תאריך : 13/05/2015
מינוי : 1979-2014

לכבוד
מר אבוטבול עמרן נפתלי ואח'
עו"ד א. רוזנצוייג, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב נתניה
מר ג. דגני, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 8260, חלקה 52
הנכס	-	מגרש לבניה
שטח רשום	-	503 מ"ר
כתובת	-	רח' יהודה הלוי 41, נתניה
מימוש	-	בקשה להיתר בניה מס' 20120317
תיק בניין	-	מס' 3397

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לה"ה אבוטבול עמרן נפתלי ואח' (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה, הנסמכת על שומתו של מר גדי דגני (מס' 1840 מיום 23/09/2014), לפיה ההשבחה בגין המימוש האמור ואישור סעיפי הקלות מסתכמת ב- 730,000 ₪, נכון למועד הקובע – 30/04/2014 (מועד אישור ההקלות).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י עו"ד אורי רוזנצוייג (מס' 210-2014 מיום 13/02/2015), לפיה ההשבחה מסתכמת ב- 348,180 ₪ בלבד.

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

בתאריך 27/04/2015 ערכתי דיון בנוכחות: עו"ד אורי רוזנצוייג - שמאי המבקש, גב' נטלי הוכטייל - שמאית הועדה ועו"ד ליאנה שעשוע - שמאית מקרקעין ממשרדי.

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

בתאריך 03/03/2015 ביקרתי בנכס.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו מגרש בשלבי בניה, הידוע כחלקה 52 בגוש 8260, הפונה בחזית מערבית כלפי רח' יהודה הלוי 41 בנתניה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת והיא מאופיינת ברובה באוכלוסיה דתית ובבנייה רוויה בבינוי של 4-6 קומות, לצד מבנים ותיקים בבינוי של 1-2 קומות ומבני ציבור.

רחוב יהודה הלוי הינו רחוב חד סטרי, התחום בין רחוב גבע מצפון ורחוב הרב טביב מדרום.

הנכס ממוקם בין הרחובות: יהודה הלוי ממערב, תחכמוני מצפון ושדרות בן אבי ממזרח ומדרום.

לחלקה מבנה הנדסי דמוי טרפז, בשטח רשום של 503 מ"ר ושטח נטו, לאחר הפקעה לטובת דרך, של 475 מ"ר.

במועד הביקור בנכס, החלו עבודות הבניה והיו בשלב הקמת שלד הקומה השלישית (מעל קומת עמודים) של בנין המגורים, אשר נבנה בקיר משותף עם מבנה מגורים הבנוי על חלקה נפרדת, מדרום לנכס, בבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של חלקה 52 בגוש 8260, בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (הונפק באמצעות האינטרנט), הינם:

- שטח רשום: 503 מ"ר.

- הבעלות רשומה על שם ה"ה: אבוטבול עמרן נפתלי- 5/7, אבוטבול עדנה- 2/14 ואבוטבול אלעד- 2/14.

- רשומה הערת אזהרה, מיום 02/02/88, לטובת עיריית נתניה בגין הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19.

- רשומה זיקת הנאה, מיום 18/07/89, לשימוש בקיר החיצוני של הבית המשותף הבנוי בגו"ח 8260/53.

4. <u>מצב תכנוני</u>

ערב אישור ההקלה הנכס נכלל בתכניות: **נת/**51/229 (פורסמה למתן תוקף בי.פ 2325 מיום 27/05/1977) ו-**נת/**100/**ש/**1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ 3459 מיום 14/06/1987), שלהלן עיקריהן:

- שטח של 28 מ"ר מהחלקה הנדונה מופקע לטובת דרך.

- הנכס מסווג ב**אזור מגורים ה'**.

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

- זכויות בניה: 120% ב- 4 קומות ע"ע או 127.5% ב- 5 קומות ע"ע.

- תכסית: 30%.

- צפיפות: מספר הדירות למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה מחולק ב- 100 מ"ר.

- דירות גג: תינתן תוספת של 2.5% בניה משטח המגרש להקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה, בכל אזור בו מותר לבנות 3 קומות ומעלה. הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבנין ו- 2.5 מ' מחזית קדמית ואחורית. הבניה על הגג לא תכסה יותר מ- 50% משטח הגג.

- הועדה המקומית תהא מוסמכת להוסיף 6% על אחוזי הבניה הקבועים לאותו מגרש, ככל שיש צורך בהקמת בנין חדש ובמידה ויהיה צורך לבנות ולהרוס בנין קיים ערב

הגשת הבקשה להיתר בניה.

- קווי בניין: קדמי- בהתאם לתכנית קיימת, צדדי- 4 או 5 מ' ואחורי- 6 מ'.
- בנייני עזר: שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש, למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיתכוננו ויוצבו בתחום המגרש.
- מרתפים: בבתי קומות יותרו במרתף מחסנים פרטיים לדיירים בלבד. המרתף ירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חנייה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.

5. <u>רישוי</u>

בתאריך 10/11/2014 הונפק היתר בניה מס' 1900307 (המבוסס על בקשה להיתר מס' 20120317, שאושרה בתנאים בישיבת רשות הרישוי מיום 30/04/2014) לבניית בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מפולשת גבוהה, הכולל 7 יח"ד + קומת גג + יציאה לגג + ממ"ד + מחסנים + גדרות + הריסה.

ההיתר כולל את סעיפי ההקלה שלהלן, כאשר רק חלקן מומשו בפועל:

- הקלה ב- 3 קומות[1].
- הקלה בקו בניין צדדי 10%.
- הקלה בקו בניין אחורי 10%.
- ביטול נסיגה שינוי לבינוי.
- הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
- הקלה בשטח 6%.
- הקלה 5% בגין מעלית.

[1] ככל הנראה טעות סופר שכן התבקשה ואושרה תוספת של 2 קומות.

- הקלה 5% בגין תוספת 2 קומות.
- קומת עמודים גבוהה.
- קומה 7 גבוהה.
- תוספת יח"ד עפ"י שב"ס מ- 6 ל- 7 יח"ד.
- הקלה בקו בניין צדדי עד 2.7 מ' בקיר אטום.

להלן פירוט שטחי הבניה המאושרים:

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות פתוחות	מרפסת גג
א	106.35	12.00	9.89	
ב	106.35	12.00	9.89	
ג	106.35	12.00	15.25	
ד	106.35	12.00	15.25	
ה	106.35	12.00	15.00	
ו	106.35	12.00	9.89	
ז	84.01	12.00	8.74	4.56
סה"כ	722.11	84.00	83.91	4.56

6. <u>עיקרי שומת הועדה</u>

6.1 ההשבחה חושבה בגין תוספת יח"ד ושתי קומות ובגין הקלה בקו בניין צידי.

6.2 ערכי השווי בוססו על עסקת המכר שנערכה, בנוגע למחצית הזכויות בנכס, מיום 20/12/2012, תמורת 1,700,000 ₪, המשקפת שווי של 520,000 ₪ קרקע ליח"ד ממוצעת ו- 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

6.3 בניתוח השווי מובא בחשבון גם הצפי לאישורה של תוספת יח"ד אחת, מעבר ל- 6 יח"ד, האפשריות בתכנית נת/100/ש/1. היות ועסקת המכר בנכס הינה רק למחצית מהזכויות, שאז בחישוב השווי מובא בחשבון הצפי לתוספת חצי יח"ד בלבד, במקדם 0.5, המשקף סיכון והיטל השבחה צפוי.

6.4 במצב תכנוני קודם ניתן היה לבנות 6 יח"ד ב- 5 קומות ע"ע, קרי 2 יח"ד בקומה א'

ויח"ד אחת בכל אחת מקומות ב'- ה'.

6.5 תחשיב ההשבחה של הוועדה בגין תוספת יח"ד ושתי קומות:

קומה	מצב תכנוני קודם	מצב תכנוני חדש
א'	2 יח"ד x 480,000 ₪ = 960,000 ₪	1 יח"ד x 480,000 ₪ = 480,000 ₪
ב'	1 יח"ד x 500,000 ₪ = 500,000 ₪	1 יח"ד x 500,000 ₪ = 500,000 ₪
ג'	1 יח"ד x 520,000 ₪ = 520,000 ₪	1 יח"ד x 520,000 ₪ = 520,000 ₪
ד'	1 יח"ד x 540,000 ₪ = 540,000 ₪	1 יח"ד x 540,000 ₪ = 540,000 ₪
ה'	1 יח"ד x 560,000 ₪ = 560,000 ₪	1 יח"ד x 560,000 ₪ = 560,000 ₪
ו'		1 יח"ד x 580,000 ₪ = 580,000 ₪
ז'		1 יח"ד x 600,000 ₪ = 600,000 ₪
סה"כ	3,080,000 ₪	3,780,000 ₪

<u>השבחה</u>

3,780,000 ₪

(-)

<u>3,080,000 ₪</u>

700,000 ₪

6.6 תחשיב ההשבחה של הוועדה בגין הקלות בקווי בנין:

קומות א' - ז' – 3.45 מ' x 0.78 מ' x 7 = 18.84 מ"ר

<u>5.05 מ' x 0.70 מ' x 7 = 24.74 מ"ר</u>

43.58 מ"ר

43.58 מ"ר x 5,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי x 0.15 = **32,685** ₪

6.7 ההשבחה בשומת הועדה מסתכמת, במעוגל, ב- 730,000 ₪.

7. <u>עיקרי שומת המבקש</u>

7.1 שמאי המבקש בוחן את ההשבחה באופן שונה משמאי הועדה, באמצעות בחינת השטח האקו'' בשני מצבי התכנון.

7.2 הובא בחשבון כי השטח המבוקש כהקלה כמותית של 16% מהווה את שטחי החריגות מקווי הבנין וכן חלק משטח הדירה המבוקשת בהקלה.

7.3 הובא בחשבון כי השטח החורג מקו הבנין הצידי הינו 16.32 מ"ר ואילו השטח החורג מקו הבנין הקדמי, לצורך הבלטת מרפסות הינו 14.68 מ"ר, לפי התחשיב שלהלן:

קומה	קו בניין צדדי (מ"ר) - הקלה 8			מרפסות פתוחות (מ"ר) - הקלה 9		
	אורך	רוחב	שטח חורג	אורך	רוחב	שטח חורג
א'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ב'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ג'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ד'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ה'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ו'	3.15	0.79	2.49	4.1	0.5	2.05
ז'	3.15	0.44	1.39	4.75	0.5	2.38
סה"כ הקלה 8			16.32	סה"כ הקלה 9		14.68

7.4 יש לקזז את שטח הממ"דים, לאור האמור בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, לפיו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158 ז' (א1)(1) והיות ומדובר במימוש בדרך של היתר בניה.

7.5 מכיוון שזכויות הבנייה למרפסות אינן מכוח תכנית בניין עיר אלא מכוח תקנות התכנון והבנייה, המאפשרות בניית גזוזטרה בשטח של עד 12 מ"ר, אין לגבות בגין זכויות אלו היטל השבחה.

7.6 חלק מסעיפי ההקלות שאושרו לא מומשו בפועל: קומה שביעית גבוהה, קומת עמודים גבוהה וחריגה של 10% בקו בנין אחורי.

7.7 בכל פרויקט חדש הסטנדרט הוא להקמת קומת עמודים כפולה ולכן הובא בחשבון כי בשווי למ"ר מבונה מגולמת גם עליית ערך הקרקע הנובעת מהגבהת קומת העמודים.

7.8 הובא בחשבון מקדם קומה של 1.02 ביחס לקומה החמישית בבנין.

7.9 מבחינת עסקאות והכרעות בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות למיקום, מתקבל

שווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה אקו', כמפורט להלן:

כתובת	גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שנת בנייה	שטח בנוי	חדרים	שווי מ"ר בנוי	מיקום	שווי מ"ר בנוי
זמנהוף 14	8260	372	29/12/2014	₪ 1,500,000.00	2014	106	5	₪ 14,150.94	0.95	₪ 13,443.40
יהודה הלוי 39	8260	112	21/09/2014	₪ 1,500,000.00	2014	117	5	₪ 12,820.51	1	₪ 12,820.51
יהודה הלוי 23	8260	101	29/06/2014	₪ 1,650,000.00	2013	120	5	₪ 13,750.00	1	₪ 13,750.00
								שווי מ"ר ממוצע בנוי		**₪ 13,337.97**
								מע"מ	1.18	₪ 11,303.36
								רווח יזמי	1.2	₪ 9,419.47
								עלות בנייה		₪ 5,500.00
								שווי מ"ר מבונה		**₪ 3,919.47**

הערות לטבלה:

1. עסקאות ההשוואה נלקחו מבניינים חדשים.
2. הפחתה למיקום נלקחה בהתאם למיקום הנכס הנישום וקרבתו למבנה ציבור.
3. עסקאות ההשוואה הינם לאחר המועד הקובע.

הכרעות שמאים מכריעים:

מועד קובע	שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
21/07/2010	אבישי זיו	יהודה הלוי 23	₪ 3,200.00
29/05/2013	אייל יצחקי	יהודה הלוי 39	₪ 4,000.00
24/04/2013	משה נדם	שלמה המלך 46	₪ 4,100.00

שמאי הועדה השיבו כי לא ברור מדוע שמאי המבקש מתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה, שנתקבל בגישת החילוץ משווי בנוי בדירות מגורים, כאשר קיימת עסקת מכר בנכס נשוא הדיון.

כ"כ מפנים שמאי הועדה לשתי הכרעות שלי בנתניה: האחת, בגו"ח 8273/102, ברח' זומרשטיין 24, שם קבעתי שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה ו- 7,000 ₪ למ"ר מבונה בקומה עליונה, למועד קובע 22/12/2010. השנייה, בגו"ח 8263/27, ברח' גד מכנס 15, שם קבעתי שווי של 5,000 ₪, למועד קובע 08/11/2009. שמאי הועדה ציינו כי מיקום הנכס ברח' גד מכנס עדיף על מיקום הנכס הנדון, אולם המועד הקובע שם הינו כ- 5 שנים קודם למועד הקובע במקרה הנדון, בתקופה של עליית מחירים מתמדת.

7.10 מניתוח השווי ליח"ד, הנטען ע"י שמאי הוועדה, מתקבל שווי של כ- 3,900 ₪ למ"ר מבונה אקו', כדלקמן:

שווי יח״ד - שומת וועדה			₪ 480,000.00
פרטים	שטח	מקדם	שטח אקו׳
דירה	106	1	106
ממ״ד	12	1	12
מרפסת	12	0.4	4.8
סה״כ שטח אקו׳			122.8
שווי מ״ר מבונה ללא הפחתת שטחים משותפים וחנייה			₪ 3,908.79

שמאי הועדה השיבו כי שווי הקרקע ליח"ד ממוצעת, אשר הובא בחשבון בשומת הועדה הינו 520,000 ₪, בהתאם לעסקת המכר בחלקה, ולא 480,000 ₪ כפי שצוין בניתוח דלעיל.

7.11 אישור סעיפי הקלה, למעט ההקלה להבלטת המרפסות, מוסיף לנכס שטח של 88.40 מ"ר אקו', ואילו ההקלה להבלטת מרפסות מוסיפה שטח של 0.88 מ"ר אקו'. תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

להלן טבלה המסכמת לתחשיב שטח אקו׳ להשבחה בעקבות הקלות 8-1:

מצב קודם						
מקדמים		1	0	0		
קומה	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי	מרפסות	ממ״ד	מקדם קומה	שטח אקו׳
א׳	2	129.2	24	24	0.924	119.36
ב׳	1	129.2	12	12	0.942	121.75
ג׳	1	129.2	12	12	0.961	124.18
ד׳	1	129.2	12	12	0.980	126.67
ה׳	1	129.2	12	12	1.000	129.20
סה״כ	**6**	**646**	**72**	**72**		**621.16**

מצב חדש							
מקדמים		1	0	0	0.5		
קומה	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי	מרפסות	ממ״ד	מ.גג	מקדם קומה	שטח אקו׳
א׳	1	106.35	9.89	12		0.924	98.25
ב׳	1	106.35	9.89	12		0.942	100.22
ג׳	1	106.35	15.25	12		0.961	102.22
ד׳	1	106.35	15.25	12		0.980	104.26
ה׳	1	106.35	15	12		1.000	106.35
ו׳	1	106.35	9.89	12		1.020	108.48
ז׳	1	84.01	8.74	12	4.56	1.040	89.78
סה״כ	**7**	**722.11**	**83.91**	**84**	**4.56**		**709.56**

המשך הקלות - הקלה מס' 9

הבלטת מרפסות	14.68 - מ"ר
מקדם מרפסת פתוחה	40% -
מקדם זכויות מוקנות	15% -
שטח אקו' הקלה מס' 9	0.88 - מ"ר

פרטים:	**שטח אקו'**
הקלות 1-8 (כמפורט כשומתי)	88.40
הקלה 9	0.88
סה"כ שטח אקו' הקלות	**89.28**
שווי מ"ר אקו'	₪ 3,900.00
השבחה	₪ 348,180.36
היטל השבחה	**₪ 174,090.18**

7.12 שמאי הועדה הגיבו לטיעוני שמאי המבקש כדלקמן:

- שמאי המבקש מחשב את שטחי הבנייה האקו', בכ"א ממצבי התכנון, תוך התעלמות מהשטח השולי שמעל 106 מ"ר ליח"ד ממוצעת, במצב הקודם. אחד הרכיבים העיקריים בהקלות הינו תוספת יח"ד. על כן, אין חולק כי חלק משטחי הבניה במצב הקודם הינם שוליים.

  שמאי המבקש השיב כי במצב הקודם היה שטח עיקרי של 646 מ"ר ו- 6 יח"ד, המשקפים 107.76 מ"ר ליח"ד, ואילו במצב החדש שטח עיקרי של 722.11 מ"ר ו- 7 יח"ד, המשקפים 103.15 מ"ר ליח"ד. דהיינו, ככל וישנה שוליות היא לשטח של 4 מ"ר בלבד ליח"ד.

- מקדם הקומה בו נוקט שמאי המבקש הינו נמוך ומינימאלי ומשקף תוספת של פחות מ- 10,000 ₪ לכל קומה.

8. <u>דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

8.1 ההשבחה נבחנה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20120317, הכוללת

הקלות, למועד הקובע – 30/04/2014 (מועד אישור ההקלות).

8.2 ההשבחה נבחנה רק בגין סעיפי ההקלה אשר מומשו בפועל.

<u>אופן בחינת ההשבחה</u>

8.3 שמאי הצדדים בוחנים את ההשבחה בגין אישור ההקלות באופן שונה. בעוד שמאי הועדה אומדים את ההשבחה בגין ההקלות הכמותיות לפי שווי קרקע ליח"ד, בשני מצבי התכנון, לצד השבחה בנפרד לשטחים החורגים מקווי בנין, שמאי המבקש מחשב את ההשבחה, בגין ההקלות הכמותיות, לפי שטחי הבניה האקו', בשני מצבי התכנון, לצד השבחה בגין הבלטת מרפסות בלבד.

<u>הכרעה</u>

8.4 מהות ההשבחה בגין אישור ההקלות הינה תוספת של 16% בניה כשטח עיקרי, תוספת יח"ד אחת, בסה"כ 7 יח"ד, תוספת שתי קומות, בסה"כ 7 קומות, חריגה בקו בנין צידי וחריגה בקו בנין קדמי לצורך הבלטת מרפסות.

8.5 אקדים ואומר כי איני מקבל את שיטת חישוב ההשבחה בה נוקטים שמאי הועדה, מן הטעם כי התמקדות במספר יח"ד במצב קודם, ביחס למצב חדש, ובשווי הקרקע ליח"ד, בלבד, ללא אבחנה בין שטחי הבניה בכל אחד ממצבי התכנון, יוצרת בסיס לחיובים כפולים בגין ההקלות המאושרות. כך למשל, אין ביטוי לעובדה כי סך השטח העיקרי הנוסף אינו מגיע לכדי יח"ד שלמה וכי תוספת יח"ד בהקלה מתאפשרת, בין היתר, על חשבון שטחי הבניה המותרים.

8.6 לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שיטת חישוב ההשבחה שנערכה ע"י שמאי המבקש, הינה עדיפה יותר, שכן ניתן בה ביטוי לכלל השטחים המותרים במצב הקודם, ביחס לשטחים המאושרים במצב החדש, תוך איון האפשרות לחיוב כפול בגין אישורן של ההקלות.

<u>ערכי שווי</u>

8.7 הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי הראויים בנכס. שמאי הועדה טוענים לשווי של 520,000 ₪ קרקע ליח"ד ממוצעת, בקומה השלישית בבנין, המשקף שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה, ואילו שמאי המבקש טוען לשווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה, ביח"ד בקומה החמישית.

8.8 מקובלת עלי עמדת שמאי הועדה, לפיה ישנה העדפה ברורה, לצורך ניתוח ערכי השווי, לעסקאות בקרקע ריקה, ובפרט בנכס נשוא ההכרעה, הדורש התאמות מינוריות, אם בכלל. לפיכך ולצורך ניתוח השווי בנכס הנדון, הסתמכתי על 2 עסקאות לקרקע ריקה: האחת, בנכס הנדון, והשנייה, בקרקע סמוכה, ברח' יהודה הלוי 39.

8.9 בניתוח העסקאות שלהלן, הובא בחשבון טיעונם של שמאי הועדה בדבר הצפי הקיים בסביבת הנכס, לתוספת יח"ד בבנין, במסגרת הליך של הקלה. תרומת תוספת השטח הצפויה במסגרת ההקלה חושבה באמצעות מקדם משוקלל, המשקף את תרומת הצפיפות ושטחי הבניה לשווי הקרקע ליח"ד (מקדם 0.82, כמפורט בנספח 2), לצד מקדם המשקף סיכון והיטל השבחה צפוי (מקדם 0.4).

8.10 מניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, מיום 20/12/2012, למכירת מחצית הזכויות בנכס תמורת 1,700,000 ₪, מתקבל שווי של כ- 4,900 ₪ למ"ר מבונה (ראו תחשיב ניתוח העסקה בנספח 2).

8.11 כ"כ בחנתי את עסקת המכר של המגרש ברח' יהודה הלוי 39, בגו"ח 8260/112, מיום 29/10/2012, אשר נמכר תמורת 3,300,000 ₪. מניתוח העסקה דנן, מתקבל שווי של כ- 4,700 ₪ למ"ר מבונה (ראו תחשיב ניתוח העסקה בנספח 2).

8.12 לצורכי בקרה, חילצתי את שווי הקרקע מ- 3 עסקאות לדירות חדשות, בבנין שברח' יהודה הלוי 39, הצמוד לנכס הנדון, וקיבלתי את השווי של כ- 4,550 ₪ למ"ר מבונה. להלן פרוט העסקאות:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח בנוי	קומה	מחיר
21/09/2014	יהודה הלוי 39	8260/112	119 מ"ר	2	₪1,500,000
19/01/2015	יהודה הלוי 39	8260/112	119 מ"ר	3	₪1,580,000
01/02/2015	יהודה הלוי 39	8260/112	119 מ"ר	6	₪1,645,000

8.13 מן המקובץ לעיל, תוך מתן העדפה לעסקאות לקרקע ריקה, אשר פורטו לעיל, הגעתי למסקנה כי שווי הנכס, במועד הקובע, הינו 4,800 ₪ למ"ר מבונה.

8.14 הצדדים מפנים, כתמיכה לשווי הנטען על ידם, להכרעות של שמאים מכריעים

בנתניה ובין היתר להכרעותיי הקודמות בעיר. יובהר תחילה, כי ככל וישנן עסקאות השוואה ישירות בקרקע הנדונה או בסמוך לה, המשקפות את ערכי השווי בסביבה, הן תהיינה עדיפות על פני מקורות השוואה אחרים, לרבות החלטות שמאים מכריעים. ההסתמכות על הכרעות קודמות לצורך ביסוס השווי, ראויה מקום בו קיים מחסור בעסקאות השוואה מהימנות בסמיכות לנכס הנדון.

8.15 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבל את הפנייתו של שמאי המבקש להכרעות של שמאים מכריעים בנתניה, לאור השונות במועדים הקובעים, המרחק מן הנכס (רח' שלמה המלך ממוקם בחלק הצפוני של נתניה ובסמיכות לחוף הים) וניתוח שווי המשקף, בין היתר, גם זכויות לפי תמ"א 38, אשר לא התבקשו בנכס הנדון. האמור נכון גם לגבי ההפניות של שמאי הועדה להכרעותיי הקודמות, באשר עסקינן במיקומים שונים ובמועדים קובעים, הקודמים בכ- 5 שנים מהמועד הרלוונטי בהכרעה דנן.

8.16 **מקדם קומה** – הצדדים חלוקים בנוגע למקדמי השווי לקומות בבנין. שמאי הועדה טענו לתוספת שווי של 20,000 ₪ לקומה, ביחס לקומה השלישית בבנין, ואילו שמאי המבקש טען לתוספת שווי של 2% לקומה, ביחס לקומה החמישית בבנין. בהתחשב כי סביבת הנכס מאופיינת באוכלוסיה מסורתית/דתית, המעדיפה קומות נמוכות, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לתוספת שווי בשיעור של 2% לקומה. יחד עם זאת, היות וניתוח השווי שערכתי לעיל מבוסס על העסקאות שבוצעו בנכס ובמגרש ברח' יהודה הלוי 39, המשקפות בינוי של 5 קומות, הרי שאת מקדם הקומה, בשיעור של 2% מהשווי, יש להחיל על קומות 6 ו- 7 בלבד, ביחס לקומה הממוצעת בבנין, קרי – הקומה השלישית.

<u>הקלות לתוספת שטח עיקרי, יח"ד וקומות</u>

8.17 כאמור בהכרעתי בסעיף 8.6 לעיל, עת עסקינן בהשבחה הנובעת מאישורן של הקלות כמותיות לצד הקלות איכותיות, יש להקפיד היטב שלא להטיל על המבקש חיוב כפול בגין הקלות, אשר מטיבן כלולות האחת בשנייה. לפיכך, הדרך הראויה ביותר, במקרה הנדון, לבחינת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות צריכה להיות באמצעות בחינת שטחי הבניה האקו'' במצב הקודם, בהתאם לזכויות הבניה המותרות, ביחס לשטחי הבניה האקו' במצב החדש, הכוללים את זכויות הבניה אשר נוספו במסגרת ההקלות, ולהימנע מלאמוד את ההשבחה בגין כל הקלה לגופה, ככל הניתן.

8.18 לצורך בחינת השווי, בשני מצבי התכנון, הבאתי בחשבון את כלל השטחים המותרים לבניה, הרלוונטיים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות.

8.19 **הבינוי במצב קודם** - שטחי הבניה המותרים במצב הקודם, הינם בשיעור של 136% בניה[2], המהווים 646 מ"ר עיקרי, ב- 5 קומות, ובסה"כ 129.20 מ"ר בקומה.

8.20 הצדדים מסכימים כי לאור מגבלת הקומות ומס' יח"ד, הבינוי במצב הקודם, כולל 2 יח"ד בקומה הראשונה, ויח"ד אחת בכל אחת מהקומות שמעל. בהתחשב בצורתה המלבנית של החלקה ושטח הקומה הראשונה, מתקבלות 2 יח"ד קטנות, בשטח של כ- 65 מ"ר, עם כיווני אויר מוגבלים. לפיכך, במצב הקודם, ניתנה הפחתה בשיעור של 10% לשטח הקומה הראשונה. במצב החדש, ועקב אישורה של הקלה לתוספת קומות, חל שיפור תכנוני, באופן שמתאפשרת בניית יח"ד אחת בכל קומה, תוך ביטול המגבלות הקיימות במצב התכנוני הקודם.

8.21 **הבינוי במצב חדש** - שטחי הבניה המאושרים במצב החדש, עקב אישור ההקלות, הינם בשיעור של 152% בניה[3], המהווים 722.20 מ"ר, ב- 7 קומות, ובסה"כ 106.35 מ"ר בכל אחת מקומות 1-6 ו- 84.01 מ"ר בקומה העליונה[4].

8.22 בחינת הבינוי המאושר במצב החדש, בשים דגש על שטחה של הקומה העליונה, ביחס ליתר הקומות בבנין, מביאני למסקנה כי השטח העיקרי, של 76 מ"ר, שנוסף במסגרת

8.23 ההקלות, הוסט במלואו לצורך הקמת יח"ד בקומה העליונה, בשטח של 84.01 מ"ר.

8.24 היות ושטח הקומה העליונה בבנין מורכב בחלקו מזכויות הבניה הקיימות (כ- 8 מ"ר) לצד שטח עיקרי שהוסף בהקלה (76 מ"ר), שוויה של הקומה העליונה חושב באמצעות מקדם משוקלל, המשקף את תרומת הצפיפות (תוספת יח"ד) ושטחי הבניה (השטח שנוסף במסגרת ההקלה ביחס לשטח הקומה כולה), של 0.95[5].

8.25 **ממ"דים** – אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש, לפיו אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים, בשני מצבי התכנון, לאור הוראות סע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית, הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה *"בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)"*.

[2] 127.5% + 6% בגין הריסה + 2.5% לדירות גג.
[3] 127.5% + 6% בגין הריסה + 2.5% לדירות גג + 5% הקלה לשתי קומות + 5% למעלית + 6% לתוספת שטח.

8.26 **מרפסות** – איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו יש להתעלם משטחי המרפסות בשני מצבי התכנון היות ומקורם בתקנות התו"ב ולא בתכנית. במצב הקודם, ניתן היה לבנות, במסגרת התקנות, לכל היותר 6 מרפסות, בהתאם למספר יח"ד המותרות, בשטח ממוצע של 12 מ"ר כ"א. במצב החדש, לעומת זאת, אושרה בנייתן של 7 מרפסות, וזאת עקב אישור ההקלות לתוספת שתי קומות ויח"ד. לאור האמור, יש להביא בחשבון את תוספת שטחי המרפסות, עקב אישור ההקלות.

8.27 בתכנית ההיתר נמצא שאין ביטוי לכל שטח המרפסות הקיימות בק"ז, ובכללה המרפסת המזרחית, בשטח של כ- 12 מ"ר. לפיכך, במסגרת פירוט שטחי הבניה האקו' במצב החדש, כללתי את מלוא שטח המרפסות – 25.56 מ"ר (16.82 מ"ר + 8.74). כ"כ ובנסיבות העניין, מקובל עלי מקדם שווי של 0.4 למרפסות, אשר ניתן ע"י שמאי המבקש.

8.28 **שוליות** - שטחי הבניה בשני מצבי התכנון מוצגים בטבלה שלהלן ביחס לשטחים הקומתיים. יחד עם זאת, בחינת שטחי הבניה ביחס למספר יח"ד, בשני מצבי התכנון, מלמדת כי שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש, העומד על 103.14 מ"ר בממוצע, קטן ב- 4 מ"ר בלבד, משטח יח"ד במצב הקודם, העומד על 107.66 מ"ר בממוצע, ומשכך אין מקום לביצוע ההתאמה הנטענת ע"י שמאי הועדה, לשוליות.

8.29 **תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם						
קומה	שטח עיקרי	מקדם שווי	מרפסת	מקדם שווי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
א	129.20 מ"ר	0.90	24.00 מ"ר	0.40	1.00	125.88 מ"ר
ב	129.20 מ"ר	1.00	12.00 מ"ר	0.40	1.00	134.00 מ"ר
ג	129.20 מ"ר	1.00	12.00 מ"ר	0.40	1.00	134.00 מ"ר
ד	129.20 מ"ר	1.00	12.00 מ"ר	0.40	1.00	134.00 מ"ר
ה	129.20 מ"ר	1.00	12.00 מ"ר	0.40	1.00	134.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	646.00 מ"ר		72.00 מ"ר			661.88 מ"ר

[4] השטחים לקוחים מתוך תכנית ההיתר.
[5] תחשיב המקדם מצורף בנספח 3.

מצב חדש						
קומה	שטח עיקרי	מקדם שווי	מרפסת	מקדם שווי	מקדם קומה	סה"כ אקו'
א	106.35 מ"ר	1.00	9.89 מ"ר	0.40	1.00	110.31 מ"ר
ב	106.35 מ"ר	1.00	9.89 מ"ר	0.40	1.00	110.31 מ"ר
ג	106.35 מ"ר	1.00	15.25 מ"ר	0.40	1.00	112.45 מ"ר
ד	106.35 מ"ר	1.00	15.25 מ"ר	0.40	1.00	112.45 מ"ר
ה	106.35 מ"ר	1.00	15.00 מ"ר	0.40	1.00	112.35 מ"ר
ו	106.35 מ"ר	1.00	8.98 מ"ר	0.40	1.06	116.54 מ"ר
ז	84.01 מ"ר	0.95	8.74 מ"ר	0.40	1.08	90.18 מ"ר
סה"כ	722.11 מ"ר		83.00 מ"ר			764.58 מ"ר
מרפסת – השלמה ליח"ד בק"ז			16.82 מ"ר	0.40	1.08	7.27 מ"ר
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש						771.85 מ"ר
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם						661.88 מ"ר
תוספת שטח אקו'						109.97 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						₪4,800
השבחה						**₪527,846**

<u>הקלות בקווי בנין</u>

8.30 שמאי הועדה אומדים את ההשבחה בגין אישורן של הקלות בקווי בנין, לתוספת שטח של 43.58 מ"ר, בסך של 32,685 ₪. שמאי המבקש, מאידך, מבצע אבחנה בין ההקלות בקווי בנין, באופן שההקלה בקו בנין צידי, בשטח של 16.32 מ"ר, נכללת לטענתו בהשבחה הנובעת מההקלות הכמותיות, ואילו ההשבחה בקווי בנין להבלטת מרפסות, בשטח של 14.68, נאמדת בסך של 3,435 ₪.

<u>הכרעה</u>

8.31 **הקלה בקו בנין צידי** – לאור הכרעתי בסעיף 8.22 לעיל, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש ביחס לשטח העיקרי של 1.39 מ"ר, החורג מקו הבניין הצידי בקומה העליונה, בלבד, כמחושב בשומת המבקש, החופף את תוספת השטח העיקרי בהקלה.

8.32 מקובל עלי השטח החורג מקו הבנין הצידי בקומות 1-6, כמחושב בשומת המבקש,

של 14.93 מ"ר.

8.33 **הקלה בקו בנין קדמי להבלטת מרפסות** – מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי שטח המרפסות הפתוחות, החורג את מגבלת קווי הבנין, הינו 14.68 מ"ר, כנטען ע"י שמאי המבקש, וכמחושב בשומתו.

8.34 ההשבחה בגין ההקלות הכמותיות, אשר חושבה לעיל, כוללת, בין היתר, את תוספת שטחי המרפסות הפתוחות, ביחס למצב התכנוני הקודם, בשטח של 11 מ"ר (83 מ"ר במצב החדש – 72 מ"ר במצב הקודם).

8.35 בכדי להימנע מכפילות בחיוב, ההשבחה בגין אישורה של הקלה זו תחושב בגין השטח העודף של 3.68 מ"ר בלבד (11 מ"ר – 14.68 מ"ר).

8.36 הסכמת הצדדים בדבר מקדם ההקלה, המשקף את השיפור התכנוני, בשיעור של 15%, מקובלת עלי.

8.37 **תחשיב ההשבחה**:

הקלה בקו בנין צידי	
סה"כ השטח העיקרי החורג מקו בנין צידי	16.32 מ"ר
השטח החורג בקומה ז'	-1.39 מ"ר
השטח לחיוב בגין חריגה מקו בנין	14.93 מ"ר
מקדם הקלה	0.15
שווי למ"ר מבונה	₪ 4,800
השבחה	**₪ 10,750**

הקלה בקו בנין קדמי להבלטת למרפסות	
שטח מרפסות החורג מקו בנין קדמי	14.68 מ"ר
תוספת שטח מרפסות במצב חדש	-11.00 מ"ר
שטח לחיוב בגין חריגה מקו בנין	3.68 מ"ר
מקדם מרפסת פתוחה	0.40
מקדם הקלה	0.15
שווי למ"ר מבונה	₪ 4,800
השבחה	**₪ 1,060**

9. <u>הכרעה</u>

הכרעתי היא כי ההשבחה בנכס, בגין אישור ההקלות, מסתכמת ב- 539,656 ₪[6], נכון למועד הקובע – 30/04/2014.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[6] היטל ההשבחה הינו בשיעור של 50% מההשבחה.

נספח 1 – **מסמכים שנתקבלו**

1	13/02/14	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום, שהוצאה לאבוטבול עמרן נפתלי, ע"ס 365,345.05 ₪.
1.1	13/02/14	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י גדי דגני . (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.2	13/02/14	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י אורי רוזנצווייג.
1.3	13/02/14	מבקש	נסח רישום בגו"ח 8260/52.
1.4	13/02/14	מבקש	מפה מצבית.
1.5	13/02/14	מבקש	תיק בניין מס' 3397.
1.6	13/02/14	מבקש	בקשה מס' 20120317.
1.7	13/02/14	מבקש	תכנית בקשה להיתר דיגיטלית – 2 קבצים.
1.8	27/04/15	מבקש	גרמושקה.
1.9	03/05/15	מבקש	מכתב תגובה לפרוטוקול של עו"ד אורי רוזנצווייג.
2	18/03/15	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 18/03/15 שהוכן ע"י גדי דגני.

נספח 2

ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, מיום 20/12/2012

	ז. בניה	**שטח מבונה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	136%	646 מ"ר	1.00	646.00 מ"ר
ממ"דים	6.00	12.00 מ"ר	0.80	57.60 מ"ר
מרפסות	12.00 מ"ר	72.00 מ"ר	0.40	28.80 מ"ר
צפי לתוספת יח"ד בהקלה	76.00 מ"ר	* 0.82	** 0.40	24.96 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				757.36 מ"ר
שיעור הזכויות הנמכרות				50%
שטח אקו'				378.68 מ"ר
מחיר המכירה				₪1,700,000
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪4,489
התאמה למועד קובע				1.10
שווי מ"ר אקו', במועד הקובע				₪4,938

* מקדם 0.82 – משקף את התרומה המשוקללת של הצפיפות ושטחי הבניה לשווי הקרקע ליח"ד שנוספה, כאשר חלק מזכויות הבניה הינן על חשבון זכויות בניה קיימות. המודל מבוסס על הנחת העבודה כי לכל אחד מרכיבים אלו (צפיפות ושטחי בניה) תרומה שווה לשווי הקרקע. להלן התחשיב:

הקלה כמותית	16%		
שטח המגרש	475 מ"ר		
תוספת שטח בהקלה	76.00 מ"ר		
שטח יח"ד ממוצעת, כולל ממ"ד	118.35 מ"ר		
השטח הנוסף בהקלה ביחס ליח"ד ממוצעת	0.64		
	תוספת שטח/ יח"ד	תרומה לשווי	סה"כ מקדם
שטחי בניה	0.64	0.5	0.32
צפיפות	1.00	0.5	0.50
מקדם משוקלל			0.82

** מקדם 0.4 – משקף סיכון והיטל השבחה צפוי.

ניתוח עסקת המכר ברח' יהודה הלוי 39, **מיום** 29/10/2012

	ז בניה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	136%	653 מ"ר	1.00	652.80 מ"ר
ממ"דים	6.00	12.00 מ"ר	0.80	57.60 מ"ר
מרפסות	12.00 מ"ר	72.00 מ"ר	0.40	28.80 מ"ר
צפי לתוספת יח"ד בהקלה	76.80 מ"ר	*0.82	0.40	25.33 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				764.53 מ"ר
מחיר המכירה				₪3,300,000
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪4,316
התאמה למועד קובע				1.10
שווי מ"ר אקו', במועד הקובע				₪4,748

* המקדם חושב בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, ביחס למגרש בשטח של 480 מ"ר.

נספח 3 – **מקדם שווי משוקלל לשטח הקומה העליונה, במצב החדש**

תוספת שטח בהקלה	76.00 מ"ר		
שטח יח"ד בקומה העליונה	84.01 מ"ר		
השטח הנוסף בהקלה ביחס ליח"ד העליונה	0.90		
	תוספת שטח/ יח"ד	תרומה לשווי	סה"כ מקדם
שטחי בניה	0.90	0.5	0.45
צפיפות	1.00	0.5	0.50
מקדם משוקלל			0.95