דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 22 בדצמבר, 2024

מס' מינוי: 275-2023

לכבוד

חברת 3 פאן בע"מ

ע"י מר אורי יעקב, שמאי מקרקעין

וע"י מר שלומי כהן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב חיפה

ע"י מר מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 10889, חלקה 14, תתי-חלקה 1, 3 ו-6

רחוב הנמל 40, שכונת שער פלמר

חיפה

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 19/04/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 304-0449876 (חפ/777/י"א), כמפורט בפרק 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של מכר מיום 24/02/2022.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	10889		
חלקה	-	14		
שטח חלקה רשום	-	1,178 מ"ר		
תתי-חלקה	-	1,	3,	6
שטח תת-חלקה רשום	-	49.90 מ"ר,	62.45 מ"ר,	20.80 מ"ר, בהתאמה
מהות הנכס	-	מלונית המהווה חלק ממבנה משותף		
כתובת	-	רחוב הנמל 40, שכונת שער פלמר, חיפה		

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית מס'	מועד קובע
304-0449876 (חפ/777/י"א)	16/11/2019 [1]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 26/12/2023 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות: מר מיכאל דמבינסקי ומר דניאל אברמוב – שמאי המשיבה, עו"ד שרית ידען – ב"כ המשיבה, אינג' יוסף שולץ – מהנדס מטעם המשיבה, מר אורי יעקב ומר שלומי כהן – שמאי המבקשת, עו"ד אוריאל אליה ועו"ד ברק בינג – ב"כ המבקשת, אינג' יוסי שירן – מהנדס מטעם המבקשת, רונן שוויקי – מנהל בחברה, וגב' מאיה שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 02/01/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר מיכאל דמבינסקי מיום 28/10/2022, במסמך תגובה של שמאי המשיבה מיום 15/08/2023, ובתכתובות מייל מיום 10/09/2023, מיום 08/10/2023, מיום 25/02/2024, מיום 28/03/2024, מיום 11/04/2024 ומיום 15/04/2024, הכוללות השלמת מסמכים.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם של מר אורי יעקב ושלומי כהן מיום 04/07/2023, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 10/09/2023, מיום 25/02/2024, מיום 14/04/2024, מיום 09/05/2024 ומיום 08/12/2024, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בנוכחות נציגי הצדדים, ביום 10/06/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו תתי-חלקה 1, 3 ו-6 בחלקה 14 בגוש 10889, המהוות חלקים מבניין משותף, הממוקם ברחוב הנמל 40, בשכונת שער פלמר באזור העיר התחתית בחיפה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס כוללת פיתוח ותשתיות עירוניות, לרבות מערכות מים וביוב, חשמל ותקשורת.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים: משרדים ומכללות, מסחר, מבני ציבור ושטחי חניה. הנכס מצוי בסמוך מדרום מערב לנמל חיפה (בין הנכס לשטח הנמל מפריד רחוב קדושי בגדד, רצועת קרקע המשמשת לחניית כלי רכב ורצועת קרקע למעבר מסילות ברזל).

[1] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתונות ביום 01/11/2019.

הסביבה בעלת טופוגרפיה מישורית.

חלקה 14 הנדונה בעלת שטח רשום של 1,178 מ״ר, וצורתה לא רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הדרום מערבית.

החלקה פונה לשני רחובות כלהלן: מדרום מערב לרחוב הנמל ומצפון מזרח לרחוב קדושי בגדד. הרחובות הנ״ל מחוברים ביניהם, בין היתר, באמצעות רחוב העובר בתחום החלקה הנדונה אשר מחלק את הבניין הבנוי בחלקה לשני אגפים (דרום מזרחי וצפון מערבי) המחוברים ביניהם בשני חלקים נפרדים במפלס קומה א׳ (מעל קומת קרקע וקומת ביניים).

בתחום חלקה 14 בגוש 10889 קיים בניין משותף הבנוי בקיר משותף עם הבניין המצוי על חלקה 62 בגוש 10889 מצפון מערב (רח׳ הנמל 42) ובקיר משותף עם הבניין המצוי על חלקה 15 בגוש 10889 מדרום מזרח (רח׳ הנמל 38).

<u>להלן תיאור תתי-החלקה נשוא השומה:</u>

תת-חלקה	תיאור	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	תיאור
1	מחסן	מרתף	49.90 מ״ר	50/878	---
3	מחסן	מרתף	62.45 מ״ר	62/878	---
6	חדר	קרקע	20.80 מ״ר	21/878	לתת-חלקה זו צמוד גג הבניין כולו

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24/02/2022:

תת-חלקה [2]	תיאור	קומה	שטח רשום במ״ר	בעלים	חלק ברכוש המשותף
1	**מחסן**	**מרתף**	**49.90**	**3 פאן בע״מ**	**50/878**
2	בית כיסא ציבורי	מרתף	21.30	עירית חיפה	21/878
3	**מחסן**	**מרתף**	**62.45**	**3 פאן בע״מ**	**62/878**
4	חנות	קרקע	27.15	כהן דוד	27/878
5	מחסן	קרקע	82.50	כהן דוד	83/878
6	**חדר**	**קרקע**	**20.80**	**3 פאן בע״מ**	**21/878**
7	מחסן	קרקע	43.95	מזרחי יצחק ואחרים	44/878
8	מחסן	קרקע	51.50	מזרחי יצחק ואחרים	52/878
9	מחסן	קרקע	115.55	״אחוזת המניע״ בע״מ	115/878
11	מחסן	קרקע	57.25	פולק דיזי	57/878
12	מחסן	קרקע	101.60	אלאלוף משה ואחרים	102/878
14	מחסן	קרקע	53.00	אלאלוף משה ואחרים	53/878
15	מחסן	קרקע	78.40	אלאלוף משה ואחרים	78/878

[2] קיימות 18 תתי-חלקה מ-1 ל-18, ללא 10, 13 ו-16 (בנוסף לתת-החלקה של הרכוש המשותף).

תת-חלקה [2]	תיאור	קומה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חלק ברכוש המשותף
17	מחסן	קרקע	45.00	פז פנחס	46/878
18	מחסן	קרקע	66.00	אלאלוף משה ואחרים	67/878

- <u>הצמדות:</u>

תת-חלקה	סימון בתשריט	תיאור הצמדה
6	X	גג הבניין כולו

- <u>רכוש משותף:</u>

שטח רשום: 1,178 מ"ר

מס' תתי-חלקה: 16

תקנון: מוסכם

9.2 בתיק בית משותף, מצוי הסכם מיום 10/11/1958, בו נקבע, בין היתר, כי "הבעלים של דירה מס' 6 יהיו רשאים לבנות מעל לדרך הפרטים הנזכרת בסעיף 3 לעיל וכן על הגג או בכל חלק הימנו, דירה או דירות נוספות בקומה אחת או בכמה קומות נוספות ולהצמיד לדירה או לדירות שיבנו כל חלק מהמבנה שיוקם לפי ראות עיניו".

9.3 ביום 24/02/2022 נחתם הסכם מכר בין 3 פאן בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין קיי.טי.וי אחזקות בע"מ, ג.ש.נ.ל נכסים בע"מ, העיר התחתית החדשה חיפה ומעלה השחרור 15 בע"מ (להלן: "הקונה"), למכירת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כתתי-חלקה 1, 3 ו-6 בחלקה 14 בגוש 10889 [3], אשר ברחוב הנמל 40 בחיפה, לרבות הזכויות מכוח הסכם שכירות המלון ולרבות זכויות השכירות של המוכרת בשטח הנוסף הממוקם בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המבנה בו ממוקם הממכר, המהווה את תתי-חלקה 4 ו-5 בחלקה 14 בגוש 10889 [4] (להלן: "הממכר"), תמורת סכום סופי כולל של 12,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

בהתאם לאמור בהסכם מכר, המוכרת שיפצה ובנתה על גג המבנה מבנה מלונאי בן 25 חדרים, אשר מושכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 10/08/2020.

[3] בהסכם נפלה טעות סופר – נרשם גוש 10899, במקום 10889.
[4] בהסכם נפלה טעות סופר – נרשם גוש 10899, במקום 10889.

10. המצב התכנוני

10.1 מצב קודם

10.1.1. להלן התכניות החלות על הנכס במצב הקודם הרלוונטיות למימוש הנדון:

תכנית	ע.ר. / י.פ. / החלטת ממשלה	מועד פרסום למתן תוקף
חפ/229	422	15/02/1934
חפ/c51	515	30/05/1935
חפ/428	825	13/10/1938
חפ/777	10	11/04/1949
חפ/1400/יב	4402	21/04/1996
חפ/1400/שש	4508	30/03/1997
חפ/מק/1400/יב/1	4626	08/03/1998
חפ/מק/1400/פמ	5501	28/02/2006
304-0447052	8106	10/02/2019
תמ"א 23	1675	15/08/1986
תמ"א 3/13/א	7597	02/10/2017

סיכום המצב התכנוני הקודם:

- לפי תכניות חפ/c51 ו-חפ/777 סווגה החלקה באזור מחסנים ("warehouse zone").
- בהתאם לתכנית חפ/c51, השימושים המותרים מוגבלים לצורכי איחסון בלבד, למעט משרדים וחנויות הקשורים באותם מחסנים (עד 10% משטח קומת הקרקע).

  התכסית המותרת 90% משטח מגרש.

  בקומת הקרקע מרווח קדמי 0 מ' מחייב.

  בכל הקומות שמעל לקומת הקרקע הבניינים ייסוגו, לפחות בצד אחד של הבניין במרחק של 2.5 מ' מגבול החלקה בחזיתות קצרות מ-15 מ', ו-3.0 מ' בחזיתות של 15 מ' ומעלה.
- עפ"י הוראות תכנית חפ/777, גובה מקסימלי יהיה 18.75 מ' מעל לפני קרקע ממוצעת.
- אופן חישוב שטח הבנייה לשטחי השירות יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/1400/שש.
- לפי תמ"א 23 קו הבניין מציר המסילה יהיה 150 מ'.
- לפי תמ"א 3/13/א' החלקה מהווה חלק מתא שטח מס' 108 במתחם מס' 6 "קמפוס הנמל", המסווג ברמה מתארית כאזור "עירוני מעורב".

בתחום אזור זה יותרו שימושים הכוללים: מסחר, תעסוקה, מלאכה נקייה, תיירות, מוסדות בריאות ורווחה, מוסדות להשכלה גבוהה, מוסדות ומבני ציבור, מוסדות תרבות, מגורים, שצ"פים, דרכים חניה ותשתיות.

בסעיף 6.3 לתקנון התכנית נקבעו תנאים להכנת תכנית מפורטת למתחם מתארי מס' 6.

הגובה המותר לבנייה יהיה עד 28 מ' מעל לפני הים, וניתן יהיה לחרוג נקודתית עוד 4 מ' לצורך מסתור למתקנים, חדרי מכונות ומדרגות, בכפוף להנחיית העירייה בנושאי שימור.

בסעיף 6.3ה לתקנון התכנית נקבע כי בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה יבוטל ייעוד אחסנה ובמקומו יותר ייעוד "עירוני מעורב".

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית 304-0449876 (חפ/777/י"א)</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25/09/2019, ובעיתונות מיום 01/11/2019</u>

<u>מטרת התכנית:</u>

שינוי ייעוד ושינוי הוראות בנייה על מנת לאפשר במקום מגורים, מסחר ומלונאות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- שינוי ייעוד קרקע מייעוד של אחסנה לייעוד של אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי) - מגורים, מסחר ומלונאות.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה תוך תוספת שטחי בנייה, שינוי הגובה מ-18.75 מ' ל-25.00 מ', שינוי התכסית מ-90% ל-100%, תוספת 50 חדרי מלון ו-27 דירות מגורים ושטחים למסחר.

עפ"י תשריט התכנית, החלקה הנדונה סווגה באזור "**עירוני מעורב**", ומהווה את תא שטח מס' 99, בשטח של 1,178 מ"ר. הדרך העוברת בחלקה הנדונה סומנה כזיקת הנאה.

<u>שימושים באזור עירוני מעורב:</u>

תא שטח 99 ישמש למגורים, מלונאות, מסחר ומשרדים.

<u>הוראות בינוי באזור עירוני מעורב:</u>

- חישוב שטחי בנייה: לפי טבלה 5.

- חישוב שטחי שירות: שטחי השירות יהיו עפ"י תכנית חפ/229/י/5 ותכנית חפ/1400/שש/3.

- קווי בניין: קווי בניין יהיו עפ"י גבולות המגרש המסומנים בתשריט. יותרו בליטות עד 1.20 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות בלבד.

- גובה המבנה: גובה מפלס גג המבנה לא יעלה על 25 מ'. מעל גובה זה תותר קומה טכנית שגובהה לא יעלה על 4 מ' בהתאם לקבוע בתמ"א 3/13/א והיא תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים כגון חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות, שירותים טכניים, בריכת מים ואנטנות. כמו כן, יותרו בה שימושים עיקריים כגון בריכה וחדר כושר שיהיו לכלל המשתמשים, ובתנאי שלא יהוו מטרד לדיירים. נושא זה ייבחן בשלב היתר בנייה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבנייה בקומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מכיוון החזית לים. קומת הגג תתוכנן ותעוצב כחזית חמישית.

- חומרי גמר: חומרי הציפוי של חזיתות המבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון אבן, קרמיקה, לוחות גרניט ולוחות אלומיניום, לאישור מהנדס העיר.

- <u>הוראות שימוש:</u>

- שימוש למגורים או למלונאות יתאפשר בקומה בשלמות בלבד כך שלא ניתן יהיה לערב שימושים באותה קומה. החלוקה לשימושים תיעשה בשלב היתר הבנייה.

- ייעוד האחסנה בהתאם למצב המאושר יבוטל בשימושים המותרים במגרש. יותר שימוש אחסנה לשימוש הקיים בלבד. ככל שהשימוש ישונה, השטח יוסב לשימוש מסחר, תעסוקה ומשרדים.

- המסחר יהיה בקומת הקרקע.

- גודל יח"ד לא יפחת מ-54 מ"ר. הגודל הממוצע ליח"ד במבנה יהיה 75 מ"ר.

- <u>טבלת זכויות והוראות בנייה באזור עירוני מעורב:</u>

שימוש	שטחי בנייה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	2600 (1)	1620 (2)			27	25 מ'	6 (3)	324
מלונאות (אכסון מלונאי)	1700	520 (4)			50			120
מסחר ותעסוקה	1306.5			310				

- <u>הערה ברמת הטבלה:</u>

- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת מתייחס לכל הייעודים. גם לאלה שאינם מיועדים למגורים, כלומר מלונאות, מסחר ומשרדים.
- קווי בניין לפי גבולות המגרש המסומנים בתשריט מצב מוצע.
- קו בניין מפסי הרכבת כ-44 מ'. קו בניין מכביש מס' 4 כ-44 מ' מציר הדרך שהינה דרך אזורית במקטע זה.

- <u>הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה:</u>

(1) שטח עיקרי בקומת הגג ישמש לחדר כושר, בריכה ושירותים נלווים.

(2) שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י/5 על כל שינוייה ועדכוניה.

(3) מעל קומה זו תותר קומה טכנית (קומת הגג) שלא תעלה על 4 מ' ותכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים. כמו כן, יותרו בה שימושים עיקריים כגון בריכה, חדר כושר ושירותים נלווים.

(4) שטח השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש על כל שינוייה ועדכוניה.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף תנועה של עיריית חיפה לעניין רחבת כיבוי אש ונגישות המתחם לרכב פריקה וטעינה.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- תנאי למתן היתר יהיה בחינת השפעות המסילה בכל ההיבטים הסביבתיים, כולל רעש, קרינה אלקטרומגנטית ורעידות ובתיאום עם רכבת ישראל ויישום מסקנות הבחינה לצורך מזעור השלכות אלו, לעת מתן היתר בנייה.
- תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הסדרה של הבנייה החורגת מגבול המגרש לתוך חלקה 13 בגוש 10889.
- היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

<u>זיקת הנאה:</u>

- זיקת הנאה לציבור לצמיתות ברכב, באופניים וברגל וכן למעבר כל התשתיות התת-קרקעיות - לא תותר חניית רכבים לאורך המעבר בין אגפי

המבנה - יירשם במשרדי רישום המקרקעין בשטח המסומן כדרך במפלס הקרקע בתחום מרכז עסקים ראשי.

- הרשות המקומית תהיה ראשית לבצע בתחום המעבר הנחת תשתיות בכפוף לכל דין.
- תנאי למתן היתר בנייה, תירשם הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור.
- תנאי למתן היתר אכלוס למבנה בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין כפי שמסומנת בתשריט ובנספח הבינוי.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. בתאריך 07/07/1957 ניתן היתר בניה מס' בנ' 56-1766, להקמה בניין הכולל מרתף (מקלט), קומת קרקע, קומת ביניים וקומה א'.

עפ"י תכנית היתר הבנייה, שטחי הבנייה בקומת הקרקע תוארו כמחסן, ושטחי הבנייה בקומה א' תוארו כאולם/משרד.

11.2. בתאריך 23/09/1959 ניתן היתר בניה מס' 56-1766, המהווה חידוש לרשיון מס' בנ' 1766/56 מתאריך 07/07/1957.

11.3. בתאריך 02/12/1960 ניתן היתר בניה מס' 1766/56/ג', להקמת בניין הכולל מרתף (מקלט), קומת קרקע, ביניים ו-א' (מצב סופי).

11.4. בתאריך 26/02/1967 ניתן היתר בניה מס' 1766/56/ה', להגדלת היציעים, התקנת נוחיות ושינויים פנימיים.

11.5. בתאריך 14/06/2011 ניתן היתר בניה מס' 007-1766-56, לשימוש חורג ממשרדים ואולם למלונית 24 חד' ל-5 שנים בלבד. עפ"י תכנית היתר הבנייה, שטח הקומה כ-864 מ"ר.

11.6. בתאריך 26/11/2013 ניתן היתר בניה מס' 09-1766-56, ללגליזציה לשינוי ייעוד המהווה שימוש חורג מאחסנה (למסחר) ולמעונות סטודנטים / מגורים ל-4 יח"ד קטנות בקומה אחת ושימוש חורג לחנויות וממ"ק בקומת הקרקע, תוך כדי ביצוע שינויים. השימוש החורג יוגבל לתקופה של 5 שנים בלבד.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 304-0449876 (חפ/777/י"א), קרי – 16/11/2019.

12.2. המימוש הינו מלא בדרך של מכר, לפי הסכם מכר מיום 24/02/2022.

<u>בחינת ההשבחה בגין אישורה של תכנית מס' 304-0449876 (חפ/777/י"א) – מועד קובע 16/11/2019</u>

12.3. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **הבינוי הקיים בחלקה** – המבנה המקורי בחלקה הוקם לפני כששים שנים. במשך שנים ניצבה הקומה העליונה בבניין במצב שלד, ולפני כשבע שנים שופצה קומה זו והוסבה לשמש כבית מלון/מלונית.
- **מהות ההשבחה** – תכנית 304-0449876 משנה את ייעוד הקרקע ומפרטת את זכויות הבנייה לשימושים החדשים.
- **אופן חישוב ההשבחה** – בשומת המשיבה אומצה המתודולוגיה לבחינת ההשבחה אשר נקבעה בהכרעת רינת וויס, מיום 11/11/2019, לנכס הידוע כגו"ח 10888/16, והממוקם ברחוב הנמל 16 בחיפה (להלן: "הכרעת וויס ברח' הנמל 16").
- במסגרת הכרעת וויס ברח' הנמל 16 נקבע כי הבניין שניצב על החלקה קיים בשני מצבי התכנון ושוויו מתקזז. את בחינת ההשבחה יש לערוך תוך השוואת הקרקע בשני מצבי התכנון. ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון כדלקמן:
  - <u>במצב החדש</u>, שווי הקרקע נקבע בהתאם לגישת החילוץ על בסיס עסקת מכר שבוצעה בתחום החלקה.
  - <u>במצב הקודם</u>, שווי הקרקע נקבע על בסיס שווי הקרקע במצב החדש, בכפוף למקדם הפחתה של 0.616678.
- **בית משותף** – בהתאם להסכם המצוי בתיק הבית המשותף, אשר מסדיר את הזכויות בין היחידות השונות בבניין, נקבע, בין היתר, כי "הבעלים של דירה מס' 6 יהיו רשאים לבנות מעל לדרך הפרטית הנזכרת בסעיף 3 לעיל וכן על הגג או בכל חלק הימנו, דירה או דירות נוספות בקומה אחת או בכמה קומות נוספות ולהצמיד לדירה או לדירות שיבנו כל חלק מהמבנה שיוקם לפי ראות עיניו".
- בהתאם לאמור, הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית 304-0449876 ומיועדות לניצול בתחום קומת המלונית הקיימת ובקומות העתידיות שייבנו מעל לקומה זו, שייכות לתת-חלקה 6.

- **חניה** – הובא בחשבון כי הוראות תכנית 304-0449876 מחייבות עמידה בתקן חניה. מאחר ולא ניתן לספק פתרון חניה בתחום החלקה, ולכן מימוש הזכויות העתידיות יהיה כרוך בתשלום כופר חניה.
- לעניין תקני חניה הרי שהחלקה נמצאת במרחק שאינו עולה על 300 מ' בקו אווירי מנתיבי המטרונית, ובהתאם לכך ממוקמת בתחום אזור א' בישוב עם מתע"ן.

<u>להלן תחשיב אומדן כופר חניה:</u>

מהות	ערכים
סה"כ מקומות חניה נדרשים למגורים	27 [5]
סה"כ מקומות חניה נדרשים למלון	13 [6]
סה"כ מקומות חניה לשימוש מסחרי	1
אומדן כופר חניה לשימוש עסקי (עיריית חיפה אזור 4)	₪ 8,000
מספר מקומות חניה	14
סה"כ	₪ 112,000
אומדן כופר חניה לשימוש מגורים (עיריית חיפה אזור 4)	₪ 6,000
מספר מקומות חניה	27
סה"כ	₪ 162,000
סה"כ	₪ 112,000
סה"כ אומדן כופר חניה	₪ 274,000

- **בניית חדש על ישן** – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בניית חדש על ישן.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לערכי שווי שלהלן:

שימוש	קומה	שווי
מסחר נלווה	קרקע	₪ 4,400 למ"ר מבונה
מלון	א'-ב'	₪ 131,000 לקרקע לחדר
מגורים	ג'-ה'	₪ 4,600 למ"ר מבונה
גג מגורים	גג	₪ 4,600 למ"ר x 0.3

- ערכי השווי הנ"ל נקבעו בהתבסס על עסקאות מכר שבוצעו בסביבה, בסמוך למועד הקובע, בנכסים הכוללים שימושים בעלי מאפיינים דומים, כמפורט להלן, וכן בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים.
- עקב מיעוט/היעדר נתוני השוואה למחירי קרקע בסביבה, נבחנו בעיקר עסקאות בנכסים בנויים בגישת השווי השיורי לצורך קביעת שווי למ"ר מבונה קרקע. הובא בחשבון כי גישה זו מבוססת על הנחות וככזו נוטה לצד הגבוה.

[5] תקן חניה למגורים באזור א' בישוב עם מתע"ן - מקום חניה אחד לדירה.
[6] תקן חניה למלון עירוני באזור א' בישוב עם מתע"ן - מקום חניה אחד לכל 4 יחידות אירוח.

- **<u>מגורים:</u>**

- <u>עסקאות השוואה:</u>

מהות	שווי מ״ר מבונה
ניתוח 11 עסקאות מכר דירות מגורים בדרך העצמאות 41	₪ 4,688
ניתוח 15 עסקאות מכר דירות מגורים ברחוב עין דור 11	₪ 4,514

שווי למ״ר מבונה למגורים בתחום החלקה, בהסתמך על שקלול נתוני ההשוואה:

כתובת	למ״ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לצפיפות	התאמה להיעדר חניה	התאמה לקומה	למ״ר מבונה מתואם
העצמאות 41	₪ 4,688	1.05	1.05	1.00	1.00	₪ 5,169
עין דור 11	₪ 4,514	1.10	1.10	0.85	0.85	₪ 3,946
שווי למ״ר מבונה מתואם בממוצע						₪ 4,557

- <u>הכרעת אוולין דודזון:</u>

בהכרעת אוולין דודזון, מיום 11/08/2022, לנכס הידוע כחלקה 29 בגוש 10888, הממוקם ברחוב הנמל 39 (להלן: ״הכרעת דודזון״), נקבע שווי של 4,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למגורים, למועד קובע 20/07/2019.

- <u>לסיכום:</u>

לאור המפורט לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקום החלקה הנדונה, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה לשטח עיקרי למגורים של 4,600 ₪ למ״ר (המגלם שטחי שירות).

- **<u>מסחר:</u>**

- <u>עסקה בקרקע בייעוד ל״מבנים ומוסדות ציבור״ ברחוב הנמל:</u>

בתאריך 18/09/2019 נערכה עסקה למכירת הזכויות בחלקות 18, 17 בגוש 10888, ברחוב הנמל 12, 14, תמורת 23.5 מיליון ₪.

על החלקות נשוא העסקה חלה תכנית חפ/777 ז׳, אשר סיווגה את החלקות כ״אזור למבנים ומוסדות ציבור״, המיועד להקמת מרכז אקדמי כולל משרדים ושטח מסחרי נלווה. החלקות מהוות חלק מתא שטח בשטח כולל של 3,610 מ״ר.

זכויות הבנייה המיוחסות לחלקות נשוא ההסכם כוללות שטח עיקרי של 6,516 מ״ר, ושטח שירות של 2,039 מ״ר.

להלן ניתוח של העסקה הנ"ל:

מהות	זכויות בנייה	מקדם שווי	שטח אקו'
זכויות בנייה לשטח עיקרי	6,516 מ"ר	1.00	6,516 מ"ר
זכויות בנייה לשטח שירות	2,039 מ"ר	0.50	1,020 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			7,536 מ"ר
התמורה			₪ 23,500,000
למ"ר מבונה אקו'			₪ 3,119
מקדם לשימוש מסחרי			1.40
שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר			₪ 4,366

- עסקאות מכר/ השכרה של נכסים מסחריים:

מהות	שווי מ"ר מבונה
עסקאות מכר של נכסים מסחריים	₪ 4,668
עסקאות השכרה של נכסים מסחריים / מחירי שכירות מבוקשים לנכסים מסחריים	₪ 3,944

שווי למ"ר מבונה למסחר בתחום החלקה, בהסתמך על שקלול נתוני ההשוואה:

מהות	למ"ר מבונה אקו' מתואם	מקדם לשווי אקו'	תרומה לשווי אקו'
עסקה קרקע ברחוב הנמל	₪ 4,366	0.45	₪ 1,965
מסחר ותיק	₪ 4,668	0.45	₪ 2,101
שכירות	₪ 3,944	0.10	₪ 394
סה"כ			₪ 4,460

- הכרעת דודזון:

בהכרעת דודזון נקבע שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, למועד קובע 20/07/2019.

- לסיכום:

לאור המפורט לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקום החלקה הנדונה, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה לשטח עיקרי למסחר של 4,500 ₪ למ"ר (המגלם שטחי שירות).

- **מלונאות:**

- בתאריך 05/12/2012 דווח כי נמכרו הזכויות במלון קראון פלזה חיפה, תמורת מחיר של כ-70 מיליון ₪. הרוכשת חברת מנו הולידייס. המלון כלל כ-120 חדרים, כך שעפ"י עסקה זו שווי חדר הינו כ-583,000 ₪ (על פי דיווח נוסף מחיר העסקה היה 67.5 מיליון ₪ תמורת 100 חדרים).

- בתאריך 10/03/2018 רכשה חברת פתאל החזקות את הזכויות במלון לאונרדו פלזה חיפה. עפ"י אתר רשות המסים מחיר העסקה היה 100 מיליון ₪. המלון כלל כ-187 חדרים. שטח בנוי מדווח היה 18,482 ₪. עפ"י עסקה זו שווי חדר הינו בגבולות של 535,000 ₪.

- בתאריך 25/07/2018 נמכרו הזכויות בנכס המהווה את תת-חלקות 10/1, 10/8 ו-10/13 בגוש 10819. הנכס ממוקם בכתובת יונתן 10 בשכונת בת גלים בחיפה, ומשמש כ"מלון בוטיק בת גלים". שווי הנכס בשלמותו נקבע ל-6.075 מיליון ₪. השטח המדווח במ"ר היה 320 מ"ר. עפ"י הבקשה להיתר, שטח הבנייה הקיים הינו 347.99 מ"ר. מספר החדרים הקיים - 12. עפ"י עסקה זו שווי חדר בגבולות של 506,000 ₪.

- עפ"י הסכם שכירות מתאריך 09/02/2017, הושכרה מלונית הממוקמת במרכז הכרמל ומונה כ-19 חדרים, תמורת דמ"ש המשקפים כ-4,210 ₪/חדר/חודש.

- עפ"י סקר באתר booking מחודש יולי 2019 מחירי הלינה ללילה לחדר במלונות קיימים בחיפה באזור שכונת בת גלים והעיר התחתית (מלון בוטיק בת גלים, סי פרל בת גלים, סי פלאזה בת גלים, אמריקן קולוני חיפה) היו בתחום של 400 ₪ - 800 ₪ לחדר ללילה.

- <u>קביעת שווי קרקע לחדר למלון</u>:

  - עפ"י חילוץ שווי הקרקע בעסקה מיום 25/07/2018 שלעיל:

שווי חדר לבית מלון:	<u>₪ 6,075,000</u> 12 חדרים =	₪ 506,000
בהפחתת רווח יזמי 15%		₪ 440,000
בהפחת עלויות בנייה	30 מ"ר x ₪ 9,000 =	<u>(-) ₪ 270,000</u>
סה"כ קרקע לחדר		₪ 170,000

  - קביעת שווי קרקע לחדר כאחוז מהפדיון:

פדיון שנתי לחדר: 650 ₪/לחדר ללילה x 365 ימים x 0.70 =		₪ 166,075
		<u>x 6%</u>
דמ"ש לקרקע כאחוז מהפדיון		₪ 9,965
היוון לצמיתות לפי 8%	<u>₪ 9,965</u> 0.08 =	₪ 124,562

- <u>הכרעת בועז קוט:</u>

בהכרעת בועז קוט, מיום 19/03/2020, לנכס הידוע כחלקה 14 בגוש 11750 הממוקם ברחוב עפרון 9, נקבע שווי של 146,400 ₪ לקרקע לחדר מלון (חדר בשטח של 38 מ״ר), למועד קובע 20/03/2019.

- <u>לסיכום:</u>

לאור המפורט לעיל, בהתאמה לשטח חדר של 34 מ״ר, הובא בחשבון שווי קרקע לחדר למלון של 131,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

קומה	שימוש	שטח במ״ר / מספר חדרים	שווי למ״ר / לחדר	מקדם שימוש	סה״כ
קרקע	מסחר נלווה	30.00	₪ 4,400	0.50	₪ 66,000
א׳	מלון	25.00	₪ 131,000	1.00	₪ 3,275,000
ב׳	מלון	25.00	₪ 131,000	1.00	₪ 3,275,000
ג׳	מגורים	800.00	₪ 4,600	1.00	₪ 3,680,000
ד׳	מגורים	800.00	₪ 4,600	1.00	₪ 3,680,000
ה׳	מגורים	800.00	₪ 4,600	1.00	₪ 3,680,000
גג	מגורים	200.00	₪ 4,600	0.30	₪ 276,000
סה״כ					₪ 17,932,000
מקדם לאילוצי בנייה חדש על ישן					0.80
סה״כ השווי במצב חדש					₪ 14,345,600
מקדם הפחתה למצב קודם					0.6167
סה״כ השווי במצב קודם					₪ 8,846,932
סה״כ השווי במצב חדש					₪ 14,345,600
סה״כ ההשבחה הגולמית					₪ 5,498,668
אומדן כופר חניה					₪ 274,000
סה״כ ההשבחה					₪ 5,224,668

12.4. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- **טענת סף** – הנכס הנדון מהווה את תתי-חלקה 1, 3 ו-6 אליה צמוד גג הבניין בשלמות, לרבות זכויות הבנייה העתידיות. כ-7 שנים לפני המועד הקובע ניתן היתר בנייה להקמת קומה א׳ מלאה על גבי הגג המקורי של הבניין, כאשר קומה זו מהווה חלק אינטגרלי מהנכס הנדון. תוספת בנייה זו טרם עודכנה בתיק הבית המשותף.
- יחד עם זאת, מחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י אינג׳ יוסי שירן - מהנדס הבניין, מיום 10/03/2023 (להלן: ״חוו״ד הנדסית מטעם המבקשת״), עולה כי במסגרת הקמתה של קומה א׳, הבניין עבר שיפוץ מקיף, לרבות חיזוק בפני רעידות אדמה, וזאת, בין היתר, ע״י הוספת עמודי תמך שפלשו למגרש הגובל (חלקה 62 בגוש 10889). כמו כן,

עמודי התמך הללו בנויים לכל אורך הקיר של האגף המערבי וכפועל יוצא מכך אינם ניתנים להסרה ואף מהווים כחלק אינטגרלי משלד הבניין.

- אולם, מהאמור בסעיף 6.7 (2) להוראות התכנית עולה כי אחד מהתנאים למתן היתר בנייה הינו הצורך בהסדרת חריגת הבנייה שבוצעה במגרש הגובל (חלקה 62 בגוש 10889). כמו כן, בהסתמך על חוו"ד הנדסית מטעם המבקשת, חריגת הבנייה שבוצעה אינה ניתנת להסדרה היות ומדובר בעמודי תמך המהווים חלק אינטגרלי משלד הבניין הנדון.

- **לחלופין**, ככל וטענת הסף הנ"ל תדחה, יש לראות בתנאי למתן היתר המפורט בסעיף 6.7 (2) להוראות התכנית בנוגע לצורך בהסדרת חריגת הבנייה שבוצעה במגרש הגובל, כמטלה תכנונית הנובעת באופן ישיר מהוראות התכנית ובאותה נשימה הסדרתה כרוכה בעלות כלכלית גבוהה, ובהתאם לכך, בעת חישוב אומדן גובה ההשבחה יש להפחית את עלותה הכלכלית במלואה (עפ"י תקופת דחייה של 10 שנים, בשיעור היוון של 7%).

- לשיטת שמאי המבקשת, עמדתם הנ"ל נתמכת בגישה שנקטה הח"מ בהכרעתה לנכס הידוע כחלקה 2 (ארעית) בגוש 30891 (ארעי), והממוקם ברחוב מחג'ראת עתמה, בשכונת עיסאוויה בירושלים, בה נקבע "**(...) במסגרת הוראות תכנית 6879 כתנאי למתן היתר בנייה, נקבע בהוראות התכנית כדלקמן (...)**".

- כמו כן, בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין במצב חדש במסגרת רע"א 14/147 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ**, מיום 31/12/2014 (פורסם בנבו), וקבע: "**<u>מאחר שעסקינן, במקרה הנדון, בעלויות הנובעות מהתכנית, הובאה בחשבון הפחתה</u> בגין עלות עקירת עצים ועלות הריסה.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

שמאי המשיבה השיב כי הבניין הניצב על החלקה עבר שיפוץ מקיף לרבות חיזוק בפני רעידות אדמה. במסגרת זו נוספו עמודי תמך שככל הנראה פלשו למגרש גובל. עמודי תמך אלה מהווים חלק אינטגרלי משלד הבניין הנדון. בהמשך, בתחום החלקה הגובלת ממערב, שבתחומה בוצעה "הבנייה הפולשת", הוקם בניין חדש בקו בניין אפס לבניין הנדון באזור הבנייה המיועדת להסדרה. לגישתו, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין שטח הבנייה המצריך הסדרה. אין כל מניעה בביצוע ההסדרה הנדרשת, ועלות ההסדרה של חריגת בנייה זו הינה זניחה.

- **שווי המחוברים בשני מצבי התכנון, לרבות השימוש הטוב והיעיל** –

- <u>לעניין שווי המחוברים בשני מצבי התכנון</u> –

- ערב אישור תכנית 304-0449876 הבניין מיצה את מלוא זכויות הבנייה הנובעות מכוח תכניות בניין עיר תקפות.

- כמו כן, כ-7 שנים לפני המועד הקובע ניתן היתר בנייה ע"י הוועדה המקומית אשר במסגרתו הבניין עבר שיפוץ מקיף, לרבות חיזוקו בפני רעידות אדמה. כתימוכין למצבו הפיזי הטוב ערב המועד הקובע, לרבות עמידותו בפני רעידות אדמה הפנה לחוו"ד הנדסית מטעם המבקשת.
- לאור האמור, שמאי המבקשת אימצו את גישת שמאי המשיבה לפיה שווי המחוברים הבנויים בפועל מתקזז בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה השיב כי התחשיב שנערך בשומתו התבסס על מלוא זכויות הבנייה המפורטות בתקנון התכנית המהווה את המצב התכנוני החדש. ככל שלא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה, יש להביא זאת בחשבון בקביעת ההשבחה. התחשיב המופיע בשומתו מביא בחשבון כי הזכויות לשטח עיקרי מגלמות שטחי שירות.

- <u>לעניין "השימוש הטוב והיעיל" בשני מצבי התכנון</u> –
- היות ושווי המחוברים מתקזז בשני מצבי התכנון כמפורט לעיל, נובע מכך כי השימוש הטוב והיעיל "במצב החדש" לצורך מימוש זכויות הבנייה הנובעות מכוח תכנית 304-0449876 יכול להיעשות במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה" בלבד, זאת בדומה לאמור בשומת הוועדה.
- בשולי הדברים העיר כי קיימת הסכמה בים הצדדים לעניין שווי המחוברים ו/או "השימוש הטוב והיעיל" בשני מצבי התכנון, אשר נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בסביבת הנכס הנדון, כדלהלן:
  - הכרעת דודזון.
  - הכרעת וויס ברח' הנמל 16.
  - הכרעת רינת וויס שנערכה לנכס הידוע כחלקות 17, 18 בגוש 10888, הממוקם ברחוב הנמל 12-14 (להלן: "הכרעת וויס ברח' הנמל 12-14").
- **מצב קודם** – שמאי המבקשת הסכימו עם הגישה בה נקט שמאי המשיבה לאומדן שווי המצב הקודם, לפיה שווי המצב הקודם ייגזר עפ"י מקדם של 0.616678 משווי המצב החדש. לטענתם, הגישה האמורה נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים שנערכו בסביבת הנכס הנדון (הכרעת דודזון; הכרעת וויס ברח' הנמל 16; הכרעת וויס ברח' הנמל 12-14).
- **זכויות הבנייה במצב החדש לרבות אופן התפלגות השטחים ומס' הקומות** –
- **זכויות בנייה למגורים** – תכנית 304-0449876 מעניקה זכויות בנייה למגורים בשטח של 2,600 מ"ר נטו. כעולה משומת המשיבה, זכויות הבנייה הללו ימומשו ע"י הקמתן של 3 קומות מגורים טיפוסיות בשטח של 800 מ"ר נטו + קומת גג

חלקית בשטח של 200 מ״ר נטו (המשמשת לשירותים נלווים כגון: בריכה, חדר מכונות, חדר טכני, חדר כושר, חדר שירות לספא וכיו״ב), קרי, סה״כ 2,600 מ״ר נטו.

- אולם לאור תכסית הבינוי הקיימת בפועל, מגבלת קווי הבניין, העובדה כי הבניין בנוי בקיר ״0״ עם הבניינים המצויים בתחום החלקות הגובלות, ריבוי בעלי הזכויות של יתר תתי-החלקה וכיו״ב, אפשרות מימוש זכויות הבנייה המפורטת בשומת המשיבה אינה אפשרית במקרה הנדון, הן מבחינה תכנונית והן מבחינה קנייניות.

- יחד עם זאת, מהפרוגרמה תכנונית שנערכה ע״י אדריכל הפרויקט, משרד ״מאייר אדריכלים״ שערך את תכנית 304-0449876 על נספחיה (להלן: ״הפרוגרמה התכנונית״), עולה כי מימוש זכויות הבנייה המקסימלי למגורים יכול להיעשות במסגרת הקמתן של 3 קומות מגורים חדשות, כאשר שטחה של כל קומה הינו 647.44 מ״ר נטו.

- לפיכך, שמאי המבקשת טענו כי בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מימוש זכויות הבנייה למגורים במצב החדש לרבות אופן התפלגות השטחים ומספר הקומות בהתאם למופיע בפרוגרמה התכנונית.

- <u>חישוב שטח ״פלדלתי״</u> – מעיון הן בתשריט הפרוגרמה התכנונית והן בנספח הבינוי של התכנית הנדונה, עולה כי השטח המוצע של כל יח״ד אינו כולל שטח ממ״ד, כאשר פתרון הג״א ייעשה ע״י הקמת ממ״קים בכל קומות מגורים.

- שמאי המבקשת ציינו כי משיחה טלפונית שנערכה עם האדריכל אריה מאייר ביום 12/06/2023 עולה כי הקמת ממ״דים בבניין הנדון מצריכה לבצע הקמה והחדרה של קירות ועמודי תמך אשר יבואו על חשבון שטחים עיקריים בנויים של מספר תתי-חלקה הנמצאות בבעלות שונה, בעוד תוספת זכויות הבנייה במצב החדש משויכת באופן קנייני לנכס הנדון, ולפיכך, פעולה תכנונית זו אינה אפשרית וכפועל יוצא מכך פתרון הג״א ייעשה ע״י הקמת ממ״קים בכל קומת מגורים.

- בסיכומו של דבר, מאחר וכל קומת מגורים מכילה ממ״קים, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי מימוש זכויות הבנייה המקסימלי למגורים יחושב במונחי ״נטו״ (קרי, שטח עיקרי), כל זאת בשים לב כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות.

- **זכויות בנייה למלונאות ומסחר** – שמאי המבקשת אימצו את גישת שמאי המשיבה בנוגע לאופן מימוש זכויות הבנייה למלונאות ולמסחר במצב החדש, לרבות אופן התפלגות השטחים ומספר הקומות.

- **חוסר כדאיות כלכלית להקמתה של קומת הגג במצב החדש** – שמאי המבקשת ציינו כי בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובא בחשבון שבמצב החדש ניתן להקים קומת גג בשטח של 200 מ״ר עפ״י מקדם אקו׳ בשיעור של 30%, זאת בהתבסס על השימושים והתכליות המתאפשרים לעשות בקומה זו בהתאם להוראות התכנית.
- מעיון בהוראות התכנית (הערה מס׳ 5 לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע) עולה כי עסקינן בקומה טכנית אשר תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים. כמו כן, יותרו בה שימושים נלווים כגון: בריכה, חדר כושר וכיו״ב.
- מעיון הן בתשריט הפרוגרמה התכנונית והן בנספח הבינוי של התכנית הנדונה ניתן להבחין כי השטחים העיקריים המיוחסים לקומת הגג מבוקשים עבור שימושים נלווים כגון: בריכה, חדר מכונות, חדר טכני, חדר כושר, חדר שירות לספא וכיו״ב, ולפיכך, מדובר בקומת גג טכנית שבמבחן המציאות קונה מרצון יביא בחשבון ששוויה הכלכלי נמוך או לכל הפחות זהה לעלות הקמתה עקב עלויות הבנייה הנוספות שנדרשות, לרבות ההכנות הקונסטרוקטיביות.
- לשיטת שמאי המבקשת, עמדתם הנ״ל נתמכת בהכרעת דודזון, בה נקבע כי עלות בניית השטחים המשותפים בקומת הגג עולה על התועלת מבנייתם או זהה לה.
- בסיכומו של דבר, בתחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון את השטח (עיקרי + שירות) המיוחס לקומת הגג עקב חוסר כדאיות כלכלית בגין הקמתה.

שמאי המשיבה השיב כי קומת הגג מהווה חלק מזכויות הבנייה הקיימות עפ״י תכנית 304-0449876, וסבירות הקמתה זהה לסבירות ניצול יתר זכויות הבנייה הקיימות במצב החדש. בהתחשב במיקום הבניין בחזית ראשונה לים עם נוף פתוח, וזאת להבדיל מהנכס שנכלל בהכרעת דודזון, הרי שזכויות הבנייה בקומת הגג בנכס הנדון הן בעלות ערך כלכלי.

- **עלויות חיזוק עודפות** –

- **מצב קודם** – ערב מועד אישורה של תכנית 304-0449876, הבניין הנדון מיצה את מלוא זכויות הבנייה הנובעות מכוח תכניות בניין עיר תקפות.
- כמו כן, כ-7 שנים לפני המועד הקובע ניתן היתר בנייה ע״י הוועדה המקומית אשר במסגרתו הבניין עבר שיפוץ מקיף, לרבות חיזוקו בפני רעידות אדמה. כתימוכין למצבו הפיזי הטוב ערב המועד הקובע, לרבות עמידותו בפני רעידות אדמה הפנה לחוו״ד הנדסית מטעם המבקשת.
- לאור האמור, אין צורך להביא בחשבון במצב הקודם הפחתה בגין עלויות חיזוק.
- **מצב חדש** – מימוש זכויות הבנייה מכוח תכנית 304-0449876 ייעשה ע״י בינוי של קומות נוספות על גבי קומות קיימות. אולם, בהתבסס על חוו״ד הנדסית

מטעם המבקשת, אין ביכולתה של הקונסטרוקציה הקיימת לשאת בעומסים שייווצרו עם הקמתן של קומות נוספות, על אף כמה וכמה לעמוד בפני רעידות אדמה, לפיכך, עם בינוי הקומות הנוספות יתעורר הצורך לבצע חיזוק נוסף הכרוך בעלות כלכלית גבוהה של כ-4,000,000 ₪ (כמפורט בחוו"ד הנדסית מטעם המבקשת).

- לאור האמור, יש צורך להביא בחשבון במצב החדש הפחתה בגין עלויות חיזוק נוספות. עלויות החיזוק העודפות יופחתו משווי המצב החדש ולא מסך ההשבחה, זאת בהסתמך על הכרעת דודזון.

שמאי המשיבה השיב כי הבניין הניצב על החלקה עבר שיפוץ וחיזוק בפני רעידות אדמה. חזקה על הבעלים כי במועד ביצוע שיפוץ זה חוזק הבניין כך שיוכל לשאת תוספת קומות נוספות, בהתחשב בעובדה כי גם במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות במקום מבנה בגובה של 18.75 מ' (כ-6 קומות). בהתחשב בכך שהבניין הנדון חוזק כ-7 שנים לפני המועד הקובע, ובכך שבמצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות בתחום החלקה בניין בן 6 קומות, הרי שככל שקיימות עלויות חיזוק נוספות הרי שהן הובאו בחשבון בשומתו במסגרת ההפחתה של 20% לאילוצי בניית חדש על ישן, המהווים בפועל כ-3.58 מיליון ₪.

לפיכך, לשיטת שמאי המשיבה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת של 4 מיליון ₪ בגין עלויות חיזוק.

כתמיכה, התקבלה חוו"ד הנדסית מטעם המשיבה, מיום 08/10/2023, שנערכה ע"י אינג' יוסף שולץ (להלן: "חוו"ד הנדסית מטעם המשיבה"), הכוללת בחינת העלויות העודפות המפורטות בכתב כמויות מטעם המבקשת מיום 19/03/2023, המתייחס ל"עלויות הנוספות" לעבודות ההנדסיות בקומות הקיימות של המבנה הקיים. בחוו"ד הנדסית מטעם המשיבה נקבע כי העלות העודפת הנכונה בגין הסעיפים שפורטו לעיל עומדת על 1,303,000 ₪, ומאחר ובוודאות יהיה ניצול של חלק מהאלמנטים החדשים (כמו שימוש ביסודות החדשים או בקירות הבטון החדשים) יש לנכות מהסכום הנ"ל לפחות 20% ולהעמיד את העלות העודפת על 1,042,400 ₪ בתוספת מע"מ.

- **מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן** – שמאי המבקשת אימצו את גישת שמאי המשיבה בנוגע למימוש זכויות הבנייה במצב החדש מכוח תכנית 304-0449876 אשר ייעשה ע"י בינוי של קומות נוספות על גבי קומות קיימות, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין "בינוי חדש על ישן" של 0.8 (מגלם הפחתה בשיעור של 20%).
- לטענת שמאי המבקשת, ההפחתה הנדרשת בגין עלויות חיזוק עודפות אינה חופפת את ההתאמה הנדרשת בגין בינוי חדש על ישן, קרי, יש לראות כל הפחתה והתאמה כעומדת בפני עצמה.

- ההפחתה הנדרשת בגין "עלויות חיזוק עודפות" מתבססת על חוו"ד הנדסית מטעם המבקשת הכוללת כתב כמויות מפורט. הפחתה זו מביאה בחשבון, בין היתר, את הפרמטרים הבאים:
  - עלויות החיזוק הנדרשות, כגון: תוספת קירות ועמודי תמך, קורות חיזוק, הריסת פתחים לקירות ועמודים, תוספת של חפירה ובטון ליסודות וכיו"ב.
  - עבודות תיקוני טיח.
  - עבודות תיקוני ריצוף.
- לעומת זאת, ההתאמה הנדרשת בגין "בינוי חדש על ישן" מביאה בחשבון, בין היתר, את הפרמטרים הבאים:
  - העתקת מתקנים טכניים (כגון: דודי שמש, אנטנות וכיו"ב) המצויים בקומת הגג הקיימת לקומת הגג החדשה מאחר ונבנו קומות נוספות.
  - מורכבות תכנונית עקב הצורך בהתאמה של הבינוי החדש לבינוי הקיים בפועל.
  - מורכבות עיצובית/ארכיטקטונית עקב הצורך בהתאמה של הבינוי החדש לבינוי הקיים בפועל.
- לאור האמור, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות חיזוק עודפות, לצד התאמה נדרשת בגין בינוי חדש על ישן עפ"י מקדם של 0.8. ההפחתה בגין "בינוי חדש על ישן" תתבצע משווי "המצב החדש" ולא מסך ההשבחה.
- לעניין מקדם ההפחתה הנדרש במצב הקודם בגין בינוי חדש על ישן, הבהירו שמאי המבקשת כי הפחתה זו אינה מתקזזת בין שני מצבי התכנון היות והשימוש הטוב והיעיל של הבניין הנדון במצב הקודם הינו עפ"י מצב הבינוי הקיים בפועל, זאת מאחר ומוצו מלוא זכויות הבנייה, כפי שעולה גם משומת המשיבה.

  שמאי המשיבה השיב כי בהתחשב במאפייני הבניין הניצב על החלקה, הרי שמקדם הפחתה של 0.80 המופיע שנקבע בשומת המשיבה לעניין בינוי חדש על ישן מביא בחשבון גם את הצורך בחיזוק עבור אפשרות להקמת קומות נוספות מעבר למותר במצב התכנוני הקודם.
- **הפסד רכיב בנייה קיימת של שטחים עיקריים במצב החדש** – מימוש זכויות הבנייה מכוח תכנית 304-0449876 ייעשה ע"י בינוי של קומות נוספות על גבי קומות קיימות. בהתבסס על חוו"ד הנדסית שנערכה ע"י אינג' יוסי שירן, אין ביכולתה של הקונסטרוקציה הקיימת לשאת בעומסים שייווצרו עם הקמתן של קומות נוספות, על אף כמה וכמה לעמוד בפני רעידות אדמה, לפיכך, עם בינוי הקומות הנוספות במצב החדש יתעורר הצורך לבצע חיזוק נוסף שייעשה באמצעות הקמה והחדרה של קירות

ועמודי תמך אשר יבואו על חשבון שטחים עיקריים בנויים של מספר תתי-חלקה הנמצאות בבעלות שונה בסך של 42.09 מ״ר בכל אחת משלוש הקומות הקיימות.

- לשיטת שמאי המבקשת, עמדתם הנ״ל נתמכת בגישה שנקטה הח״מ בהכרעתה לנכס בחלקה 57 בגוש 30557 (מגרש מס׳ 1 עפ״י תכנית 0264275-101), הממוקם בשכונת שועפאט בירושלים (להלן: ״הכרעת הח״מ בחלקה 57״).

- <u>לעניין אופן חישוב ההפסד הכלכלי</u> – עפ״י מצב הרישוי המאושר בפועל ערב מועד אישור תכנית 304-0449876 שלוש הקומות הקיימות בבניין הנדון משמשות למשרדים (בהנחה כי תוקפו של השימוש החורג פג). בהינתן שווי מ״ר בנוי למשרדים נכון למועד הקובע בסך של 10,000 ₪, לצד הפסד רכיב בנייה קיימת בכל קומה של 42.09 מ״ר עיקרי, מתקבל אפוא הפסד כלכלי בסך של 1,262,700 ₪[7].

שמאי המשיבה השיב בתשובת המשיבה למסמכי שמאי המבקשת כי לא נמסרו מסמכים המעידים על כך שחיזוק הבניין יבוא על חשבון שטחים עיקריים בנויים המצויים בבעלות שונה בבניין, ולכן אין מקום לקבל את טיעון שמאי המבקשת כי מדובר בהפסד כלכלי של 1,272,700 ₪ בגין רכיב של הפסד שטחי בנייה קיימים, כנטען בשומת. בהמשך לתשובה הנ״ל, לאחר קבלת חוו״ד הנדסית מטעם המבקשת, הועברה חוו״ד הנדסית מטעם המשיבה.

- **מקדם הפחתה בגין אילוצי בנייה** – לשיטת שמאי המבקשת, לאור מיקום החלקה בסביבת בינוי צפופה אשר בתחומה מצויים מבנים רבים המיועדים לשימור, לצד זאת שהנגישות אליה מתבצעת דרך רחובות פנימיים צרים וחד-סטריים, ולצד זאת שהבניין בנוי בקו בניין ״0״ משני צדדיו וכפועל יוצא מכך קיימת נגישות מוגבלת הן לחזית והן לעורף הבניין[8], בעת מימוש זכויות הבנייה מכוח תכנית 304-0449876 במצב החדש תחול התייקרות בעלויות הבנייה.

- לשיטת שמאי המבקשת, עמדתם הנ״ל נתמכת בגישה שנקטה הח״מ בהכרעתה לנכס בחלקה 41 בגוש 30153, הממוקם ברחוב שושנה פוליאקוב 3, בשכונת קרית משה בירושלים (להלן: ״הכרעת הח״מ בחלקה 41״).

- לאור האמור, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה משווי המצב החדש בגין אילוצי בנייה עפ״י מקדם של 0.95 (מגלם הפחתה בשיעור של 5%), בהסתמך על הכרעת הח״מ בחלקה 41.

- לעניין מקדם ההפחתה הנדרש במצב הקודם בגין אילוצי הבנייה, הבהירו שמאי המבקשת כי הפחתה זו אינה מתקזזת בין שני מצבי התכנון היות והשימוש הטוב

[7] 1,262,700 ₪ = 10,000 ₪ שווי מ״ר בנוי למשרדים x 3 קומות x 42.09 מ״ר גריעת שטחים עיקריים בנויים בכל קומה.
[8] שמאי המבקשת ציינו כי הכביש הפנימי שעובר מתחת לבניין הנדון אינו מאפשר מעבר לכלי עבודה כבדים (כגון: משאיות בטון וקידוח, מחפרונים וכיו״ב) עקב מגבלת גובה.

והיעיל של הבניין הנדון במצב הקודם הינו עפ"י מצב הבינוי הקיים בפועל, זאת מאחר ומוצו מלוא זכויות הבנייה, כפי שעולה גם משומת המשיבה.

שמאי המשיבה השיב כי הבניין הניצב על החלקה אינו שונה מבניינים אחרים בסביבה, וככל שקיימים אילוצי בנייה הרי שהם מגולמים בשווי למ"ר מבונה במקום, ולפיכך, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין אילוצי בנייה.

- **מקדם התאמה למגורים בגין עירוב שימושים** – לטענת שמאי המבקשת, במצב החדש, הוראות תכנית 304-0449876 מעניקות זכויות בנייה למלונאות בסך של 1,700 מ"ר עיקרי + 520 מ"ר שטחי שירות, לרבות זכויות בנייה למסחר ותעסוקה בסך של 1,306.5 מ"ר עיקרי. בנוסף, קומה א' משמשת את עמותת "הדרך" שמפעילה בתחומה מרכז שיקומי לגמילה מסמים.

- לגישת שמאי המבקשת, לאור גידול עירוב השימושים בבניין בין שני מצבי התכנון, לצד נתוני ההשוואה שעל בסיסם נגזרו ערכי השווי, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון התאמה למגורים בגין עירוב שימושים לפי מקדם 0.9 (מגלם הפחתה בשיעור של 10%), זאת בהסתמך על הכרעת הח"מ בחלקה 41 והכרעת הח"מ בחלקה 57.

שמאי המשיבה השיב כי ערכי השווי למגורים שנקבעו בשומתו מבוססים על נתונים שמקורם בנכסים הכוללים כבר עירוב שימושים, ולכן השווי למ"ר מבונה כבר מגלם הפחתה לעירוב שימושים, ולפיכך, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת לערכי השווי שנקבעו בשומתו בגין עירוב שימושים.

- **מקדם הפחתה בגין מרכיב המושע** – לשיטת שמאי המבקשת, עם בינוי הקומות הנוספות במצב החדש יתעורר הצורך לבצע חיזוק נוסף שייעשה באמצעות הקמה והחדרה של קירות ועמודי תמך אשר יבואו על חשבון שטחים עיקריים בנויים של מספר תתי-חלקה הנמצאות בבעלות שונה, בעוד שתוספת זכויות הבנייה במצב החדש משויכת באופן קנייני לנכס הנדון, ולפיכך, היות ולא ניתן להכריח את בעלי הזכויות לאפשר ביצוע הפעולה האמורה, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות משפטית זו.

- מעיון בנספח הבינוי של תכנית 304-0449876 עולה כי במצב החדש קומה ב' תכיל 24 חדרי מלונית, בעוד שקומות ג, ד' ו-ה' יכילו 27 יח"ד (9 יח"ד בכל קומה), ולפיכך, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין המורכבות המשפטית הנובעת מגידול במספר בעלי הזכויות בין שני מצבי התכנון.

- לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב המושע של 0.9 (מגלם הפחתה בשיעור של 10%).

שמאי המשיבה השיב בתשובת המשיבה למסמכי שמאי המבקשת כי הבניין הניצב על החלקה נרשם כבית משותף, וקיימת חלוקה קניינית של היחידות הנמצאות

בבניין. זכויות הבנייה הנוספות שייכות לנכס הנדון ללא שותפות עם בעלים אחרים. וכן, כאמור, לא הוצג דו"ח המעיד על כך שהחיזוק האפשרי היחידי הינו על חשבון יחידות בבעלות אחרת בבניין, ולפיכך, אין מקום להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין בעלות במושע. בהמשך לתשובה הנ"ל, לאחר קבלת חוו"ד הנדסית מטעם המבקשת, הועברה חוו"ד הנדסית מטעם המשיבה.

- **כופר חניה** – שמאי המבקשת אימצו את ההפחתה שנקבעה בשומת המשיבה בגין מרכיב כופר החניה בסך של 274,000 ₪.
- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת אימצו את ערכי השווי למסחר נלווה ומלונאות שנקבעו בשומת המשיבה, וטענו לשווי למגורים דומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה, כלהלן:

שימוש	קומה	ערכי שווי	הבהרות
מסחר נלווה	קרקע	4,400 ₪ למ"ר מבונה	השווי נקבע בהתאם לשומת המשיבה
מלון	א'-ב'	131,000 ₪ לקרקע לחדר	
מגורים	ג'-ה'	4,500 ₪ למ"ר מבונה	השווי נקבע בהתאם להכרעת דודזון

- ערכי השווי הנ"ל הינם ערכים גולמיים למ"ר מבונה / קרקע לחדר לפני מתן הפחתות ו/או התאמות.
- להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב חדש						
קומה	שימוש	שטח סחיר (נטו) / מס' חדרים	שווי מ"ר מבונה / שווי חדר	מקדם אקו'	מקדם התאמה למגורים בגין עירוב שימושים	סך השווי הכלכלי
קרקע	מסחר נלווה	30.00 מ"ר	4,400 ₪	0.5	1.0	66,000 ₪
א'	מלונאות (אחסון מלונאי)	25.00 חדרים	131,000 ₪	1.0	1.0	3,275,000 ₪
ב'		25.00 חדרים	131,000 ₪	1.0	1.0	3,275,000 ₪
ג'	מגורים	647.44 מ"ר	4,500 ₪	1.0	0.9	2,622,132 ₪
ד'		647.44 מ"ר	4,500 ₪	1.0	0.9	2,622,132 ₪
ה'		647.44 מ"ר	4,500 ₪	1.0	0.9	2,622,132 ₪
סה"כ השווי הגולמי במצב החדש						14,486,446 ₪
הפחתה בגין מטלה ציבורית (עפ"י תקופת דחייה של 10 שנים, בשיעור היוון של 7%)						0.51
מקדם התאמה בגין בינוי חדש על גבי בינוי קיים						0.80
מקדם הפחתה בגין אילוצי בנייה						0.95
תחשיב ביניים						5,596,772 ₪
הפסד בגין רכיב בנייה קיימת של שטחים עיקריים בנויים						- 1,262,700 ₪
הפחתה בגין עלויות חיזוק עודפות						- 4,000,000 ₪
סה"כ השווי במצב החדש לאחר התאמות ו/או הפחתות נדרשות						334,073 ₪

מצב קודם	
מהות	ערכים
סה"כ השווי במצב החדש לאחר התאמות ו/או הפחתות נדרשות	₪ 334,073
מקדם דחייה	0.616678
שווי המצב הקודם	₪ 206,015
שווי המצב החדש	₪ 334,073
גובה השבחה גולמית	₪ 128,057
מקדם הפחתה בגין מרכיב המושע	0.9
תחשיב ביניים	₪ 115,251
כופר חניה	₪ 274,000
השבחה	שלילית

<u>הכרעה</u>

12.5. תכנית מס' 304-0449876 (חפ/777/י"א), מהווה תכנית נקודתית, החלה על שטח של 1.98 ד', הכולל: מגרש מס' 99 הנדון, בשטח של 1.175 ד' ובייעוד "עירוני מעורב", ומגרשים מס' 102 ו-102, בשטח כולל של 0.805 ד' ובייעוד "דרך מאושרת". מטרת התכנית היא שינוי ייעוד ושינוי הוראות בנייה על מנת לאפשר במקום מגורים, מסחר ומלונאות, ועיקר הוראותיה הן שינוי ייעוד קרקע מייעוד של אחסנה לייעוד של אזור עירוני מעורב (מרכז עסקים ראשי) - מגורים, מסחר ומלונאות; קביעת שימושים מותרים; וקביעת זכויות והוראות בנייה תוך תוספת שטחי בנייה, שינוי גובה, שינוי תכסית ותוספת 50 חדרי מלון, 27 דירות מגורים ושטחים למסחר.

12.6. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 304-0449876, לרבות בנוגע לנושאים שלהלן:

- **טענת סף** – חריגת בנייה שבוצעה במגרש הגובל אינה ניתנת להסדרה, <u>ולחלופין</u>, יש להביא בחשבון דחייה בגין הסדרת חריגת הבנייה במגרש הגובל.
- הפחתת עלויות התאמה בגין תוספת בנייה חדשה מעל המבנה הקיים + הפחתת עלויות עודפות בגין חיזוקים משווי המצב החדש.
- הפסד רכיב בנייה קיימת של שטחים עיקריים במצב החדש.
- זכויות בנייה למגורים.
- חוסר כדאיות כלכלית להקמתה של קומת הגג במצב החדש.
- מקדם הפחתה בגין אילוצי בנייה.

- מקדם התאמה למגורים בגין עירוב שימושים.
- מקדם הפחתה בגין מרכיב המושע.

12.7. טרם אדון במחלוקות שבין הצדדים, כמפורט לעיל, אפרט להלן את הסכמות הצדדים (או סוגיות שהפער בין הצדדים לגביהן הינו מינורי):

- <u>שווי המחוברים בשני מצבי התכנון</u> – בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים לא הובא בחשבון שווי המחוברים, שכן לגישתם שווי המחוברים זהה בשני מצבי התכנון, ולפיכך הוא מתקזז. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין זה, שכן הבניין הניצב על החלקה קיים בשני מצבי התכנון ושוויו מתקזז. בחינת ההשבחה נערכה לפי שווי הקרקע בשני מצבי התכנון.
- <u>השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני מצבי התכנון</u> – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו תוספת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות לבינוי הקיים, תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- <u>זכויות בנייה למלונאות ולמסחר במצב החדש</u> – קיימת הסכמה בין הצדדים בנוגע לאופן מימוש שטחי הבנייה למלונאות ולמסחר, לרבות אופן התפלגות השטחים ומספר הקומות.
- <u>ערכי שווי בסיסיים</u> – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לערכי השווי הבסיסיים, יחד עם זאת, יש לבחון אם יש צורך לבצע התאמות למימוש הזכויות בנכס הנדון.
- <u>מקדם דחייה לצורך חישוב שווי מצב קודם</u> – הצדדים הביאו בחשבון הפחתה לצורך חישוב שווי המצב הקודם לפי מקדם 0.616678, בהתאם להכרעת וויס ברח' הנמל 16 ולהכרעת דודזון (ברחוב הנמל 39).
- <u>כופר חניה</u> – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לגובה כופר חניה שיש להביא בחשבון לצורך מימוש הזכויות בנכס הנדון, בסך של 274,000 ₪, נכון למועד הקובע.

להלן אדון במחלוקות שבין הצדדים:

<u>טענת סף - חריגת בנייה שבוצעה במגרש הגובל אינה ניתנת להסדרה, ולחלופין, יש להביא בחשבון דחייה בגין הסדרת חריגת הבנייה במגרש הגובל:</u>

12.8. שמאי המבקשת טענו כי בהתאם להוראות תכנית 304-0449876, מימוש זכויות הבנייה מכוח התכנית כפוף להסדרה של הבנייה החורגת מגבול המגרש לתוך החלקה הצמודה מצפון מערב. בהתאם לאמור טענו שמאי המבקשת כי בהסתמך על חוו"ד הנדסית מטעם המבקשת, חריגת הבנייה האמורה אינה ניתנת להסדרה היות ומדובר בעמודי תמך המהווים חלק אינטגרלי משלד הבניין הנדון, ולחלופין, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלותה הכלכלית של חריגת הבנייה (עפ"י תקופת דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%).

12.9. לעומתם, שמאי המשיבה טען כי אכן קיימים עמודי תמך החורגים לחלקה 62 הגובלת מצפון מערב המהווים חלק אינטגרלי משלד הבניין הנדון. לטענתו, בתחום חלקה 62 שבתחומה בוצעה "הבנייה הפולשת", הוקם בניין חדש בקו בניין אפס לבניין הנדון באזור הבנייה המיועדת להסדרה, ולפיכך, לגישתו, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין שטח הבנייה המצריך הסדרה.

12.10. עפ"י היתר מס' 1766/56, מיום 07/07/1957, נבנה הבניין הנדון, בשטח של 1,738.72 מ"ר (846.54 מ"ר בקומת קרקע + 892.10 מ"ר בקומה א'), ובנוסף, הבניין כולל קומת ביניים וקומת מרתף חלקית.

12.11. ביום 19/03/2013 פורסמה למתן תוקף תכנית חפ/מק/777/ו' המהווה תכנית נקודתית החלה על חלקה 62 הגובלת מצפון מערב, שמטרתה שינוי בהוראות הבינוי על מנת לאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור.

12.12. ביום 25/09/2019 פורסמה למתן תוקף תכנית 304-0449876 המהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה, שמטרתה שינוי יעוד ושינוי הוראות בנייה על מנת לאפשר במקום מגורים, מסחר ומלונאות. בהוראות סעיף 6.7 (2) לתקנון תכנית 304-0449876 נקבע כלהלן:

"תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרה של הבניה החורגת מגבול המגרש לתוך חלקה 13 בגוש 10889."

12.13. יובהר כי בגרסה המופקדת של התכנית, הסעיף הנ"ל לא הופיע כחלק מהוראות התכנית. בעקבות התנגדות שהוגשה לתכנית ע"י עו"ד רונן ירדני בשם שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה הגובלת 62, בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות, מיום 25/07/2018, נקבע כדלקמן:

"<u>טענה:</u> התכנית המופקדת מתעלמת מבנייה חורגת שבתחום התכנית המוצעת כיום - חריגה של מסגרת עמודים וקורות החודרות ב-46 ס"מ ומרזבים החודרים ב-70 ס"מ למגרש המתנגדת. נושא זה אינו בא לידי ביטוי בתכנית וכי אין מדידה ברקע תשריט המצב המוצע. לאור זאת, יש להוסיף למסמכי התכנית את ההוראות הבאות:

1. **הצגת חריגות הבנייה הקיימות בכל מסמכי התכנית, לרבות במדידה על בסיסה נערך התשריט, בנספח התכנית וכן בציון מפורש בהוראות תקנון התכנית.**
2. **קביעת תנאי לאישור התכנית: הבטחת הסדרת חריגות הבנייה הקיימות בתחום התכנית המופקדת בתיאום עם מרשתנו, בפתרון המאושר על ידי העירייה והוועדה המקומית.**
3. **קביעת תנאי לפיו לא יינתן היתר בנייה מכוח התכנית המופקדת אלא לאחר הסדרה בפועל של חריגות הבנייה הקיימות בתיאום עם מגרש מרשתנו, בפתרון המאושר ע"י העירייה והוועדה המקומית.**

<u>החלטה:</u> לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראות התוכנית הוראה לפיה הסדרת הבניה החורגת מתחום המגרש שבתוכנית לתחום חלקת המתנגדת מהווה תנאי למתן היתר בניה ראו סעיף ב.1 בהחלטה להלן." (ההדגשה במקור, ד"ש)

<u>ובהמשך:</u>

"ב. לאור כל האמור, מחליטה הוועדה לאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

ב.1. יוסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר הבנייה בתחום התכנית יהיה הסדרה של הבניה החורגת מגבול המגרש לתוך חלקה 13 בגוש 10889."

12.14. ביום 11/12/2019 ניתן היתר בניה מס' 2018006601, בחלקה 62 הגובלת, להקמת בניין חדש בן 12 קומות: 3 קומות חניה מעל קומת מסחר ו-8 קומות מגורי סטודנטים בן 135 יח"ד והקמת חדר טרפו'.

12.15. <u>הליך משפטי</u> – ביום 25/02/2024 התקבלה הודעה מטעם המבקשת, לפיה נטען כי לפני כשלושה שבועות הוגשה תביעה מטעם שיכון ובינוי נדל"ן השקעות בע"מ כנגד המבקשת, וזאת בגין הפלישה שנעשתה במגרש הגובל (חלקה 62 בגוש 10889). כזכור, בהתאם להיתר בניה מס' 56176608 הוקמו בתחום המגרש הגובל (של שיכון ובינוי) עמודי תמך לצורך הקמתה של קומה א' בנכס הנדון[9].

12.16. שמאי המבקשת הבהיר כי מהאמור בסעיף 6.7 (2) להוראות תכנית מס' 304-0449876 עולה כי תנאי למתן היתר בנייה הינו הצורך בהסדרת חריגת הבנייה שבוצעה במגרש הגובל שנעשתה עפ"י היתר בניה מס' 08-1766-56, אשר ניתן כדין.

12.17. לשיטתו, כפי שנאמר בדיון, לצורך מימוש הזכויות הנובעות מכוח תכנית 304-0449876 יש להגיע להסכמה עם שיכון ובינוי שהם בעלי הזכויות במגרש הגובל, ולפיכך אין מספיק באמירה של המשיבה כי יתכן והם "יוותרו" על עניין זה בעת הוצאת היתר בנייה מכוח תכנית זו, הרי הכוח בנושא זה עבר מידי המשיבה לידי צד אחר שהוא בעלי הזכויות של חלקה 62 בגוש 10889 - וזאת כרשום בתקנון התכנית באופן מפורש וברור.

12.18. עצם קיומה של התביעה דנן מהווה אסמכתה שלא ניתן לעמוד בתנאי למתן היתר בנייה המפורט בסעיף 6.7 (2) להוראות התכנית, ובד בבד לממש את זכויות הבנייה הנובעות ממנה. לפיכך, השמאית המכריעה מתבקשת לשים עובדה זו לנגד עיניה בעת מתן החלטתה בתיק הנדון.

[9] מבדיקה שערכתי עולה כי קיים הליך משפטי מס' ת"א 46993-01-24 **שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ נ' 3 פאן בע"מ**, לגביו התקבלה החלטת בית משפט, מיום 26/11/2024, לפיה "**ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לעניין הליך גישור. נקבעת תז"פ ליום 26/2/25 לקבלת הודעה אם צלח הליך הגישור.**".

12.19. חוו"ד משפטית מטעם המשיבה – אציין שהתקבלה חוו"ד משפטית מטעם המשיבה שנערכה ע"י עו"ד דגנית קורן, מחודש 02/2024, בנושא פרשנות סעיף 6.7 לתכנית 304-0449876, בו נקבע כלהלן:

"לסיכום - מוסד התכנון רשאי להורות על הסדרת חריגות בניה בנכס בשלב הרישוי בהתאם להוראות הדין והפסיקה, בין אם הדבר נקבע מפורשות בתכנית המתאר ובין אם לאו.

במקרה דנן, הואיל ודבר קיומה של החריגה הובא בפני מוסד התכנון הדן בתכנית, בשלב ההתנגדויות, הרי שבצדק דאג לשקף את המצב החוקי הקיים בהוראות התכנית, בקובעו כי בשלב הוצאת היתר הבניה מכוח התכנית, יש לדאוג להסדרת אותה חריגה, קביעה שאף היוותה מענה להתנגדות שהוגשה בנושא ע"י שיכון ובינוי. זאת, תוך הותרת שיקול הדעת ביחס לאופן ההסדרה הנדרש למוסד התכנון שיידון בבקשה להיתר." (ההדגשה במקור, ד"ש)

12.20. בהקשר לעניין הפלישה שנעשתה במגרש גובל, הוסיף שמאי המשיבה כי בניגוד לטענת שמאי המבקשת, מעולם לא הונפק היתר בנייה במסגרת בקשה 08-1766-56, ולטענתו, עמדת המשיבה הינה כי מקור החריגה שבוצעה הינו בבנייה בלתי חוקית שנעשתה ללא קבלת היתר בנייה כחוק, ולכן אין מקום להתחשב בצורך בהסדרת בנייה זו בקביעת היטל ההשבחה שחל עקב אישור התכנית.

12.21. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, מחד, מקובל עליי טיעון שמאי המבקשת לפיו יש להביא בחשבון דחייה בגין הסדרת הבנייה החורגת בשני מצבי התכנון, מאידך, יש לתת ביטוי בתחשיב ההשבחה לתקופות דחייה חופפות, ואבאר:

12.22. אין מחלוקת בין הצדדים כי נכון למועד הקובע קיימת חריגת בנייה לתוך המגרש הגובל, וכן אין מחלוקת בין הצדדים כי חריגת הבנייה לא ניתנה להסרה (בהתאם לחוו"ד הנדסיות מטעם הצדדים) והסדרת החריגה צריכה להיות בדרך אחרת.

12.23. במצב החדש, בהוראות סעיף 6.7 (2) לתקנון תכנית 304-0449876 נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הסדרת הבנייה החורגת לתוך המגרש הגובל.

12.24. במצב הקודם, לא קיימת הוראה בתכניות החלות על הנכס בנוגע לחריגת הבנייה, עם זאת, אני סבורה כי במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון דחייה לצורך מתן פתרון לסוגיית חריגת הבנייה למגרש הגובל.

12.25. לאור האמור לעיל, יש מקום להביא בחשבון דחייה בגין הסדרת הבנייה החורגת בשני מצבי התכנון, אשר מוערכת על ידי ב-3 שנים מהמועד הקובע לפי שיעור היוון של 7%, קרי מקדם דחייה של 0.8163. במצב החדש הובא בחשבון מקדם דחייה כאמור, ולעומת זאת, לאור תקופת הדחייה שנקבעה עד להכנת תכנית נקודתית במצב הקודם (תקופה של 4

שנים לפי שיעור היוון של 7%[10], הרי שקיימת תקופת דחייה חופפת ובהתאם לכך אין להביא בחשבון תקופת דחייה נוספת שמעבר למקדם הפחתה של 0.61667 המגלם כאמור גם את מרכיב הדחייה הנ"ל.

<u>הפחתת עלויות התאמה בגין תוספת בנייה חדשה מעל המבנה הקיים + הפחתת עלויות עודפות בגין חיזוקים משווי המצב החדש:</u>

12.26. שמאי המבקשת טענו כי מימוש זכויות הבנייה במצב החדש מכוח תכנית 304-0449876 על גבי הקומות הקיימות כפוף לביצוע חיזוק נוסף הכרוך בעלות של כ-4,000,000 ₪, כפי שנקבע בחוות דעת הנדסית מטעם המבקשת. לעומת זאת, במצב הקודם אין כל צורך להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות חיזוק.

12.27. לעומתם, שמאי המשיבה טען כי חזקה על הבעלים שבמהלך ביצוע השיפוץ חוזק הבניין כך שיוכל לשאת תוספת קומות נוספות, ובכל מקרה ככל שקיימות עלויות חיזוק נוספות הרי שהן מגולמות במסגרת ההפחתה של 20% בגין בניית חדש על ישן.

12.28. בהוראות סעיף 6.7 (2) לתקנון התכנית נקבע כלהלן:

"היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.".

12.29. בהתאם לחוו"ד הנדסית מטעם המבקשת, מיום 10/03/2023, שנערכה ע"י אינג' יוסי שירן, נקבע כלהלן:

- <u>מבנה קיים</u> – במסגרת השיפוץ שבוצע בבניין הנדון הושלמה הקומה העליונה וחוזק המבנה הקיים, לרבות הוספת עמודים חיצוניים שחלקם פלשו למגרש הסמוך מצפון שאינם ניתנים להסרה, והנחת היסוד שהבניין חוזק כראוי והבניין עומד בדרישות התקנים השונים שהיו רלוונטיים בעת הביצוע.
- <u>בניית קומות נוספות</u> – החיזוקים שבוצעו עבור הבניין הקיים אינם רלוונטיים למבנים עם 3 קומות נוספות, לפיכך בניית קומות נוספות למבנה מצריכה את חיזוק המבנה הקיים על מנת לשאת את הקומות שמעל, וחיזוק הבניין כולו לכוחות אופקיים (רעידת אדמה).
- מדובר בפעולה מורכבת מאוד המצריכה את פינוי המבנה מיושביו לתקופה של 10-12 חודשים, ומחייבת הוספת קירות ועמודים בחללים הקיימים ובכך פוגעים בפונקציות הקיימות במבנה.
- לצורך ביצוע החיזוקים יש להשתמש בשטחים עיקריים קיימים לצורך בניית פירים (מדרגות, מעליות וכו'), קירות הקשחה ועמודים.

[10] מקדם דחייה של 0.7629 ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי מתקבל מקדם הפחתה של 0.61667.

- לחוות הדעת צורפה תכנית קומת קרקע עם סימונים של העמודים והקירות שיש להוסיף בקומות המבנה, ולפי מחישוב ראשוני על גבי התכנית התקבל כי כמות השטח העיקרי שיש לנצל להקמת החיזוקים הינה 42.09 מ״ר לקומה x 3 קומות.
- תוספת קומות מחייבת גם תוספת של מרחבים מוגנים, באלה נדרש להוריד את רוב הקירות עד ליסודות. המרחבים המוגנים הקיימים במבנה הם שיפורי מיגון עליהם לא ניתן לבנות מרחבים מוגנים חדשים.
- סה״כ עלות העבודות בקומות התחתונות הינה בסך: 3,770,000 ₪ (3,500,000 ₪ בגין תוספת חיזוקי בטון למבנה התחתון + 270,000 ₪ בגין התקנת גגוני הגנה בהיקף המבנה למניעת נפילת חפצים/חומרים מהמבנה).

12.30. בנוסף, שמאי המבקשת העביר כתב כמויות עבור עבודות בגין אפשרות תוספת בנייה, הנושא תאריך 19/03/2023, שנערך ע״י אינג׳ יוסי שירן, בו נקבעה עלות כוללת בסך 3,977,415 ₪ כולל מע״מ (3,399,500 ₪ ללא מע״מ), עבור חיזוק מבנה קיים, תיקוני טיח בקומות תחתונות ותיקוני ריצוף בקומות התחתונות (להלן: ״כתב כמויות מטעם המבקשת״).

12.31. מנגד, התקבלה חוו״ד הנדסית מטעם המשיבה, מיום 08/10/2023, שנערכה ע״י אינג׳ יוסף שולץ, הכוללת את בחינת העלויות העודפות המפורטות בכתב כמויות מטעם המבקשת מיום 19/03/2023, המתייחס ל״עלויות הנוספות״ לעבודות ההנדסיות בקומות הקיימות של המבנה הקיים. בחוו״ד הנדסית מטעם המשיבה נקבע כדלקמן:

״הבדיקה לנושא העלויות העודפות מתבצעת רק למבנה הקיים, שכן בקומות החדשות אין עלויות עודפות, ומערכות ההקשחה שלהן הינן תולדה של הקמת קומות חדשות, בדיוק כמו שלוש הקומות העליונות במבנה חדש כלשהו.

גם במסמך של מהנדס יוסי שירן, יש אישור להתייחסות של העלויות העודפות רק לקומות הקיימות במבנה.״.

<u>ובהמשך, לסיכום:</u>

1. ״מדובר במבנה קיים בן שלוש קומות, בגובה ברוטו של 9.5 מ׳ עליו הוחלט להוסיף כ 3 קומות חדשות.

2. ע״מ שהמבנה בשלמותו, יעמוד בתקן רעידת אדמה, יש הכרח לבצע חיזוקים של תוספת קירות ועמודי בטון, וכן קורות מקשרות לקומות הקיימות במבנה.

3. לכתב הכמויות שהוכן ע״י משרד יוסי שירן, לא צורפו חישובי כמויות, מלבד לסעיף קירות ועמודי הבטון. בטבלה הנ״ל יש התייחסות לסעיפים השונים וכן עלות הסעיפים השונים.

4. העלות העודפת הנכונה של הסעיפים שפורטו לעיל עומדת על 1,303,000 ₪.

5. מאחר ובוודאות יהיה ניצול של חלק מהאלמנטים החדשים (כמו שימוש ביסודות החדשים או בקירות הבטון החדשים) יש לנכות מהסכום הנ"ל לפחות 20% ולהעמיד את העלות העודפת על 1,042,400 ₪ ובתוספת מע"מ."

12.32. שמאי המשיבה הדגיש כי בתכניות היתרי בניה מס' 56-1766-07 ו-56-1766-09 לא מופיעים חיזוקים בתחום המגרש הגובל. לטענתו, לבקשה להיתר מס' 56-1766-08 אליה התייחס שמאי המבקשת, מעולם לא הונפק היתר בנייה (הערת הח"מ: בתיק הבניין אותר טופס 4 עבור היתר בניה מס' 56-1766-08, מיום 26/11/2013, לשימוש חורג ממשרדים ואולם למלונית (24 חדרים) ל-5 שנים).

12.33. מעבר למחלוקת בגין עלויות החיזוק התייחסו הצדדים לעלויות התאמה בגין תוספת בנייה חדשה מעל המבנה הקיים, כאשר שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על גבי בינוי קיים לפי מקדם 0.8. בהתאם לערכים שנקבעו בשומות הצדדים עולה כי המקדם האמור משקף עלות בסך 3,586,400 ₪ (17,932,000 ₪ [11] x 0.2 [12]) בשומת המשיבה ועלות בסך 2,897,289 ₪ (14,486,446 ₪ [13] x 0.2) בשומת המבקשת. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם הפחתה של 0.8, כפי שיפורט בהמשך.

12.34. לאור המחלוקת הנ"ל, בהתאם לבקשת הצדדים, ניתנה אפשרות למהנדסים מטעם הצדדים להגיע להסכמה לגבי עלות החיזוקים עקב תוספת הזכויות מעל המבנה הקיים.

12.35. עפ"י מסמך מטעם הצדדים מיום 10/04/2024, בו נקבע כדלקמן:

"סוכם בינינו כפשרה שהסכום שיתווסף לעלויות הבניה בגין בניה מעל מבנה קיים בפרויקט זה יעמוד על 2.60 מיליון ש"ח.

סכום זה הינו בגין תוספת עלויות ישירה לבניה ואינו כולל עלויות של פינוי דיירים זמני ותשלום ישיר ועקיף אחר בגין ביצוע הבניה."

12.36. שמאי המשיבה הבהיר במכתב מיום 11/04/2024 כי המסמך הנ"ל מתייחס לעלויות הבנייה בגין מבנה קיים, ולגישתו, בהתחשב בכך שהבניין הקיים הינו בגובה של 9.7 מ', ובכך שגובה הבנייה המותרת במצב הקודם היה 18.75 מ', הרי שעלויות הבנייה עליהן הסכימו המהנדסים היו קיימות גם במצב הקודם, ולכן עלויות בנייה אלו מתקזזות בשני מצבי התכנון.

12.37. מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה שכן בהתחשב בגובה המבנה הקיים של 9.7 מ' ובגובה המותר לבנייה במצב הקודם של 18.75 מ', עולה כי מתאפשרת הקמת קומות נוספות מעל המבנה הקיים לפי תכסית בנייה של 90%. ההפרש בין הגובה המותר לגובה קיים של כ-9

[11] שווי מצב חדש לפני הפחתות.
[12] 0.8 - 1.0 = 0.2.
[13] שווי מצב חדש לפני הפחתות.

מ' מאפשר תוספת 3 קומות, דהיינו, בסה"כ המבנה יכול לכלול 6 קומות. לעומת זאת, במצב הקודם הותרה הקמת מבנה בן 6 קומות וקומת גג.

12.38. לאור השתלשלות העניינים, בהמשך להסכמת מהנדסי הצדדים לאחר דיון מקצועי שערכו בנושא, מקובלת עליי הסכמתם בנוגע לעלות התאמה בגין תוספת בנייה חדשה מעל המבנה הקיים בסך 2,600,000 ₪, יחד עם זאת הובאה בחשבון עלות עודפת בגן חיזוק המבנה בגין תוספת קומות חדשות מעל המבנה הקיים.

12.39. לאור האמור, מקובל עליי המקדם של 0.8 שהובא בחשבון בשומת המשיבה בגין עלויות עודפות, כאשר מקדם זה משקף עלות של 3,390,120 ₪, כפי שיפורט בתחשיב ההשבחה בהמשך (0.2 x 16,950,600 ₪). העלות הנ"ל כוללת הן העלות המוסכמת ע"י הצדדים בגין בנייה חדשה מעל מבנה קיים (2,600,000 ₪) והן עלות חיזוק בסך של 790,120 ₪ המשקף עלות של כ-880 ₪ למ"ר (כ-900 מ"ר תכסית מבנה קיים / 790,120 ₪) שהינה עלות סבירה.

<u>הפסד רכיב בנייה קיימת של שטחים עיקריים במצב החדש:</u>

12.40. שמאי המבקשת טענו כי במסגרת בניית הקומות הנוספות במצב החדש יהיה צורך לבצע חיזוק נוסף שייעשה באמצעות הקמה והחדרה של קירות ועמודי תמך אשר יבואו על חשבון שטחים עיקריים בנויים של מספר תתי-חלקה הנמצאות בבעלות שונה בסך של 42.09 מ"ר בכל אחת משלושת הקומות הקיימות. לעומתם, שמאי המשיבה טען כי לא נמסרו מסמכים המעידים על הצורך בחיזוק הבניין על חשבון שטחים עיקריים בנויים המצויים בבעלות שונה בבניין.

12.41. בנוגע לנושא הפסד שטחים עיקריים בשל הצורך בחיזוק המבנה דרך תתי-חלקה של בעלים אחרים בבניין, רכיב זה, ככל שקיים, הוא חל בשני מצבי התכנון באופן זהה, ולפיכך הוא מתקזז.

<u>זכויות בנייה למגורים:</u>

12.42. בהתאם להוראות תכנית 304-0449876, נקבעו זכויות בנייה למגורים של 2,600 מ"ר עיקרי + 1,620 מ"ר שירות.

12.43. שמאי המשיבה טען כי השטח העיקרי הנ"ל ימומש לפי 800 מ"ר ב-3 קומות + 200 מ"ר בקומת הגג. לעומתו, שמאי המבקשת טענו כי הן מבחינה תכנונית (תכסית הבינוי הקיימת בפועל, מגבלת קווי הבניין, העובדה כי הבניין הנדון בנוי בקיר "0 עם הבניינים המצויים בתחום החלקות הגובלות) והן מבחינה קניינית (ריבוי בעלי הזכויות של יתר תתי החלקות), אין אפשרות לממש את השטח העיקרי כמוצע בשומת המשיבה. לגישתם, בהתאם לפרוגרמה התכנונית ניתן לממש שטח עיקרי מרבי של 647.44 מ"ר נטו לקומה, בשלוש קומות.

12.44. בנוגע לסוגיית היקף זכויות הבנייה לניצול, שמאי המשיבה הפנה לשטחים המופיעים בבקשה לתיק מידע בנכס הנדון, אשר הוצג על ידו.

12.45. לאחר שבחנתי את תכניות היתרי הבנייה המאושרים בחלקה הנדונה, אני סבורה כי בהתאם לבינוי המיטבי ניתן לנצל שטח עיקרי ב-3 קומות המגורים בהיקף של 700 מ״ר עיקרי לקומה, לרבות ע״י הרחבת קומות קיימות, ובקומת הגג ניתן להקים שטח של 500 מ״ר המשלים ל-2,600 מ״ר, בהתחשב בשיעור של כ-75% משטח עיקרי בקומה טיפוסית למגורים (כ-75% x 700 מ״ר). בהקשר זה, יצוין כי אין הגבלה לשטח הבנייה בקומת הגג.

<u>חוסר כדאיות כלכלית להקמתה של קומת הגג במצב החדש:</u>

12.46. שמאי המשיבה טען לשטח בנייה של 200 מ״ר בקומת הגג, לפי מקדם שווי 0.3. לעומתו, שמאי המבקשת טענו כי אין להביא בחשבון את שטח הבנייה המיוחס לקומת הגג עקב חוסר כדאיות כלכלית בגין הקמתו, שכן השטחים העיקריים בקומת הגג מבוקשים עבור שימושים נלווים כגון: בריכה, חדר מכונות, חדר טכני, חדר כושר, חדר שרות לספא וכיו״ב, קרי, מדובר בקומת גג טכנית שבמבחן המציאות קונה מרצון יביא בחשבון ששוויה הכלכלי נמוך או לכל הפחות זהה לעלות הקמתה עקב עלויות הבנייה הנוספות שנדרשות, לרבות ההכנות הקונסטרוקטיביות.

12.47. כאמור, בהתאם לבינוי המיטבי כפי שנקבע לעיל הובא בחשבון שטח של 500 מ״ר בקומת הגג, לשימושים שונים, כגון: חדר כושר, בריכה ושירותים נלווים וחדרים טכניים. לאור השימושים המותרים המשרתים את כלל המשתמשים (מגורים ומלונאות) בהתאם להוראות התכנית, תרומת השטח בקומת הגג הינה חיובית. מקובל עליי המקדם אותו קבע שמאי המשיבה לעניין שווי השטח בקומת הגג של 0.3.

<u>מקדם הפחתה בגין אילוצי בנייה:</u>

12.48. שמאי המבקשת טענו כי לאור מיקום החלקה בסביבת בינוי צפופה, נגישות דרך רחובות פנימיים צרים וחד סטריים ובנוי בקו בניין ״0״ משני צדדי הבניין, מימוש זכויות הבנייה במצב החדש גורם להתייקרות בעלויות הבנייה, ולפיכך הביאו בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין אילוצי בנייה, בהסתמך על הכרעת הח״מ בחלקה 41. לעומתם, שמאי המשיבה טען כי הבניין הנדון אינו שונה מבניינים אחרים בסביבה, וככל שקיימים אילוצי בנייה הרי שהם מגולמים בשווי למ״ר מבונה במקום, ולפיכך, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין אילוצי בנייה.

12.49. בנוגע לנושא הפחתה בגין אילוצי בנייה, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו רכיב זה מגולם בערכי השווי מאחר ועסקאות ההשוואה מבניינים הכוללים שימושים שונים, ולפיכך אין לנקוט בהפחתה נוספת לעניין זה.

<u>מקדם התאמה למגורים בגין עירוב שימושים:</u>

12.50. שמאי המבקשת טענו כי לאור גידול עירוב השימושים בבניין במצב החדש, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין עירוב שימושים, בהסתמך על הכרעת הח״מ בחלקה 41.

לעומתם, שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי למגורים שנקבעו בשומתו מגלמים הפחתה לעירוב שימושים, ואין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

12.51. בנוגע לנושא הפחתה בגין עירוב שימושים, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו רכיב זה מגולם בערכי השווי מאחר ועסקאות ההשוואה מבניינים הכוללים שימושים שונים, ולפיכך אין לנקוט בהפחתה נוספת לעניין זה.

<u>מקדם הפחתה בגין מרכיב המושע:</u>

12.52. שמאי המבקשת טענו כי במסגרת הקמת הקומות הנוספות במצב החדש לבצע חיזוק נוסף שייעשה באמצעות הקמה והחדרה של קירות ועמודי תמך אשר יבואו על חשבון שטחים עיקריים בנויים של מספר תתי-חלקה הנמצאות בבעלות שונה, ולפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מרכיב המושע. לעומתם, שמאי המשיבה טען כי הבניין הנדון רשום כבית משותף, וקיימת חלוקה קניינית של היחידות הנמצאות בבניין, כאשר זכויות הבנייה הנוספות שייכות לנכס הנדון ללא שותפות עם בעלים אחרים, וכן ציין כי לא הוצג דו״ח המעיד על כך שהחיזוק האפשרי היחידי הינו על חשבון יחידות בבעלות אחרת בבניין, ולפיכך יש לדחות את טיעון המבקשת בעניין מרכיב מושע.

12.53. מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו זכויות המבקשת הינן בתתי-חלקה בשלמות בבניין משותף, כאשר קיימת הצמדה של הגג כולו לתת-חלקה 6 שבבעלות המבקשת, וכן קיימת הוראה המאפשרת לה ניצול זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות על גג המבנה, דהיינו, לא קיימת כל מושע בזכויות המבקשת בנכס.

12.54. בנוגע לנושא המושע הנובע מהצורך בחיזוק המבנה דרך תתי-חלקה של בעלים אחרים בבניין, רכיב זה, ככל שקיים, הוא חל בשני מצבי התכנון באופן זהה, ולפיכך הוא מתקזז.

12.55. **תחשיב ההשבחה:**

מצב חדש					
קומה	שימוש	שטח סחיר (נטו) / מס' חדרים	שווי מ"ר מבונה / שווי מבונה לחדר	מקדם אקו'	סך השווי הכלכלי
קרקע	מסחר נלווה	23 מ"ר [14]	₪ 4,400	0.5	₪ 50,600
א'	מלונאות	25 חדרים	₪ 131,000	1.0	₪ 3,275,000
ב'		25 חדרים	₪ 131,000	1.0	₪ 3,275,000
ג'	מגורים	700 מ"ר	₪ 4,600	1.0	₪ 3,220,000
ד'		700 מ"ר	₪ 4,600	1.0	₪ 3,220,000
ה'		700 מ"ר	₪ 4,600	1.0	₪ 3,220,000
גג		500 מ"ר [15]	₪ 4,600	0.3	₪ 690,000
סה"כ השווי במצב החדש לפני דחייה והפחתות נדרשות					₪ 16,950,600
מקדם הפחתה בגין התאמת בינוי חדש על ישן ובגין עלויות חיזוק עודפות					0.8 [16]
סה"כ השווי במצב החדש לפני דחייה					₪ 13,560,480
הפחתה בגין החריגה במגרש הגובל (3 שנים, 7%)					0.8163
שווי מצב חדש					₪ 11,069,391

מצב קודם	
מהות	שווי
סה"כ השווי במצב החדש לפני דחייה והפחתות נדרשות	₪ 16,950,600
מקדם הפחתה בגין התאמת בינוי חדש על ישן ועלויות חיזוק עודפות	0.8
סה"כ השווי במצב החדש לפני דחייה	₪ 13,560,480
מקדם הפחתה למצב קודם (4 שנים, 7%)	0.61667
שווי מצב קודם	₪ 8,362,341
שווי מצב חדש	₪ 11,069,391
הפרש	₪ 2,707,050
כופר חניה	₪ 274,000 -
השבחה	**₪ 2,433,050**

[14] עפ"י מדידה גראפית של תת-חלקה 6 מתשריט הבית המשותף.
[15] כ-75% משטח עיקרי בקומה טיפוסית למגורים והשלמה ל-2,600 מ"ר עיקרי למגורים.
[16] כאמור, משקף הפחתה בסך 3,390,120 ₪.

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
304-0449876 (חפ/777/יא)	16/11/2019	₪ 2,433,050	₪ 1,216,525

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה