דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

לכבוד
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב
יו"ר הועדה, עו"ד גילת אייל

העוררת:
פנינת עתידים בע"מ
ע"י מר שלומי מערבי – שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י הגב' גלית אציל לדור – שמאית מקרקעין

תאריך:	20/9/2016
מספרנו:	7778-1.16
מס' מנוי:	691-2016
ערר:	85219/15

<u>שומה מייעצת - השבחה</u>

<u>גוש 7321, חלקה 65</u>

<u>בנין 1</u>

מגרש 65 בתכנית 3463

רחוב רמה 1 פינת בית אל,

נוה שרת, תל אביב

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 1/5/2016 כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית ג/1 ואישור הקלות
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

העוררת:	פנינת עתידים בע"מ שמאי העוררת: מר שלומי מערבי
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שמאית הועדה המקומית: הגב' גלית אציל לדור

3. <u>תמצית החלטת ועדת ערר מיום 18/4/2016</u>

ועדת הערר דנה במחלוקת בעניין פרשנות "צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 7) התשס"ח-2007", והחליטה כי הפרשנות הראויה של צו הפטור הינו כי הוא חל על השבחה בשל בניה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו או הרחבה של דירת מגורים וזאת בגין תכנית 3463.

זכויות שנכללו בתכנית זו יהיו פטורות מחובת תשלום היטל השבחה ואילו זכויות חיצוניות לתכנית לא יהנו מהפטור.

סעיף 10(א)(3) להוראות תכנית 3463 מציין זכויות נוספות לחדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית ג' לפיכך זכות זו פטורה מהיטל השבחה.

תכנית ג/1 שאושרה לאחר אישור תכנית 3463, החליפה את תכנית ג' והרחיבה אפשרויות הבניה על הגג. הרחבה זו איננה נכללת בתכנית 3463 ואף איננה נכללת בפטור. לפיכך העוררת חייבת בהיטל השבחה שחל בהרחבת אפשרויות הבניה על הגג בין תכנית ג' לבין תכנית ג/1.

לעניין השבחה בגין תוספת קומות קבעה הועדה כי הקלה לתוספת קומות מסעיף 13(ג)(1) להוראות התכנית, מקימה חבות בהיטל השבחה.

בשונה מכך, תוספת קומה אחת לפי סעיף 13(ג)(2) להוראות התכנית שהינה מכוח מנגנון גמישות הקבוע בתכנית - פטורה ואילו תוספת מעבר לקומה אחת אשר ניתנת מכוח סמכות הועדה המקומית ליתן הקלות, מקימה חבות בהיטל השבחה.

לנוכח המחלוקת באשר לגובה היטל ההשבחה, קבעה הועדה כי ימונה שמאי מייעץ.

4. <u>מועדים</u>

4.1	המועד הקובע לשומה:	ג/1:	4/9/2007
		הקלות:	20/3/2013
4.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	22/7/2016, ע"י הח"מ.	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

4.3 מועד הדיון: 13/7/2016 בהשתתפות שמאי הצדדים
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 14/7/2016.

5. מסמכים שהוצגו

5.1 עמדת העוררת מפורטת בחוות דעת השמאי מר שלומי מערבי מיום 26/8/2015 אליה צרף נספחים:

- צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 2) וחידוש תוקף הכרזה לתקופה שלישית של מתחמים לפינוי לשם בינוי משרד השיכון הכולל את המתחם הנדון.
- החלטת ממשלה דר/12 של ועדת שרים לענייני דיור מיום 3/6/2013 - קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני.
- קטע ממאמר בעניין פרויקט פינוי – בינוי, מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

5.2 עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת השמאית גלית אציל לדור מיום 30/6/2015.

6. פרטי המקרקעין

גוש:	7321
חלקה:	65
מגרש:	65 בתכנית 3463, בנין מס' 1
שטח מגרש רלבנטי:	3,050 מ"ר
כתובת:	רמה 1, פינת בית אל, תל אביב.

7. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 2/6/2016 והועבר לעיוני, רשומות בחלקה 30 תתי חלקה, 20 בבעלות פרטיים, 8 בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה, אחת בבעלות מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ואחת בבעלות חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ.

על רוב תתי החלקה רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פנינת עתידים בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

8. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו מגרש ברחוב רמה 1 פינת רחוב בית אל 31 שבשכונת נוה שרת במזרח תל אביב, בסמוך לשכונת רמת החייל.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה שיכונית אשר בשנים האחרונות הולכת ומפנה מקומה למגדלי מגורים חדשים ומודרניים, חלקם מאוכלסים וחלקם בשלבי בניה.

החלקה הנדונה ממוקמת באגפו הצפוני של רחוב בית אל. על החלקה היה קיים בנין מגורים שיכוני בן 3 קומות ומספר כניסות. הבנין נהרס. שטח כל המתחם מגודר לקראת בניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

9.1 **תכנית ג** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג משטח הדירה בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר + פרגולה בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי.

9.2 **תכנית 3463** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5582 מיום 25/9/2006

התכנית הקרויה 'מתחם בית אל' מהווה תכנית איחוד וחלוקה, חלה על שטח של כ- 42 דונם ומטרתה – התחדשות עירונית למתחם בית אל בשכונת נוה שרת. התכנית מאפשרת פינוי בשלבים של 368 יח"ד הקיימות ב- 21 מבנים ובניה מחדש של 875 יח"ד ב- 18 מבנים חדשים.

החלקה הנדונה מסווגת כאזור מגורים מיוחד במתחם בניה א'. עיקר הוראות התכנית:

מס' יח"ד:	68 הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד במסגרת שטחי הבניה המותרים ללא צורך בפרסום הקלה בתנאי שישמר תמהיל דירות לפיו מס' יח"ד בשטח הקטן מ- 80 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בכל מגרש ולפחות 30% מכמות יח"ד במגרש יהיו בשטח עיקרי הגדול מ- 100 מ"ר.
שטח מינימלי:	65 מ"ר עיקרי ליח"ד
שטח עיקרי:	6,120 מ"ר. בנוסף לשטח הנ"ל יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית מתאר ג'.
שטחי שירות:	40% מהשטח העיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת שטחי שירות תת קרקעיים לפי תכנית ע/1.
תכסית:	50%
דירות גן:	יותרו דירות גן במסגרת סך הדירות המותרות
מס' קומות מירבי:	צד מזרחי עד 9 קומות, צד מערבי עד 8 קומות
חניה:	תת קרקעית
תוספת קומות:	התכנית מציינת הוראות לתוספת קומות: בבניינים שגובהם 8-10 קומות תותר הקלה לתוספת קומות בתנאים המפורטים. בבניינים הגבוהים מ- 11 קומות תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר קומה נוספת ללא צורך בהקלה, בעת הוצאת היתר בניה.
הערות:	התכנית קובעת זכויות בניה במידה ומתחם שלם יצא לביצוע בו זמנית. במקרה כזה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא צורך בפרסום הקלה ובתנאי שמס' יח"ד בשטח קטן מ- 85 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות במתחם ולפחות 15% מהדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי גדול מ- 110 מ"ר. במקרה כזה יוגדל שטח ממוצע ליח"ד ב- 10 מ"ר במתחם. הועדה תוכל לאשר ניוד יח"ד וניוד זכויות בין מגרשים באותו המתחם. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

זמן ביצוע: 15 שנה. אם תוך 15 שנה לא מומשו לפחות 1/3 מזכויות הבניה המוקנות בתכנית זו, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לועדה המחוזית להארכת מועד זה.

המצב החדש

9.3 **תכנית ג/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

גובה חדר היציאה לגג – 3 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.

בבניה בשלבים על הגג שטח חדר היציאה לגג – 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, ובתנאי שתכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת שטח חדר היציאה לגג ובלבד ששטח הבניה הכוללת לא יעלה על 65% משטח הגג.

התכנית קובעת נסיגות מקו החזית הקדמית והאחורית.

9.4 **היתרי בניה:**

9.4.1 היתר בניה מספר 15-0677 מיום 13/10/2015 להריסת שני מבני מגורים קיימים והקמת 3 קומות מרתף לחניה, אחסנה, חדרים טכניים וחדרים מוצמדים לדירות גן עבור בניה של 3 מבני מגורים בעתיד, חפירה ודיפון ופיתוח השטח.

9.4.2 **היתר בניה 15-0772** מיום 13/10/2015

היתר לבנין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף לפי היתר 15-0677 עבור 37 יח"ד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 20/3/2013 אישרה הבקשה להקלות ל:

1) שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' ע"י הגדלת מס' יחידות הדיור בשטח 85 מ"ר עיקרי מ- 120 יח"ד ל- 126 יח"ד.
2) הקטנת מס' יח"ד הגדולות מ- 110 מ"ר עיקרי מ- 15% ל- 12% (מ- 48 יח"ד ל- 40 יח"ד).
3) שטח דירה מינימלי עיקרי מ- 65 מ"ר ל- 47.06 מ"ר בדירה אחת.
4) הגבהת חדר יציאה לגג מ- 3 מ' ל- 3.15 מ'.
5) הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל- 7.5 מ' למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס נוסף מעל חדרי היציאה לגג.
6) הבלטת גזוזטראות עד 40% (2 מ') מעבר לקו בנין קדמי.

ועדת רישוי בישיבתה מיום 13/5/2015 החליטה לאשר הארכת תוקף להחלטה מיום 20/3/2013 ב- 90 יום.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שטחי הבניה:

הצדדים מפרטים שטחי בניה כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות	סה"כ שטח בניה במ"ר	מרפסות
קרקע	181.86	226.25	408.11	
1	201.34	139.33	362.53	25.1
2	353.83	87.49	441.32	49.96
3	353.83	87.49	441.32	49.96
4	353.83	87.49	441.32	49.96
5	353.83	87.49	441.32	49.96
6	353.83	87.49	441.32	49.96
7	353.83	87.49	441.32	49.96
8	353.83	87.49	441.32	49.96
9	322.87	87.49	416.82	50.92
*10	167.09	35.71	202.8	179
גג		34.49	34.49	
סה"כ	**3349.97**	**1135.7**	**4513.99**	**4513.99**

בשנה מכך, בגרמשוקה שהוצגה בפני מפורטים שטחים נוספים:

שטחי שירות במפלס קומה 11 גג טכני כך שסה"כ שטחי השירות 1,172.61 מ"ר

שטח מרפסות בקומה 1 - 21.86 מ"ר מצויינים כשטח עיקרי, כך שסה"כ השטח העיקרי בקומהזו 223.2 מ"ר ושטח המרפסות 3.24 מ"ר.

שטח מרפסות בקומה 9 - 6.46 מ"ר מצויינים כשטח עיקרי כך שסה"כ שטח עיקרי בקומה זו 329.33 מ"ר ושטח המרפסות 44.46 מ"ר.

סה"כ השטח העיקרי 3,378.29 מ"ר, וסה"כ שטחי הבנין 4,550.9 מ"ר.

*שטח קומה 10 (ג/1) – 4 חדרי יציאה לגג.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

אין מחלוקת כי אין השבחה כתוצאה משינויי תמהיל הדירות, מהקטנת שטח דירה מינימלי ומהגבהת הבניה על הגג למתקנים טכניים.

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007		
המצב הקודם	2 מבנים קיימים עם 18 דירות בקומה עליונה ותכנית 3463 לפינוי בינוי עם זמן פקיעה של 15 שנה. מתוכן משייך 6 דירות לכל בנין	4 חדרי יציאה לגג המבוקשים בשטח 23 מ"ר לחדר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	חדש.		
מהות ההשבחה	הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג במבנה השיכוני.		הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 65% משטח הגג וסה"כ 167.09 מ"ר (כ- 41.8 מ"ר לדירה) ע"ח מרפסת גג
ערכי ומקדמי שווי	שווי קרקע למר"מ עיקרי מקדם חדר גג (קודם) מקדם דירת גג (חדש) מקדם מרפסת גג דחיה להריסת מבנים	₪ 4,450 1.3 1.35 0.3 0.7	שווי קרקע למר"מ עיקרי מקדם חדר גג מקדם מרפסת גג	₪ 6,000 1.2 0.25
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: 6 יח"ד*23*1.3 (ח.גג)= מצב חדש: 167 מ"ר*1.35 (ד.גג)= - מרפסת 46 מ"ר*0.3= סה"כ תוספת שווי קרקע למר"א דחיה להריסת מבנים בהסכם פינוי בינוי ההשבחה **היטל השבחה**	 179.4 מ"ר 225.4 מ"ר -13.8 מ"ר 211.6 מ"ר 32.2 מר"א ₪ 4,450 0.7 ₪ 100,300 **₪ 50,150**	מצב קודם: 23 מ"ר*4 יח"ד*1.2= מצב חדש: 167.09 מ"ר*1.2 = בהפחתת מרפסת גג 0.25*75.09= שטח לחיוב שווי קרקע למר"א ההשבחה **היטל השבחה**	 110.4 מר"א 200.5 מר"א 18.8 מר"א- 71.34 מר"א ₪ 6,000 ₪ 428,000 **₪ 214,000**
השבחה כתוצאה מאישור הקלות - 20/3/2013				
ערכי ומקדמי שווי	קרקע/מר"מ מקדם מרפסת פתוחה מקדם הקלה לזכויות מוקנות	₪ 7,770 0.4 0.3	קרקע למר"מ מקדם מרפסת פתוחה	₪ 10,000 0.4
הגבהת הבניה בגג	אין השבחה בגין הגבהת דירת הגג. השמאי אינו מציג ראיה לעניין זה.		הגבהת חדרי יציאה לגג מ- 3 מ' ל- 3.15 מ' מהווה שיפור תכנון ומתבטא בתוספת שווי של 3% תוך התחשבות בשוליות ובעלות עודפת. השמאית אינה מציגה ראיה לעניין זה. ההשבחה: 167.09 מ"ר*3%*10,000 ₪=	 50,127 ₪
הבלטת מרפסות	ההשבחה: 86.57 מ"ר*0.4*0.3*7,770 ₪=	 80,720 ₪	הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין מקנה אפשרות הקמת מרפסות פתוחות (86.57 מ"ר) ההשבחה: 86.57 מ"ר*0.4*10,000 ₪=	 346,280 ₪
סה"כ	השבחה **היטל השבחה**	₪ 80,720 **₪ 40,360**	השבחה **היטל השבחה**	₪ 396,400 **₪ 198,200**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007

א) **טענת פטור**

שמאי העוררת טוען לפטור לפי סעיף 19/ג/1 לתוספת השלישית. בתפקידי כשמאית מייעצת, ומאחר שמדובר בטענה משפטית, אינני נדרשת לעניין זה.

ב) **מהות ההשבחה**

שמאית המשיבה מביאה בחשבון במצב הקודם אפשרות לבניית 4 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ובמצב החדש, אפשרות בניית 4 חדרים אלה כמבוקש – בשטח של 167.09 מ"ר. לטענתה אין להביא בחשבון דחיה וככל שמביאים בחשבון יש להביא בחשבון אף דמ"ש לתקופת הביניים.

שמאי העוררת טוען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם זכות ל- 6 חדרי יציאה לגג בהקשר לבנין שנהרס. לכן השטח המותר לחדרי יציאה לגג – 6*23 = 138 מ"ר.

במצב החדש טוען השמאי כי מדובר בדירת גג בשטח 167 מ"ר.

השמאי טוען כי יש להביא בחשבון דחיה להריסת המבנים המוערכת במקדם 0.7.

הכרעה

המצב הקודם לתכנית ג/1 הינה תכנית 3463 ותכנית ג'. הניצול המיטבי במצב הקודם במועד הקובע הינו הריסת הקיים וניצול מלוא הזכויות בהתאם לתכניות אלה.

המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של בניה ולפיכך יש להתייחס למצב הקודם – על רקע המבוקש לבניה (ללא הקלה) בהשוואה למצב החדש.

כיום מבוקשת בניית בנין מגורים בן 10 קומות. הקומה העליונה כוללת 4 יציאות לגג (2 חדרי שינה וחדר רחצה ליח"ד) ומרפסת גג. במימוש מבוקש זה במצב הקודם ניתן היה לבנות שטח של 23 מ"ר בלבד לכל יציאה לגג.

תובא בחשבון דחיה של כ- 2.5 ש' לנוכח הצורך בהריסת המבנים הקיימים. גורם זה חופף לגורם המושע.

ג) **ערכי שווי**

שמאית המשיבה התבססה על שומות מכריעות:

* ב.קציר, דבורה הנביאה 19, 7,000 ₪/מר"מ
* מ.מלוכנא, פנחס רוזן 88, 5,880 ₪/מר"מ
* מ.נדם, כיסופים 13, 7,200 ₪/מר"מ.

בהתאמה למיקום התבססה על שווי של 6,000 ₪/מר"מ.

שמאי המשיבה מציג עסקות מכר דירות שנבנו מ- 1964 – 1999, מגיע לשווי ממוצע של 12,500 ₪/מ"ר בנוי. השמאי מחלץ מע"מ (16.5%), יזמות (20%) ועלות בניה של 4,500 ₪ ומקבל יתרת שווי לקרקע של 4,450 ₪.

הכרעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נתוני ההשוואה שלפני[1]:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר	למ"ר בנוי
21/12/2006	7321/69	אחי דקר 4	40	2/3	1990	₪ 633,422	₪ 15,836
10/9/2007	7321/47	אלמגור 10	52	4/4	1990	₪ 619,800	₪ 11,919
17/9/2007	7321/67	בית אל 15	34	2/3	1998	₪ 685,000	חריג גבוה
13/11/2007	6882/23	הדף היומי 9	73	4/4	2000	₪ 672,520	₪ 9,213
22/11/2007	7321/13	אלמגור 7	40	3/4	1996	₪ 534,600	₪ 13,365
17/12/2007	7321/115	אחי דקר 30	66	קרקע	1999	₪ 650,000	₪ 9,848
17/12/2007	7321/129	רמה 13	28	קרקע	1990	₪ 490,000	₪ 17,500
17/1/2008	7321/107	בית אל 9	71	2/4	1999	₪ 748,000	₪ 10,535
2/4/2008	7321/85	בית אל 26	36	4/4	1999	₪ 850,000	חריג גבוה
23/4/2008	7321/7	כורזים 8	39	2/4	1999	₪ 620,000	₪ 15,897
15/5/2008	7321/122	אדירים 5	77	7	1999	₪ 980,000	₪ 12,727
20/5/2008	7321/79	בית אל 16	80	1	1999	₪ 1,090,000	₪ 13,625
21/5/2008	7321/33	בית אל 43	43	0/3	1999	₪ 800,000	₪ 18,605
26/5/2008	7321/133	אדירים 4	65	3	1999	₪ 850,000	₪ 13,077
28/11/2008	6337/38	הדף היומי 6	80	1	1999	₪ 823,200	₪ 10,290

שווי מ"ר בנוי בממוצע – כ- 13,300 ₪[2]. בהביאי בחשבון שטחן המצומצם של חלק מהדירות, מקובלת עלי הערכת שמאי העוררת לשווי ממוצע של 12,500 ₪/מ"ר בנוי.

בהפחתת מע"מ (15.5%), יזמות (1.1) ועלות בניה של 3,300 ₪/מ"ר (בהתאם למחירון דקל מרץ 2007 – עלות בניה בבניינים בני 3-4 קומות – 2,650 ₪ + עקיפות) מתקבל שווי של 6,500 ₪/מר"מ.

ד) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם	שטח ח.גג	מקדם	סה"כ
4 חדרי גג	92	1.2	110.4
מרפסת	75.09	0.25	18.77
סה"כ	167.09		129.2
מצב חדש			
4 חדרי גג	167.09	1.2	200.5
השבחה במר"א			71.3
שווי קרקע/מר"א			₪ 6,500
דחיה למימוש			0.86
השבחה			₪ 400,825
היטל השבחה			**₪ 200,412**

11.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלות - 20/3/2013</u>**

א) <u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מציגה עסקות מכר דירות בבית אל 41 מהן מגיעה לשווי מ"ר בנוי בגבולות 20,023 ₪ - 30,767 ₪. השמאית מעריכה שווי קרקע למר"מ ב- 10,000 ₪.

[1] בבניינים לגביהם מצויינת שנת הבניה מ- 1990
[2] בהתעלם מהעסקות החריגות לצד הגבוה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי העוררת מציג עסקות מכר בבניינים חדשים בסביבה מהם מגיע לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 19,500 ₪ ומעריך מרכיב הקרקע ב- 7,770 ₪.

הכרעה

להלן נתוני השוואה של מכר דירות בבנין בתחילת בניה ברחוב בית אל 33 מ- 3/2013 – 6/2013 (מוצג בהתאם לקומה בה ממוקמת הדירה)[3]:

תאריך	שטח	קומה	מחיר	למ"ר בנוי
20/3/2013	81	2	1,539,359 ₪	19,004 ₪
4/4/2013	94	2	1,713,111 ₪	18,225 ₪
24/4/2013	101	2	1,786,572 ₪	17,689 ₪
13/3/2013	84	3	1,668,273 ₪	19,860 ₪
20/3/2013	94	3	1,770,536 ₪	18,835 ₪
29/4/2013	100	3	1,916,301 ₪	19,163 ₪
30/4/2013	81	3	1,546,991 ₪	19,099 ₪
7/5/2013	99	3	1,919,952 ₪	19,393 ₪
23/6/2013	99	3	1,974,081 ₪	19,940 ₪
20/3/2013	81	4	1,554,623 ₪	19,193 ₪
6/5/2013	100	4	1,923,933 ₪	19,239 ₪
9/5/2013	101	4	1,801,836 ₪	17,840 ₪
13/5/2013	99	4	1,940,303 ₪	19,599 ₪
3/4/2013	81	5	1,562,255 ₪	19,287 ₪
10/4/2013	100	5	1,931,564 ₪	19,316 ₪
13/5/2013	101	5	1,809,465 ₪	17,915 ₪
17/3/2013	81	6	1,569,888 ₪	19,381 ₪
19/3/2013	84	6	1,610,303 ₪	19,170 ₪
9/4/2013	100	6	1,939,196 ₪	19,392 ₪
28/4/2013	101	6	1,817,098 ₪	17,991 ₪
9/5/2013	99	6	1,967,090 ₪	19,870 ₪
13/3/2013	84	7	1,617,935 ₪	19,261 ₪
2/4/2013	81	7	1,577,518 ₪	19,476 ₪
7/4/2013	101	7	1,824,730 ₪	18,067 ₪
24/4/2013	87	7	1,694,107 ₪	19,472 ₪
5/6/2013	85	7	1,758,861 ₪	20,692 ₪
11/3/2013	81	8	1,585,150 ₪	19,570 ₪
1/5/2013	84	8	1,706,431 ₪	20,315 ₪
2/5/2013	100	8	1,954,459 ₪	19,545 ₪
5/5/2013	84	8	1,625,567 ₪	19,352 ₪
12/5/2013	84	8	1,701,738 ₪	20,259 ₪
19/5/2013	101	8	1,832,360 ₪	18,142 ₪
30/6/2013	108	8	2,103,790 ₪	19,480 ₪
16/3/2013	81	9	1,592,781 ₪	19,664 ₪
4/4/2013	87	9	1,709,370 ₪	19,648 ₪
11/4/2013	87	9	1,726,312 ₪	19,843 ₪
22/5/2013	101	9	1,839,991 ₪	18,218 ₪
26/5/2013	84	9	1,714,064 ₪	20,406 ₪
7/4/2013	101	10	1,847,625 ₪	18,293 ₪
5/5/2013	100	10	1,969,722 ₪	19,697 ₪
5/5/2013	81	10	1,600,413 ₪	19,758 ₪
14/3/2013	100	11	1,977,354 ₪	19,774 ₪
4/4/2013	108	11	2,101,076 ₪	19,454 ₪
30/4/2013	99	11	1,890,372 ₪	19,095 ₪
5/5/2013	81	11	1,608,044 ₪	19,852 ₪

[3] לנוכח מספר הנתונים בבנין זה, עדיפים אלה על בניינים אחרים בהם קיים מיעוט נתונים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

₪ 19,525	₪ 2,108,707	12	108	19/3/2013
₪ 20,927	₪ 2,050,869	12	98	18/6/2013
₪ 20,544	₪ 1,766,821	13	86	14/3/2013
₪ 19,257	₪ 1,887,148	13	98	8/5/2013
₪ 20,041	₪ 1,623,307	13	81	9/5/2013
₪ 20,135	₪ 1,630,939	14	81	12/3/2013
₪ 19,334	₪ 1,894,780	14	98	20/3/2013
₪ 19,666	₪ 2,123,969	14	108	18/4/2013
₪ 19,412	₪ 1,902,411	15	98	17/4/2013
₪ 19,490	₪ 1,910,043	16	98	18/3/2013
₪ 20,461	₪ 2,209,840	17	108	14/4/2013
₪ 21,875	₪ 2,034,382	17	93	25/6/2013
₪ 19,646	₪ 1,925,306	18	98	12/3/2013
₪ 20,532	₪ 2,217,470	18	108	14/3/2013
₪ 20,205	₪ 2,161,897	18	107	14/3/2013
₪ 20,512	₪ 1,661,466	18	81	18/3/2013
₪ 20,355	₪ 2,015,100	19	99	19/3/2013
₪ 20,056	₪ 2,105,921	19	105	24/3/2013
₪ 21,936	₪ 2,369,089	19	108	18/6/2013
₪ 19,802	₪ 1,940,570	20	98	3/4/2013
₪ 20,432	₪ 2,022,732	20	99	8/4/2013
₪ 20,673	₪ 2,232,735	20	108	11/4/2013
₪ 20,129	₪ 2,113,553	20	105	25/4/2013
₪ 20,509	₪ 2,030,363	21	99	17/3/2013
₪ 20,744	₪ 2,240,365	21	108	24/3/2013
₪ 19,880	₪ 1,948,201	21	98	3/4/2013
₪ 20,663	₪ 2,045,626	23	99	8/5/2013
₪ 20,347	₪ 2,136,448	23	105	8/5/2013

ממוצע שווי מ"ר בנוי 19,641 ₪. שווי זה משקף קומה ממוצעת 11. בניכוי מע"מ (1.17), יזמות (1.2) ועלות בניה של 5,800 ₪/מ"ר[4], מתקבל שווי קרקע למר"מ של 8,200 ₪ בקומה 11.

יש לבצע התאמה לקומה רלבנטית. בניתוח השווי לקומה בהתייחס למרכיב הקרקע, מתקבל שינוי ממוצע של 1.26% לקומה.

ב) <u>הקלה בגובה חדרים על הגג</u>

שמאית המשיבה טוענת כי הגבהת הבניה בחדרים על הגג מ- 3 מ' ל- 3.15 מ' מהווה שיפור תכנון לבניית דירות בגובה הגבוה מהמקובל. השבחה בגין הקלה זו מתבטאת בתוספת שווי לשטחים קיימים. הובא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 3% לשטחים בקומה 10 (חדרים על הגג). בקביעת תוספת השווי הובאה בחשבון שוליות והפחתה בגין עלות עודפת להגבהת הקומות.

השמאית אינה מפרטת על בסיס מה קבעה שיעור זה.

[4]

ישירות	מרפסת	מחסן	חניון
	12	6	35
₪ 4,050	₪ 1,150	₪ 1,450	₪ 2,100
₪ 1,013	₪ 13,800	₪ 8,700	₪ 73,500
₪ 5,063			
1.15	עקיפות		
₪ 5,800			

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי העוררת טוען כי להערכתו אין השבחה בהגבהה בגובה 15 ס"מ מ- 3 מ' ל- 3.15 מ'.

הכרעה

טענות הצדדים בעניין זה אינן נתמכות בראיות כלשהן[5].

נושא זה של הגבהת גובה פנים של דירה עלה במספר שומות מכריעות, למשל –

- בשומת א.ברמן בגוו"ח 6867/12 בחולון, נדונה, בין היתר, השבחה כתוצאה מהקלה בגובה קומות 21-25 מ- 3 מ' ל- 3.35 מ'. השמאי המכריע מעריך ההשבחה ב- 2.1%.
- בשומת א.אריאל בגוו"ח 6867/22 בחולון נדונה השבחה כתוצאה מהקלה בגובה קומות פנטהאוז מ- 3 מ' ל- 3.5 מ'. שם הוערכה ההשבחה על בסיס 1/3 משיעור תוספת הגובה (ובמקרה זה – 5.5%).
- בשומה נ.סירקיס בגוו"ח 6873/7 בחולון (ח/370) נדונה, בין היתר, ההשבחה בגין הקלה להגבהת דירת גג מ- 3 מ' ל- 4 מ'. בפני השמאית המכריעה הוצגה עסקת המכר של דירת הגג שגובהה 4 מ'. השמאית בדקה מחיר זה בהשוואה לנתוני מכר דירות גג בגובה טיפוסי, ובהביאה בחשבון עלויות בניה נוספות בגין ההגבהה, הגיעה למסקנה של השבחה של 600 ₪/מ"ר נכון 1/4/2014. שווי מ"ר בנוי בדירות גג בגובה טיפוסי – 17,465 ₪.

מאחר ולא אותרו על ידי עסקות מכר של דירות בגבהים שונים שמהן ניתן להגיע למסקנה בעניין שבנדון, אתבסס על שיעור תוספת השווי על פי הנתונים המפורטים בהכרעתה של נ.סירקיס.

בניתוח שווי קרקע למר"מ בדירת גג בגובה טיפוסי כמפורט בשומה ובהביאה בחשבון עלויות בניה נוספות הנובעות מההגבהה, מתקבלת התוצאה של השבחה בשיעור של כ- 10% משווי קרקע/מר"מ[6] בהגבהה של 1 מ'. בחלוקה ליניארית[7] מתקבל 1% לכל 10 ס"מ.

מדובר בהגבהה של כ- 15 ס"מ ולפיכך יש להביא בחשבון תוספת של 1.5%.

שטח ההגבהה	167.09
שיעור ההשבחה	1.50%
שווי קרקע למר"מ ממוצע קומה 10	₪ 8,100
השבחה	₪ 20,301
היטל השבחה	**₪ 10,151**

ג) <u>הקלה להבלטת מרפסות</u>

אין מחלוקת באשר לשטח המרפסות החורג מקו בנין – 86.57 מ"ר ובאשר למקדם השווי – 0.4.

שמאית המשיבה טוענת כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת המרפסות הפתוחות.

שמאי העוררת מביא בחשבון אף מקדם הקלה לזכויות מוקנות – 0.3.

[5] יוער כי קיים קושי באיתור ראיות לעניין זה.
[6] בשומת סירקיס - שווי מ"ר בנוי בדירת גג טיפוסית- 17,465 ₪. בניתוח נתון זה מתקבל שווי קרקע למר"מ של 6,000 ₪. השבחה של 600 ₪/מ"ר מהווה 10%.
[7] הנחה זהירה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

המרפסות החורגות מקו הבנין הינן המרפסות הדרומיות המהוות המשך לחדר המגורים. ניתך היה לצמצם שטח המרפסות הצמודות לחדר המגורים לשטח האפשרי במסגרת קווי הבנין ולנצל יתרתו כשטח מרפסת לאחד החדרים ללא חריגה מקווי הבנין. בהשוואה למצב זה, ריכוז שטח המרפסות כמרפסת לחדר המגורים מהווה שיפור תכנוני. מקובל עלי המקדם שהובא בחשבון ע"י שמאי העוררת – 0.3.

תחשיב ההשבחה:

שטח ההבלטה	86.57
מקדם שווי	0.4
מקדם שיפור תכנוני	0.3
שווי קרקע/מר"א ממוצע[8]	₪ 7,650
השבחה	₪ 79,471
היטל השבחה	**₪ 39,736**

סה"כ היטל ההשבחה בגין אישור ההקלות – **49,886 ₪**.

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית וההקלות הינם:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
ג/1	4/9/2007	₪ 200,412
הקלות	20/3/2013	₪ 49,886

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[8] קומה ממוצעת 5.5

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il