גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 20/11/2022
מס' תיק-פניה 730-102-2022

לכבוד,

מרדכי קוטיינר – המבקש
באמצעות מאיר פינקלשטיין – שמאי מקרקעין
דוא"ל: meir.appraise@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב חיפה – המשיבה
באמצעות מרדכי זייד – שמאי מקרקעין
דוא"ל: moty@motyzaid.co.il

שומה מכרעת
גוש 10866 חלקה 10
תת חלקה 10
חרמון 14
חיפה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור ההקלות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 11/08/2022.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

12/07/2021 – יום אישור ההקלות על ידי ועדת המשנה לתכנון ובניה.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 27/06/2022 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאים אפרים בורנשטיין ומאיר פינקלשטיין מיום 27/02/2022.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- מסמכי הבית המשותף (תשריט, צו רישום, תקנון מוסכם).
- בקשה להיתר בנייה מיום 26/4/2021 + החלטה לאישורה על ידי ועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 59 מיום 12/07/2021 (המימוש הנדון).

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי מוטי זייד מיום 25/10/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 24/03/2022.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	10866.
חלקה:	10.
שטח החלקה הרשום:	594.35 מ"ר.
תת חלקה:	10.
שטח רשום של תת החלקה:	72.61 מ"ר.
כתובת:	חרמון 14, חיפה.
סוג הנכס:	זכויות בניה על גג הצמוד לדירת מגורים.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו שטח גג צמוד לדירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה בבניין בן שתי קומות מעל קומת קרקע ברחוב חרמון 14 פינת רח' ביתי"ר חיפה, וידועה כתת חלקה 10 בחלקה 10 גוש 10866.
בחזית קומת הקרקע קיימת חנות ובעורף הקומה גן ילדים של עיריית חיפה וכן חדר פינתי המשמש ככל הנראה כבית כנסת [1] ובכל אחת מקומות א-ב קיימות 3 דירות. גג הבניין צמוד במלואו לחלקת משנה 10 (הנכס הנדון).
החלקה בעלת צורה רגולרית עם פינה צפון מזרחית מעוגלת, חזית מזרחית לרחוב חרמון באורך כ- 21 מ' וחזית צפונית לרחוב ביתי"ר באורך כ- 28 מ'[2].

<u>הסביבה</u>

הנכס ממוקם בשכונת גאולה ובקרבת שכונת הדר, אזור המאופיין בעיקר בבנייני מגורים וותיקים.
רחוב חרמון הינו רחוב חד סטרי המסתעף מרח' מיכאל בצפון לכיוון דרום.
רחוב ביתי"ר הינו רחוב דו סטרי קצר למדי המקשר בין רח' החרמון ממזרח לרחוב השילוח ממערב.
בסביבת הנכס מספר גני ילדים, בית ספר, ישיבות וכו'.
הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

[1] כך כפי שנמסר, בעת הביקור בבניין לא ניתן היה להיכנס לשטח זה.
[2] על פי תכנית הבקשה להיתר (המימוש הנדון).

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית חפ/229

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה ב- ע.ר 422 מתאריך 15/02/1934.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מעון ג' עם זכויות בנייה כלהלן:

- אחוזי בניה: 33 1/3 %.
- גובה:
  - בחלקות ששיפוען הממוצע אינו עולה על אחד לעשרה: 2 קומות.
  - בחלקות ששיפוען הממוצע עולה על אחד לעשרה: 3 קומות.
  - כל המגרשים הנמצאים בתוך השטח המסומן באדום בתכנית המאושרת מס' 363[3] (כגון הנכס הנדון), יש לחשבם כאילו יש להם שיפוע ממוצע העולה על אחד לעשרה.
- המרחק המינ' בין קווי הבניין: 15 מ'.
- קווי בניין: חזית – 3 מ', צדדי – 3 מ' (בתנאי כי סה"כ של המרחקים מצדי הבניין יהוו לא פחות משליש מרוחב המגרש), אחורי – 4.75 מ'.

7.1.2 תכנית חפ/229/ה

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3021 מתאריך 2/2/1984.

תכנית הקובעת אחוזי הבנייה באזורי מגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה.

באזור מגורים ג', נקבעו אחוזי הבניה בשיעור 140%.

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים בתכנית וביניהם כלהלן:

השטח הפנוי של קומת העמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.

מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות.

מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד, הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור שבבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

7.1.3 תכנית חפ/229/י

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3484 מתאריך 17/09/1987.

תכנית המתקנת את אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים וקובעת כי בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים בהוראותיה.

7.1.4 תכנית חפ/229/י/1

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4201 מתאריך 14/03/1994.

תכנית המשנה את אופן חישוב שטח הבניה בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים.

על אף האמור בתכנית חפ/229/י, תותר בקומת העמודים אכסדרה (לובי) בשטח 2.5 מ"ר לדירה ועד 60 מ"ר.

בסעיף 6 לתכנית נקבע כי שטח גזוזטרה לא יבוא במניין השטח המותר לבניה עד 8 מ"ר או 10% משטח הדירה (הנמוך מבניהם)

[3] תכנית 363 אושרה למתן תוקף ביום 3.5.1938.

7.1.5. <u>תכנית חפ/1400/יב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4402 מתאריך 21/04/1996.

התכנית מאפשרת בין השאר, בניה במרווחי קווי הבניין עבור חניה (לרבות תת קרקעית), מחסנים, מעלית, מרפסת גננית ומתקני שירות.

7.1.6. <u>תכנית חפ/מק/1400/יב/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4626 מתאריך 8/3/1998.

תכנית הקובעת הוראות בניה במרווחי קווי הבניין כגון משטחי חניה, רמפה, מתקני גז, אשפה, גדרות וכד', תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת חזות הרחוב.

7.1.7. <u>תכנית חפ/מק/1400/גב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4896 מתאריך 26/6/2000.

תכנית הקובעת גובה של בניינים בעיר מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

גובה הבניין המותר יהיה מכפלה של מספר הקומות המותר, בגובה קומה מלא, בממוצע של 3 מ' כאשר גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'.

7.1.8. <u>תכנית חפ/מק/229/י/2</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5232 מתאריך 27/10/2003.

תכנית לשינוי כללי לעיצוב גזוזטראות על מנת לשפר את רווחת התושבים ולהגדיל את הגמישות בתכנון.

7.1.9. <u>תכנית חפ/מק/1400/יב/4</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5293 מתאריך 29/4/2004.

תכנית הקובעת הוראות ומגבלות להבלטת גגונים מקירות הבניין.

7.1.10. <u>תכנית חפ/229/ה/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5384 מתאריך 29/3/2005.

התכנית מגדירה "מגרש בין דרכים" כלהלן:

מגרש הגובל לאורך שתים או יותר מצלעותיו עם דרכים מאושרות והעומד בתנאים הבאים:

1. במקרה שהדרכים הגובלות נפגשות בגבול המגרש, הזווית בין שתי הדרכים הגובלות במגרש אינה גדולה מ- 150 מעלות.
2. המרחק בין קו הבניין של אותו מגרש מקו הבניין של המגרש מעברה השני של הדרך לא יקטן מ- 11 מ' ורוחב כל אחת מן הדרכים הגובלות לא יקטן מ- 3 מ'.
3. במגרשים הגובלים ב- 3 דרכים או יותר, ידרשו התנאים הנ"ל לגבי שתיים מהדרכים הגובלות.

בהוראות התכנית נקבע כי במגרש בין דרכים כהגדרתו לעיל, הנמצא באחד מאזורי המגורים בהם נגזר היתר הבניה מתכנית חפ/229/ה או מתכנית הכפופה לה, יהיה שטח הבניה העיקרי המותר גדול בעשירית משטח הבניה העיקרי הנקוב בתכנית המאושרת החלה במקום.

הוראות תכנית זו לא יחולו על מגרשים בהם זכויות הבניה נקבעו בתכניות שהופקדו לאחר מועד הפקדתה של תכנית זו.

7.1.11. <u>תכנית חפ/מק/1400/פ/מ</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5501 מתאריך 28/02/2006.

תכנית המשנה ומתאימה את העיצוב האדריכלי לצורך התקנת פרגולות.

7.1.12. <u>תכנית חפ/229/י/5</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6404 מתאריך 24/04/2012.

תכנית הקובעת הוראות לשטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.

7.1.13. <u>תכנית חפ/2000</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8137 מתאריך 05/03/2019 ובעיתונות מיום 07/06/2019.

תכנית מתאר כוללנית המסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים במתחם תכנון 4 בו שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 210% משטח המגרש וגובה המבנים 7 קומות בהם יותר שימוש למגורים בלבד.

שטח שירות למגורים יהיה לפי תכנית חפ/229/י/5 על שינוייה.

מדובר בתכנית כוללנית על פי תיקון 126 לחוק ומשכך לא תיבחן ההשבחה בגינה (ככל שחלה) בדומה לשומות הצדדים.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>אישור הקלות במסגרת תכנית בקשה להיתר מס' 35/1721/04 (המימוש הנדון)</u>

הוצגה בפני בקשה להיתר לתוספת 3 יח"ד בשתי קומות נוספות מעל בניין קיים בן 3 קומות, כולל תוספת מעלית.

להלן טבלת השטחים המבוקשים[4]:

קומה	השימושים העיקריים			חלקי שירות	
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	מבואות וח"מ
קרקע	221.0 מ"ר		221.0 מ"ר		
א'	258.0 מ"ר		258.0 מ"ר		
ב'	258.0 מ"ר		258.0 מ"ר		
ג'		88.5 מ"ר	88.5 מ"ר	37.5 מ"ר	24.0 מ"ר
ד'		38.0 מ"ר	38.0 מ"ר		
סה"כ	737.0 מ"ר	126.5 מ"ר	863.5 מ"ר	37.5 מ"ר	24.0 מ"ר

<u>חישובי שטחים</u>		
<u>מותר לבניה</u>		
שטח מגרש		522 מ"ר
מותר לבניה	140%	
תוספת עבור מגרש פינתי	10%	
סה"כ		154%
סה"כ שטח מותר לפי תכניות		803.88 מ"ר
<u>הקלות</u>		
הקלות באחוזי בנייה	6%	
הקלות עבור תוספת 2 קומות	5%	
סה"כ		11%
סה"כ תוספת לפי הקלות		57.42 מ"ר
סה"כ מותר לבניה		861.3 מ"ר

הבקשה להיתר כוללת הקלות כמפורט להלן:

1. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל- 3 הקומות המותרות.
2. תוספת 6% משטח המגרש מעל המותר לצורך שיפור תכנון.
3. תוספת 5% משטח המגרש בשל תוספת 2 קומות.
4. בליטות למרווחים לפי קונטור בניין קיים.

[4] בטבלת השטחים לא נקובים שטחים בעמודות סה"כ שטחי שירות וסה"כ הבניין.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 2/2/2022, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	10866.
חלקה:	10.
שטח רשום:	594.35 מ״ר.
תת חלקה:	10.
שטח רשום של תת החלקה:	72.61 מ״ר.
הבעלים:	קוטיינר חנה – 1/2, קוטיינר מרדכי – 1/2.
הצמדות:	גג בשטח 206.48 מ״ר.
קומה:	שניה.
חלק ברכוש המשותף:	28/77.
תקנון:	מוסכם.

8.2 תקנון מוסכם

מעיון בתקנון המוסכם, עולה כי שטח הגג (206.48 מ״ר) הוצמד לחלקת משנה 10 שבנדון.

בעלי חלקת משנה 10 זכאים לבנות על הגג הצמוד לדירה הנ״ל בתנאי קבלת רישיונות נדרשים. בעלי היחידות האחרות של הבית המשותף מתחייבים לא להפריע או למנוע בכל דרך שהיא ביצוע הבניה כאמור לעיל.

כמו כן, מוסכם ומוצהר שהואיל וחלק מהחצר הדרומית האחורית של הבית נמצא כיום בשימוש של חלקת משנה 4 וזאת משום שהחצר הנ״ל משמשת את גן הילדים הנמצא בבית הנ״ל, מסכימים בזאת כל בעלי היחידות של הבית המשותף כי זכויות בעל יחידה 4 בשימוש בחצר למטרת גן ילדים לפני רישום צו הבית המשותף וכי השימוש בחצר למטרה זו תהיה קיימת לתקופה בלתי מוגבלת כל עוד תהיה העירייה הבעלים של יחידה 4 המשמשת כגן ילדים. במידה ותעביר העירייה את יחידה 4 לאחרים, תחדל להתקיים זכות השימוש בחצר כפי שהיא נובעת מתקנון זה ותוקפו יפוג כלפי הבעלים של היחידה נשוא הגן שיבוא במקומה בעתיד.

9. ההשבחה עפ״י שומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאי המבקש
הקלות	12/07/2021	₪ 306,000	₪ 54,241

10. <u>עיקרי המחלוקת – הקלות בניה (מועד קובע – 12/07/2021)</u>

10.1 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מאישור הקלות לתוספת שטח עיקרי ותוספת קומות המהווה יתרון בניצול, תכנון וייעול הבינוי.

בשומתו הביא בחשבון שני רכיבי השבחה כלהלן:

- השבחה בגין תוספת זכויות לשטח עיקרי בסך 57.42 מ״ר[5].
- השבחה בגין תוספת קומות לפי 183.72 מ״ר[6] במקדם השבחה בסך 0.17 המשקף את הגג הצמוד במצב הקודם ואת פוטנציאל הבניה עפ״י המצב התכנוני.

לאור האמור, מסתכם השטח האקווי׳ לחיוב בסך כ- 88.65 מ״ר אקווי׳ ולפי שווי מ״ר מבונה בסך 3,458 ₪ המגלם הפחתה בשיעור 5% בגין בניה חדשה על מבנה קיים (ראה בהמשך), התקבלה השבחה בסך 306,560 ₪ ובמעוגל כפי שמוצג בשומתו בסך 306,000 ₪.

בתגובה לטענת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון הפסד מרפסת גג, השיב כי המקדמים שהביא בחשבון משקפים הן את המצב הקודם (גג צמוד) והן את פוטנציאל הבניה בהתאם למצב התכנוני כך שאין להביא בחשבון הפחתה זו.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 3,458 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- הנכס הנדון נמכר ביום 30/11/2015 תמורת 1.1 מ׳ ₪.
- בשומה מכרעת בגו״ח 10861/212, רח׳ פבזנר 16, חיפה, הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 3,450 ₪ למועד קובע 25/5/2020. בתגובה לטענה כי מדובר במיקום יוקרתי יותר, השיב כי הנכס הנדון ממוקם באזור מבוקש מאוד בקרב הציבור הדתי ובנוסף, לאור עליית המחירים בשנים האחרונות, נתוני ההשוואה מבטאים את השווי על הצד הנמוך.
- עסקאות מכר לדירות מגורים:

תאריך	כתובת	גו״ח	מס׳ חדרים	קומה	שטח בנוי	תמורה	שווי מ״ר בנוי
20/01/2021	חרמון 6	10865/42-9	2	שנייה	56 מ״ר	₪ 690,000	₪ 12,320
16/11/2020	חרמון 2	10865/44-4	3	ראשונה	62 מ״ר	₪ 870,000	₪ 14,148
29/06/2020	חרמון 21	10865/28-1	3	ראשונה	58 מ״ר	₪ 750,000	₪ 12,930
14/05/2020	חרמון 19	10866/29-5	4	קרקע	60 מ״ר	₪ 1,025,000	₪ 17,000
27/08/2020	חרמון 28	10868/116-1	4	ראשונה	51 מ״ר	₪ 740,000	₪ 14,510
23/05/2019	חרמון 30	10868/16-5	3	ראשונה	73 מ״ר	₪ 878,000	₪ 12,000

לאור הנתונים הר״מ, הוערך שווי מ״ר בנוי חדש בסך כ- 14,000 ₪. בניכוי רווח יזמי 18%, מע״מ 17% ועלות בניה בסך 6,500 ₪, התקבלה יתרה לקרקע בסך 3,640 ₪ ולאחר הפחתה בגין חדש על ישן במקדם 0.95, התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם לנדון בסך 3,458 ₪.

[5] 57.42 מ"ר = 6% * 522 מ"ר + 5% * 522 מ"ר (שטח מגרש).

[6] 126.3 מ"ר השטח העיקרי המבוקש כתוספת לבניין הקיים (כנקוב בשומת המשיבה) + 57.42 מ"ר שטח ההקלות לתוספת זכויות.

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

ההשבחה נובעת מתוספת שטח עיקרי שהתקבל בהקלה כמותית ובגין תוספת קומות בקיזוז שטח מרפסות הגג המהוות את המצב הקודם.

הובא בחשבון שטח עיקרי שהתקבל בהקלה כמותית בסך 57.42 מ״ר (בדומה לשומת המשיבה) בכפוף להפחתות בגין בינוי חדש על ישן במקדם 0.8[7], הפחתה בגין אפשרות לקבלת הקלות במצב קודם במקדם 0.8 ובגין קיומו של גן ילדים ובית כנסת בקומת קרקע במקדם 0.9 ולפי שווי מ״ר מבונה בסך 2,247 ₪[8], התקבלה השבחה בגין ההקלה הכמותית בסך 74,308 ₪.

בגין ההקלה לתוספת קומות, הובא בחשבון השטח העיקרי המבוקש בסך 126.3 מ״ר (כנקוב בשומתו) במקדם השבחה 0.1 ולפי שווי מ״ר מבונה בסך 2,247 ₪, מתקבלת השבחה בגין רכיב זה בסך 28,376 ₪.

לטענתו, בחישוב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומות, אין להביא בחשבון את השטחים שאושרו בהקלה כמותית (57.42 מ״ר) אשר ההשבחה בגינן חושבה בנפרד.

לאור האמור, התקבלה השבחה בסך כולל של 102,684 ₪ לפני הפחתות כמפורט להלן:

- הפחתה בגין הפסד שטח מרפסות גג - במצב קודם קיימות מרפסות גג בסך 258 מ״ר שהוערכה במקדם שווי 0.25 ובסה״כ 64.5 מ״ר אקווי׳ ואילו במצב החדש שטח מרפסות הגג הינן 108 מ״ר בקומה ג׳ + 97 מ״ר בקומה ד׳ ולפי מקדם 0.25 מתקבל 51.25 מ״ר אקווי׳. לפיכך, מתקבלת הפחתה בגין הפסד מרפסות גג בסך 13.25 מ״ר אקווי׳ * 2,247 ₪ מ״ר מבונה ובסה״כ 29,769 ₪.
- הפחתה בגין תשלום כופר חניה בסך 18,674 ₪.

לסיכום, סה״כ השבחה לאחר ההפחתות הר״מ הינה 54,241 ₪.

בהתייחסו לשומה המכרעת בגו״ח 10861/212 (רח׳ פבזנר) אליה הפנה שמאי המשיבה, ציין כי לא ניתן להתבסס עליה מאחר ומדובר באזור יוקרתי ביחס לנכס הנדון הממוקם בשכונה חרדית בבניין הכולל גן ילדים, בית כנסת וחנויות.

[7] שמאי המבקש ציין כי מדובר בבניין ישן מאוד שמצבו הפיזי ירוד וכל בניה חדשה דורשת חיזוקים למבנה, שיפוץ ח"מ וכו'.

[8] בהתבסס על חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר לדירות מגורים כפי שהוצגו בשומתו, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים הינו כ- 12,070 ₪ למ"ר נטו ו- 10,496 ₪ למ"ר ברוטו ובניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,500 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,247 ₪.

11. הכרעה

11.1. כללי

הנכס הנדון הינו בניין מגורים בשטח עיקרי בנוי בסך 737 מ״ר[9] המבוקש להרחבה ב- 2 קומות נוספות עבור 3 יח״ד חדשות וזאת באמצעות הקלה לתוספת 2 קומות, ניצול יתרת זכויות בניה קיימות מכח תכניות וניצול תוספת זכויות בניה שאושרו בהקלות במימוש הנדון.

ההשבחה שבנדון נבחנת בגין אישור ההקלות לתוספת זכויות בניה ולתוספת 2 קומות[10].

ההשבחה בגין ההקלות לתוספת זכויות תחושב בגין מלוא שווי הזכויות הכלולות בהקלות אלו, בכפוף להפחתות כמפורט בהמשך.

ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומות תחושב בגין שיפור תכנון המאפשר ניצול זכויות בניה ביח״ד חדשות בקומות ג-ד, במקום אפשרות להרחבת דירות קיימות ו/או סגירת מרפסות. לעניין זה, לא יובאו בחשבון השטחים הכלולים בהקלות לתוספת זכויות, אשר כאמור ההשבחה בגינן מחושבת לפי מלוא שווין.

11.2. הקלה לתוספת זכויות בנייה

בהתאם לבקשה להיתר, שטח המגרש הינו 522 מ״ר וזכויות הבניה הינן 154%[11] שהם 803.88 מ״ר.

במסגרת הבקשה, מבוקשים שטחים עיקריים, כולל השטח הקיים בסך 863.5 מ״ר, כלומר 59.62 מ״ר מעבר לשטח המוקנה למגרש מכח תכניות.

יחד עם זאת, מאחר וההקלות הכמותיות מסתכמות ב 11% שהם 57.42 מ״ר, קיבלתי את הסכמתם העקרונית של הצדדים לפיה חושבה ההשבחה בגין תוספת של 57.42 מ״ר המהווה את השטח המקסימלי הניתן לניצול מכח ההקלות שאושרו.

11.3. הקלה לתוספת קומות

כאמור לעיל, ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומות תחושב בגין שיפור תכנון המאפשר ניצול זכויות בניה ביח״ד חדשות בקומות ג-ד, במקום לנצלן להרחבת דירות קיימות ו/או סגירת מרפסות.

השטח המבוקש כתוספת למבנה הקיים הינו 126.5 מ״ר ובהפחתת שטח ההקלות הכמותיות 57.42 מ״ר, מתקבל שטח לחישוב הקלה זו בסך 69.08 מ״ר.

לאור מהות ההשבחה הנובעת מביטול שוליות, ניצול שטחים בקומה גבוהה יותר ומניעת פגיעה בשטחי הדירות הקיימות, קיבלתי את מקדם ההשבחה הנקוב בשומת המשיבה בסך 0.17.

---

[9] בהתאם לשטח הנקוב כשטח קיים בתכנית הבקשה להיתר הנדונה.

[10] במסגרת המימוש הנדון אושרה גם הקלה לבליטות למרווחים לפי קונטור בניין קיים אשר בגינה לא חושבה השבחה בשומות הצדדים ולהערכתי ניתן לקבל את ההנחה כי הקלה זו אינה משביחה.

[11] 140% לפי תכנית חפ/229/ה בתוספת 10% מהשטח המותר לפי תכנית חפ/229/ה/1 (מגרש פינתי).

11.4. <u>היקף שטחי מרפסות בשני מצבי התכנון</u>

11.4.1. <u>תרומת שטחי מרפסות במצב חדש</u>

במצב החדש הבינוי המבוקש כולל שטחים שאינם מקורים במפלס הדירות בקומה ג' אשר חלקם מסומנים כ- "גג בטון קיים" ללא סימון מעקה, חלקם מסומנים כ- "ריצוף גג קיים" עם סימון מעקה וחלקם מסומן כשטח משותף. למען הזהירות הבאתי בחשבון את השטחים המסומנים כ- "ריצוף גג קיים" בלבד אשר להבנתי מהווים מרפסות ושטחם מסתכם בכ- 56.87 מ"ר[12].

בקומה ד' מבוקשות מרפסות גג בשטח כולל כ- 116.34 מ"ר.

לאור האמור, מסתכם שטח המרפסות במצב חדש בסך 173.21 מ"ר.

מקדם השווי למרפסות שננקט בשומת המבקש (ולא נסתר על ידי שמאי המשיבה) בסך 0.25 הינו בטווח הסביר ומצאתי לנכון לקבלו.

11.4.2. <u>תרומת שטח הגג המוצמד במצב קודם</u>

במצב הקודם מוצמד גג הבניין לדירה הנדונה אך ללא גישה באמצעות מדרגות פנימיות, כך שלא מדובר במרפסת גג כחלק מהדירה, כאשר עיקר מטרת ההצמדה הינה לאפשר לבעלי תת החלקה הנדונה, מימוש תוספת בניה על שטח הגג הצמוד.

לאור האמור, ניתן להערכתי לייחס שווי לשטח הגג הצמוד במצב קודם, לפי מקדם שווי בסך 0.1 המגלם אפשרות שימוש בגג הבניין עם גישה מגרם המדרגות המשותף בלבד.

שטח הגג שיובא בחשבון הינו בהתאם לנקוב במסמכי הבית המשותף בסך 206.48 מ"ר.

11.5. <u>הפחתה בגין בניה חדשה על מבנה קיים</u>

ההשבחה מחושבת בגין זכויות בניה לניצול כתוספת על מבנה קיים ומאוכלס ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בשווי זכויות הבניה המוערכת על ידי במקדם 0.85.

11.6. <u>בחינת הטענה להפחתה בגין תרומת הקלות במצב קודם</u>

בהתאם לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר[13], אין להביא בחשבון במצב קודם תרומת שווי הנובעת מאפשרות לאישור הקלה ולפיכך לא קיבלתי את הטענה להפחתה מההשבחה בגין האפשרות לקבלת הקלות במצב קודם שננקטה בשומת המבקש.

11.7. <u>בחינת הטענה להפחתה בגין גן ילדים ובית כנסת בקומת הקרקע</u>

בנכס הנדון קיים גן ילדים בקומת הקרקע הדבר אף מעוגן במסמכי הבית המשותף (ראה לעיל) וכן קיים חדר אשר יתכן ומשמש כבית כנסת / כולל.

במצב דברים זה ולאור מאפייני הנכס והסביבה, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.95.

[12] על פי מדידה גראפית מקורבת.

[13] לדוגמא: החלטת ועדת ערר תא/85159/17, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' גרשון פרבר ואח'.

11.8. <u>הפחתה בגין תשלום קרן חניה</u>

שמאי המבקש טען להפחתה בגין תשלום קרן חניה אשר לא נסתרה על ידי שמאי המשיבה.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב לאישור הבקשה הנדונה, נקבעו תנאים לאישור הבקשה ובין היתר תנאי לפיו ישולמו דמי השתתפות בהתקנת 3 מקומות חניה החסרים ונדרשים לבקשה ועל פי תעריף שייקבע על ידי העירייה.

בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 10861/212 נערך בירור על ידי השמאית המכריעה מול מחלקת דרכים בעיריית חיפה ובהתאם לכך נקבעה ההפחתה בגין תשלום כופר חניה בסך 6,060 ₪ למקום חניה למועד קובע 25/5/2020. לאור האמור, ובהתייחס למועד הקובע בענייננו, קיבלתי את ההפחתה הנקובה בשומת המבקש בסך 18,674 ₪ בגין 3 מקומות חניה.

11.9. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

<u>בחינת השומה המכריעה ברחוב פבזנר 16 (גו"ח 10816/212)</u>

שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת הר"מ, לפיה הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 13,500 ₪ למועד קובע 6/5/2020 .

במסגרת השומה המכריעה נבדקו עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות ברחוב פבזנר, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ותיק בסך 10,422 ₪ ובנוסף נבדקו 7 עסקאות מכר בבניין חדש ברחוב פבזנר 29 (גו"ח 10865/55), מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 17,271 ₪.

בהתאמה לנכס מושא השומה המכרעת הנ"ל המהווה בניין ותיק בן 3 קומות עליו התבקשה תוספת 4 יח"ד ב- 2 קומות נוספות, הוערך השווי למ"ר בנוי בסך 13,500 ₪ והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,450 ₪, לפני ניכוי עלויות התאמה בגין בניה חדשה על מבנה קיים.

בנוסף לנתונים הר"מ איתרתי 3 עסקאות שבוצעו בנכס הנ"ל ברח' פבזנר 29, לאחר עריכת השומה המכריעה, המצביעות על רמת מחירים גבוהה יותר כלהלן:

תאריך	שטח	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
03/06/2021	60 מ"ר	4	1,200,000 ₪	20,000 ₪
28/04/2022	42 מ"ר	1	900,000 ₪	21,429 ₪
12/06/2022	60 מ"ר	6	1,230,000 ₪	20,500 ₪

בשקלול כל העסקאות שבוצעו בפרויקט הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר בנוי בפרויקט פבזנר 29 בסך כ- 18,300 ₪.

שמאי המבקש טען כי מדובר בפרויקט יוקרתי ואף בשומה המכרעת הר"מ נערכה התאמה למיקום (על אף שמדובר באותו רחוב) כך שבסיכומו של דבר מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום הנכס הנדון ומתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם למועד הקובע ולמיקום הנדון בסך כ- 12,150 ₪.

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים ברחוב דובר שלום 3 (גו"ח 10864/41)</u>

בחלקה הר"מ אושר היתר בניה מס' 43100509 אשר ניתן ביום 27/3/2016 ולפיו אושרה תוספת 5 קומות מגורים מעל מבנה קיים הכולל מסחר בקומת הקרקע עם גלריה ו- 2 קומות מרתף[14].

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים שאותרו בחלקה זו:

תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
28/12/2021	128	5	₪ 1,800,000	₪ 14,063
20/10/2021	124	1	₪ 1,530,000	₪ 12,339
26/01/2021	115	1	₪ 1,225,000	₪ 10,652
21/04/2021	96	5	₪ 1,600,000	₪ 16,667
27/12/2020	110	6	₪ 1,240,000	₪ 11,273
21/03/2021	111	6	₪ 1,280,000	₪ 11,532
16/11/2020	113	7	₪ 1,130,000	₪ 10,000
05/08/2020	97	7	₪ 1,260,000	₪ 12,990

מהעסקאות הר"מ, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 12,450 ₪ ובגילום ההתאמה לתוספת בניה לרבות ק"ק מסחרית, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך כ- 13,000 ₪.

<u>סיכום</u>

לאור נתוני ההשוואה הר"מ, מוערך שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך כ- 12,500 ₪.

שמאי הצדדים העריכו את שווי הקרקע ללא רכיב המע"מ ועל אף שלא מדובר במקרה מובהק של שוק עוסקים או מעורב, מצאתי לנכון למען הזהירות, שלא לסטות משומות הצדדים בנקודה זו.

לאור האמור, בחילוץ שווי הקרקע לפי ניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 15% ועלות בניה בסך 6,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 2,800 ₪.

11.10. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם שווי / השבחה	הפחתה לבניה חדשה על מבנה קיים	שטח אקווי'
הקלות כמותיות	57.42 מ"ר	1.00	0.85	48.81
הקלה לתוספת קומות	69.08 מ"ר	0.17	0.85	9.98
תרומת מרפסות גג במצב חדש	173.21 מ"ר	0.25	1.00	43.30
זיכוי שימוש במפלס הגג במצב קודם	-206.48 מ"ר	0.10	1.00	-20.65
סה"כ שטח אקווי'				81.44
מקדם הפחתה בגין שימושים בקומת קרקע				0.95
תוספת שטח אקווי'				77.37
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,800
סה"כ תרומת ההקלות				₪ 216,640
הפחתה בגין קרן חניה		3 יח"ד		₪ -18,674
השבחה				₪ ***197,966***

[14] בנוסף להיתר זה, אושרו לאחריו מספר היתרים נוספים עם שינויים מסוימים בבניה המבוקשת.

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות המפורטות לעיל הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	12/07/2021	₪ 197,966	₪ 98,983

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע