יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כ"ט סיון תש"ף (21 יוני 2020)

מינוי: 308-2020

לכבוד

המבקשת

צ.צ.א גני המושבה בע"מ

באמצעות השמאית אילת אלזנר

בדוא"ל: elzner.ayelet@gmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

באמצעות השמאי דניאל אברמוב

בדוא"ל: danielabramov1@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10827 חלקה 47 רח' הגנים 48, חיפה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה זו פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות, בדרך של קבלת היתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תוכניות והקלות, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
תכנית מס' 304-0279190- שכונת גני המושבה- במושבה הגרמנית	16.9.2017
החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית	5.8.2019

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש שמרביתו אינה מבונה
גוש	10827
חלקה	47
שטח רשום חלקה (מ"ר)	2,211

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

נושא	פרטים
שטח המגרש הנישום (מ"ר)	2,211
זכויות קנייניות	בעלות פרטית
כתובת	רח' הגנים 48 חיפה

חלקה 47, שפרטיה לעיל, תקרא להלן לצורך הנוחות- "**הנכס**", או "**החלקה**" או "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 1.6.2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, לרבות שאלות הבהרה אליהן נדרשו הצדדים להתייחס, וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו של סיכום הדיון.

5.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 4.5.2020, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס מושא חוות הדעת נמצא בשכונה הגרמנית בעיר חיפה, הממוקמת בחלק המערבי של העיר התחתית בחיפה, מעברו הצפון-מזרחי של רכס הכרמל.

גבולותיה של השכונה הינם: בצפון- חוף הים ודרך העצמאות, המהווה ציר תנועה עיקרי לאורך העיר התחתית, במזרח- שדרות הציונות ורחוב עין דור, בדרום- רחוב הגפן והגנים הבהאים, במערב- רחוב יצחק שדה.

השלד השכונתי נסמך על שני צירי תנועה מרכזיים, האחד, בכיוון כללי מזרח-מערב- שדרות המגינים, והשני- בכיוון כללי- צפון-דרום- שדרות בן גוריון, ועל רחובות שכונתיים ישרים, מעברם של צירי התנועה המרכזיים.

שדרות בן גוריון מתחברות בקצה הצפוני שלהן לדרך העצמאות, ובקצה הדרומי לרחוב הגפן, העובר בסמוך לגבול הגנים הבהאיים

הבניה בשכונה מאופיינת בבתי אבן בני 2-3 קומות ומעליהן גג רעפים, חלקם ותיקים וחלקם שופצו וחודשו. חלק מהמבנים הוכרזו כמבנים לשימור.

במבנים שלאורך שדרות בן גוריון מתקיימת פעילות מסחרית ערה של בתי קפה ומסעדות.

טופוגרפיית הקרקע בסביבה עולה מצפון לדרום.

רחוב הבנים, הינו רחוב שכונתי באורך של כ- 600 מ', העובר במקביל וממערב לשדרות בן גוריון, והמתחבר בקצהו הצפוני לדרך יפו ובקצהו הדרומי לדרך אלנבי.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקה 47 ממוקמת בחלקו הדרומי והגבוה של הרחוב, מעברו המערבי, סמוך להתחברותו לדרך אלנבי.

6.2. <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 47 צורתה דמויית טרפז ישר-זווית, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני- באורך של כ- 50 מ', הגובל בחלקה 52 שצורתה כחלקת דרך, ומעברה הצפוני חלקה 37 עליה בנוי מבנה ציבורי בן 2 קומות, וחלקה 36 עליה בנוי בית מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית;

גבול מזרחי- חזית באורך של כ- 40 מ' לרח' הגנים, שמעברו המזרחי מבנים חדשים בני 6 קומות המשמשים לדיור מוגן;

גבול דרומי- חזית באורך של כ- 51 מ' לדרך אלנבי;

גבול מערבי- באורך של כ- 48 מ', ומעברו המערבי בנייני "רכבת" ותיקים בני 4 קומות המשמשים למגורים.

שטח החלקה אינו מבונה, למעט מבנה אבן דו-קומתי ותיק ומוזנח, שאינו מאוכלס, הממוקם בפינה הדרום-מזרחית של החלקה.

טופוגרפיית הקרקע בחלקה עולה מצפון לדרום, כאשר הפרש הגבהים בין גבול המגרש הצפוני לדרומי הינו כ- 2.0 מ'.

7. <u>**מצב תכנוני**</u>

<u>מצב קודם</u>

לפי המידע שבאתר הוועדה המקומית, על החלקה חלות מספר רב של תכניות תקפות. להלן יובאו עיקרי הוראותיהן של התכניות הרלוונטיות לשומה זו.

7.1. <u>תכנית חפ/981- המושבה הגרמנית- צפונית</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1256 מיום 10.1.1966, נועדה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה. לפי תשריט התכנית, החלקה נכללה כשני מגרשים, ביעוד "אזור מגורים כפוף להגבלות ולתנאים מיוחדים", שנועדו להירשם כחלקות חדשות: הצפוני מהם- מגרש 232 והדרומי- 231. לאורך גבולו הצפוני של מגרש 232, סומנה דרך חדשה ברוחב של 10 מ', שקו הבניין ממנה 3.0 מ'. לאורך גבולו הדרומי של מגרש 231, הגובל עם דרך אלנבי, סומנו שטחים כדרך מוצעת, כאשר קו הבניין מדרך אלנבי הינו- 4.0 מ'. מבנים קיימים בתחום החלקה סומנו כולם להריסה.

על שני המגרשים סומנו קווי בניין להקמת מבנה מגורים בן 4 קומות, שתכסיתו רציפה ומדורגת (דמויית האות Z לערך) על פני שני המגרשים, וממשיכה ברצף גם אל שטח מגרש 233, הצמוד ממערב למגרש 232.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לשומה זו:

מגרש	שטח קיים (מ"ר)	הקטנה לצורך דרכים	שטח סופי	מס' קומות בניין חדש	שטח בניין חדש	מס' יח"ד	גג
231	1,985	715	1,270	4	1,580	20	שטוח
232	990		990	4	1,000	16	שטוח
סה"כ	2,975	715	2,260		2,580	36	

הואיל והתשריט המצורף לתכנית הינו בקנה מידה קטן, שאינו מאפשר דיוק באיתור הבניינים, תחליט הועדה המקומית מידי פעם על איתורם המדויק של כל אחד מהבניינים, לפני או ביחד עם אישור בנייתו, ותציין לפני מתן הרישיון את גבולות הבניין שלו על מפת השטח החתומה על-ידי מודד מוסמך, שתוגש לה על-ידי מבקש הרישיון. מפת המדידה תקרא להלן: "מפת קו בנין".

מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הבלטת חלקי בנין שונים כגון מרפסות, בליטות של חדרי מדרגות וכדומה, מחוץ לגבולות הבניין המסומנים במפת קו בניין, ושינויים קלים במידות ואיתור הבניין, בכפוף לתנאים הבאים:

- שכוון הבניין בכללותו יישאר כמסומן במפת קו בנין;
- שהמרחק המינימלי בין הבניין לקו הרחוב יישאר כפי שנקבע בתשריט;
- שינוי אורך הבניין יהיה בגבולות 5% בלבד מהאורך הכללי שנקבע בתשריט;
- שישמר מרחק מינימלי של 8 מ' מגוש בנין, או חלק בולט ממנו, אל גוש בנין שכן או חלק בולט ממנו.

7.2. <u>תכנית חפ/229/י/5- שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6388 מיום 7.3.2012, נועדה לשנות הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".

התכנית מאפשרת, ללא שינוי קווי הבניין, תוספת שטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי בהיקף של 45 מ"ר לבניית עליות גג בדירות חדשות, מעבר לשטחים העיקריים המאושרים, בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אינה אוסרת עליית גג.

7.3. <u>תמ"א 38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[2], קובעת תמריצים לחיזוק

[2] . דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "**תמ"א 38**").

לפי הוראת סעיף 4, התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על-פי תכנית.

לפי הוראת סעיף 19, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור, אם התוספת המוצעת לפי התמ"א, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם תנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.

ועדה מקומית רשאית להתיר תוספת בניה, לפי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.

בסעיף 20א להוראות התכנית נקבע, כי 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, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים:

- הוגש למהנדס הוועדה המקומית דו"ח בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה המיועד לחיזוק;
- הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק, והעבודות הנלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספות הבניה (חוות הדעת תבחנה על-ידי שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית);
- לא תותר תוספת זכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש בו נוספו הזכויות;
- בהוראות התכנית ייקבע, כי מתן היתר בניה במגרש בו נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס 5) לגבי ביצוע עבודות החיזוק ועבודות נלוות במבנים לחיזוק;
- התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נלוות;
- תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה שבמהלכה יבוצעו עבודות החיזוק ועבודות נלוות. בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו העבודות במבנים לחיזוק בתוך תקופה זו, תתבטל התכנית.

<u>מצב חדש</u>

7.4. <u>תכנית מס' 304-0279190- שכונת גני המושבה- במושבה הגרמנית</u>, אשר דבר אישורה פורסם בעיתונות ביום 1.9.2017 (וברשומות, בי.פ. 7572 מיום 22.8.2017), הינה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, החלה על שטח של 2,233 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי תשריט התכנית, שטח החלקה סומן כמגרש 231 ביעוד "מגורים, מסחר ותיירות". בפינה הדרום-מזרחית של המגרש סומן מבנה לשימור ו"דרך לביטול". בסמוך לקיר המערבי והצפוני של הבניין לשימור, סומנה רצועה ל"הנחיות מיוחדות" ברוחב של 5.0 מ' ו- 2.0 מ', בהתאמה.

קווי הבניין שנקבעו הינם: מגבול מגרש מערבי- 3.0 מ'; מגבולות המגרש האחרים- 4.0 מ'.

כמו כן סומן עץ אחד לשימור בתחום המגרש.

מטרת התכנית הינה- שינוי יעוד מאזור מגורים כפוף להגבלות ותנאים מיוחדים למגורים, מסחר ותיירות תוך שימור המבנה הקיים.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לשומה זו:

7.4.1. השימושים המותרים- מגורים מסחר ותיירות. במבנה לשימור- יותר השימוש למלונאות ומסחר בלבד. השימושים בו יאפשרו הקמת מסעדה/בית קפה/חנויות/משרדים/מלונאות.

7.4.2. גגות המבנים המוצעים יהיו שטוחים.

7.4.3. גובה מבנים: במבנה הצפון-מערבי בלבד, תותר קומה שביעית בנסיגה מעל הקומה השישית. בשני המבנים הנותרים יותרו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת והשישית תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות. תותר קומה שביעית במבנים אלה רק בתנאי שתיסוג מהקומה השישית ברוחב של 2 מ' לפחות מכוון הרחובות הגובלים.

7.4.4. יותרו מרפסות זיזיות וקירוי בפרגולות.

7.4.5. המרחק בין המבנה לשימור לבין מבנה מגורים מוצע לא יפחת מ- 8 מ'.

7.4.6. תוגדר רצועה של 5 מ' מכוון רח' אלנבי ו- 3 מ' מכוון רחוב הגנים ביעוד של מגורים מסחר ותיירות עם הנחיות מיוחדות לפיתוח גנני מסביב למבנה לשימור.

7.4.7. המבנה המיועד לשימור ישוקם וישופץ בהתאם להוראות השימור המפורטות בתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.4.8. טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות	
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
	עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ג'	3,437	1,200	2,200	50%	40	7	2
מסחר	242	30				2	

בנוסף יותרו מרפסות זיז בשטח של 480 מ"ר ומרתפים בשטח 360 מ"ר.

חדרי יציאה לגג לא יכללו במניין הקומות.

קו הבניין לחניה תת קרקעית יהיה 0, המרווח בין המבנה לשימור לחניה תת-קרקעית לא יפחת מ- 2 מ'.

יצוין, כי בסעיף 2.3 להוראות התכנית צוין, כי השטח העיקרי למגורים (3,437 מ"ר), כולל: 145 מ"ר מכוח תמ"א 38, תוספת של 442 מ"ר לפי תיקון 101; תוספת 270 מ"ר לפי החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות מיום 20.3.2017 (עיון בהחלטת הועדה המחוזית מעלה כי התוספת של 270 מ"ר נקבעה בשל ההחלטה לאשר תוספת קומה שביעית).

7.4.9. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

7.4.10. מבנה המגורים יבנו בבניה ירוקה ברמה של כוכב 1 לפחות בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה.

7.4.11. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה וצרכי רישום, לאשרה במוסדות התכנון לרושמה בלשכת רשם המקרקעין, כתנאי לקבלת היתר.

7.4.12. לא יינתן אישור אכלוס למבנים המוצעים לפני מתן אישור אכלוס למבנה לשימור.

7.4.13. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור, הוא הכנת תיק תיעוד מפורט לפי הנחיות מנהל התכנון, והכנתה של תכנית שימור שתוכן למבנה ולסביבתו הקרובה. התכנית תכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תערך על-ידי אדריכל המתמחה בשימור ותאושר על-ידי מחלקת השימור המקומית.

7.4.14. לא תותר פגיעה בעץ הברוש שסומן בתשריט לשימור, וקו בניין מהעץ יהיה לפחות 3 מ'.

7.4.15. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של שימור המבנה, לרבות רצועת הגינון.

7.4.16. לא יינתן היתר אכלוס כל עוד לא נסלל רח' שומכר וחובר לדרך ציבורית קיימת.

7.4.17. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים הראשון יהיה השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור, לרבות פרק הנדסי והכנת תכנית שימור מפורטת למבנה וסביבתו.

לפי נספח הבינוי לתכנית (נספח מנחה), בשטח המיועד למגורים ייבנו 3 בניינים, שניים מהם (בניין מס' 1 ובניין מס' 2) בצדו הצפוני של המגרש, בגובה של 7 קומות, ובניין נוסף- מס' 3- בצדו הדרום-מערבי, בגובה של 6 קומות.

הבניינים ייבנו מעל ל-2 קומות מרתף, כאשר בקומת המרתף 2-, יותקנו 46 מקומות חניה (מהם 10 מקומות במכפילי חניה).

בקומת מרתף 1- ייבנו: מרתף דירה מס' 1 שבבניין מס' 1; 2 מרתפים של דירות מס' 1 ו- 2 שבבניין מס' 2; 3 מרתפים של דירות מס' 1, 2 ו- 3 שבניין מס' 3.

בקומות בנייני המגורים שמעל מפלס קומות הקרקע ייבנו יחידות הדיור שלהלן:

קומה/בניין	1	2	3	סה"כ יח"ד
קרקע	1	2	3	6
1-4 (בכל קומה)	2	2	3	28
5	1	1	2	4
6	1	1		2
סה"כ יח"ד	**11**	**12**	**17**	**40**

לדירות בקומת הקרקע צמודה חצר ולדירות בקומות שמעל קומת הקרקע מרפסות לא מקורות.

8. <u>רישוי</u>

8.1. בישיבת ועדת משנה של הוועדה המקומית מיום 5.8.2019, דנה הוועדה בבקשה מס' 38/5528/07 בגוש 10827 חלקה 47. לפי האמור בהחלטה, הבקשה היא לשימור מבנה קיים בן 2 קומות שישמש למשרדים, והקמת 3 בניינים חדשים בני 40 יח"ד. בניינים 1 ו- 2 בני

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7 קומות מגורים מעל קומת חניה, בניין 3 בן 6 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף וחניה בכפוף לחפ/1796/6/א (הכוונה לתכנית מס' 304-0279190- י.י).

הבקשה כוללת מספר הקלות, וביניהן: ניוד שטחי שירות ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת אל מפלס שמעל לכניסה הקובעת; הקלה מהוראות תכנית חפ/1796/6/א' (הכוונה לתכנית מס' 304-0279190- י.י) לעניין דירוג מבנה ולעניין תכסית; גובה קומת חניה מעל המותר כפי שנקבע בהוראות תכנית חפ/229/י/5; ממוצע גובה קומה מעל המותר כפי שנקבע בהוראות תכנית חפ/1400/ג"ב; בליטות למרווחים קידמיים ולמרווח צידי;

הועדה החליטה לאשר הבקשה בתנאים, ובהם התנאים שלהלן:

- דירוג המבנה יותאם להוראות תכנית מאושרת חפ/1796/6/א;
- בליטת מרפסות זיזיות המוצעות במרווח הקדמי לחזית רחוב אלנבי תצומצם ותוגבל עד 1.2 מ' שהם 40% המרווח כנדרש בתקנות התכנון והבניה;
- ישולם היטל השבחה בגין:
  - תכנית חפ/229/י/5- לפי פירוט השטחים שינתן על-ידי המחלקה לרישוי בניה;
  - תכנית חפ/1796/6/א;
  - ניוד 318.43 מ"ר שטחי שירות ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

8.2. בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 24.11.2019 דנה שוב הוועדה בבקשה והוחלט כי יותר דירוג חלקי של המבנה, לפי תכנית מתוקנת שהוצגה בוועדה.

8.3. בישיבת רשות הרישוי המקומית מיום 12.11.2019, הוחלט לאשר בקשה להיתר בניה לעבודות עפר, חפירה וביסוס בחלקה.

8.4. להלן ריכוז השטחים שהותרו בבנייני המגורים לפי היתר הבניה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	עיקרי	שירות					מרפסת	מרפסת	מרתף
		ממ"ד	אחסנה	חניה	שירות אחר	סה"כ	זיז	אחר	
בניין 1									
חניון					35.27	35.27			
מרתף 1					15.5	15.5			
קרקע	91.33	12.5		97.55	50.13	160.18			
ראשונה	164.14	25	12.18		36.55	73.73	28		
שניה	164.15	25	12.18		36.53	73.71	28		
שלישית	164.16	25	12.17		36.52	73.69	28		
רביעית	164.16	25	12.17		36.52	73.69	28		
חמישית	124.37	12.5	4.76		20.05	37.31	14	88.02	
שישית	102.53	12.5	4.77		20.02	37.29	14	26.22	
שביעית					4.47	4.47			
סה"כ בניין עילי	974.84	137.5	58.23	97.55	240.79	534.07	140	114.24	
סה"כ בניין תחתי					50.77	50.77			
סה"כ בניין 1	974.84	137.5	58.23	97.55	291.56	584.84	140	114.24	
בניין 2									
חניון			34.7		36.63	71.33			
מרתף 1					20.93	20.93			
קרקע	150.18	25			36.25	61.25			
ראשונה	134.73	25	10.89		36.76	72.65	28.01		
שניה	134.46	25	10.92		37.18	73.1	28.01		
שלישית	140.31	25	4.81		37.02	66.83	28.01		
רביעית	140.32	25	4.81		37.02	66.83	28.01		
חמישית	124.37	12.5			21.71	34.21	13.98	60.53	
שישית	122.24	12.5			21.37	33.87	14.03	1.53	
שביעית					16.7	16.7			
סה"כ בניין עילי	946.61	150	31.43		244.01	425.44	140.05	62.06	
סה"כ בניין תחתי			34.7		57.56	92.26			
סה"כ בניין 2	946.61	150	66.13		301.57	517.7	140.05	62.06	
בנין 3									
חניון			22.96	1219.05	73.14	1315.15			
מרתף 1			5.18		28.29	33.47			179.57
קרקע	240.54	50.01	4.86		67.01	121.88			
ראשונה	265.71	50.14	10.39		44.59	105.12	46.95		
שניה	267.38	37.5	10.57		31.56	79.63	41.24		
שלישית	267.38	37.5	10.57		31.56	79.63	41.24		
רביעית	267.38	37.5	10.57		31.56	79.63	41.24		
חמישית	197.21	25	7.22		29.82	62.04	27.66	85.2	
שישית					14.29	14.29			
שביעית					16.7	16.7			
סה"כ בניין עילי	1505.6	237.65	54.18		267.09	558.92	198.33	85.2	
סה"כ בניין תחתי			28.14	1219.05	101.43	1348.62			179.57
סה"כ בניין 3	1505.6	237.65	82.32	1219.05	368.52	1907.54	198.33	85.2	179.57
סה"כ מתחם									
שטח עילי	**3,427.05**	**525.15**	**143.84**	**97.55**	**751.89**	**1,518.43**	**478.38**	**261.5**	
שטח תחתי			**62.84**	**1219.05**	**209.76**	**1,491.65**			**179.6**
סה"כ בניה מתחם	**3,427.05**	**525.15**	**206.68**	**1316.6**	**961.65**	**3,010.08**	**478.38**	**261.5**	**179.6**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

9. מצב קנייני

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15.6.2020:

גוש	: 10827
חלקה	: 47
שטח חלקה	: 2,211 מ"ר
בעלויות	: ביום 2.3.2015 נרשמה חברת צ.צ.א גני המושבה בע"מ, כבעלים בשלמות של החלקה. ביום 17.6.2018 נרשמה פעולת מכר לפיה מכרה חברת צ.א.א. גני המושבה בע"מ 229/2211 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה לחברת עג'ינה הנדסה בע"מ.
משכנתאות	: ביום 17.6.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על הבעלות של עג'ינה הנדסה בע"מ
הערות	: ביום 9.12.2018 נרשמה הערה על הסכם שיתוף בין הבעלים. ביום 19.9.2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

9.2. לפי הסכם מכר מיום 10.7.2017 שהוצג בפניי, שנערך בין צ.צ.א גני המושבה בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין עג'ינה הנדסה בע"מ (להלן: "**הקונה**"), מכר המוכר לקונה תמורת סכום של 2,000,000 ₪, בניין לשימור בן 2 קומות בשטח של 260 מ"ר, הבנוי על שטח קרקע של כ- 129 מ"ר, שאליו יוצמדו רצועת אדמה מתוך החלקה, בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר וכן 4 מקומות חניה על קרקעיות.

עוד נקבע בהסכם, כי הממכר נמכר לקונה ללא זכויות בנייה קיימות או עתידיות, וכי במסגרת הסכם השיתוף, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות על כלל החלקה מוצמדות לשטח החלקה שיוותר בידי המוכר. עם זאת, לאחר קבלת טופס 4 שיינתן לפרויקט שייבנה בשטחו של המוכר, יהיה הקונה זכאי לכל אחוזי הבניה ו/או הקלות מכל סוג הנובעים מהבניין ומתייחסים לבניין שבשטח הקונה (ולא מהקרקע שהוצמדה לבניין).

9.3. לפי הסכם שיתוף שהוצג בפניי, ושנחתם ביום 10.7.2017 בין המוכר לקונה, הצדדים מאשרים ומסכימים, כי השימוש בחלקה יחולק ביניהם לפי התשריט כדלקמן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- השטח נטו המסומן באות (א1+א2) ששטחו כ- 229 מ"ר, והמסומן בצבע צהוב, ושכיוונו דרום-מזרח בתשריט וכל הבנוי ונטוע עליו יהיה בחזקתו היחודית ובשימושו הבלעדי של הקונה ו/או חליפיו.

- השטח נטו המסומן באות (ב) ששטחו 1,982 מ"ר והמסומן בצבע ורוד יתרת החלקה בתשריט וכל הבנוי והנטוע עליו יהיה בחזקתו היחודית ובשימושו הבלעדי של המוכר ו/או חליפיו.

- מוסכם כי בכפוף להגבלות שבהסכם זה ולפי כל דין, יחול לגבי כל צד על שטחו העיקרון, כי הוא הבעלים הבלעדי והמחזיק הייחודי שלו כאילו היה יחידת רישום בפני עצמו, והוא חופשי לעשות בו כרצונו ללא כל צורך בקבלת הסכמת משנהו או בכפוף להסכמות כמפורט בהסכם זה.

- הקונה מצהיר כי ידוע לו ששטחו אינו כולל זכויות בניה וכי במסגרת הסכם השיתוף כל זכויות הבניה מוצמדות לשטח החלקה שיוותר בידי המוכר.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

10.1. לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

10.2. ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתוכנית מס' 304-0279190 (להלן: "**התכנית החדשה**"), ובהקלות שאושרו על-ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 5.8.2019.

10.3. ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווים המלא של המקרקעין עובר למועד כניסתו לתוקף של האירוע המשביח, לבין שווים המלא בסמוך לאחר מועד כניסתו לתוקף. עם זאת, במקום בו מימוש הזכויות במקרקעין הינו חלקי, הרי שלפי הוראת סעיף 7(ב) לתוספת השלישית, ישלם החייב היטל השבחה בשיעור יחסי, לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

10.4. כפי שעולה מפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (י-ם) **זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (6.7.2015), הרי שההשבחה החלקית במקרה של מימוש זכויות, הינה למעשה ההפרש שבין שווי הזכויות שאושרו בהיתר הבניה לבין שווי המקרקעין ב"מצב קודם".

10.5. לפיכך, ההשבחה בנכס בגין אישורה של התכנית המשביחה תבחן לפי ההפרש בשווי הזכויות שבהיתר הבנייה, שמקורן בתכנית המשביחה, לבין שווי המקרקעין עובר לאישורה של התכנית החדשה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.6. ההשבחה בגין ההקלות תבחן לפי שוויין של אלה, נכון למועד אישורן על-ידי הוועדה המקומית. מאחר וההקלה עניינה בניוד שטחי שירות, ההשבחה בגין ניוד השטחים תבחן בשיטת הדלתא.

10.7. כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.7.1. מיקומו של הנכס בשכונת המושבה הגרמנית שבעיר התחתית בחיפה;

10.7.2. מאפייני החלקה והבנוי בה, כפי שפורטו לעיל;

10.7.3. השימושים המותרים ואפשרויות הבניה במגרש הנכס, כפי שפורט בפרק התכנוני שלעיל;

10.7.4. שטחי הבניה שהותרו בהיתר הבניה וההקלות שאושרו על-ידי הוועדה המקומית;

10.7.5. מערך הזכויות הקנייניות בחלקה, כפי שפורט לעיל;

10.7.6. ערכי שווי בסביבת הנכס.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
תכנית מס' 304-0279190	16.9.2017	4,951,360	450,000

11.2. <u>מקור ההשבחה</u>

11.2.1. בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין התכנית המשביחה בלבד.

11.2.2. עם זאת, בהחלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר בתנאים, נקבע, בין היתר, כי ישולם היטל השבחה בגין תכנית: חפ/229/י/5; תכנית חפ/6/1796/א; ניוד שטחי שירות ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת אל מפלס שמעל הכניסה הקובעת בשטח של 318.43 מ"ר.

11.2.3. מאחר ובשומות הצדדים לא חושבה כאמור השבחה בגין ההקלה לניוד השטחים, התבקשו הצדדים להבהיר עמדתם בשאלה מדוע ההקלה לניוד שטחי שירות אל מעל למפלס הכניסה הקובעת אינה משביחה המקרקעין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.4. בהתייחסותה של שמאית המבקשת נטען, שההקלות הינן הקלות טכניות, שבמיקום ובשוק נתון אינן מביאות לכל השבחה אמיתית. כימות כל הקלה והקלה יהיה דבר מאולץ שאין לו אחיזה במציאות במקרה הנדון, אך ככל שיוחלט לחשב ההשבחה בגינן, הרי שהיא מאמצת את התחשיב שהציג שמאי המשיבה.

11.2.5. בהתייחסות שמאי המשיבה נטען, כי לאחר בחינה נוספת, המשיבה סבורה כי יש לחייב בהיטל בגין ההשבחה שנוצרה בעקבות ההקלה לניוד של 318.43 מ"ר שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

11.2.6. לצורך תחשיב ההשבחה הביא שמאי המשיבה שווי מר"א מבונה, נכון למועד אישור ההקלה (5.8.2019) בסך של 4,000 ₪, מקדם שטחי שירות של 0.3, ומקדם הקלה של 0.2, כך שסך ההשבחה לעמדתו בשל ההקלה הינה 84,065 ₪[3]

11.2.7. <u>**הכרעה**</u>

כאמור, שומות הצדדים לא כללו חישוב השבחה בגין אישור ההקלה של ניוד שטחי השירות. אלא ששומה מכריעה הינה שומה עצמאית שאינה כבולה לשומות הצדדים. *"השמאי המייעץ מוסמך ואף חייב לקבוע שומת השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת" ללא תלות בשומות הצדדים"* (ערר 418/15 **גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שורקות** (4.4.2017).

בניגוד לנטען על-ידי שמאית המבקשת, הרי שלעמדתי, ההקלה לניוד שטחי שירות אל מעל הכניסה הקובעת אינה עניין טכני גרידא, אלא כזו המשפיעה על שוויים של שטחים אלו, משביחה המקרקעין, ולכן ראוי כי ישולם בגינה היטל השבחה.

עיון בהיתר הבניה מלמד, כי שטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת משמשים עבור: מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה, אשפה, ממ"דים ומתקנים ומערכות טכניות.

לעמדתי, עיקר ההשבחה בשל הניוד נובע מהאפשרות למקם את שטחי מחסנים בצמוד לדירות. היקף שטחי השירות שיועדו לאחסנה מעל הכניסה הקובעת הינו כ- 144 מ"ר, ובגין שטחים אלו תובא בחשבון השבחה בשיעור של 20% משווי מר"א מבונה (מקדם 0.6 לשטח מחסן הצמוד לדירה וממוקם בקומה בו בנויה הדירה, בהשוואה למקדם 0.4 של מחסן בקומת מרתף). בגין יתרת שטחי השירות שנוידו, כ- 174 מ"ר, ואשר אפשרו הרחבה של מבואות וחדרי מדרגות, תחושב השבחה בשיעור של 5% משווי מר"א מבונה.

[3] . 84,065 ₪= 4,400 ₪ x 0.2 מקדם הקלה x 0.3 מקדם שטחי שירות x 318.43 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שיובהר בהמשך, לעמדתי, שווי מר"א מבונה במועד הקובע בעניינה של תכנית 304-0279190 (ספטמבר 2017), במאפייני הבנייה בנכס, הינו בגבולות ה- 3,430 ₪, ולכן, בתוספת של 10% לצורך התאמת שווי זה למועד אישור ההקלות, תחושב ההשבחה בגין ההקלות לפי שווי מר"א של 3,770 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	השבחה
שטחי שירות שנוידו לאחסנה עילית	144	0.2	29 מר"א
שטחי שירות אחרים שנוידו	174	0.05	9 מר"א
סה"כ השבחה במר"א			**38**
שווי מר"א ₪)			3,770
השבחה בש"ח			**143,260**

11.3. <u>תכנית מס' 304-0279190</u> (מועד קובע- 16.9.2017)

התכנית משנה את יעוד החלקה ואת הוראות הבניה בתחומה, וכן קובעת הוראות לשימור הבניין הקיים, אשר ב"מצב קודם" סומן להריסה.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, התכנית מוסיפה 857 מ"ר עיקרי למגורים, 242 מ"ר עיקרי למסחר, שיפרה את התכנון הלקוי ב"מצב קודם" (מבנה רכבת ארוך עם קירות מחוברים למבנים במגרשים צמודים), הגדילה את מספר הקומות, הוסיפה תכליות, ביטלה את הסימון להריסה במבנה הקיים, הוסיפה 4 יח"ד חדשות והגדילה את מגרש המגורים ב- 22 מ"ר עקב ביטול דרך.

<u>"מצב קודם"</u>

להלן השיקולים שהובאו בחשבון:

- בגין התכנון המאולץ והלקוי של מבנה רכבת ארוך עם קירות צמודים לבניינים בחלקות צמודות, ניתן מקדם 0.9 לשווי מ"ר מבונה.
- עקב מגבלות קווי בניין, לא ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה, ולכן ניתן מקדם דחייה של 0.8 לשווי הזכויות שאינן ניתנות לניצול.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- המבנה המיועד לשימור בתכנית המשביחה סומן ב"מצב קודם" כמבנה להריסה, ולפי ערר (חי') 8008/09 סייג ורד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות, שווי מבנה להריסה הינו שווי הקרקע שהוא יושב עליה כריקה.

"מצב חדש"

- שומתה המכריעה של השמאית נורית ג'רבי ברח' החשמל 15 תל אביב, מיום 25.9.2016, לפיה עודף עלויות שיפוץ מעטפת בניין לשימור הינו 900 ₪/מ"ר.
- עקב עסקת המכר שנערכה בנכס, נוצרה הפרדה בין הבעלים של זכויות הבנייה למגורים לבין הבעלים של הבניין לשימור וזכויות המסחר, ועלות השימור תחול על הבעלים של הבניין לשימור, ולכן נערכה השבחה לכל חלק בזכויות בנפרד.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מבסס את שווי מ"ר מבונה למגורים שנקבע על-ידו, על עסקאות השוואה למכירת קרקע בסביבה, על גישת החילוץ מעסקאות למכירת דירות חדשות ועל פסיקת שמאים מכריעים.

עסקאות למכירת קרקע:

- ביום 31.3.2019 נמכרו 20% מזכויות הבעלות בחלקות 19, 22, 23, 26 בגוש 10930, שדרות המגינים חיפה, המהוות חלק ממגרש בשטח 1,946 מ"ר, אשר ניתן לבנות בו 4,480 מ"ר עיקרי למגורים ו- 64 יח"ד, תמורת 2,700,000 ₪, סכום המשקף שווי של 3,000 ₪ למ"ר עיקרי במעוגל.
- ביום 11.9.2016 נמכרה חלקה 46 בגוש 10826 אשר ברח' הגנים 41 פינת רח' רד"ק 8. על החלקה ניתן לבנות 1,400 מ"ר שטח עיקרי ביעוד מעורב של מסחר, מלונאות ומגורים. התמורה ששולמה בעסקה- 4,000,000 ₪, משקפת שווי למ"ר עיקרי של כ- 2,850 ₪ (נלקחו בחשבון 250 מ"ר מסחר לפי מקדם שווי של 1.5 בהשוואה לשווי מ"ר למגורים, 600 מ"ר משרדים לפי מקדם שווי של 0.8 ו- 550 מ"ר למגורים. סה"כ 1,450 מר"א למגורים).
- ביום 21.10.2018 נמכרה חלקה 6 בגוש 12763 בדרך יפו, חיפה. החלקה מהווה חלק ממגרש 272 לפי תכנית חפ/981 עליו ניתן לבנות 500 מ"ר שטח עיקרי ו- 8 יח"ד. החלקה הינה אחורית ללא נגישות מהכביש וכן נדרש, לפי התכנית המאושרת, להרוס את הבינוי הקיים במגרשים 272 ו- 271 ולבנות קיר משותף למבני המגורים. התמורה ששולמה- 1,050,000 ₪. בהתאמה של מקדם 0.8 לחוסר נגישות ודחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 5%, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של 4,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>גישת החילוץ:</u>

שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר של דירות חדשות כדלהלן:

- 14 עסקאות של מכר דירות בפרויקט חדש למגורים בדרך העצמאות 41, שנערכו בחודשים אוגוסט-דצמבר 2017, בדירות ששטחן 35-59 מ"ר, ומחיר המכירה הממוצע בעסקאות אלה הינו 19,098 ₪/מ"ר.
- 24 עסקאות של מכר דירות חדשות בפרויקט מגורים ברח' עין דור 9, שנערכו בחודשים אפריל-ספטמבר 2019, בדירות ששטחן 33-80 מ"ר, ומחיר המכירה הממוצע בהן הינו 18,721 ₪/מ"ר.
- 12 עסקאות של מכר דירות חדשות בפרויקט מגורים ברח' אלנבי 115, שנערכו בחודשים אוקטובר 2018 - נובמבר 2019, בדירות ששטחן 49-203 מ"ר, ומחיר המכירה הממוצע בהן הינו- 16,060 ₪/מ"ר.
- בהתבסס על העסקאות שלעיל, קובע שמאי המשיבה השווי למ"ר מבונה למגורים לפי התחשיב שלהלן:

פרויקט	שווי מ"ר ממוצע	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמה לגודל דירה	שווי מ"ר מבונה (₪/מ"ר)
עין דור 9	18,721	1.1	0.9	0.95	17,607
העצמאות 41	19,098	1.0	1.0	0.95	18,143
אלנבי 115	16,060	1.1	0.9	1.05	16,695
ממוצע					**17,481**
בניכוי מע"מ (17%)					14,941
בניכוי יזמות (20%)					12,451
עלויות בנייה					(7,500)
שווי מ"ר מבונה ממוצע					**4,951**

פסיקת שמאים מכריעים- שמאי המשיבה מפנה לשומת השמאי המכריע עומר סרחאן, בעניינו של נכס בגו"ח 10830/9 שבשדרות בן גוריון 12, חיפה, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים, נכון ליום 19.6.2017 של 4,000 ₪.

על בסיס הנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה השווי למ"ר מבונה למגורים במועד הקובע, לפי שקלול הנתונים שלעיל:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נתון	שווי מ"ר מבונה (₪)	משקל	החלק בשווי הכולל (₪)
עסקאות השוואה	3,283	0.45	1,478
גישת החילוץ	4,951	0.35	1,733
שמאי מכריע	4,000	0.2	800
שווי משוקלל (מעוגל)			**4,000**

בנוסף נקבעו על-ידי שמאי המשיבה ערכי שווי למ"ר משרדים ולמ"ר מסחר. מאחר ובשומה זו תקבע ההשבחה בגין שטחי המגורים בלבד, לא יצוינו נתונים אלו.

להלן תחשיב שמאי המשיבה לשווי הנכס ב"מצב קודם":

סעיף	מ"ר/מקדם/שווי
מ"ר עיקרי הניתן לניצול	1,842
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
מקדם תכנון לקוי	0.9
שווי מ"ר מבונה בהתחשב בתכנון לקוי	₪ 3,600
שווי שטח עיקרי הניתן לניצול	₪ 6,631,200
מ"ר עיקרי שלא ניתן לניצול	738
מקדם דחייה	0.8
שווי מ"ר מבונה בהתחשב בדחייה ותכנון לקוי	₪ 2,880
שטח עיקרי הניתן לניצול בהקלה	2,125,440
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 8,756,640**

לבדיקת סבירות השווי מציין שמאי המשיבה, כי הנכס נרכש ביום 15.6.2014 (יותר מ- 3 שנים לפני המועד הקובע), במסגרת מכרז מקרקעי ישראל מס' עמ/635/2014, תמורת 7,100,000 ₪.

תחשיב שווי "מצב חדש"

מ"ר עיקרי	3,427 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
סה"כ שווי	**₪ 13,708,000**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

שווי נכס "מצב חדש"	13,708,000 ₪
שווי נכס "מצב קודם"	8,756,640 ₪
השבחה	**4,951,360 ₪**

11.3.2. עיקרי עמדת שמאית המבקשת

"מצב קודם"

לפי מדידה שנערכה על-ידי אדריכל תמיר לזר, שטח תכסית הבניין המסומן בתכנית חפ/981 הינו 643 מ"ר (מצרפת את מכתב האדריכל בנושא). מאחר וניתן לבנות בניין מגורים בן 4 קומות ל- 36 יח"ד, הרי שבתחום קווי הבניין ניתן היה לבנות 2,572 מ"ר. בהפחתה של 8 מ"ר ממ"ד ו- 5 מ"ר חדר מדרגות לכל דירה, מתקבל שטח עיקרי של 526 מ"ר לקומה, ובסה"כ ל- 4 קומות- 2,104 מ"ר, כך שיתרת השטחים העיקריים למימוש בהשוואה למותר בתכנית- 476 מ"ר (בעמ' 4 לשומת שמאית המבקשת, יתרת השטחים העיקריים למימוש נקבעה בהיקף של 620 מ"ר, מאחר ושם חושב שטח ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד).

לעמדת שמאית המבקשת, התחשיב שלעיל נעשה מטעמי שמרנות בלבד, שכן בפועל ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה ב"מצב קודם", וזאת בשל שתי סיבות:

- ניתן לבנות ממ"דים מחוץ לקווי בניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, וכן לפי תמ"א 38.
- בהתאם לסעיף יט(1) לתקנות תכנית 981 ניתן לאשר הבלטת חלקי בניין שונים כגון מרפסות, בליטות של חדרי מדרגות ושינויים קלים במידות.

ליתרת השטחים העיקריים שלא ניתן לממשם בשל מגבלת קווי הבניין (476 מ"ר), ניתן מקדם של 0.8, כפי שנקבע בשומת המשיבה, וכן אומץ המקדם של 0.9 שנקבע בשומת המשיבה בשל אילוצי תכנון.

"מצב חדש"

לעמדת שמאי המבקשת, ב"מצב חדש" הותרה תוספת ל- 4 יח"ד וכן תוספת שטחים לפי הפירוט הבא:

- 145 מ"ר לפי תמ"א 38- אין לגבות בגינם היטל השבחה;
- 442 מ"ר לפי תיקון 101;

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- 270 מ"ר, המהווים הפיכת שטחי עליית גג לשטח עיקרי, לפי החלטת ועדה ובעקבות דרישת העירייה כי הגגות יהיו שטוחים (צורף לעניין זה מכתבו של אדריכל תמיר לזר), לפיכך ניתן מקדם 0.7 לשטחים אלו, מאחר ולא מדובר בתוספת שטח של ממש אלא בשיפור תכנון.

מאידך, התווספה הקמת חניון תת-קרקעי וחובת בניה לפי תקן בניה ירוקה כוכב 1.

<u>תוספת שטחים מכוח תמ"א 38</u>

לעמדת שמאית המבקשת, למיטב הבנתה, אין לגבות היטל השבחה על תוספת שטחים שמקורם בתמ"א 38. בתחשיב שערכה היא, מטעמי שמרנות, הובאו בחשבון שטחים אלו, אך שמאית המבקשת מבקשת, כי השמאי המכריע יכריע בסוגיה זו, ובמידת הצורך לא יביא שטחים אלו בחישוב ההשבחה.

<u>חניון תת קרקעי</u>

לפי נספח החניה של התכנית יש להקים חניון תת קרקעי ל- 46 חניות (26 חניות רגילות + 20 חניות במכפילי חניה). מאחר וב"מצב קודם" לא נדרש חניון תת-קרקעי (כל החניות יכלו להיבנות בחצר הגדולה שהקיפה את המבנה) קיימות ב"מצב חדש" עלויות בניה עודפות להקמת חניון תת-קרקעי.

מאחר ולפי תקן החניה נדרשים ליחידות הדיור 40 מקומות חניה, הרי שמטעמי שמרנות, הובאו בחשבון עלויות עודפות לבניית 40 חניות תת-קרקעיות.

לפי תחשיב מחירון דקל, עלות חניון עילי מסתכמת ב- 290,520 ₪, ואילו עלות חניון תת-קרקעי, כולל 10 מכפילי חניה, הינה- 3,802,500 ₪, כך שתוספת העלות הינה 3,511,980 ₪.

מעלויות עודפות אלה הופחתה עלות בניית 100 מ"ר מחסנים בסכום של 258,750 ₪, ועלות 3 מכפילי חניה בסך של 367,875 ₪.

לעמדת שמאית המבקשת, בחינה מעמיקה של חניות שנמכרו בחיפה וחניות מוצעות למכירה, מלמדת שאין הבדל עקבי/משמעותי בין שווי חניה פתוחה לשווי חניה מקורה, וככל שיש הפרש שכזה, הרי שהוא פוחת לאור כך שחלק ניכר מהחניות יהיו במכפילי חניה.

עם זאת, מטעמי שמרנות בלבד, חושבה תרומת שווי עודפת של חניה תת-קרקעית, בהתאם לעקרון וערכי השווי שנקבעו בשומת השמאי המכריע יעקב פז, מיום 16.2.2017, בעניינו של נכס בגו"ח 1940/64, ולפי התחשיב שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סוג חניה	כמות[4]	מקדם אק'	שוו"ע חניות
חניה רגילה	9	1.0	9
חניה במכפילי חניה	28	0.75	21
סה"כ חניות	37		30
הפרש בשווי בהשוואה לחניה עילית (₪)			15,000
סה"כ תרומת מקומות חניה תת-קרקעיות (₪)			**450,000**

<u>תקן בניה ירוקה</u>

בשל הוראות התכנית המשביחה, המחייבות בניה ירוקה ברמה של כוכב 1 לפחות, נלקחו בחשבון עלויות בניה עודפות בהתאם לתמחור שנערך על-ידי האדריכל תמיר לזר המפרט את הדרישות לצורך עמידה בתקן, בסך של- 778,309 ₪ (מטעמי שמרנות, לא הובאו בחשבון העלויות העודפות של מיזוג אוויר, מאחר ויתכן ואלו באו לידי ביטוי גם בשווי הדירה).

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת מתבססת על הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, בשינויים שלהלן:

- מקדם התאמת מועד- בהשוואה למקדם התאמת מועד בשיעור של 0.9 שקבע שמאי המשיבה לעסקאות שנעשו בשנים 2018-2019, נקבע על-ידה מקדם של 0.95 לעסקאות בשנת 2018 ו- 0.9 לעסקאות בשנת 2019;
- מקדם גודל דירה- לעמדתה, ישנה שונות גדולה בין שווי מ"ר בדירה קטנה לשווי מ"ר בדירה בינונית-גדולה. מאחר ולעמדתה, בשני מצבי התכנון ניתן היה לבנות דירות בשטח ממוצע של 80-130 מ"ר, הרי שהמקדם ההתאמה שניתן על-ידי שמאי הוועדה לגודל דירה- 0.95-1.05, אינו מספק, לפיכך נלקחו על-ידה רק עסקאות בדירות ששטחן הינו 70-100 מ"ר, ובכך לא נדרשה היא להתאמה לגודל דירה.

<u>עסקאות השוואה בקרקע</u>- שמאית המבקשת מפנה לעסקאות שצוינו בשומת המשיבה, לפיהן שווי מ"ר מבונה הינו 3,283 ₪.

<u>גישת החילוץ</u>

עסקאות דירות חדשות בפרויקט שברח' העצמאות 41:

[4] . מספר מקומות החניה היו לפי עמדתה המתוקנת של השמאית, כפי שהוגשה לאחר הדיון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאית המבקשת מציגה 6 עסקאות של דירות בגודל ממוצע של 76.3 מ"ר, ומהן מחושב מחיר מכירה ממוצע למ"ר בנוי, לאחר התאמה למועד הקובע, של- 15,945 ₪.

עסקאות דירות חדשות בפרויקט שברח' עין דור 9:

מוצגות 38 עסקאות של מכר דירות, בגודל ממוצע של 77 מ"ר, ומהן מחושב מחיר מכירה ממוצע למ"ר בנוי, לאחר התאמה למועד הקובע, של - 15,562 ₪.

עסקאות בדירות חדשות בפרויקט שברח' אלנבי 115:

מוצגות 8 עסקאות מכר של דירות בגודל ממוצע של 105 מ"ר, ומהן מחושב מחיר מכירה ממוצע למ"ר בנוי, לאחר התאמה למועד הקובע, של 16,838 ₪.

ממוצע המחיר למ"ר בשלושת הפרויקטים שלעיל, לפי תחשיבי שמאית המבקשת- 16,115 ₪, ולאחר הפחתת מע"מ, יזמות (20%) ועלויות בניה (7,500 ₪) מתקבל שווי למ"ר מבונה מגורים, נכון למועד הקובע, של 4,000 ₪.

ובשקלול נתוני ההשוואה לעסקאות בקרקע, נקבע על-ידי שמאית המשיבה, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,600 ₪.

<u>תחשיבי השווי וההשבחה</u>

<u>שווי "מצב קודם"</u>

שטח עיקרי מותר	2,580 מ"ר
קומות	4
שטח לניצול בקומה	645 מ"ר
תכסית מותרת בקווי בניין	643 מ"ר
חדרי מדרגות ומעברים (לפי 5 מ"ר ליח"ד)	(45) מ"ר
ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	(108) מ"ר
מ"ר עיקרי לניצול בקומה	490 מ"ר
מ"ר עיקרי לניצול ב- 4 קומות	1,960 מ"ר
יתרת מ"ר עיקרי שלא ניתן לניצול	620 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
מקדם תכנון לקוי	0.9
שווי מ"ר מבונה בתכנון לקוי	3,240 ₪
שווי שטח עיקרי ניתן לניצול (1,960 מ"ר)	**6,350,400 ₪**
מ"ר עיקרי שלא ניתן לניצול	620 מ"ר
מקדם דחייה/מימוש	0.8
שווי מ"ר מבונה בהתחשב בדחיה ותכנון לקוי	2,592 ₪
שווי שטח למימוש דחוי	**1,607,040 ₪**
סה"כ שווי "מצב קודם"	**7,957,440 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שווי "מצב חדש"[5]

מ"ר עיקרי אקוויוולנטי[6]		3,346 מ"ר
שווי מ"ר עיקרי		3,600 ₪
שווי מ"ר עיקרי ממומש		12,045,600 ₪
עלות עודפת לחניה תת-קרקעית		
עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי (1,393 מ"ר, לפי עלות ישירה של 2,251עלות ישירה + 15% עקיפות)	(4,038,777) ₪	
ניכוי עלות שטח מחסנים + אשפה (2,250 ₪ * (20.93 + 62.23 מ"ר) * 1.15	215,177 ₪	
ניכוי עלות 8 מקומות חניה עודפים (4 חניות במכפילי חניה: 30 מ"ר * 2,250 ₪ + עלות 4 מכפילי חניה לפי 45,000 ₪ למכפיל)	450,000 ₪	
תרומה עודפת לחניה תת-קרקעית של 30 מקומות חניה (9 חניות רגילות + 28 חניות במכפילי חניה במקדם 0.75) לפי תרומה עודפת של 15,000 ₪ בהשוואה לחניה עילית.	450,000	
סה"כ עלות עודפת	(2,923,600) ₪	(2,923,600) ₪
עלות עודפת לבניה ירוקה		(778,309) ₪
שווי "מצב חדש"		**8,343,691 ₪**

חישוב ההשבחה

שווי מצב חדש	8,343,691 ₪
שווי "מצב קודם"	7,957,440 ₪
השבחה למועד קובע	**386,251 ₪**[7]

[5] . התחשיב המוצג כולל את תיקוני שמאית המבקשת שנשלחו לאחר הדיון.
[6] . 270 מ"ר חושבו לפי מקדם 0.7 בשל הטענה שהמדובר בשטח שהפך מעליית גג לשטח עיקרי.
[7] . ההשבחה שונה מהמוצג בשומת ה האחרת המקורית, בשל תיקונים שביצעה שמאית המשיבה בעקבות הדיון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>שטח לפי תמ"א 38</u>

תמ"א 38 אינה חלה במקרה הנדון, והעובדה שבתקנון התכנית נכתב כי השטח העיקרי כולל תוספת לפי התמ"א מקורה בטעות.

במצב הקודם, הבניין הקיים היחידי בתחום התכנית יועד להריסה, ובסעיף 4 להוראות תמ"א 38 נקבע שהתכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה לפי תכנית.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה להחלטות ועדות ערר אשר קבעו כי התמ"א אינה חלה על בניינים שיועדו להריסה לפי תכנית מאושרת.

לעמדת שמאי המשיבה, ההסבר השגוי למקור הזכויות שצוין בתכנית אינו יכול לצקת זכויות רטרואקטיבית, ולעניין זה מפנה הוא לפסיקות בתי משפט אשר קבעו שתכנית חדשה אינה יכולה לשנות רטרואקטיבית את המצב בקודם.

<u>שטחים עיקריים במצב קודם</u>

לטענת שמאי המשיבה, לפי מדידה שנערכה על-ידו, שטח התכסית במסגרת קווי הבניין הינו 633.56 מ"ר.

חדרי מדרגות ומעברים- שטח של 15 מ"ר ל- 3 יח"ד, כפי שחושב בשומת המבקשת, שאמור לכלול לובי קומתי, מהלך מדרגות ומעלית (השימוש המיטבי במבנה בן 4 קומות כיום כולל מעלית), הינו אפילו מתחת למינימום האפשרי, ולכן הובא על-ידו בחשבון שטח של 20 מ"ר לכל מבואה, ובסך-הכול ל- 3 מבואות- 60 מ"ר.

שטח ממ"ד- בסעיף 197א לתקנות התגוננות אזרחית 1990 נקבע, כי שטח ממ"ד נטו יהיה 9 מ"ר, כלומר 12 מ"ר ברוטו, ובחיפה אף ניתנת לרוב אפשרות לשטח של 12.5 מ"ר ברוטו.

בשומת המבקשת צוין, כי ניתן לבנות הממ"דים מחוץ לקווי בניין בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) ומכוח הוראות תמ"א 38. לא ברור כיצד ניתן להתחשב במצב קודם בהקלות או לתכנן ממ"דים לפי תמ"א 38, כאשר בונים בניינים חדשים.

לפיכך, לעמדתו, חישוב השטחים שאינם ניתנים לניצול ב"מצב קודם" הינו כפי החישוב שהוצג בשומת המשיבה- 738 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח "שהפך מעליית גג לשטח עיקרי"

שטחי עליית גג שכביכול הפכו לשטחים עיקריים הינם ב"מצב חדש" בלבד.

שטחי עליית הגג אליהם מכוון האדריכל הינם מתכנית חפ/229/י/5. אלא שבסעיף 1.6 לתכנית זו נכתב במפורש שתוספת השטחים לעליית הגג הינה בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אינה אוסרת עליית גג. בענייננו, הזכויות ב"מצב קודם" נקבעו לפי תכנית חפ/981 אשר במסגרתה נקבע, כי גג הבניין יהא שטוח.

גם במכתב המידע מיום 24.8.2014 שנשלח לעורך התכנית החדשה נכתב במפורש כי גג הבניין יהיה שטוח.

על מנת לבנות עליות גג, יש ליזום תכנית אשר תסיר את מגבלת הגג השטוח, ולעניין זה מפנה שמאי המשיבה לתכניות מסוג זה.

לפיכך, השטחים העיקריים שנכתב כי מקורם בעליות גג, מתייחסים ל"מצב חדש" בלבד, ולכן יש לשנות את המקדם שנקבע לשטחים אלו בשומת המבקשת מ- 0.7 ל- 1.0.

תקן בניה ירוקה

על מנת להצביע על עלות עודפת הנוצרת בשל בנייה ירוקה, יש לבחון את כלל העלויות בפרויקט של בנייה ירוקה בהשוואה לפרויקט בבנייה רגילה.

מדו"ח מיום 21.9.2016, שנערך עבור המשרד להגנת הסביבה, על-ידי חברת הייעוץ aviv amcg, אשר במסגרתו נבחנו 28 מבני מגורים ומבני חינוך באזורי אקלים שונים וברמות בניה שונות עולה, כי עלות בנייה בתקן ירוק אינה שונה מעלות בניה רגילה, כאשר הסיבות לכך הינם: משך זמן בניה ירוקה קצר יותר מבניה רגילה; אחוז ההפרש בין העלויות המתוכננות לעלויות בפועל, הינו נמוך יותר בבנייה ירוקה; העליות הבלתי מתוכננות בבנייה ירוקה נמוכות יותר מבנייה רגילה.

לפיכך, לעמדת שמאי המשיבה, המחקרים מצביעים על כך שבנייה ירוקה אף זולה יותר מבנייה רגילה, כאשר בוחנים את הפרויקט בכללותו.

בנוסף, ביום 3.3.2020 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה תקנה המחייבת בניית מבנים חדשים לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281, וזאת החל משנת 2021, כך ש"עלות עודפת לבנייה ירוקה" המצוינת בשומת המבקשת, תהיה בקרוב מאוד בשני מצבי התכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>עלות עודפת לחניה</u>

לא ברור כיצד יכולה המבקשת לטעון שהחנייה התת-קרקעית יוצרת עלות עודפת, כאשר בבקשת ההיתר שהגישה המבקשת מוצעים 6 מקומות חניה תת-קרקעיים מעבר לתקן הנדרש (כ- 15% יותר מהצורך).

נראה כי הקביעה שהחניון מהווה "עלות עודפת" נוגדת את צורת החשיבה של המבקשת עצמה, את טעמי השוק, והיא הועלתה לצורך הפחתת היטל השבחה והתחמקות מתשלום מס אמת.

בנוסף נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי עלות הקמת החנייה התת קרקעית כבר נלקחה בחשבון בתחשיב שנערך על-ידו, שכן:

בחישוב שווי מר"א מבונה לפי גישת החילוץ, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של 7,500 ₪ למ"ר פלדלת. עלות זו כבר כוללת את עלות הקמת החניון התת-קרקעי.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע גד נתן, בעניינו של נכס ברח' ביכורים 22 (גו"ח 10808/65) הממוקם במגרש משופע הבנוי על רכס הכרמל הסלעי, אשר קבע עלות בנייה המגלמת את עלות החניה התת-קרקעית, בסכום של 7,500 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע 30.10.2017, ולהחלטת השמאי המכריע אבישי זיו, בעניינו של נכס ברח' מנדל זינגר 23, אשר במסגרתה חושבה עלות בנייה של 7,200 ₪/מ"ר, נכון ליום 29.12.2014, בפרויקט של בניין בן 14 קומות, שבו נבנו 2 חניות תת-קרקעיות לכל יח"ד, והיחס ברוטו-נטו שהיו בו גדול יותר מאשר בנכס נשוא השומה.

שמאי המשיבה מוסיף ומבהיר, כי גם בעסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידו, עלות בניית החניה התת-קרקעית מגולמת במחיר העסקה:

בעסקת ההשוואה הראשונה (גוש 10930), שטח המגרש הינו 1,946 מ"ר וניתן להקים 64 יח"ד בשטח עיקרי של 4,480 מ"ר. משמע, שעל-מנת לנצל את שטח הבניה במלואו יש לבנות חניון תת-קרקעי.

בעסקת ההשוואה השנייה (בגוש 10826), התכנית החלה על המגרש הינה-חפ/2052. לפי נספח החניה של התכנית, החניה הינה תת-קרקעית. כמו כן, המדובר במגרש ששטחו 528 מ"ר בו ניתן לבנות שטח עיקרי של 1,400 מ"ר ב- 4 קומות, כלומר, על-מנת לנצל את זכויות הבניה ולשמור על תקן החניה המחייב, האפשרות היחידה היא חניון תת-קרקעי.

עוד טוען שמאי המשיבה, כי בגרמושקה שהוגשה מסומנות 5 מקומות חניה עיליות, ולכן, לשיטת המבקשת, צריך היה להפחית מעלות הקמת המרתף את עודף

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

העלות בגין 5 מקומות עודפים, אשר לפי תחשיבי המבקשת עלותם היחסית היא כ- 350,000 ₪.

בנוסף טוען שמאי המשיבה, כי מאחר ולטענת שמאית המבקשת, ניתן היה, ב"מצב קודם", להסדיר את מקומות החניה בשטח המגרש, ללא בנייה של חנייה תת-קרקעית, אזי ככל שמביאים בחשבון עלות עודפת להקמת חניון תת-קרקעי ב"מצב חדש", נדרש מנגד לחשב את התוספת של 440 מ"ר שטחי גינה ל- 6 דירות גן, שהתאפשרה בגין העתקת מקומות החניה למפלס המרתף, ושוויים של שטחי גינה אלו הינו כ- 1,900,000 ₪ (לפי שווי מ"ר בנוי של 17,481 ₪ ומקדם של 0.25 למ"ר גינה).

11.3.4. <u>הכרעה</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>היקף השטחים</u>

לפי שומת המשיבה, על-אף שתכנית חפ/981 מאפשרת שטחים עיקריים בהיקף של 2,580 מ"ר, הרי שבפועל, בשל מגבלת קווי הבניין, שטח תכסית הקומה האפשרי הינו 633 מ"ר, ובניכוי של שטח ממ"דים (112.5 מ"ר עבור 9 יח"ד בקומה) ושטחים משותפים (60 מ"ר), הרי שהשטח העיקרי האפשרי בקומה הינו 460.5 מ"ר, ובסך-הכול ב- 4 הקומות המותרות- 1,842 מ"ר. יתרת השטחים העיקריים שלא ניתנים למימוש במסגרת קווי הבניין- 738 מ"ר, חושבו לפי שווי דחוי של 80% משווי שטח עיקרי זמין.

בעניין זה פעלה שמאית המבקשת באופן דומה, אלא שלעמדתה, התכסית האפשרית במסגרת קווי הבניין הינה- 643 מ"ר, ושטחי השירות אותם יש להפחית משטח הקומה הינם בהיקף של 153 מ"ר לקומה (108 מ"ר שטחי ממ"ד ו- 45 מ"ר שטחי שירות אחרים), כך שיתרת השטח בקומה לשימושים עיקריים, הינה, לפי תחשיביה- 490, ובמגרש כולו- 1,960 מ"ר. יתרת השטחים העיקריים שלא ניתנים למימוש חושבו על-ידה, בדומה לתחשיב שמאי המשיבה, לפי שווי דחוי של 80% משווי שטח עיקרי זמין.

הצדדים תמכו טענותיהם באשר להיקף השטח המותר במסגרת קווי הבניין בתשריטים. שמאי המשיבה צירף נספח המראה את מדידת השטח שנעשתה על-ידו, ואילו שמאית המבקשת צרפה מכתב מאדריכל, המציג תחשיב של השטח שבין קווי הבניין.

מאחר ומומחיותו של האדריכל במדידת שטחים גדולה יותר, אני מקבל את טענת שמאית המבקשת באשר להיקף השטח שבתחום קווי הבניין- 643 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעניין שווי השטחים המותרים מכוח התכנית, ושלא ניתן לממשם במסגרת קווי הבניין, הצדדים התבקשו להציג עמדתם לאור פסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש שבע"מ** (27.10.2019) להלן: "**עניין דייניש**"), בעמ"נ (י-ם) 36933-04-14 **סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (28.7.2014); ובעמ"נ 23304-06-14 **כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (2.12.2014).

בהתייחסותה טענה שמאית המבקשת, כי בעניין דייניש, הן השמאית המכריעה והן ועדת הערר סברו אחרת מבית המשפט, וכי גם היא אינה סבורה שניתן להתעלם משווי זכויות מוקנות שנקבעו בתכנית. עוד נטען על-ידה, כי פסק הדין בעניין דייניש אינו מתיישב עם הלכת בית המשפט העליון בתיק רע"א 3002/12 אליק רון, ולעניין זה מצטטת שמאית המבקשת את האמור בהלכה, לפיה "במועד המכירה לא יגבה היטל מלא בגין הזכויות המותנות אלא היטל חלקי בלבד "מופחת" בהתחשב באופי הייחודי של הזכויות המותנות... מאחר ששילוב הזכויות המותנות בתכנית מביא לעליית שווי המקרקעין הרי שבמועד המכירה משתקפת עליית שווי בגין הכללתן בתכנית ולכן נדרש המוכר לשלם היטל בגינה".

בנוסף נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי תכנית חפ/981 היא משנת 1966 ומפת התכנית ערוכה בקנה מידה קטן מאוד ולכן ספק אם קווי הבניין ששורטטו הינם קבועים ומוחלטים, ומטעם זה גם נקבע בתקנון התכנית שמהנדס העיר רשאי לאשר הבלטות של חלקי בניין שונים, ולכן ברור הוא, שלא הייתה כל כוונה למנוע את מימוש כל השטחים.

עוד נטען, כי פסק הדין בעניין דייניש הינו היחיד העוסק במקרה הספציפי הזה, והוא אינו מהווה הלכה משפטית, בפרט שבנסיבות פסק הדין, הסכימה המערערת לחזור בה מהערעור באשר לעניינן הספציפי של המשיבות, כך שלגביהן נשארה בתוקפה החלטת ועדת הערר.

עוד מוסיפה שמאית המבקשת ומפנה להחלטות של שמאים מכריעים בהן ניתן שווי ב"מצב קודם" גם לזכויות שאינן מוקנות (המדובר ב"פוטנציאל לקבל הקלות").

שמאי המשיבה טען לעניין זה, כי יש טעם משפטי והגיון כלכלי לקבוע כי שוויים של שטחי בנייה שלא ניתן לנצלם במסגרת קווי הבניין יהא "0", אך לאור קביעתו של בית המשפט בעניין דייניש, לפיה פסיקתו לא תחול על הקלה מתכניות שבלאו

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הכי לא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה, ומאחר ותכנית חפ/981 אושרה בשנת 1966, הרי שלהבנתו לא ניתן להחיל את הפסיקה בעניין דייניש במקרה כאן.

אציין, כי איני מסכים לאף אחד מנימוקיה של שמאית המבקשת, אך מאחר ואני מסכים עם אבחנתו של שמאי המשיבה, הרי שלא מצאתי מקום לפרט את הטעמים לאי הסכמתי.

לפיכך, בשווי "מצב קודם" יובאו בחשבון גם השטחים שהותרו בתכנית ושלא ניתן לממשם במסגרת קווי הבניין, וזאת בהתאם למקדם השווי שנקבע בשומות הצדדים.

לפי תחשיביי, שטח הממ"דים הקומתי הנדרש ב"מצב קודם" הינו 112.5 מ"ר (9 יח"ד x 12.5 מ"ר), ושטח חדרי המדרגות והמבואות הקומתיים, כ- 60 מ"ר.

עם זאת, מאחר ותכנית חפ/981 מאפשרת למהנדס העיר לאשר בליטות של חדרי מדרגות (בכפוף להתקיימות התנאים האחרים המפורטים בתכנית), ללא הליך של הקלה, הרי שיובא בחשבון, כי שטח של כ- 20 מ"ר משטח חדרי המדרגות והמבואות היו נבנים בחריגה מקווי הבניין.

לפיכך, יובא בחשבון כי במסגרת קווי הבניין ניתן היה לבנות את השטחים שלהלן: שטח עיקרי- 490.5 מ"ר; שטחי ממ"ד- 112.5 מ"ר; מבואות וחדרי מדרגות- 40 מ"ר; סה"כ- 643 מ"ר. בנוסף כאמור, יובא בחשבון כי היו נבנים חדרי מדרגות בהיקף של 20 מ"ר לקומה, מחוץ לקווי הבניין.

לפיכך, סך כול השטחים בבניין ב"מצב קודם" (4 קומות) שיובאו בחשבון- שטח עיקרי- 1,962 מ"ר, שטחי ממ"ד- 450 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות- 240 מ"ר (80 מ"ר מהם, מחוץ לקווי בניין).

יתרת שטחים עיקריים שלא ניתן לממשם במסגרת קווי הבניין- 618 מ"ר.

<u>פחת תכנוני</u>

שמאי הצדדים מסכימים, כי יש להפחית את שווי הזכויות ב"מצב קודם" בשיעור של 10%, בשל פחת תכנוני שמקורו בפריסת הבנייה האפשרית במגרש.

לאור תבנית הבניה המתחייבת מהוראות תכנית חפ/981, אני מקבל קביעתם זו של שמאי הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

"מצב חדש"

היקף השטחים

התכנית המשביחה קובעת שטחים עיקריים בהיקף של 3,437 מ"ר. לעמדת שמאית המבקשת, 145 מ"ר משטחים אלו מקורם בתמ"א 38 ולכן אין לגבות בגינם היטל השבחה.

בנוסף, לעמדתה, 270 מ"ר מקורם בהפיכת שטחי עליית גג לשטח עיקרי, בשל דרישת הוועדה המקומית כי הגגות יהיו שטוחים, ולכן ניתן להם מקדם שווי של 0.7, בשל הטענה שהמדובר בהשבחת תכנון ולא בתוספת שטחים של ממש.

אין בידי לקבל את שתי טענותיה אלה של שמאית המבקשת:

לעניין השטחים שלפי הטענה מקורם בתמ"א 38, הרי שעל-אף שבסעיף 2.3 להוראות התכנית המשביחה (הסעיף המפרט "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית") אכן צוין בהערות, כי השטח העיקרי כולל תוספת של 145 מ"ר לפי תמ"א 38, הרי שבהעדר מקור חוקי לתוספת זו, לא ברור על-מה נסמכת קביעה זו. במגרש הנכס אין מבנים שנדרש לחזקם כנגד רעידות אדמה, למעט המבנה לשימור, שבתכנית קודמת סומן להריסה.

ניתן לטעון, כי מאחר והבניין לשימור כבר אינו להריסה, הרי שהוא הזכאי לתוספת השטחים מכוח התמ"א, וזאת בהתבסס על שילוב ההוראות שבתמ"א באשר לבניין לשימור ועל ההוראה לניוד זכויות, מהן עולה לכאורה, כי התמ"א אינה שוללת תוספת בניה בבניין לשימור, וכן מאפשרת ניוד זכויות אלה למקום אחר במגרש.

אלא שהאפשרות לניוד הזכויות מכוח התמ"א כפופה לכך שבהוראות התכנית ייקבע שהמבנה בגינו ניתנו הזכויות יחוזק בפני רעידות אדמה, ויוגשו מסמכים באשר למצבו הקונסטרוקטיבי וחוות דעת כלכליות/שמאיות. דבר מתנאים אלו לא התקיים בעניינו של המבנה לשימור (למעט אולי הדו"ח הקונסטרוקטיבי שהוגש במסגרת הליכי השימור).

עוד יצוין, כי בסמוך להערה לפיה התכנית כוללת תוספת שטחים מכוח התמ"א, נכתב גם שהתכנית כוללת תוספת של 442 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק התכנון. מאחר והתכנית אושרה על-ידי הוועדה המחוזית, אשר ככל שבכוונתה להוסיף שטחי בניה אין היא דרושה לתיקון לצורך זה101, הרי שגם הערה זו אינה ברורה, וייתכן שההערות נרשמו בגרסה קודמת של התכנית, שהוגשה לאישור הוועדה המקומית, ולא תוקנו בהמשך.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולעניין תוספת ה- 270 מ"ר, הרי שלהבנתי, ב"מצב קודם" לא ניתן היה לבנות על גגות הבניין שייבנה בנכס עליות גג, מאחר והוראת תכנית חפ/981 חייבה בניית בניין עם גג ישר, ואילו בהוראות תכנית חפ/229/י/5 נקבע, שתוספת השטחים עבור עליות גג הינה בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אינה אוסרת עליית גג.

כמו כן, עיון בדיון שנערך בוועדה המחוזית ביום 20.3.2017, אשר במסגרתו נדונו ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המשביחה מעלה, כי תוספת ה- 270 מ"ר אושרה בשל בקשת יזם התכנית להוספת קומות בתכנון המוצע, והחלטה של הוועדה המחוזית לאשר תוספת קומות בנסיגה, כך שהטענה לפיה המקור לתוספת זו הינו שטח עליות הגג, לא ברור על מה היא נסמכת.

לפיכך, בחישוב שווי הנכס ב"מצב חדש" יובאו בחשבון מלוא השטחים שנקבעו בתכנית, בשוויים המלא, למעט שטח של 4 ממ"דים, בשל הפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים, הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית (כך ששטח ממ"דים ב"מצב קודם" ו"מצב חדש" שיובא בחשבון הינו באותו היקף).

<u>קומת מרתף</u>

לעמדת שמאית המבקשת, ב"מצב קודם" ניתן היה למקם במגרש את מקומות החניה הנדרשים (36), מבלי לחפור מרתפי חניה, ואילו ב"מצב חדש" התכנית מחייבת התקנת מקומות החניה בתת-הקרקע, ולכן יש להביא בחישוב שווי "מצב חדש" את העלות הנוספת הנדרשת בשל הוראה זו, תוך ניכוי התועלות שיש במקום חניה תת-קרקעי מקורה על-פני חניה עילית פתוחה.

שטח מגרש הנכס (2,211 מ"ר), בניכוי תכסית הבנייה ב"מצב קודם" (643 מ"ר), מותיר שטח חצר של 1,568 מ"ר, המאפשר התקנת 36 מקומות חניה עיליים. ולכן, בהעדר הוראה סטטוטורית ב"מצב קודם", המחייבת התקנת מקומות החניה בתת-הקרקע, אני מקבל טענת שמאית המבקשת לפיה, יש להביא בחישוב שווי "מצב חדש" את עלות בניית המרתפים, וכן את תרומתם לשווי של השטחים שייבנו בקומות המרתף.

שמאית המבקשת מביאה בחשבון את תרומתם העודפת של מקומות החניה התת-קרקעיים בהשוואה למקומות חניה עיליים, וקביעתה זו מקובלת כפי שיובהר בהמשך.

אלא שבקומות המרתף ישנם שטחים נוספים התורמים לשווי הנכס- שטח מרתף המוצמד לדירות שבקומת הקרקע ומחסנים, וגם את תרומתם של אלה יש להביא בחשבון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>ערכי שווי ועלויות בניה עודפות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה במאפייני הנכס הינו- 4,000 ₪, ואילו שמאית המבקשת טוענת לשווי מ"ר מבונה של 3,600 ₪.

שמאי הצדדים קובעים השווי בהתבסס על 3 עסקאות השוואה למכירת קרקע שהוצגו בשומת שמאי המשיבה, ועל גישת החילוץ מעסקאות של מכר דירות חדשות ב- 3 פרויקטים.

להלן ריכוז פרטים באשר לעסקאות שהוצגו בשומות הצדדים:

<u>עסקאות למכר קרקע</u>

מעסקת המכר הראשונה שהוצגה לעיל, למכירת קרקע המאפשרת בניית 64 יח"ד בשטח של 82 מ"ר (כולל ממ"ד), גוזר שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪, נכון לחודש מרץ 2019.

מעסקת המכר השנייה שהוצגה לעיל, גוזר שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 2,850 ₪, נכון לחודש ספטמבר 2016.

מהעסקה השלישית, לאחר הבאה בחשבון של מקדם דחיה ל- 10 שנים והפחתה של 20% בשל בעיית נגישות, גוזר הוא שווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪, נכון לחודש אוקטובר 2018.

לעמדתי, בניתוח העסקה השלישית נדרשו מספר רב של הנחות המקשות על הבאתה בחשבון, ולכן השווי הנלמד מעסקאות ההשוואה במכר קרקע יתבסס על שתי העסקאות הראשונות. בהינתן שהעסקה הראשונה נעשתה בשנת 2019, הרי שלאחר התאמתה למועד הקובע, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪.

להלן ריכוז ניתוח העסקאות במכר דירות שנעשה על-ידי שמאי הצדדים ועמדתי בעניינן:

פרויקט	שומת המשיבה	שומת המבקש	הערות
דרך העצמאות 41	שמאי המשיבה קובע המחיר בהתבסס על 14 עסקאות משנת 2017 בדירות בשטח של 35-59 מ"ר (גודל ממוצע-	שמאית המבקשת קובעת המחיר בהתבסס על 6 עסקאות שבוצעו בשנת 2018 בדירות ששטחן 72-87 מ"ר (שטח ממוצע- 76.3	לאור שטח הדירות בנכס, הרי ששטח הדירות לפיהן נקבע המחיר הממוצע למ"ר בפרויקט זה על-ידי שמאי המשיבה,

---

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

	42 מ"ר), ומקבל מחיר ממוצע של 19,098 ₪. לאחר התאמת גודל דירה (0.95) מביא בחשבון מחיר ממוצע של 17,607 ₪	מ"ר), ולאחר התאמת מועד קובעת מחיר של 15,945 ₪	מוטה להבנתי כלפי מעלה, וגם במקדם גודל דירה שנקבע על-ידו אין כדי לתקן העיוות. ולכן יובא בחשבון המחיר שנקבע על-ידי שמאית המבקשת.
עין דור 9	המחיר נקבע בהתבסס על 24 עסקאות בשנת 2019 לדירות בגדלים שונים, 33- 80 מ"ר (בממוצע- 60 מ"ר) בהן המחיר הממוצע למ"ר הינו- 18,721 ₪. לאחר התאמת מועד, מיקום וגודל דירה נקבע מחיר ממוצע של 17,607 ₪/מ"ר בנוי.	המחיר נקבע בהתבסס על 38 עסקאות בשנים 2018-2019 בדירות ששטחן 70-101 מ"ר (שטח ממוצע- 77 מ"ר). לאחר התאמת מועד נקבע מחיר של 15,562 ₪/מ"ר בנוי	מהסיבות שפורטו בעניין הפרויקט ברח' העצמאות, אני מקבל את הניתוח שנעשה ע"י שמאית המבקשת. עם זאת, למחיר שנקבע על-ידה יתווסף מקדם מיקום של 1.05, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, כך שהמחיר הממוצע בפרויקט זה הינו- 16,340 ₪/מ"ר בנוי.
אלנבי 115	השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מבוסס על 12 עסקאות בשנים 2018-2019 בדירות שגודלן 49-203 מ"ר (שטח ממוצע- 133 מ"ר) ולפיהן המחיר הממוצע	השווי נקבע בהתבסס על 8 עסקאות בשנים 2018-2020. 4 עסקאות בדירות ששטחן 78-89 מ"ר (בממוצע- 81 מ"ר), ו- 4 עסקאות נוספות בדירות	מהטעמים שלעיל, אני מקבל ניתוח המחיר שנקבע ע"י שמאית המבקשת. עם זאת, למחיר הממוצע שנקבע על-ידה נדרש לבצע התאמת מועד, ולאחר התאמה זו,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	הינו 16,060 ₪. לאחר התאמת מיקום, מועד וגודל דירה, נקבע מחיר ממוצע של 16,695 ₪/מ"ר בנוי.	ששטחן 127-134 מ"ר (ממוצע- 129 מ"ר). גודל ממוצע בכל העסקאות- 105 מ"ר, ומחיר ממוצע של 16,838 ₪/מ"ר בנוי.	המחיר הממוצע שיובא בחשבון הינו- 16,225 ₪/מ"ר בנוי.

כך, שלאחר בחינת הנתונים שהוצגו על-ידי שמאי הצדדים, הרי שלעמדתי, המחיר הממוצע למ"ר בנוי בכל אחד מהפרויקטים, לאחר התאמתו למועד הקובע ולמיקומו של הנכס הינו:

דרך העצמאות 41- 15,945 ₪

עין דור 9- 16,340 ₪

אלנבי 115- 16,225 ₪

ובממוצע בשלושת הפרויקטים שלעיל (במעוגל)- 16,170 ₪, לדירה בגודל ממוצע של 86 מ"ר.

לפיכך יובא בחשבון, כי שווי מ"ר בנוי חדש בדירות שגודלן כ- 70 מ"ר הינו 16,500 ₪, ובדירות שגודלן כ- 100 מ"ר- 15,850 ₪.

לצורך חילוץ השווי למ"ר מבונה, שמאי הצדדים הניחו יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה של 7,500 ₪/מ"ר.

לעמדתי, קיים קושי בקביעת שווי מר"א מבונה אחיד ל"מצב קודם" ול"מצב חדש" שכן אופי הבינוי והיקפי הבניה שונים בין שני המצבים. גודל דירה ממוצע ב"מצב קודם" הינו כ- 67 מ"ר, בהשוואה לכ- 99 מ"ר ב"מצב חדש". ב"מצב קודם" לא נדרשת חפירת מרתף ואילו ב"מצב קודם" יש לחפור 2 קומות מרתף. השינויים שצוינו משפיעים הן על שוויו של מ"ר בנוי לשיווק (כפי שצוין לעיל, מ"ר לשיווק בדירה בגודל של כ- 70 מ"ר יחושב לפי שווי של 16,500 ₪, ובדירה בגודל של כ- 100 מ"ר- 15,850 ₪), והן על עלויות הבניה.

לפיכך, שווי הקרקע בכל אחד מהמצבים יחושב לפי בחינה של כלל השטחים לשיווק ושוויים, בניכוי עלויות הקמתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>עלות בניית מרתף</u>

שמאית המבקשת הביאה בחשבון את העלות העודפת לבניית קומות המרתף והתקנת מכפילי חניה בתת-הקרקע.

לעומתה, שמאי המשיבה טוען כי השווי שנקבע על-ידו כבר מביא בחשבון את עלות בניית המרתף.

עם זאת, בתגובותיו לסיכום הדיון מציג שמאי המשיבה תחשיבים לפיהם עלות הקמת המרתף, בהנחת שטח ברוטו של 30 מ"ר למקום חניה תת-קרקעית, הינה 1,954,377 ₪, ובחלופה שנייה, לפי שטח ברוטו למקום חניה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (בניכוי שטח חניות עודפות)- 2,050,681 ₪.

מאחר וקבעתי ששווי הקרקע בכל אחד מהמצבים ייקבע לפי בחינת שווי כלל השטחים לשיווק, בניכוי כלל העלויות להקמתם, הרי שאין צורך להכריע בשאלה האם עלות הבנייה שחושבה על-ידי שמאי הצדדים- 7,500 ₪/מ"ר, כוללת את עלות בניית המרתף.

<u>עלות בנייה ירוקה</u>

שמאית המבקשת מביאה בחשבון עלות בנייה עודפת של 778,309 ₪ בגין הוראות התכנית המשביחה, וזאת בשל ההנחיה בתכנית המחייבת בניה ירוקה.

בתגובה לטענתה זו מפנה שמאי המשיבה לדו"ח מחודש ינואר 2017 שנעשה עבור המשרד להגנת הסביבה, ממנו עולה, שכאשר בוחנים את כל עלות הפרויקט, ולא רק את רכיבי הבניה, אזי עלות הבנייה הכוללת אינה יקרה יותר בהשוואה לעלות בנייה רגילה (ואולי אף נמוכה יותר).

בתגובה לדו"ח שהוצג על-ידי שמאי המשיבה, הפנתה שמאית המבקשת לפרסומים/נתונים שלהלן:

- נתוני משרד הכלכלה והתעשייה לפיהם, לצד היתרונות הגלומים בבנייה הירוקה (הוצאות תפעול נמוכות, איכות ונוחות גבוהה של סביבת הבית, "מכירות" גבוהה של הבית), הבנייה הירוקה עשויה לייקר את עלות הבנייה בסדרי גודל המוערכים בכ- 5% מעלות הבנייה, אך יכולה גם להיות נמוכה הרבה יותר;
- עבודת מחקר שנערכה בחודש ינואר 2013 על-ידי הכלכלן חגי קוט וד"ר דוד כ"ץ, מהמועצה הישראלית לבנייה ירוקה, אשר במסגרתה נבחנה תוספת העלות לבניה ירוקה בשני בניינים, האחד שנבנה בנס ציונה והשני בנתניה. ממצאי המחקר העלו, שתוספת העלות בפועל לבניה ירוקה בהשוואה לבניה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רגילה, בבניין שנבנה בנס ציונה הסתכמה בכ- 26,400 ₪ לדירה, ובנתניה בכ- 12,084 ₪, המלמדים על תוספת עלות של 2.1%-4.1% לבנייה ירוקה ברמת הסמכה גבוהה.

בממוצע, תוספת העלות לדירה בשני הבניינים שנבחנו כ- 19,000 ₪.

עוד צוין במחקר, כי סיכום מחקרים שנערכו בחו"ל מעלה, כי בנייה לפי תקן ירוק אינה בהכרח יקרה יותר מבנייה קונבנציונלית, במיוחד כאשר מדובר על השגת הדירוגים הנמוכים יותר של ההסמכה, ולרוב המדובר על תוספת עלות של אחוזים בודדים.

- מצגת של הכלכלן חגי קוט שהוצגה בכנס שנתי לבנייה ירוקה בחודש ספטמבר, ובמסגרתה הוצג שעלות ההשקעה הנוספת לבניין, לרמה בסיסית של תקן ירוק, הינה 0%-3%, ובין התועלות מבנייה ירוקה נמנתה גם התועלת של מחירי מכירה גבוהים יותר בשיעורים של 5%-20% וחסכונות תפעוליים בעלות החזקת הבניין.
- כתבה לפיה בבדיקה שנערכה באגף הכלכלה והכספים של התאחדות בוני הארץ נמצא, כי עלות החלת תקן בניה ירוקה, משמעותה תוספת של כ- 61,000 ₪ למחירה של דירה סטנדרטית (לא ברור מהכתבה לאיזו רמה של תקן מתייחסת עלות זו. בעבודת המחקר מחודש ינואר 2013 שצוינה לעיל, מצוין, כי בדו"ח שנכתב על-ידי התאחדות בוני הארץ בשנת 2012, מוערכת תוספת העלות בשיעור של 5.1% עבור דירוג של כוכב אחד, ועד 16.5% עבור דירוג של שלושה כוכבים)).

מכלל הנתונים לעיל עולה, כי הבנייה הירוקה אכן מייקרת את עלות הבניה בשיעור של אחוזים בודדים, בהתאם לרמת התקן הנדרשת, ומאידך מקנה יתרונות איכותיים לצד יתרונות כלכליים, מהם נהנה גם היזם (שיווק מהיר יותר של הדירות, מוכנות הרוכשים לשלם מחיר גבוה יותר עבור הדירה בשל חסכונות עתידיים בעלות אחזקתה).

בענייננו, מחד גיסא, התקן הנדרש לפי הוראות התכנית הינו ברמה של כוכב אחד, שהיא הרמה המינימלית של בנייה ירוקה. מנגד, לא ברור עד כמה היתרונות ארוכי הטווח של הבנייה הירוקה אכן מופנמים בקרב אוכלוסיית היעד של הפרויקט, והאם יהיו הם מוכנים לשלם פרמיה על מחיר המכירה בשל יתרונות אלה.

לאור השיקולים שלעיל, נראה לי סביר להביא בחשבון תוספת עלות של 16,000 ₪ לדירה, השקולה לתוספת של כ- 2% לעלות בנייתה של דירה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תרומת מקומות חניה תת-קרקעיים בהשוואה למקומות חניה עיליים</u>

לעמדת שמאית המבקשת, בחינה מעמיקה של חניות שנמכרו בחיפה מלמדת שאין הבדל משמעותי בין שווי חניה פתוחה לשווי חניה מקורה, ובוודאי שההפרש פוחת במקום בו החניה המקורה הינה במכפילי חניה.

עם זאת, מטעמי שמרנות הביאה היא בחשבון תרומת שווי עודפת של 15,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי בהשוואה לחניה עילית, בהתאם להפרשי השווי שנקבעו בשומת השמאי המכריע יעקב פז בעניינו של נכס בגוש 1940 חלקה 64.

להלן נתונים ממערכת מיסוי מקרקעין באשר למכירת מקומות חנייה בחיפה:

מועד	גו"ח	תמורה מוצהרת	שטח (מ"ר)	תמורה למ"ר (₪)
5.6.17	11194/253	35,000	6	5,833
13.12.17	10742/32	45,000	10	4,500
18.1.18	12721/31	20,000	10	2,000
ממוצע				**4,111**

בהנחת שטח מקום חניה של 12.5 מ"ר, הרי ששווי מקום חניה הינו כ- 51,000 ₪.

התרומה של חניה תת-קרקעית בהשוואה לחניה עילית שנקבעה על-ידי שמאית המבקשת- 15,000 ₪, הינה בשיעור של כ- 30% משווי מקום חניה, ושיעור זה הינו סביר בעיניי, ולכן החלטתי לאמצו. עם זאת, תרומה זו תחושב למקום חניה תת-קרקעי רגיל, ואילו למקום חניה תת-קרקעי במכפיל חניה, תחושב תרומה של 10,000 ₪, בשל הסרבול הכרוך בחניה שכזו.

ולאור האמור לעיל, יפורט להלן תחשיב ההשבחה, אך תחילה יובהרו המרכיבים השונים שיובאו בחשבון:

<u>"מצב קודם"</u>

כפי שקבעתי לעיל, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד ב- 4 הקומות המותרות ב"מצב קודם"- 2,412 מ"ר, ובנוסף 240 מ"ר שטחי שירות.

הפחת התכנוני בשל צורת המבנה, נקבע בשיעור של 10% משווי מר"א מבונה. מאחר ובתחשיב שלהלן אומדן שווי הקרקע נערך בהתבסס על מחירי המכירה, אזי תובא הפחתה בשיעור של 4% מהשווי הבנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

"מצב חדש"

סך השטחים העיקריים ושטחי הממ"ד הינו- 3,952 מ"ר. עם זאת, מאחר וב"מצב חדש" ישנן 4 יח"ד נוספות בהשוואה ל"מצב קודם", הרי בשל הפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים, הופחת מסך השטחים כאמור, שטח של 50 מ"ר בגין 4 חדרי ממ"ד.

בנוסף הובאו בחשבון שטחי שירות עיליים בהיקף של 434 מ"ר (שטחי שירות לפי ההיתר- 752 מ"ר, בניכוי 318 מ"ר שטחי שירות שנוידו מקומת המרתף).

הובא בחשבון, כי לפי תכנית הבקשה להיתר, סך השטחים התת-קרקעיים הינו 1,672 מ"ר, בחלוקה שלהלן: חניה- 1,219 מ"ר; חדר מדרגות ושירות כללי- 210 מ"ר; מרתף צמוד דירה- 180 מ"ר; אחסנה- 63 מ"ר.

עם זאת, לשטחים אלו יש להוסיף את שטחי השירות, אשר במסגרת ההקלה נוידו אל מעל הכניסה הקובעת לבניין. סך-הכול נוידו 318 מ"ר שטחי שירות, מהם 144 מ"ר שטחי אחסנה, אשר יתווספו לשטחי האחסנה שבקומת המרתף. באשר ליתרת שטחי השירות שנוידו, מאחר והבקשה לניידם מלמדת שאין בהם צורך בקומת המרתף, הרי שיובא בחשבון, שאלמלא ההקלה, רק מחציתם הייתה נבנית- 87 מ"ר.

ולכן, סך השטחים התת-קרקעיים שיובאו בחשבון הינו- 1,903 מ"ר, בחלוקה שלהלן: חניה- 1,219 מ"ר; חדרי מדרגות ושטחי שירות כלליים- 297 מ"ר; מרתף צמוד דירה- 180 מ"ר; אחסנה- 207 מ"ר.

לעניין היקף שטחי החניה הדרושים בקומת המרתף, הובא בחשבון, כי לפי הוראות התכנית ותקן החניה, נדרשים 42 מקומות חניה (לרבות 2 מקומות חניה נגישים). מאחר ו- 5 מקומות חניה מוסדרים מעל הקרקע, הרי שנדרש היה להתקין בקומת המרתף 37 מקומות חניה נוספים. בפועל תוכננו 45 מקומות חניה ולכן ישנו עודף של 8 מקומות חניה, שעלות בנייתם לא תובא בחשבון.

1,219 מ"ר שטחי חניה משרתים 27 "עמדות" (מהם 18 "עמדות" של מכפילי חניה), ולכן שטח "עמדה" ברוטו הינו כ- 45 מ"ר. מאחר וישנן 4 "עמדות" עודפות של מכפילי חניה, בהשוואה לנדרש לפי התכנית, הרי שמשטח החניה יופחת שטח של 180 מ"ר, כך שסך שטח החניה לחישוב עלות הבניה התת-קרקעית, יחושב כ- 1,039 מ"ר, ובצירוף שטח חדרי המדרגות ושירות כללי (297 מ"ר)- 1,336 מ"ר.

לא הובאו בחשבון שטחי גינה הצמודים לדירות בקומת הקרקע (כ- 438 מ"ר), מאחר וגם ב"מצב קודם" ניתן היה להצמיד לדירות בקומת הקרקע שטחים דומים (בנוסף לשטחי החנייה העיליים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לא הובאו בחשבון מרפסות זיז, מאחר וגם ב"מצב קודם" ניתן היה להוסיף שטחים אלו לדירות.

יצוין, כי חישוב עלויות הבניה נעשה באמצעות מערכת דקל לתמחור פרויקטים, אשר מביאה בחשבון פרמטרים נוספים שמקורם בהיקפי הבניה בכל פרויקט, ולא רק את עלות הבניה למ"ר.

עם זאת, מאחר ונעשה שימוש במהדורה עדכנית, אזי לצורך התאמה למועד הקובע, הופחתו עלויות הבניה בשיעור של 4%, בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבניה בתקופה זו.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>"מצב קודם"</u>

שטחים לשיווק				
סוג שטח	**היקף שטח**	**פחת תכנוני**	**מר"א**	
שטח עיקרי וממ"ד	2,412	0.96	2,316	
שווי מ"ר בנוי			16,500	
שווי שטחים לשיווק			38,214,000	
שווי בניכוי מע"מ			32,661,538	
בניכוי רווח יזמי (20%)			**27,217,950**	
עלויות הקמה				
שטח	**כמות**	**עלות ליחידה**	**סה"כ**	
שטחים עיליים	2,652	5,522	14,644,210	
הריסת מבנה קיים	250	275	68,750	
פיתוח שטח	1,548	500[8]	774,000	
סה"כ עלות ישירה			15,486,960	
בתוספת עלויות עקיפות (20%)			18,584,352	
בהתאמה למועד הקובע (0.96)			17,840,978	**17,840,978**
יתרה לקרקע (מעוגל)				**9,376,972**
שווי מר"א לשיווק (₪, ללא פחתים)				**4,049**
יתרת שטחים עיקריים שלא ניתנים למימוש במסגרת קווי הבניין				618
מר"א שטחים עיקריים שלא ניתן לממשם[9]				445
שווי יתרת מר"א שלא ניתן לממשם (₪)				**1,801,805**
סה"כ שווי קרקע "מצב קודם" (₪, מעוגל)				**11,180,000**

[8] . העלות כוללת גם את עלות הסדרת מקומות החנייה העיליים.

[9] . הובא בחשבון פחת תכנוני של 10% והפחתה של 20% בגין דחייה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

"מצב חדש"

שטחים לשיווק			
סוג שטח	**היקף שטח**	**מקדם**	**מר"א**
שטח עיקרי וממ"ד	3,902[10]	1.0	3,902
מרפסות שאינן מקורות	261.5	0.25	65
אחסנה במרתף	207	0.4	83
מרתף צמוד מגורים	180	0.6	108
סה"כ מר"א			4,158
שווי מ"ר בנוי			15,850
סה"כ שווי לשיווק			65,904,300
שווי לשיווק בניכוי מע"מ			56,328,462
שווי לשיווק בניכוי רווח יזמי (20%)			**46,940,000**

עלויות הקמה				
רכיב	**כמות**	**עלות ליחידה**	**סה"כ**	
שטח עיקרי וממ"ד	3,902	4,984[11]	19,447,568	
מבואות וחדרי מדרגות עיליים	434	4,984	2,163,056	
מרפסות שאינן מקורות	262	1,000	262,000	
מרתף צמוד דירה	180	4,984	897,120	
אחסנה במרתף	207	2,800	579,600	
יתרת שטחי מרתף	1,336	2,365	3,159,640	
מכפילי חניה	14	45,000	630,000	
פיתוח שטח	1,200	300	360,000	
בניה ירוקה	40	16,000	640,000	
סה"כ עלות			28,138,984	
בתוספת עלויות עקיפות (20%)			33,766,781	
בהתאמה למועד הקובע (0.96)			32,416,110	
תרומת חניה תת-קרקעית רגילה	9	(15,000)	(135,000)	
תרומת חניה תת-קרקעית במכפיל חניה	28	(10,000)	(280,000)	
סה"כ עלות הקמה בניכוי תרומת חניה תת-קרקעית			32,000,000	**32,000,000**
יתרה לקרקע (מעוגל)				**14,940,000**

[10] . הופחת שטח של 4 ממ"דים (50 מ"ר).

[11] . העלות למ"ר נמוכה יותר, הן בשל עלויות תקורה למ"ר מעט נמוכות יותר של הקבלן (מאחר ושטחי הבנייה גדולים יותר), והן בשל העובדה ששטח הדירה גדול יותר, כך שעלויות אינסטלציה, מטבח, ממ"ד, מועמסות על כמות מ"ר גדולה יותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי קרקע "מצב חדש" - 14,940,000 ₪

<u>שווי קרקע "מצב קודם"</u> - <u>11,180,000</u> ₪

השבחה - 3,760,000 ₪

יצוין, כי מהנתונים שלעיל עולה, כי שווי מר"א מבונה ב"מצב קודם" (בהתעלם מהפחת התכנוני) הינו, כאמור, כ- 4,050 ש"ח, וב"מצב חדש" כ- 3,637 ₪.

עלות הבניה ליח"ד ב"מצב קודם", כ- 495,000 ₪, וב"מצב חדש", כ- 805,000 ₪.

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כדלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תכנית 304-0279190	16.9.2017	3,760,000	1,880,500
הקלה	5.8.2019	143,260	71,630

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il