שיתרת שטחי הבניה העיקריים מהווים שטח עיקרי מנויד.

לשם הנוחות להלן תחשיב לבחינת השטח העיקרי שנוסף:

גורם	שטח בניה
סך זכויות בניה עיקריות מאושרות בבקשה להיתר שבנדון בקומות 7 ו-8	805.25 מ"ר
הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7 במצב הקודם (עפ"י תמ"א 38)	234.66 מ"ר
<u>סך זכויות בניה שאושרו מכח תכניות בי/538 ו-בי/580</u>	<u>570.59 מ"ר</u>
הפחתת שטח עיקרי מאושר מכח תכנית בי/538	253.54 מ"ר
סך זכויות בניה מנוידות (קומה 8) מכח תכנית בי/580 + הקלה לתוספת קומה	**317.05 מ"ר**

כמו כן אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת מיקומם של שטחי הבניה המנוידים במסגרת המצב התכנוני הקודם, ואסביר.

א. קומות בסיס (קומות 1 עד 4 המיוחסות למבנה המגורים המקורי):

בהתחשב בבחינת שטחי הבניה הניתנים לניצול ע"ג תכנית היתר הבניה תוך התייחס למגבלות קווי בניין לתמ"א 38 ובהתייחס לצורת המבנה המתוכנן לאור צורתה של החלקה, אני סבורה כי גישת הצדדים לכך שניתן לממש זכויות בניה במסגרת המצב הקודם בקומות 1 עד 4 בהיקף של 20 מ"ר לקומה הינה סבירה ולכן אקבלה.

בהתאם לכך מסתכם סך השטח המיוחס לקומות 1 עד 4 בהיקף של 80 מ"ר.

כמו כן אני מקבלת את מקדם ההתאמה לבינוי חדש למגורים על בינוי ותיק בשיעור 0.8.

ב. קומת עמודים מפולשת:

בהתאם לתכנית היתר הבניה ניכר כי במסגרת ההיתר נוצלו שטחי בניה בקומת הקרקע באופן אופטימלי, ולכן אייחס את שטחי הבניה בקומת הקרקע בהתאם להיתר ובכפוף להסכמת הצדדים, קרי שטח בניה למגורים בהיקף של 237.05 מ"ר.

- <u>מרפסת גג</u>:

בהתאם להרמוניקת היתר הבניה המיוחס לנכס מושא ההחלטה, שטחה של מרפסת הגג הינו בהיקף של 238.27 מ"ר, ולכן אקבל את הסכמת הצדדים.

כמו כן, אנקוט במקדם אקו' בשיעור 0.4, זאת בדומה לשמאי הצדדים.

14.4. **<u>התאמות נדרשות</u>**

14.4.1. **<u>מקדם התאמה בגין בינוי למגורים בקומת העמודים המפולשת:</u>**

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה בגין שטחי הבניה למגורים המבוקשים במסגרת היתר הבניה בתחום קומת העמודים המפולשת בשיעור 0.9.

מנגד, שמאית המבקשת אינה נוקטת במקדם התאמה בגין הפרמטר הנ"ל ואינה מציגה התייחסות לסוגייה זו.

בהתחשב בעובדה ששטחי הבניה למגורים בתחום קומת העמודים המפולשת אינם פונקציונליים לאור העובדה כי הבינוי למגורים הינו בסמיכות לחניות העיליות והשטחים המשותפים, אקבל את מקדם ההתאמה שנקבע בשומת שמאי המשיבה בדומה לקביעתי ברחוב גבעתי 5 ו-7.

מעבר לכך אציין כי הפרמטר הנ"ל משפיע באופן זהה ביחס לכל אחד ממצבי התכנון כך שיש לנקוט במקדם התאמה זהה בכל אחד ממצבי התכנון, ולפיכך התאמה זו מתקזזת ואין בה בכדי להשפיע על גובה ההשבחה.

14.4.2. **<u>מקדם התאמה לקומה:</u>**

שמאית המבקשת נוקטת במקדם תוספת בגין עלייה בקומה אחת בשיעור של 2%.

כתימוכין לעמדתה מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 20.08.2020 שנערכה בגו"ח 7136/223, רח' הרשת 17 בעיר בת ים, במסגרתה נקבע מקדם התאמה בגין עלייה בקומה אחת בשיעור של 2%.

מנגד, שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה בגין כל עלייה בקומה ביחס לשווי הבסיס תוספת בשיעור של 2.5%, זאת בהתבסס על מסד נתונים רחב.

במסגרת הכרעת הח"מ מיום 03.10.2021 שנערכה בגו"ח 5026/48, בחנתי מסד נתונים רחב הכולל מעל ל-100 עסקות השוואה על מנת להקיש על מקדם ההתאמה הראוי לקומה.

מניתוח העסקאות תוך נטרול מקדם הזמן, שטח הדירה וכיווני האוויר, עלה כי קיימת תרומה לקומה בשיעור של 1.163% המיוחס לשווי הבנוי ובחילוץ שווי הקרקע מתקבלת תרומה של כ-2.8% לקומה המיוחס לשווי המבונה (ליתר פירוט ר' הכרעתי דנא).

לאור האמור ובהתחשב בכך שעסקות מכר משקפות מקור השוואה מהימן ותקף יותר באופן משמעותי ביחס להחלטת שומה מכרעת בודדת שנקבעה תוך התייחס למאפייני נכס קונקרטי, אזי אנקוט במקדם התאמה בגין עלייה בקומה בשיעור של 2.5% בדומה לקביעתי ברחוב גבעתי 5 ו-7 ולקביעת שמאים מכריעים בסמוך לנכס [31].

[31] גיל הרצברג ברחוב שלום עליכם 1, עומר סרחאן ברחוב הפטמן 8, מוטי דדון ברחוב הרצל 88

14.4.3. **<u>מקדם התאמה לתכנון / שוליות:</u>**

שמאית המבקשת מייחסת במסגרת המצב החדש מקדם תכנון ביחס לזכויות שנוידו לקומה העליונה (קומה 8) בשיעור של 0.9.

מנגד, שמאי המשיבה מייחס במסגרת המצב החדש מקדם תכנון ביחס לזכויות שנוידו לקומה העליונה (קומה 8) בשיעור של 0.92.

אציין כי שמאי הצדדים לא הציגו הסבר לאופן חישוב מקדם ההתאמה לתכנון בו נקטו.

בהתחשב בשוליות שטחי הדירות בקומות 5 ו-6 בהשוואה לשטחי הדירות בקומות 7 ו-8 (קומות הדופלקס), ובכך שדירות הדופלקס במצב החדש משקפות בינוי דו מפלסי זאת בהשוואה לבינוי של מגורים במפלס אחד במסגרת המצב הקודם, אני מקבלת את גישת הצדדים כי יש לנקוט במקדם התאמה לשוליות בגין שטחי דירות הדופלקס המצויות בקומה 8.

להלן אופן בחינת מקדם ההתאמה לשוליות / תכנון:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד פלדלת בקומות 5 ו-6	73.52 מ"ר	1.00	73.52 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד בקומות הדופלקס	113.17 מ"ר	1.00	113.17 מ"ר
שוליות	39.64 מ"ר -	[32]0.80	31.72 מ"ר -
<u>סה"כ שטח בהתחשב בשוליות</u>			<u>81.45 מ"ר</u>
שיעור ההתאמה לשוליות			**0.9027**

בהתאם לטבלה דלעיל עולה כי מקדם ההתאמה בגין שוליות הינו בשיעור של כ-0.9.

יחד עם זאת, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, בבחינת שווי הבסיס למגורים נקטתי במקדם התאמה בגין שוליות תוך התחשב בשטחי הבניה פלדלת הממוצעים ליח"ד המיוחסים למצב התכנוני החדש, קרי לשטח דירתי פלדלת ממוצע בהיקף של 85.80 מ"ר[33], ומשכך אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כך שאנקוט במקדם התאמה בגין שוליות ותכנון בשיעור של 0.92.

14.4.4. **<u>מקדם השבחה לגובה פנים דירתי נטו:</u>**

שמאית המבקשת נוקטת במקדם השבחה בשיעור של 20% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1% (מקדם תועלת בשיעור 0.2).

מנגד, שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה בשיעור של 25% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1% (מקדם תועלת בשיעור 0.25).

במסגרת שומת הח"מ מיום 17.10.2023 שנערכה בגו"ח 5026/48 בחנתי את ההשבחה הנובעת מהשונות בגובה קומת המגורים בהסתמך על מסד נתונים רחב של עסקות מכר המיוחסות לדירות מגורים המצויות בתחום גו"ח 7121/53, המשקפות בינוי של קומות מגורים בגבהים שונים.

[32] נקטתי במקדם ההתאמה בגין שוליות תוך התחשב כי מיוחס לרכיב הקרקע.
[33] סך שטח פלדלת המיוחס לדירות המגורים החדשות (קומת קרקע וקומות 5 עד 8) בהיקף של 2,402.3 מ"ר, בעוד היקף יחידות הדיור החדשות הינו 28 יח"ד, ומשכך שטח פלדלת דירתי ממוצע בפרויקט המיוחס ליחידות הדיור החדשות הינו בהיקף של 85.80 מ"ר.

לצורך טיוב הנתונים ומהימנות הממצאים, ערכתי השוואה בין דירות מגורים המצויות בתחום אותו המבנה, המשקפות שטח דירתי דומה ופונות לכיוון אוויר זהה.

כמו כן, לשם עריכת מכנה משותף בין נתוני השווי, בחינת השתנות מחירי הדירות בין מועדי עסקות המכר נשוא ההשוואה למועד העסקאות הממוצע, נערך בהתבסס על מדד מחירים ממוצעים משוק הדירות בעיר בת ים, תוך התייחס להיקף החדרים המיוחס לכל עסקה באופן קונקרטי (לפי פילוח של דירות בנות 2, 4 ו-5 חדרים).

בנוסף, ערכתי התאמה לקומה בין קומות נכסי ההשוואה לבין הקומה הממוצעת המשתקפות מעסקות ההשוואה בהתאם להחלטתי הקודמת שנערכה בתחום המגרש הנדון, במסגרתה קבעתי מקדם התאמה בגין כל עלייה בקומה ביחס לרכיב הבנוי בשיעור כ-1.16%[34] המשקף מקדם התאמה לקומה ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 2.5%.

עסקות המכר נותחו תוך זיהוי הדירות, גובה הקומות ושטחן, בהתאם להיתר הבניה המיוחס לחלקה נשוא ההשוואה.

לאור העובדה כי עסקות המכר מהוות דירה בנויה כך שמשקפות התאמה בגין השונות בגובה קומת המגורים ביחס לרכיב הבנוי, אזי חילצתי את רכיב הקרקע על מנת להקיש על מקדם ההתאמה המיוחס לרכיב המבונה.

להלן אופן בחינת מקדם ההשבחה להגבהת גובה קומה טיפוסית:

<u>עסקות מכר לדירות מגורים שנערכו בתחום גו"ח 7121/53</u>:

גו"ח	מועד המכירה	תמורה (כולל מע"מ) ₪	שטח דירתי לרישוי (מ"ר) 1	מרפסת מקורה (מ"ר) 0.4	מרפסות גג 0.4 0.25	שטח אקו' בנוי (מ"ר)	קומה	חדרים לפי היתר	כיוון הדירה	גובה קומה נטו במטר	שווי מ"ר בנוי (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪) מתואם לזמן	שווי מותאם לקומה ממוצע ת (14) (₪)
7121/53/84	04/06/2019	1,842,803	52.64	13.46		58.02	20	2	מזרח	3.10 מ'	31,759	32,648	30,369
7121/53/74	03/07/2019	1,855,804	53.68	13.43		59.05	18	2	מזרח	3.10 מ'	31,427	32,363	30,857
7121/53/39	25/07/2019	1,855,803	52.64	13.43		58.01	11	2	מזרח	3.10 מ'	31,990	32,943	34,093
7121/53/44	22/10/2019	1,855,872	52.64	13.44		58.02	12	2	מזרח	2.75 מ'	31,989	30,937	31,657
7121/53/59	05/11/2019	1,855,872	52.64	13.46		58.02	15	2	מזרח	3.10 מ'	31,985	30,932	30,573
7121/53/49	31/12/2019	1,855,872	52.64	13.44		58.02	13	2	מזרח	2.75 מ'	31,989	30,937	31,297
7121/53/54	14/01/2020	1,875,872	52.64	13.44		58.02	14	2	מזרח	2.75 מ'	32,334	30,779	30,779
7121/53/4	10/05/2020	2,255,896	52.64		118.21	82.19	4	2	מזרח	3.10 מ'	27,446	27,446	30,640
7121/53/94	26/05/2020	2,060,896	52.64	13.46		58.02	22	2	מזרח	3.10 מ'	35,518	35,518	32,212
7121/53/79	01/06/2020	1,995,896	52.64	13.46		58.02	19	2	מזרח	3.10 מ'	34,398	34,398	32,397
7121/53/89	02/08/2020	2,040,896	52.64	13.46		58.02	21	2	מזרח	3.10 מ'	35,173	34,467	31,660
7121/53/72	03/03/2019	3,705,803	106.63	17.48		113.62	18	4	צפון מערב	3.10 מ'	32,615	31,931	30,445
7121/53/68	02/07/2019	2,866,253	99.45	15.67		105.72	17	4	צפון מזרח	3.10 מ'	27,112	27,041	26,097
7121/53/88	22/08/2019	2,905,872	99.45	15.67		105.72	21	4	צפון מזרח	3.10 מ'	27,487	27,415	25,182
7121/53/65	10/11/2019	2,805,872	99.45	15.67		105.72	16	4	דרום מזרח	3.10 מ'	26,541	25,971	25,367
7121/53/70	14/05/2020	2,805,896	99.45	15.67		105.72	17	4	דרום מזרח	3.10 מ'	26,541	26,541	25,615
7121/53/93	19/05/2020	2,915,896	99.45	15.67		105.72	22	4	צפון מזרח	3.10 מ'	27,582	27,582	25,015
7121/53/37	22/06/2020	3,405,896	105.58	17.48		112.57	11	4	צפון מערב	3.10 מ'	30,255	30,255	31,311
7121/53/85	07/09/2020	2,955,896	99.45	15.67		105.72	20	4	דרום מזרח	3.10 מ'	27,960	28,512	26,522
7121/53/90	09/09/2020	2,952,896	99.45	15.67		105.72	21	4	דרום מזרח	3.10 מ'	27,932	28,483	26,164
7121/53/95	15/09/2020	3,025,896	99.45	15.67		105.72	22	4	דרום מזרח	3.10 מ'	28,622	29,187	26,471
7121/53/80	22/10/2020	2,905,896	99.45	15.67		105.72	19	4	דרום מזרח	3.10 מ'	27,487	26,767	25,210

[34] כפי שקבעתי במסגרת שומת ההכרעה בחלקה הנדונה מיום 3.10.2021 סע"ק 12.4.

גו"ח	מועד המכירה	תמורה (כולל מע"מ) ₪	שטח דירתי לרישוי (מ"ר) 1	מרפסת מקורה (מ"ר) 0.4	מרפסות גג 0.4 0.25	שטח אקו' בנוי (מ"ר)	קומה	חדרים לפי היתר	כיוון הדירה	גובה קומה נטו במטר	שווי מ"ר בנוי (₪) מתואם לזמן	שווי מ"ר בנוי (₪)	שווי מותאם לקומה ממוצע ת (14) (₪)
7121/53/2	16/11/2020	3,135,896	116.85		31.96	129.63	4	4	צפון מערב	3.10 מ'	23,557	24,190	26,297
7121/53/75	21/12/2020	2,970,000	97.88	15.67		104.15	18	4	דרום מזרח	3.10 מ'	27,770	28,517	26,478
7121/53/60	06/07/2021	3,155,848	99.45	15.67		105.72	15	4	דרום מזרח	3.10 מ'	26,386	29,852	26,079
7121/53/73	23/02/2022	3,505,849	97.88	15.67		104.15	18	4	צפון מזרח	3.10 מ'	27,408	33,662	26,132
7121/53/77	07/04/2019	3,695,803	116.83	21.47		125.42	19	5	צפון מערב	3.10 מ'	30,542	29,468	28,765
7121/53/27	17/07/2019	3,235,691	116.85	15.12		122.90	9	5	צפון מערב	2.75 מ'	27,099	26,328	28,675
7121/53/92	18/08/2019	3,855,019	116.83	21.47		125.42	22	5	צפון מערב	3.10 מ'	31,637	30,737	28,693
7121/53/47	07/10/2019	3,453,382	116.85	15.12		122.90	13	5	צפון מערב	2.75 מ'	27,539	28,100	27,859
7121/53/21	30/12/2019	3,225,871	116.85	15.11		122.89	8	5	דרום מערב	2.75 מ'	25,725	26,249	27,521
7121/53/22	12/01/2020	3,218,872	116.85	15.12		122.90	8	5	צפון מערב	2.75 מ'	23,884	26,191	25,552
7121/53/42	27/02/2020	3,445,895	116.85	15.12		122.90	12	5	צפון מערב	2.75 מ'	25,569	28,039	26,164
7121/53/17	11/06/2020	3,202,896	116.85	15.12		122.90	7	5	צפון מערב	2.75 מ'	26,061	26,061	28,184
7121/53/11	09/08/2020	3,215,896	116.85	15.11		122.89	6	5	דרום מערב	2.75 מ'	25,215	26,168	27,561
7121/53/12	19/08/2020	3,205,896	116.85	15.12		122.90	6	5	צפון מערב	2.75 מ'	25,135	26,086	27,475
7121/53/6	05/11/2020	3,265,896	116.85	15.11		122.89	5	5	דרום מערב	2.75 מ'	23,902	26,575	26,405
7121/53/41	11/04/2021	3,400,000	116.85	15.11		122.89	12	5	דרום מערב	2.75 מ'	25,910	27,666	26,513
7121/53/7	01/08/2021	3,400,499	116.85	15.12		122.90	5	5	צפון מערב	2.75 מ'	25,879	27,669	28,589
7121/53/21	14/07/2022	4,150,000	116.85	15.11		122.89	8	5	דרום מערב	2.75 מ'	24,323	33,769	26,021
7121/53/67	28/09/2022	4,150,000	116.83	21.47		125.42	17	5	צפון מערב	3.10 מ'	23,834	33,089	23,002
ממוצע	**29/05/2020**						**14**						

ריכוז ערכי השווי לפי כיווני אוויר:

סימון	כיוון הדירה	שטח דירות ממוצע	גובה קומה נטו במטר	מס' ערכים	ממוצע של שווי מותאם לקומה ממוצעת (14)
	דרום מזרח	104.15 מ"ר	3.1	1	26,478 ₪
		105.72 מ"ר	3.1	7	25,918 ₪
	דרום מערב	122.89 מ"ר	2.75	5	26,804 ₪
1	מזרח	58.01 מ"ר	3.1	1	34,093 ₪
2		58.02 מ"ר	2.75	3	31,244 ₪
3		58.02 מ"ר	3.1	5	31,442 ₪
4		59.05 מ"ר	3.1	1	30,857 ₪
		82.19 מ"ר	3.1	1	30,640 ₪
	צפון מזרח	104.15 מ"ר	3.1	1	26,132 ₪
		105.72 מ"ר	3.1	3	25,431 ₪
1	צפון מערב	112.57 מ"ר	3.1	1	31,311 ₪
2		113.62 מ"ר	3.1	1	30,445 ₪
3		122.90 מ"ר	2.75	7	27,500 ₪
4		125.42 מ"ר	3.1	3	26,820 ₪
5		129.63 מ"ר	3.1	1	26,297 ₪

השוואה לדירות הכוללות כיוון זהה:

תיאור כיוון	סימון בטבלה מעלה	שטח אקו'	גובה נטו (מ')	מספר עסקאות	ממוצע של שווי מותאם קומה לקומה 14	שווי מ"ר מבונה	תוספת הגובה באחוזים	השינוי בשווי המבונה	השינוי במחיר לתוספת גובה של 1% ביחס לרכיב המבונה
מזרח	מזרח - 1,3,4	58.17 מ"ר	3.10 מ'	7	₪ 31,737	₪ 12,788	12.73%	2.95%	0.23%
	מזרח - 2	58.02 מ"ר	2.75 מ'	3	₪ 31,244	₪ 12,421			
צפון מערב	צפון מערב - 1,2,4,5	122.01 מ"ר	3.10 מ'	6	₪ 28,086	₪ 10,074	12.73%	4.52%	0.36%
	צפון מערב - 3	122.90 מ"ר	2.75 מ'	7	₪ 27,500	₪ 9,638			
ממוצע									0.29%

בהתאם לטבלה דלעיל, עולה כי השתנות שווי הדירה עבור כל תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה הינה כ-0.29%.

בגישה שמרנית ובהתחשב בפסיקות השמאים מכריעים בשכונה הנדונה[35], אני סבורה כי יש לנקוט במקדם השבחה בגין תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה בשיעור של 0.25%, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה.

אציין כי במסגרת החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון שנערכה בגו"ח 7136/378, רח' הרצל 88, קבע השמאי המכריע מקדם השבחה בגין תוספת גובה עבור כל ס"מ הגבהת פנים הדירה, זאת בהתבסס על מחקרי דלפי, כדלקמן:

1. חלק ד', סוגיות שמאיות בסיסיות, אוגוסט 2016, בהוצאת האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל - שאלה מס' 4: תוספת שווי מ"ר בדירה באזור יוקרתי כשמזקף הראש (גובה פנימי) 3 מ' לעומת 2.5 מ'?

   בין 4% ל-6%, קרי, לכל 1 ס"מ הגבהה הטווח 0.08% - 0.12% (אמצע 0.102%).

2. מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, פברואר 2017, בהוצאת לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) - שאלה מס' 33: בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בגובה של 2.5 מ' הוא 100%, מה המקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירה בגובה פנימי של כ-5 מ'?

   ממוצע 120%, דהיינו, לכל 1 ס"מ הגבהה הממוצע הינו 0.08%.

מקדם ההשבחה שקבעתי משקף התאמה לגובה קומה ביחס לתוספת של כל 1 ס"מ בשיעור 0.093%, כך שעומד בגבולות הסביר גם ביחס למחקרי הדלפי שהוצגו במסגרת החלטת השמאי המכריע כמצוין לעיל.

[35] מקדם השבחה בשיעור 25% נקבע במסגרת פסיקות שמאים, כדלקמן:
1. החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא שנערכה בגו"ח 7155/206, רח' חביבה רייק 5.
2. החלטת השמאי המכריע ארז כהן שנערכה בגו"ח 7150/251, רח' דניאל 30.
3. החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון שנערכה בגו"ח 7136/378, רח' הרצל 88, במסגרתה קבע מקדם השבחה בשיעור של 0.093% לס"מ המשקף מקדם השבחה זהה לקביעת הח"מ.

לשם הנוחות, להלן טבלת יישום מקדם ההתאמה לקומה תוך התחשב בגובה הקומות בעקבות אישור ההקלה להגבהת גובה הקומה:

קומה	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
5	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.70 מ'	2.78 מ'	0.08 מ'	2.963%	0.25	0.741%	**0.00741**
6	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.70 מ'	2.78 מ'	0.08 מ'	2.963%	0.25	0.741%	**0.00741**
7	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.70 מ'	2.78 מ'	0.08 מ'	2.963%	0.25	0.741%	**0.00741**
8	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.70 מ'	2.78 מ'	0.08 מ'	2.963%	0.25	0.741%	**0.00741**

14.5. <u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת אומדת שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות המיוחס לקומת הקרקע ע"ס 5,800 ₪, זאת בהתבסס על ערכי שווי לדירות מגורים בשטח ממוצע של 91 מ"ר (דירות בנות 3 חדרים עד 4 חדרים) המצויות בסמוך לחלקות מושא ההחלטה ובתחום השכונה שבנדון, וכן פסיקות שמאים מכריעים שנערכו לנכסי מגורים הממוקמים בשכונת לב העיר הנדונה.

מנגד, שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות המיוחס לקומה ראשונה ע"ס 6,400 ₪, זאת בהסתמך על עסקות מכר שנערכו בין השנים 2015-2020, ל-5 מגרשי מגורים ריקים הממוקמים בשכונה הנדונה ובשכונת לב העיר הסמוכה, כאשר 2 מגרשי מגורים מתוך נתוני השווי נשוא ההשוואה כוללים חזית מסחרית.

כמו כן, מציג ערכי שווי נוספים לדירות מגורים המיוחסים למבני מגורים משותפים בתחומם נערכו פרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה אשר נמכרו בתחום שכונת לב העיר (בתחומה ממוקמת החלקה מושא ההחלטה) במסגרת מכירה מוקדמת (pre-sale).

עסקות המכר למגרשי המגורים הריקים שהציג שמאי המשיבה משקפים שימוש בגישת ההשוואה הישירה ומהווים בסיס השוואה מיטבי לבחינת השווי, אולם לאור העובדה שזכויות הבניה הנוספות במסגרת מדרגות ההשבחה מושא ההליך דנן מיוחסות לבניה ע"ג מבנה מגורים קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, הרי שיש לנקוט בהתאמות שונות.

לאור זאת, בבחינת שווי מ"ר מבונה אתבסס בנוסף על ערכי שווי לדירות מגורים בנויות מהפרויקט מושא ההחלטה ומהסביבה הקרובה, וכן פסיקות שמאים מכריעים הכוללות מאפיינים דומים בהשוואה לפרויקט שבנדון.

14.5.1. <u>עסקת מכר למגרשי מגורים ריקים (גישת ההשוואה)</u>

לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה בחנתי ערכי שווי למגרשי מגורים שפורטו בשומת שמאי המשיבה שמועדן סמוך ככל שניתן למועד הקובע שבנדון, הכוללים מאפיינים דומים.

מטעמים אלה, לא אביא בחשבון את ערכי השווי שהציג שמאי המשיבה משנים 2015 ו-2016, המרוחקים כ-4 עד 5 שנים מהמועד הקובע, זאת נוסף לעובדה כי אחד מהנתונים הנ"ל מיוחס למגרש הכולל זכויות בניה למסחר.

כמו כן, יוער כי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החלה לפרסם את מדד השתנות מחירי הדירות בעיר בת ים החל משנת 2017, ומשכך התבססות על נתונים טרם המועד הנ"ל תערך על בסיס התאמת זמן שאיננה מבוססת דיו.

כאמור לעיל, נכסי ההשוואה מהווים מגרשי מגורים ריקים, זאת ביחס לחלקות שבנדון בתחומן מצוי מבנה קיים, כך שיש להתחשב בשונות הקיימת בין עלות הקמה בקרקע ריקה בהשוואה לעלות הקמה בפרויקט מורכב מסוג התחדשות עירונית, וכן לעניין אופן התקנת מקומות חניה בתחום מגרש מגורים בנוי לעומת מגרש מגורים ריק.

לאור זאת אנקוט במקדם התאמה ביחס לחלקות מושא ההחלטה בשיעור 0.85.

אציין כי 2 מנתוני ההשוואה המהווים בסיס בהכרעתי לבחינת השווי המיוחסים ליום 15.04.2018, דהיינו עובר למועד פקיעת תקנות "שבס-כחלון"[36], ומשכך כוללים פוטנציאל לתוספת שטחי בניה אותו יש לנטרל בבחינת השווי[37]. כראיה, במסגרת היתרי הבניה המיוחסים למגרשים הנ"ל אושרה הקלת שבס כחלון.

לצורך קביעת מקדם ההתאמה לזמן בין מועדי עסקות המכר נשוא ההשוואה למועד הקובע, בחנתי את השתנות מדד מחירים ממוצעים משוק הדירות בעיר בת ים.

נקטתי במקדם אקו' למרפסות תוך התחשב בכך שמיוחס למרכיב הקרקע.

<u>להלן אופן ניתוח עסקות המכר</u>:

מס'	תאריך	גו"ח	תמורה	שטח משוקלל	שטח משוקלל לאחר תוספת 20% בניה במקדם 0.4	התאמה לזמן	התאמה לשוליות	התאמה לבינוי של מגורים ע"ג מסחר	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות
1	15/04/2018	7137/114	₪ 7,250,000	1,064.9 מ"ר	1,130.4 מ"ר	1.067	1.025	1	₪ 7,016
2	15/04/2018	7137/119	₪ 3,625,000	615.8 מ"ר[38]	651.9 מ"ר	1.067	1.036	1.05	₪ 6,452
3	14/10/2020	7140/223	₪ 4,000,000	527.1 מ"ר		1	1.048	1	₪ 7,951
<u>ממוצע</u>									<u>₪ 7,140</u>
התאמה לבינוי במגרש ריק בהשוואה לבינוי חדש בתחום מגרש בנוי ולאופן התקנת מקומות חניה (מרתף חניה לעומת מתקן חניה רובוטי בתחום מגרש בנוי)									0.85
התאמה בין קומה ממוצעת 2.5 (בקירוב) לקומת קרקע (2.5% לקומה)									0.9375
שווי מ"ר מבונה בסיסי המיוחס לקומת קרקע (במעוגל)									**₪ 5,600**

[36] תוקפה של הוראת השעה "שבס כחלון", לפי סע' 151 (ב3) (1) לחוק התכנון והבניה, הנו עד ליום 01.01.2020. בתאריך 18.12.2019 מנהל תכנון האריך את תוקפה של הוראת השעה שבנדון בשל פיזור הכנסת עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ה- 23. בתאריך 16.06.2020 פגה תוקפה של הוראת השעה כאשר תחולתן חלה לגבי בקשות שהוגשו לוועדה המקומית בתקופת תוקפן של התקנות.

[37] לסוגיה זו יפה החלטת ועדת ערר ווי קוון אינבסמנט, במסגרתה נקבע כי אין מניעה לכלול בתחשיב שווי נכס את האפשרות לקבלת הקלה, אלא שעל מנת להוכיח זאת יש להראות כי אכן מדובר באפשרות ממשית הנסמכת על עובדות. יש צורך לבסס את הציפייה בראיות ממשיות ולבחון האם קבלת ההקלה במקרקעין נשוא השומה הייתה בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין הנתמכת בראיות.

[38] כולל שטחי בניה למסחר.

ביאור ההתאמות:

1. התאמה לזמן:

הואיל ונתוני הלמ"ס מיוחסים לרכיב הבנוי, אזי ייחסתי התאמת זמן ביחס לרכיב הקרקע.

2. התאמה לשוליות:

להלן בחינת שטח ממוצע לדירה בפרויקט מושא ההחלטה בתחום הקומות שנוספו (קומת קרקע וקומות 5-8) בהתאם להרמוניקת היתר הבניה:

תיאור	קומה	שטח פלדלת קומתי	היקף יח"ד לקומה	שטח ממוצע ליח"ד	סך שטח פלדלת
תמ"א 38	קומת קרקע	320.6 מ"ר	4	80.2 מ"ר	2,403.4 מ"ר
תמ"א 38	5	588.2 מ"ר	8	73.5 מ"ר	
תמ"א 38	6	588.2 מ"ר	8	73.5 מ"ר	
תמ"א 38+בי/538	7	589.4 מ"ר	8	113.3 מ"ר	
הקלה + בי/580	8	317.1 מ"ר			
סך יח"ד בקומות התוספת					28
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בקומות התוספת					**85.8 מ"ר**

בחינת רכיב השוליות בעסקה מס' 1:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד עסקת מס' 1	97.89 מ"ר	1.00	97.89 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ"ר	1.00	85.83 מ"ר
שוליות	12.05 מ"ר	0.80	9.64 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			95.48 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**1.0252**

בחינת רכיב השוליות בעסקה מס' 2:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד עסקת מס' 2	103.66 מ"ר	1.00	103.66 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ"ר	1.00	85.83 מ"ר
שוליות	17.83 מ"ר	0.80	14.26 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			100.10 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**1.0356**

בחינת רכיב השוליות בעסקה מס' 3:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד עסקת מס' 3	111.12 מ"ר	1.00	111.12 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ"ר	1.00	85.83 מ"ר
שוליות	25.29 מ"ר	0.80	20.23 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			106.06 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**1.0477**

3. <u>התאמה למיקום</u>:

עסקה מס׳ 1 (גו״ח 7137/114):

החלקה נשוא ההשוואה מצויה במיקום פנימי ובקרבה לרחוב בלפור.

החלקה מצויה במיקום מערבי יותר בהשוואה לחלקות מושא ההחלטה, אולם בהתאם לאתר Simplex ובהתחשב בגובה המבנה בהתאם להיתר הבניה עולה כי החלקה נשוא ההשוואה כוללת נוף מזערי מאוד לים וזאת מהקומה העליונה של המבנה.

לאור האמור ובהתחשב בכך שהנכס הנ״ל מצוי בקרבה מיידית לרחוב בלפור, אזי לא הבאתי בחשבון מקדם התאמה למיקום.

עסקה מס׳ 2 (גו״ח 7137/119):

החלקה נשוא ההשוואה מצויה בחזית לרחוב בלפור.

יחד עם זאת מטעמים דומים לעסקה מס׳ 1, לא הבאתי בחשבון מקדם התאמה למיקום.

עסקה מס׳ 3 (גו״ח 7140/223):

החלקה נשוא ההשוואה מצויה בחזית לרחוב נורדאו מקס, זאת בהשוואה לנכס הנדון הפונה בחזית צפונית לרחוב פנימי.

החלקה מצויה במיקום מערבי יותר בהשוואה לחלקות מושא ההחלטה, אולם בהתאם לאתר Simplex ובהנחת גובה מבנה של כ-20 מ׳ עולה כי החלקה נשוא ההשוואה אינה כוללת נוף לים.

יחד עם זאת, לאור הקרבה של הנכס הנ״ל לים, על הצד הזהיר לא הבאתי בחשבון התאמה למיקום.

4. <u>התאמה לבינוי של מגורים ע״ג מסחר</u>:

עסקה מס׳ 2 משקפת בינוי של מגורים ע״ג חזית מסחרית חלקית, ולכן נקטתי במקדם התאמה בגין הפרמטר הנ״ל בשיעור 5%.

14.5.2. **<u>עסקות מכר לדירות מגורים (גישת החילוץ):</u>**

אקדים ואומר כי אנני מקבלת חלק מנתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים לדירות מגורים בשכונה.

להלן התייחסותי:

1. עסקות מכר לדירות מגורים מגו״ח 7136/300, רח׳ ביאליק 25:

מדובר במבנה שחוזק במסגרת תמ״א 38 ללא מתקן חניה רובוטי בשונה מהפרויקט שבנדון.

2. עסקות מכר לדירות מגורים מגו״ח 7136/329, רח׳ שלום עליכם 1:

בבחינת פרטי הזיהוי המדווחים במערכת רשות המיסים של נתוני עסקות המכר המיוחסות לדירות המגורים במבנה תוך השוואתן להיתר הבניה, עולה כי אין קורלציה בין פרטי הזיהוי המדווחים לשטחי הדירות בהיתר הבניה.

כמו כן לא סומנו מספרי הדירות ע״ג תכנית היתר הבניה.

לפיכך, ובהיעדר תשריט בית משותף עדכני (המשקף את פרויקט המגורים לאחר הליך תמ"א 38), אני סבורה כי אין להתבסס על עסקות המכר הנ"ל.

3. עסקות מכר לדירות מגורים מגו"ח 7150/369, רח' ההגנה 8:

שמאי המשיבה פירט בשומתו ערכי שווי לדירות מגורים המוצגות כדירות הממוקמות ברח' ההגנה 8, אולם עסקות המכר הנ"ל תואמות לערכי השווי שהציג ביחס לדירות המגורים ברח' הפטמן 8.

לגופו של עניין, הואיל ומבנה המגורים המצוי ברח' ההגנה 8 מרוחק מהנכס מושא ההחלטה ובהינתן נתוני השוואה שנערכו בתחום החלקות מושא ההחלטה ובסביבת הנכס המיידית, אני סבורה כי אין לבחון את שווי הבסיס בהסתמך על עסקות מכר מהנכס הנ"ל.

בהתאם לאמור, בהינתן עסקות מכר עדיפות לדירות מגורים מהפרויקט מושא ההחלטה וכן לפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה מרח' הרצל 88 (נשוא הכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון) ורח' הפטמן 8 (פורטו בשומת שמאי המשיבה), אזי אבחן את השווי על בסיסן.

יוער כי קיימות עסקות מכר למבנה מגורים בגו"ח 7136/392, רח' השר פנקס 14, המצויות בסביבת הנכס המיידית, אולם מטעמים דומים לאלה שמניתי בסעיף 2, לא הבאתי בחשבון את העסקאות הנ"ל.

עסקות מכר לדירות מגורים בפרויקט מושא ההחלטה:

זיהוי הדירות נערך באופן פרטני לפי נתוני הזיהוי המפורטים במידע נדל"ן תוך הצלבת נתוני הדיווח ביחס להיתר הבניה המיוחס לנכס הנדון וחוזי המכר שהוצגו ע"י שמאית המבקשת[39].

אדגיש כי נתוני השווי מהחלקות מושא ההחלטה מיוחסים למועד קובע מיום 04.08.2023, קרי כ-3 שנים לאחר המועד הקובע, זאת בניגוד לתקינה השמאית (תקן מס' 2) במסגרתה נקבע כי מועד עסקות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה, ומשכך אתן לכך ביטוי עת קביעת המשקל היחסי ביחס למקור ההשוואה לדירות מגורים בנויות (משקל של 50% ממקור ההשוואה המיוחס לעסקות המכר לדירות מגורים בנויות בגינו נקטתי במשקל יחסי של 40% ביחס לכלל מקורות ההשוואה, כך שעסקות המכר לדירות המגורים מהחלקה מושא ההחלטה משקפות משקל יחסי בשיעור של 20% בלבד מהשווי הבסיסי).

מס'	גו"ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע"מ)	תמורה (ללא מע"מ)	שטח פלדלת	מרפסת (0.4)	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם לזמן
1	7136/367/35	26/07/2023	6	₪ 1,550,000	₪ 1,324,786	62.90 מ"ר	10.13 מ"ר	66.95 מ"ר	₪ 19,787	₪ 15,830
2	7136/367/30	26/07/2023	5	₪ 1,770,000	₪ 1,512,821	63.69 מ"ר	16.53 מ"ר	70.30 מ"ר	₪ 21,519	₪ 17,215
3	7136/367/47	26/07/2023	7	₪ 1,890,000	₪ 1,615,385	64.01 מ"ר	22.22 מ"ר	72.90 מ"ר	₪ 22,160	₪ 17,728
4	7136/367/27	30/07/2023	5	₪ 1,570,000	₪ 1,341,880	63.27 מ"ר	9.77 מ"ר	67.18 מ"ר	₪ 19,975	₪ 15,980
5	7136/367/38	21/08/2023	6	₪ 1,630,000	₪ 1,393,162	64.44 מ"ר	16.53 מ"ר	71.05 מ"ר	₪ 19,608	₪ 15,686
6	7136/367/25	24/08/2023	5	₪ 2,400,000	₪ 2,051,282	90.05 מ"ר	9.09 מ"ר	93.69 מ"ר	₪ 21,895	₪ 17,516
ממוצע		**04/08/2023**	**5.67**			**68 מ"ר**			**₪ 20,824**	**₪ 16,659**

[39] מתוך 6 חוזים צורף מפרט המכר ל- 3 עסקאות.

התאמות נדרשות:

1. התאמת זמן:

הבאתי בחשבון התאמת זמן בהתאם למדד מחירי הדירות מדווח ע"י הלמ"ס לדירות בנות 2.5 עד 3 חדרים (הנחה של 25 מ"ר לחדר מגורים בהתחשב בשטח ממוצע של דירות המגורים נשוא ההשוואה בהיקף של 68 מ"ר). לאור העובדה כי מדד השתנות מחירי הדירות המפורסם ע"י הלמ"ס מיוחס לכלל העיר בת ים ולא לאזור קונקרטי בעיר, ומאחר והשונות בין נתוני ההשוואה למועד הקובע להליך דנן הינה גבוהה ומסתכמת בפרק זמן של כ-3 שנים, הרי שיש לנקוט במשנה זהירות עת מתן מקדם ההתאמה לזמן.

לאור האמור הבאתי בחשבון בבחינת מקדם ההתאמה לזמן ממוצע של רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 בהשוואה למועד עסקות המכר תוך עיגול מתן ההתאמה לזמן לשיעור של 80% (מקדם ההתאמה לזמן הינו בשיעור של כ-76%), זאת בגישה שמרנית וזהירה.

2. התאמה לשוליות:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליחידות הדיור נשוא ההשוואה	68.06 מ"ר	1.00	68.06 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ"ר	1.00	85.83 מ"ר
שוליות	17.77 מ"ר -	0.90	16.00 מ"ר -
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			69.84 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**0.9745**

3. התאמה לקומה:

דירות המגורים נשוא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת של 5.67.

לצורך בחינת השווי הבסיסי בקומת הקרקע, נקטתי במקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% בגין כל עלייה בקומה.

לאור זאת, נקטתי במקדם ההתאמה לקומה בשיעור 0.858.

4. התאמה למכירה מוקדמת (presale):

המועד הממוצע של עסקות המכר נשוא השוואה הינו מיום 04.08.2023.

היתר הבניה המיוחס לפרויקט מושא ההחלטה הופק ביום 31.07.2023, קרי בסמוך למועדן הממוצע של עסקות המכר דלעיל.

יתר על כן, בהתאם לחוזי המכר, מועד מסירת הדירות הינו 32 חודשים מיום חתימת הסכם המכר או 30 חודשים מקבלת היתר בניה, לפי המוקדם מבין המועדים.

לאור זאת, הדירות נשוא ההשוואה משקפות ערכי שווי במסגרת מכירה מוקדמת, שכן עובדה זו מגולמת בתמורה שיהא מוכן לשלם רוכש סביר וכן בתמורה שיהא מוכן לקבל היזם עבור הדירות בפרויקט.

מטעמים אלה, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה למכירה מוקדמת בשיעור של 10%.

להלן בחינת שווי מ״ר בנוי תוך הטמעת מקדמי ההתאמה המפורטים דלעיל:

שווי מ״ר בנוי מתואם לפני התאמות (מיוחס לקומה ממוצעת 5.67)	₪ 16,659
התאמה לשוליות	0.9745
התאמה לקומה	0.858
התאמה למכירה מוקדמת	1.10
התאמה משוקללת	0.920
שווי מ״ר בנוי לאחר התאמות	**₪ 15,329**

עסקות מכר לדירות מגורים מרח׳ הפטמן 8 (גו״ח 7130/245)[40]:

מס׳	גו״ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע״מ)	תמורה (ללא מע״מ)	שטח פלדלת	מרפסת (0.4)	שטח אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳ מתואם לזמן
1	7130/245/33	22/03/2021	7	₪ 1,600,000	₪ 1,367,521	72.87 מ״ר	15.83 מ״ר	79.20 מ״ר	₪ 17,266	₪ 15,969
2	7130/245/37	01/06/2021	7	₪ 1,225,000	₪ 1,047,009	51.57 מ״ר	6.06 מ״ר	53.99 מ״ר	₪ 19,391	₪ 17,755
3	7130/245/35	03/06/2021	7	₪ 1,530,000	₪ 1,307,692	71.28 מ״ר	7.45 מ״ר	74.26 מ״ר	₪ 17,610	₪ 16,124
4	7130/245/24	31/10/2021	5	₪ 2,100,000	₪ 1,794,872	86.15 מ״ר	14.10 מ״ר	91.79 מ״ר	₪ 19,554	₪ 17,205
5	7130/245/23	25/11/2021	5	₪ 1,950,480	₪ 1,667,077	87.51 מ״ר	7.37 מ״ר	90.46 מ״ר	₪ 18,429	₪ 16,216
6	7130/245/22	25/11/2021	5	₪ 2,075,000	₪ 1,773,504	95.78 מ״ר	15.82 מ״ר	102.11 מ״ר	₪ 17,369	₪ 15,283
ממוצע		**12/08/2021**	**6.0**			**77.53 מ״ר**			**₪ 18,270**	**₪ 16,425**

התאמות נדרשות:

1. התאמת זמן:

הבאתי בחשבון התאמת זמן בהתאם למדד מחירי הדירות מדווח ע״י הלמ״ס לדירות בנות 2.5 עד 3 חדרים (הנחה של 25 מ״ר לחדר מגורים בהתחשב בשטח ממוצע של דירות המגורים נשוא ההשוואה בהיקף של 77.53 מ״ר).

לאור העובדה כי מדד השתנות מחירי הדירות המפורסם ע״י הלמ״ס מיוחס לכלל העיר בת ים ולא לאזור קונקרטי בעיר, ומאחר והשונות בין נתוני ההשוואה בין רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 הינה גבוהה (זאת כאשר המועד הקובע להליך דנן מצוי בסמיכות לסיום רבעון 3), אזי הבאתי בחשבון בבחינת מקדם ההתאמה לזמן ממוצע של רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 בהשוואה למועד עסקות המכר.

2. התאמה לשוליות:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליחידות הדיור נשוא ההשוואה	77.53 מ״ר	1.00	77.53 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ״ר	1.00	85.83 מ״ר
שוליות	8.31 מ״ר -	0.90	7.48 מ״ר -
סה״כ שטח בהתחשב בשוליות			78.36 מ״ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**0.9894**

[40] היות ואין הלימה בין פרטי דיווח עסקות המכר המיוחסות לתתי חלקות 25,26,31,32 לבין שטחי הדירות בטבלת תמהיל שטחי הדירות בהיתר הבניה, אזי עסקות אלה לא הובאו בחשבון.

3. <u>התאמה לקומה</u>:

דירות המגורים נשוא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת בגובה של 6 קומות.
לצורך בחינת השווי הבסיסי בקומת הקרקע, נקטתי במקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% בגין כל עלייה בקומה.
לאור זאת, נקטתי במקדם ההתאמה לקומה בשיעור 0.850.

4. <u>התאמה למכירה מוקדמת</u>:

המועד הממוצע של עסקות המכר נשוא השוואה הינו מיום 12.08.2021, זאת כאשר היתר הבניה המיוחס למבנה המגורים בתחומו מצויות הדירות הנדונות הופק ביום 08.12.2021, קרי כ-4 חודשים לאחר מועדן הממוצע של עסקות המכר דלעיל.
יתר על כן, טופס 2 הופק ביום 10.11.2022, דהיינו כשנה לאחר מועדן הממוצע של עסקות ההשוואה.
לאור זאת, הדירות נשוא ההשוואה משקפות ערכי שווי במסגרת מכירה מוקדמת, שכן עובדה זו מגולמת בתמורה שיהא מוכן לשלם רוכש סביר וכן בתמורה שיהא מוכן לקבל היזם עבור הדירות בפרויקט.
מטעמים אלה, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה למכירה מוקדמת בשיעור של 10%.

<u>להלן בחינת שווי מ״ר בנוי תוך הטמעת מקדמי ההתאמה המפורטים דלעיל</u>:

שווי מ״ר בנוי מתואם לפני התאמות (מיוחס לקומה ממוצעת 6)	₪ 16,425
התאמה לשוליות	0.9894
התאמה לקומה	0.850
התאמה למכירה מוקדמת	1.10
<u>התאמה משוקללת</u>	<u>0.925</u>
שווי מ״ר בנוי לאחר התאמות	**₪ 15,195**

<u>עסקות מכר לדירות מגורים מרח׳ הרצל 88 (גו״ח 7136/378):</u>

מבנה המגורים מרח׳ הרצל 88 מהווה פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המשקף מאפייני בינוי דומים בהשוואה לנכס שבנדון.

מועדן הממוצע של נכסי ההשוואה הינו מיום 06.08.2021, זאת כאשר הופק בנכס טופס 2 ביום 19.08.2021, דהיינו בסמוך למועד הממוצע של עסקות ההשוואה, ומשכך לא אנקוט במקדם התאמה למכירה מוקדמת.

להלן ניתוח עסקות המכר:

מס׳	גו״ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע״מ)	תמורה (ללא מע״מ)	שטח פלדלת	מרפסת 0.4	מרפסת גג 0.4	שטח אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳ מתואם לזמן
1	7136/378/20	09/11/2020	5	₪ 1,485,000	₪ 1,269,231	56.71 מ״ר	4.24 מ״ר		58.41 מ״ר	₪ 21,731	₪ 21,039
2	7136/378/22	14/02/2021	6	₪ 1,985,896	₪ 1,697,347	92.83 מ״ר	11.32 מ״ר		97.36 מ״ר	₪ 17,434	₪ 16,124
3	7136/378/27	24/03/2021	7	₪ 2,010,896	₪ 1,718,715	92.83 מ״ר	11.32 מ״ר		97.36 מ״ר	₪ 17,654	₪ 16,327
4	7136/378/29	25/03/2021	7	₪ 1,545,896	₪ 1,321,279	51.02 מ״ר	5.59 מ״ר		53.26 מ״ר	₪ 24,810	₪ 22,945
5	7136/378/19	21/04/2021	5	₪ 1,385,896	₪ 1,184,526	51.02 מ״ר	5.59 מ״ר		53.26 מ״ר	₪ 22,242	₪ 20,365
6	7136/378/30	14/11/2021	7	₪ 1,555,849	₪ 1,329,785	56.71 מ״ר	4.24 מ״ר		58.41 מ״ר	₪ 22,768	₪ 20,033

מס'	גו"ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע"מ)	תמורה (ללא מע"מ)	שטח פלדלת	מרפסת 0.4	מרפסת גג 0.4	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם לזמן
7	7136/378/24	23/12/2021	6	₪ 1,600,849	₪ 1,368,247	51.02 מ"ר	5.59 מ"ר		53.26 מ"ר	₪ 25,692	₪ 22,606
8	7136/378/18	02/03/2022	5	₪ 2,150,849	₪ 1,838,332	105.14 מ"ר	4.60 מ"ר		106.98 מ"ר	₪ 17,184	₪ 13,959
9	7136/378/23	29/03/2022	6	₪ 2,200,983	₪ 1,881,182	105.14 מ"ר	4.60 מ"ר		106.98 מ"ר	₪ 17,584	₪ 14,284
10	7136/378/32	28/04/2022	8	₪ 3,725,000	₪ 3,183,761	90.27 מ"ר		113.42 מ"ר	135.64 מ"ר	₪ 23,472	₪ 19,239
11	7136/378/28	13/06/2022	7	₪ 2,355,983	₪ 2,013,661	105.14 מ"ר	4.60 מ"ר		106.98 מ"ר	₪ 18,823	₪ 15,428
ממוצע		**14/09/2021**	**6.27**			**78 מ"ר**				**₪ 20,854**	**₪ 18,395**

התאמות נדרשות:

1. התאמת זמן:

הבאתי בחשבון התאמת זמן בהתאם למדד מחירי הדירות מדווח ע"י הלמ"ס לדירות בנות 2.5 עד 3 חדרים (הנחה של 25 מ"ר לחדר מגורים בהתחשב בשטח ממוצע של דירות המגורים נשוא ההשוואה בהיקף של 78 מ"ר).

לאור העובדה כי מדד השתנות מחירי הדירות המפורסם ע"י הלמ"ס מיוחס לכלל העיר בת ים ולא לאזור קונקרטי בעיר, ומאחר והשונות בין נתוני ההשוואה בין רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 הינה גבוהה (זאת כאשר המועד הקובע להליך דנן מצוי בסמיכות לסיום רבעון 3), אזי הבאתי בחשבון בבחינת מקדם ההתאמה לזמן ממוצע של רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 בהשוואה למועד עסקות המכר.

2. התאמה לשוליות:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליחידות הדיור נשוא ההשוואה	77.98 מ"ר	1.00	77.98 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	85.83 מ"ר	1.00	85.83 מ"ר
שוליות	- 7.85 מ"ר	0.90	- 7.06 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			78.77 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**0.9900**

3. התאמה לקומה:

דירות המגורים נשוא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת בגובה של 6.27 קומות.
לצורך בחינת השווי הבסיסי בקומת הקרקע, נקטתי במקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% בגין כל עלייה בקומה.
לאור זאת, נקטתי במקדם ההתאמה לקומה בשיעור 0.843.

4. התאמה למיקום:

החלקה נשוא ההשוואה מצויה במרחק של כ-35 מ' בלבד מרחוב בלפור, בסמיכות לצומת תנועה סואן, כאשר מקטע הכביש הסמוך לנכס הנדון הינו דו סטרי וכולל תנועה ערה של כלי רכב, ולכן סביר כי יש לכך השפעה בעיני רוכש סביר.

כמו כן, בסביבה המיידית של הנכס נשוא ההשוואה ממוקמים גני ילדים ובית ספר, כך שגם מבחינה זו נוצר מטרד מסוים מבחינת רעש ותנועה של כלי רכב לצד היתרון של קרבה למבנים מהסוג הנ"ל מצד צרכני קצה כגון משפחות.

מטעמים אלה ובהתחשב כי חלקה 368 מושא ההחלטה ממוקמת בקרבה לגני ילדים (החלקה הצפונית), אני סבורה כי יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין מיקום בשיעור של 5%.

להלן בחינת שווי מ"ר בנוי תוך הטמעת מקדמי ההתאמה המפורטים דלעיל:

שווי מ"ר בנוי מתואם לפני התאמות (מיוחס לקומה ממוצעת 6.27)	18,395 ₪
התאמה לשוליות	0.99
התאמה לקומה	0.843
התאמה למיקום	1.05
התאמה משוקללת	0.877
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמות	**16,124** ₪

להלן ריכוז ערכי שווי מ"ר בנוי:

מקור השוואה	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
עסקות מכר לדירות מגורים מהנכס מושא ההחלטה	15,329 ₪	0.50	7,664 ₪
עסקות מכר לדירות מגורים מרח' הרצל 88	16,124 ₪	0.25	4,031 ₪
עסקות מכר לדירות מגורים מרח' הפטמן 8	15,195 ₪	0.25	3,799 ₪
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**1.00**	**15,500** ₪

כפי שאפרט בהרחבה בהמשך (במקור ההשוואה המיוחס לפסיקות שמאים מכריעים), סבורני כי אין פערי מיקום מהותיים בין החלקות מושא ההחלטה לבין החלטת החי"מ שנערכה במבנה מגורים מרח' גבעתי 5 ו-7 (גו"ח 7154/176,177), ולכן אבדוק את סבירות שווי מ"ר בנוי תוך השוואה להחלטה הנ"ל, כדלקמן:

שומה מכרעת גבעתי 5 ו-7 - שווי מ"ר בנוי בסיסי לקומה ראשונה	16,503 ₪
התאמת זמן למועד קובע מרבעון 2 לשנת 2020 (מועד קובע שומה המיוחס לשומה המכרעת מרח' גבעתי) לרבעון שלישי 2020 (מועד קובע המיוחס להליך הנוכחי)	0.9806
הפחתה מקומה ראשונה לקומת קרקע	0.988
התאמה משוקללת	0.969
שווי מ"ר בנוי בסיסי המיוחס לקומת הקרקע	**15,995** ₪
שווי מ"ר בנוי בסיסי קומת קרקע שומה נוכחית	15,500 ₪
פער	**3.2%**

בהתאם לטבלה דלעיל, עולה כי הפער בין שווי מ"ר בנוי במסגרת השומה המכרעת מרח' גבעתי בהשוואה לשווי מ"ר בנוי בהליך דנן הינו בשיעור של כ-3%, ולכן השווי מ"ר בנוי המיוחס למקורות ההשוואה במסגרת ההליך דנן מצוי בגבולות הסביר.

חילוץ שווי הקרקע

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל מהדורת נובמבר 2020 (מבוסס על מדד 10/2020) בהתחשב במועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, זאת לפי תעריפי עלות בניה לבתים גבוהים בני 9 עד 15 קומות ובכפוף לשטחי הבניה בהיתר הבניה, זאת תוך פילוח

שטחי הדירות ושטחי המרפסות בהתאם לטבלת תמהיל שטחי הדירות ותכנית היתר הבניה וייחוס שטחי השירות המיוחסים לקומות המגורים שנוספו בהתאם להרמוניקת היתר הבניה.

עלות בניה עקיפה נקבעה לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים.

אדגיש כי נתוני המכירה של הדירות בפרויקט מושא ההחלטה אינו כולל חניה במתקן, בהתאם למפרט הטכני שצורף. בפרויקטים האחרים ברחוב הפטמן והרצל 88, לא ידוע באם מחיר המכירה מגלם חניה צמודה במגרש. לכן בחילוץ שווי הקרקע יובא בחשבון עלויות חפירה ומתקן חניה על הצד הזהיר ובהתאם להסכמת הצדדים לפי 135,000 ₪ למקום חניה.

במעמד הדיון, טוענת שמאית המבקשת כי משיחה שערכה עם היזם עולה כי במהלך הקידוח התברר שיש בעיית מי תהום כך שיש צורך בקידוח מיוחד.

מעבר לעובדה שטענת המבקשת לעלויות עודפות לא הוכחה ונטענה כטענה חדשה במהלך הדיון, אדגיש כי טענה זו עומדת בסתירה מוחלטת לדוח ביסוס תמ״א 38/1 שנערך בנכס הנדון אשר הובאה לפתחי ע״י שמאית המבקשת, שכן במסגרתו צוין בסעיף 3.2 כי לא הופיעו סימני מים בקידוחי ניסיון עד לעומק של 12 מ׳, זאת כאשר העומק המרבי של מתקן החניה הינו 10.4 מ׳, ומשכך אנני מקבלת את טענת שמאית המבקשת.

כמו כן, מעיון בדוח הביסוס עולה כי לא צוינו עלויות חריגות שיש להתייחס אליהן.

יתר על כן מעלה טענה חדשה לפיה היות ואין להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את זכויות תמ״א 38, אזי במסגרת המצב החדש הפרויקט הנדון מסוג תמ״א 38 מצריך עלויות חיזוק אשר אינן מתאיינות בין 2 מצבי התכנון.

בהתאם להכרעתי בסעיף 14.1.1, הרי שעלות הבניה המיוחסת לעלות חיזוק המבנה חלה ב-2 מצבי התכנון, ולכן מתקזזת.

<u>תחשיב אומדן עלות הבניה</u>:

תיאור	שטח	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	2,688.1 מ״ר	4,980 ₪	13,386,911 ₪
מרפסות	292.6 מ״ר	1,410 ₪	412,594 ₪
עלות מתקן חניה וחפירה			1,890,000 ₪
<u>סה״כ עלות בניה ישירה</u>			<u>15,689,505 ₪</u>
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.25	19,611,881 ₪
עלות בניה ליח״ד (מיוחס ל-28 יחידות הדיור שנוספו)			700,424 ₪
עלויות בניה ליח״ד פלדלת בנטרול מרפסות וגינות (במעוגל)		**94.37 מ״ר**	**7,423 ₪**

<u>להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע בנכס מושא ההחלטה</u>:

חילוץ שווי מ״ר מבונה	
שווי מ״ר אקו׳ בנוי ללא מע״מ לאחר התאמות	15,500 ₪
רווח יזמי 18%	13,136 ₪
עלות בניה למ״ר	7,423 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**5,700** ₪

<u>פסיקות שמאים מכריעים בסביבה</u>:

לצורך בחינת השווי הבסיסי לקומת הקרקע בפרויקט מושא ההחלטה, בחנתי ערכי שווי שנקבעו במסגרת פסיקות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע ובקרבה המיידית לנכס כתימוכין לסבירות ערכי השווי.

לאור העובדה כי תחשיב ההשבחה מיוחס גם לרכיב שטחי המרפסות המדווחות כשטח עיקרי הרי שיש לנטרל את רכיב המרפסות מהשווי הבסיסי, ומשכך החלטות השמאים המכריעים שהציגו שמאי הצדדים המשקפים שווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות לא הובאו בחשבון[41].

לפיכך, הבאתי בחשבון פסיקות שמאים מכריעים המיוחסות לפרויקטים של תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, המשקפים מאפייני מיקום דומים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	הקומה המיוחסת לשווי הבסיס	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן	התאמה לקומת קרקע (2.5% לקומה)	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות
מוטי דדון	7136/378	הרצל 88	29/03/2020	קומה ראשונה	₪ 5,350	₪ 5,408	₪ 5,272	1.05	₪ 5,536
רמה מאור	7154/176,177	גבעתי 5 ו-7	15/06/2020	קומה ראשונה	₪ 5,700	₪ 5,811	₪ 5,666	1	₪ 5,666
ממוצע שווי מ״ר מבונה מנוטרל מרפסות (במעוגל)									**₪ 5,600**

<u>התאמות נדרשות</u>:

1. <u>התאמת זמן</u>:

הבאתי בחשבון התאמת זמן בהתאם למדד מחירי הדירות מדווח ע״י הלמ״ס לדירות בנות 3.5 עד 4 חדרים (הנחה של 25 מ״ר לחדר מגורים בהתחשב בשטח ממוצע של דירות המגורים נשוא הכרעת השמאים המכריעים בהיקף של כ-90 מ״ר[42]).

על הצד הזהיר ובשל השונות הגבוהה, הבאתי בחשבון ממוצע בין התאמת זמן לדירות 3.5 עד 4 חדרים לדירות בנות 2.5 עד 3 חדרים.

לאור העובדה כי מדד השתנות מחירי הדירות המפורסם ע״י הלמ״ס מיוחס לכלל העיר בת ים ולא לאזור קונקרטי בעיר, ומאחר והשונות בין נתוני ההשוואה בין רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 הינה גבוהה (זאת כאשר המועד הקובע להליך דנן מצוי בסמיכות לסיום רבעון 3), אזי הבאתי בחשבון בבחינת מקדם ההתאמה לזמן ממוצע של רבעונים 3 ו-4 לשנת 2020 בהשוואה למועד עסקות המכר.

כמו כן, נקטתי במקדם ההתאמה לזמן תוך התחשב כי מדובר ברכיב הקרקע.

[41] פירוט השומות המכריעות:
1. החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה בגו״ח 7136/223, רח׳ הרשת 17.
2. החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן שנערכה בגו״ח 7130/245, רח׳ הפטמן 8.
3. החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני שנערכה בגו״ח 7136/324, רח׳ זמנהוף 11.

[42] שושי שרביט - שטח ממוצע פלדלת ליח״ד חדשה בהיקף של 107.6 מ״ר. מוטי דדון - שטח ממוצע פלדלת ליח״ד חדשה בהיקף של 84.6 מ״ר. שומת הח״מ - שטח ממוצע פלדלת ליח״ד חדשה בהיקף של 76.2 מ״ר.

2. <u>התאמת לשוליות</u>:

הואיל והחלטות השמאים המכריעים משקפים שטח יח"ד פלדלת ממוצע בהיקף של 80.4 מ"ר, זאת בהשוואה ליח"ד פלדלת ממוצעת חדשה בפרויקט הנדון בהיקף של 85.8 מ"ר, אזי לא נקטתי במקדם התאמה בגין הפרמטר הנ"ל.

3. <u>התאמת לקומה</u>:

התאמה בשיעור 2.5% לקומה, זאת ביחס לקומה המיוחסת לשווי הבסיס שנקבע באופן קונקרטי בכל אחת מהשומות המכריעות.

4. <u>התאמת למיקום</u>:

נקטתי במקדם התאמה למיקום בשיעור של 5% ביחס להחלטת השמאי המכריע מוטי דדון שנערכה בגו"ח 7136/378, רח' הרצל 8 (ר' פירוט בהרחבה מעלה).

<u>שקלול נתוני ההשוואה לבחינת שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע</u>:

מקור ההשוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	סה"כ
עסקות קרקע	₪ 5,600	60%	₪ 3,360
עסקאות לבנוי	₪ 5,700	40%	₪ 2,280
שווי מ"ר מבונה משוקלל מנוטרל מרפסות המיוחס לקומת הקרקע			**₪ 5,640**

14.5.3. **<u>שווי מקומות חניה / עלות הקמת מקום חניה (עילית ורובוטית):</u>**

<u>שווי מקום חניה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מקום חניה תת"ק עצמאית שנייה כולל מע"מ ע"ס 100,000 ₪.

לצורך בחינת שווי מקום חניה תת"ק ראשונה מייחס שווי כפול בהשוואה לחניה התת"ק השנייה, זאת תוך חילוץ רכיב המע"מ (17%), ורווח יזמי (10%), כך שמתקבל שווי מקום חניה תת"ק עצמאית ראשונה ע"ס 155,000 ₪.

כמו כן, קובע את תעריף קרן החניה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 11.06.2013 בסך 71,862 ₪ למקום חניה עילי.

מנגד, שמאית המבקשת אומדת שווי מקום חניה עילית ע"ס 110,000 ₪, זאת בהסתמך על עסקת מכר למקום חניה מרח' ההגנה 28 (גו"ח 7151/236) ונתוני דמי שכירות מבוקשים.

התכנון המוצע במצב חדש ביחס לפתרונות החניה הוא שילוב של חניה עילית ומתקן חניה רובוטי בעוד במצב הקודם הפתרון האפשרי הוא חניה עילית וכופר חניה. לאור האמור אבחן את שוויה של חניה עילית וחניה רובוטית.

אציין כי אני סבורה כי אין להביא בחשבון את עסקת המכר שהציגה שמאית המבקשת, זאת לאור היעדר רישום בית משותף במבנה נשוא ההשוואה וכן חוזה מכר, כך שלא ניתן לזהות את הממכר. המשמעות לכך באה לידי ביטוי ביתר שאת לאור העובדה כי במסגרת הליך חיזוק המבנה הנ"ל נבנו 20 מקומות חניה בתמהיל של 19 מקומות חניה במתקן חניה וחניה אחת עילית, ומשכך לא ניתן לדעת איזו חניה נמכרה, עילית כפי שטוענת שמאית המבקשת או שמא חניה במתקן.

יחד עם זאת, בהיעדר עסקות מכר למקום חניה ונתונים מהימנים וחד ערכיים לבחינת השווי, אני סבורה כי יש להתבסס בין היתר על נתוני דמי השכירות המבוקשים למקום חניה, כפי שאותרו על ידי באתר יד 2.

כמו כן, בחנתי את חוזי המכר שהציג שמאי המשיבה וכן פסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

חוזי מכר לרכישת מקום חניה במכפיל חניה רובוטי / חניה תת"ק שנייה

כתובת	גו"ח	מועד העסקה	מהות העסקה	התמורה + מע"מ
הנביאים 65	7120/130	23/02/2017	מכפיל חניה עילי[43]	₪ 90,000
ניסנבוים 37	7129/60,61,21	17/12/2017	חניה תת"ק	₪ 85,470
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	19/07/2018	חניה תת"ק שניה	₪ 85,470
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	06/08/2018	חניה תת"ק שניה	₪ 88,889
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	13/02/2019	חניה תת"ק שניה	₪ 85,470
פרויקט home and sea	7121/53	22/01/2020	חניה תת"ק שניה	₪ 82,906
פרויקט home and sea	7121/53	24/02/2020	חניה תת"ק שניה	₪ 97,000
ממוצע חניה תת"ק שניה		**26/01/2019**		**₪ 87,534**
ממוצע מכפיל חניה עילי		**23/02/2017**		**₪ 90,000**

פסיקות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי חניה עילית עצמאית ללא מע"מ ויזמות	שווי חניה תת"ק	שווי חניה במכפיל חניה תת"ק	עלות מקום חניה במתקן תת"ק
שלומי יפה	7136/300	ביאליק 25	22/10/2017	₪ 100,000		₪ 90,000	₪ 133,000
מרדכי דדון	7130/289	ישראל בן ציון 5	21/01/2018	₪ 30,000	₪ 120,000	₪ 90,000	₪ 100,000
דנה שיחור	7141/100	ז'בוטינסקי 15	13/03/2018	₪ 125,000		₪ 100,000	
אבישי זיו	7143/12	מסריק 12	16/05/2019		₪ 90,000	₪ 67,500	₪ 120,000
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	18/08/2019	₪ 120,000		₪ 100,000 במתקן לחניה אחת, ₪ 90,000 במתקן חניה כפול	₪ 125,000
יגאל יוסף	7151/245	אנילביץ 33	25/09/2019	₪ 120,000		₪ 90,000	₪ 100,000
אלדד חיימי	7138/293	השר שפירא 43	29/03/2020	₪ 155,000		₪ 124,000	₪ 120,000
ערן ירקוני	7136/323	זמנהוף 11 ו-13	30/08/2020	₪ 150,000		₪ 112,500	₪ 140,000
ממוצע ללא חריגים			19/03/2019	₪ 128,333	₪ 105,000	₪ 100,929	₪ 119,714
התאמה למועד הקובע (התאמת זמן בשיעור של כ-5% לשנה)				**₪ 137,958**	**₪ 112,875**	**₪ 108,498**	**₪ 128,693**

[43] אציין כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לחוזה המכר ולהיתר הבניה בנכס הנדון עולה כי הממכר מיוחס בגין מקום חניה רובוטי עילי ולא תת"ק.

נתוני דמי שכירות חודשיים מבוקשים

שכונה	דמ״ש חודשיים מבוקשים	הערות
עצמאות יוספטל	500 ₪	חניה מקורה בקומת קרקע
לב העיר	300 ₪	חניה מקורה בקומת קרקע
הגבול רוטשילד	400 ₪	חניה בקומת קרקע עם שער כניסה ויציאה
לה העיר	350 ₪	חניה עוקבת בקומת קרקע
שכונת דרום מערב ותיק	300 ₪	רח׳ זרובבל 23. חניה מקורה בקומת קרקע.
עצמאות יוספטל	300 ₪	רח׳ ז׳בוטינסקי 29. חניה מקורה בקומת קרקע.
הנביאים	350 ₪	רח׳ הנביאים 23. חניה בקומת קרקע
ממוצע דמי שכירות מבוקשים חודשיים (במעוגל)	**360 ₪**	

דמי שכירות חודשיים מבוקשים	360 ₪
דמי שכירות שנתיים מבוקשים	4,320 ₪
שיעור היוון למקום חניה	2.5%
שווי מקום חניה עילית	172,800 ₪
הפחתה למו״מ	0.95
ניכוי מע״מ - 17%	1.17
ניכוי רווח יזמי שחוק - 5%	1.05
שווי מקום חניה עילית עצמאית ראשונה	**133,626 ₪**

הערות ברמת הטבלה:

1. שיעור היוון:

בהתאם לפסיקות השמאים המכריעים המפורטים בטבלה דלעיל עולה כי שווי חניה עילית עצמאית ראשונה הינה ע״ס 137,958 ₪, כך שבתוספת מע״מ (17%) ויזמות (10%) מתקבל שווי מקום חניה עילית ע״ס 177,552 ₪. בהשוואה לדמי השכירות השנתיים (4,320 ₪) מתקבל כי שיעור ההיוון הינו כ-2.43%, ולכן אקבל את עמדת שמאי המשיבה כך שאנקוט בשיעור היוון בשיעור 2.5%.

2. ניכוי מע״מ ורווח יזמי:

האלטרנטיבה להשכרת מקום חניה בבניין מגורים הינה השכרת מקום חניה בחניון המהווה גורם עסקי שממנו יש להפחית את רכיב המע״מ בשיעור מלא ללא קשר לגיל המבנה.

הואיל ונתוני דמי השכירות לא כוללים מידע קונקרטי באשר למיקום הנכס אלא מיקום השכונה בלבד, הרי שלא ניתן לדעת האם מדובר בנכס משופץ ואם לאו, ולפיכך על הצד הזהיר ובגישה שמרנית ניכיתי יזמות שחוקה מהעסקה בשיעור של 5%, זאת בהתחשב בכך שמעיון במרבית מתמונות המושכר ניכר כי דמי השכירות משקפים חניה עילית בתחום מבנים ותיקים, אך כאמור אין זה ברור באופן ודאי.

מעבר לאמור, אציין כי בחנתי ערכי שווי נוספים לחניה ע״י היקש בין שווי דירות מגורים הכוללות חניה לדירות מגורים שאינן כוללות חניה, זאת בהתבסס על נתוני שיווק שהוצגו בפניי לדירות מגורים מפרויקט תמ״א 38 במסלול הריסה ובניה המיוחס לרח׳ דניאל 3 (גו״ח 7149/204), בהן

מפורטות הדירות שאינן כוללות חניה והדירות הכוללות חניה, פרטי הדירות, וכן מחירי השיווק המבוקשים.

יתר על כן, בחנתי ערכי שווי נוספים מפרויקטים של תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה בעיר בת ים הכוללים מכפיל חניה רובוטי ומיוחסים למבני מגורים המצויים ברח' הנביאים 5 (גו"ח 7154/252) ורח' השר שפירא 44 (גו"ח 7138/255), תוך עריכת הבחנה בין דירות הכוללות חניה רובוטית לדירות שאינן כוללות חניה, זאת בהסתמך על מסמכי הבית המשותף.

מניתוח הנתונים הנ"ל, ניכר כי שווי החניה מתומחר בדירות המגורים באופן שאיננו חד משמעי.

כמו כן, על אף שעסקאות ההשוואה שמציג שמאי המשיבה משקפות חניה תת"ק ולא חניה עילית כמתוכנן בפרויקט שבנדון, בבחינת שווי החניה בפרויקטים המצוינים לעיל, לא הוכחה הטענה כי שווי מקום חניה ראשון גבוה בשיעור כפול משווי מקום חניה שני.

בהינתן ערכי שווי לנתוני דמי שכירות לחניה ראשונה וערכי שווי בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים המשקף שווי למקום חניה ראשון, לא מצאתי לנכון לבצע היקש על שווי מקום חניה ראשונה בהשוואה לחניה שנייה בהסתמך על פסיקות שומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, אלא לבחון נתוני שווי באופן קונקרטי כמפורט לעיל.

<u>שקלול נתוני ההשוואה לבחינת שווי מקום חניה עילית ראשונה</u>:

מקור השוואה	שווי מקום חניה עילית עצמאית	משקל	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים	₪ 133,626	0.60	₪ 80,176
החלטות שמאים מכריעים	₪ 137,958	0.40	₪ 55,183
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**1.00**	**₪ 135,000**

בהתאם לטבלה דלעיל, אני סבורה כי יש לאמוד שווי מקום חניה עילי עצמאי ע"ס 135,000 ₪.

כמו כן, בהתאם לפסיקות השמאים המכריעים, אקבע שווי חניה רובוטי תת"ק בסך 108,000 ₪, המשקף מקדם סביר בשיעור 0.8 משווי מקום חניה עילית.

יתר על כן, הואיל ולא אותרו על ידי תעריפים מעודכנים לקרן חניה ונתונים אלה לא נסתרו ע"י שמאי המבקשת, אני מקבלת את תעריף קרן החניה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

<u>עלות מקום חניה רובוטי</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לעלות חניה רובוטית תת"ק ע"ס 135,000 ₪.

לאחר שבחנתי את העלות בהתייחס לפסיקות שומות מכריעות שנבחנו מעלה, אני מקבלת את הסכמת הצדדים ומוצאת אותה סבירה.

14.6. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק</u>**

כאמור, לעמדת שמאית המבקשת, גישת שמאי המשיבה במסגרתה בחן במצב הקודם את היקף מקומות החניה הנדרשות בהתאם להיקף יחידות הדיור החדשות הינה שגויה, שכן לשיטתה בהתאם לפסיקה נקבע כי לא ניתן להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את הדרישה לבניית חניות, שכן במידה ולא הייתה מוגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, הרי שלא הייתה נדרשת תוספת מקומות חניה.

יתר על כן, מדגישה שמאית המבקשת כי בניגוד לקביעת שמאי המשיבה לעניין היקף החניות בתחום קומת העמודים המפולשת במסגרת המצב הקודם, עפ"י היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הנדון ובהתאם לביקור שערכה בנכס הנדון, ישנן 10 מקומות חניה עיליות קיימות בתחום קומת העמודים.

מנגד, לגישת שמאי המשיבה, ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק, הגדילה את היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט הנדון באופן משמעותי, וכתוצאה מכך השביחה את שווי הנכס.

בהתאם להכרעתי בסעיף 14.1, אביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את אפשרויות הבינוי למקומות חניה תוך התחשב בזכויות הבניה למגורים המיוחסות לתמ"א 38 בתחום קומת הקרקע במסגרת המצב הקודם.

בבחינת תכנית הבקשה להיתר, ניכר כי במצב קודם ניתן להקים 2 חניות עיליות עצמאיות בחזית לרח' פנקס וחניה עלית עצמאית לנכים בחזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים, ומשכך על הצד הזהיר אביא בחשבון ניצול מקומות חניה בהתאם לאפשרות הסדרתן בקומת הקרקע, סה"כ 3 מקומות חניה, כפי שנקט שמאי המשיבה.

כמו כן, אבחן את תקן החניה הנדרש והיקף מקומות החניה בהתאם למבוקש בהיתר הבניה, שכן משקף תחשיב ודאי ואת מדיניות הועדה המקומית.

אציין כי אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה ניתן להסדיר במסגרת המצב הקודם פתרון חניה באמצעות תשלום כופר חניה, זאת כפי שבא לידי ביטוי במסגרת היתרי בניה רבים בסביבה.

בהתחשב בערכי השווי שקבעתי למקום חניה עילי, מקום חניה רובוטי תת"ק וכן עלות בניה להקמת מקום חניה רובוטי תת"ק (ר' פירוט בהרחבה בפרק ערכי השווי), להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלה דנן:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות	כמות	כמות	מקדם	שווי / עלות	סה"כ שווי
		קרן חניה	מתקני חניה	חניות פיזיות	שקלול	ל-1 יחידה	
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			3	1.00	₪ 135,000	₪ 405,000
	קרן חניה	11				₪ 72,000	₪ 792,000 -
	סה"כ (יתרה שלילית)	11	0	3			₪ 387,000 -
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			2	1.00	₪ 135,000	₪ 270,000
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			14		₪ 108,000	₪ 1,512,000
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		14			₪ 135,000	₪ 1,890,000 -
	קרן חניה	0				₪ 72,000	₪ 0
	סה"כ	0					₪ 108,000 -
שווי עודף במצב חדש							**₪ 279,000**

15. תחשיב ההשבחה המלאה (ההשבחה המצרפית של תכניות בי/538, בי/580/מק ואישור הקלות)

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	כמות זכויות בניה							מקדמי התאמה			שטח	סה"כ שווי
				עיקרי- רגיל 1	מרפ. זיז 0.4	מרפ. גג 0.4	ישים לניצול - הרחבה 0.8	בלתי ישים לניצול 0	סה"כ משוקלל		קומה	תכנון	גובה קומה	ז"ב משוקלל ומתואם	לפי שווי בסיסי התחלתי 5,640 ₪/מ"ר
קודם	תמ"א 38	קומת קרקע	4	268.43				237.05	268.43		0.900	1.00	1.00	241.59	1,362,551 ₪
	בי/339	1	6	533.82	9.41		20.00		553.58		1.000	1.00	1.00	553.58	3,122,214 ₪
	בי/339	2	6	533.82	9.41		20.00		553.58		1.025	1.00	1.00	567.42	3,200,269 ₪
	בי/339	3	6	533.82	9.41		20.00		553.58		1.050	1.00	1.00	581.26	3,278,324 ₪
	בי/339	4	6	533.82	9.41		20.00		553.58		1.075	1.00	1.00	595.10	3,356,380 ₪
	תמ"א 38	5	8	486.49	3.67				487.96		1.100	1.00	1.00	536.75	3,027,291 ₪
	תמ"א 38	6	8	486.49	3.67				487.96		1.125	1.00	1.00	548.95	3,096,094 ₪
	תמ"א 38	7	4	234.66		315.43			360.83		1.150	1.00	1.00	414.96	2,340,356 ₪
	סך שווי מצב קודם	7	48	3,611.35	44.98	315.43	80.00	237.05	3,819.51		-	-	-	4,039.62	22,783,479 ₪
										-					
חדש	תמ"א 38	קומת קרקע	4	268.43				0	268.43		0.900	1.00	1.00	241.59	1,362,551 ₪
	בי/339	1	6	533.82	9.41				537.58		1.000	1.00	1.00	537.58	3,031,974 ₪
	בי/339	2	6	533.82	9.41				537.58		1.025	1.00	1.00	551.02	3,107,773 ₪
	בי/339	3	6	533.82	9.41				537.58		1.050	1.00	1.00	564.46	3,183,572 ₪
	בי/339	4	6	533.82	9.41				537.58		1.075	1.00	1.00	577.90	3,259,372 ₪
	תמ"א 38	5	8	486.49	3.67				487.96		1.100	1.00	1.007	540.73	3,049,716 ₪
	תמ"א 38	6	8	486.49	3.67				487.96		1.125	1.00	1.007	553.02	3,119,028 ₪
	תמ"א 38+בי/538	7	8	486.59	1.61				487.23		1.150	1.00	1.007	564.47	3,183,609 ₪
	הקלה + בי/580	8		317.05		238.27			412.36		1.175	0.92	1.007	449.06	2,532,704 ₪
	סך שווי מצב חדש	8	52	4,180.33	46.59	238.27	0.00	0.00	4,294.27		-	-	-	4,579.84	25,830,297 ₪
ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק															279,000 ₪
סך השבחה															**3,325,818 ₪**

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורמי השבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
בי/538, בי/580, הקלות	24.09.2020	₪ 3,325,818	₪ 1,662,909

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841