אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

29 בספטמבר 2022
מספר מינוי: 956-2022
מספרנו: 969

לכבוד
המבקשת, עינב ייזום בע"מ
באמצעות השמאי
יצחק (איצ'ו) נעים
eacho.naim@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות השמאי
אסף לוי
assaf@levyap.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 280 בגוש 6435
מגרש מס' 14 עפ"י תכנית מס' כס/1/447
רחוב רופין, שכונת תקומה, כפר סבא

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות כס/1/447 ו- כס/מק/1/447/א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20200120 הכולל הקלות.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור ההקלות בוועדת המשנה לתכנון – 17/08/2020.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 08/06/2022.

2.3 ביום 15/08/2022 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

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

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש לבניית שני בנייני מגורים בני 30 קומות במסגרת פינוי בינוי
גוש	6435
חלקה	חלק מחלקה 280
מגרש	14 עפ"י תכנית כס/1/447
שטח המגרש	3,714 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב רופין, שכונת תקומה, כפר סבא

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת תקומה בדרום העיר כפר סבא. שכונת תקומה גובלת ברחוב וייצמן מצפון ובבית הקברות החדש של כפר סבא מדרום. בהתאם לתכנית כס/1/447 מיועד המתחם להתחדשות עירונית ובו יוקמו 14 מבנים בני 30-10 קומות ובהם 1,068 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה את מגרש 14 בחלק המערבי של חלקה 280 בגוש 6435. שטחו של המגרש 3,174 מ"ר ולו חזית צפונית לרחוב רופין. בעורף המגרש מצוי בית הקברות. על המגרש מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים בני 30 קומות כל אחד מעל 3 קומות מרתף, ובסה"כ 244 יח"ד. בעת הביקור המגרש ריק וטרם החלה הבניה.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>תכנית כס/1/447 מס' 405-0209585 התחדשות עירונית במתחם תקומה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7591 מיום 24/09/2017 ובעיתונות מיום 03/11/2017.

מטרת התכנית לקבוע עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים שנבנו בשנות ה- 50 ולקבוע זכויות לבניה חדשה. בתחום התכנית ייבנו 14 מבנים בני 10-30 קומות ובהם 1,068 יח"ד.

<u>אזור מגורים ד'</u>

<u>שימושים מותרים:</u> מגורים ושטחי השרות הנלווים להם, שטחים משותפים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים. 20% מיחידות הדיור החדשות הנוספות על מס' יחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).

<u>מרתפים:</u> יותרו מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן חניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. במרתפים יותר שימוש לחניה וכן לשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ליח"ד. יותרו שימושים עיקריים לדיירי המבנה בקומות המרתפים, כגון חדרי כושר ומועדון דיירים בכפוף למפורט בטבלת הזכויות. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו. ניתן לבנות מרתף משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים.

<u>קווי בניין:</u> יותר קו בניין אפס בקומת המרתף. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי ובלבד שלא יבלטו מגבול המגרש. המרחק המינימלי בין המבנים החדשים יהיה 12 מ'. המרחק המינימלי בין המגדלים בתאי שטח 14, 13B, 11B ו- 15 יהיה 15 מ'.

<u>הוראות בינוי:</u> דירות גן- בתאי שטח 13A ו- 12B יותר ניצול קומות הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה, מחסנים ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. בדירות הגן יותר שימוש בשטחים תת קרקעיים למגורים. לא תותר הפניית דירות הגן לחזית הרחוב. הוראות הבנייה לדירות הגן בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/דג. בשאר תאי השטח לא יותרו דירות גן.

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

להלן טבלת הזכויות לאזור מגורים ד' (במ"ר):

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי - מרתף	שירות במרתף	מס' יח"ד	קומות עיליות	מרפסות
מגורים	11A	4,540	16,853	7,585	176	11,577	162	15	2,268
מסחר	11A	4,540	1,500	500		3,860		2	
	11B	1,765	11,443	5,149	180	6,000	110	29	1,540
מגורים	12A	1,095	5,721	2,574		2,791	55	15	770
מסחר	12A	1,095	200	100		930		2	
	12B	1,110	3,641	1,638		2,828	35	10	490
	13A	3,404	11,235	5,056	176	8,680	108	10	1,512
	13B	1,765	11,443	5,149	180	6,000	110	29	1,540
	14	3,714	25,382	11,422	360	12,628	244	30	3,640
	15	3,714	25,382	11,422	360	12,628	244	30	3,640
סה"כ			**112,800**	**50,595**	**1,432**	**67,922**	**1,068**		**15,400**

ככל שיש סתירה בין זכויות הבניה בתכנית זו לבין הזכויות בתכניות המאושרות, יגברו התכניות המאושרות.

<u>חניה:</u> החניה הפרטית במתחמי המגורים תהיה תת קרקעית. יוקצו חניות אורחים בהיקף של 15% מכלל החניות הנדרשות בתכנית. חניות האורחים לא יוצמדו לדירות וישמשו את כלל אורחי הדיירים במבנה. חניות אלו יהיו עיליות ככל הניתן אך יוכלו להיות גם תת קרקעיות.

<u>פיתוח סביבתי:</u> יוקצה שטח לגינון בהיקף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש לטובת כלל דיירי המבנה וירוכז ככל הניתן בחזית המבנה.

<u>איחוד וחלוקה:</u> האיחוד והחלוקה בתחום המסומן בתשריט יעשו על פי דין. במגרשים ביעוד דרך מאושרת הכלולים בתיחום לאיחוד וחלוקה יכנסו בערכים ובייעוד דרך ללא שחזור זכויות.

<u>שלבי ביצוע:</u> על מנת להבטיח את מימוש הזכויות בחלקה 280 בד בבד עם פינוי השטחים הציבוריים שלבי הביצוע בחלקה 280 יהיו:

1. תותר בניית שני בניינים בחלקה 280.
2. מימוש בניין שלישי בחלקה 280 יותנה בפינויו בפועל של תא שטח 22 ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי.
3. מימוש בניין רביעי בחלקה 280 יותנה בפינוי תאי שטח 21 ו- 30 ומסירתם לעירייה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

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

5.2 <u>תכנית כס/1/447א מס' 405-0602268 איחוד וחלוקה- מתחם תקומה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8705 מיום 19/02/2020. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בהתאם להוראות התכנית חולק המתחם לשלושה מתחמי משנה. הנכס הנדון נמצא במתחם A הכולל את מגרשים 14 ו- 15.

<u>טבלת הזכויות במ"ר (תואמת לטבלה לפי תכנית 405-0209585):</u>

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי - מרתף	שירות במרתף	מס' יח"ד	קומות עיליות	מרפסות
מגורים	11A	4,540	16,853	7,585	176	11,577	162	15	2,268
מסחר	11A	4,540	1,500	500		3,860		2	
	11B	1,765	11,443	5,149	180	6,000	110	29	1,540
מגורים	12A	1,095	5,721	2,574		2,791	55	15	770
מסחר	12A	1,095	200	100		930		2	
	12B	1,110	3,641	1,638		2,828	35	10	490
	13A	3,404	11,235	5,056	176	8,680	108	10	1,512
	13B	1,765	11,443	5,149	180	6,000	110	29	1,540
	14	3,714	25,382	11,422	360	12,628	244	30	3,640
	15	3,714	25,382	11,422	360	12,628	244	30	3,640
סה"כ			**112,800**	**50,595**	**1,432**	**67,922**	**1,068**		**15,400**

בכל מתחם משנה תותר הוצאת היתרי בניה לכל מגרש בנפרד. מימוש הבנייה יהיה בהתאם לשלבי הביצוע הקבועים בתכנית הראשית.

5.3 <u>רישוי</u>

בישיבת ועדת המשנה מיום 17/08/2020 הוחלט לאשר את הבקשה להיתר הנדונה.

<u>מהות הבקשה:</u>

הקמת 2 בנייני מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד כל אחד, סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מפלסי מרתפי חניה ובהם 244 חניות. בכל בניין: בקומת קרקע - מבואת כניסה חדרי אשפה מחסנים, קומה 1- חללי עבודה ומחסנים דירתיים, קומות 2-19 - 5 דירות בכל קומה, קומות 20-25 - 4 דירות טיפוסיות בכל קומה, קומות 26-27 – 3 דירות טיפוסיות בכל קומה, קומה 28 – 2 דירות גג (בדירת גג מערבית מבוקשת בריכת שחיה בקומה 30).

<u>ההקלות המבוקשות:</u>

1. ניוד מחסנים מקומת מרתף לקומת קרקע, קומה א' וקומות טיפוסיות נמוכות.
2. הגבהת קומת הפנטהאוז מ- 3.5 מ' המותר לעד 4.5 מ' (3.15 מ' נטו במקום 2.95 מ').

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

סיכום טבלת השטחים בבקשה להיתר

	עיקרי						
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	סה"כ שטחי שירות	סה"כ הבניין	מרפסת גג	גזוזטרה
-3					3,661.17	3,661.17		
-2					3,568.33	3,568.33		
-1					3,443.64	3,443.64		
ביניים					54.78	54.78		
קרקע	127.90			127.90	1,076.58	1,204.48		
1	281.50			281.50	692.12	973.62		
2	803.36	49.66	2.00	855.02	325.80	1,180.82		131.32
3	803.34		2.00	805.34	325.74	1,131.08		119.84
4	763.66		2.00	765.66	365.44	1,131.10		119.96
5	763.66		2.00	765.66	365.44	1,131.10		119.96
6	763.66		2.00	765.66	365.44	1,131.10		119.96
7	763.66		2.00	765.66	365.44	1,131.10		119.96
8	763.66		2.00	765.66	365.44	1,131.10		119.96
9	823.49		2.00	825.49	351.02	1,176.51		119.93
10	918.22	3.96	2.00	924.18	326.04	1,250.22		128.85
11	912.88	5.92	2.00	920.80	319.95	1,240.75		134.75
12	915.68	60.18	2.00	977.86	318.64	1,296.50		143.54
13	930.14	18.82	2.00	950.96	306.34	1,257.30		134.14
14	919.52	24.68	2.00	946.20	316.08	1,262.28		140.04
15	919.52	24.68	2.00	946.20	316.08	1,262.28		140.04
16	920.48	24.68	2.00	947.16	315.69	1,262.85		140.04
17	921.41	24.68	2.00	948.09	315.36	1,263.45		139.95
18	921.41	24.68	2.00	948.09	315.36	1,263.45		139.95
19	921.58	31.04	2.00	954.62	315.36	1,269.98		140.50
20	931.33	59.42	1.68	992.43	293.22	1,285.65	18.44	119.46
21	930.78	94.28	1.68	1,026.74	293.22	1,319.96		119.52
22	930.78	94.28	1.68	1,026.74	293.22	1,319.96		119.52
23	930.78	94.28	1.68	1,026.74	293.22	1,319.96		119.52
24	930.78	94.28	1.68	1,026.74	293.22	1,319.96		119.52
25	930.78	94.28	1.68	1,026.74	293.22	1,319.96		119.52
26	900.24	95.24	1.64	997.12	255.02	1,252.14	95.24	84.76
27	900.23	155.44	1.64	1,057.31	255.02	1,312.33		89.64
28	811.62	170.28	1.56	983.46	223.62	1,207.08	139.86	59.88
טכני					109.86	109.86	388.18	3.02
גג					192.24	192.24		
סה"כ	**24,056.05**	**1,244.76**	**50.92**	**25,351.73**	**21,286.36**	**46,638.09**	**641.72**	**3,307.05**

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

6. השבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	17/08/2020	₪ 1,000,307	₪ 130,000

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

הוגשה בקשה להיתר לבניית 2 בנייני מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד בכל אחד, סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מפלסי חניה ובהם 244 חניות. במסגרת הבקשה להיתר פורסמו הקלות לניוד מחסנים מקומת מרתף לקומת הקרקע והגבהת קומת גג מ- 3.5 מ' ל- 4.5 מ'.

השבחה בגין ניוד שטח מחסנים

ההקלה לניוד מחסנים מקומת המרתף לקומות שמעל הקרקע, מוזילה את עלות הבניה של המחסנים ובכך נוצרת השבחה. עלות בניית מחסנים בקומת הקרקע והמרתף דומה כפי שגם הוכרע ע"י הח"מ בנתניה, ולכן נחסכת עלות החפירה והדיפון. בתכנית ההגשה ניתן לראות כי כל חלל מרתף פנוי מנוצל למחסנים. לכן, ככל שהיו מבקשים מחסנים נוספים, היה צורך לרדת לקומת מרתף נוספת. בסעיף 4.1.2א לתקנון כס/1/447 נקבע שיותרו מרתפי חניה כנדרש, כלומר ללא הגבלה, ואם יש השבחה היא באובדן שווי המחסנים שלא נכנסים בשלוש קומות מרתף. שטחי המחסנים המנוידים, מנוצלים בחללים קיימים בקומת הקרקע על חשבון שטחים משותפים עיליים ובקומה 1 על חשבון חללים בקומה טכנית. כלומר, אין התקנה של קירות חוץ וחיפויים.

עלות החפירה והדיפון הנחסכת למרתף חניה או מחסנים בקומה 4- הינה כ- 200 ₪ למ"ר ועלות החפירה הממוצעת בהתחשב בעומק הנדרש הינה כ- 100 ₪ למ"ק.

השבחה בגין הגבהת קומת המגורים העליונה

ההקלה להגבהת קומת הגג מאפשרת בניית פנטהאוז ייחודי ויוקרתי יותר. בשומות מכריעות במקרים דומים נקבע שווי לדירה זו במקדם 1.2. בהתחשב במיקום הנכס במרקם העירוני של כפר סבא, הובא בחשבון מקדם תועלת לכל שטח הדירה של 1.1. מקדם זה מביא בחשבון את הגובה הממוצע של הדירות. אם הגובה היה לכל שטח הדירה, היה מובא בחשבון מקדם 1.2 כפי שנקבע בשומות המכריעות. בדרך כלל מגביהים חללים משותפים בבית ולא חדרים וכך גם במקרה הנדון.

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

ערכי שווי

שמאי המשיבה הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
אבישי זיו	6441/165	20/05/2019	₪ 8,000	רחוב ראשי, כולל מרתף חניה
אבישי זיו	6426/600	07/08/2018	₪ 6,000	תמ"א 38 הריסה ובניה, רחוב ראשי
דוד טיגרמן	6428/285	17/09/2018	₪ 7,000	רחוב ראשי בקירבת בית חולים מאיר וללא מרתף
דוד טיגרמן	6428/287	17/09/2018	₪ 7,400	רחוב ראשי ללא מרתף
עאטף עאלם	7621/439	17/07/2018	₪ 6,600	כולל מרתף, שכונה ירוקה
שלומי יפה	6426/333	12/06/2018	₪ 8,500	מיקום שקט מול שב"צ גדול וכולל מרתף
אבישי זיו	6426/246	01/06/2018	₪ 8,500	רחוב שקט, כולל מרתף חניה
ממוצע			**₪ 7,429**	

כמו כן הפנה לעסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט בהליכי בניה בסמוך למתחם הנדון, בגו"ח 6435/236 רחוב הראשונים 27:

תאריך העסקה	מחיר	שטח ארנונה	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
13/02/2020	₪ 2,300,000	96	4	2	6	2019	₪ 23,958
02/12/2019	₪ 2,230,000	92	3	0	6	2019	₪ 24,239
11/02/2019	₪ 1,770,000	96	4	3	6	2019	₪ 18,438
11/02/2019	₪ 2,250,000	112	5	1	6	2019	₪ 20,089
ממוצע ללא דירת הקרקע							₪ 20,828
התאמה למיקום בסמוך לבית עלמין							₪ 21,925
הפחתת מע"מ							₪ 18,739
הפחתת יזמות 20%							₪ 15,616
עלות בניה							₪ 7,500
שווי למ"ר מבונה							**₪ 8,116**

לעסקאות אלה חשיפה גדולה יותר לבית הקברות ולכן חושבה תוספת לשווי. בפרויקט הנדון רק למחצית הדירות יש מעט פתחים הפונים לכיוון דרום, בית הקברות. על ידי אדריכלות טובה נוצר מצב שההשפעה של הקירבה לבית הקברות אינה גדולה. בהתאם לנתוני השווי שלעיל, ובהתאם למטרת השומה, הביא בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

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

תחשיב המשיבה

שטח מחסנים בניוד:	
קומת הקרקע	136 מ"ר
קומה א	308.7 מ"ר
סה"כ	**444.7 מ"ר**
חיסכון בעלות דיפון	200 ₪
סה"כ	**88,948 ₪**
חיסכון בעלות חפירה	100 ₪
מ"ק בחיסכון	1,467.6 מ"ק
סה"כ	**146,764 ₪**
הקלה להגבהת קומת הגג	
שטח פלדלת בקומה עליונה	1,019.5 מ"ר
השבחה למ"ר בגין ההגבהה	750 ₪
סה"כ	**764,595 ₪**
סה"כ השבחה בגין הקלות	**1,000,307 ₪**

7.2 עמדת המבקשת

הנכס הנדון מהווה 2 בנייני מגורים בני 30 קומות הממוקמים על מגרש 14 במתחם התקומה.

השבחה בגין ניוד מחסנים

ניוד שטחי המחסנים לא חסך שטחי מרתף בבניין ולא הוסיף חניות, אלא אפשר תכנון נכון יותר של המרתפים. כך עולה מבדיקה שבוצעה ע"י האדריכל ומבחינה של מפלסי המרתף בתשריט היתר הבנייה. מדובר בשינוי סביר אשר לא בהכרח מקבל ביטוי כלכלי או מייצר רווחיות. יתרה מכך, לא רק שלא נוצר חסכון בעלויות חפירה ודיפון, אלא אף גדלו עלויות בניית המחסנים המנוידים, שכן בניית המחסנים בקומות העיליות, יקרה יותר מאשר בנייתם במפלסי המרתף. שמאי המבקשת הציג התייחסות של האדריכל מיכאל סנופקובסקי, ממשרד אדריכלים קיקה בראז, לעניין ניוד השטחים. בהתייחסותו מיום 27/04/2022 כותב האדריכל כי מיקום המחסנים בקומות העל קרקעיות לא גרמה להקטנת שטחי מרתף. כאשר מתכננים מרתף, תחילה מתכננים את מקומות החניה וחללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין ורק באזורים בהם לא ניתן להשתמש, ממקמים מחסנים ותמיד מצליחים להגיע למכסת המחסנים הנדרשת מבלי להגדיל את שטח המרתף. כלומר, ניתן לנצל את כל המחסנים במרתף אולם זה תכנון פחות יעיל.

בדרך כלל לא מגדילים מרתפים עבור מחסנים. המחסנים העיליים נוצרו כיוון שיש שטחי פחת לניצול. שטחי דירות הבעלים יצרו שטחי פחת בקומות התחתונות. אם לא היו מנצלים מרתפים, היו בונים שטח עיקרי.

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

לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 7940/327 שם נקבע כי לא חלה השבחה בגין שינוי מיקום המחסנים מקומת המרתף לקומת הקרקע ולקומת הביניים.

בהתאם למפורט לעיל, ההקלה לניוד שטחי מחסנים אינה חוסכת בעלויות בניה מחד, ואף מייצרת עלויות עודפות ואינה מגדילה הכנסות מאידך. לפיכך, לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

<u>השבחה בגין הגבהת קומת המגורים העליונה</u>

מניתוח תשריט הבקשה להיתר עולה כי ההגבהה המבוקשת במסגרת ההקלה הינה של 135 ס"מ בחלק משטח דירות הגג.

אין לחייב בהיטל השבחה בגין הממ"דים ויש לגרוע את שטחם מסך השטח לחישוב.

להלן טבלת גובה דירות הגג בהתאם לתשריט הבקשה להיתר:

בניין	קומה	מס' דירה	סוג דירה	מס' חד'	שטח עיקרי	ממ"ד	שטח פלדלת	שטח מרפסת			שטח במ"ר עפ"י גובה תקרה (נטו)		
								גזוטרא	עיקרי	סה"כ	גובה של 4.5 מ'	גובה של 2.9 מ'	סה"כ
1	28	121	N	6 חד'	202	13.1	215.1	15	67.4	82.4	95.4	119.7	215.1
		122	P	7 חד'	202.9	13.3	216.2	15	84.9	99.9	96.2	120	216.2
2	28	121	P	7 חד'	202.9	13.3	216.2	15	84.9	99.9	96.2	120	216.2
		122	N	6 חד'	202	13.1	215.1	15	67.4	82.4	95.4	119.7	215.1
סה"כ					**809.8**	**52.8**	**862.6**	**60**	**304.6**	**364.6**	**383.2**	**479.4**	**862.6**

בהתאם לטבלה זו, השטח לחיוב הינו השטח העיקרי שבקומת הגג שגובה התקרה בו הוא 4.5 מ', 383.2 מ"ר בלבד.

להלן שיעור ההשבחה בשומות מכריעות לתוספת גובה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	תאריך ההכרעה	גובה ההקלה		שיעור ההשבחה	אופן חישוב ההשבחה	שיעור ההשבחה ל- 10 ס"מ
טאגור 13-3, תל אביב	6435/307	אייל יצחקי	27/02/2020	2.85-3	0.15	1.75%	1/3 משיעור תוספת הגובה	1.17%
יואב 34, רמת גן	6206/76	ערן ירקוני	03/09/2020	3-3.5	0.5	5%	1% לכל 10 ס"מ	1.00%
חרושת 3, רמת גן	6204/179	משה נדם	03/02/2019	3-3.15	0.15	1.50%	3-3.1 מ' מקדם 1.01, 3.15 מ' מקדם 1.015	1.00%
רמה 2, תל אביב	7321/65	דורית פריאל	20/09/2016	3-3.15	0.15	1.50%	1% לכל 10 ס"מ	1.00%
יצחק רבין 40, חולון	6867/12	י. ברמן	26/08/2015	3-3.35	0.35	2.10%		0.60%
יעקב פיכמן , חולון	6867/22	אריה אריאל	23/12/2012	3-3.5	0.5	5.50%	1/3 משיעור תוספת הגובה	1.10%
גולדה מאיר, חולון	6873/7	נאוה סירקיס	05/08/2015	3-3.4	1	3.40%	600 ₪ למ"ר, שווי מ"ר בנוי 17,465 ₪	0.34%
ממוצע								**0.89%**

מניתוח השומות עולה כי שיעור ההשבחה המקובל והממוצע בגין הגבהת קומות עליונות נעה בגבולות של כ- 1% לכל הגבהה של 10 ס"מ, במקרים בהם ההגבהה הינה בגבולות של כ- 15-50 ס"מ. יחד עם זאת, מאחר שבמקרה הנדון ההגבהה הינה לגובה של 100 ס"מ לגובה קומה של 4.5 מ', עפ"י עיקרון השוליות, שיעור ההשבחה צריך להיות נמוך יותר מהממוצע שלעיל. דוגמא לכך ניתן לראות בשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 3873/7 שקבעה כי ההשבחה הינה 600 ₪ למ"ר בנוי מגובה של 2.69 מ' לגובהה של 3.89

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

מ'. לפיכך, שיעור ההשבחה במקרה הנדון הינו כ- 5% לכל היותר. שיעור זה מגלם עלויות עודפות כגון: ויטרינות במידות מיוחדות, הגבהת קירות, התאמות מיזוג אוויר וכד'.

ערכי שווי

מיקום הבניינים על גבול בית העלמין, דבר אשר אינו מקנה יתרון כלכלי ואף מהווה חיסרון. בשומה המכרעת של אוולין דודזון שמאמה במתחם הנדון נקבעה הפחתה במקדם 0.9 למגרש הנדון בשל הסמיכות לבית העלמין.

שטח דירה ממוצעת במחירי הדירות שהוצגו בשומת המשיבה הוא 101 מ"ר פלדלת. שטח פלדלת במגרש הנדון הוא 116 מ"ר. מטעמי זהירות לא הובאה בחשבון הפחתה בגין שטח דירה ממוצעת.

עלויות הבניה המינימליות לבניית 30 קומות תוך גילום שטחי שירות, עקיפות, מרתפים הינה לכל הפחות 8,500 ₪. עלות זו גם הובאה בחשבון בשומה המכרעת של אוולין דודזון שמאמה.

בהתאם לכל האמור, שוו למ"ר מבונה במגרש הנדון הוא 6,750 ₪.

תחשיב המבקשת

הקלה להגבהת קומת הגג	
שטח לחיוב בקומת הגג	383.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	6,750 ₪
מקדם השבחה	0.05
סה"כ	**129,330 ₪**
במעוגל	**130,000 ₪**

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

8. <u>הכרעה</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 17/08/2020 הוחלט לאשר את הבקשה להיתר הנדונה להקמת 2 בנייני מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד כל אחד, סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מפלסי מרתפי חניה ובהם 244 חניות. בבקשה להיתר הנדונה מבוקשת הקלה לניוד שטחי מחסנים מקומת המרתף לקומות עיליות וכן הקלה להגבהת גובה קומת הפנטהאוז מ- 3.5 מ' ל- 4.5 מ'.

8.1 <u>התכלות הקלות</u>

שמאי שני הצדדים לא הביאו בחשבון מקדם התכלות הקלה. הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן.

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

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

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

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

8.2 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 7,500 ₪ ושמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 6,750 ₪ לאור העובדה שהנכס ממוקם בצמוד לבית הקברות.

בשומה מייעצת של אוולין דודזון שמאמה למתחם הנדון נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 06/03/2020. שווי זה נסמך על עסקאות מבניינים סמוכים למגרש הנדון ולבית הקברות.

לאחר שבחנתי עסקאות בסביבה וכן נתונים מתוך דו"ח האפס לפרויקט (נערך כשנה לאחר המועד הקובע) מצאתי כי השווי הראוי למ"ר מבונה המגלם גם את הקרבה לבית העלמין הוא 7,100 ₪.

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

8.3 <u>הקלה לניוד מחסנים</u>

שמאי המבקשת טען כי ניוד המחסנים מקומת המרתף לקומות עיליות אינו משביח והציג חוות דעת מאדריכל הפרויקט. לאחר שבחנתי את חוות דעת האדריכל מצאתי לנכון לקבל את גישת שמאי המשיבה לאומדן ההשבחה. האדריכל הסביר כי תחילה מתוכננים במרתף מקומות החניה על פי הדרישה ובאופן יעיל וכן החללים הטכניים הדרושים לתפקוד הבניין. לאחר מכן, ככל שנותר שטח, הוא מנוצל למחסנים. מכך עולה, כי כל השטח האפשרי לניצול למחסנים במרתף מומש בבקשה להיתר ואת יתרת המחסנים לא ניתן לממש במרתף ומימושם מותנה בהקלה להקמתם בקומות העיליות.

מהתחשיב שערך שמאי המשיבה עולה כי העלות הנחסכת כתוצאה ממיקום המחסנים בקומות העיליות היא כ- 530 ₪ למ"ר ומצאתי לנכון לקבל עלות זו. סך שטח המחסנים הממוקם בקומות העיליות לפי הבקשה להיתר הוא 550 מ"ר.

הקלה לניוד מחסנים	
פירוט	**סה"כ**
אחסנה בקומת קרקע	136.0 מ"ר
אחסנה בקומה 1	308.7 מ"ר
אחסנה בקומות עיליות	105.9 מ"ר
סה"כ שטחי מחסנים שנוידו	**550.7 מ"ר**
עלות נחסכת למ"ר	530 ₪
השבחה להקלה מניוד מחסנים	**291,850 ₪**

8.4 <u>הקלה להגבהת קומת הפנטהאוז</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במקדם 0.1 לשטחי הפלדלת בקומת הגג ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון השבחה במקדם 0.05 רק לשטח העיקרי ללא ממ"דים אשר גובהו 4.5 מ'.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה יש רק חלק משטחי דירות הגג מנצל גובה נטו של 4.5 מ' ויתרת שטח דירות הגג הינו בגובה התואם לגובה בקומות הטיפוסיות. חלק משטח דירות הגג אינו מנצל את ההקלה לגובה כיוון שמעליו מוקמות בריכות שחיה. בהתאם לכך אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי את ההקלה יש לחשב לשטח של 383.2 מ"ר בלבד. הגבהת גובה נטו בדירה משפיע על תחושת הרווחה וההנאה מהדירה ולכן הקלה זו משביחה. בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי יובא בחשבון מקדם השבחה המשקף 1/3 מתוספת השווי היחסי[1] ובהתחשב בגודל התוספת לגובה במקרה זה תובא בחשבון השבחה לשטח המוגבה בשיעור 15%.

[1] 0.1875 = 3 /(1 -(2.88 מ' / 4.5))

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

הקלה להגבהת קומת הגג	
שטח בגובה 4.5 מ' בקומת הגג	382.2 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
שווי למ"ר מבונה	7,100 ₪
השבחה מהגבהת קומת הגג	**407,043 ₪**

9. סיכום תחשיבי ההשבחה

השבחה להקלה מניוד מחסנים	291,850 ₪
השבחה מהגבהת קומת הגג	407,043 ₪
השבחה גולמית	698,893 ₪
מקדם התכלות הקלה	0.98
סה"כ השבחה בגין הקלות	**687,062 ₪**

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

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	17/08/2020	₪ 687,062	₪ 343,531

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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