19 ביולי 2015
מספרנו: 10549

לכבוד
יחיאל כהן ואח'
ע"י מר רחמים שרים, שמאי מקרקעין
shremr@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
barak-valuer@bezeqint.net

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' יוחנן הסנדלר 2 בבת-ים
(חלקה 32 בגוש 7121)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין יחיאל כהן ואח' (להלן - "המבקשים") לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (להלן - "המשיבה") בנושא ההשבחה שחלה בנכס נשוא השומה - עקב אישור בקשה לקבלת היתר הכוללת הקלה.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 31.12.2014, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 22.2.2015, שנערכה ע"י השמאי מר רחמים שרים (להלן - "שמאי המבקשים").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים, ב"כ המבקשים עו"ד אביעד שוב, ב"כ הועדה המקומית עו"ד חנה כהן-מוצן ונציגי המבקשים, ה"ה תומר כהן ובני רבה, התקיים בתאריך 18.6.2015.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- תגובת שמאי הועדה מיום 5.4.2015 על נספחיה.
- מכתב מהנדס העיר בת ים מיום 25.2.2015.
- פרוטוקול הדיון בועדה המקומית מיום 29.7.2014.
- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה לקבלת היתר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים, דהיינו 29.7.2014 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7121
חלקה:	32
שטח החלקה (הרשום):	3,221 מ"ר
הכתובת:	רח' יוחנן הסנדלר 2 בבת-ים
תאור הנכס:	מגרש בבניה

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 3.7.2015.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 32 בגוש 7121, הינו מגרש בבניה הנמצא ברח' יוחנן הסנדלר 2 בבת-ים.

הסביבה היא אזור עם שימושים של תעשיה ומגורים - בחלק הדרום-מערבי של בת-ים, מדרום לרח' הקוממיות וממערב לאזור התעשיה ולדרך מנחם בגין.

רח' יוחנן הסנדלר הינו רחוב ללא מוצא.

החלקה הנדונה נמצאת בצדו המערבי של הרחוב.

החלקה גובלת מדרום בחלקה 31 בגוש 7121, עליה הוחל בהקמת מגדל מגורים ע"י קרן פייר ("מגדל הדרים").

האזור שממזרח לרח' יוחנן הסנדלר הינו אזור תעשיה פעיל.

לחלקה הנדונה צורה מצולע דמוי טרפז עם פינה צפון-מערבית מעוגלת, חזית מזרחית באורך של כ-55 מ' ועומקה הממוצע הינו כ-64 מ'.

שטח החלקה (הרשום) הינו 3,221 מ"ר.

על החלקה הנדונה הוחל בהקמת מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת עמודים ושלוש קומות מרתף.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

בתכנית מיתאר מס' **בי/2א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1738 מיום 15.7.1971, נקבע יעוד החלקה לאזור לתכנון בעתיד.

בסעיף 41(ג) בתקנות התכנית נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות ו/או לחייב הקמת קומת עמודים מפולשת באזורי מגורים ב', ב-1 ו-ג' שתשמש לחנית כלי רכב לדיירי הבתים.

בתכנית נקבע כי אחד התנאים להקמת קומת עמודים מפולשת יהיה שגובה קומה כולל עובי תקרה לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן, נקבע בתכנית כי גובה הקומות לא יהיה פחות מאשר 2.70 מ'.

בתכנית מס' **בי/450**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4776 מיום 30.6.1999, נקבע יעוד החלקה הנדונה (מגרש מס' 702) לאזור מגורים מיוחד.

בתכנית נקבע כי במגרש מס' 702 תותר הקמתו של מבנה בן 12 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף, הכולל 50 יחידות דיור בשטח עיקרי של 5,500 מ"ר.

בתכנית מס' **בי/מק/1/450**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6153 מיום 28.10.2010, נקבע יעוד החלקה הנדונה (מגרש מס' 114) לאזור מגורים ב'.

בתכנית נקבע כי במגרש מס' 114 תותר הקמתו של מבנה בן 38 קומות וקומת עמודים מעל שלוש קומות מרתף, הכולל 142 יחידות דיור בשטח עיקרי של 12,402 מ"ר.

8.2 <u>היתר הבניה</u>

בתיק הבנין בעירית בת-ים נמצא היתר הבניה מס' 20110068, שניתן בתאריך 31.12.2013 ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים - ל"הקמת מבנה למגורים בן 36 קומות + 3 חדרים על הגג מעל לקומת קרקע מפולשת חלקית + 3 קומות מרתפים לחניה ומחסנים - סה"כ 142 יח"ד."

להלן פרוט השטחים הכולל - עפ"י היתר הבניה:

שטח עיקרי	-	12,660.74 מ"ר
ממ"דים	-	1,791.56 מ"ר
אחסנה במרתף	-	472.97 מ"ר

חניה במרתף - 6,258.45 מ"ר
שטח שרות עילי - 5,514.63 מ"ר
שטח שרות תת-קרקעי - 1,305.17 מ"ר

8.3 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים (בקשה מס' 20140533) לשינויים בהיתר הבניה ללא תוספת שטח.

הבקשה כוללת הקלה להגבהת קומות המגורים באופן שיתקבל גובה קומה 3.34 מ' במקום 2.98 מ' שאושר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים (ועדת משנה) בישיבתה מיום 29.7.2014 דנה בבקשה והחליטה לאשרה - בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל-אביב-יפו מיום 5.10.2014, רשומה חלקה 32 בגוש 7121 בלשכת רישום המקרקעין בבעלות מספר רב של בעלים.

על החלקה רשומה הערה על הסכם שיתוף בין הבעלים.

כמו כן, רשומות על החלקה והערות אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין והערות על משכנתאות.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה בגין הגבהת גובה נטו של כל קומה מגובה של 2.60 מ' לגובה של 2.94 מ'.

תוספת הגובה מקנה גידול בתחושת הרווחה הפנימית, גידול ביוקרתיות של הדירות ושיפור בפונקציונאליות הפרוייקט באופן המאפשר התקנת מערכות טכניות כדוגמת כיבוי אש אוטומטי, מיזוג אויר, אוורור ויניקות אויר.

ההשבחה חושבה בהתאם לתחשיב שאומץ בפסק דין של בית המשפט המחוזי בתיק 1238/86 (זקס ובן דוד נ' נאני) לפיו תרומת הגידול בשווי לגובה חלל פנים בדירה מגובה של 2.5 מ' לגובה של 2.6 מ' הינה בשיעור של 0.4% לכל 1 ס"מ.

הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לתוספת הגובה שמעל 2.6 מ'.

כמו כן, הופחתה עלות בניה נוספת עקב הגדלת חלל הפנים של הדירות.

להלן תחשיב שיעור תוספת השווי בהתחשב בשוליות:

טווח גובה בס"מ	מס' ס"מ	שיעור השבחה לכל ס"מ	מקדם שוליות	שיעור השבחה מותאם	סה"כ
260-270	10	0.4%	70%	0.28%	2.8%
270-280	10	0.4%	40%	0.16%	1.6%
280-290	10	0.4%	15%	0.06%	0.6%
290-294	4	0.4%	2.75%	0.011%	0.04%
סה"כ	**34**				**5.04%**

תחשיב הגידול בעלויות הבניה

שיעור הגידול בגובה ברוטו	3.34 מ'/3.00 מ' =	11.33%
משקל הקירות והעמודים מעלות הבניה	40%[1] X 60%[2] =	24.00%
סך שיעור הגידול בעלויות הבניה הישירות		2.72%
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי		₪ 4,900
התייקרות עלות הבניה לכל מ"ר	2.72% X ₪ 4,900 =	₪ 133
בתוספת עלויות בניה עקיפות (15%)		₪ 153
מקדם המרה בין שטח פנימי משוקלל לשטח ברוטו		0.726
סה"כ התייקרות הבניה לכל מ"ר פנימי	0.726/₪ 153 =	₪ 211

חישוב ההשבחה למ"ר בנוי

עפ"י עסקאות השוואה למכירת דירות בבנין המוקם בחלקה 31 בגוש 7121 (מגרש מס' 113) מתקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל בסך של 17,020 ₪ (ללא מע"מ).

גובה הדירות נטו בבנין הנ"ל הינו 2.75 מ'. לפיכך, יש להתאים את השווי לנכס הנדון שבו גובה הדירות במצב קודם הינו 2.6 מ' נטו לפי מקדמי השוליות לתוספת הגובה המפורטת בטבלה לעיל.

לצורך ההתאמה יש לחלק את שווי מ"ר בנוי ב-1.036, דהיינו שווי מ"ר בנוי משוקלל בנכס הנדון הינו 16,248 ₪.

ההשבחה למ"ר בנוי משוקלל הינה	5.04% X ₪ 16,248 =	₪ 829
בניכוי רווח יזמי (20%)		₪ 691
ההשבחה למ"ר בנוי בניכוי עלות בניה נוספת	₪ 691 - ₪ 211 =	₪ 480
ההשבחה לכל הבנין	15,081.81 מ"ר אקוו'[3] X 480 ₪ למ"ר =	**₪ 7,232,579**

[1] משקל שלד עילי מסך עלויות הבניה

[2] משקל הקירות והעמודים מסך שלד עילי

[3] 14,288.22 מ"ר עיקרי + ממ"ד לפי מקדם 1.0 ו-1983.97 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.4

10.2 <u>שמאי המבקשים</u>

הוראות סעיף 41 בתכנית מיתאר בי/2א' לענין גובה הקומה המירבי אינן חלות על החלקה הנדונה, וזאת מהסיבות הבאות:

- בתכנית בי/2א' החלקה הנדונה הינה ביעוד לאזור לתכנון בעתיד וסעיף 41 מתייחס לאזורי מגורים ב' ו-ג' ולא לאזור לתכנון בעתיד.

- בסעיף 42 בתקנות תכנית בי/2א' נקבע כי גובה קומה מינימלי הינו 2.7 מ' ולא נקבעה הגבלה לגובה מקסימלי.

- יעוד החלקה לאזור מגורים ב' בתכנית מס' בת/מק/1/450 אינו דומה ליעוד של אזור מגורים ב' מבחינת גובה בנין והיקף הזכויות שנקבעו בתכנית בי/2א', ולכן נסיון להדביק את מגבלת גובה הקומה הינו שגוי לחלוטין. בתכנית מס' בי/450 נקבע יעוד החלקה הינו לאזור מגורים מיוחד וכך צריך להגדיר אותו גם בתכנית מס' בי/מק/1/450.

- בתכנית מס' בי/מק/1/450 נקבע כי תותר הקמת מבנה בן 38 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים גבוהה (בגובה שתי קומות) כאשר גובהו המירבי של המבנה נקבע על 140 מ', דהיינו גובה כל קומה הינו 3.41 מ'.

לאור האמור לעיל, כבר במצב קודם היה מותר להקים מבנה בו גובה כל קומה הינו 3.41 מ', שהינו גבוה יותר מגובה הקומה עפ"י הבקשה לקבלת היתר (3.34 מ'), ולכן פרסום ההקלה לגובה קומה הינו שגוי.

לחילופין, הוצג תחשיב המבוסס על עקרונות התחשיב של שמאי הועדה - כמפורט להלן:

טווח גובה בס"מ	מס' ס"מ	שיעור השבחה לכל ס"מ	מקדם שוליות	שיעור השבחה מותאם	סה"כ
260-270	10	0.4%	50%	0.2%	2.0%
270-280	10	0.4%	20%	0.08%	0.8%
280-290	10	0.4%	8%	0.032%	0.32%
290-294	4	0.4%	2%	0.008%	0.03%
סה"כ	**34**				**3.15%**

תחשיב הגידול בעלויות הבניה

שיעור הגידול בגובה ברוטו	3.34 מ'/3.00 מ' =	11.33%
משקל הקירות והעמודים מעלות הבניה		45.00%
סך שיעור הגידול בעלויות הבניה הישירות		5.09%
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי		₪ 5,500
התייקרות עלות הבניה לכל מ"ר	5,500 ₪ X 5.09% =	₪ 280
בתוספת עלויות בניה עקיפות (15%)		₪ 322
מקדם המרה בין שטח פנימי משוקלל לשטח ברוטו		0.726
סה"כ התייקרות הבניה לכל מ"ר פנימי	322 ₪/0.726 =	₪ 444

חישוב ההשבחה למ"ר בנוי

עפ"י עסקאות השוואה, שהוצגו ע"י שמאי הועדה, למכירת דירות בבנין המוקם על חלקה 31 בגוש 7121 (מגרש מס' 113) מתקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל של 17,020 ₪ (ללא מע"מ).

יחד עם זאת, מהתמורה שהתקבלה בגין הדירות יש להפחית עלות הקמת שני מקומות חניה במרתף לפי 3,000 ₪ למ"ר, ולכן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 15,464 ₪ למ"ר.

גובה הדירות נטו בבנין הנ"ל הינו 2.75 מ'. לפיכך, יש להתאים את השווי לנכס הנדון שבו גובה הדירות במצב קודם הינו 2.6 מ' נטו לפי מקדמי השוליות לתוספת הגובה המפורטים בטבלה לעיל.

לצורך ההתאמה יש לחלק את שווי מ"ר בנוי ב-1.024, דהיינו שווי מ"ר בנוי משוקלל בנכס הנדון הינו 15,102 ₪.

תוספת השווי למ"ר בנוי משוקלל הינה	15,102 ₪ X 3.15%	= 476 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)		381 ₪

מאחר ותוספת השווי כתוצאה מהגבהת הקומה נמוכה מתוספת עלויות הבניה הנדרשות להגבהת הקומה, עקב אישור ההקלה לא חלה השבחה.

לחילופי חילופין, הוצג תחשיב המבוסס על עקרונות שנקבעו בשומה מכרעת של השמאית גב' שושי שרביט שפירא לנכס ברח' פיכמן 17 בחולון (חלקה 23 בגוש 6867) - כמפורט להלן:

שיעור הגידול בגובה ברוטו	3.34 מ'/3.00 מ'	= 11.33%
לאחר הפחתה בגין שוליות (מקדם 0.9)		10.20%
שווי קרקע למ"ר מבונה		4,459 ₪
השבחה גולמית	4,459 ₪ X 10.25	= 455 ₪

עלות בניה		5,500 ₪
התייקרות עלות הבניה לכל מ"ר	5,500 ₪ X 20%	= 1,100 ₪

מאחר ותוספת השווי כתוצאה מהגבהת הקומה נמוכה מתוספת עלויות הבניה הנדרשות להגבהת הקומה, עקב אישור ההקלה לא חלה השבחה.

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>גובה קומה מותר במצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא גובה הקומה המותר במצב קודם.

לטענת שמאי הועדה, בתכנית מס' בי/2א' נקבע גובה קומה ברוטו של 3 מ', ולכן נדרשה הקלה להגבהת גובה קומה ל-3.34 מ' ברוטו. לראיה, הוצג מכתבו של מהנדס העיר בת ים מר יהושע פתאל מיום 25.2.2015, בו נאמר - כדלקמן:

"הוראות התוכנית בי/מק/1/450 לא שינו את גובה הקומה כמוגדר בתוכנית בי/2א' - 3.0 מ' ברוטו כול עובי התקרה, אלא קבעו רק את הגובה המכסימלי של המבנה. הגובה המכסימלי של המבנה נקבע על פי דרישת רשות התעופה וזאת על מנת להגביל את גובהו בגלל אנטנות או מתקנים טכניים אחרים. יצוין כי בתב"עות אחרות כדוגמת בי/4/450, בי/490, בי/5/142, בי/6/142 שונה גובה הקומה באופן מפורש בגלל ההגדרה שנקבעה בתוכנית בי/2א' וזאת בנוסף להגדרה של גובה כולל למבנה הנובע מדרישת רשות התעופה. על כן נדרש פרסום להקלה לגובה הקומה."

כמו כן, בסעיף 42א' בתקנות תכנית מס' בי/2א' צויין כי גובה קומה לא יפחת מ-2.7 מ' ויש לפרש סעיף זה כי גובה קומה נטו לא יפחת מ-2.70 מ' וגובה מירבי לקומה ברוטו הינו 3 מ' - כפי שנקבע בסעיף 41ג' בתקנות התכנית.

לטענת שמאי המבקשים, מגבלת גובה קומה של 3 מ' שנקבעה בתכנית מס' בי/2א' למגרש באזור מגורים ב' אינה חלה על המגרש הנדון, וזאת מאחר ויש לראות את יעוד המגרש כאזור מגורים מיוחד כפי שהוגדר בתכנית מס' בי/450 ולא אזור מגורים ב' כפי שהוגדר בתכנית מס' בי/מק/1/450.

כמו כן, בהתבסס על גובה מבנה של 140 מ' ומספר הקומות שנקבעו בתכנית מס' בי/מק/1/450 עולה כי גובה קומה ממוצע הינו 3.41 מ', שהינו גבוה יותר מגובה קומה בתכנית הבקשה לקבלת היתר.

לפיכך, לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון כי גם במצב קודם הותרה הקמת בנין בו גובה כל קומה הינו מעל 3.3 מ'.

להלן הכרעתי בנושא:

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש לראות את יעוד המגרש הנדון כאזור מגורים מיוחד כפי שהוגדר בתכנית מס' בי/450 ולא אזור מגורים ב' כפי שהוגדר בתכנית מס' בי/מק/1/450, הנני לציין כי עפ"י נוהל מבא"ת של משרד הפנים (סעיף ג' בהוראות לענין יעודי הקרקע - הסבר), סוג המגורים מוגדר עפ"י אחוזי הבניה המותרים הכוללים שטח עיקרי ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.

בתכנית מס' בי/מק/1/450 נקבע כי אחוזי הבניה הכוללים במגרש הנדון הינם בשיעור של 713%.

עפ"י טבלאות יעודי הקרקע בנוהל מבא"ת אזור מגורים ב' מוגדר כאזור בו אחוזי הבניה הכוללים הינם בשיעור של 101% - 200%, ואזור מגורים ד' מוגדר כאזור בו אחוזי הבניה הכוללים הינם בשיעור של 351% ויותר.

לכן, לכאורה המגרש הנדון היה צריך להיות מוגדר כאזור מגורים ד' ומגבלת גובה קומה של 3 מ' שנקבעה בתכנית מס' בי/2א' לאזורי מגורים ב' ו-ג' לא אמורה לחול על המגרש הנדון.

יחד עם זאת, לשמאי המכריע אין סמכות לשנות את יעוד הקרקע שנקבע בתכנית מאושרת, ולכן ככל שהמבקשים סבורים כי קיימת טעות ביעוד הקרקע

שנקבע בתכנית, עליהם לפנות למוסדות התכנון בבקשה לתיקון הטעות.

לפיכך, הובא בחשבון כי יעוד המגרש הנדון הינו אזור מגורים ב' כפי שנקבע בתכנית מס' בי/מק/1/450 ומגבלת גובה קומה של 3 מ' שנקבעה בתכנית מס' בי/2א' לאזורי מגורים ב' ו-ג' חלה על המגרש הנדון.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה ואת טענת מהנדס העיר בת-ים כי גובה המבנה של 140 מ' הרשום בטבלת הוראות וזכויות הבניה נקבע עפ"י דרישת רשות התעופה, וזאת על מנת להגביל את גובהו בגלל אנטנות או מתקנים טכניים אחרים, ואין להסיק מכך על גובה קומה מירבי בהתבסס על מספר הקומות המותר לבניה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי נדרשת הקלה להגבהת גובה קומה מעל 3.0 מ'.

11.2 <u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי הועדה, מהות ההשבחה הינה הגבהת גובה כל קומה מגובה של 2.60 מ' נטו לגובה של 2.94 מ' נטו.

איננני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי כאמור בסעיף 11.1 לעיל, נטען ע"י שמאי הועדה כי עפ"י הוראות סעיף 42א' בתקנות תכנית מס' בי/2א' גובה מינימלי של קומה **נטו** לא יפחת מ-2.70 מ'.

לפיכך, הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה הגבהת גובה קומה מגובה של 2.70 מ' נטו לגובה של 2.94 מ' נטו וכן הגדלת עובי התקרה מעובי של 30 ס"מ לעובי של 40 ס"מ, ובסה"כ הגבהה כוללת של כל קומה ב-34 ס"מ.

11.3 <u>אופן חישוב ההשבחה</u>

שמאי הועדה ושמאי המבקשים (בתחשיב החלופי הראשון שערך בהתבסס על עקרונות התחשיב בשומת הועדה) חישבו את ההשבחה בהתבסס על שווי מ"ר בנוי.

איננני מקבל את אופן החישוב שנערך ע"י שמאי הצדדים.

הנני לציין, כי במועד הקובע הבנין טרם הוקם ולכן יש לחשב את ההשבחה בהתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה ולא עפ"י שווי מ"ר בנוי.

11.4 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

לטענת שמאי המבקשים, עפ"י עסקאות למכירת מגרשים בסביבה שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של כ-4,460 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי הועדה, בניתוח העסקאות שביצע שמאי המבקשים קיימות טעויות בזכויות הבניה המותרות. מאחר ובמגרש הנדון קיימות עסקאות למכירת זכויות ליחידות דיור עדיף להסתמך עליהן. עפ"י העסקאות הנ"ל שווי קרקע ממוצע ליחידת דיור הינו 628,000 ₪.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה כי עדיף להתבסס על עסקאות שבוצעו במגרש הנדון.

בהתבסס על העסקאות שהוצגו בשומת שמאי הועדה לפיהן שווי קרקע ממוצע ליחידת דיור בנכס הנדון הינו כ-625,000 ₪, שווי קרקע למ"ר מבונה אקוויוולנטי[4] הינו כ-5,900 ₪ למ"ר.

11.5 <u>עלויות בניה עודפות</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא המרכיבים של העלויות העודפות ובמשקלם מסך עלויות הבניה.

שלד הבנין העילי

לטענת שמאי הועדה, מאחר ומרכיב התקרות לא השתנה עקב הארכת הקירות והעמודים, יש להביא בחשבון רק 60% מעלות הקמת שלד הבנין העילי.

לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון 70% מעלות שלד הבנין העילי כולל שלד קומת קרקע ושלד מבנים על הגג.

להלן הכרעתי בנושא:

כאמור בסעיף 11.2 לעיל, הובא בחשבון כי חלק ממהות ההשבחה הינה הגדלת גובה התקרה בכל קומה מעובי של 30 ס"מ לעובי של 40 ס"מ.

הגדלת עובי התקרה בכל קומה מגדילה את עלות הבניה של כל מרכיבי שלד הבנין.

יחד עם זאת, הנני סבור כי גם במצב קודם בו גובה קומה נטו הינו 2.70 מ' היתה נדרשת הגדלת עובי התקרה ל-40 ס"מ, וזאת בהתחשב כי הנכס הנדון הינו בנין רב קומות.

לפיכך, בחישוב העלויות העודפות לא הובאה בחשבון עלות מרכיב התקרות.

בהתחשב כי חלק מקירות הבנין הינם קירות מסך, הנני מקבל את טענת שמאי הועדה כי יש להביא בחשבון רק 60% מעלות הקמת שלד הבנין העילי (לא כולל שלד קומת הקרקע ושלד מבנים על הגג, שלא שונו עקב הגבהת יתרת הקומות).

[4] שטח עיקרי ושטח ממ"ד לפי מקדם שווי של 1.0 ושטח מרפסת לפי מקדם שווי של 0.4

עבודות ביסוס

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון את עלות הביסוס, וזאת מאחר ובתאריך הקובע הביסוס היה קיים במגרש.

לטענת שמאי המבקשים, בתאריך הקובע היו רק חפירות ודיפון - ללא ביסוס, ולכן צריך להביא בחשבון את עלות הביסוס.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

לפיכך, הובאה בחשבון עלות מרכיב הביסוס.

עבודות אלומיניום

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון יקור של מרכיב האלומיניום, וזאת מאחר והגבהת הקומה בוצעה רק בחלק העליון ולא שינתה את הפתחים בקומות.

לטענת שמאי המבקשים, מאחר וחלק מקירות הבנין הינם קירות מסך, הגבהת הקומות הגדילה את עבודות האלומיניום, ולכן יש להביא בחשבון את מרכיב האלומיניום בחישוב העלויות העודפות.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים באופן חלקי.

הנני לציין, כי לא כל עבודות האלומיניום בבנין הינן רק של קירות מסך וקיימים אלמנטים נוספים שלא שונו עקב הגבהת הקומות.

לפיכך, הובאה בחשבון כ-50% מעלות עבודות האלומיניום.

עבודות נוספות

לטענת שמאי הועדה וכמפורט בתגובתו מיום 5.4.2015, יש להביא בנוסף עלות מרכיב טיח פנים ועלות הצבע.

לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בנוסף עלות מרכיבים של חיפוי קירות פנים, מחיצות, טיח פנים וחוץ, צבע, אלמנטים מתועשים וחיפוי קירות חוץ.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא - למעט המרכיבים של חיפוי קירות פנים ואלמנטים מתועשים, וזאת מאחר ולא הוצג בפני מהם האלמנטים המתועשים והקשר שלהם להגבהת הקומות ומהם קירות הפנים הדורשים חיפוי.

שיעור סה"כ העבודות עקב הגבהת הקומות

לאחר בדיקת טענות שמאי הצדדים בנושא, הובא בחשבון כי עלויות עבודות הבניה הקשורות להגבהת הקומות הינן בשיעור של כ-32% מעלות הבניה הישירה.

עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי משוקלל

שמאי הצדדים חלוקים בנושא עלות הבניה הישירה למ"ר ברוטו עילי משוקלל.

לטענת שמאי הועדה עלות הבניה מוערכת בסך של 4,900 ₪ למ"ר ולטענת שמאי המבקשים עלות הבניה מוערכת בסך של 5,500 ₪ למ"ר.

בהתחשב בעלות הבניה כפי שנקבעה בחוזה ביצוע הבניה של הנכס הנדון, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים

שיעור תוספת השווי עקב הגבהת הקומה

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שיעור תוספת השווי עקב הגבהת הקומה.

לטענת שמאי הועדה תוספת השווי הינה בשיעור של 5.04% משווי מ"ר בנוי ולטענת שמאי המבקשים תוספת השווי הינה בשיעור של 3.15% משווי מ"ר בנוי.

הנני לציין, כי שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה עקב הגבהת קומה מגובה של 2.60 מ' נטו לגובה של 2.94 מ' נטו.

כאמור בסעיף 11.2 ההשבחה חושבה בגין הגבהת הקומה מגובה של 2.70 מ' נטו לגובה של 2.94 מ' נטו וכאמור בסעיף 11.3 לעיל ההשבחה חושבה בהתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה ולא בהתבסס על שווי מ"ר בנוי.

בהתחשב בתוספת הגובה, תוספת השווי להגבהת הקומה מוערכת בשיעור שבין 5% ל-10% ובממוצע בשיעור של 7.5% משווי קרקע למ"ר מבונה.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה חושבה בגין הגבהת גובה כל קומת מגורים מגובה של 3.0 מ' ברוטו לגובה של 3.34 מ' ברוטו.

תחשיב הגידול בעלויות הבניה

שיעור הגידול בגובה ברוטו	3.34 מ'/3.00 מ'	=	11.33%
משקל העבודות להגבהת הקומה מעלות הבניה			32.00%
סך שיעור הגידול בעלויות הבניה הישירות			3.62%
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו עילי			₪ 5,500
התייקרות עלות הבניה לכל מ"ר	5,500 ₪ X 3.62%	=	₪ 200
בתוספת עלויות בניה עקיפות (15%)			₪ 230
מקדם המרה בין שטח פנימי משוקלל לשטח ברוטו			0.726
סה"כ התייקרות הבניה לכל מ"ר פנימי	230 ₪/0.726	=	₪ 317
תוספת השווי למ"ר מבונה	5,900 ₪ X 7.5%	=	₪ 442

ההשבחה

ההשבחה למ״ר מבונה בניכוי עלות בניה נוספת: 442 ₪ - 317 ₪ = 125 ₪

סה״כ ההשבחה לבנין: 15,081.81 מ״ר אקוו[5] X 125 ₪ למ״ר = 1,885,226 ₪

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 32 בגוש 7121 - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר הכוללת הקלה ולתאריך הקובע (29.7.2014) - בסך של **1,885,226** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **942,613** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[5] 14,288.22 מ"ר עיקרי + ממ"ד לפי מקדם 1.0 ו-1,983.97 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.4