תאריך : 24/01/2013
מינוי : 15671
תיק : שמ 301

לכבוד
הו.המקומית לתו"ב חדרה
ע"י מר ג.דגני, שמאי מקרקעין

לכבוד
חברת שי חי יזמות והשקעות בע"מ
ע"י מר ר. הלר, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת הדיון

מהות הנכס	-	חלקה בנויה
פרטי רישום	-	חלקה 126 בגוש 10036
שטח חלקה רשום	-	3,193 מ"ר
כתובת	-	רח' אחד העם 15, חדרה
בקשות	-	20120072 ו- 20120083

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה" (להלן: "הועדה"), הוציאה לחברת שי חי יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הנסמכת על שומתו של מר גדי דגני, שמאי מקרקעין (מס' 774, מיום 24/07/2012) לפיה ההשבחה בגין המימוש המבוקש ואישור תכנית חד/1488, למועד הקובע[1], מסתכמת ב- 1,200,000 ₪.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר רענן הלר, שמאי מקרקעין (מס' 12848/12, מיום 27/11/2012) לפיה ההשבחה למועד הקובע, מסתכמת ב- 345,000 ₪.

[1] שומת הועדה נערכה בטרם היוודע להם על הפרסום למתן תוקף בי"פ לכן המועד הקובע המצוין בה הינו מועד עריכתה.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 07/01/2013 קיימתי דיון בנוכחות: ה"ה רענן הלר ותמיר כהן - שמאי המבקש, גב' נתלי הוכטייל - שמאית הועדה ועו"ד ליאנה ידגרוב, שמאית מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 22/01/2013 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו חלק מחלקה בנויה, הידועה כחלקה 126 בגוש 10036, והממוקמת בפינת הרחובות אחד העם 15 והרצל, בחדרה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר, מגורים ומשרדים ובסמיכות למרכז העסקים הראשי של העיר חדרה, בית המשפט, עיריית חדרה וכיוצ"ב.

בסביבת הנכס קיימת תשתית עירונית מלאה.

לחלקה צורה הנדסית דמויית מלבן, בשטח רשום של 3,193 מ"ר.

על החלקה ממוקמים שני מבנים: <u>בחזית הפונה לרח' הרצל</u> – קיים מבנה דו קומתי, אשר נבנה בשנות השלושים ושופץ לאחרונה כמבנה לשימור במסגרת תכנית חד/1488 (להלן: "בית קלז"). המבנה משמש למשרדים. <u>בחזית הפונה לרח' אחד העם</u> – קיים מבנה מגורים מודרני, בן 9 קומות ע"ע, אשר בנייתו הושלמה לאחרונה, והכולל 39 יח"ד (להלן: "מבנה המגורים"). לצד מבנה המגורים נבנה מרתף חניה בשטח של כ- 682 מ"ר, אשר הגישה אליו הינה חיצונית, מרח' אחד העם.

במועד הביקור בנכס, המרתף טרם נפתח לשימוש.

3. <u>זכויות</u>

להלן פרטי הרישום של החלקה בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 05/04/2012 (שהופק באמצעות האינטרנט):

- שטח רשום: 3,193 מ"ר.
- החלקה רשומה ע"ש בעלים שונים כמפורט להלן: ביטון עופר – החלק 30/2366; ביטון סמדר – החלק 30/2366; שי חי יזמות והשקעות בע"מ[2] – החלק 2306/2366.
- רשומה הערה מיום 25/06/1986 בדבר הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו- 7 לפקודה.
- רשומה הערה מיום 23/05/1989 בדבר הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו- 7 לפקודה.
- רשומה הערת אזהרה מיום 31/12/2009 לטובת שי חי אחזקות נדלן בע"מ במסגרת הסכם נאמנות. תאור הנכס: מבנה במזרח המקרקעין למעט הדירה הדרומית בקומה העליונה שבמבנה, החלק 180/2366.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מיום 14/01/2010 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

4. <u>מצב תכנוני קודם</u>

הנכס נכלל בתכניות: **חד/**765 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 3075 מיום 12/07/1984), **חד/**947 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4172, מיום 02/12/1993) **חד/**1001 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4356, מיום 03/12/1995), **חד/**1001/**ג** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4531 מיום 12/06/1997), **חד/**450/**ו** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4706 מיום 01/12/1998), **חד/**450/**ה** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 1783 מיום 11/07/1999), **חד/**450/**ח** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5358 מיום 09/01/2005).

בהתאם להוראות התכניות הנ"ל, הנכס סווג **ב"אזור מע"ר מגורים"**. להלן עיקרי התכניות[3]:

- זכויות הבניה: 171% בניה.
- צפיפות: 12 יח"ד לדונם ובסה"כ 29 יח"ד בנכס.

[2] קיימת הסכמה בין הצדדים כי השומה תיערך ע"ש חברת שי חי יזמות והשקעות בע"מ בלבד.
[3] ההשבחה בגין תכניות אלו חושבה במסגרת הכרעתו של מר יצחק ברמן מיום 29/09/2010 בגין מימוש על דרך של מכר.

- הבינוי: עד 8 קומות מעל קומת עמודים.

- שטחי שירות מעל מפלס הכניסה: קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה; בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה; שטחי שירות עד 40 מ"ר בקומת מגורים טיפוסית; מבואה בחדר כניסה, בבנין מעל 24 יח"ד, בשטח 2.5 מ"ר ליח"ד; יציאות לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד; מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה: חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה; חניה עד 100% משטח המגרש בהתאם לסעיף 9ב(5) בתכנית חד/947; מחסן פרטי בשטח של עד 6 מ"ר ובתנאי שלא יוקם מעל מפלס הכניסה הקובעת; מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

5. <u>מצב תכנוני חדש</u>

הנכס נכלל בתכנית חד/1488 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 6444 מיום 11/07/2012) שהינה תכנית נקודתית החלה על הנכס ומשנה את ייעודו מ- "**אזור מע"ר מגורים**" ל- "**אזור מגורים ב**" בשטח 2,376 מ"ר **ו**- "**שטח ציבורי פתוח**" בשטח 803 מ"ר. להלן עיקרי התכנית:

- שימושים: בנין מגורים – מגורים בלבד; בית קלז – משרדים ומגורים.

- זכויות בניה: 325%.

- שטח עיקרי: 4,500 מ"ר + מרפסות מקורות.

- מרפסות מקורות: בנין מגורים – 12 מ"ר ליח"ד; בית קלז – 46.50 מ"ר וכפי שקיים בבנין המקורי.

- שטח יח"ד – לא יפחת משטח עיקרי של 92 מ"ר.

- תכסית: 30%.

- צפיפות: 39 יח"ד.

- גובה: 9 קומות ע"ע.

- שטחי שירות עיליים:

  - בנין מגורים – קומת עמודים מפולשת בשטח 452 מ"ר; חדר מונים, משאבות

ואשפה בשטח 83.50 מ"ר; חדר אשפה קומתי בשטח עד 2 מ"ר לקומה ובסה"כ 18 מ"ר; אחסנה בשטח 6 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 234 מ"ר; אחסנה משותפת, חדר עגלות ומועדון דיירים עד 70 מ"ר; חדר יציאה לגג עד 6 מ"ר; חדרי מדרגות עד 120 מ"ר לבנין; מבואה בקומת הקרקע בשטח 97.50 מ"ר; מבואה בקומות בשטח 40 מ"ר לקומה ובסה"כ 360 מ"ר; ממ"דים בשטח 12 מ"ר ליח"ד וסה"כ 468 מ"ר.

- בית קלז לשימור – אחסנה למשרדים עד 5% מהשטח העיקרי ובסה"כ 21.85 מ"ר; אחסנה על גג בית קלז לשימור בשטח 30.50 מ"ר; חדר יציאה לגג בשטח עד 6 מ"ר; חדרי מדרגות ומבואות בשטח 20 מ"ר לקומה ובסה"כ 40 מ"ר.

- שטחי שירות תחתיים: מרתף חניה בשטח של עד 700 מ"ר.

- בית קלז: לא יותר להרוס את המבנה ויש לשמר את המבנה הקיים ולהסיר את תוספות הבניה המאוחרות בהתאם למסקנות תיק תיעוד קיים.

- חניה:
  - מס' מקומות חניה – 59.
  - כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
  - החניה תהיה עפ"י יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד ולא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
  - המשרדים בבית קלז לשימור יהיו פטורים מחניה.

6. **<u>רישוי</u>**

6.1 ביום 18/03/2010 הופק היתר בניה מס' 20100068 לשינויים ב"בית קלז" המיועד לשימור, ע"י הפיכת השטח ל- 2 דירות, והקמת בנין מגורים משותף בן 26 יח"ד ב- 7 קומות והריסת מבנה קיים.

6.2 הוצג בפני היתר בניה מס' 20110055 מיום 01/03/2011 המהווה שינוי להיתר בניה מס' 20100068, שעיקרו תוספת ושינויים לבנין מגורים בהיתר ל- 35 יח"ד ב- 8 קומות ע"ע. בטבלת מאזן החניות, אשר צורפה לתכנית ההיתר, סומנו 40 מקומות חניה (38 חניות במפלס הקרקע, בתוספת 2 חניות באמצעות מכפיל חניה). היתר זה אושר

במסגרת "הקלת שבס" לענין מס' יח"ד המותרות[4].

6.3 הצדדים הציגו בפני שני היתרי בניה (המהווים חלק מהמצב התכנוני החדש):

- היתר בניה מס' 20120203, מיום 19/07/2012, במסגרת בקשה מס' 20120083, לתוספת 4 יח"ד לבית מגורים משותף, ובסה"כ 39 יח"ד, ושימור בית קלז.
- היתר בניה מס' 20120204, מיום 19/07/2012, במסגרת בקשה מס' 20120072, לתוספת מרתף בשטח 682.58 מ"ר (הכולל 21 מקומות חניה, מהן 7 בודדות ו- 7 כפולות), הקמת תחנת טרנספורמציה בשצ"פ, הפרדת דירות בקומה א' וביטול דירה בקומה ח'.

7. <u>עיקרי טיעוני שמאי הועדה</u>

7.1 תכנית חד/1488 מאפשרת: תוספת 4 יח"ד, שימושי משרדים בבית קלז ושימורו, והקמת מרתף חניה ל- 21 חניות.

7.2 התרת שימושי משרדים בבית קלז - הובא בחשבון כי תוספת השימושים למשרדים בבית קלז מתקזזת מול עלויות השימוש ושחזור המבנה, ולכן אין בגינם השבחה.

7.3 הקמת מרתף חניה - שמאי הועדה לא התייחסו בשומתם לעלויות הכרוכות בהקמת מרתף תת קרקעי, אולם בתגובתם לשומת המבקש הסכימו שיש להביא גורם זה בחשבון ההשבחה.

7.4 תכנית חד/1488 קבעה, בין היתר, שתי הוראות משמעותיות המשפיעות על כמות החניות. האחת - תקן החניה יהיה לפי 1:1.5 חניות לדירה, גם לדירות ששטחן קטן מ- 120 מ"ר. השניה, שימושי המשרדים שהותרו בבית קלז יהיו פטורים מחניה.

7.5 תקן החניה המחמיר של 1:1.5 הינו תקן חניה חדש הנהוג בעיר חדרה והיה חל על הבניין, במקרה של בקשה לתוספת יח"ד במסגרת תקנות שבס, גם אלמלא אושרה תכנית חד/1488.

7.6 לא ניתן להעמיס את כל עלות הקמת מרתף החניה על תוספת של 4 יח"ד בלבד.

[4] ההשבחה בגין אישור הקלה לתוספת יח"ד חושבה בשומתו של מר עמירם ברבקוב, מטעם הועדה.

לשיטת הועדה, מספר החניות שיש להביא בחשבון צריך להיות בהתאם למספר יחה"ד, דהיינו סה"כ 6 חניות = 1.5 X 4 יח"ד.

7.7 העלות שיש לקזז הינה בגין ההפרש שבין עלות הבניה לבין ההכנסות העתידיות בגין אותן 6 חניות.

7.8 בית קלז שימש מקדמת דנא למסחר ולמשרדים על אף היעוד למע"ר מגורים בלבד. במסגרת תכנית חד/1488 הוסדרו שימושי המשרדים ו"בוטלה" יח"ד שהובאה בחשבון בבית קלז. כך שלמעשה במקום 34 יח"ד, בבנין החדש, הוקמו 39 יח"ד. דהיינו, תוספת של 5 יח"ד חדשות.

7.9 עצם התרת השימושים למשרדים, כפי שקיים בפועל, הייתה מחייבת הוספת כ- 10 חניות ובסה"כ 45 חניות, עפ"י דרישת התקן המקורית. דהיינו, ממילא היה צורך בחפירת מרתף חניה עבור כ- 7 חניות.

7.10 עפ"י מאזן החניה, בהיתר בניה מס' 20120204, נדרשו במצב הקודם 37 חניות ואילו במאזן החניה בהיתר בניה מס' 20120203 נדרשות, במצב החדש, 43 חניות.

7.11 הובא בחשבון כי במועד אישורה של תכנית חד/1488, ובזמן הקמת המרתף התת קרקעי, נמכרו מרבית יח"ד, אם לא כולן. גם עפ"י שומת המבקש הוצמדה לכל יח"ד חניה אחת, למעט ל- 4 יח"ד ששטחן עלה על 120 מ"ר. דהיינו, נותרו ליזם 15 חניות תת קרקעיות סחירות.

7.12 מיקום החלקה במרכז העיר, בסמיכות לרח' הרברט סמואל, המהווה את המרכז המסחרי של העיר חדרה, משרדי העירייה, ביטוח לאומי, בית משפט ומס הכנסה. דהיינו, מדובר במיקום בו יש דרישה גדולה לחניות.

7.13 מיקום מרתף החניה ודרכי הגישה (אשר לא מחייבות כניסה ויציאה לבנין) מאפשרות פתיחת החניון לבאים מבחוץ וגביית תשלום עבור חניות. בתחום החלקה עצמה היה קיים במשך שנים רבות חניון בתפוסה מלאה במשך מרבית שעות היום.

שמאי המבקש השיב כי הנכס אינו ממוקם בקרבה לבנייני משרדים ולפיכך אין הגיון להשכיר את המרתף לשימוש באי משרדים שצריכים ללכת כ- 300 מ' עד למקום החניה, כאשר ישנם מגרשי חניה בתשלום בקרבת מקום, למשל באזור הפיאצה. כ"כ אי אפשר להשכיר מקומות חניה כשמדובר במרתף מאוד קטן, שגם אין בו שומר.

שמאי הועדה ענו לכך וטענו כי ממילא קיים בנין משרדים על שטח החלקה, בית קלז, המהווה פתרון אידיאלי לשכירת החניות הנותרות, או לכל היותר לבעלי הדירות בנכס.

שמאי המבקש טען עוד כי הוא לא מכיר דוגמאות בחדרה בהן נבנה מרתף חניה בבנין מגורים, במגרשים גדולים. אם הדבר היה משתלם אז יזמים היו בונים מרתפים ומשכירים אותם. בפועל, אין ולו דוגמא אחת שבה נבנה מרתף והושכר בפועל לציבור.

7.14 שמאי הועדה הציגו חוזה לרכישת מינויים לחניה, מיום 07/01/07 בגו"ח 10036/395, ממנו מתקבל כי שולמו דמי מנוי של 200 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. לאור מצוקת החניה בסביבה ובהתאמה למועד הקובע חושב לפי 250 ₪ לחודש ושיעור היוון של 9% והתקבל כי תרומת השווי לחניה הינה 33,000 ₪.

7.15 תרומת השווי של חניה במרתף תת קרקעי גבוהה יותר מאשר תרומת השווי של חניה במכפיל, אם זה בדירות ואם זה בעסקים.

7.16 להלן תחשיב שמאי הועדה לתרומה לשווי הנכס של 15 החניות הנותרות[5]:

495,000 ₪ = 15 חניות X 33,000 ₪ .

שמאי המבקש השיב כי נכס ההשוואה ממוקם באזור מסחרי, צפוף הרבה יותר ועם מחסור אדיר במקומות חניה לעומת סביבת הנכס הנדון בה יש שטחי כחול לבן נרחבים. כ"כ טען שמאי המבקש כי לא הובא בחשבון כי חלק ניכר מהחניות הן חניות עוקבות, אותן לא ניתן להשכיר בשל הקושי המעשי הכרוך בכך.

7.17 תוספת 4 יח"ד – חושבה השבחה, אולם על הצד הזהיר ובכדי להימנע מכפילויות, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת הקומה.

7.18 בהתחשב בגודל יח"ד ואופי הבינוי, הכולל 5 יח"ד בקומה, שווי קרקע ממוצע ליח"ד הוערך בסביבות 270,000 ₪. בהתאמה למיקום יח"ד בקומות הגבוהות של הבנין, כאשר חלקן אף דירות "מיוחדות" ובהתאמה למועד הקובע, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי קרקע ליח"ד של 300,000 ₪.

7.19 לביסוס ערכי השווי, שמאי הועדה הציגו 3 עסקאות השוואה, כמפורט להלן:

[5] התחשיב נערך במקור ל- 16 חניות, אולם במהלך הדיון תיקנה שמאית הועדה את המספר ל- 15 חניות.

גוש	חלקה	תאריך העסקה	מהות הממכר	שווי מכירה	שווי קרקע ליח״ד
10037	201 מגרש 1210 עפ״י ת.ב.ע. חד/מק/1364	16.12.10	חלקת בניה בשטח של 495 מ״ר המיועדת להקמת בניין הכולל 8 יח״ד	₪ 2,520,000	₪ 315,000
10037	422	16.2.11	חלקת בניה בשטח של 692 מ״ר המיועדת להקמת בניין הכולל 8 יח״ד.	[1]₪ 2,581,881	₪ 322,000
10036	17	11.4.11	חלקה בשטח נטו של 1,348 מ״ר עליה אושרה הקמת בניין הכולל 17 יח״ד.	₪ 6,438,562	₪ 378,738

7.20 להלן תחשיב שמאי הועדה, לא כולל את עלות הקמת המרתף:

4 יח"ד X ₪ 300,000 = 1,200,000 ש"ח

8. <u>עיקרי טיעוני שמאי המבקש</u>:

8.1 במצב תכנוני קודם נתקבלו היתרי בניה להקמת מבנה בן 8 קומות ע"ע בעורף בית קלז, סה"כ 35 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של כ- 4,062 מ"ר. בהיתרים הוצג מאזן חניה של 39 חניות (מקום חניה אחד לדירה בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות חניה לכל דירה בשטח מעל 120 מ"ר) בקומת הקרקע. בפועל סומנו בתכנית 40 מקומות חניה, כאשר 2 מתוכן כחניות כפולות, באמצעות מעלית מכנית.

בהקשר זה קיימת הסכמה דיונית של הצדדים לפיה ניתן היה לספק את כל פתרונות החניה, במצב הקודם, בשטח החצר.

8.2 במצב החדש אושרה תוספת של 4 יח"ד ותוספת שטח עיקרי של כ- 437 מ"ר. לתכנית חד/1488 צורף נספח תנועה וחניה (מסמך המוגדר כמחייב) המחייב בניית קומת מרתף חלקית שתכלול 21 מקומות חניה (38 מקומות סומנו בחצר המבנה).

8.3 כיוון שהחובה לבנות קומת מרתף נוצרה רק בשלב מתקדם של בניית המבנה הנדון, תוכנן המרתף בצידו המזרחי של הנכס, מתחת לקטע החצר שבין המבנה לגבול

החלקה (טכנית לא ניתן היה לבנות מתחת למבנה הקיים). מדובר בקומת מרתף מאולצת, יקרה, המנותקת מהמבנה העיקרי (אין גישה מהלובי והמעליות) וכוללת 7 חניות כפולות המחייבות חניה בטור (14 מקומות מסומנים), בעלות תרומה כלכלית נחותה.

8.4 בבחינת תרומת תוספת 4 יח"ד דיור בנכס והשטח העיקרי הנוסף הובאה בחשבון העלות הנוספת שנכפתה עקב הגדלת תקן החנייה והאילוץ לבנות קומת מרתף חלקית עם תרומה כלכלית שלילית לשווי המקרקעין.

8.5 מסקירת בנייני מגורים בקומות שנבנו במהלך השנים האחרונות ברחבי העיר לא נמצאו בניינים בהם נבנתה קומת מרתף (ניתן למצוא מרתפי חנייה בבניינים המשלבים מסחר ומשרדים עם מגורים בהם נוצר חוסר במקומות חנייה בחצר עקב קומת המסחר). הסיבה לכך הינה עלות הבנייה הגבוהה של המרתף שאינה מתוגמלת במחירי המכירה של הדירות ו/או מקומות חנייה.

8.6 מקובלת קביעת שמאי הועדה כי ההשבחה בגין תוספת קומה (תשיעית) מגולמת בהשבחה בגין תוספת 4 יח"ד. כ"כ מקובלת קביעת שמאי הועדה כי תוספת השימושים למשרדים בבית קלו מתקזזת עם עלויות השימור ושחזור המבנה, שכידוע הנן גבוהות מאד. החלופה האחרת הייתה מבנה מגורים עצמאי חדש.

8.7 בחישוב שווי הקרקע ליח"ד בנכס הובאו בחשבון הגורמים הבאים: שטחן הקטן יחסית של היחידות הנוספות, שווי הקרקע ליח"ד מגלם מרכיב של תרומת החצר לשווי והשווי הבסיסי משקף גם אפשרות להגדלת צפיפות באמצעות הקלת שבס.

8.8 שמאי המבקש מסכים עם קביעת שמאי הועדה בנוגע לשווי קרקע ליח"ד בנכס של 300,000 ₪, זאת לאחר ניתוח עסקאות השוואה נוספות אשר הובאו על ידו ובהתחשב כי תוספת יח"ד הינה בקומות הגבוהות, וכי מדובר במבנה קיים בו עלות הבניה השולית נמוכה יותר.

8.9 אומדן שווי מקום חניה – שמאי המבקש קבע כי תרומת החניה לשווי הינה של 13,000 ₪, בהתבסס על שני הסכמי מכר של חניות בקומת המרתף בנכס הנדון, אשר נמכרו לבעלי דירות בנכס, כחניות נוספות:

- ביום 20/09/2012 נמכרה חניה מס' 46 (חניה בודדת) תמורת 15,000 ₪, בתוספת מע"מ.

- ביום 28/08/2012 נמכרה חניה מס' 50 (חניה כפולה עוקבת) תמורת 24,000 ₪, בתוספת מע"מ.

לא נמכרו חניות נוספות, דבר המעיד על חוסר העניין של הדיירים במקום חניה נוסף, אשר ממוקם ממילא במרתף חניה ללא גישה ישירה למעלית.

8.10 בהתאם למחירון דקל מחודש יולי 2012 עלות בניית חניון תת קרקעי (לרבות חפירה) הינה 1,910 ₪ למ"ר. המחיר אינו כולל תכנון, פיקוח, מיסים, היטלים ותוספות עבור תנאים מיוחדים. לצורך התחשיב נעשה שימוש בעלות בניה של 2,000 ₪ למ"ר.

שמאי הועדה הסכימו עם עלות הבניה של 2,000 ₪, בנסיבות הנדונות.

8.11 שמאי המבקש הפחית מעלות הקמת החניה סך של 272,000 ₪ בגין בניית 6 מתקנים של מכפיל חניה, אשר קוזזו משומת הועדה שנערכה בגין מימוש הקלות שבס לתוספת יח"ד.

8.12 להלן תחשיב שמאי המבקש:

תוספת לשווי בגין תוספת יח"ד:	300,000 ₪ X 4 יח"ד =			1,200,000 ₪
עלות הקמת מרתף:				
שטח המרתף כ-	700	מ"ר ברוטו (כולל התאמת כניסות)		
עלות בנייה למ"ר	2,000 ₪	למ"ר		
סה"כ עלות בניית מרתף (חפירה לצד מבנה קיים)				1,400,000 ₪
מכירת חניות לפי מחיר ממוצע של	13,000 ₪	לא כולל מע"מ		
מספר חניות במרתף (חלקן עוקבות)	21			
סה"כ הכנסה ממכירת חניות בממוצע לפי מחירי המכירה				273,000 ₪
סה"כ השקעה עודפת				**1,127,000 ₪**
בניכוי חיסכון בהתקנת מכפילי חניה: *			(-)	**272,000 ₪**
סה"כ הפסד מבניית המרתף:				**855,000 ₪**
השבחה:				345,000 ₪

* מתבסס על עלות שנקבעה בשומת עמירם ברבקוב לתוספת 6 יח"ד במסגרת "הקלה", למרות שכפי שרואים ההיתר מחייב התקנת שני מתקנים כפולים בלבד.

9. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

9.1 **מימוש** – בדרך של בקשה להיתר בניה.

9.2 **ההשבחה** – נבחנה בגין עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית חד/1488.

9.3 **מועד קובע** – 26/07/2012 (מועד תחילתה של תכנית חד/1488).

<u>השבחה גולמית בגין תכנית חד/1488</u>

9.4 תכנית חד/1488 קבעה הוראות בדבר תוספת קומה, תוספת 4 יח"ד, שימור בית קלז והתרת שימושים למשרדים בבית קלז.

9.5 הצדדים מסכימים כי ההשבחה הגולמית בנכס, המיוחסת לתוספת 4 יח"ד, המגלמת בתוכה את תוספת הקומה, הינה בסך של 1,200,000 ₪, לפי שווי של 300,000 ₪ לקרקע ליח"ד. כ"כ הצדדים מסכימים כי אין השבחה בגין התרת שימושי המשרדים בבית קלז וזאת בהתחשב בעלויות הכרוכות בשימור המבנה.

9.6 הסכמות הצדדים בעניין ההשבחה הגולמית וערכי השווי נמצאו כסבירות ואני מאמצן בהכרעתי.

<u>החבות בהקמת מרתף חניה</u>

9.7 המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בנוגע לעלות העודפת הכרוכה בהקמת מרתף החניה בנכס, לאור דרישות תכנית חד/1488. הצדדים מסכימים שיש להביא בחשבון ההשבחה עלויות עודפות בגין הדרישה להקמת מרתף החניה, אך הם חלוקים בדבר גובה התרומה לשווי של כל מקום חניה ומספר מקומות החניה שיש להביא בחשבון ההשבחה.

9.8 שמאי המבקש מנכה מההשבחה הגולמית בגין תוספת 4 יח"ד, עפ"י הוראות התכנית, את העלות העודפת הכרוכה בהקמת כל מרתף החניה. מאידך, שמאי הועדה טוענים

כי אין מקום להעמיס על תוספת של 4 יח"ד בלבד את כל עלות הקמת מרתף החניה אלא לכל היותר את העלות העודפת הכרוכה בהקמת 6 חניות המיוחסות לתוספת ארבע היחידות, לפי התקן המאושר (1.5 X 4 יח"ד).

<u>הכרעה</u>

9.9 תכנית חד/1488 קובעת מספר הוראות הרלוונטיות למחלוקת העיקרית בין הצדדים: האחת – החניה תהיה עפ"י יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד ובסה"כ 59 מקומות חניה. השניה – המשרדים בבית קלז פטורים מחניה. השלישית – בהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית, 38 מהחניות תהיינה עיליות ו- 21 החניות הנותרות תהיינה תת קרקעיות. בהקשר זה קובעת התכנית כי נספח התנועה והחניה הינו מחייב בכל הנוגע למתן חניה תת קרקעית ומס' מקומות החניה העל והתת קרקעיים.

9.10 אין ויכוח בין הצדדים, שהיתר הבניה הקודם, ל- 35 יח"ד, אושר עם דרישה ל- 40 מקומות חניה בלבד, ואילו ההיתר החדש, שכלל בין היתר את תוספת ארבעת יחידות הדיור, חייב את החלת התקן החדש גם על יחה"ד הקיימות, ולא רק על ארבעת הנוספות, והגדיל את הדרישה למקומות חניה בנכס, מ- 40 ל- 59.

9.11 מצב זה, בו ההיתר לתוספת 4 יחידות דיור, מחייב הן את הגדלת תקן החניה לכל יחה"ד בבניין והן את בניית מרתף החניה, אינו מאפשר להתעלם מתוספת העלויות הכרוכה במישרין לתוספת 4 יחה"ד. לפיכך, אינני מקבל את טענת שמאי הועדה לפיה יש להתחשב רק בעלות העודפת הכרוכה בהקמת 6 חניות, המיוחסות לתוספת של 4 יח"ד, וקובע שיש להביא בחשבון את העלויות הכרוכות בהקמת מרתף החניה במלואו.

9.12 מבלי לגרוע מאמור לעיל, איני מקבל את ניסיונם של שמאי הועדה לקשור, באופן ישיר, בין שימושי המסחר/משרדים שבוצעו בבית קלז, בטרם אישור תכנית חד/1488, כנראה באופן בלתי חוקי, לבין מספר מקומות החניה הנדרשים בתכנית חד/1488, וזאת ממספר טעמים: האחד – אין מחלוקת, כפי שנמסר גם ע"י שמאי הועדה, כי ככל שהיו קיימים, במצב הקודם, שימושי מסחר ומשרדים בבית קלז הרי שהנ"ל היו ללא היתר, ולפיכך אין להתחשב בכך לצורך קביעת תקני חניה. השני – כאמור בסעיף 9.9 לעיל, תכנית חד/1488 קבעה חד משמעית כי התרת שימושי המשרדים בבית קלז, במצב החדש, אינה מחוייבת בהסדרת מקומות חניה.

9.13 לאור הכרעתי דלעיל אבחן עתה את סוגיית העלות העודפת הכרוכה בהקמת מרתף החניה בשלמותו.

<u>העלות העודפת הכרוכה בבניית מרתף חניה</u>

9.14 שמאי הצדדים מסכימים בנוגע לעלות הבניה הכרוכה בהקמת המרתף, לפי עלות של 2,000 ₪ למ"ר, אך הם חלוקים בנוגע לתרומת החניות לשווי הנכס.

9.15 שמאי הועדה טענו כי מאפייני המרתף מאפשרים את פתיחתו לציבור הרחב, כגון לבאי המשרדים בסביבה או לחלופין לבאי המשרדים בבית קלז. לפיכך קבעו כי תרומת החניה לשווי הינה 33,000 ₪, בהתבסס על חוזה רכישת מנויים מיום 07/01/07.

9.16 שמאי המבקש מאידך טען כי מדובר במרתף חניה קטן יחסית, הכולל חניות עוקבות, אשר אינן מותאמות להשכרה, ומצריך הצבה של שומר בכניסה לחניון אשר יפקח על הכניסה והיציאה. כ"כ נטען כי לבנייני המשרדים בסביבת הנכס קיימים פתרונות חניה מותאמים וקרובים יותר. לפיכך, קבע כי תרומת החניה לשווי הינה בממוצע 13,000 ₪, וזאת בהתבסס על שני חוזים למכירת חניות בנכס הנדון.

<u>הכרעה</u>

9.17 **עלות הקמת מרתף חניה** - הסכמת הצדדים לפיה עלות בניית מרתף הינה בסך של 2,000 למ"ר, נראית בעיני סבירה, ואני מאמצה בהכרעתי. בהתאם לטבלת שטחי הבניה המופיעה בבקשה להיתר, שטח מרתף החניה הינו 682.58 מ"ר, ולכן עלות הקמת המרתף נאמדת בסך של 1,365,160 ₪.

9.18 איני מקבל את הטענה שיש להביא בחשבון את כל עלות בניית המרתף, כעלות עודפת. תקרת המרתף משמשת כחלק מפיתוח החצר בקומת הקרקע וממגרש החניה של הנכס, ולכן יש להפחית את מרכיב העלות החופף, שהיה נדרש גם אם לא היה נבנה המרתף, כמצויין בתחשיב ההשבחה.

9.19 **חסכון בהתקנת מכפילי חניה** - אני מקבל את ההפחתה בסך 272,000 ₪ אשר בוצעה על ידי שמאי המבקש, בגין החיסכון בהתקנת מכפילי חניה בקומת הקרקע, עם אישורה של תכנית חד/1488, כפי שהובא בחשבון באומדן ההשבחה בגין המימוש הקודם.

9.20 **תרומת מקום חניה לשווי הנכס** – הצדדים מסכימים כי טרם בנייתו של מרתף החניה בנכס נמכרו מרבית הדירות בבנין המגורים, אשר כללו הצמדה של מקום חניה אחד לכל דירה. בנסיבות אלו, נוצרה מחלוקת בין הצדדים סביב שאלת פוטנציאל השימוש בחניות הקיימות במרתף, לאור מאפייני הסביבה הקרובה ותרומת החניות לשווי הנכס.

9.21 בביקור שערכתי בנכס נמצא כי הסביבה הקרובה אכן מאופיינת בבנייני משרדים ומבני ציבור, הממוקמים ברדיוס של כ- 200 מ' מהנכס, מה שיש בו כדי להעיד על ביקוש אפשרי למקומות חניה. מאידך, הסביבה הקרובה מספקת לא מעט פתרונות חניה עירוניים (המסומנים בכחול לבן) לצד תעריפי חניה נמוכים במדחנים ובחניון פתוח, בסך של 10 ₪ ללא ההגבלה.

9.22 מרתף החניה בנכס הנדון הנו בשטח קטן יחסית, וככזה ממילא אינו יכול לשמש כחניון ציבורי, במלוא מובן המילה, כפי שהוצע על ידי שמאי הועדה. יתרה מזו, חלוקת החניות במרתף עפ"י נספח התנועה והחניה וקיומן של 14 חניות עוקבות מתוך סה"כ 21 חניות, יש בה כדי להקשות על סחירות החניות לקהל הרחב. בנסיבות אלו איני מקבל את השוואת הנכס לחניון ציבורי בקניון חדרה, כפי שבוצע על ידי שמאי הועדה.

9.23 מבדיקה שערכתי במערכת שע"מ לנתוני עסקאות לחניות בחדרה, עולה כי שווי ממוצע לחניה בשטח 15 מ"ר, נע בסביבות 15,000 ₪.

9.24 בהעדר נתוני השוואה נוספים, אני סבור כי ראוי להסתמך על נתוני השווי המתקבלים מעסקאות שבוצעו בנכס הנדון, אשר אף סמוכות למועד הקובע. מניתוח הסכמי המכר, עולה כי השווי הבנוי של חניה בודדת הינו של 15,000 ₪ ואילו שווי חניה עוקבת כפולה הינו 24,000 ₪. לאור האמור לעיל, ערכי שווי אלו מקובלים עלי ואני מאמצם בהכרעתי.

<u>השבחה</u>

9.25 **להלן תחשיב ההשבחה**:

	שטח	עלות בניה	סה"כ
עלות הקמת מרתף חניה	682.58 מ"ר	₪ 2,000	₪1,365,160
	מס' חניות	שווי חניה	
שווי חניה בודדת	7	₪ 15,000	₪105,000
שווי חניה עוקבת כפולה	7	₪ 24,000	₪168,000
תרומת החניות לשווי			₪273,000
חסכון בעלויות בניה חופפות	₪1,365,160	7.5%	₪102,387
עלות מכפילי חניה שקוזזו בשומת ההשבחה הקודמת			₪ 272,000
סה"כ קיזוזים			₪647,387
עלות הקמת מרתף חניה			₪1,365,160
סה"כ עלות עודפת			₪717,773
השבחה בגין תוספת יח"ד:	4 יח"ד X 300,000 ₪ =		₪ 1,200,000
השבחה			₪482,227

10. <u>הכרעה</u>

בכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית חד/1488, למועד הקובע – 26/07/2012, הינה כדלקמן:

השבחה	היטל השבחה
₪ 482,227	₪ 241,114

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[6].

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הכרעתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[6] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא ישא תשלומי ריבית.

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	29/11/12	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 26/07/2012, שהוצאה לשי חי יזמות בע"מ, ע"ס 600,000 ₪.
1.1	29/11/12	מבקש	שומת השבחה מיום 24/07/2012 שנערכה ע"י מר גדי דגני.
1.2	29/11/12	מבקש	שומה אחרת מיום 27/11/2012 שנערכה ע"י מר רענן הלר.
1.3	29/11/12	מבקש	נסח רישום מיום 05/04/2012 בגו"ח 10036/126.
1.4	29/11/12	מבקש	עותק מעמ' 611 בחוברת יולי 2012 של מחירון דקל.
2	27/12/12	ועדה	מכתב התייחסות מיום 24/12/2012 של מר גדי דגני.
2.1	27/12/12	ועדה	נספח א – שומת השבחה בנכס (הומצאה גם ע"י המבקש).
2.2	27/12/12	ועדה	נספח ב – חוזה רכישת מנויים מיום 07/01/2007 בין תרצה סגל לבין סרנה קולנוע ושעשועים בע"מ.
3	07/01/13	מבקש	היתר בניה מילולי מס' 20110055 מיום 01/03/2011.
3.1	07/01/13	מבקש	היתר בניה מילולי מס' 20120204 מיום 19/07/2012.
3.2	07/01/13	מבקש	היתר בניה מילולי מס' 20120203 מיום 19/07/2012.
3.3	07/01/13	מבקש	תוספת להסכם מכר מיום 28/08/2012 בין המבקש לבין גב' אדרי אתי למכירה חניה מס' 50.
3.4	07/01/13	מבקש	תוספת להסכם מכר מיום 20/09/2012 בין המבקש לבין מיוחס חן וקלימן לירון למכירה חניה מס' 36.
3.5	07/01/13	מבקש	תיק תיעוד של בית קלז.
4	08/01/13	מבקש	עותק מטבלת השטחים של היתר הבניה למרתף.