רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 01.03.12
מס' תיק: 14422
מספרנו: 11- 4308

בעניין: אונקס א.ב.ייזום והשקעות בע"מ
השמאי ערן לס eranless@bezeqint.net

<u>המבקשת</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il
השמאי ברוך דוד bar_dav@zahav.net.il

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

חלקה 75 בגוש 6901
<u>רחוב בן יהודה 174, תל אביב</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של קבלת היתר בניה (אישור הקלות).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין, מתאריך 27.10.11.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר ערן לס, שמאי מקרקעין, מתאריך 18.01.12.

בתאריך 19.02.12 הועברה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.

בתאריך 21.02.12 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה, ידוע כחלקה 75 בגוש 6901, כתובתו רחוב בן יהודה 174, תל אביב. שטחה הרשום של החלקה הינו 605 מ״ר.

2. מיקום הנכס בפינה הצפון מזרחית של קרן הרחובות בן יהודה וארלוזורוב בצפון מערב העיר.

רחוב בן יהודה מקביל ממזרח לרחוב הירקון, מסתעף מרחוב אלנבי בדרום ומסתיים ברחוב דיזנגוף בצפון, מהווה ציר תנועה אורכי מרכזי המקשר בין המע״ר לצפון העיר. רחוב ארלוזורוב מסתעף מרחוב בן יהודה לכיוון מזרח, התנועה ערה משך כל שעות היממה.

3. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניני מגורים הכוללים 5-2 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, מרביתם בבניה ותיקה. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. צורת החלקה כמעין מלבן עם מגרעת בקרן הרחובות. אורך החזית לרחוב בן יהודה כ-20 מ׳, אורך החזית לרחוב ארלוזורוב כ-29 מ׳, להלן גבולותיה:

<u>מצפון</u> - בנין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע.
<u>ממערב</u> - רחוב בן יהודה, מעברו בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
<u>מדרום</u> - רחוב ארלוזורוב, מעברו 2 בניני מגורים (3 קומות ו-4 קומות מעל מסחר).
<u>ממזרח</u> - חניון ציבורי.

5. החלקה מבונה בבנין ותיק בן 3 קומות אשר מבוקשת הריסתו בתכנית ההגשה הנוכחית. יצוין כי מצבו הפיזי של הבנין הקיים ברמה נמוכה (קילופי טיח וברזלי זיון חשופים).

6. סיור בנכס נערך בתאריך 07.02.12 על ידי יפעת חכמי ובתאריך 21.02.12 על ידי רן וירניק.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה המבוקשת:

1. תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.0.40 (ע״ר 976).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מסחרי I בו מותרת בניה בשיעור 40% משטח המגרש לקומה, עד 3 קומות ובנוסף קומת מרתף בהיקף הבנין.

2. תכנית 346 פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.04.53 (י.פ. 288).

התכנית מתירה קומה רביעית בשיעור של 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.

3. פרוטוקול 219 (החלטה 13904 מיום 23.4.53) התיר (באזורי מסחר) הקמת קומת ביניים ששטחה 75% משטח קומה טיפוסית (על פי נוהגים קיימים שיעור הקומה הינו 32.5%).

4. תכנית מ׳ פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.82 (י.פ. 2829).

התכנית מגבירה את הזכויות בבניה חדשה ל-45% בקומה טיפוסית ו-36% בקומה עליונה. קיימת חובת בנית מרפסות שירות בשטח של 2.5 / 3 מ״ר לדירה ששטחה עד 80 / מעל 80 מ״ר.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

5. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.94 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לחדר לכל דירה עליונה.

6. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.03 (י.פ. 5167).

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. השימושים במרתף שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים (12 מ"ר לדירה). כן הותרה הצמדת המרתף אל יחידות המסחר שמעליו, בשטח שלא יעלה על שטח יחידת המסחר.

7. תכנית 3440 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.05.06 (י.פ. 5526).

התכנית קובעת, בין היתר, כי במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה שמעליה חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים על פי תכנית ג' לעיל בהתאם למספר יחידות הדיור המקוריות (על פי ההיתר) ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת.

<u>סיכום מצב תכנוני</u>

על פי המפורט לעיל ניתן להקים בחלקה בנין מגורים הכולל קומת קרקע מסחרית (40% משטח החלקה), קומת ביניים (32.5%), 2 קומות טיפוסיות (45% לקומה) וקומה עליונה (36%), סך זכויות בניה של 198.5% משטח החלקה, חדרי יציאה לגג (23 מ"ר לחדר) ומרתפים לשימושי אחסנה וחניה.

יצויין כי בנית חדרי יציאה לגג כפופה להיות הקומה העליונה בשטח של לכל הפחות 90% משטחה של הקומה שמתחתיה בהתאם להוראות תכנית ג', דרישה שאינה מתמלאת בנתוני הנכס, שכן, קומה עליונה של 36% מהווה 80% משטחה של הקומה שמתחתיה (45%).

עם זאת, אני ער לעמדת המשיבה כפי שהובאה בפני בהכרעה שערכתי ביום 17.10.00 לנכס הידוע כחלקה 62 בגוש 6909, רח' בן יהודה 13, ועיקרה במכתבו של מנהל מחלקת שירותי בנין ערים במינהל ההנדסה, מר דני לס, מיום 02.07.00. המובא להלן כלשונו:

> "בתשובה לפנייתך הנ"ל, הריני להודיעך כי על פי תכנית 346[1] מותרת בניה על גגות בנינים בשטח של עד 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות, כולל חדרי כביסה ושרותים של הדיירים.
>
> בהוראות התכנית לא נקבעו בזמנו הוראות לבנית ממ"ד מכיוון ששטח הדירה, על פי החלטת הועדה המקומית הוא 28 מ"ר שטח עיקרי, ואולם יש להוסיף שטח ממ"ד של 7 מ"ר לכל דירה.
>
> יוצא איפוא שאל שטח הבנייה על הגג לפי תכנית 346 (כאמור 348 ר.ו.), יש להוסיף ממ"דים כמספר הדירות.
>
> כאשר שטח הבניה על הגג יגיע לפחות ל-90%, ניתן יהיה לממש לכל דירה עליונה זכויות על פי תכנית ג' (חדרי יציאה לגג ופרגולות)."

[1] הכוונה לתכנית 348, מקבילתה של תכנית 346 החלה על חלקו הדרומי של רחוב בן יהודה ועל הנכס שבמחלוקת [שם].

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג. <u>תיק בנין</u>

בתאריך 06.04.11 אישרה ועדת המשנה[2] בקשה להקמת בנין חדש למגורים, כולל 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 20 יח"ד. להלן שטחי הבניה:

קומה	עיקרי במ"ר	עיקרי באחוזים	שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף 2-	-	-	570.67	570.67
מרתף 1-	-	-	565.63	565.63
קרקע	122.31	20.2%	59.4	181.71
א'	221.71	36.6%	68.00	289.71
ב'	221.71	36.6%	68.00	289.71
ג'	221.71	36.6%	68.00	289.71
ד'	221.71	36.6%	68.00	289.71
ה'	206.1	34.0%	68.00	274.1
חדרי גג[3]	128.06	21.1%	25.24	153.3
סה"כ	**1,343.31**	**222%**	**1,560.94**	**2,904.25**

התכנית כוללת הקלות, כדלקמן:

1. הקלות כמותית בשיעור כולל של 8.33% משטח המגרש (כ-50 מ"ר).
2. תוספת קומה אחת מעבר ל-5 קומות מותרות והעברת זכויות בין הקומות.
3. חריגה בקווי בנין צידיים (2.7 מ' במקום 3 מ').
4. הגדלת תכסית קומות קרקע, טיפוסית ועליונה (מעבר ל-40%, 45% , 36% מותרים בהתאמה).
5. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
6. איחוד 4 חדרי יציאה על הגג והצמדתם ל-2 דירות עליונות.
7. תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי היצירה לגג.
8. הגבהת גובה חדרי הגג (מ-2.5 ל-2.75 מ') ובניתם בנסיגה קטנה מ-1.2 מ' מקו המעקה החיצוני.
9. פטור ממרפסות שירות.
10. בנית גזוזטראות וקורות דקורטיביות בחריגה של 40% מקו בנין קדמי (לכיוון ארלוזורוב).
11. הקמת מצללה מבטון.
12. בנית גדר ומתקנים טכניים בגובה גבוה מ-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים.

ד. <u>מצב משפטי</u>

על פי נסח רישום שהופק לצפיה באינטרנט בתאריך 02.02.10, החלקה בשטח רשום של 605 מ"ר. זכויות הבעלות רשומות על שם אונקס א.ב. ייזום והשקעות בע"מ.

ה. <u>ההשבחה</u>

ההשבחה מבוקשת בגין מרבית ההקלות שפורטו בפרק ג' לעיל (לא מבוקשת השבחה בגין הגדלת תכסית קומה טיפוסית וקרקע שכן השטח העיקרי קטן מ-45% / 40%, כן לא מבוקשת השבחה בגין בנית גדר ומתקנים טכניים בגובה העולה על 1.5 מ' מפני הקרקע).

התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 06.04.11.

[2] הארכת תוקף של אישור קודם מתאריך 24.02.10.
[3] בנוסף משטחים לא מקורים של 153.58 מ"ר.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי המחלוקות בין הצדדים, כפי שעולה מהשומות ומהישיבה שנערכה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי למ"ר מבונה	15,000 ₪ על סמך עסקאות לדירות יד שניה ברחוב בן יהודה. המגדל העתיד לקום במקום החניון ישדרג את כל האזור, בדומה למגדל השופטים. ביחס לעסקאות, צריך להשוות לבנין חדש על מנת לבחון את השווי.	לא צוין. שמאי המשיבה התנגד להגשת נספח תחשיבים בישיבה שנערכה ולכן לא קיבלתי אותו. נטען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 30% למיקום פנימי לעומת הנכס (צומת רחובות ראשיים בשילוב חניון שעתיד להיות מגדל וקניון). כן נטען כי כל עסקאות ההשוואה הינן לדירות בנות 2 חדרים כאשר בנכס 80 - 50 מ"ר ליח"ד.
הקלה כמותית בשיעור 8.33%	50.38 מ"ר במקדם 1 = **755,700** ₪	50.4 מ"ר במקדם 1 = **50.4 מ"ר אקו'**
תוספת קומה אחת	206.1 מ"ר במקדם 0.05 = **154,650** ₪ תחשיב שמאי המבקשת מתעלם מתוספת הקומה.	מכוח הקלות שטח של 15.4 מ' בקומה ה' (2.37%), יתרת ההשלמה מזכויות קיימות. השטח בהקלה חופף לתוספת הכמותית וגביה על שני הרכיבים יוצרת כפל חיוב.
העברת זכויות בין הקומות	36.06 מ"ר במקדם 0.75 (המגלם אובדן מרפסת גג) * מקדם 0.2 = **81,000** ₪ חישוב מרפסת הגג שגוי, צריך להיות 36 מ"ר הפסד (92 מ"ר במצב הקודם ו-128 מ"ר במצב החדש). אילו היה לקומת הקרקע המסחרית ערך גבוה יותר ביחס למגורים, היו בונים קומה מסחרית מלאה ("יזם אינו מפסיד"). בקומות העליונות מגורים בשווי גבוה יותר מקומת קרקע, וההשוואה הנכונה היא קרקע למגורים לעומת מסחר למגורים. לכן אין הפסד.	ניוד הזכויות הינו מקומת המסחר ומקומות ב' ו-ג'. מקדם לקומת המסחר הינו 1.5 שממנה הועברו 19.78% (כ-120 מ"ר) ועל כן הפסד שטח של **59.86 (-) מ"ר אקו'** בנוסף הפסד מרפסת גג של 47.76 מ"ר במקדם 0.3 = **14.3 (-) מ"ר אקו'** יש יזמים שמפסידים.
הגדלת תכסית קומה עליונה	44.34 מ"ר (221.71 מ"ר * 20%) במקדם 0.2 = **133,050** ₪ תכסית קומה עליונה הינה 80% מהקומה המבוקשת שמתחתיה ולא 36% מהמגרש.	קומה זו נשארה בשיעור של 36%. על כן **לא קיימת השבחה.**
חריגה של 10% בקו בנין צידי	צדדי צפוני: 5.35 מ' * 0.3 מ' * 5 קומות צדדי מזרחי: 13.4 מ' * 0.3 מ' * 5 קומות = 28.12 מ"ר במקדם 0.2 = **84,300** ₪	הקומה החמישית מבוקשת כהקלה ולכן חיוב בגינה ובגין בחריגת קווי בנין מהווה חיוב כפול. צדדי צפוני: 5.35 מ' * 0.3 מ' * 4 קומות צדדי מזרחי: 13.4 מ' * 0.25 מ' * 4 קומות = 19.82 מ"ר במקדם 0.1 = **1.982 מ"ר אקו'**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
הפיכת קומת ביניים למלאה	55.43 מ״ר (221.71 מ״ר * 25%) במקדם 0.2 = **166,350** ₪ לא בונים קומת ביניים מסחרית כי יש לה ערך נמוך ביחס למגורים.	הפיכת קומת ביניים למלאה פוגעת בשווי קומה מסחרית על ידי הפסד גובה פנימי בחלל כפול. מצב קודם: 75% מקומת הקרקע הינו בגובה 4.5 מ׳ ו-25% הינו בגובה 8 מ׳. מצב חדש: כל שטח קומת קרקע בגובה 4.5 מ׳. לפיכך קיים הפסד של **9.08 (-) מ״ר אקו׳**
איחוד חדרי יציאה	128.06 מ״ר במקדם 0.15 = **288,000** ₪ האיחוד מאפשר יצירת דירת גג דופלקס במקום חדרי גג נפרדים, הוזלת עלויות בניה וביטול גרמי מדרגות פנימיים. לא ייתכן ששווי הדירות לא עלה מקבלת חדרי יציאה נוספים בקומת הגג.	האיחוד הותר גם במצב הקודם, מתוקף תכנית 3440 לעיל. בנוסף, איחוד כל שני חדרים לחדר בגודל כפול על חשבון שתי הדירות האחרות גורם לכל מ״ר בדירות ללא הגג לירידת ערך ולא יוצר השבחה עקב שוליות. על כן **לא קיימת השבחה.**
תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי היציאה	73 מ״ר במקדם 0.1 = **109,500** ₪ תחנת העצירה למעלית לא נועדה רק למוגבלים, אילו היתה נמסרת בקשה ספציפית עם התחייבות בצידה היה ניתן לקבל פטור על פי התקנות.	עלות התוספת מתקזזת עם התרומה. כן צוין כי תוספת תחנת עצירה פטורה מהיטל השבחה על פי ס׳ 17 ב׳ 7 לתוספת השלישית, מאחר והתוספת הינה גם למטרת נגישות נכים. בנוסף, על פי התקנות ניתן לבנות מעל מפלס הגג המשך חלל חדר מדרגות וחדר מכונות להפעלת מעלית. על כן **לא קיימת השבחה.**
הגבהת חדרי היציאה ל-2.75 מ׳	128.06 מ״ר במקדם 0.05 = **96,000** ₪	128.06 פחות 36.06 מ״ר (נוידו ויכלו להיות בגובה 2.7 מ׳) במקדם 0.05 = **4.6 מ״ר אקו׳**
בנית חדרי יציאה בנסיגה קטנה מ-1.2 מ׳ מהמעקה	מאפשר תכנון פונקציונלי של הדירה וניצול אפקטיבי של מרפסת גג גדולה. 5.3 מ׳ * 2 חדרי יציאה * 1.2 מ׳ במקדם 0.2 = **38,100** ₪	הבניה כמבוקש מבטלת שטח שהיה נהוג למקם בו מחסן פלסטיק או ציוד אחר ולכן לא קיימת הגדלת אפקטיביות המרפסת, אלא להיפך. 5.2 מ׳ * 2 חדרי יציאה * 1.2 מ׳ * מקדם 0.5 לחדר גג כולל הפסד מרפסת ומחסן * מקדם 0.05 לזכות מוקנית = 0.312 מ״ר אקו׳ שהינו שטח מזערי ולפיכך **לא קיימת השבחה**
פטור ממרפסת שירות	צירוף לשטח עיקרי של מרפסות מוביל לגמישות תכנונית והוזלת ביצוע. 2.5 מ״ר * 18 יח״ד + 3 מ״ר * 2 יח״ד = 51 מ״ר במקדם 0.1 = **76,500** ₪	מרפסות שירות מהוות שטח שירות הנוסף על השטח העיקרי שנועדו למיקום אלמנטי שירות כגון מכונות כביסה ודוד מים שמיקומם, גם אם לא בשטח מוגדר כמרפסת לא משפיע על השווי.
בנית גזוזטראות וקורות בחריגה של 40% מקו בנין לרחוב ארלוזורוב	1.2 מ׳ * 5 קומות * 15.75 מ״ר מרפסות במקדם 0.4 למרפסות ומקדם 0.2 לחריגה = **113,400** ₪	15.05 מ׳ * 1.2 מ׳ * 4 קומות * מקדם 0.1 לסיכון ולדחיה * 0.3 מקדם מרפסת = **2.16 מ״ר אקו׳**
הקמת מצללה מבטון	**46,440** ₪ (לפי 1,000 ₪ למ״ר) במקום קונסטרוקציה קלה בלבד ישנו שפור מבני (חומר שאינו מתכלה).	אלמנט החומר הינו ענין של טעם ושינויו אינו משביח את הנכס. בנוסף, פרגולת בטון מחוברת לשלד ועלות פירוקה יקר לעומת עץ / מתכת. לפיכך **לא קיימת השבחה.**
סך ההשבחה	**2,142,990** ₪ **כל הקלה מבוקשת עומדת בפני עצמה מבחינה תכנונית עם ערך מוסף משלה.**	**יש להעריך את המכלול - כולל וללא הקלות. תוספת השטח האקו׳ נמוכה מהפסד השטח האק׳ ולפיכך לא קיימת השבחה.**
היטל ההשבחה	**1,071,495** ₪ **לתאריך 06.04.11**	**לא קיימת השבחה**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

אופן ביצוע ההערכה

לטענת שמאי המבקשת יש להתחשב בכלל השינויים בשטחי הבניה שהוצעו בתכנית ההגשה ביחס למצב הקודם, זאת מאחר וקיימים רכיבים בהם תכנית ההגשה פוגעת ביחס לשווי המצב הקודם (למשל, בהפסד השטח המסחרי).

עמדה זו מקובלת עלי. כאשר קיים רכיב כלשהו לגביו קיימת פגיעה שנוצרת בגדרי הארוע המשביח, ההקלה לענייננו, יש לקזזו מההשבחה.

עמדה זו תואמת גם את האמור בפסיקה[4] לפיה יש להתחשב בכלל הגורמים המשביחים והפוגעים במקרקעין.

כך למשל, הגדלה בהקלה של שטח חדרי יציאה לגג אינה יכולה לעמוד בפני עצמה, שכן, כנגדה אובדן שטח מרפסות גג.

על כן, חישוב ההשבחה יבוצע כך שיקוזזו הגורמים המפחיתים בערכם של המקרקעין במצב החדש ביחס למצב הקודם.

שווי מ״ר בנוי למגורים ולמסחר

לצורך הכרעה בטענות הצדדים יש לבחון ערכי קרקע למגורים ולמסחר בסביבת הנכס.

שווי למסחר ייבחן לצורך הכרעה בטענת שמאי המבקשת כי הניוד מקומת הקרקע המסחרית לקומות המגורים פוגע בשווי הנכס.

1. מגורים

שמאי המבקשת לא הציג נתוני שוק (למעט עסקה אחת ברחוב פנימי ובבניה ותיקה שהוצגה בישיבה). שמאי המשיבה התבסס על מספר עסקאות בדירות בבניה ותיקה ברחוב בן יהודה.

בדירות בבניה ותיקה בסביבה השטח הרשום (והמצוין בנתוני מיסוי מקרקעין) אינו תואם בדרך כלל את שטח הדירה בפועל (לאור צירופן של מרפסות סגורות לדירות), ומאחר ולא ידוע שטחה של הדירה בפועל, רצוי שלא להתבסס על נתונים אלה.

על כן, לצורך הערכת השווי למגורים, נכון להתבסס על מגרשים ו/או דירות חדשות, לגביהם רמת האמינות גבוהה יותר (כפי שצוין גם על ידי שמאי המשיבה בישיבה שנערכה). בסביבת הנכס קיים קושי רב במציאת עסקאות בדירות חדשות בסמיכות לתאריך הקובע לאור איפיונה המוחלט של הסביבה (ורחוב בן יהודה בפרט) בבנינים ותיקים ולאור השינוי המהותי במחירי המקרקעין בתקופה זו (כך שעסקאות משנת 2010 אינן ברות השוואה).

עם זאת, אותרו על ידי מספר עסקאות בודדות בדירות חדשות ששטחן עד 100 מ״ר. מאחר ומרבית העסקאות שיוצגו הינן ברחובות פנימיים, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה למיקום ביחס לנכס.

[4] ע״א 600/89 גדעון וכרמלה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב נתניה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

להלן פירוט העסקאות:

א) בתאריך 04.01.11, ברחוב בן יהודה 114 (חלקה 9 בגוש 7078), נמכרה דירה בשטח של כ-46 מ״ר נטו, בקומה השלישית, תמורת 1.62 מיליון ₪ וכ-35,000 ₪ למ״ר בנוי אקו׳.

ב) בתאריך 15.02.11, ברחוב נחום הנביא 22 (חלקה 134 בגוש 6961)[5], נמכרה דירה בשטח של כ-72 מ״ר נטו, בקומה השניה, תמורת 2.55 מיליון ₪ וכ-28,000 ₪ למ״ר בנוי אקו׳ (כולל הפחתה של 20% למיקום).

ג) בתאריך 08.02.11, ברחוב נחום הנביא 15 (חלקה 140 בגוש 6961), נמכרה דירה בשטח של כ-100 מ״ר נטו, בקומה החמישית, תמורת 4.03 מיליון ₪ וכ-32,000 ₪ למ״ר בנוי אקו׳ (כולל הפחתה של 20% למיקום).

ד) בתאריך 07.03.11, ברחוב נחום הנביא 15 לעיל, נמכרה דירה גן בקומת הקרקע, בשטח של כ-91 מ״ר נטו ובנוסף חצר בשטח של כ-134 מ״ר, תמורת 5.15 מיליון ₪ וכ-35,000 ₪ למ״ר בנוי אקו׳ (כולל הפחתה של 20% למיקום ומקדם 0.2 לחצר).

על כן, יוערך שווי למ״ר בנוי למגורים (בקומה ממוצעת) בנכס בכ-33,000 ₪ (ממוצע הנתונים לעיל, תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקה א׳ הממוקמת ברחוב הנדון).

2. <u>מסחר</u>

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני שוק לשווי מסחרי (שמאי המבקשת נקט במקדם של 1.5 משווי מגורים, אולם ללא פירוט נתוני שוק). להלן נתונים שאותרו על ידי:

א) בתאריך 06.03.11, ברחוב בן יהודה 184, נמכרו 2 חנויות, כ״א בשטח רשום של 19 מ״ר (נלקח כ-21 מ״ר כולל קירות חוץ), תמורת 800,000 ₪ לאחת וכ-38,000 ₪ למ״ר בנוי.

ב) בתאריך 07.03.10, ברחוב בן יהודה 200, נמכרה חנות בשטח רשום של 63 מ״ר (נלקח שטח של כ-69 מ״ר כולל קירות חוץ), תמורת 2.33 מיליון ₪ וכ-34,000 ₪ למ״ר בנוי.

ג) ברחוב בן יהודה 195, מוצעת חנות בשטח 34 מ״ר וגלריה בשטח 24 מ״ר, תמורת 1.78 מיליון ₪ וכ-39,000 ₪ למ״ר אקו׳ (התאמה לביקוש של 10% וגלריה במקדם 0.3).

ד) בחודש 8/2011, ברחוב בן יהודה 185, הוצעה להשכרה חנות בשטח 50 מ״ר, תמורת 13,850 ₪ וכ-36,000 ₪ למ״ר בנוי (התאמה לביקוש 10%, שיעור היוון של 8.2%[6]).

ה) בחודש מאי 2011, ברחוב בן יהודה 147, הוצעה להשכרה חנות בשטח 14 מ״ר, תמורת 3,350 ₪ וכ-31,500 ₪ למ״ר בנוי (התאמה לביקוש של 10% ובשיעור היוון של 8.2%).

ו) בחודש 8/2011, ברחוב בן יהודה 184, הוצעה להשכרה חנות בשטח 20 מ״ר, תמורת 4,000 ₪ וכ-26,000 ₪ למ״ר בנוי (התאמה לביקוש של 10% ובשיעור היוון של 8.2%).

ז) בחודש 10/2011, ברחוב בן יהודה 196, הוצעה להשכרה חנות בשטח 33 מ״ר, תמורת 7,900 ₪ וכ-31,500 ₪ למ״ר בנוי (התאמה לביקוש של 10% ובשיעור היוון של 8.2%).

על כן, יוערך שווי למ״ר בנוי מסחרי בנכס[7] בכ-34,000 ₪ (ממוצע הנתונים לעיל).

[5] רחוב נחום הנביא מקביל ממערב לרחוב בן יהודה, בחלק הצפוני של הרחוב.

[6] שיעור ההיוון הממוצע המקובל בנכסים מסחריים במחצית הראשונה של שנת 2011, בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין.

[7] בהתחשב בכך שעסקאות לשימוש מסחרי, אם השכרה ואם מכירה, נערכות ככלל באופן שבו השוכר/רוכש מבצע את התאמת הנכס לשימוש המסויים בהתאם לצרכיו, הרי שאין רלוונטיות לגיל הבנין.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>שווי קרקע למ״ר מבונה למגורים לעומת שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר</u>

כפי שפורט לעיל, שווי למ״ר בנוי למגורים דומה לשווי מ״ר בנוי למסחר.

עם זאת, מאחר ושווי בנוי למסחר אינו כולל מע״מ, הרי שקיים יתרון לשווי קרקע למ״ר מבונה למסחר ביחס למגורים, לפי הפירוט כדלקמן:

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

שווי מ״ר בנוי (ר׳ לעיל)	33,000 ₪
בניכוי מע״מ (16%)	28,500 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	23,000 ₪
עלות בניה למ״ר <u>נטו</u>	(5,500 ₪)
שווי מ״ר מבונה למגורים במעוגל	**17,000** ₪

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

שווי מ״ר בנוי (ר׳ לעיל)	34,000 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	27,000 ₪
עלות בניה למ״ר <u>נטו</u>	(5,500 ₪)[8]
שווי מ״ר מבונה למסחר במעוגל	**21,500** ₪

לאור האמור, יש ממש בגישת שמאי המבקשת לענין הפסד שווי במעבר ממסחר למגורים, שכן, שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר גבוה בכ-25% משווי הקרקע למ״ר מבונה למגורים.

לענין טענת שמאי המשיבה לפיה ״יזם אינו מפסיד״, הרי שאינני יודע מה עומד בבסיס בחירתו של היזם לוותר על חלק מהשטחים בקומת קרקע לטובת הקומות העליונות. ייתכן למשל שהסיבה לכך נובעת בכלל משיקולי מס.

כך או אחרת, מאחר וחישוב ההשבחה מבוצע לערכי שוק ולא לשיקולי הכדאיות היזמית, יש להביא בחשבון את היתרון לשווי למסחר לעומת שווי למגורים בתחשיב ההשבחה שיפורט להלן.

<u>ההשבחה בגין רכיבי ההקלה</u>

<u>נתוני בסיס</u>

שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע (מסחרית)	21,500 ₪
שווי מ״ר מבונה בקומה ממוצעת (ג׳)	17,000 ₪

[8] בהתחשב בכך שעסקאות למסחר נערכות לרמת מעטפת (כאמור לעיל), סביר שעלות הבניה למסחר תהא נמוכה יותר מעלות הבניה למגורים. עם זאת ולמען הזהירות, הובאו בחשבון עלויות בניה דומות למגורים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

1. <u>ההשבחה בגין הקלה כמותית, העברת זכויות בין הקומות (לרבות חדרי גג) ותוספת קומה</u>

ההשבחה תחושב כהפרש בערך המביא בחשבון את כלל הרכיבים לעיל במצב הקודם ובמצב החדש, זאת כאמור, למניעת חשש מכפל בחישוב.

חישוב ההשבחה לתוספת קומה יבוצע כך שהגבהת המבנה בקומה אחת תשביח את שווי הקרקע בשיעור של כ-4%[9], לגבי החלק היחסי של כל אחת מהקומות הקיימות ובהתעלם מהתכנון המוצג בתכנית ההגשה להיתר (אופן החישוב כפי שבוצע על ידי שמאי המשיבה, אינו מביא לידי ביטוי את התוספת לשווי בגין השטח היחסי המועבר מהקומות הנמוכות לקומה העליונה המתווספת).

לצורך חישוב הפסד מרפסת הגג, יש להביא בחשבון במצב הקודם שטח קומה עליונה תיאורטית ולא את שטחה בפועל, שכן, אלמלא היתה מבוקשת תוספת הקומה והעברת זכויות בין הקומות, סביר להניח שהקומה שמתחת לקומת חדרי הגג היה גדולה יותר. מרפסת הגג תילקח במקדם 30% משווי מ״ר מבונה בחדרי הגג.

כן יצוין כי מאחר ומדובר בהעברת זכויות לחדרי יציאה לגג (בדירה הבנויה ב-2 מפלסים) ולא לדירת גג (מפלס אחד), מקדם שווי החדר דומה לשווי ביתר הקומות (למעט ההגבהה).

<u>מצב קודם</u>

קומה	עיקרי באחוזים	עיקרי במ״ר	שווי למ״ר מבונה	שווי לקומה
קרקע	40.00%	242	₪ 21,500	₪ 5,203,000
א׳	32.50%	196.625	₪ 15,667	₪ 3,080,563
ב׳	45.00%	272.25	₪ 16,320	₪ 4,443,120
ג׳	45.00%	272.25	₪ 17,000	₪ 4,628,250
ד׳	36.00%	217.8	₪ 17,680	₪ 3,850,704
חדרי גג	23 מ״ר לחדר	92	₪ 18,387	₪ 1,691,622
מרפסת גג	-	125.8	₪ 5,516	₪ 693,933
סה״כ	**198.50%**	**[10]1,292.90**	**-**	₪ **23,591,193**

<u>מצב חדש</u>

קומה	עיקרי באחוזים	עיקרי במ״ר	שווי למ״ר מבונה	שווי לקומה
קרקע	20.22%	122.31	₪ 21,500	₪ 2,629,665
א׳	36.65%	221.71	₪ 15,667	₪ 3,473,575
ב׳	36.65%	221.71	₪ 16,320	₪ 3,618,307
ג׳	36.65%	221.71	₪ 17,000	₪ 3,769,070
ד׳	36.65%	221.71	₪ 17,680	₪ 3,919,833
ה׳	34.07%	206.1	₪ 18,387	₪ 3,789,602
חדרי גג	21.17%	128.06	₪ 19,123	₪ 2,448,851
מרפסת גג	-	78.04	₪ 5,737	₪ 447,700
סה״כ	**222.03%**	**[10]1,343.31**	**-**	₪ **24,096,604**

סך ההשבחה בגין הקלה כמותית, העברת זכויות בין הקומות (לרבות חדרי גג) ותוספת קומה **505,000** ₪ **(1)**

[9] שיעור התוספת המקובל לקומה, כאמור בהערכתי בענין הבית יזמות והשקעות נ׳ המשיבה (רחוב גרשון ש״ץ 34-32 תל אביב).
[10] ללא מרפסת הגג.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. <u>ההשבחה בגין הגדלת תכסית הקומה העליונה (רביעית בנכס)</u>

תכנית 346 התירה קומה רביעית בשיעור של 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.

מהאמור מובן כי שיעור הקומה הרביעית במצב הקודם הינו 80% משיעור קומה טיפוסית המותרת לבניה. מאחר ושיעור הקומה הטיפוסית בנכס הינו 45% משטח החלקה, הרי ששיעור הקומה הרביעית שהותר לבניה הינו 36% משטח החלקה המהווים כ-218 מ״ר.

על פי תכנית ההגשה, שטח הקומה <u>הרביעית</u> הינו כ-222 מ״ר ועל כן קיימת הגדלת התכסית בכ-4 מ״ר, כך ששטח הקומה זהה לשטח הקומות שמתחת.

להערכתי, במקרה הנדון יש לחשב השבחה בגין תכנון מיטבי יותר (מאחר וניבנות ארבע קומות טיפוסיות שוות כתוצאה מאישורה של ההקלה, ואילולא אישורה שטח הקומה הרביעית היה קטן יותר מאשר בשלוש הקומות שמתחת[11]).

עם זאת, מאחר והשטח החורג בפועל הינו מזערי (כ-4 מ״ר) ומאחר ובחישוב ההשבחה בס״ק 1 נגבה היטל בגין העברת הזכויות לקומה זו, אני בדיעה כי לא קיימת השבחה בגין הגדלת תכסית הקומה.

יודגש כי במידה ובתכנית עתידית תבוקש הגדלת תכסית מעבר לאמור לעיל (גם לענין יתר הקומות הטיפוסיות), יש לחייב בהשבחה בגין ההגדלה, שכן, ההקלה שאושרה כוללת הגדלת תכסית בכל הקומות.

3. <u>ההשבחה בגין הפיכת קומת ביניים חלקית למלאה</u>

לטענת שמאי המבקשת הפיכת קומת הביניים למלאה פוגעת בשווי הקומה המסחרית על ידי הפסד גובה פנימי בחלל כפול.

בקומת הקרקע מותרת בניה בגובה פנימי של 4.5 מ׳ (טרם הוספת חלל קומת הביניים). בהתחשב בשימושים למסחר בקומת קרקע, אינני סבור שקיים צורך בגובה פנימי של 8 מ׳, בו נעשה שימוש לצרכי תעשיה / לוגיסטיקה ולא במסחר. גם במידה ותוקם גלריה בחלק מהקומה, אני בדיעה כי גובה פנימי של כ-5 מ׳ מספק לצורך בניתה.

ההשבחה בהפיכת קומת הביניים למלאה הינה ביצירת תכנון מיטבי יותר ובעלות פחותה (מאחר ונבנות קומות טיפוסיות שוות). בנוסף, הדירות הפונות לחזית מקבלות כיוון אויר נוסף (שלא היה קיים במתכונת של קומת ביניים חלקית).

לפיכך, אני מעריך את ההשבחה בשיעור של כ-5% משווי הקרקע של קומה זו (כולל הבאה בחשבון הפסד של כחצי מטר בגובה בקומת המסחר).

שטח קומת הביניים	221.71 מ״ר
שווי מ״ר מבונה בקומת הביניים (ר׳ לעיל)	15,667 ₪
שיעור ההשבחה	5%
סך ההשבחה בגין הפיכת קומת הבינים למלאה	**174,000 ₪ (2)**

[11] יוטעם כי האמור הינו בהתעלם מכך שיצירת קומה עליונה במתכונתה שלאחר ההקלות מחיל את תכנית ג׳ ולכאורה ניתן לראות בהקלה כמשביחה גם בהיבט זה. עם זאת, לא מצאתי לנכון לנהוג כן, וזאת הן מהטעם שהמשיבה לא טענה זאת והן מהטעם שיתכן ותכנית ג׳ שולמה במלואה במימוש הקודם (במכר).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

4. <u>השבחה בגין הקלה בקוי בנין צידיים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הקלה בקו בנין לכל הקומות הנבנות. לטענת שמאי המבקשת, הקומה החמישית מבוקשת כהקלה כמותית ולכן חיוב בגינה ובגין חריגה מקווי הבנין הינו חיוב כפול.

מבדיקתי עולה כי ניתן לנצל קומה טיפוסית מקסימלית מבוקשת (כ-290 מ״ר כולל שטחי שירות) גם ללא חריגה מקווי הבנין[12] וסביר שההקלה נדרשה משיקולים תכנוניים (העמדה שונה במקצת של הבנין ביחס להעמדתו במסגרת קווי הבנין).

על כן, ההקלה בקווי הבנין היתה נדרשת גם ללא ההקלה הכמותית, מה עוד שחלק ניכר מהשטח שנתקבל בהקלה הכמותית (כ-36 מ״ר) נוצל במפלס הגג (ששטחו נופל משטח קומה טיפוסית ממוצעת).

לפיכך, אני בדיעה כי יש לחייב בגין חריגה מקווי הבנין במלוא הקומות לבניה. מאחר ומתן ההקלה איפשר רק את ניצולו של השטח בפועל, יש לחייב השבחה בגין דחיה וסיכון הכרוכים במתן ההקלה, המוערכים על ידי ב-10% משווי השטח החורג בשלמות.

שטח חורג מקווי בנין	כ-28 מ״ר[13]
שווי מ״ר מבונה בממוצע (ר׳ לעיל)	17,000 ₪
מקדם סיכון ודחיה	0.1
סך ההשבחה בגין הקלה בקוי בנין צידיים	**48,000 ₪ (3)**

5. <u>השבחה בגין ביטול מרפסות שירות</u>

תקנון תכנית מ׳ מחייב הקמת מרפסות שירות ששטחן בהתאם לשטחה של הדירה, שטחן של מרפסות אלה נכלל בזכויות הבניה. בדירות ששטחן עד 80 מ״ר קיימת חובה להקמת מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ״ר לכל דירה, בדירות ששטחן מעל 80 מ״ר קיימת חובה להקמת מרפסת שירות בשטח של 3 מ״ר לדירה.

מרפסת שירות מוגדרת בתכנית מ׳ כ״מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיו״ב״.

הצדדים מתייחסים למרפסות השירות האמורות כשטחי שירות, ברם, השטח המוקצה למרפסת השירות שמוגדרת בתכנית מ׳ הינו שטח עיקרי לכל דבר ועניין, ואינני רואה יתרון לויתור על דרישת מרפסת השירות, שכן, שטח זה יכול היה באותה המידה לשנות את שימושו במסגרת שינויים פנימיים שיערכו בדירה בעתיד לבוא. יתרה מכך, אינני מוצא מובהקות לערך מופחת לאותה מרפסת שירות, מאחר ודירות נמכרות לפי שטחן והפונקציונליות של מרפסת השירות נדרשת בכל מקרה.

אי לכך, אינני רואה השבחה בפטור ממרפסות שירות.

[12] על פי מדידה גרפית, במסגרת קווי הבנין ניתן לבנות שטח של כ-22.5 מ׳ * 13 מ׳ = כ-292.5 מ״ר.
[13] צדדי צפוני: כ-5.35 מ׳ * 0.3 מ׳ (2.7 במקום 3) * 5 קומות. צדדי מזרחי: כ-13.4 מ׳ * 0.3 מ׳ (2.7 במקום 3) * 5 קומות.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

6. <u>השבחה בגין איחוד 4 חדרי הגג ותחנת עצירה למעלית בקומה העליונה</u>

א) מעיון בתכנית ההגשה עולה כי האיחוד בא לידי ביטוי בקיומם של שני חדרי יציאה לגג, כל אחד מהם לכל אחת משתי דירות (מתוך ארבע) הממוקמות בקומה העליונה (במקום ארבעה חדרי יציאה לארבע הדירות, כפי שהותר במצב הקודם).

בתכנון המתואר, היתרון שבאיחוד חדרי היציאה לגג בא לידי ביטוי ב"חסכון" בצורך לתוספת חדרי מדרגות פנימיים (לדירות שאינן כוללות חדרי יציאה לגג). שטח חדר מדרגות ממין זה, הגם שהוא נכלל בשטחים העיקריים, הינו בעל תרומה פחותה לערכה של הדירה.

בנוסף, עיון בתכנית ההגשה מעלה כי חדרי הגג הפכו לפונקציונלים יותר כתוצאה מאישורה של ההקלה, במובן זה שמתן האפשרות להכפלת שטחו של חדר היציאה לגג איפשרה למקם במפלס הגג את חדר המגורים, המטבח ופינת האוכל, מה שלא היה מתאפשר בשטח של 23 מ"ר (כולל חלל המדרגות הפנימיות).

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה האיחוד הותר במצב הקודם מתוקף תכנית 3440, שכן, התכנית מתייחסת רק למצב בו מבוצע איחוד של דירות קיימות בהיתר.

ב) כן קיימת השבחה מתוקף הקמת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג, המשפרת את הנגישות לקומה. יודגש כי על פי תכנית ההגשה המעלית מגיעה רק אל הדירה המערבית (ששטחה במפלס הגג כ-73 מ"ר) ועל כן, יש לחשב השבחה רק ביחס לדירה זו.

עמדת שמאי המבקשת לפיה תחנת עצירה למעלית במפלס הגג חוסה בפטור לשיפור נגישות לקומת הגג (ס' 19 (ב') 7 לתוספת השלישית) אינה מקובלת עלי.

התאמת נגישות הוסדרה בגופו של חוק התכנון והבניה, ועיון בחלק הרלוונטי שבו מעלה כי הקשרה הנכון של התאמת הנגישות הנטענת הינו ביחס לאנשים עם מוגבלויות, כפי שעולה מהגדרת נגישות בסעיף 149 ד' לחוק:

"(ד)(1) בסעיף קטן זה, "התאמת נגישות" ו"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתם בסעיף 158 ו1; (2) בלי לגרוע מהוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) ומהוראות סעיף 151(ב1) ו-(ג), רשאי יושב ראש ועדת מחוזית לקבוע כי על בקשה שעניינה יצירת **דרך גישה שהיא התאמת נגישות שהוגשה על ידי בעל זכות בנכס נושא הבקשה, שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות...**" (ההדגשה הוספה).

מאחר ולא הוצגה בפני כל ראיה לכך שהקמת המעלית במפלס הגג נועדה לשרת אדם עם מוגבלות, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לענין זה.

ג) מצאתי לנכון לקבוע מקדם של 10% כמגלם באופן ראוי את היתרון של האיחוד ומקדם של 5% כמגלם באופן ראוי את היתרון בתחנת עצירה למעלית במפלס הגג.

שווי מ"ר מבונה בקומת חדרי הגג (ר' לעיל)	19,123 ₪
שטח אקו' להשבחה בגין איחוד חדרי היציאה	128 מ"ר במקדם 0.1
שטח אקו' להשבחה בגין תחנה למעלית במפלס הגג	73 מ"ר במקדם 0.05
ההשבחה בגין איחוד 4 חדרי הגג ותחנת מעלית	**315,000 ₪ (4)**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

7. <u>השבחה בגין הקלה להגבהת חדרי יציאה לגג מ-2.5 ל-2.75 מ'</u>

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת לפיה יש לחשב השבחה בגין הגבהה רק לשטח של 92 מ"ר חדרי יציאה לגג (שכן יתרת השטח נוידה מקומות תחתונות וללא מגבלת גובה של 2.5 מ').

משמעותה של ההקלה לגובה המירבי הינה תחושת רווחה עדיפה המוערכת על ידי ב-10% משווי הקרקע לחדרי הגג.

שווי מ"ר מבונה בקומת חדרי הגג (ר' לעיל)	19,123 ₪
שטח חדרי יציאה לגג לחישוב ההשבחה	92 מ"ר
מקדם הגבהת חדרי יציאה לגג	0.1
השבחה בגין ההגבהה	**176,000 ₪ (5)**

8. <u>השבחה עקב הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הקלה בקו בנין לסך הקומות. לטענת שמאי המבקשת, הקומה החמישית מבוקשת כהקלה כמותית ולכן חיוב בגינה ובגין חריגה מקווי הבנין הינו כפול.

כפי שצוין לעיל, מרבית שטח ההקלה הכמותית (כ-36 מ"ר) נויד לקומת הגג ורק יתרת השטח (כ-14 מ"ר) נוידה בין הקומות הטיפוסיות. על כן, סביר שההקלה להבלטת המרפסות היתה מתבקשת גם אלמלא הבקשה להקלה כמותית ולפיכך, יש לחייב בהשבחה בגין מלוא חמשת הקומות בהן מובלטות מרפסות.

מאחר והזכות לבנית מרפסות נובעת מהתקנות[14], אישורה של ההקלה מעניק זמינות לזכות זאת. בנסיבות אלה אני מוצא לנכון לחשב את ההשבחה שבמתן ההקלה רק בגין הדחיה והסיכון הכרוכים במתן הקלה, המוערכים על ידי ב-10% משווי השטח החורג בשלמות.

שטח מרפסות חורג מקווי בנין	כ-91 מ"ר[15]
שווי מ"ר מבונה בממוצע (ר' לעיל)	17,000 ₪
מקדם למרפסות	0.3
מקדם סיכון ודחיה	0.1
סך ההשבחה בגין הבלטת מרפסות	**46,000 ₪ (6)**

9. <u>הקמת מצללה מבטון</u>

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת לענין זה, אינני סבור כי שינוי החומר משביח את הנכס.

10. סך ההשבחה בגין ההקלות לעיל	**1,264,000 ₪**
סך ההיטל לתאריך 06.04.11	**632,000 ₪**

[14] תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
[15] במדידיה גרפית: 15.1 מ' * 1.2 מ' * 5 קומות.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בגין ההקלות אשר פורטו לעיל מגיעה לסך של **1,264,000** ₪ **(מיליון מאתיים ששים וארבעה אלף שקלים חדשים).**

ההיטל לתשלום הינו בסך של **632,000** ₪ **(שש מאות שלושים ושניים אלף שקלים חדשים)** למועד הקובע 06.04.11.

התשלום בהצמדה כדין.

ניתנה היום, 01.03.2012
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il