ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **אלון קורן, שמאי מקרקעין**

20 בדצמבר 2015

מספרנו: 51-1308-2015

לכבוד

המבקשת, חב' אן.אי.אן נדל"ן בע"מ

באמצעות השמאית

גב' מיכל בר פרו

shammba@hotmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בת ים

באמצעות השמאי

מר יורם ברק

barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 251 בגוש 7150, רחוב דניאל 30, בת ים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישור של בקשה להיתר מס' 20130551, הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר.

2. מסמכים שהוצגו

2.1 מסמכי המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בת ים:

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק.
- תגובה לשומת המבקשת על נספחיה.

2.2 מסמכי המבקשת, חב' אן.אי.אן נדל"ן בע"מ:

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאית מיכל בר- פרו.
- נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 29/10/2015.
- תשריט בקשה להיתר מס' 20130551.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. מועדים קובעים

3.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה: 09/09/2013- יום אישור ההקלות ע"י הוועדה.

3.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/11/2015.

3.3 ביום 09/12/2015 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

4. פרטי הנכס

מהות	בניין בן 3 קומות המיועד לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38
גוש	7150
חלקה	251
שטח החלקה	516 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דניאל 30, בת ים

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר בת ים. רחוב דניאל הינו רחוב חד סטרי מכיוון דרום לצפון. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

חלקה 251 בשטח 516 מ"ר בעלת חזית מזרחית לרחוב דניאל באורך של כ- 18 מ' ועומקה כ- 29 מ'. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

בעת הביקור הנכס פונה מדייריו והחלו עבודות להקמת הפרויקט.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

תוכנית בי/2 א'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1738 מיום 15/07/1971.

<u>להלן הוראות התכנית:</u>

ייעוד:	מגורים ב'
מגרש מינימלי:	500 מ"ר
זכויות הבנייה:	33%
קומות:	3 קומות על קומת עמודים מפולשת
מרפסות:	30% משטח הבית
קווי בניין:	קדמי- 5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.
גובה קומות:	בסעיף 42 (א) נקבע כי גובה קומה לא יהא פחות מאשר 2.7 מ'. בסעיף 41 (ט) נקבע כי גובה קומה ברוטו כולל התקרה לא יעלה על 3.0 מ'. על אף האמור, גובה הקומות יהיה כמפורט בתקנות בנות תוקף שהותקנו הן לפי פקודת בנין ערים 1936, והן לפי חוק התו"ב 1965.

תוכנית בי/328

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה בניית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר החדר יהיה בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי והגישה אליו מהדירה ולא מחדר המדרגות. גובה המבנה 2.5 מ'.

תוכנית בי/339

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

התכנית מתירה באזור מגורים ב' 40% לקומה כולל מרפסות ונספחים למעט קומה מפולשת. יחלק שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ"ר, והתוצאה המתקבלת מן החלוקה האמורה תהווה את מספר היחידות שמותר להקים על המגרש.

תוכנית בי/377

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

תותר בניית פרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת דיור או עד 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תוכנית בי/430

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4947 מיום 31/12/2000.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר, הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'. שטח מצללות עד 1/3 משטח המרפסת הגג ועד 15 מ"ר.

תוכנית בי/403

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית מתירה בניית מרתפים.

השימושים המותרים במרתף למגורים יהיו שטחי שירות. מותרת בניית מחסן דירתי עד 6 מ"ר צמוד ליחידת מגורים אחת.

שטחי הבנייה המותרים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו, שתי קומות.

בתוכנית נקבעו הוראות לבניה בקומת עמודים מפולשת.

תוכנית בי/1/403

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5237 מיום 16/11/2003.

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על שטח של 80% משטח הקומה שמעליה.

תוכנית בי/430/א

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5391 מיום 05/02/2006.

בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד 01/08/2004 תותר הקמת חדר יציאה לגג גם על קומה חלקית.

תוכנית בי/מק/497

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6193 מיום 26/01/2011.

התכנית מתירה בניית דירות גג בגובה 2.7 מ' נטו, בשטח שלא יקטן מ- 40 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח הגג, במקום חדר יציאה לגג בתנאים הבאים:

תנאי למתן היתר בנייה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38. תוספת מעלית ופתרון חניה לדירות הנוספות. הגישה לדירות דרך חדר המדרגות של הבניין.

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

תוכנית בי/430/ב

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6233 מיום 08/05/2011.

שטח מצללה מותר על הגג הצמוד- 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.

תמ"א 38 על תיקוניה

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

התכנית חלה על כל המבנים הקיימים אשר הוצא להם היתר לבנייה קודם ליום 01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. בנוסף, תחול על מבנים קיימים אשר הוצא לגביהם היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראל ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד ליום 18/05/2005.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת
- תוספת בניה של קומה או קומות
- הקמת קומה חלקית על הגג
- הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות (הקמת אגף נוסף) או לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות.
- כמו כן, תותר תוספת שטחי בניה של עד 25 מ"ר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

חלה על המבנה הבנוי תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו , תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן. היתר לזכויות אלה ייראה כאילו ניתן מהוראות התמ"א. ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת בניה משלימה עד לגובה התוספת לפי התמ"א.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

מוסד התכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו

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

בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שבנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה.

6.2 <u>מצב חדש</u>

בקשה להיתר מס' 20130551

תיאור הבקשה: *"חיזוק בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תמ"א 38, תוספת 7 יח"ד ב- 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית, שיפוץ מקלט, תוספת מעלית ומרפסות לדירות הקיימות, פיצול דירה בקומה א' באופן שיתקבל 4 דירות בקומה במקום 3 דירות קיימות+ גידור זמני והתארגנות".*

<u>ההקלות המבוקשות:</u>

תוספת 2 קומות ודירת גג באופן שיתקבל מבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ודירת גג במקום 3 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג המותרים.

הקלה בגובה קומה טיפוסית מ- 300 ס"מ ל- 324 ס"מ

הקלה בגובה קומת גג מ- 300 ס"מ ל- 335 ס"מ.

הקלה במתווה הגג 0 במקום 1.2 מ' המותרים.

הקלה לצורך הקמת 3 מתקני חניה במרווח צידי דרומי.

הקלה לפיצול דירה בקומה א' באופן שיתקבלו 4 דירות בקומה במקום 3 הדירות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

טבלת השטחים כפי שמופיעה בבקשה להיתר:

	השימושים העיקריים					חלק שירות													
	תבע																		
	קיים	מרפסות סגורות	תמ"א מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ עיקרי	הקומה והמפלס	מקלט מרחב מוגן	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות מוצע	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בליטות	סה"כ	סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
	632.1 מ"ר	82.6 מ"ר	644.1 מ"ר	714.6 מ"ר	1,358.7 מ"ר	סה"כ	50.52 מ"ר	84 מ"ר	35.91 מ"ר	112.07 מ"ר	239.31 מ"ר	80.63 מ"ר	602.44 מ"ר	1,961.13 מ"ר	
						מרתף	50.52 מ"ר						50.52 מ"ר	50.52 מ"ר	
						ק. קרקע			35.91 מ"ר	21.17 מ"ר	239.31 מ"ר		296.39 מ"ר	296.39 מ"ר	
	210.69	27.52 מ"ר	25.21 מ"ר	238.21 מ"ר	263.42 מ"ר	ק. ראשונה				9.76 מ"ר		23.21 מ"ר	32.97 מ"ר	296.39 מ"ר	
	210.69	27.52 מ"ר	26.05 מ"ר	238.21 מ"ר	264.26 מ"ר	ק. שניה				9.76 מ"ר		22.44 מ"ר	32.20 מ"ר	296.46 מ"ר	
	210.69	27.52 מ"ר	26.05 מ"ר	238.21 מ"ר	264.26 מ"ר	ק. שלישית				9.76 מ"ר		22.44 מ"ר	32.20 מ"ר	296.46 מ"ר	
			227.08 מ"ר		227.08 מ"ר	ק. קרביעית		36.00 מ"ר		18.65 מ"ר		6.27 מ"ר	60.92 מ"ר	288.00 מ"ר	
			227.08 מ"ר		227.08 מ"ר	ק. חמשית		36.00 מ"ר		18.65 מ"ר		6.27 מ"ר	60.92 מ"ר	288.00 מ"ר	
144 מ"ר			112.59 מ"ר		112.59 מ"ר	ק. ששית		12.00 מ"ר		11.97 מ"ר			23.97 מ"ר	136.56 מ"ר	144 מ"ר
36.16 מ"ר						ק. גג				12.35 מ"ר			12.35 מ"ר	12.35 מ"ר	36.16 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. שומות הצדדים

7.1 שומת המשיבה

ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור ההקלה להגבהת קומות 4, 5 ו- 6, וכן מאישור הקלה בקו בניין צידי לצורך הקמת מתקני חניה. בגין מרכיבי ההקלה האחרים שאושרו, נקבע כי אין השבחה.

להלן תחשיבי ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה:

תחשיב הקלות בגובה

אומדן שיעור השבחת השטחים הבנויים						
טווח גובה פנים		כמות ס"מ בתחום ההקלה	שיעור השבחה בסיסי לכל 1 ס"מ	מקדם שוליות	שיעור השבחה מותאם לכל 1 ס"מ	סה"כ שיעור השבחה בטווח
257.9 ס"מ	260 ס"מ	2.1	0.4%	100%	0.400%	0.84%
260 ס"מ	265 ס"מ	5	0.4%	70%	0.280%	1.40%
265 ס"מ	270 ס"מ	5	0.4%	60%	0.240%	1.20%
270 ס"מ	280 ס"מ	10	0.4%	40%	0.160%	1.60%
280 ס"מ	284 ס"מ	4	0.4%	20%	0.080%	0.32%
סה"כ		**26.1**				**5.36%**
					במעוגל	5.00%

אומדן השבחה גולמית ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל בגין גידול בגובה פנים נטו מ- 2.579 מ' ל- 2.84 מ':

שווי מכירה ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל בגובה 2.579 מ', ללא מע"מ	13,500 ₪
שיעור השבחה בגין גובה מוגבה של 2.75 מ' נטו	5%
השבחה ל- 1 מ"רבנוי פנימי, ללא מע"מ	675 ₪
הפחתת רווח יזמי בשיעור 20% מעלויות הקמה	-113 ₪
סך השבחה גולמית ל- 1 מ"ר בנוי פנימי בגין בגידול הנ"ל בגובה פנים נטו	**562 ₪**

אומדן עלות נוספת ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל בגין גידול בגובה ברוטו מ-

שיעור הגידול בגובה ברוטו מ- 3 מ' במצב הקודם ל- 3.261 מ' במצב החדש	8.70%
משקל הקירות והעמודים מסך עלויות הבניה הישירה	31.25%
סך שיעור הגידול בעלויות בניה ישירה עקב אישור ההקלה	2.72%
עלות בניה ישירה בסיסית ל- 1 מ"ר ברוטו עילי משוקלל	4,500 ₪
התייקרות עלות בניה (ישירה+כלליות) ל- 1 מ"ר ברוטו עילי משוקלל	-122 ₪
מקדם תוספת עלויות כלליות המתייקרות כפונקציה של עלויות בניה ישירה	1.15
התייקרות עלות בניה ל- 1 מ"ר ברוטו עילי משוקלל	-141 ₪
מקדם המרה בין שטח פנימי עילי משוקלל לבין שטח ברוטו עילי	0.913
סך התייקרות עלות בניה ל- 1 מ"ר פנימי עילי משוקלל	-154 ₪
סך השבחה ל- 1 מ"ר בנוי פנימי בגין הגידול הנ"ל בגובה פנים נטו	**400 ₪**

סך השבחה ל- 1 מ"ר בנוי פנימי משוקלל בגין הגדיול הנ"ל בגובה פנים נטו	400 ₪
סך השטח הבנוי פנימי עילי משוקלל בפרויקט הנדון- עפ"י בקשה להיתר	650.75 מ"ר
סך השבחה	**260,300 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב הקלה בקו בניין למתקן חניה

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל- 1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	רגיל- עצמאי		5	1	₪ 115,000	₪ 575,000
	רגיל- לא עצמאי		0	0.75	₪ 86,250	₪ 0
	מתקני 2 חניות- עצמאיים	0	0	0.6	₪ 69,000	₪ 0
	קרן חניה (לפי תעריף)		6		₪ 72,500	-₪ 435,000
	עלות מתקנים מכפילים	0			₪ 65,000	₪ 0
	סה"כ	0	11			₪ 140,000
חדש	רגיל- עצמאי		2	1	₪ 115,000	₪ 230,000
	רגיל- לא עצמאי		3	0.75	₪ 86,250	₪ 258,750
	מתקני 2 חניות- עצמאיים	1	2	0.6	₪ 69,000	₪ 138,000
	מתקני 2 חניות- לא עצמאיים	2	4	0.55	₪ 63,250	₪ 253,000
	עלות מתקנים מכפילים	3			₪ 65,000	-₪ 195,000
	סה"כ	6	11			₪ 684,750
השבחה						**₪ 544,750**

7.2 שומת המבקשת

שמאית המבקשת סבורה כי אין השבחה בגין ההקלה בקווי בניין לצורך התקנת מתקני חניה.

תחשיב:

מצב קודם	
מקדם חצר בניין	0.25
מצב חדש	
מקדם חניה במכפילי חניה	0.35
עלות התקנה של מתקן זוגי	
עלות דיפון	₪ 30,000
עלות מתקן	₪ 55,000
סה"כ	**₪ 85,000**
כופר חניה	₪ 35,000
צמוד להיום	₪ 43,688
השתתפות אלט' בקרן חניה	**₪ 262,130**
עלות ישירה	₪ 255,000
קרקע	78.4
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,470
אובדן שטח חצר	₪ 107,212
סה"כ התאמות	**₪ 362,212**

סך כל העלות להקמת מתקן חניה יחד עם אובדן חצר 362,212 ₪. לחילופין, תשלום לקרן חניה בסך 262,130 ₪. מכאן שקבלת ההקלה להקמת המתקן בחצר אינה משביחה.

שמאית המבקשת טוענת כי ההקלה לגובה, אף היא אינה משביחה. תוספת הגובה נובעת מטעמים הנדסיים המחייבים לצורך חיזוק הבניין בניית תקרות עבות יותר ובכל

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מקרה תוספת הגובה המבוקשת אינה משפיעה באופן משמעותי על גובה הפנים לקומות.

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

8.1 <u>הקלה בקווי בניין לצורך התקנת מתקני חניה</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

הבקשה להיתר כוללת 11 מקומות חניה מהם 5 עיליות ו- 6 במכפילי חניה. מתקן החניה הותר במסגרת של הקלה בקו בניין אפס. מתוכננים 3 מתקני חניה זוגיים עוקבים. ההשבחה חושבה במצב חדש לפי שווי מקומות החניה שהוסדרו בהפחתת עלות הקמת מתקן החניה. שווי מקומות החניה נקבע בהתאם לטיב החניות. חניות אשר הגישה אליהן מוגבלת קיבלו שווי מופחת וגם חניות במתקן החניה קיבלו שווי מופחת. במצב קודם חושב השווי ללא קבלת ההקלה בקו בניין ואז העלות היא על פי הנדרש לתשלום לקרן חניה עבור אותם 6 מקומות חניה. לחילופין אף נטען כי בידי העירייה אין מגרשים זמינים להסדרת חניונים ולכן כלל לא ניתן לתת היתר לדירות הנוספות. כדי למנוע את הסיכון לקריסת הבניין ברעידת אדמה יכולים הבעלים לחזק את הבניין גם ללא קבלת זכויות נוספות. עלות חיזוק זו משביחה את דירותיהם לפחות בגובה עלות החיזוק ולכן החיזוק הינו ישים.

בנוגע לשומה המכרעת של בצלאל קציר בהרצליה אשר מציגה שמאית המבקשת, השומה אינה רלוונטית כיוון שבמקרה זה השמאי המכריע מקבל את הסכמת הצדדים לפיה אין השבחה בגין בניית מכפילי חניה בקו בניין אפס מבלי לבדוק את הטענה לגופה.

שמאי המשיבה מציג שומה מכרעת של אייל יצחקי בה נקבעה השבחה לקו בניין למתקן חניה על פי העלות לתשלום לקרן חניה. בשומה זו נקבע כי אין לראות במתקן חניה כמרתף היות שהוא מתרומם מעל פני הקרקע. בשומת יצחקי הובאה בחשבון הפחתה של 25% המשקפת את האפשרות שהועדה המקומית תוותר על חלק מדרישת החניה. ויתור כזה אינו תואם את המדיניות של עיריית בת ים ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי.

שמאי המשיבה טוען כי אין לראות במתקן התת קרקעי כמרתף בין השאר מכיוון שהוא מתרומם מעל פני הקרקע ומגיע אף לגובה של הדירות בקומה א'. המתקן מהווה "בניה" גם אם אינו בנוי מבטון אלא מברזל. אם המתקן יחשב כמרתף הרי שיש לחשב בגינו היטל השבחה לפי תוכנית ב/403. בכל מקרה, אם חשבו המבקשים כי מדובר במרתף חניה הפטור מהיטל לפי סעיף 14א לתמ"א 38 הרי שהיה עליהם לסרב לדרישת ההקלה ולפנות לוועדת הערר

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

לרישוי. גם לאחר הוצאת שומת היטל ההשבחה יכלו לפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ולטעון לגבי עצם החיוב אך הם העדיפו לפנות ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מכריע ולכן הם מנועים עתה מלטעון לגבי עצם החיוב. השמאי המכריע מנוע מלדון בסוגיה המשפטית ומקום בו אושרה הקלה עליו לבחון את ההשבחה מההקלה ולא לדון בצורך באישור ההקלה. שמאי המשיבה צירף החלטות ועדת ערר תומכות.

שווי מקום חניה - בניגוד לטענת שמאית המבקשת, קיימת מצוקת חניה ברחוב דניאל. קיים שווי גבוה למרכיב חניה ראשונה צמודה לדירה. קיים קושי גדול למכור דירות שלא צמודה להן חניה. נתון זה מוכח ע"י היזם שהעדיף לבקש אישור הקלה על מנת לספק פתרונות חניה בגבולות המגרש על פני החלופה של תשלום קרן חניה שהיא כביכול הפשוטה והמהירה יותר. שמאי המשיבה קובע שווי מקום חניה לפי מודל הגוזר את השווי משווי של דירה ממוצעת חדשה בפרויקט. משווי הדירה מופחת מע"מ ורווח יזמי בשיעור 15%. שווי חניה מהווה 10% מהתוצאה שנתקבלה – 115,000 ₪. הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לחניות נחותות.

עלות מתקן חניה – עלות מתקני החניה היא 195,000 ₪ כלומר 32,500 ₪ למקום. על פי חוזה הזמנה של מתקן דומה העלות היא 114,000 ₪ ללא חפירה ודיפון. עלות החפירה והדיפון לפי כ- 1,800 ₪ למ"ר ל- 45 מ"ר מביאה את העלות הכוללת לכדי 195,000 ₪.

קרן חניה – בתחשיב השומה נקבע כי קרן חניה לכל מקום חניה היא בסך של 72,500 ₪. בתגובה הוצגה החלטה של הועדה המקומית מיום 11.6.13 בה נקבע כי עבור מקום חניה עילי מקורה 71,862 ₪ ועבור מקום חניה תת קרקעי 89,621 ₪. לטענת שמאי המשיבה אין אפשרות ליצור מגרשי חניה עיליים לכן התחשיב אמור להיערך לפי עלות קרן חניה של 89,621 ₪ אך בתחשיב הסתפק בעלות ממוצעת של 80,742 ₪.

שמאי המשיבה סוקר את התחשיב שנערך ע"י שמאית המבקשת. חולק על מקדם החצר שהביאה בחשבון ועל שטח החצר שנפגע מהמתקן ומציין כי לא הובא בחשבון כלל שווי מקומות החניה שנוצרו.

8.1.2 <u>עמדת המבקשת</u>

שמאית המבקשת סבורה כי לא קיימת השבחה בגין בקשת ההקלה לקווי בניין לצורך התקנת מקומות חניה. על פי דרישת הוועדה המקומית יש להסדיר 11 מקומות חניה מהם 6 במתקן. עלות התקנת מתקני החניה ועלות תחזוקתם גבוהה מההשבחה הנובעת לכאורה מאישור הקלה זו. עלויות התחזוקה חלות לנצח והמתקן גורם למטרד למשתמשים ואף לבעלי הדירה בקומה א' אשר

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

בעת פתיחת המתקן מגיע בסמוך לדירה ופוגע בפרטיות. שמאית המשיבה מציגה שומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר לגוש 6530/259 לפיה קבע כי אין השבחה כתוצאה ממתן הקלה לקו בנין בגין מכפיל החניה.
המתקן הוא תת קרקעי. תקן החניה נדרש בעקבות תמ"א 38 ולפי סעיף 14א אין לחייב בהיטל השבחה חנייה תת קרקעית בקו בניין אפס. חנייה תת קרקעית לא חייבת להיות במרתף הכולל רמפה וגישה ישירה ללובי הבניין. אין בכך מימוש של בי/403. הוועדה המקומית דורשת לפרסם הקלה. היזם מעדיף לבצע את הפרסום ולא להתמודד בוועדת הערר מול הועדה המקומית על כל המשתמע מכך. מפנה לפסיקה של וועדת ערר ירושלים לפיה לא כל הקלה בהכרח גם משביחה. לעיתים מתבקשת הקלה לצורך עמידה בהסכם מול הדיירים גם אם ההקלה אינה מביאה איתה תועלת כלכלית.
את ההשבחה בגין הקלה בקו בניין למתקן חניה צריך לחשב באופן דומה להקלות למרפסות או שטחי בניה לפי השטח החורג מקו בניין תוך התחשבות במקדם שהינו לכל היותר 0.5.
בהתייחס לשומה המכרעת של אייל יצחקי מציינת כי נקבע שעלות המתקן אינה מותירה רווח וכי הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.25 לסיכוי לוויתור על דרישת תקן החניה.
עלות מתקן חניה – בשומתה פירטה שמאית המשיבה כי עלות לכל מתקן זוגי מורכבת מעלות חפירה ודיפון בסך 30,000 ₪ ומעלות מתקן 55,000 ₪ סה"כ עבור 6 מקומות 255,000 ₪. לטענת שמאית המשיבה יש לערוך את התחשיב לפי העלות בפועל בפרויקט אך למרות שהתאפשר לה בחרה לא להציג חשבונית המוכיחה את העלות בפועל. ההסכם שהציג שמאי המשיבה מתייחס לפרויקט ספציפי עם תנאים פיזיים ומסחריים שונים. בנוסף המתקן מפחית את החצר בשטח של 78.4 מ"ר לרבות פגיעה באפשרות השימוש בחניה מספר 11 ולפי מקדם חצר בשיעור 0.25 מתקבלת פגיעה בסך 107,212 ₪ המצטרפת לעלות המתקן.
עלות קרן חניה - שמאית המבקשת מציגה חישוב עלות התקנת מתקן ואובדן חצר לעומת תשלום קרן חניה בסך 43,688.35 ₪ (35,000 ₪ + הצמדה) למקום עבור מקומות חניה אלה. הסכום נמסר ע"י הועדה המקומית ומסתמך על מסמך מיום 3.1.2004 שנערך ע"י השמאי שמואל פן עבור עיריית בת ים.

8.1.3 <u>החלטה</u>

מתקן החניה הוא תת קרקעי. הוא מותקן בתוך חפירה מדופנת. העובדה כי אין רמפת גישה וכי לעיתים חלק מהמתקן בולט מעל הקרקע אינה צריכה להוביל לקביעה שזה אינו מרתף.

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

עם זאת, מתקן החניה אינו מהווה מרתף לצורך חישוב ההשבחה מאחר ובבקשה להיתר לא כללו אותו במניין השטחים במרתף ואף לא בקומת הקרקע. מכאן, שהמתקן אינו נחשב כשטח בניה לא בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע.

מאליו מובן כי עצם אישורה של הקלה אינו מעיד בהכרח על קיומה של השבחה. בכל מקרה, יש לבחון אם ההקלה אכן משביחה. במקרה זה, ייתכן כי הוועדה המקומית עומדת על פרסום הקלה אף שאין מדובר בשטח בניה היות שהיא רוצה לאפשר יידוע השכנים ומתן אפשרות להתנגד לבקשה ולכן אין בפרסום ההקלה, וודאי במקרה זה, כדי להצביע בהכרח על השבחה.

עפ"י נתונים שסיפק שמאי המשיבה, הסבירות להסדיר מקומות חניה בטווח של כ- 350 מ' מהמגרש באמצעות קרן חניה הינה אפסית ולכן לא ניתן להביא בחשבון אפשרות זו. בלא הסדרת מקומות חניה יתקבלו דירות אשר מחירן נמוך יותר בשווי של מקום חניה או שלא יינתן כלל היתר לתוספת הבניה ומן הסתם אין צורך לחשב השבחה.

השווי במצב חדש לאור אישור ההקלה הוא 6 מקומות החניה שנוצרים במתקן, בהפחתת עלות הקמת המתקן ועוד שווי חניה מספר 11 אשר הנגישות אליה פגועה. השווי במצב הקודם הוא שווי של חניה מספר 11 אשר יכולה לשמש לשתי מכוניות עוקבות – 1.5 חניות. במצב הקודם השטח אינו גינה אלא גישה לחניה מספר 11.

מחירי דירות חדשות וחלק מדירות יד שניה מגלמים שווי של מקום חניה ראשון לדירה. קשה לבודד ולקבוע שווי של מקום חניה בסביבה היות שלא נמכרות חניות בנפרד. שמאי המשיבה מציג מודל לקביעת שווי מקום חניה. מודל זה מעניין אך אינו מוכח כלל ועיקר ולכן אינו שונה מכל הערכה סבירה אחרת. בהתחשב בשווי במקומות אחרים ובאזורי תעסוקה נראה בעיני סביר יותר לאמוד שווי מקום חניה רגיל בגבולות 75,000 ₪.

יש לבחון את החלק היחסי מתוך המתקן אשר נבנה בהקלה. המתקן הותר בחלק הדרומי של המגרש עד לקו בניין אפס. קו הבניין הצידי המותר לפי תמ"א 38 הינו 2 מ'. רוחב המתקן כולו הוא 3.6 מ' ולכן יש לחשב השבחה בגין חלק יחסי של 2/3.6= 0.55.

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

8.2 הקלה לגובה קומות 4, 5 ו- 6

8.2.1 עמדת המשיבה

מהות ההשבחה בגין הגבהת קומות 4-6 הינה גידול חלל הפנים של הדירות לפי הגידול בגובה נטו.

לפי תכנית בי/2א' גובה ברוטו לקומה הינו עד 3 מ'. גובה נטו לקומה לא יפחת מ- 2.7 מ' אך בס' 42 ה' לתכנית כפוף גובה זה לתקנות התכנון והבניה:

"על אף האמור לעיל, גובה הקומות וחנויות יהיה כמפורט בתקנות בנות תוקף שהותקנו הן לפי פקודת בנין ערים 1936, והן לפי חוק התו"ב 1965.."

לכן, במצב הקודם הותר גובה מקסימלי של 3 מ' ברוטו וזאת בכפוף לגובה מינימלי 2.5 מ' נטו לפי התקנות. התקנות לא מתירות לבנות מעל לגובה של 2.5 מ' נטו, אלא רק אוסרות לבנות מתחת לגובה זה. בהתאם לכך, המסמך הקובע את מקסימום הגובה ברוטו (3.0 מ')- הוא תכנית בי/2א', המסמך הקובע את המינימום המותר לגובה קומה נטו מבחינת התקן (2.5 מ')- הוא תקנות התו"ב, באופן ששני המסמכים הללו תואמים זה את זה.

אומדן שיעור ההשבחה בגין ההקלה מהגבהת הקומות החדשות מחושב עפ"י פס"ד 1237/86 ו- 1238/86 זקס ובן דוד נ' נאני ושות', בו נקבע כי תרומת הגידול בגובה חלל הפנים נטו של דירה לשווי השוק של הדירה כבנויה, בטווח שבין 2.5 מ' ל- 2.6 מ' הוא 0.4% לכל 1 ס"מ הפרש. לגובה שמעל 2.6 מ' הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות תוספת הגובה. שיעור ההשבחה לגובה שחושב ע"י שמאי המשיבה הינו כ- 5% במעוגל. שמאי המשיבה מציג שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי אשר אימץ את פסה"ד לצורך חישוב ההשבחה להגבהת גובה. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת הגובה נטו הממוצעת בקומות 4, 5 ו- 6. בתחשיב, מביא בחשבון כי עלות בניית חלל גבוה יותר יקרה יותר.

יש לדחות את טענת שמאית המבקשת לפיה לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין הגבהת הקומות מאחר והן נבנות מכח תמ"א 38 ואילו הוראות תכניות בי/2א' ו- בי/מק/497, לעניין הגבהים אינן חלות. לו רצתה המבקשת לטעון שאין חבות בהיטל השבחה, יכולה הייתה לפנות לוועדת הערר לרישוי ולאחר הוצאת שומת ההשבחה, לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. המבקשת בחרה שלא לפנות לוועדות הערר אלא לבקש מינוי שמאי מכריע ובפניו אין היא יכולה להעלות טענות כנגד עצם החיוב.

שמאית המבקשת טוענת כי הגבהת גובה הקומות פטורה מהיטל השבחה כיוון שהגבהת הקומות מהווה אלמנט של חיזוק מכח תמ"א 38. טענה זו אינה נכונה מאחר ותמ"א 38 מתירה תוספת זכויות בניה וחריגות מקו בניין ורק את מרכיבים

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

אלה פוטרת מהיטל השבחה. תוספת הגובה של הקומות אינה מהווה חיזוק. ניתן לבנות את התקרות בעובי של 30 ס"מ (נטען שזהו הצורך הנובע מהחיזוק) מבלי לחרוג מהמותר בגובה נטו. מכאן, שההגבהה נועדה לשפר את הדירות ולא לצורך החיזוק.

8.2.2 <u>עמדת המבקשת</u>

לפי הוראות תמ"א 38 נקבע כי במימוש הזכויות בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה עפ"י תמ"א 38. גובה הקומות המבוקש כפוף לתמ"א 38. הוראות תכנית בי/2א' ו- בי/מק/497 אינן רלוונטיות לגבי גובה קומות אלא רק להיקף הזכויות. לפיכך, משניתנה תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 הרי שלהוראה לגבי גובה קומה אין רלוונטיות סטטוטורית. כיוון שתוספת הבניה לקומות 4-6 נובעת מכח תמ"א 38 הרי שההשבחה בגין ההקלה להגבהת הקומות פטורה מהיטל.

טענה נוספת לכך שאין חבות בהיטל השבחה היא כי הבקשה להגבהת הקומות נובעת מהצורך ההנדסי לעבות את התקרות. לצורך חיזוק המבנה מכח תמ"א 38 קיים צורך בבניית מעטפת של עמודים חיצוניים ומפתחי תקרות גדולים כדי לא להעמיס על הבניין הישן, ולצורך כך נדרשת תקרה עבה יותר. לפיכך, ההגבהה היא חלק מהחיזוק ואין לחייב בגין הגבהת הקומות בהיטל השבחה.

בתחשיב, מביאה בחשבון כי בניית חלל גבוה יותר יקרה יותר. עליית השווי ביחס לתוספת העלות מצביעה כי לא נוצרה השבחה.

הגבהת גובה הפנים של הדירות החדשות אינו משמעותי (בקומה 4- 14 ס"מ ובקומה 5- 1 ס"מ). שמאי המשיבה לא הציג הוכחה לפיה התוספת לגובה הדירה משביח ביחס לדירות אחרות, התוספת בגובה אינה משנה את אופי הדירה.

פס"ד זקס ובן דוד אינו רלוונטי היות שהוא עוסק בירידת ערך כאשר הבניה חרגה מהתקן ונבנו תקרות בגובה נמוך מ- 2.5 מ'.

8.2.3 <u>החלטה</u>

לפי הוראות תמ"א 38 קיימת תוספת זכויות בניה ואין כל איזכור לגובה הקומות ולכן, יתר ההוראות הן מכח התכניות החלות בי/2א' ובי/מק/497. תכנית בי/2א' קובעת כי הגובה נטו לא יפחת מ- 2.7 מ' והגובה ברוטו הינו עד 3 מ'. אמנם התכנית מפנה לתקנות שמאפשרות גובה מינימלי של 2.5 מ' אך הקביעה בתכנית מצביעה על הסטנדרט הרצוי והוא המשקף את השווי השגור.

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

באשר לטענה כי תוספת הגובה נדרשה לצורך חיזוק המבנה- עובי התקרה הנדרש לצורך החיזוק משפיע על גובה הקומה ברוטו בעוד שהגורם המשפיע על שווי הדירה הוא הגובה נטו.

בחנתי גובה נטו של קומות עפ"י חתכי הבניינים בבקשות להיתר שהוגשו במגרשים מהם נותח שווי מ"ר מבונה.

ברחוב ביאליק 11 נבנו קומות 1-4 בגובה 2.65 מ', קומה 5 בגובה 2.6 מ' וקומת הגג בגובה 2.5 מ'.

ברחוב פנקס 26 נבנו הקומות בגובה נטו של 2.75 מ'.

ברחוב שלום עליכם 10 נבנו קומות 1-4 בגובה 2.65 מ', קומה 5 בגובה 2.9 מ' וקומת הגג בגובה 2.95 מ'.

בדירות הקיימות בנכס הנדון, בקומות 1-2 גובה נטו הוא 2.67 מ' ובקומה 3 הגובה נטו הוא 2.73 מ'.

הממצאים מצביעים על כך שגובה קומה בסיסי משתקף גם בשווי למ"ר מבונה שנותח הוא 2.7 מ'. כל גובה מעבר לכך מהווה שיפור תכנוני היוצר השבחה.

שיעור הפגיעה שנקבע בפס"ד 1237/86 ו- 1238/86 זקס ובן דוד נ' נאני ושות' אינו יכול להוות קו מנחה לשיעור ההשבחה במקרה הנדון היות שפסק הדין עסק בנזק שנגרם כתוצאה מבניה בגובה הנמוך מהמותר עפ"י התקן. אין ספק כי הנזק מגובה הנמוך מהתקן הינו משמעותי יותר מאשר ההשבחה הנובעת מתוספת גובה בבניה התואמת את התקן.

בשומה מכרעת של אייל יצחקי בגוש 6668 חלקות 295-296, הוצג מודל לקביעת ההשבחה הנובעת מהגבהת גובה נטו. בשומה נדונה הגבהת מרתף מ- 2.2 מ' ל- 3.72 מ'. המעבר מגובה של 2.2 מ' עד 2.5 מ' הינו משמעותי והופך שטח שירות לשטח עיקרי. בתחשיב של יצחקי חושבה ההשבחה כמשמעותית יותר עד לגובה של 2.6 מ' ומעבר לכך נקבעה שוליות בהשבחה וכך קבע:

> **"באשר לשיעור ההשבחה, הדעת נותנת כי התרומה השולית לעליה בגובה הפנימי הולכת ופוחתת. לצורך חישוב ההשבחה הובאה בחשבון תרומה לפי מחצית מהעלייה היחסית בגובה עבור גובה פנימי שבין 2.2 מ' לבין 2.6 מ' ותרומה של רבע לגובה פנימי שבין 2.6 מ' לבין 3.5 מ'. מעל לגובה זה לא הובאה בחשבון תרומה לשווי והיא בבחינת "השבחת יתר"".**

יש לחשב את ההשבחה לכל קומה בנפרד עפ"י השטח העיקרי בכל אחת מהקומות ולפי גובה הנטו הרלוונטי לכל קומה. השטח לחישוב לא יכלול את הממ"ד היות שהוא פטור מהיטל (גובה הפנים בממ"ד נמוך יותר).

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

8.3 שווי מ"ר מבונה

8.3.1 עמדת המשיבה

שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר של דירות מפרויקט חדש ברחוב ביאליק 11 שנבנה בשנת 2011. ממוצע העסקאות כ- 17,600 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ.

להלן רשימת העסקאות שהוצגה:

גוש	חלקה	רחוב	שנת בניה	תאריך עסקה	קומה	חדרים	שטח פנימי (1)	שטח מרפסת (0.4)	שטח משוקלל	מחיר מכירה	
										סה"כ	ל- 1 מ"ר משוקלל
7136	296	ביאליק 11	2011	23/01/2011	2	4	90.55 מ"ר	11.21 מ"ר	95.03 מ"ר	1,650,000 ₪	17,362 ₪
7136	296	ביאליק 11	2011	17/01/2011	3	4	90.55 מ"ר	11.21 מ"ר	95.03 מ"ר	1,650,000 ₪	17,362 ₪
7136	296	ביאליק 11	2011	19/01/2011	2	4	90.55 מ"ר	11.21 מ"ר	95.03 מ"ר	1,600,000 ₪	16,836 ₪
7136	296	ביאליק 11	2011	13/01/2011	3	4	90.55 מ"ר	11.21 מ"ר	95.03 מ"ר	1,700,000 ₪	17,888 ₪
7136	296	ביאליק 11	2011	21/02/2011	4	4	90.55 מ"ר	11.21 מ"ר	95.03 מ"ר	1,750,000 ₪	18,414 ₪
ממוצע עסקאות										**1,670,000 ₪**	**17,573 ₪**

בתחשיב ההשבחה עושה שימוש בשווי ללא מע"מ בסך 13,500 ₪ עבור דירה בגובה נטו של 2.579 מ'.

בנוסף, מציג שמאי המשיבה עסקאות מכר לקרקעות ומנתח מהן שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי. להלן רשימת העסקאות שהוצגה:

תאריך עסקה	חלקה	גוש	כתובת	שטח מגרש נטו	ייעוד	יח"ד	מחיר מכירה			
							סה"כ	ל- 1 יח"ד	ל- 1 מ"ר עיקרי	ל- 1 מ"ר משוקלל
15/04/2012	64	7144	בלפור 58	1,498 מ"ר	מגורים ד'	50	698,000 ₪	698,000 ₪	7,315 ₪	6,215 ₪
07/11/2012	116	7145	בלפור 36	4,297 מ"ר	מסחרי	47	43,881,026 ₪	933,639 ₪	7,708 ₪	6,744 ₪
09/05/2010	296	7136	ביאליק 11	610 מ"ר	מגורים ב'	8	5,150,000 ₪	643,750 ₪	6,045 ₪	5,200 ₪
01/10/2014	411	7136	פנקס 26	533 מ"ר	מגורים ג'	9	5,720,000 ₪	635,556 ₪	6,203 ₪	5,304 ₪
29/10/2014	221	7140	כינור דוד 6	682 מ"ר	מגורים ג'	9	2,100,000 ₪	700,000 ₪	7,012 ₪	5,985 ₪
16/09/2014	347	7136	שלום עליכם 10	527 מ"ר	מגורים ג'	9	6,755,555 ₪	750,617 ₪	7,402 ₪	6,321 ₪
ממוצע									**6,950 ₪**	**5,960 ₪**

שווי מ"ר מבונה מביא בחשבון את העובדה כי מדובר בקומות 4-6 תוך התחשבות בכך שהן אינן בבניין חדש.

בחילוץ משווי של דירות יד 2 אין לקחת מע"מ ורווח יזמי מלאים. רווח יזמי סביר הינו 15%-18% בבניין חדש.

8.3.2 עמדת המבקשת

שמאית המבקשת מציגה עסקאות ברחוב דניאל ומגיעה לשווי מ"ר בנוי 18,900 ₪. בהתאמה לשנת 2013 17,660 ₪ למ"ר. מפחיתה 18% מע"מ, 25% רווח יזמי ועלויות בניה (כולל פיתוח וחניה) 6,500 ₪ למ"ר ומתקבל במעוגל שווי מ"ר מבונה 5,470 ₪. החילוץ בוצע לפי שטח רשום. יש להביא בחשבון כי עלויות הבניה בתמ"א יקרות יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן רשימת העסקאות שהוצגה:

תאריך	תאריך	כתובת	חדרים	שטח	קומה	קומות	מחיר	מחיר למ"ר
31/10/2014	1970	דניאל 13	3	69 מ"ר	3	3	₪ 1,100,001	₪ 15,942
12/02/2015	1980	דניאל 16	2	45 מ"ר	2	4	₪ 850,000	₪ 18,889
06/07/2015	1959	דניאל 17	2	41 מ"ר	0	3	₪ 1,070,000	₪ 26,098
02/11/2014	1959	דניאל 20	3	50 מ"ר	0	2	₪ 870,000	₪ 17,400
22/04/2015	1963	דניאל 24	2	44 מ"ר	3	3	₪ 925,000	₪ 21,023
23/06/2015	2015	דניאל 30	3.5	80 מ"ר	4	6	₪ 1,420,001	₪ 17,750
25/11/2014	1960	דניאל 48	2.5	56 מ"ר	2	4	₪ 864,999	₪ 15,446
ממוצע								**₪ 18,935**

8.3.3 החלטה

נבחנו עסקאות מכר של דירות בבניינים חדשים (ביאליק 11 ודירה אחת בפרויקט הנדון) ובדירות יד שניה (ברחוב דניאל) ובוצע ניתוח לשווי מ"ר מבונה. בנוסף, נבחנו עסקאות ההשוואה לקרקעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ונותח שווי מ"ר מבונה. ניתן משקל גבוה יותר לניתוח עסקאות בקרקע.

מניתוח עסקאות לדירות חדשות מרחוב ביאליק ודניאל 30 עולה כי שווי מ"ר מבונה לאחר חילוץ מע"מ, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה 6,500 ₪ והתאמה למועד העסקה כ- 7,000 ₪. מניתוח עסקאות לדירות יד שניה ע"י חילוץ מע"מ ויזמות שחוקים בשיעור 25% ועלויות בניה 5,000 ₪ והתאמה לשטח ברוטו מתקבל כ- 6,300 ₪ מ"ר מבונה.

מניתוח עסקאות ההשוואה לקרקע שהציג שמאי המשיבה, עולה כי שווי מ"ר מבונה לשטח עיקרי כ- 7,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לשטח משוקלל (כולל מרפסות וממ"ד) כ- 6,000 ₪.

ניתוח השווי מעסקאות בקרקע ריקה רגיש פחות לטעות ולכן התחשיב יערך לפי שווי מ"ר מבונה לשטח נטו (עיקרי + ממ"ד) בסך 6,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. תחשיב

לצורך חישוב ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין צידי הובא בחשבון כי שווי מקום חניה בסיסי הינו 75,000 ₪.
שווי חניה 11 הממוקמת בפינה הדרום מערבית של המגרש במצב הקודם מהווה חניה עוקבת, הובאה בחשבון בשווי 1.5 מחניה בסיסית. במצב החדש חניה 11 הופכת פגומה אבל טובה יותר מחניה עוקבת ולכן הובאה במקדם 0.7. חניה במתקן חניה אף היא נחותה מחניה עילית בסיסית אך טובה יותר מחניה כלואה ולכן הובאה בחשבון במקדם 0.6.
עלות מתקני החניה שחושבה ע"י שמאי המשיבה הינה סבירה. שמאית המבקשת טענה לעלות מעט גבוה יותר אך נמנעה מלהציג מסמך המוכיח את העלות.

הקלה בקו בניין צידי לצורך התקנת חניה

מצב קודם		
פירוט	**מקדם**	**שווי**
חניה 11	1.5	112,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם		**112,500 ₪**
מצב חדש		
פירוט	**מקדם**	**שווי**
חניה 11	0.7	52,500 ₪
6 חניות במכפיל	0.6	270,000 ₪
עלות מתקני חניה במכפיל		195,000 ₪-
סה"כ שווי מצב חדש		**127,500 ₪**
השבחה גולמית		**15,000 ₪**
חלק יחסי בהקלה מקו בניין	0.556	8,330 ₪
היטל השבחה		**4,165 ₪**

לצורך חישוב ההשבחה בגין ההקלה לגובה קומות 4, 5 ו- 6, הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה הינו כ- 6,000 ₪.

הקלה בגובה לקומות 4, 5 ו- 6

גובה פנים		**תוספת גובה**	**שיעור הגידול בגובה**	**מקדם השפעה**	**סה"כ שיעור ההשבחה**	**שטח קומה עיקרי**	**שטח אקו'**
קומה 4	2.84 מ'	0.14	5.2%	25%	1.296%	227.08 מ"ר	2.94 מ"ר
קומה 5	2.71 מ'	0.01	0.4%	25%	0.093%	227.08 מ"ר	0.21 מ"ר
קומה 6	3.05 מ'	0.35	13.0%	25%	3.241%	112.59 מ"ר	3.65 מ"ר
סה"כ		**0.5**			**4.63%**		**6.80 מ"ר**

שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪
השבחה 40,820 ₪
היטל השבחה 20,410 ₪

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

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	09/09/2013	₪ 49,150	₪ 24,575

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il