תאריך: 28/07/2025

מספר מינוי: 919-2025

מספרנו: 343-919-2025

לכבוד

המבקש, מר שי הרשקוביץ
באמצעות השמאי נחום פרמינגר
בדו"אל nahaifa@hotmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה
באמצעות השמאי מיכאל דמבינסקי
בדו"אל dembinskimi@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 10774, חלקה 44

ליטניס 6, שכונת שמבור מרכז הכרמל, חיפה

1. <u>פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה</u>

בהתאם להודעת מינוי מספר 919-2025 מיום 22/4/2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה לתכנון ולבניה חיפה מיום 23/2/2025, ערוכה על ידי מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין כן תגובתו מיום 11/6/2025 לשומת המבקש.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר שי הרשקוביץ, מיום 12/5/2025, ערוכה על ידי נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 17/7/2025, קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 17/7/2025 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - הקלות.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה מס' 48/2705/13.

היקף המימוש - מלא לעניין ההקלות המבוקשות (חלקי ביחס להקלות שפורסמו).

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליכים הוצגו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומה מטעם המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

ג. החלטת הועדה המקומית.

ד. עמ"נ 19341 04 19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'**.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. הודעת חיוב.

ג. נסח רישום.

ד. בקשה להיתר בניה.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	8/4/2024

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 24/7/2025.

בהסכמת שמאי הצדדים, הביקור נערך ללא נוכחות מטעמם.

הנכס הוצג ע"י המבקש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ועליה בנוי, נכון למועד הקובע, מבנה בן 2 קומות ועליית גג הכולל 2 יח״ד.
גוש	-	10774.
חלקה	-	44.
שטח רשום של החלקה	-	386 מ״ר.
שטח רשום של היחידות	-	209.62 מ״ר = 99.12 מ״ר + 110.5 מ״ר.
שטח כולל עליית גג	-	264.85 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר בניה (השטח המדוד המיועד להריסה).
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב ליטניס 6, שכונת שמבור מרכז הכרמל, חיפה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת שמבור מרכז הכרמל בחיפה.
שכונת שמבור ממוקמת במרכז הכרמל בחיפה.
השכונה בנויה בשני צידי ציר שדרות מוריה ורחוב ליטניס מהווה את גבולה הדרומי.
המבנים בשכונה נבנו החל משנת ה-30 של המאה הקודמת ומרבית הבניה בשכונה בוצעה בשנות ה50-70 של המאה הקודמת.
בשנים האחרונות נהרסו בשכונה מס׳ מבנים מבניה ותיקה לטובת הקמת מבנים מבניה רוויה חדשה במסגרת התחדשות עירונית.
בציר מוריה שימושים מוערבים למסחר, משרדים, מרפאות ומגורים.
סביבת הנכס כוללת מבנים צמודי קרקע ובניה רוויה נמוכה מבניה ותיקה לצד בניה רוויה חדשה.
רחוב ליטניס ממוקם בסמיכות לכיכר ספר.

הרחוב:

רחוב ליטניס:

רחוב חד סטרי פנימי המקשר בין שדרות מוריה לרחובות קדרון ומרגלית.
ברחוב פתרונות חניה חלקיים.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:

חלקה 44 בגוש 10774 בשטח רשום של 386 מ״ר.

החלקה בעלת צורת מעין טרפזית רגולרית עם חזית דרומית לרחוב ליטניס.

החלקה בעלת פני קרקע משופעים.

7.3. <u>תיאור הנכס</u>

על החלקה היה בנוי, נכון למועד הקובע ולמועד הביקור בנכס, מבנה מגורים בן 2 קומות ועליית גג מבניה ותיקה, מקורה בגג רעפים.

בעת הביקור המבנה המיועד להריסה היה מאוכלס.

המבנה כולל 2 יח״ד כדלקמן:

<u>יח״ד הממוקמת בקומת קרקע</u>:

היחידה בשטח רשום של 99.12 מ״ר.

היחידה ברמת גמר ובדק טובה.

<u>יח״ד הממוקמת בקומה א׳+עליית גג</u>:

היחידה בשטח רשום של 110.5 מ״ר.

היחידה ברמת גמר ובדק טובה וניכר כי בוצעו בה הרחבות שוינויים בעבר המשפיעים על רמת הגמר של חלקים שונים ביחידה.

הגישה ליחידה הינה באמצעות גרם מדרגות חיצוני.

<u>חצר</u>:

שטח החצר כוללת פיתוח חלקי.

<u>סה״כ שטח בנוי</u>:

סה״כ השטח הבנוי המיועד להריסה בהתאם לבקשה להיתר בניה הינו 264.85 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, מיום 9/2/2022, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	-	10774.
חלקה	-	44.
שטח החלקה	-	386 מ"ר.
מס' תתי חלקות	-	3.
תקנון	-	מוסכם.

תת חלקה 1:

קומה	-	קרקע.
שטח	-	99.12 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	99/209.
בעלות	-	הרשקוביץ שי, החלק בזכות 1/2.
		הרשקוביץ מונה אנגלה, החלק בזכות 1/2.

תת חלקה 2:

קומה	-	ראשונה.
שטח	-	110.5 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	110/209.
הצמדות	-	א', חדר כביסה.
		X גג מעל קומה ראשונה.
		X1 חדר מדרגות.
		X1 חדר מדרגות.
בעלות	-	הרשקוביץ שי, החלק בזכות 1/2.
		הרשקוביץ מונה אנגלה, החלק בזכות 1/2.

8.2. הסכם רכישה:

בהתאם למידע שנמסר ע"י הצדדים הנכס נרכש ביום 25/10/2020.

כעולה מדיווחי מערכת שע"מ-מידע נדל"ן בוצעה עסקה לכל תת חלקה בנפרד כדלקמן:

תמורה לתת חלקה 1	-	1,750,000 ש"ח.
תמורה לתת חלקה 2	-	2,350,000 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לגבי זהות החייב.

9. מצב תכנוני

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם למועד הסכם הרכישה של הנכס שהינו 25/10/2020 ובין הצדדים אין מחלוקת כי בגין כל תכנית שחלה טרם למועד זה הוסדר תשלום היטל ההשבחה בעבר.

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן:

תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים
חפ/136	30/7/1936	615
חפ/424	23/2/1939	867
חפ/718 א'	25/9/1969	1554
חפ/229 ד'	14/10/1976	2262
חפ/229 ה'	2/2/1984	3021
חפ/229 י'	17/9/1987	3484
חפ/1840	26/11/1987	3503
חפ/229/י/1	14/3/1994	4201
חפ/1400/יב	21/4/1996	4402
חפ/מק/1400/יב/1	8/3/1998	4626
חפ/מק/1400/גב	26/6/2000	4896
חפ/מק/229/י/2	27/10/2003	5232
חפ/מק/1400/יב/4	29/4/2004	5293
חפ/מק/1400/פמ	28/2/2006	5501
חפ/229/י/5	7/3/2012	6388
חפ/2000 תכנית מתאר כוללנית לחיפה	22/3/2019	8137

<u>סיכום זכויות הבניה</u>:

סיכום המצב התכנוני בהתאם לתכניות שצויינו הינו כדלקמן:

בהתאם לתכניות חפ/136, חפ/424, וחפ/718א', החלקה נכללת בתחום השטח המסווג כאיזור מגורים א', בו שטח הבניה המותר ניתן לניצול בבניין בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

על פי תכנית חפ/229 ד' רוחב דרך מינימלי לא יפחת מ-13 מ'.

בהתאם לתכנית חפ/229 ה' מסתכם אחוז הבניה המותר בכל הקומות ב-60% שטח עיקרי, משטח המגרש נטו.

קווי בניין:

קדמי - 5.0 מ'.

צידיים - 4.0 מ'.

אחורי - 6.5 מ'.

תקנון תכנית חפ/1840 קובע כי הקמת בריכות שחיה פרטיות באיזור מגורים א' וא/1 בחצר של בתים חד משפחתיים ודו משפחתיים תותר במגרשים ששטחם 700 מ"ר לפחות, ובבתים משותפים באיזור מגורים א' במגרשים ששטחם לפחות 1,500 מ"ר.

אופן חישוב שטח הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים יהיה על פי תכניות חפ/229 י'.

חפ/229/י/1, חפ/מק/229/י/2 והחלטות הועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/7/1994 וישיבתה מס' 44 מיום 5/9/1995.

תכנית חפ/229/י/5 - עיקרי הוראות התכנית:

קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".

קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.

תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות גג.

תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.

תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקובעים בתכנית זו.

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושרות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר.

בנוסף לשטח זה, ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

א. שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף 4.1.2 (ג).

ב. שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבנין ובכפוף לסעיף 4.1.2 (ד).

ג. שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים, שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ״ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ״ר, הכל בכפוף להוראות לסעיף 4.1.2 (י).

ד. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ״ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת כעליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוזרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (יא').

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס׳ 2705/08 ניתן ביום 20/10/1948 להקמת בניין מגורים הכולל דירה בקומת קרקע ודירה בקומה א׳.

10.2. היתר בניה מס׳2705/48 א׳ מיום 15/7/1949 ניתן לשינויים ביחס להיתר הקודם.

10.3. היתר בניה מס׳ 5705/48 ב׳ מיום 22/9/1949 ניתן לתכנית שינויים פנימיים בבניין.

10.4. היתר בניה מס׳ 5705/48 ה׳ מיום 29/6/1950 ניתן לתכנית שינויים פנימיים בבניין.

10.5. היתר בניה מס׳ 5705/48 ו׳ מיום 22/3/1989 ניתן לתוספת עליית גג וסגירת מרפסות.

<u>מצב חדש</u>

10.6. בקשה להיתר בניה מס׳ 48/2705/13.

<u>מהות הבקשה</u>:

הבקשה הינה להקמת מבנה מגורים חדש בן 4.5 קומות מגורים (כאשר הקומה העליונה לא מלאה) יח״ד אחת, תוך הריסת מבנה בן 2 קומות ו-2 יח״ד ובכפוף להוראות תמ״א/3/38א׳.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלקמן:

1. ניצול שטחי בניה בגין תמ״א/3/38א׳.
2. ניצול 6% הקלה מכוח תקנות סטיה ניכרת.
3. ניצול קומת עמודים למגורים.
4. גובה בניין מעל המותר בגין תמ״א/3/38א׳.
5. ממוצע גובה קומה מעל המותר מהוראות תכנית חפ/1400 ג״ב.
6. הקלה של עד 10% בקו בניין צידי ואחורי.
7. הקלה של 30% בקו בניין צידי בדופן אטומה ללא פתחים.
8. בליטות למרווחים צידי ואחורי ע״י מרפסת זיזית וגגון.

9. בריכת שחיה שאינה תואמת הוראות התכנית חפ/1840.
10. פיתוח גבוה מעל המותר.
11. מרחק בין בניינים סמוכים קטן מהמותר.

<u>פירוט הזכויות</u>:

קומות - קיים 2, מכח תב"ע 3 מעל קומת עמודים, מכח תמ"א 1.5, מוצע 4.5 הקומה התחתונה כוללת חניה.

מס' יח"ד - קיים סה"כ 2 מוצע סה"כ 1 (הפחתה של יח"ד אחת)

שטח עיקרי - קיים 335.16 מ"ר, מכח תב"ע 270.2 מ"ר, הקלה 6% 23.16 מ"ר מכח תמ"א 240.5 מ"ר, סה"כ 533.86 מ"ר.

גובה - קיים 6.6, לפי תכנית חפ/מק/1400 ג"ב 12 מ', מבוקש 14.3 מ'.

בריכה - עפ"י חפ/1840, הבריכה כולה מעבר לקו הבניין האחורי.

הבקשה אושרה בועדה המקומית ביום 10/7/2023.

על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר.

במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 8/4/2024 נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"הבקשה מאושרת בכפוף לביטול החריגה בקווי בניין (פרט לבריכה) וביטול תוספת השטח שניתנה בהקלה של 6%. הבריכה תהיה במרחק שלא יפחת מ-2.5 מ' מגבול המגרש האחורי (הגבול עם הבניין ברחוב נחשון 7). יתר התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה המקומית יעמדו על כנם".

<u>שטחי הבניה עפ"י תשריט הבקשה להיתר בניה מעודכן ליום 3/9/2024</u>:

	עיקרי	שירות						
	מגורים + ממ"ד	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ
קומת חניה	51.42	9.00	3.45	21.41	139.57	7.37	4.48	185.28
קרקע	116.52					6.92		6.92
א'	122.36							
ב'	122.86							
גג	61.41							
מעל הקרקע	423.15					6.92		6.92
מתחת לקרקע	51.42	9.00	3.45	21.41	139.57	7.37	4.48	185.28
סה"כ	474.57	9.00	3.45	21.41	139.57	14.29	4.48	192.20

שטחים אחרים:
בריכה - 26.9 מ״ר
שטח מרוצף - 66.78 מ״ר

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
הקלות	₪ 92,500	₪ 46,250	אין השבחה	אין השבחה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת יובהר, כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין הקלות בלבד וככל שחלה חבות בהיטל השבחה בגין התכניות החלות על המקרקעין היא הוסדרה במסגרת הליכים קודמים / אחרים.
שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מההקלות שאושרו שמהותה ניוד שטחים בין קומות והקלה בקו בניין לבריכה.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
מהות ההשבחה	שיפור זכויות בנייה כתוצאה מאישור הקלות איכותיות.	אין מחלוקת בעניין פרסום ואישור ההקלה אך הן אינן משביחות בפועל.
טענה מקדמית	מהתמונות המופיעות בשומת המבקש ניתן להתרשם מרמת הגימור של הבניין הניצב על החלקה. להבנתו עלויות בניה של 3,000 ש״ח/מ״ר בהם נקב שמאי המבקש לא יאפשרו לקבל דירה ברמת	אין רלוונטיות לכל הבחינה המבוצעת בשיטת ה״דלתא״ היות שבהתאם לשווי מ״ר בנוי שהוצג בניכוי עלויות שיפוץ להבאת הנכס למצב של נכס חדש מתקבל שהשימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה הקיים.

	גימור מקובלת בדירות הנמכרות במחיר ממוצע של כ - 28,254 ש"ח/מ"ר. לצורך כך, וכל שהדבר היה בעל שיקול כלכלי.... הרי שעלויות הבניה שידרשו להבאת המבנה לרמה שכזאת הינן בגבולות של 8-10,000 ש"ח/מ"ר. בפועל, השימוש המיטבי בנכס הינו בהריסת הבניין הקיים. עובדתית כך גם בחר לעשות המבקש, ולכן אין כל ספק כי שווי הנכס במצב חדש עולה על שווי הנכס במצב הקיים.	
שטח לחיוב	בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכח: "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14 א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע	אין מחלוקת בעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	ההשבחה בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2). היות ובמקרה הנדון תוספת זכויות הבניה מתוקף התמ"א מתייחסת לתוספת זכויות בניה לפי 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שהבקשה הנדונה פטורה מתשלום מהיטל השבחה עקב אישור תמ"א/3/38א'.	
הקלה כמותית	בוטלה בהחלטת ועדת הערר ולכן לא מחוייבת.	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ"ר מבונה	10,990 ש"ח/מ"ר. הוצגו 12 עסקאות השוואה מסביבת הנכס מהן מתקבל שווי מ"ר מבונה בטווח מחירים של 21,231 ש"ח/מ"ר עד 34,146 ש"ח/מ"ר. שווי מ"ר ממוצע הינו 28,524 ש"ח/מ"ר והממוצע בגבולות סטיית התקן הינו 28,288 ש"ח/מ"ר. מהשווי הבנוי יש להפחית 17% מע"מ, 18% יזמות ו-9,500 ש"ח/מ"ר עלות בניה בהתייחס למ"ר פלדלת. משכך מתקבל שווי של 10,990 ש"ח/מ"ר.	10,000 ש"ח/מ"ר. הוא אינו חולק על עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אך סבור שבשיטת החילוץ יש להפחית 25% בגין מרכיב היזמות. משכך מתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,000 ש"ח/מ"ר.
השבחה בגין בניית בריכה בהקלה מקו בניין	בהתאם לאישור ועדת הערר אושרה בניית בריכה במרחק של 2.5 מ' במקום 4 מ' כקבוע בתכנית.	אין מחלוקת לעניין ההקלה שאושרה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח בריכה לחיוב	לאור ההשבחה שנוצרה לבריכה יש לחייב בגין כל שטח הבריכה שהינו 26.39 מ״ר. המבקש מעוניין לבנות את הבריכה בסמיכות לשכנים ובמידה ויכול היה לבנות בריכה נורמטיבית בצמידות לביתו ללא הקלה היה עושה זאת. במסגרת הדיון בפני ציין שמאי המשיבה כי הוא מקבל את הגישה שיש לחייב רק בגין החלק החורג מקו הבניין ולא עבור כל שטח הבריכה. במקרה שכזה יש לחשב את החריגה גם בקו הבניין הצידי ומתקבל שטח של 16.5 מ״ר.	השטח החורג מקו הבניין הינו ברוחב 1.5 מ׳ על אורך של 9.1 מ׳ ומכאן שהשטח בחריגה הינו 13.65 מ״ר בלבד. לפיכך, גם אם יש מקום לחיוב בגין הקלה זו הרי שהחיוב אמור להתייחס לשטח של 13.65 מ״ר בלבד.
מקדם חיוב בריכה	נקבע מקדם של 0.1 המהווה את הפרש השווי בין מקדם בריכה של 0.35 למקדם חצר של 0.25.	לא רק מדובר בהפסד חצר אלא גם בפגיעה ברצועת החצר אשר ניתנת לניצול בין הבריכה והגבול של החלקה ולפיכך שני המקדמים מקזזים זה את זה. אלמלא הוסטה הבריכה לגבול, היינו מקבלים חצר נאה יותר בין הבריכה והגבול של החלקה, והיא נפגעה בשל התכנון המוצע. לא כל דרישה סובייקטיבית של מי שבונה דירה למגוריו גורמת לעליית השווי. בנוסף על פי סעיף 9.ח אפשר לבנות את הבריכה בצמוד לבית המגורים, אולם אז עיקר הפעילות תהיה בגבול

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		המגרש עם רחוב נחשון ויגרם מטרד והפרעה לשכנים. אכן מדובר בהקלה, אולם אין בהקלה זו כדי ליצור השבחה. בנוסף הוא טוען, כי לא הוצגה הוכחה מובהקת, כי הושבחו המקרקעין בהוספת בריכת שחיה זו ועל מנת להוכיח זאת היה צורך בדוגמאות עם בריכה ובלי בריכה להראות שהמקרקעין הושבחו מעבר לעלויות הבריכה בלבד. שטח החצר האחורית כולה, הוא קטן יחסית, ומהווה את שטח הנופש היחיד לדיירי הבית. שווי חצר מצומצמת כזו בשטחה, עולה על 25% שלקח בחשבון שמאי הועדה המקומית ולמעשה עולה גם מעבר ל-35% שלקח בחשבון לשווי הבריכה.
שטח לניצול בקומת העמודים	51.4 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר בניה.	אין מחלוקת בעניין זה.
מקדם השבחה בגין ניוד שטחים לקומת העמודים	חושב מקדם 0.75 המשקף שווי מלא במקדם 1 בניכוי מקדם קומת עמודים/חצר של 0.25. ההקלה מאפשרת ניצול שטח למגורים במקום קומת עמודים. על פי הוראות התוכניות החלות במקום, את זכויות הבניה ניתן לנצל במסגרת 3 קומות מגורים + קומת עמודים וקומת עליית גג.	מדובר בניוד זכויות מקומות עליונות יקרות לקומת מרתף זולה דבר היוצר פעולה שהינה בדיוק ההיפך מהשבחה וזאת מטעמים סובייקטיביים של הבעלים. השטח העיקרי המבוקש למגורים הינו מתחת למפלס הקרקע הטבעית בקומת מרתף בסמוך לחניון, חדר שירות, חדר אשפה, וגז וברור שהוא נחות משטח עיקרי בקומות עליונות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם השבחה	חושב מקדם שיפור תכנוני של 0.15. במסגרת התגובה והדיון נטען כי יתכן שלא ניתן היה לנצל את הזכויות במסגת קווי הבניין ואז בהתאם לפס"ד "דיינישׁ" יש לחייב בגין הקלה זו בחיוב מלא במקדם 1.	לאור העובדה שאין השבחה אין רלוונטיות למקדם זה. ביחס לטענת המשיבה שעלתה בתגובתה ובדיון הוא מציין, כי מדובר במגרש תכנוני הכולל 2 חלקות ומשכך לא קיימת כל מגבלה לניצול השטח במרווח שבין המבנה המתוכנן לגבול החלקה, כאשר גם המבנה הסמוך כולל בניה בקו בניין אפס של החלקה ולכן אין מניעה לבנות בקו אפס אף אם קיימת הוראה כלשהי לבניה במרחק מהמבנה השני. כמו כן, לטענתו כלל אין חשיבות לבחינה זו בהנתן שהאפשרות החליפית לבניה הינה בקומה נוספת הניתנת לבניה. במסגרת תמ"א ניתן לאשר בחלקה בניה של 6.5 קומות ולפיכך לא קיימת כל מניעה לבניית הזכויות במסגרת הקומות המותרות עפ"י התמ"א.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיבים</u>:

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

אישור הקלה להקמת בריכה:

שטח	-	26.39 מ״ר
מקדם השבחה	-	0.35 – 0.25 = 0.1
סה״כ שטח משוקלל	-	2.64

ניצול קומת עמודים למגורים:

שטח	-	51.40 מ״ר
מקדם השבחה	-	1 - 0.25 = 0.75
מקדם שיפור תכנוני	-	0.15
סה״כ שטח משוקלל	-	5.78 מ״ר
סה״כ שטח משוקלל	-	8.42 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	10,990 ש״ח/מ״ר
השבחה	-	92,500 ש״ח
היטל השבחה	-	46,250 ש״ח

<u>תחשיב שומת המבקש</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>:

בניה קיימת	-	264.85 מ״ר
שווי מ״ר בנוי (אחרי התאמה לשיפוץ)	-	25,524 ש״ח
סה״כ שווי בנוי מצב קודם	-	6,760,000 ש״ח
שווי מרכיב חצר	-	750,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	7,510,000 ש״ח

<u>שווי מצב חדש</u>:

שטח במ״ר מבונה משוקלל	-	603 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	10,990 ש״ח בהתאם לשמאי המשיבה
סה״כ שווי	-	6,627,000 ש״ח

לאור האמור השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים גם בהתאם לשווי מ״ר מבונה כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הכרעה

מהות ההשבחה:

הצדדים אינם חלוקים כי ככל שחלה השבחה הרי שהיא מתייחסת רק להקלה בקו בניין של הבריכה ולניוד שטחים לקומת העמודים.

שטחים לחישוב:

הצדדים אינם חלוקים לגבי שטחי הבניה שהינם בהתאם לתשריט הבקשה להיתר המעודכן כפי שאושר במסגרת החלטת ועדת הערר.

נתוני שווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר בנוי אך חלוקים לעניין אופן חילוץ שווי מ"ר מבונה.

כמו כן, הצדדים אינם חלוקים לגבי חילוץ מע"מ ועלויות בניה למ"ר פלדלת של 9,500 ש"ח/מ"ר במועד הקובע.

בהתאם לנתונים המוסכמים של הצדדים מתקבל שווי מ"ר בנוי של 28,288 ש"ח/מ"ר.

הצדדים כאמור מסכימים על אופן החילוץ פרט למכירב היזמות.

אני סבור שבפרוייקט בניה של יח"ד צמודת קרקע בהיקף בינוי של מעל 600 מ"ר בנוי שהינו כפי שאף ניכר בפועל פרוייקט מורכב האורך זמן רב ומצריך משאבים רבים, מרכיב היזמות הראוי הינו 20%.

לפיכך, לכאורה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,650 ש"ח/מ"ר במעוגל.

אם זאת אני סבור, כי הצדדים נפלו לידי שגגה עת שלא הוסיפו את מרכיב המע"מ לשווי למרות שמדובר בבניה צמודת קרקע.

לעניין זה אפנה לסעיף 3 לתקן 11א' של הועדה לתקינה שמאית בעניין סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' התייחסות למע"מ) נקבע, בין היתר, שווי קרקע לבניה צמודת קרקע לבניה של יח"ד אחת יכלול את מרכיב המע"מ.

תקן זה קיבל בעבר חיזוק במספר רב של החלטות ועדות ערר ופסקי דין.

במקרה הנדון לאור בניה של יח"ד בודדת אין ספק כי מדובר בשוק של פרטיים בלבד ומשכך יש להוסיף לשווי המחולץ את מרכיב המע"מ.

במידה ויוסף המע"מ לשווי שהוצג ע"י שמאי הצדדים (לאחר התאמת מרכיב היזמות) מתקבל מרכיב שווי מ"ר מבונה של 12,450 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בנוסף לסקר המחירים שהוצג ע"י שמאי הצדדים בדקתי עסקאות במיקוד לרחוב עצמו מהן עולה כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי למ"ר בש"ח	כתובת
1	010774-0121-004-00	29/03/2022	2,800,000	2020	102	27451	ליטניס 11
2	010774-0121-006-00	19/06/2022	2,700,000	2020	102	26471	ליטניס 11
3	010774-0121-013-00	23/06/2022	3,900,000	2020	127	30709	ליטניס 11
4	010774-0043-012-00	01/07/2022	3,480,000	2020	123	28293	ליטניס 4
5	010774-0121-000-00	18/06/2023	3,430,000	2023	128	26797	ליטניס 11
6	010774-0043-004-00	13/06/2024	2,200,000	2020	88	25000	ליטניס 4
ממוצע		06/12/2022			111. 67	27453	
הפחתת מע"מ						23464	
הפחתת יזמות - 20%						19554	
הפחתת בניה- 9500 ש"ח/מ"ר						10054	
תוספת מע"מ						11763	
התאמה למועד - 5% +						12351	
שווי מ"ר מבונה מעוגל						12350	

נתונים אלו תומכים בשווי הבסיסי שנקבע ע"י הצדדים.

לאור האמור נקבע שווי מ"ר מבונה כולל מרכיב מע"מ לסך של 12,400 ש"ח/מ"ר.

<u>טענה מקדמית לגבי השימוש הטוב והיעיל</u>:

שמעתי את טיעוני הצדדים בעניין זה.

כמו כן, לבקשת שמאי המבקש אך ערכתי ביקור פנימי ב-2 היחידות הבנויות בחלקה.

מהביקור עולה כי מדובר בבניה ותיקה מאוד אשר נערכו בה שיפוצים במהלך השנים אך מרבית השיפוצים האלו נערכו כבר לפני עשרות שנים.

לאור האמור אינני מקבל את עמדתו כי עלות התאמת יחידות אלו לבניה חדשה כפי שנבחנה במסגרת עסקאות ההשוואה תעלה כ-3,000 ש"ח/מ"ר.

להבנתי, על מנת להביא את היחידות לרמת גמר של בניה חדשה תדרש השקעה גבו יותר וגם אז יתקבלו יחידות ללא חניה תת קרקעית כפי שמקובל בבניה חדשה (ואף מוצע בנכס הנדון), ללא ניצול של מלוא זכויות הבניה ובתכנון מאולץ הנוצר מהצורך להתאמה לבינוי הקיים והקונסטרוקציה הקיימת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין זה גם יוער, כי המבנה נבנה בשנים 1948-1950 וזאת בהתאם להיתרי הבניה ורק קומת עליית הגג הוספה בשנת 1989. מכאן שמדובר במבנה שבמועד הקובע הינו בן כ-75 שנים.
לאור האמור אינני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המבקש ואין סבירות לטענה כי השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה הקיים.
כמו כן, יצויין כי בבחינת השבחה הנובעת מהקלות שאין כמותיות ההשוואה הינה בין מצב בו קיימת קרקע או מבנה ללא ההקלות למצב בו קיימת קרקע או מבנה עם ההקלות ומשך נהוג במקרים אלו לבחון את ההשבחה בשיטת ה"דלתא" וזאת כל עוד ההקלה אינה משפיעה על יתר הבינוי.
במקרה הנדון מדובר בדיוק במקרה מעין זה בו ההקלות אינן משפיעות על יתר הבינוי המבוקש.

<u>הקלה לבניית בריכה מעבר לקווי הבניין</u>:

<u>מקדם תוספת שווי בריכה ביחס לחצר</u>:

הצדדים חלוקים לגבי מקדם שווי חצר.
שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר חצר במקדם של 0.25 ושווי מ"ר בריכה במקדם של 0.35 ואילו שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר חצר גבוה ממקדם זה ומשכך כלל לא חלה השבחה בגין מרכיב זכויות הבניה לבריכה.
לעניין זה אני סבור כי אכן מקדם שווי חצר ראוי במועד הקובע הינו גבוה מ-0.25 ולא יפחת מ-0.3 אך בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקש אין בכך כדי לבטל את המקדם שנקבע בשומת המשיבה היות שהוא מתייחס לשווי בריכה עודף ביחס לחצר וכאשר לאורך השנים עלה מקדם השווי של החצרות כך עלה גם מקדם השווי של בריכות הכוללות אלמנט מוסף ביחס לחצר.
מכאן שלא משנה מה יהיה המקדם בו ננקוט כשווי חצר עדיין יש לחייב בגין אלמנט תוספת השווי של הבריכה ביחס לחצר ובמקרה הנדון ההפרש שנקבע שהינו 0.1 מהווה מקדם בתחום הסבירות והמקובלות בעניין זה.
לאור כל האמור אני מקבל בעניין זה את מקדם הפרש השווי שנקבע ע"י המשיבה.

<u>שטח לחישוב</u>:

הצדדים חלוקים לגבי השטחים לחישוב הבריכה מעבר לקווי הבניין.
במהלך הדיון שמאי המשיבה הסכים כי יש לבצע את החיוב ביחס לשטח החורג מקו הבניין בלבד.
אני מקבל את הסכמתם בעניין זה וזאת לאור העובדה שניתן היה לבנות את הבריכה בתחום קווי הבניין באופן שונה ותוך הצמדתה למבנה הראשי המתוכנן.

<u>התחשבות באפשרויות הבניה והפגיעה בחצר</u>:

שמאי המבקש טוען, כי לא קיימת כל מגבלה לבניית הבריכה וכן כי הזזת הבריכה יוצרת בפגיעה ברצועת החצר אשר ניתנת לניצול בין הבריכה והגבול ולפיכך שני המקדמים מקזזים זה את זה.

כמו כן, לטענתו אלמלא הוסטה הבריכה לגבול, היינו מקבלים חצר נאה יותר בין הבריכה והגבול, והיא נפגעה בשל התכנון המוצע. כמו כן, הוא מציין כי אפשר לבנות את הבריכה בצמוד לבית המגורים, אולם אז עיקר הפעילות תהיה בגבול המגרש עם רחוב נחשון ויגרום מטרד והפרעה לשכנים.

לעניין זה יוער, כי בניה בצמידות למבנה הראשי יוצרת עלויות עודפות לבניה (איוטם ובידוד) וכן אין מדובר בבניה היוצרת פגיעה בחצר אשר רק מחולקת אחרת בגין הזזת הבריכה בכ-1.5 מ' לכיוון גבולות החלקה.

לפיכך, במקרה הנדון יבוצע חיוב בגין שטח זה במלואו תחת הנחה כי ללא אישור ההקלה היתה נבנית הבריכה באופן מצומצם יותר או תוך הוצאת עלויות בניה גבוהות יותר.

לעניין הפחתת ההפרעה לשכנים יצויין, כי הפגיעה הנחסכת לכאורה לשכנים אינה קשורה לבחינת השבחה הנוצרת כתוצאה מהקלה ומשכך אינה מהווה פקטור בבחינת אומדן ההשבחה בגין הקלה זו.

<u>סיכום מרכיב השבחה זה</u>:

לאור האמור תחושב השבחה במקדם 0.1 ביחס לשטח החורג מקו הבניין בלבד שהינו 16.5 מ"ר.

<u>הקלה לניוד שטחי בניה לקומת העמודים:</u>

<u>שטח לחישוב:</u>

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי השטח המבוקש במסגרת הקלה זו הינו 51.40 מ"ר וזאת בהתאם לבקשה להיתר בניה. בחנתי את הבקשה וממנה עולה כי אין מקום לשנות מהסכמה זו.

<u>מקדם תוספת שווי בגין ניוד השטחים:</u>

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם לשווי של קומת עמודים למגורים המחושב במקדם 1 בקיזוז שווי קומת עמודים/חצר המחושבים במקדם 0.25 ומתקבל הפרש שווי של 0.75. ביחס למקדם זה הוא מחשב מקדם של 0.15 כשיפור תכנוני ובמסגרת תגובתו טען, כי ככל הנראה לא ניתן היה לבנות את כלל הזכויות במסגרת הקומות המוקנות שלטענתו הינן 3+קומת עמודים+עליית גג ומשכך החיוב היה אמור להיות במקדם שווי מלא וזאת בהתאם לפס"ד "דייניש" שצורף.

שמאי המבקש מנגד טוען שניתן לנצל את כלל הזכויות או בצמוד לבינוי המוצע או בתוספת קומה המותרת עפ"י תמ"א/38.

לטענתו לא רק שמדובר בהקלה שאינה יוצרת השבחה אלא שמדובר בהקלה היוצרת פגיעה עקב ניוד שטחים נורמטיביים לשטחים נחותים והיא התבקשה אך ורק מטעמים סובייקטיביים של המבקש.

בחנתי את הבקשה להיתר בניה וממנה עולה כי אכן יש לבחון 2 חלופות בניה האחד בצמוד למבנה לכיוון המבנה בחלקה הסמוכה המצוי באותו מגרש תכנוני והשניה בקומה נוספת.

שמאי המשיבה טוען, כי אין אפשרות לתוספת קומה אך מציג את זכויות הבניה לקומות ללא תמ"א/38 וזת ללא הסבר המניח את הדעת. כמו כן, הוא טוען כי בהתאם לתכנית חפ/718א' המרווח הנדרש בין 2 בניינים בחלקה הוא 8 מ' וגם בהיתר הבניה המקורי משנת 1948 רואים שיש מרווח בין המבנים של 8 מ'.

מבדיקתי עולה כי תכנית חפ/718א' קובעת 2 סעיפים רלוונטיים כדלקמן:

סעיף 6ב':

"מותר להקים שני בניינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ-8 מטרים ובתנאי ששני הבניינים יהיו שוים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול שבהם לא יעלה על 55% מכל שטח הבניה המותר באותה חלקה.
ובהתאם לכך מותר לחלק כל חלקה לשתי חלקות משנה ולרשום אותן כחלקות נפרדות בבעלות נפרדת, ..."

סעיף 8:

"חובת בניית שני בניינים
על מגרשי הבניה הצבועים בתשריט בצבע כתום ומסומנים בנקודה אדומה תחול החובה לבנות שני בניינים נפרדים ובתנאי:
א. שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ-8 מטרים....."

החלקה הנדונה אינה כלולה בתחום החלקות עליהן מתייחס סעיף 8 לתכנית ומשכך הוא אינו רלוונטי לענייננו. ביחס לסעיף 6 יצויין, כי החלקה הנדונה סומנה בהיתר הבניה כמגרש משותף עם חלקה 43 אך מדובר בחלקות נפרדות ברישום. המקור לסימון זה הינו בעובדה כי בעבר החלקות נכללים חלקה אחת מאוחדת שפוצלה וזאת בהתאם להסבר שניתן ע"י ב"כ הועדה המקומית בעת הדיון בועדת הערר.

לפיכך, למעשה החלקה המקורית מימשה את האפשרויות בהתאם לסעיף 6ב' לתכנית ומכאן שלא ניתן להתייחס עליה כיום כחלקה נפרדת שאינה כפופה להוראות אלו.

לאור האמור יש לבחון בעיקר את אפשרויות הבניה החלופית בקומה נוספת.

בעניין זה כאמור לא ברור מדוע מתעלם שמאי המשיבה מהקומות המותרות עפ"י תמ"א/38 ודבק בבחינה של הזכויות בהתאם לזכויות בהתאם לתכניות החלות בלבד ללא תוספת הקומות המותרת עפ"י התמ"א.

בדיון בועדת הערר הסבירה ב"כ המשיבה, עו"ד ג'ודי בלייכר, את אפשרויות התכנון מבחינת מס' הקומות כדלקמן:

עו"ד גיורדי בלייכר:

כתובת הדיון ברחוב ליטניס 6, על מנת למקד את חברי הוועדה היכן המיקום, ויתר הנוכחים, זה כיכר ספר ואנחנו נמצאים פה חלקה שלישית מהפינה, אני אראה תצלום אוויר, זה כיכר ספר, אנחנו כאן. מדובר ב-2 חלקות, שמהוות מגרש תכנוני אחד, ואני אסביר. בהיתר המקורי שימו לב, בהיתר המקורי זו הייתה חלקה אחת, שבמהלך השנים היא חולקה, היה מגרש אחד שבמהלך השנים זה חולק ל-2 חלקות נפרדות, יש להן כיום אני אראה את המדידה, כיום יש גבול ביניהן, ולכל אחת יש שטח שצמוד לו בהתאם לתקנות המקרקעין. ברגע שזה מגרש בנייה אחד, ברגע שמדובר במגרש בנייה אחד, אני חוזרת – קו הבניין הוא קו בניין אחד ל-2 החלקות, ולכן הוא נקרא "מגרש תכנוני אחד". מדובר בבקשה להיתר על פי תמ"א 38, לפי תיקון 3(א), מהות הבקשה מבקשים להרוס בניין קיים, הבניין הקיים אני אראה את החתך שלו, זה החתך של הבניין הקיים, זה היתר מ-1950 כאשר הוא קיים בן 2 קומות הבניין ובו 2 יחידות דיור. ומבקשים תחתיו להקים בניין חדש, אני מראה את החתך של הבניין החדש, בן 4.5 קומות, כאשר הקומה הזו גם נכללה במניין הקומות כי יש לה קטע שהוא גבוה מפני קרקע טבעית, ולכן יש לנו כאן 4.5 קומות, כאשר על פי המדיניות, מ-2020, ולמה אני אומרת מ-2020, מכיוון שהבקשה הזו הוגשה ביום 10.07.23, על פי מידע תכנוני שניתן ב-04.11.21, ולכן חלה המדיניות מ-2020. והמדיניות קובעת שניתן להגיע כאן עד 5.5 קומות, ז"א שאנחנו נמצאים כאן במסגרת המדיניות, תמ"א 38 מאפשרת 2.5 קומות, כך שאנחנו תורמים גם את תמ"א 38, אנחנו תורמים את המדיניות, ואני אסביר

מכאן שבחלופת תמ"א ניתן היה לבנות 6.5 קומות כפי שנבנה בסביבה ולפי מדיניות מצמצמת של הועדה המקומית היו מאשרים 5.5 קומות.

לפיכך, שחלופת בניית השטחים למגורים המיטבית הינה בתוספת קומה ולא בבניה בצד הבניין והדיון בנושא המרחקים בין המבנים למעשה מתייתר.

אין ספק כי בניה של שטחים בקומה נפרדת עליונה הכוללת נוף פתוח עדיפה על בניית שטחים בקומת עמודים נמוכה הכוללת איוורור לקוי, חלונות חלקיים, שקועה בחלקה מתחת למפלס הקרקע ובגובה בניה הנמוך מגובה יתר הקומות.

לפיכך, אני מקבל את טענת המבקש כי מדובר בבקשה הנובעת ממניעים סובייקטיביים ולא מתוך בחינה של שווי שוק בשוק של מוכר מרצון וקונה מרצון ומכאן שהקלה זו אינה יוצרת בפועל השבחה מבחינת שווי שוק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין זה גם יוער במאמר מוסגר, כדלקמן:

<u>פטור</u>:

בהתאם לבקשה להיתר בניה מופיע בנימוקי הבקשה כי ניצול קומת העמודים למגורים מבוקש מכח תמ"א/38/3א'. במידה ואכן מדובר באישור של שטח זה מתוקף זכויות התמ"א הרי ששטח זה היה אמור להיות כלול בשטחי הפטור.

<u>מקדם החיוב הראוי בחלופה בה היה מתקיים חיוב בגין ניוד שטחים אלו</u>:

גם במידה ולא היתה קיימת אפשרויות לניצול זכויות הבניה בקומה עדיפה הרי שאין מקום לחישוב שווי מצב חדש של שטחים אלו במקדם 1 וכן אין מקום לחישוב הזיכוי במקדם 0.25 כשל חצר שולית בעוד שמדובר בקומת עמודים היכולה לשמש לאחסנה או לחצר מקורה לאחסנה/חניה שברי שהמקדם הראוי בגינה הינו גבוה ממקדם של חצר לא מקורה שולית.

לאור העובדה שהדיון בעניין זה התייתר, לא מצאתי שנוצר הצורך בהכרעה לגבי מקדם תאורתי זה.

<u>מקדם התכלות ההקלה</u>:

הצדדים לא טענו לעניין מקדם התכלות הקלה.

למרות האמור ובהנתן שאני קובע בשומותי לביחס להקלות בבניה צמודת קרקע מקדם הפחתה בגין מרכיב זה מצאתי כי לא ניתן לפסוח על החלטה בעניין זה גם במקרה הנדון.

יובהר תחילה שאין בהחלטה זו כדי לקבוע מסמרות בדבר שוויין של זכויות מתוקף תכנית ובין שוויין מתוקף הקלה היות ואני סבור, כי קיימת שונות רבה בין הקלה בבניין מבניה רוויה לבניה צמודת קרקע וכן שונות שבין בניה צמודת קרקע באזורים ובישובים שונים.

במקרה הנדון לאור אופי הסביבה המתאפיינת בהריסה ובניה מחדש גם של מבנים בנויים במצב הקודם, אני סבור, כי יש מקום לבצע הפחתה בגין העובדה כי הזכויות הינן מתוקף הקלה וזאת בהתאם להחלטות בהליכים המשפטיים השונים שהוצגו ובהן נקבע, בין היתר, כדלקמן:

החלטה בערר (מרכז) 45/16 **<u>אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון</u>** המנתחת את הנושא וקובעת כדלקמן:

> **"זכויות שניתנו בדרך של הקלה, שהן בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של ההיתר, כך שעם תפוגתו של היתר הבניה, פג גם תוקפה של ההקלה".**

החלטה בערר (ת"א) 85280/17 **<u>יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"זכויות בניה מכח תכנית ניתנות "לצמיתות", או ליתר דיוק הן תקפות כל עוד לא בוטלו על ידי תכנית מאוחרת (שעשויה להקים עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965). זכויות בניה מכח הקלה צמודות להיתר, והן**

פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר. מבחינת דיני התכנון והבניה אין המדובר בזכויות בעלות מעמד שווה".

וכן החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בת.א 914/00 **<u>גדעון אחזקות נ' עיריית חיפה ואח'</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מיתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר-פג תוקפה של ההקלה ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין".

אחת מההגדרות למונח "שווי שוק" הוא "ערך נוכחי של הנאות עתידיות".
משמעות ההגדרה היא שהשווי בעיני קונה מרצון הוא סכום של תזרים ההכנסות או ההכנסות האלטרנטיביות או תועלת אחרת המופקת מהנכס מהיום ועד אינסוף, כאשר ההנאה בכל תקופה מהוונת להיום.
התועלת מתוספת זכויות בניה בהליך של הקלה בהיותן זכויות הפוקעות עם הריסתו של הנכס ושאינן ניתנות לצמיתות אינה יכולה לפיכך להיות מהוונת לצמיתות אלא מקסימום לתקופת יתרת חיי המבנה הצפויים.
על מנת לבחון את תקופת הדחיה הראויה יש לבחון מהי יתרת החיים הכלכליים הסבירה של מבנה מסוג זה. יתרת החיים הכלכליים של מבנה מושפעת, בין היתר, מהיחס בין השטח הבנוי בפועל לבין שטח זכויות הבניה, מצבו הפיזי של המבנה והפחתים הפיזיים והתכנוניים שצבר במועד הקובע. כמו כן יתרת החיים הכלכליים מושפעת מרמת המחירים בסביבה שככל שהיא גבוהה יותר, כך שוויו של המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר, באופן שמקטין את תוחלת חייו הכלכליים עם צבירת פחת פיזי ותכנוני.
הנכס הנדון הינו מבנה המיועד להריסה ובניה מחדש.
הבינוי המוצע מנצל חלק ניכר מזכויות הבניה בהתאם לתמ"א ולמעשה בעצם אישור הבקשה יתר שווי זכויות הבניה עפ"י תמ"א מתאיינות (שהרי לא ניתן לנצלן כתוספת על מבנה שנבנה כעת כמבנה חדש) ובתוספת הקלות איכותיות ומכאן שצפוי לתם החיים הכלכליים שלו ברף הגבוה של השנים ביחס למבנים קיימים מבניה ותיקה.

כמו כן, הבינוי כולל יחידת דיור בודדת בהיקף בניה של כ-650 מ"ר כולל שטחי שירות ובנוסף בריכה, ומשטחים מרוצפים היוצרת מבנה יוקרתי ויחודי ומכאן שמדובר במבנה שהסבירות שתיווצר מציאות בו קיימת כדאיות כלכלית להריסתו נמוכה וזאת עד לשלב בו יווצר בו פחת פיסי ניכר. כמו כן יודגש כי הבינוי הינו במרכז הכרמל בחיפה ולא בשכונות יוקרה במרכז הארץ המתאפיינת באורך חיים קצר יותר, לאור כל האמור אני סבור, כי את המקדם הראוי במקרה הנדון יש לחשב בהתאם לשיעור היוון של 5%, חיי מבנה של 60-70 שנים ובממוצע 65 שנים.

מקדם ההקלה נקבע ל - 0.958.

<u>מקדם שוליות</u>:

מקדם זה אינו רלוונטי בחישוב הקלות איכותיות ביחס לבריכה וביחס לשטח המנוייד התייתר הדיון במקדם זה, ככל שקיים.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס במצבי התכנון השונים.

12.5. המימוש של ההקלות הינו בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בפועל, כעולה מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועד הקובע.

12.8. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.9. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים לסוג הבניה והזכויות המוקנות בכל אחד ממצבי התכנון.

12.10. הובא בחשבון מקדם "התכלות הקלות", כמפורט.

13. תחשיב ההשבחה

הקלה בקווי בניין לבריכה:

תוספת שטח בריכה בחריגה מקו בניין	-	16.5 מ"ר
מקדם	-	0.1
סה"כ שטח משוקלל לחיוב	-	1.65 מ"ר
מקדם "התכלות הקלות"	-	0.958
שטח משוקלל לחיוב	-	1.5807 מ"ר.
שווי מ"ר מבונה	-	12,400 ש"ח/מ"ר
השבחה	-	19,600 ש"ח
היטל השבחה	-	9,800 ש"ח

הקלה לניוד זכויות בניה לקומת העמודים:

הקלה זו אינה משביחה.

סה"כ:

השבחה	-	19,600 ש"ח
היטל השבחה	-	9,800 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכים השונים ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידוע כגוש 10774, חלקה 44, רחוב ליטניס, שכונת שמבור במרכז הכרמל, חיפה, חלה השבחה עקב אישורן של הקלות כמפורט להלן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	8/4/2024	₪ 19,600	₪ 9,800

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com