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

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

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

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

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

תאריך:	20/9/2016
מספרנו:	7778-4.16
מס' מנוי:	691-2016
ערר:	85144/15

<u>שומה מייעצת - השבחה</u>

<u>גוש 7321, חלקות 69, 70</u>

<u>בנין 4</u>

מגרשים 69, 70 בתכנית 3463

רחוב אח"י דקר 6, נוה שרת

תל אביב

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

1. <u>מטרת השומה</u>

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

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

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. <u>מועדים</u>

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

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

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

5. מסמכים שהוצגו

5.1 עמדת העוררת מפורטת בחוות דעת השמאי מר שלומי מערבי מיום 19/6/2014 אליה צרף נספחים:

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

5.2 עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת השמאית גלית אציל לדור מיום 30/4/2014.

6. פרטי המקרקעין

גוש:	7321		
חלקות:	69	70	
מגרשים:	69	70	בתכנית 3463, בנין מס' 4
שטח רשום:	2,015 מ"ר	1,651 מ"ר	
כתובת:	אח"י דקר 6, נוה שרת, תל אביב.		

7. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 2/6/2016 והועבר לעיוני, רשומות בחלקה 69: 18 תתי חלקה, 15 בבעלות פרטיים, 1 בבעלות חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור ת"א יפו בע"מ ו- 2 בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה לפרטיים. ובחלקה 70: 18 תתי חלקה, 16 בבעלות פרטיים, 1 בבעלות מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ואחת בבעלות עמידר החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ.

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

8. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו מגרש ברחוב אח"י דקר 6 בשכונת נוה שרת במזרח תל אביב, בסמוך לשכונת רמת החייל.

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

רחוב אח"י דקר מסתעף צפונה ודרומה מרחוב בית אל. הנכס הנדון ממוקם בסמוך לסיום דרך ללא מוצא.

על החלקה היה קיים בנין מגורים שיכוני בן 3 קומות ומספר כניסות. הבנין נהרס. שטח כל המתחם מגודר לקראת בניה.

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

9. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

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

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

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

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

חלקות 70-69/מגרשים 70-69 (עליהן מתוכנן הבנין נשוא השומה) מסווגות כאזור מגורים מיוחד במתחם בניה א'. עיקר הוראות התכנית:

מגרש 70:	
מס' יח"ד:	42 יח"ד
שטח עיקרי:	3,780 מ"ר בנוסף לשטח הנ"ל יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית מתאר ג'.
מס' קומות מירבי:	עד 12 קומות (ראה ס' תוספת זכויות)
מגרש 69:	
מס' יח"ד:	49 יח"ד
שטח עיקרי:	4,410 מ"ר בנוסף לשטח הנ"ל יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית מתאר ג'.
מס' קומות מירבי:	עד 8 קומות (ראה ס' תוספת זכויות)
הוראות נוספות:	
תוספת יח"ד:	הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד במסגרת שטחי הבניה המותרים ללא צורך בפרסום הקלה בתנאי שישמר תמהיל דירות לפיו מס' יח"ד בשטח הקטן מ- 80 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בכל מגרש ולפחות 30% מכמות יח"ד במגרש יהיו בשטח עיקרי הגדול מ- 100 מ"ר.
שטח מינימלי:	65 מ"ר עיקרי ליח"ד
שטחי שירות:	40% מהשטח העיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת שטחי שירות תת קרקעיים לפי תכנית ע/1.
תכסית:	50%
דירות גן:	יותרו דירות גן במסגרת סך הדירות המותרות
חניה:	תת קרקעית
תוספת קומות:	התכנית מציינת הוראות לתוספת קומות: בבניינים שגובהם 8-10 קומות תותר הקלה לתוספת קומות בתנאים המפורטים. בבניינים הגבוהים מ- 11 קומות תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר קומה נוספת ללא צורך בהקלה, בעת הוצאת היתר בניה.

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

הערות:	התכנית קובעת זכויות בניה במידה ומתחם שלם יצא לביצוע בו זמנית. במקרה כזה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד ללא צורך בפרסום הקלה ובתנאי שמס' יח"ד בשטח קטן מ- 85 מ"ר עיקרי לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות במתחם ולפחות 15% מהדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי גדול מ- 110 מ"ר. במקרה כזה יוגדל שטח ממוצע ליח"ד ב- 10 מ"ר במתחם. הועדה תוכל לאשר ניוד יח"ד וניוד זכויות בין מגרשים באותו המתחם. במקרה זה אפשרות ל- 19 קומות בצד המזרחי של המגרש ו- 8 קומות בצד המערבי של המגרש התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה.
זמן ביצוע:	15 שנה. אם תוך 15 שנה לא מומשו לפחות 1/3 מזכויות הבניה המוקנות בתכנית זו, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לועדה המחוזית להארכת מועד זה.

המצב החדש

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

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

גובה חדר היציאה לגג – 3 מ'.

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

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

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

התכנית קובעת נסיגות מקו החזית הקדמית והאחורית.

9.4 **היתרי בניה:**

היתר בניה 14-0658 מיום 21/7/2014

היתר לבנין מגורים בן 24 קומות מעל קומת קרקע כפולה ומעל 2 קומות מרתף בהיתר נפרד לפי בקשה 14-0368 עבור 88 יח"ד.

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

1) שינוי בתמהיל הדירות לכל מתחם א' ע"י הגדלת מס' יחידות הדיור בשטח 85 מ"ר עיקרי מ- 120 יח"ד ל- 126 יח"ד.
2) הקטנת מס' יח"ד הגדולות מ- 110 מ"ר עיקרי מ- 15% ל- 12% (מ- 48 יח"ד ל- 40 יח"ד).
3) תוספת 4 קומות בהקלה מ- 20 קומות ל- 24 קומות
4) הגבהת הבניה ע הגג (פנטהאוז) מ- 3 מ' ל- 3.60 מ'[1] כגובה קומות עליונות.
5) הגבהת סך כל הבניה על הגג מ- 5 מ' ל- 8.9 מ'[2] למתקנים טכניים ללא תוספת מפלס

[1] הצדדים מציינים גובה של 3.9 מ' בהתאם לתשריט שהועבר אלי, לפיכך תתייחס השומה לתשריט המבוקש - גובה של 3.9 מ'.

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

נוסף מעל חדרי היציאה לגג.

שטחי הבניה:

הצדדים מפרטים שטחי בניה כדלקמן[3]:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	מרפסות עיקרי במ"ר	ממ"ד	שירות	סה"כ שטח בניה במ"ר	משטחים לא מקורים
קרקע					512.38	
טיפוסית 1-18	6,174		907.92		8,926.92	866.16
19	344.01		50.44		495.94	48.12
20	358.47	13.83	37.83		509.89	38.04
21	358.47	23.43	37.83		519.49	38.04
22	358.47	23.43	37.83		519.49	38.04
23	309.97	23.59	25.22		456.71	25.99
*24	190.12		12.61		278.94	155.09
גג					104.85	
סה"כ						

בגרמושקה שהוצגה בפני סה"כ השטח העיקרי בקומה 20– 372.3 מ"ר, בקומות 21, 22– 381.9 מ"ר לקומה, בקומה 23– 333.56 מ"ר ובקומה 24– 180.12 מ"ר.

סה"כ השטח העיקרי 8,167.79 מ"ר.

*שטח קומה 24 (ג/1) – דירת גג. בקומה 23 – 2 דירות.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

אין מחלוקת כי אין השבחה בגין שינויי תמהיל הדירות ובגין הגבהת הבניה על הגג למתקנים טכניים.

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007		
המצב הקודם	עפ"י תכנית 3463 ניתן היה לבנות 2 מבנים במגרשים 69 ו- 70 עם 8 דירות בקומה עליונה. תכנית 3463 לפינוי בינוי עם זמן פקיעה של 15 שנה.	2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א כתוספת לדירה קיימת בקומה עליונה.
מהות ההשבחה	שינוי חדרי יציאה לגג לדירת גג.	הגדלת שטח בניה מ- 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א לדירת גג בשטח 180.12 מ"ר ע"ח מרפסות גג.
ערכי	שווי קרקע למר"מ עיקרי ₪ 4,450	שווי קרקע למר"מ עיקרי ₪ 6,000

[2] הצדדים מציינים גובה של 10.55 מ', כמפורט בתשריט (גרמושקה).
[3] שמאי העוררת מציין בשומתו שטח עיקרי של 180.12 מ"ר בקומה 24 והשטח של 104.85 מ"ר בקומת הגג מצויין כשטח לא מקורה.

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

ומקדמי שווי	מקדם חדר גג (קודם)	1.3	מקדם חדר גג	1.2
	מקדם דירת גג (חדש)	1.4	דירת גג	1.35
	דחיה להריסת מבנים	0.7	מקדם מרפסת גג	0.25
תחשיב ההשבחה	מצב קודם:		מצב קודם – חדרי יציאה לגג	
	8 יח"ד*23*1.3 (ח.גג)=	239.2 מ"ר	23 מ"ר*2 יח"ד*1.2=	55.2 מר"א
	מצב חדש:		מצב חדש – דירת גג	
	180.12 מ"ר*1.4 (ד.גג)=	252.2 מ"ר	180.12 מ"ר*1.35=	243.2 מר"א
	תוספת	13 מר"א	בהפחתת מרפסת גג	
	שווי קרקע למר"א	₪ 4,450	0.25*134.12=	33.5 מר"א-
	דחיה להריסת מבנים בהסכם		שטח לחיוב	154.4 מר"א
	פינוי בינוי	0.7	שווי קרקע למר"א	₪ 6,000
	ההשבחה	₪ 40,500	ההשבחה	₪ 926,592
	היטל השבחה	**₪ 20,250**	**היטל השבחה**	**₪ 463,296**
השבחה כתוצאה מאישור הקלות - 20/3/2013				
ערכי ומקדמי שווי	קרקע/מר"מ	₪ 7,770	קרקע למר"מ	₪ 10,000
	מקדם השבחה לתוספת קומות	4%	מקדם השבחה לתוספת קומות	6%
	מקדם השבחה להגבהת דירת גג	7%	מקדם השבחה להגבהת ק.עליונה	10%
הגבהת דירת הגג			הגבהת הקומה העליונה מ- 3 מ' ל- 3.9 מ' – מהווה שיפור תכנון.	
	180.12 מ"ר*7,770 ₪*0.07=	₪ 98,000	ההשבחה: 180.12*10%*10,000 ₪=	₪ 180,120
תוספת קומות	שטח עיקרי בקומות נוספות	1,385 מ"ר	תוספת 4 קומות מ- 20 ק' ל- 24 ק'.	
	מקדם השבחה	6%	שטח קומות בהקלה	1,385.38 מ"ר
	דחיה לתוספת בתכנית	0.5	מקדם השבחה	6%
	ההשבחה:		ההשבחה:	
	1,385.38 מ"ר*6%*0.5*7,770 ₪=		1,385.38 מ"ר*6%*10,000 ₪=	
		₪ 323,000		₪ 831,228
סה"כ	השבחה	₪ 210,000	השבחה	₪ 1,011,348
	היטל השבחה	**₪ 105,000**	**היטל השבחה**	**₪ 505,674**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

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

א) **<u>טענת פטור</u>**

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

ב) **<u>מהות ההשבחה</u>**

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

שמאית המשיבה מביאה בחשבון במצב הקודם אפשרות לבניית 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, לנוכח העובדה כי מבוקשת בניית 2 דירות בקומה שמתחת.

במצב החדש, מביאה השמאית בחשבון אפשרות בניה כמבוקש – דירת גג בשטח של 180.12 מ"ר. לטענתה אין להביא בחשבון דחיה וככל שמביאים בחשבון יש להביא בחשבון אף דמ"ש לתקופת הביניים.

שמאי העוררת טוען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם זכות ל- 8 חדרי יציאה לגג בהקשר ל- 2 בניינים שניתן היה לבנות במגרשים 69 ו- 70. לכן השטח המותר לחדרי יציאה לגג – 8*23 = 184 מ"ר.

במצב החדש טוען השמאי כי מדובר בדירת גג בשטח 180.12 מ"ר.

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

הכרעה

במצב חדש מבוקשת דירת גג בבנין יחיד (לאחר ניוד זכויות כמפורט בתכנית 3463 המהווה חלק מהמצב הקודם).

המצב הקודם לתכנית ג/1 הינן תכניות 3463 ו- ג'. הניצול המיטבי במצב הקודם במועד הקובע הינו הריסת הקיים וניצול מלוא הזכויות בהתאם לתכניות אלה. יובא בחשבון אופן המימוש המבוקש התואם הוראות התכניות (ניוד זכויות) ובניית 4 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (בהתעלם מהעובדה כי לאחר אישור הקלה במספר קומות מבוקשות 2 דירות בקומה שמתחת).

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

ג) **<u>ערכי שווי</u>**

שמאית המשיבה התבססה על שומות מכריעות:

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

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

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

הכרעה

נתוני ההשוואה שלפני[4]:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר	למ"ר בנוי
21/12/2006	7321/69	אחי דקר 4	40	2/3	1990	₪ 633,422	₪ 15,836
10/9/2007	7321/47	אלמגור 10	52	4/4	1990	₪ 619,800	₪ 11,919
17/9/2007	7321/67	בית אל 15	34	2/3	1998	₪ 685,000	חריג גבוה

[4] בבניינים לגביהם מצויינת שנת הבניה מ- 1990

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

13/11/2007	6882/23	הדף היומי 9	73	4/4	2000	₪ 672,520	₪ 9,213
22/11/2007	7321/13	אלמגור 7	40	3/4	1996	₪ 534,600	₪ 13,365
17/12/2007	7321/115	אחי דקר 30	66	קרקע	1999	₪ 650,000	₪ 9,848
17/12/2007	7321/129	רמה 13	28	קרקע	1990	₪ 490,000	₪ 17,500
17/1/2008	7321/107	בית אל 9	71	2/4	1999	₪ 748,000	₪ 10,535
2/4/2008	7321/85	בית אל 26	36	4/4	1999	₪ 850,000	חריג גבוה
23/4/2008	7321/7	כורזים 8	39	2/4	1999	₪ 620,000	₪ 15,897
15/5/2008	7321/122	אדירים 5	77	7	1999	₪ 980,000	₪ 12,727
20/5/2008	7321/79	בית אל 16	80	1	1999	₪ 1,090,000	₪ 13,625
21/5/2008	7321/33	בית אל 43	43	0/3	1999	₪ 800,000	₪ 18,605
26/5/2008	7321/133	אדירים 4	65	3	1999	₪ 850,000	₪ 13,077
28/11/2008	6337/38	הדף היומי 6	80	1	1999	₪ 823,200	₪ 10,290

שווי מ"ר בנוי בממוצע – כ- 13,300 ₪[5]. בהביאי בחשבון שטחן המצומצם של חלק מהדירות, מקובלת עלי הערכת שמאי העוררת לשווי ממוצע של 12,500 ₪/מ"ר בנוי.

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

ד) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם	שטח ח.גג	מקדם	סה"כ
4 חדרי גג	92	1.2	110.4
מרפסות	88.12	0.25	22.03
סה"כ	180.12		132.4
מצב חדש			
דירת גג	180.12	1.35	243.2
השבחה במר"א			110.7
שווי קרקע/מר"א			₪ 6,500
דחיה למימוש			0.86
השבחה			₪ 622,188
היטל השבחה			**₪ 311,094**

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

א) <u>ערכי שווי</u>

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

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

הכרעה

להלן נתוני השוואה של מכר דירות בבנין בתחילת בניה ברחוב בית אל 33 מ- 3/2013 –

[5] בהתעלם מהעסקות החריגות לצד הגבוה.

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

6/2013 (מוצג בהתאם לקומה בה ממוקמת הדירה)[6]:

תאריך	שטח	קומה	מחיר	למ"ר בנוי
20/3/2013	81	2	1,539,359 ₪	19,004 ₪
4/4/2013	94	2	1,713,111 ₪	18,225 ₪
24/4/2013	101	2	1,786,572 ₪	17,689 ₪
13/3/2013	84	3	1,668,273 ₪	19,860 ₪
20/3/2013	94	3	1,770,536 ₪	18,835 ₪
29/4/2013	100	3	1,916,301 ₪	19,163 ₪
30/4/2013	81	3	1,546,991 ₪	19,099 ₪
7/5/2013	99	3	1,919,952 ₪	19,393 ₪
23/6/2013	99	3	1,974,081 ₪	19,940 ₪
20/3/2013	81	4	1,554,623 ₪	19,193 ₪
6/5/2013	100	4	1,923,933 ₪	19,239 ₪
9/5/2013	101	4	1,801,836 ₪	17,840 ₪
13/5/2013	99	4	1,940,303 ₪	19,599 ₪
3/4/2013	81	5	1,562,255 ₪	19,287 ₪
10/4/2013	100	5	1,931,564 ₪	19,316 ₪
13/5/2013	101	5	1,809,465 ₪	17,915 ₪
17/3/2013	81	6	1,569,888 ₪	19,381 ₪
19/3/2013	84	6	1,610,303 ₪	19,170 ₪
9/4/2013	100	6	1,939,196 ₪	19,392 ₪
28/4/2013	101	6	1,817,098 ₪	17,991 ₪
9/5/2013	99	6	1,967,090 ₪	19,870 ₪
13/3/2013	84	7	1,617,935 ₪	19,261 ₪
2/4/2013	81	7	1,577,518 ₪	19,476 ₪
7/4/2013	101	7	1,824,730 ₪	18,067 ₪
24/4/2013	87	7	1,694,107 ₪	19,472 ₪
5/6/2013	85	7	1,758,861 ₪	20,692 ₪
11/3/2013	81	8	1,585,150 ₪	19,570 ₪
1/5/2013	84	8	1,706,431 ₪	20,315 ₪
2/5/2013	100	8	1,954,459 ₪	19,545 ₪
5/5/2013	84	8	1,625,567 ₪	19,352 ₪
12/5/2013	84	8	1,701,738 ₪	20,259 ₪
19/5/2013	101	8	1,832,360 ₪	18,142 ₪
30/6/2013	108	8	2,103,790 ₪	19,480 ₪
16/3/2013	81	9	1,592,781 ₪	19,664 ₪
4/4/2013	87	9	1,709,370 ₪	19,648 ₪
11/4/2013	87	9	1,726,312 ₪	19,843 ₪
22/5/2013	101	9	1,839,991 ₪	18,218 ₪
26/5/2013	84	9	1,714,064 ₪	20,406 ₪
7/4/2013	101	10	1,847,625 ₪	18,293 ₪
5/5/2013	100	10	1,969,722 ₪	19,697 ₪
5/5/2013	81	10	1,600,413 ₪	19,758 ₪
14/3/2013	100	11	1,977,354 ₪	19,774 ₪
4/4/2013	108	11	2,101,076 ₪	19,454 ₪
30/4/2013	99	11	1,890,372 ₪	19,095 ₪
5/5/2013	81	11	1,608,044 ₪	19,852 ₪
19/3/2013	108	12	2,108,707 ₪	19,525 ₪
18/6/2013	98	12	2,050,869 ₪	20,927 ₪
14/3/2013	86	13	1,766,821 ₪	20,544 ₪
8/5/2013	98	13	1,887,148 ₪	19,257 ₪
9/5/2013	81	13	1,623,307 ₪	20,041 ₪
12/3/2013	81	14	1,630,939 ₪	20,135 ₪
20/3/2013	98	14	1,894,780 ₪	19,334 ₪

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

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

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

ממוצע שווי מ"ר בנוי 19,641 ₪. שווי זה משקף קומה ממוצעת 11. בניכוי מע"מ (1.17), יזמות (1.2) ועלות בניה של 5,800 ₪/מ"ר[7], מתקבל שווי קרקע למר"מ של 8,200 ₪ בקומה 11.

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

בבינוי של 20 קומות, הקומה הממוצעת – 10.5 – שווי קרקע/מר"מ בקומה זו - 8,150 ₪.

בבנוי של 24 קומות, הקומה הממוצעת – 12.5 – שווי קרקע/מר"מ בקומה זו - 8,360 ₪.

שווי קרקע/מר"מ בקומה 24 - 9,660 ₪.

ב) <u>הקלה בגובה דירת הגג</u>

שמאית המשיבה טוענת כי הגבהת הבניה בקומה העליונה מ- 3 מ' ל- 3.9 מ' מהווה שיפור תכנון לבניית דירות בגובה הגבוה מהמקובל. השבחה בגין הקלה זו מתבטאת בתוספת שווי לשטחים קיימים. השמאית מביאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 10% לשטחים בקומה 24 בהתחשב בשוליות והפחתה בגין עלות עודפת להגבהת הקומות.

שמאי העוררת מעריך תוספת השווי ב- 7%.

הכרעה

[7]

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

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

טענות הצדדים בעניין זה אינן נתמכות בראיות[8].

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

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

מאחר ולא אותרו על ידי עסקות מכר של דירות בגבהים שונים שמהן ניתן להגיע למסקנה בעניין שבנדון, אתבסס על שיעור תוספת השווי על פי העסקות המפורטות בהכרעתה של נ.סירקיס. בניתוח שווי קרקע למר"מ בדירת גג בגובה טיפוסי כמפורט בשומה ובהביאה בחשבון עלויות בניה נוספות הנובעות מההגבהה, מתקבלת התוצאה של השבחה בשיעור של כ- 10% משווי קרקע/מר"מ[9] בהגבהה של 1 מ'. בחלוקה ליניארית[10] מתקבל 1% לכל 10 ס"מ.

מדובר בהגבהה של כ- 90 ס"מ וסה"כ תוספת של 9%.

תחשיב ההשבחה:

שטח ההגבהה	180.12
שיעור ההשבחה	9%
שווי קרקע למר"מ בקומה 24	₪ 9,660
השבחה	₪ 156,596
היטל השבחה	**₪ 78,298**

ג) <u>הקלה לתוספת קומות</u>

התוספת הינה ל- 4 קומות (מ- 20 קומות ל- 24 קומות).

שמאית המשיבה מתייחסת לשטח של 1,385.38 מ"ר וטוענת לתוספת שווי של 6%.

שמאי העוררת אינו חולק על השטח ועל שיעור התוספת של 6% אך מביא בחשבון מקדם דחיה לתוספת בתכנית של 0.5.

הכרעה

שמאי הצדדים אינם מסבירים את הבסיס להערכותיהם את שיעור תוספת השווי.

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

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

בניתוח השווי לקומה בעסקות המפורטות לעיל ובהתייחס למרכיב הקרקע, מתקבל שינוי ממוצע של 1.26% לקומה.

השטח שיובא בחשבון הינו שטח 4 הקומות שמתחת לקומת הגג - סה"כ 1,469.7 מ"ר.

אין להביא בחשבון דחיה לתוספת בתכנית שאינה רלבנטית לנושא ההקלות.

בבינוי הקודם של 20 קומות, הקומה הממוצעת – קומה 10.5.

בבנוי החדש של 24 קומות, הקומה הממוצעת - קומה 12.5.

תחשיב ההשבחה בגין תוספת 2 קומות לקומה הממוצעת:

קרקע/מר"מ קומה ממוצעת 10.5	₪ 8,150
תוספת לקומה ממוצעת 12.5	0.0254
שטח תוספת קומות[11]	1,469.7
השבחה	₪ 304,663
היטל השבחה	**₪ 152,331**

סה"כ היטל ההשבחה בגין אישור ההקלות – **₪ 230,630**.

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

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

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
ג/1	4/9/2007	₪ 311,094
הקלות	20/3/2013	₪ 230,630

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[11] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר (גרמושקה) שנמסרה לעיוני.

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