א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
ג.א.ר.א.ת אינטרנשיונל בע"מ	הועדה המקומית חולון
שמאי מקרקעין - **אופיר ליברמן**	שמאי מקרקעין - **אלכס האוזר**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 76 בגוש 7168
<u>רחוב סוקולוב 79, חולון</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharieL.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 15.5.2017, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע בגין בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

זיהוי הנכס

גוש:	7168
חלקה:	76
כתובת:	רחוב סוקולוב 79, חולון
שטח רשום:	1,093 מ"ר
סוג הנכס:	קרקע ועליה מבנה מסחרי המיועד להריסה ובמקומו ייבנה בית מגורים מעל קומת מסחר

מהלך הדיון

מועד:	8.8.2017
משתתפים:	אופיר ליברמן, אלכס האוזר, כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	7.6.2017
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- שומת השמאי אופיר ליברמן מיום 29.5.2017
- החלטת ועדה מקומית לאישור הבקשה וההקלות מישיבה מיום 17.5.2016
- נסח מיום 22.5.2017
- חוות דעת אינג' טוביה דגן לענין השפעת גובה קומה על שווי דירות מיום 26.5.2017
- חוות דעת אדריכל יהודה מיבלום לענין תקן חניה וגובה קומות מיום 28.5.2017
- התייחסות השמאי אופיר ליברמן לשווי קרקע למ"ר מבונה מיום 9.8.2017
- תגובת השמאי אופיר ליברמן להתייחסות שמאי המשיבה לפרוטוקול מיום 27.8.2017

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי אלכס האוזר מיום 26.1.2017
- תגובת השמאי אלכס האוזר מיום 5.6.2017
- תגובת השמאי אלכס האוזר לפרוטוקול הדיון מיום 23.8.2017

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharieL.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במרכז חולון, בשכונת "אגרובנק", בפינת הרחובות סוקולוב וחנקין, בפינה הצפון מזרחית של "כיכר השלושה" (כיכר סוקולוב חנקין). הסביבה הקרובה הינה אזור מעורב של מגורים ומסחר. הרחובות סוקולוב וחנקין מהווים צירי תנועה ראשיים בעיר. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

2. הנכס

קרקע ועליה מבנה מסחרי המיועד להריסה ובמקומו ייבנה בית מגורים מעל קומת מסחר.

<u>הקרקע</u>
הקרקע מהווה את חלקה 76 בגוש 7168 ששטחה הרשום הינו **1,093 מ"ר**.

<u>המבנה</u>
על החלקה הנדונה ניצב מבנה מסחרי חד קומתי ותיק המכיל 11 חנויות בשטח כולל של **273.2 מ"ר**.
בחזית המבנה שצורתו האות ר', קיימת רחבה מרוצפת הפונה לרחוב סוקולוב. בעורף החלקה ישנה חצר המשמשת כחניה.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22.5.2017, הנכס הנדון רשום בבעלות אי.בם יזמות ובניה בע"מ, בשלמות.
קיימת הערת אזהרה מיום 24.8.2014 על שם ג.א.ר.א.ת אינטרנשיונל (1994) בע"מ, על הנכס בשלמות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharieL.com

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

מצב תכנוני

מצב קודם[1]

תיקון מספר 2 לתוכנית ח/1

תוכנית זו אושרה למתן תוקף ביום **6.1.1966** בילקוט פרסומים 1252.
יעוד החלקה על פי תוכניות קודמות הינו אזור מגורים ד' + חזית חנויות.
על פי תוכנית זו באזור חזית חנויות, תקנות הבניה ורשימת התכליות לגבי הקומות העליונות הן כמו באזור בו נמצאת חזית החנויות.

באזור מגורים ד'

- מותר יהיה לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח בנוי יכול להגיע ל- 33% בכל קומה משטח המגרש
- שטח המרפסות בקומה לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר
- מרתפים מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך
- גובה קומת מגורים הינו 3 מ'

קווי בניה ומרפסות:
חזית - 5 מ' או כפי שנקבע בתוכנית מפורטת
צד - 3 מ'
אחורי - 5 מ'
אסור להבליט מרפסות מעבר לקווי בניה צדדיים.
מותר להבליט מרפסות בקווי בניה בחזית - 1.2 מ' מקו הבנין, ומאחור - 1.0 מ'.

באזור חזית חנויות

- יורשו מרתפים מתחת לחנויות ויחוברו עם חדרי מדרגות פנימיים או מעלית בין החנות והמרתף, בתנאי שתהיה מהם יציאה נוספת לשעת חירום. המרתף ישמש לאחסנת סחורות של החנות בלבד
- שטח המרתף יוכל לשמש לחנית כלי רכב
- שטח המרתפים לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה

הערה
גובה קומת החנות מצוין ביעוד "אזור מסחרי" כדלקמן:
לא יפחת מ- 3.2 מ' בנקודה הנמוכה ולא יעלה על 3.6 מ' בנקודה הגבוהה.
ביעוד "אזור מסחרי" גובה הבנין יהיה 3 קומות מעל קומת חנויות.

[1] צוינה התוכנית הרלוונטית בלבד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

מצב חדש

בקשה להיתר בניה

בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 הכוללת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית + הקמת 2 קומת נוספות מתוקף תמ"א 38 + דירות גג + מרפסות פתוחות + מרתפי חניה, סה"כ 46 יח"ד, בשטח עיקרי של 3,450.51 מ"ר + שטחי שירות בשטח של 3,681.12 מ"ר.
כמו כן מבוקשות ההקלות הבאות:

1. הקלה של 30% במספר יח"ד ובניית 28 יח"ד במקום 22
2. תוספת קומה ובנית 4 קומות במקום ה- 3 המותרות
3. גובה קומת קרקע 5.12 מ' במקום 3.6 מ'
4. גובה קומה טיפוסית 3.06 מ' במקום 3.0 מ'
5. 40% הקלה בקו בנין קדמי עבור מרפסות לכיוון רחוב חנקין
6. שטח 34 יח"ד 57 - 72 מ"ר במקום 72 מ"ר
7. בניית 3 קומות מרתף במקום 2
8. גובה קומת מרתף עליונה 4.5 מ' במקום 3.5 מ'

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

אישור הקלות: 17.5.2016

הסכמות

מקובל על שמאי הצדדים שההקלות המיוחסות לשטח יח"ד קטנה מ- 72 מ"ר (הקלה 6), תוספת קומת מרתף (הקלה 7) וגובה קומת מרתף עליונה (הקלה 8), אינן משביחות.
הסכמתם מקובלת עלי מאחר והקלות אלה אינן גורמות לעליה בשווים של המקרקעין.

השבחה בגין הקלות

עמדת שמאי המבקשת

1.תוספת קומה

בסעיף 3 לתיקון 2 נקבע כי באזור מגורים ד' מותר לבנות 4 קומות מגורים מעל קומה מפולשת. לא מן הנמנע שניתן לפרש זאת כי בקומת הקרקע מותר לבנות שטח למסחר. למען הזהירות מקובל מקדם ההשבחה שנקבע על ידי שמאי המשיבה בשיעור של 5% וכן תחשיבו.
תחשיב ההשבחה:

476.81 מ"ר בקומה x 0.05 מקדם x 6,000 ₪ 143,043 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharieL.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

2.<u>תוספת יח"ד</u>
מקובלת צורת התחשיב של שמאי המשיבה אולם מקדם ההשבחה הינו 0.1 וזאת בהתחשב בגורמים הבאים:

- בכל קומה קיימות 6 יח"ד ולכן הדירות שנוספו הינן "כלואות" ושווין נמוך יותר
- תוספת יח"ד מחייבת תוספת חדרים רטובים שעלותם 20,000 ₪ ליח"ד[2]
- תוספת מקומות חניה במרתף הינה כ- 175,000 ₪ (2 מקומות חניה x 35 מ"ר x 2,500 ₪)

תחשיב ההשבחה:		
שטח בקומות	476.81 מ"ר בקומה x 4 קומות	1,907.24 מ"ר
מספר יח"ד		<u>24</u>
שטח יח"ד		79.46 מ"ר
שטח תוספת 2 יח"ד	79.46 מ"ר x 2 יח"ד	158.94 מ"ר
מקדם תוספת יח"ד		0.1
שווי מ"ר מבונה		<u>6,000 ₪</u>
סה"כ		95,339 ₪

3.<u>תוספת גובה בקומת קרקע</u> (מסחר):
תוספת הגובה אינה יוצרת השבחה מהסיבות הבאות:

- בתוכנית ח/1 סווג הנכס ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית והפרשנות לענין זה היא כי בבנין שגובהו 14.5 מ' ניתן לבנות קומת עמודים / קרקע בגובה עד 5.5 מ' וגובה הקומות 3 מ' x 3 קומות.
- גם תוכנית ח/100 מחזקת את המסקנה שמהאמור בה לגבי מגרש א' ניתן ללמוד גזירה שווה לגבי מגרש ב' (נשוא השומה) אשר כולל ק"ק מסחרית.
- בסיור ברחוב סוקולוב באזור הנכס עולה כי בכל הבניינים הישנים ברחוב קיימת קומת קרקע מסחרית שגובהה כ- 5 מ' ובחלק מהקומות אף נבנתה קומת גלריה. גם המבנה המסחרי הניצב בחלקה נשוא השומה הינו בגובה של כ- 4.5 מ'.
- הוצג מכתב הבהרה של אדריכל הפרויקט מיום 28.5.2017 כמצוטט להלן: *"...במקרה שלנו, מאחר וקומות הדירות שונות מהקומה המסחרית, יש צורך קונסטרוקטיבי לתכנן קורות בגובה 60 ס"מ מתחת לתקרה ומתחתן מעברי צנרת בגובה 30 ס"מ, דבר המשאיר בידינו גובה קומה פנימי של 3.75 מ' בלבד".*

לחילופין, ככל שיקבע השמאי המכריע כי נוצרה השבחה, הרי שעל פי שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן (גו"ח 6620/45 רחוב מיכאל נאמן 4, תל אביב), נקבע מקדם של 3% לתוספת הגובה. כל הגבהה מעבר לכך הינה שולית ואין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

[2] ראו שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג בגו"ח 6883/17, רחוב גלבוע אמיר 1, תל אביב.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

4.<u>תוספת גובה בקומות</u>

תוספת הגובה אינה יוצרת השבחה מהסיבות הבאות:

- במקרה הנדון מדובר בתוספת של 6 ס"מ בלבד (מ- 3.0 מ' ל 3.06 מ').
- בבנין נשוא השומה נבנו תקרות עבות מהעובי הסטנדרטי ותוספת הגובה לנטו גובה פנימי של הדירה הינו כ- 1 ס"מ.
- הוצג מכתב הבהרה של אדריכל הפרויקט מיום 28.5.2017 כמצוטט להלן: *"גובה קומה נקבע ל- 3.06 מ' במקום 3.00 מ' מ- 2 סיבות עיקריות:*
  א. התקרות בבנין זה עבות מהרגיל במספר ס"מ וזאת בכדי להימנע מהצורך בעמודים בתוך חלל הדירה. לאור זאת, אנו מגדילים את גובה הקומה במספר ס"מ, כדי שלא לפגוע בגובה הפנימי של הדירות
  ב. בין כל 2 קומות אנו מתכננים 18 מדרגות, בדרך כלל בשני מהלכים עם ישורת (פודסט) ביניים ביניהם. מידה נוחה מאוד לרום מדרגה היא 17 ס"מ. וכך אנו מקבלים 17 x 18 = 306 ס"מ".

- הוצגה חוות דעת של מהנדס ושמאי מקרקעין טוביה דגן מיום 26.5.2017 לפיה *"ההקלה של 6 ס"מ איננה קיימת בפועל ובניה לפי הנורמה אינה יכולה להוות הקלה הגוררת השבחה".*

לחילופין, ככל שסבור השמאי המכריע שיש להוסיף מקדם השבחה, זה יהיה בשיעור של 0.25% על פי שומה מייעצת של השמאי המכריע יצחק ברמן (גו"ח 6620/45 רחוב מיכאל נאמן 4, תל אביב).

5.<u>הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב חנקין</u>

תוספת המרפסות הינה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) (תיקון), התשס"ח - 2008. בתוכנית ח/2/1 נקבע בין היתר כי ניתן להבליט מרפסות בקו חזית הבנין ב- 1.2 מ'.
לפיכך ההשבחה תחושב רק מהשטח החורג מעבר להבלטה זו[3].

תחשיב ההשבחה:

שטח המרפסות החורג מעבר ל 1.2 מ'	15.43 מ"ר + 5.55 מ"ר	126.0 מ"ר
מקדם שווי למרפסת		0.4
מקדם השבחה		0.1
שווי למ"ר מבונה		<u>6,000 ₪</u>
סה"כ		30,240 ₪
סה"כ השבחה להקלות		268,622 ₪

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי המשיבה בסך 6,000 ₪ מקובלים.
בתגובה לעמדת שמאי המשיבה שיש לעדכן את שווי הקרקע לערכים גבוהים יותר כפי שנקבע בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 7168/159, רחוב אריה שנקר 39), השמאי ציין שלדעתו ערכי השווי נותרו במועד הקובע לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

[3] השמאי מפנה לשומה מכרעת של השמאי עטאף עאלם גו"ח 7168/144, רחוב אז"ר 3 חולון ושומה מכרעת של השמאי תמיר שדה, גו"ח 7168/122, רחוב פרוג 6 חולון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

עמדת שמאי המשיבה
חושבה השבחה עבור הסעיפים הבאים:

1.<u>תוספת קומה</u>
במצב הקודם באזור מגורים ד' עם חזית מסחרית ניתן לבנות 3 קומות מגורים מעל חזית מסחרית ואין מקום לפרשנות אחרת.
תחשיב ההשבחה:

476.81 מ"ר בקומה x 0.05 מקדם x ₪ 6,000	143,043 ₪

2.<u>תוספת יח"ד</u>
החלטת הועדה אישרה בניית 24 יח"ד בקומות התב"ע במקום 22 יח"ד, דהיינו 2 יח"ד בלבד לבנין בכללותו. אין מקום לקבל את קביעת שמאי המבקשת כי מקדם תוספת יח"ד הינו 0.1 בשל היותן יח"ד "כלואות" שכן לא ניתן להצביע על אלו 2 יח"ד נוספו מתוך 24 יח"ד בבנין וכי הבינוי הקיים בא לידי ביטוי בשווי למ"ר מבונה ואין להביאו בחשבון פעם נוספת. בנוסף, תוספת ממ"דים ומטבחים מאפיינת כל דירת מגורים ואינה מהווה הוצאה עודפת.
תחשיב ההשבחה:

שטח בקומות	476.81 מ"ר בקומה x 4 קומות	1,907.24 מ"ר
מספר יח"ד		<u>24</u>
שטח יח"ד		79.46 מ"ר
שטח תוספת 2 יח"ד	79.46 מ"ר x 2 יח"ד	158.94 מ"ר
מקדם תוספת יח"ד		0.2
שווי מ"ר מבונה		<u>6,000 ₪</u>
סה"כ		190,728 ₪

3.<u>תוספת גובה בקומת קרקע</u> (מסחר)
גובה קומת המסחר נקבע בתיקון 2 והינו 3.6 מ' והגובה המבוקש הינו 5.1 מ'. לאור מכתבו של אדריכל הפרויקט הובא בחשבון שמתוך תוספת הגובה, 60 ס"מ הינם עבור קורות קונסטרוקטיביות ולכן שטח זה יחושב כשטח שירות במקדם 0.5.
הוצג תחשיב מתוקן כדלהלן:

גובה קומת מסחר עיקרי	(4.2 מ' - 3.6 מ') x 0.1%	6.0%
גובה קומת מסחר שירות	(5.1 מ' - 4.2 מ') x 0.5 x 0.1%	<u>4.5%</u>
סה"כ		10.5%
השבחה אקווי	365.29 מ"ר x 10.5%	38.35 מ"ר
שווי למ"ר מבונה מסחר	6,000 ₪ x 2.0 מקדם מסחר	<u>12,000 ₪</u>
סה"כ		460,265 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

4.<u>תוספת גובה בקומות</u>

גובה קומה	(3.06 מ' - 3.00 מ') x 0.2%	1.2%
השבחה אקווי	2,860.86 מ"ר x 1.2%	34.33 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		<u>6,000 ₪</u>
סה"כ		205,982 מ"ר

5.<u>הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב חנקין</u>

חושבה הקלה רק על שטח מרפסות החורג מקווי בנין. ההשבחה חושבה בשווי מלא[4].

שטח מרפסות	(17.8 מ"ר + 6.0 מ"ר) x 6 קומות	142.8 מ"ר
מקדם מרפסות		0.5
שווי למ"ר מבונה		<u>6,000 ₪</u>
סה"כ		428,400 ₪

סה"כ השבחה: 1,428,418 ₪

<u>ערכי שווי</u>

הוצגו העסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח (מ"ר)	שטח אקווי (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה
22.12.11	7166/180	צ'לנוב 9	2,850,000 ₪[5]	232	450[6]	6,333 ₪
28.11.11	7166/180	מונטפיורי 47	3,040,000 ₪	241	466[7]	6,524 ₪
14.4.11	7168/144	אז"ר 3	600,000 ₪		94	6,380 ₪
13.6.11	7167/88	ז'בוטינסקי 23	3,850,000 ₪		640	6,015 ₪
7.7.10	7168/122	פרוג 6	18,333,000 ₪		3,088	5,937 ₪
2.7.14	300/ח	התמר	37,000,000 ₪		מכרז להקמת בנין בן 12 קומות ו- 45 דירות	820,000 שווי קרקע ליח"ד

לאור הנתונים שלעיל, בהתאמה לדירות בשטח של 73.6 מ"ר עיקרי ובהתאמה למועד הקובע 6.1.2015, נקבע שווי מ"ר הקרקע לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה.
השמאי ציין שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 7168/159, רחוב אריה שנקר 39) בה נקבע כי שווי הקרקע הינו 8,000 ₪ - 9,000 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2016 והוסיף כי לדעתו יש לעדכן את שווי הקרקע.

[4] בהתאם לעמדת היועמ"ש של הועדה המקומית.
[5] כולל היטל השבחה 150,000 ₪.
[6] 232 מ"ר x 0.33 x 1.3 x 4 קומות + 40 מ"ר גג x 1.3 = 450 מ"ר אקווי.
[7] 241 מ"ר x 0.33 x 1.3 x 4 קומות + 40 מ"ר גג x 1.3 = 466 מ"ר אקווי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

הכרעה

1.<u>תוספת קומה</u>
שני הצדדים מסכימים שההשבחה המיוחסת לתוספת קומה אחת מעל המותר על פי התוכניות התקפות על תיקוניהן הינה בשיעור של 5% משטח הקומה. הסכמתם מקובלת עלי ועל כן תחשיב ההשבחה הינו כדלהלן:

476.81 מ"ר בקומה טיפוסית x 0.05 מקדם השבחה **23.84 מ"ר אקווי**

בשולי הדברים אציין כי במהלך הדיון ואחריו עוררתי את השאלה לגבי הפרשנות של מספר הקומות המותר באזור מגורים ד' שלו חזית מסחרית. בשומתי המכרעת מיום 27.6.2012 שנערכה לחלקה הנדונה בגין מימוש מלא בדרך של מכר, סברתי כי מספר הקומות המותר הינו 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר. יוער כי סוגיית מספר הקומות בשומה המכרעת דאז לא היתה רלבנטית ועל כן לא באה לידי ביטוי בתחשיבי ההשבחה לתוכניות הרלבנטיות. בבירורים שערכתי בועדה המקומית חולון הוסבר לי שבאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית, מספר הקומות הכולל הינו 4, מתוכן קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מגורים. קומת העמודים הינה חלקית ולא היתה בכוונת התוכניות הקודמות על תיקוניהן להוסיף קומת מגורים כפי שסברתי בשומתי המכרעת אז. עם קבלת ההסברים אני מקבל את עמדת הועדה המקומית לגבי מספר הקומות המותר ומכאן גם את מקור ההקלה לתוספת הקומה האחת בהיתר המבוקש הנדון.

2.<u>תוספת יח"ד</u>
ההשבחה תחושב כהסבת שטחים שוליים שהיו בשטח הדירות במצב הקודם לשטח גרעיני במצב החדש.
שטח יח"ד במצב הקודם: 1,907.24 מ"ר / 22 יח"ד = 86.70 מ"ר.
שוליות לשטח יח"ד מעל 80 מ"ר תחושב במקדם של 0.85.
שווי אקווי של יח"ד הינו: 80 מ"ר x 1.0 + 6.7 מ"ר x 0.85 85.7 מ"ר אקווי
שווי יח"ד מצב חדש: 79.46 מ"ר (1,907.24 מ"ר / 24) x 1.0 79.46 מ"ר אקווי

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם	85.7 מ"ר x 22 יח"ד	1,885.40 מ"ר
שווי מצב חדש	79.46 מ"ר x 24 יח"ד	<u>1,907.04 מ"ר</u>
השבחה אקווי		**21.64 מ"ר אקווי**

בשולי הדברים אציין שלפי המצב התכנוני הקיים ניתן לבנות 3 קומות מגורים שבכל קומה 6 יח"ד ועל כן מתקבל שסה"כ מספר יח"ד הינו 18. יחד עם זאת מאחר וההקלה מיוחסת למספר יח"ד של 22, תחשיב ההשבחה להקלה זו מיוחס בהתאם.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

3.<u>תוספת גובה בקומת קרקע</u> (מסחר)
יעוד הקרקע הנדונה הינו מגורים ד' + חזית חנויות לצד רחוב סוקולוב, ללא ציון גובה החנות. גובה קומת החנויות נקבע בתיקון 2 ביעוד "אזור מסחרי" והינו בין 3.2 מ' ל- 3.6 מ'. מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי ניתן לייחס את הגובה הנ"ל גם לגובה החנויות ביעוד "חזית חנויות". היות וגובה קומת החנויות בבקשה הנדונה הינו 5.1 מ', תחושב ההשבחה בגין ההפרש בהיקף של 1.5 מ' (5.1 מ' - 3.6 מ'). מההפרש הנ"ל יחושבו הקורות הקונסטרוקטיביות שמתחת לתקרה בגובה של 60 ס"מ כפי שחישב שמאי המשיבה על סמך מכתב של אדריכל שערך את הבקשה להיתר מיום 28.5.2017[8]. לשטחי השירות הותאם מקדם 0.4.

תחשיב השבחה:
גובה קומת מסחר <u>כעיקרי</u> מ- 3.60 מ' ל- 4.50 מ':

שטח אקווי קומת מסחר מבוקש	366.89 מ"ר x 1.0 עיקרי	366.89 מ"ר אקווי'
אחוז שינוי בגובה מבוקש	4.5 מ'/3.6 מ'	25%
תרומת השינוי המיוחס לגובה		0.33
ההשבחה תחושב בגין	366.89 מ"ר אקווי x 25% x 0.33	**30.3 מ"ר**

גובה קומת מסחר <u>כשירות</u> מ- 4.50 מ' ל- 5.10 מ':

שטח אקווי קומת מסחר מבוקש	366.89 מ"ר x 0.4 שירות	146.75 מ"ר אקווי'
אחוז שינוי בגובה מבוקש	5.1 מ'/4.5 מ'	13.3%
תרומת השינוי המיוחס לגובה		0.33
ההשבחה תחושב בגין	146.75 מ"ר אקווי x 13.3% x 0.33	**6.4 מ"ר**

סה"כ **36.7 מ"ר**

4.<u>תוספת גובה בקומות</u>
שמאי המבקשת סבור שתוספת הגובה אינה משביחה וזאת בהסתמך על חוות דעת של מהנדס ושמאי מקרקעין טוביה דגן הקובעת שבניה בגובה 3.06 מ' הינה כיום הבניה המקובלת ועל כן אין השבחה. עוד מציין שמאי המבקשת את מכתבו של אדריכל הפרויקט שבו מפורטות הסיבות שבדינן נדרשה ההקלה בגובה שמהותה בשיפור הבינוי.
מכתבו של אדריכל התוכנית מוכיח עד כמה תורמת תוספת הגובה לשיפור התכנוני של המבנה שבאמצעותו ניתן לחסוך עמודים בתוך הדירות ולתכנן מהלך מדרגות מרווח. המכתב רק מחזק את קביעתי שלתוספת הגובה יש תרומה. העובדה שכיום הבניה הרווחת הינה בגובה של 3.06 מ' כפי שנטען בחוות הדעת, אינה סותרת את העובדה שמדובר בשיפור שבגינו חלה השבחה.
מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה שתוספת גובה קומת המגורים תורמת לתחושת הרווחה ולמראה יוקרתי וכן לשיפור התכנון. על כן גובה ההשבחה הינו פונקציה של מספר הס"מ שהוספו ביחס לגובה הקודם, כמפורט להלן:

[8] האדריכל ציין גם שמתחת לקורות הקונסטרוקטיביות תעבור צנרת בגובה של 30 ס"מ. גובה זה יחושב כעיקרי בהיותו חלק אינטגרלי מסה"כ הגובה המבוקש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

גובה קומה מ- 3.00 מ' ל- 3.06 מ':		
שטח אקווי קומת מגורים מבוקש	476.81 מ"ר x 6 קומות x 1.0 עיקרי	2,860.86 מ"ר אקווי'
אחוז שינוי בגובה מבוקש	3.06 מ'/3.00 מ'	2%
תרומת השינוי המיוחס לגובה		0.33
ההשבחה תחושב בגין	2,860.86 מ"ר אקווי x 2% x 0.33	**18.9 מ"ר**

5.<u>הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב חנקין</u>
שמאי המשיבה קובע את ההשבחה לפי מקדם 1.0 מאחר ולדעתו ההשבחה מקנה זכויות בניה שלא היו לפני כן. השמאי מסביר את עמדתו בזו הלשון: *"חישוב ההקלה לזכויות מוקנות על פי התב"ע נובע בגין השיפור שחל בניצולן. לא זה המצב בגין אישור מרפסות, בהקלה. המרפסות אינן מוקנות בתב"ע ונובעות מתקנות התכנון והבניה. דהיינו הן לא נמצאות ב"פול" של זכויות הבניה ולא שולם בגינן היטל השבחה".* עמדתו של שמאי המשיבה אינה עומדת במהותה של ההקלה שאושרה שזו לשונה: *"40% הקלה בקו בנין קידמי עבור מרפסות לכיוון רחוב חנקין"*. מכאן שמהותה של ההקלה אינה בהקניית זכויות בניה נוספות אלא באפשרות מימושן בחריגה מקו הבנין. הקלה זו מהווה אומנם הטבה אך אין בה הקניית זכויות. ההטבה תחושב לפי המקדם שקבע שמאי המבקשת לפי מקדם 0.1 - מקדם המקובל לשיפור תכנוני של זכויות בניה קיימות.

תיקון 2 קובע כי מותר להבליט מרפסות בקו בנין קדמי 1.2 מ' מקו הבנין שהינו 5.0 מ'. על פי מדידה גרפית שערכתי שטח המרפסות הבולט מקו הבנין לרחוב חנקין הינו 124.5 מ"ר (בכל הקומות).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

124.5 מ"ר x 0.5 מקדם מרפסת x 0.1 מקדם השבחה	**6.22 מ"ר**

סיכום - סה"כ השבחה אקווי:

ביעוד מסחר	**36.7 מ"ר**
ביעוד מגורים	**70.6 מ"ר**

<u>ערכי שווי</u>
מגורים:
שמאי הצדדים קבעו בשומותיהם שווי קרקע לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה על בסיס מסד נתונים של עסקאות השוואה לשנים 2010 - 2011 ועל כן אינם רלוונטיים למועד הקובע[9].

טוען שמאי המשיבה שיש לעדכן את ערכי שווי הקרקע למועד הקובע וזאת בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 7168/159, רחוב אריה שנקר 39) שקבעה כי שווי הקרקע הינו 8,000 ₪ - 9,000 ₪ למ"ר מבונה (לתאריך 17.5.2016). בשומה המכרעת מוצגות עסקאות השוואה מהנכס נשוא השומה (לדירות שנבנו בשנות ה- 80), על פיהן השמאית המכריעה קבעה את ערכי השווי כדלהלן:

[9] שמאי המשיבה הציג גם נתוני מכרז רמ"י מיום 2.7.2014, במתחם תוכנית ח/300, לפיו שווי הקרקע הינו 820,000 ₪ ליח"ד אך יחד עם זאת השמאי לא הציג את ניתוח העסקה. סבורני שעסקאות ההשוואה במתחם ח/300 המהווה שכונת מגורים חדשה ובסטנדרטי בניה מודרנית אינן ברות השוואה לעסקאות במרכז העיר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר מבונה
דירות בשטח 70 מ"ר - 80 מ"ר	17,000 ₪	9,000 ₪
דירות בשטח 90 מ"ר	15,000 ₪	8,000 ₪
דירות 120 מ"ר	14,000 ₪	6,000 ₪

שמאי המבקשת בחן את השומה המכרעת של השמאית נורית ג'רבי אך סבור שערכי השווי הקרקע למועד הקובע הינם 6,000 ₪ למ"ר כפי שקבע בשומתו וכפי שקבע שמאי המשיבה.

איתרתי עסקאות מנתוני מס שבח לדירות חדשות בגוש 7168 חלקות 183-184 (רחוב חנקין)[10], כמפורט להלן:

תאריך	חלקה	שטח נטו (מ"ר)	שטח ברוטו 1.15 (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר בנוי	בהפחתת מע"מ 17%	בהפחתת יזמות 18%	שווי למ"ר מבונה *עלות בניה 6,000 ₪ למ"ר
4.4.16	184	70	80.5	1,530,000 ₪	19,006 ₪	16,245 ₪	13,767 ₪	7,767 ₪
10.4.16	183	71	81.7	1,440,000 ₪	17,636 ₪	15,074 ₪	12,774 ₪	6,774 ₪
11.4.16	184	68	78.2	1,369,999 ₪	17,519 ₪	14,974 ₪	12,690 ₪	6,690 ₪
13.4.16	184	68	78.2	1,380,000 ₪	17,647 ₪	15,083 ₪	12,782 ₪	6,782 ₪
13.4.16	183	77	88.6	1,460,000 ₪	16,488 ₪	14,092 ₪	11,943 ₪	5,943 ₪
19.4.16	184	68	78.2	1,400,000 ₪	17,903 ₪	15,302 ₪	12,967 ₪	6,967 ₪
20.4.16	183	71	81.7	1,420,000 ₪	17,391 ₪	14,864 ₪	12,597 ₪	6,597 ₪
20.4.16	184	68	78.2	1,430,000 ₪	18,286 ₪	15,629 ₪	13,245 ₪	7,245 ₪
20.4.16	184	76	87.4	1,480,000 ₪	16,934 ₪	14,473 ₪	12,265 ₪	6,265 ₪
2.5.16	184	68	78.2	1,349,998 ₪	17,263 ₪	14,755 ₪	12,504 ₪	6,504 ₪
3.5.16	184	76	87.4	1,514,998 ₪	17,334 ₪	14,815 ₪	12,555 ₪	6,555 ₪
3.5.16	194	76	87.4	1,524,999 ₪	17,449 ₪	14,913 ₪	12,638 ₪	6,638 ₪
4.5.16	183	71	81.7	1,379,999 ₪	16,901 ₪	14,446 ₪	12,242 ₪	6,242 ₪
3.5.16	184	76	87.4	1,489,998 ₪	17,048 ₪	14,571 ₪	12,348 ₪	6,348 ₪
4.5.16	183	77	88.6	1,440,000 ₪	16,262 ₪	13,899 ₪	11,779 ₪	5,779 ₪
5.5.16	183	71	81.7	1,440,000 ₪	17,636 ₪	15,074 ₪	12,774 ₪	6,774 ₪
15.5.16	184	76	87.4	1,440,000 ₪	16,476 ₪	14,082 ₪	11,934 ₪	5,934 ₪
15.5.16	183	71	81.7	1,460,000 ₪	17,881 ₪	15,283 ₪	12,952 ₪	6,952 ₪
18.5.16	183	71	81.7	1,479,999 ₪	18,126 ₪	15,492 ₪	13,129 ₪	7,129 ₪
ממוצע			**82.9**		**17,431 ₪**			**6,626 ₪**
בהתאמה למורכבות הפרויקט (במעוגל)							**1.1**	**7,300 ₪**

*עלות בניה הינה על פי מחירון דקל מרץ 2016: 4,170 ₪ x 1.25 תקורה x 1.15 יחס ברוטו/נטו.

מתקבל ששווי הקרקע בנכס הנדון בהתאמה לדירות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית (0.9)[11] הינו **6,570 ₪ למ"ר מבונה.**

[10] מדובר בפרויקט גדול של התחדשות עירונית בחולון הכולל הריסת 8 בניינים ובהם 136 יח"ד ובניית כ- 430 יח"ד. לפיכך יש להביא בחשבון התאמה למורכבות הפרויקט במקדם 1.1.

[11] בהתאם למחקר דלפי אוגוסט 2013 של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

מסחר:
שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי למסחר לפי מקדם 2 בהשוואה לשווי קרקע למגורים. קביעתו לא נתמכה בעסקאות השוואה.

בחנתי את נתוני שכירות מבוקשים לחנויות ברחוב סוקולוב[12] בשטח של כ- 25 מ"ר ומצאתי שאלה נעים בין 160 ₪ ל- 330 ₪ למ"ר ובממוצע 245 ₪ למ"ר. בהפחתה לניהול משא ומתן (15%) והתאמה לגודל (10%), מתקבל שדמי השכירות החודשיים הינם כ- 185 ₪ למ"ר.

חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה:	
שווי למ"ר בנוי (שיעור היוון 8.5%)	26,000 ₪[13]
בהפחתת יזמות (20%)	21,700 ₪
בהפחתת עלות בניה מופחתת	(-) 5,000 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה	16,700 ₪[14]

תחשיב ההשבחה

יעוד מסחר	36.7 מ"ר x 16,700 ₪	612,890 ₪
יעוד מגורים	70.6 מ"ר x 6,570 ₪	463,842 ₪
סה"כ		1,076,732 ₪

[12] המידע מתוך אתר "יד 2".
[13] 185 ₪ x 12 חודשים / 8.5%.
[14] מתקבל יחס של כ- 2.5 בין שווי קרקע למגורים ושווי קרקע למסחר (16,700 ₪ / 6,570 ₪).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharieL.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

28.8.2017
מספר מינוי: 771/2017
סימוכין: 781/1705

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריך הקובע הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	17.5.2016	₪ 1,076,732	₪ 538,366

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com