

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

המשיבה

הועדה המקומית בת ים
שמאי מקרקעין - יורם ברק

המבקשת

הגדוד העברי 19 בת ים בע"מ
שמאי מקרקעין - ז'נט אמיר

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקות 173 ו- 238 בגוש 7151

רחוב הגדוד העברי 19, בת ים

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22.11.2017, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בשל מימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות.

זיהוי הנכס

גוש:	7151
חלקות:	173 ו- 238
שטח:	522 מ"ר רשום במשותף
בינוי:	בית מגורים בן 3 קומות על עמודים הכולל 9 יחידות דיור
כתובת:	הגדוד העברי 19, בת ים

דיון מקצועי

מועד:	13.02.2018
משתתפים:	ז'נט אמיר, יורם ברק, רותי בן ארי, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	28.11.2017
נוכחים:	רותי בן ארי, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומה אחרת של השמאית ז'נט אמיר מיום 04.12.2017
- נסח רישום מיום 04.12.2017
- תכנית היתר

מטעם המשיבה

- שומת היטל השבחה של השמאי יורם ברק מיום 27.09.2017
- תגובת השמאי היורם ברק לשומה האחרת מיום 22.01.2018

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

הסביבה הינה מרכז העיר בת ים. השכונה ותיקה המאופיינת בבניה רוויה. רחוב הגדוד העברי ממוקם מדרום לרחוב ירושלים, ומסתעף מרחוב דניאל מזרחה. הרחוב דו סטרי, ללא מוצא ושקט. הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע

חלקות 173 ו- 238 בגוש 7151, ממוקמות בצדו הצפוני של רחוב הגדוד העברי. לחלקות במשותף צורה מלבנית רגולרית, עם חזית ברוחב של כ- 20 מ' לכיוון הרחוב. חלקה 173 בשטח של 103 מ"ר, חלקה 238 בשטח של 419 מ"ר וסה"כ השטח הינו 522 מ"ר רשום.

הבנוי

על החלקה קיים מבנה בן 3 קומות על עמודים ובו 9 יח"ד. הבניה וותיקה.

זכויות קנין

נסח רישום

על פי מידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04.12.2017, כוללת חלקה 173 11 תתי חלקות, מהן 9 יח"ד כמפורט:

טבלה 1: חלקות משנה בבית המשותף

חלקת משנה	קומה	מ"ר רשום	חלק ברכוש המשותף
1	ראשונה	48	48/784
2	ראשונה	49	63/784
3	ראשונה	63	63/784
4	שניה	48	48/784
5	שניה	49	49/784
6	שניה	63	77/784
7	שלישית	48	62/784
8	שלישית	49	49/784
9	שלישית	63	77/784
11	קרקע ¹	5.35	248/784

¹ ליחידה צמוד גג של 242.5 מ"ר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

מצב תכנוני קודם

תכנית בי/2 א

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1738 מיום 15.07.1971.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון:

יעוד: מגורים ב'

קומות: 3 על עמודים

בניה: 33% x 3 קומות = 99%

עד 30% משטח הבית למרפסות מקורות / לא מקורות, בכפוף למגבלות קווי בנין

גובה קומה: 3 מ' ברוטו

מרווחים: קדמי - 5.0 מ'; צדדי - 3.5 מ' או 4.0 מ'; אחורי - 5.0 מ'.

תכנית בי/328

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3248 מיום 15.09.1985.
מותרת בתנאים בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

תכנית בי/339

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3528 מיום 01.03.1988.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון:

קומות: 3 על עמודים

בניה: 40% x 3 קומות = 120%

הנ"ל כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת

צפיפות: 1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי

תכנית בי/377

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4540 מיום 03.07.1997.

התכנית קובעת עקרונות לבניית פרגולות על גגות בצמוד לחדר הגג ובדירות צמודות קרקע.

שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול.

תכנית בי/430

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4947 מיום 31.12.2000.

מותרת בתנאים בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה עליונה, כולל 6 מ"ר מינימאלי לחדר מדרגות פנימי. גובה החדר 2.6 מ'.

תכנית בי/403

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4967 מיום 01.03.2001.

התכנית קובעת הוראות למרתפים וקומות מפולשות.

לגבי מרתפים נקבעה בניה בהיקף של 90% x 2 קומות, בקו בנין אפס לכל הצדדים ובגובה של 3 מ' נטו. מותר מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד וכן מועדון דיירים כרכוש משותף.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

תכנית בי/403/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5237 מיום 16.11.2003. בקומה מפולשת יותר שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית, שיחשב כשטח עיקרי נוסף וירשם כרכוש משותף. קומה מפולשת הכוללת שטח לפעילות פנאי וספורט לא תעלה על 80% משטח הקומה שמעל.

תכנית בי/430/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5391 מיום 05.02.2006. במבנים שקיבלו היתר אכלוס עד יום 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

תכנית בי/מק/497

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6193 מיום 26.01.2011. התכנית מתירה בתנאים בניית דירות גג במקום חדרים על הגג, לרבות:

- שטח הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר ובלבד שסך השטחים על הגג לא יעלו על 40% משטחו הכולל של הגג
- תנאי להיתר הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה
- התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר היתר בגינם הוצא לפני יום 01.01.1980, למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
- חיזוק המבנה לפי דרישות תמ"א 38 וחוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ"א 38, שיפוץ המבנה, תוספת מעלית, ופתרון חניה ליחידות הנוספות.
- הגישה דרך חדר המדרגות של הבנין

תכנית בי/430/ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6233 מיום 08.05.2011. התכנית קובעת הוראות למצללות בחצרות פרטיות, בשטח גג צמוד לדירת גג ובגזוזטראות שאינן מקורות. על גג צמוד תותר מצללה בשטח של 10 מ"ר ליח"ד או 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה.

תכנית בי/538

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6686 מיום 04.11.2013. התכנית אושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. הנכס ממוקם באזור 3 בו מותרת תוספת כמפורט: בבניית תוספת קומות: 1 קומה, לפי 50% משטח קומה בתב"ע מאושרת. התוספת תכלול תוספת יח"ד. בהריסה ובניה מחדש: 2 קומות בשטח 150% משטח קומה לפי תב"ע מאושרת. הזכויות מחויבות בעמידה בתקן בניה ירוקה.

תכנית בי/מק/580 (502-0216473)

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7097 מיום 19.08.2015. במתווה של הריסה ובניה מחדש תותר תוספת יח"ד, כמפורט: שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ- 60 מ"ר כולל ממ"ד חישוב הזכויות לפי תכנית זו הינו סך השטחים העיקריים מתוקף כל התכניות המאושרות, הקלות כמותיות, שטחים לא מנוצלים בק"ע והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות. סך השטח העיקרי יחולק ל- 48 מ"ר ל- 1 יח"ד לצורך קביעת מס' יח"ד מרבי.

5

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@ariehariel.com

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

שטח מינימאלי לא יפחת מ- 28 מ"ר עיקרי ליח"ד.
תותר בניית מתקני חניה עד קו בניה אפס צדדי ואחורי, וזאת לאחר ידוע הציבור ופרסום הבקשה.
תוקף התכנית עד 500 יח"ד נוספות מכוח התכנית.
יותר ניוד זכויות בניה בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים בין הקומות. במקרה של ניוד זכויות מקומת עמודים יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה לפי החלטת ממשלה מספר 3537 מיום 18.05.2005.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על מבנים קיימים בעלי היתר הקודם ליום 01.01.1980 ואשר נקבע ע"י מהנדס כי לא ניבנו לפי תקן ישראלי ת"י 413 וכי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה. התכנית מציעה תמריצים לחיזוק המבנים שבתחולתה, באמצעות תוספת זכויות בניה.

תוספת יחידות דיור למבנה יכולה להתבצע ע"י אחת מהאפשרויות הבאות: הקמת קומה נוספת מעל למבנה הקיים, או סגירה ומילוי של קומת עמודים, או בניית אגף נוסף. ייתכן שילוב האפשרויות במידה ולא ניתן למצות כל אחת מהן במלואה, ובלבד שסה"כ התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית. תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת.

בנוסף, התכנית מאפשרת להרחיב את יחידות הדיור הקיימות ע"י תוספת שטח של עד 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.

במקרה של שילוב האפשרויות של תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור קיימות, סך כל שטח התוספת לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

תוספות הבניה שלעיל לא יחולו על מבני מגורים בני 2 קומות בשטח שאינו עולה על 400 מ"ר.

תמ"א 2/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6069 מיום 10.03.2010.

התכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ותמ"א 1/38 א'. בין היתר, התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק, ומבהירה הוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת קבלת זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש (שינוי סעיפים 6.4 ו- 6.5 למ"א 38).

התכנית מאפשרת לאשר בבנין בעל קומה מפולשת תוספת יחידות דיור ע"י סגירה של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף, ובנוסף לאפשרות להרחיב יחידות דיור קיימות.

תמ"א 3/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6430 מיום 11.06.2012.

תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות נוספות, מקנה תמריצים להריסה (לרבות חריגה מקווי בנין ושילוב זכויות בניה קיימות שטרם מומשו), קובע נהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר ומקנה אפשרות לניוד תוספת

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.
תוספת בניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:
. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
. הקמת 2 קומות נוספות למבנה א הקמת אגף נוסף עבור יחידות דיור חדשות בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות.
. הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד מחצית הקומה שמתחתיה.
. הרחבת יחידות דיור קיימות ע"י תוספת שטח של עד 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) למלוא גובה האגף.
הנ"ל כפוף לשיקול דעת של הועדה המקומית.
הועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות בניה לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.
תותר חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
תחולת התמ"א אינה כוללת בנינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם כי הינם מוגבלים ל- 2 קומות ולשטח שאינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

מצב תכנוני חדש

בקשה מס' 20130369

הבקשה אושרה ביום 19.10.2015.
הבקשה הינה לתוספת מעלית, מרפסות שמש לדירות קיימות, שיפוץ ותוספת 8 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות, הרחבת קומת קרקע, מתקני חניה וגידור זמני. השטחים כמפורט:
טבלה 2: שטחי בניה

מ"ר שירות	מ"ר כולל	מ"ר שירות מוצע				מ"ר עיקרי			קומה
		טכני (**)	מדרגות (*)	מחסן	ממ"ד	סה"כ	מוצע	קיים	
	85.68	39.33	11.25	12.23					קרקע
21.01	307.71				37.5	270.21	27.95	242.26	1
21.01	307.71				37.5	270.21	27.95	242.26	2
21.01	307.71				37.5	270.21	27.95	242.26	3
21.01	324.76		17.50		37.5	269.76	269.76		4
21.01	324.76		17.50		37.5	269.76	269.76		5
128.71	188.78		16.94		25.0	146.84	146.84		6
	12.00		12.00						גג
233.76	1,859.11	39.33	75.19	12.23	212.50	1,496.99	770.21	726.78	סה"כ

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

(*) בקומת הקרקע קיים שטח מדרגות של 16.57 מ"ר
(**) בקומת הקרקע קיים שטח טכני של 6.3 מ"ר

המבנה הקיים כולל 9 יח"ד. מבוקשות 8 יח"ד חדשות וסה"כ 17 יח"ד בבנין המחוזק.

עם ההיתר אושרו גם ההקלות הבאות:

הקלות מתוקף תמ"א 38

- תוספת 2 קומות ליצירת מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, במקום 3 קומות מעל עמודים + חדרי יציאה לגג המותרים.
- הקלות בקווי בנין (אחורי: 2.95 מ' במקום 5.00 מ'; קדמי: 2.00 מ' במקום 5.00 מ' לצורך תוספת מרפסות; צדדיים: 0.00 מ' במקום 3.00 מ' לצורך תוספת ממ"דים)

הקלות נוספות

- 6% הקלה כמותית
- הקלה במתווה הגג, 0.00 מ' במקום 1.20 מ'
- הקלה בגובה קומה טיפוסית, 3.06 מ' במקום 3.00 מ'
- 7 מתקני חניה במרווחים צדדיים ובמרווח אחורי

סה"כ נדרשים 13 מקומות חניה (5 מקומות קיימים + 8 בגין יח"ד חדשות). בין היתר מוצעים 4 מקומות חניה ב- 2 מתקני מכפילי חניה החורגים מקו הבנין ו- 5 מקומות חניה ב- 5 מתקני חניה החורגים גם הם מקו הבנין.

הסכמות

1. הקלות מתוקף תמ"א 38. שטחים מתוקף תמ"א 38 (חלק מקומת העמודים, קומות 4, 5 ומחצית קומה 6) וכן חריגות מקווי הבנין עד קו בנין של 2 מ', הינם פטורים מהיטל השבחה. הפטור מוקנה בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית.

2. אני מצטרף לדעת הצדדים כי הקלה במתווה הגג, 0.00 מ' במקום 1.20 מ', שאינה מתוקף תמ"א 38 אינה יוצרת השבחה.

התאריך הקובע להיטל השבחה

הקלות: 19.10.2015

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

8

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@ariehariel.com

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

1. השבחה להקלות

עמדת שמאית המבקשת

השבחה נדרשת בגין 3 הקלות:

א. הקלה כמותית, 6%

יש לחשב את שטח ההקלה לפי השטח העיקרי הנוסף:

שטח עיקרי קומה 5:	269.76 מ"ר עיקרי
שטח מוקנה למחצית קומה 6, 50%:	134.88 מ"ר עיקרי
שטח מאושר למחצית קומה 6:	146.84 מ"ר עיקרי
תוספת שטח:	11.96 מ"ר עיקרי

מקדם מרפסת גג ראוי לאור מיעוט דירות הפנטהאוז בסביבה הינו 0.5.
משווי תוספת השטח יש לקזז עלות עודפת למ"ר בגין בניית מקום חניה בסך 1,500 ₪ מ"ר לפי החישוב הבא:

הבניה מותנית בעמידה בתקן חניה. מתוך 12 מקומות חניה מוצעים, 9 הינם במתקני חניה.

עלות הקמה של מתקן חניה הינה:

מתקן:	70,000 ₪
חפירה:	40,000 ₪
סה"כ:	110,000 ₪

שטח דירה: 73 מ"ר

עלות למ"ר: 1,500 ₪.

חושבה השבחה כמפורט:

מצב חדש

146.84 מ"ר בנוי מבוקש x 1.0 שווי x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 660,780 ₪

128.71 מ"ר מרפסת x 0.5 שווי x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 289,598 ₪

סה"כ = 950,378 ₪

קיצוז עלות עודפת לחניה

11.96 מ"ר עיקרי נוסף x 1,500 ₪ עלות עודפת למ"ר = (17,940 ₪)

סה"כ שווי חדש = 932,438 ₪

מצב קודם

134.88 מ"ר בנוי מבוקש x 1.0 שווי x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 606,960 ₪

134.88 מ"ר מרפסת x 0.5 שווי x 4,500 ₪ מ"ר מבונה = 303,480 ₪

סה"כ = 910,440 ₪

השבחה, במעוגל = 22,000 ₪.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

בדיון מקצועי הוסיפה שמאית המבקשת כי לגבי הדירה העליונה שולם כופר חניה, ופסיקות חדשות מאפשרות קיזוז כופר מהשווי באופן יחסי.

ב. תוספת לגובה הקומות
תוספת הגובה בדירות החדשות לא יוצרת השבחה מהטעמים הבאים:

. בניה בגובה המבוקש אפשרית מתוקף תמ"א 38 בעקבות התרת 2.5 קומות לפי התמ"א תוקנו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל – 1970. פרק ל' סעיף 3.8.30.4 לתקנות קובע כי ככל שהפרש הגובה בין הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לדירה בקומה הגבוהה ביותר אינו עולה על 22 מ' לא יראו את בנין שנוספו מעליו קומות מגורים לפי תמ"א 38 כבנין גבוה. בנכס הנדון גובה הקומה העליונה הינו 18.19 מ' ואינו עובר את הגובה האפשרי לפי תקנות התו"ב.

. הגובה המבוקש אפשרי לפי תכנית בי/א2' התכנית קובעת בסעיף 42'א כי גובה הקומות לא יהיה פחות מאשר 2.7 מ'. מאחר והתכנית קובעת גובה מינימאלי ולא מקסימאלי, לא קיימת מגבלת גובה.

. הגבהת קומה בתמ"א 38 במסגרת פרויקט תמ"א נדרש לצקת גג חדש מעל לגג הקיים. כתוצאה נדרשת מדרגה נוספת בכל גרם מדרגות של קומת תמ"א. מאחר ותוספת הגובה לכל קומה נוצרה בשל עבודות החיזוק, הרי שהגבהה זו פטורה מתשלום. כמו כן, קומות התמ"א תוכננו בהתאם לקומות הקיימות, שהינן גבוהות מ- 2.7 מ' נטו.

. פרסום הקלה אינו יוצר בהכרח השבחה השמאית מפנה למס' החלטות של ועדת ערר:
• ערר (י-ם) 136/10 רוזנגרטן נ' ועדה מקומית ירושלים, בו נקבע כי השבחה נוצרת רק כאשר מבחינה אובייקטיבית הוכח כי ההקלה משנה לחיוב את המצב התכנוני הקיים.
• ערר (ת"א) 85112/10 לרר נ' ועדה מקומית הרצליה, בו נקבע כי אין בניסוח הפרוטוקול הכולל כותרת "הקלה" ראייה לכך שמדובר בהקלה.
• ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים נ' ועדה מקומית ירושלים, בו נקבע כי יש לבחון שווי אובייקטיבי את המקרקעין ואם יש בהקלה בכדי להעלות את שווי המקרקעין. יש לבחון אם ההקלה נדרשת מבחינה סטטוטורית ואם עלה שווי המקרקעין לקונה סביר.

בדיון מקצועי הוסיפה שמאית המבקשת כי מדובר בתכנית מיושנת, וגובה הקומה אינו מתאים לצרכי תמ"א 38 המחייבת יציקות נוספות. חיזוק דורש גובה מעל לסטנדרטי, אשר נגרר לקומות העליונות.

ג. קו בנין אפס למתקני חניה
מבוקשים 9 מקומות חניה במתקנים. בגין מקומות אלו לא חלה השבחה:

. הקלה למתקני חניה בקו בנין אפס פטורה מהיטל מכוח הפטור לתמ"א 38. סעיף 17 לתמ"א מתנה תוספת בניה בהצגת פתרון חניה.

10

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@ariehariel.com

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

סעיף 14א לתמ"א מתיר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש במקרה של הריסה ובניה מחדש.

הנכס הנדון נבנה בהתאם לתמ"א 38, ולכן פתרון החניה במתקנים פטור מהיטל לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחת"וב. המכפילים ממוקמים בעומק האדמה ומהווים תחליף למרתפים.

. השמאית מפנה להכרעות שניתנו בנושא:

1. השמאי המכריע ארז כהן בשומה לחלקה 145 בגוש 6206 קבע פטור מהיטל למכפילי חניה בקומה 2- במסגרת היתר להריסה ובניה מכוח תמ"א 38.

2. השמאי המכריע בועז קוט בשומה לחלקה 26 בגוש 7143, רחוב סוקולוב 22 בבת ים, קבע כי התקנת מכפילי חניה בחריגה מקו בנין חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

. עיריית הרצליה פוטרת מתשלום היטל השבחה בגין מכפילי חניה הבנויים בקו בנין אפס. כך נקבע בשומה מכרעת לחלקה 139 בגוש 6529.

. תחשיב המשיבה

בהתייחס לשומת המשיבה, מתקן חניה הינו פתרון נחות מחניה רגילה, שכן אינו נוח לשימוש, מחייב תחזוקה מתמדת ואין לגביו ניסיון ארוך טווח (אורך חיים, עלות שיפוץ / החלפה). המתקנים מחייבים חפירה ודיפון תת קרקעי. השבחת המשיבה מיוחסת לצמצום תשלום קרן חניה והינה שגוי, שכן עלות חניה במתקן גבוהה מהחיסכון בקרן חניה:

עלות חניה במתקן, כפי שחושב לעיל:	₪ 110,000
קרן חניה:	₪ 71,862
עלות עודפת למתקן:	₪ 38,138

מאחר ועלות המתקן גבוהה מתשלום קרן חניה לא חלה השבחה.

בדיון מקצועי הוסיפה שמאית המבקשת כי תוספת יחידות הדיור הינן חלק מתמריץ לחיזוק הבנין ולכן יש להקצות חניה בתוך המגרש. אמנם הכדאיות הכלכלית של פתרון חניה בתוך המגרש הינה ברורה, אולם מדובר בתמריץ.

ערכי שווי

השמאית מקבלת שווי בסך 4,500 ₪ מ"ר מבונה.

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה בגין 3 הקלות:

א. הקלה כמותית, 6%

תוספת של 26.4 מ"ר המשמשים להגדלת הקומה העליונה:

שטח קומת תמ"א 5: 324.76 מ"ר ברוטו, כולל חדר מדרגות וממ"דים

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

שטח מוקנה למחצית קומה 6: 162.38 מ"ר ברוטו², 120.44 מ"ר נטו
שטח מאושר למחצית קומה 6: 188.78 מ"ר ברוטו³, 146.84 מ"ר נטו
תוספת שטח: 26.40 מ"ר עיקרי.

בתגובה מיום 22.01.2018 מוסיף שמאי המשיבה כי:

. נוסח סעיף 11.1.3 א לתמ"א 38 קובע כי "הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה", ומכאן שמדובר בשטח ברוטו. השטח העיקרי המותר הוא לאחר ניכוי שטח הממ"דים וחדרי המדרגות.

. מקדם שווי מרפסת גג. קיים היצע נורמלי של דירות פנטהאוז בסביבה, כפי שנלמד מהיתרי בניה שהוצגו. מקדם שווי של 0.3 משקף את שטח מרפסת הגג ביחס לשטח הדירה (במצב קודם שטח מרפסת הגג גדול משטח דירת הפנטהאוז לפי מקדם 1.07, בעוד במצב החדש מקדם השטח הינו 0.75). ניתוח עסקאות המפורטות בנספח ברחוב הרשת 9 מוכיח כי מקדם מרפסת גג הינו 0.273, נמוך מהמקדם שחושב של 0.3. כמו כן יש להתייחס להקטנה היחסית של שטח מרפסת הגג במצב החדש, ולקבוע מקדם פונקציונאליות נמוך לשטח המרפסת במצב קודם.

. הפחתת עלות עודפת. תוספת השטח לא מחייבת חניות נוספות שכן אינה כוללת תוספת יח"ד. יש להביא בחשבון כי במצב קודם חל תשלום עבור "קרן חניה" ל- 7 מקומות לפחות, שיוצר הפחתת שווי של המצב הקודם.

ב. תוספת לגובה הקומות

ההקלה מיוחסת לקומות 4 ו- 5 החדשות, בנות 307.26 מ"ר (לא כולל חדר מדרגות מוצע). לכל קומה נוספו 6 ס"מ: מ- 3.0 מ' ברוטו ל- 3.06 מ' ברוטו (או מ- 2.7 מ' נטו ל- 2.76 מ' נטו). מתקבל גידול בנפח הפנים של 2.222%.

הותאם מקדם השבחה של 0.556%.

הגידול בנפח הפנימי משביח את שווי הדירות בשל גידול בתחושת הרווחה הפנימית וביוקריות. באומדן ההשבחה חושב גם גידול בעלויות הבניה, שכן הגבהת הקירות והעמודים יוצרת גידול בעלויות שלד, חיפוי חוץ, טיח פנים וצבע פנים.

הנכס הנדון נרשם כבית משותף לפני אישור תכנית המתאר, בתקופה בה לא קיימת מגבלה לענין גובה הקומה.

בתגובה מיום 22.01.2018 טוען שמאי המשיבה כי:

. פטור מתוקף תקנות התכנון והבניה לבנין גבוה. התקנה עוסקת בגובה מותר של בנין ולא בגובה הפנימי של קומה, ולכן אינה רלוונטית להקלה שבנדון.

² כולל חדר מדרגות 16.94 מ"ר וממ"דים 25 מ"ר.

³ כנ"ל.

⁴ 2.7 מ' מותר / 2.76 מ' מאושר = 1.0222.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

. גובה קומה מרבי. הגובה המרבי נקבע בסעיף 2.41 ג.ט) לתכנית, ובו נקבע גובה מרבי של 3.0 מ' ברוטו, כולל עובי תקרה. בסעיף 42.ה. מפנה התכנית לתקנות התו"ב בהן נקבע גובה מזערי של 2.5 מ' ולכן זהו הגובה הקובע ולא 2.7 מ'. לצורך חריגה מגובה של 3.0 מ' ברוטו נדרשה ההקלה.

. עבודות חיזוק. מאחר ומדידת גובה ברוטו של קומה מתחילה מפני הרצפה של אותה קומה עד לפני הרצפה שמעליה, הרי שלתקרה הכפולה הנטענת אין קשר לגובה הפנימי. מספר המדרגות בקומות התמ"א אינו אלמנט חיזוק והינו פונקציה של גובה הקומה.

. הצורך בהקלה. מקומה של טענה כי לא היה צורך באישור הקלה זו (לאור סעיף 42'א לתכנית ב/2) הינו בפני ועדת ערר לרישוי. על ההשבחה להיבחן מההיבט השמאי בלבד.

. השמאי המכריע אמנן נזרי קבע לגבי נכס ברחוב אילת בת"א (חלקות 95 עד 101 ו- 104 בגוש 7016) השבחה בשיעור 8% משווי הקרקע למגורים בגין הגבהת גובה כל הדירות ב- 20 ס"מ (מ- 2.55 מ' ל- 2.75 מ'). שיעור השבחה של 8% נקבע עפ"י עקרונות פסיקת בימ"ש מחוזי ירושלים ת"א 1237/86 ו- ת"א 1238/86. יש ליישם את פסה"ד לנכס הנדון, באופן יחסי וכמפורט:

20 ס"מ הגבהה בשומה מכרעת / 6 ס"מ הגבהה בנכס הנדון $\times 0.08$ השבחה בשומה מכרעת = 2.4%
614.52 מ"ר שטח דירתי בהקלה $\times 4,921$ ש"מ מבונה ממוצע בקומות ההשבחה $\times 2.4\% = 72,577$ ש"מ.

ג. קו בנין אפס למתקני חניה

מתוכננים 7 מתקני חניה שקועים, המכילים 9 חניות. המתקן מאפשר לשלוף המכוניות ע"י התרוממות מתקן מתכת מהרובד התת קרקעי אל מעל לקרקע בקו בנין אפס ועד לגובה של כ- 4 מ' מעל פני הקרקע במגרש. ללא ההקלה פתרון החניה היה מבוצע באמצעות קרן חניה, שהינה עלות ללא פתרון של חניה צמודה לדירות.

בתגובה מיום 22.01.2018 טוען שמאי המשיבה כי:

. בהתאם לנספח תנועה מאושר מסומנים 13 מקומות חניה במצב חדש. 10 מהם במתקני חניה.

. במצב שקדם להקלות ובמצב שלאחריהן לא נוספו יח"ד וקיים שוויון בכמות יח"ד. אלא, שקודם לאישור ההקלה פתרון חניה עבור 7 יח"ד לפחות היה מחוץ למגרש באמצעות "קרן חניה" ואילו לאחר ההקלה כל החניות בתחום המגרש ובמתקני חניה בד"כ. מתוך 13 מקומות 5 הם עבור דירות קיימות, וסביר להניח כי כל החניות הרגילות יוקנו לדירות הקיימות. לפיכך התחשיב נערך לפי קרן חניה במצב קודם לעומת מתקני חניה בתוך המגרש במצב חדש.

. פטור. מקומה של טענת פטור הינו בפני ועדת ערר. על ההשבחה להיבחן מההיבט השמאי בלבד. סעיפי הפטור אינם כוללים הקלה בקו בנין אפס למתקן חניה. סעיף 17 לתמ"א מתנה היתר בפתרון חניה, וניתן לממש זאת באמצעות "קרן חניה".

. מרתף חניה עד קו אפס לפי סעיף 14'א לתמ"א. הסעיף לא חל שכן מתייחס למצב של הריסה ובניה מחדש בעוד הבקשה שבנדון היא לתוספת בניה. בנוסף, מתקן חניה אינו מרתף.

. שומות מכריעות. השמאי המכריע ארז כהן עסק בפרויקט של הריסה ובניה מחדש ברמת גן, והכרעתו אינה מייצגת מקרים רבים של חיוב בגין מרכיב חניה בעיר; השמאי המכריע בועז קוט קבע קביעה משפטית ולא שמאית.

. מדיניות. פרט להרצליה לא פורטו עיריות נוספות הפוטרות מתשלום היטל בגין הקלה זו, בעוד קיימות עיריות המחייבות: תל אביב, רמת גן, בני ברק.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

- ערכי שווי. ערכי שווי לחניה במתקן מגלמים העובדה שהינה פתרון נחות. באירופה נצבר ניסיון רב בתפעול מתקנים אלו.
- תחשיב שומה. התחשיב מבוסס על הפרש עלויות בין קרן חניה למתקן חניה מבלי להביא בחשבון את השווי למקום החניה. ככל שמחושב שווי למקום חניה מתקבלת השבחה של 57,112 ₪ למקום⁵, ול- 9 מקומות השבחה בסך 514,000 ₪.
- שווי מרכיב חניה ראשונה לדירה הינו גבוה. דירות ללא חניה הינן "פגומות" ושווין נפגע. לראיה, היזם בחר בחלופת ההקלה על פני תשלום "קרן חניה". מדובר בהקלה נפוצה בבקשות במסגרת תמ"א 38 (עיבוי) בבת ים, ובעלת ערך כלכלי גבוה.
- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע השבחה להקלה זו בגובה החיסכון בעלות קרן חניה, בהפחתת 25% בגין הסתברות שהועדה (רמת גן) תפטור עמידה בתקן. בבת ים הסתברות לפטור מעמידה בתקן חניה הינה 0%. יישום ההכרעה ומדיניות הועדה שלא לפטור מתשלום הקרן מביא להשבחה בסך מלוא עלות הקרן וסה"כ 503,034 ₪⁶.

ערכי שווי

א. הוצגו עסקאות מכר של קרקע, כולל ניתוח:

טבלה 3: עסקאות קרקע וניתוח

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	מ"ר קרקע	יעוד	יח"ד	% בניה	מ"ר מבנה בסיסי
1	09.05.10	7136/296	ביאליק 11	610	מגורים ב'	8	120%	732
2	11.07.11	7124/141	אנה פרנק 22	1,280	מגורים ג'	16	132%	1,600
3	07.11.12	7145/116	בלפור 34 ו- 36	4,297	מסחרי	47	105%	4,512
4	01.10.14	7136/411	פנקס 26	533	מגורים ג'	9	158%	842
5	16.09.14	7136/347	שלום עליכם 10	527	מגורים ג'	9	158%	833
6	25.05.14	7150/265	הגדוד העברי 10	521	מגורים ב'	7	120%	625
7	13.09.16	7135/137	אנילביץ' 2	571	מגורים ג'	9	158%	902

המשך טבלה 3: עסקאות קרקע וניתוח

מסד	מ"ר חדר גג	מ"ר מסחר	מ"ר ממ"ד	מ"ר מרפ' זיז	מ"ר ס"כ מ"ר מבונה ⁷	חלק נמכר	ז. שנמכרו	ש מכירה	ש מ"ר מבנה
1	120		100	96	990	100%	990	5,150,000	5,200
2	160		200	192	2,037	5%	102	557,001	5,469
3	600	581	588	564	6,506	100%	6,506	43,881,026	6,745
4	80		113	108	1,078	100%	1,078	5,720,000	5,307

⁵ מצב חדש: 110,000 ₪ עלות במתקן לשיטת המבקש - 92,250 ₪ שווי במתקן = (14,750 ₪)

מצב קודם: 71,862 ₪ עלות "קרן חניה" - 0 ₪ שווי מקום חניה במסגרת "קרן חניה" = (71,862 ₪)

השבחה: = 57,112 ₪ למקום.

⁶ 71,862 ₪ תשלום ל"קרן חניה" = 503,034 ₪.

⁷ חושב שטח בניה בסיסי, חדרי גג במקדם 1.0, מסחר במקדם 1.0, 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1.0, ומרפסת זיזית בת 12 מ"ר במקדם 0.4

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

מסד	מ"ר חדר גג	מ"ר מסחר	מ"ר מ"ד	מ"ר מרפ' זיז	ס"כ מ"ר מבונה ⁷	חלק נמכר	ז. בניה שנמכרו	שם מכירה	שם מ"ר מבונה
5	80		113	108	1,068	100%	1,068	6,755,555	6,323
6	80		88	84	826	50%	413	2,200,000	5,325
7	80	105	113	108	1,243	50%	621	4,000,000	6,437

ב. הוצגו מחירי מכירה של דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 ברחוב דניאל 30 (גו"ח 7150/251):
טבלה 4: עסקאות

תאריך	קומה	חדרים	מ"ר דירתי מקדם 1.0	מ"ר מרפסת מקדם 0.4	מ"ר משוקלל	שם מכירה	שם מ"ר מבונה
05.04.2016	5	4	93	6.88	95.752	1,550,000	16,188
05.04.2016	4	4	93	6.88	95.752	1,540,000	16,083
20.06.2016	4	3	80	0	80	1,400,000	17,500
14.07.2016	5	3	80	0	80	1,420,000	17,750
19.07.2016	5	3	80	0	80	1,470,000	18,375
							17,179

ג. הוצגו מחירי מכירה של דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 (תוספת בניה) משנת 2016, ברחוב הרשת 7 (גו"ח 7136/217):
טבלה 5: עסקאות

תאריך	קומה	חדרים	מ"ר דירתי מקדם 1.0	מ"ר מרפסת מקדם 0.4	מ"ר משוקלל	שם מכירה	שם מ"ר מבונה
15.02.2016	5	4	138	13	143.2	1,850,000	12,919
23.06.2016	5	3.5	85	10	89	1,880,000	21,124
24.08.2016	6	3.5	97	10	101	2,220,000	21,980
							18,674

השווי בעסקאות הקרקע הינו 6,000 ש"ח מ"ר מבונה, אולם מאחר ומדובר בפרויקט תמ"א 38 נקבע שווי בסך 4,500 ש"ח מ"ר מבונה במקדם 1.0 בשני מצבי התכנון. הנ"ל אינו כולל פתרון חניה פיסי בתוך המגרש.

יש לבטא באומדן השווי את מיקום הקומות לגביהן אושרה ההקלה בקומה ממוצעת 5, בעוד עסקאות הקרקע משקפות קומה ממוצעת 2.5.

תחשיב השבחה

א. הקלה לתוספת שטח וגובה

מצב חדש – בקשה 20130369
טבלה 6: תחשיב

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

קומה	דירה	מ"ר עיקרי	מ"ר מרפסת / בקומה 6	מקדם קומה	מקדם גובה	מקדם כולל	ש' מתואם	סה"כ שווי ⁸ ב- ש'	
1	מורחבות	270.21	21.01	1.00	1.00	1.000	4,500	1,253,763	
2	מורחבות	270.21	21.01	1.025	1.00	1.025	4,613	1,285,107	
3	מורחבות	270.21	21.01	1.050	1.00	1.050	4,725	1,316,451	
4	חדשות	269.76	21.01	1.075	1.0056	1.081	4,864	1,353,094	
5	חדשות	269.76	21.01	1.100	1.0056	1.106	4,978	1,384,561	
6	חדשות	146.84	128.71	1.125	1.00	1.125	5,063	938,856	
								סה"כ שווי	7,531,832

מצב קודם
טבלה 7: תחשיב

קומה	דירה	מ"ר עיקרי	מ"ר מרפסת / בקומה 6	מקדם קומה	מקדם גובה	מקדם כולל	ש' מתואם	סה"כ שווי ⁹ ב- ש'	
1	מורחבות	270.21	21.01	1.00	1.00	1.000	4,500	1,253,763	
2	מורחבות	270.21	21.01	1.025	1.00	1.025	4,613	1,285,107	
3	מורחבות	270.21	21.01	1.050	1.00	1.050	4,725	1,316,451	
4	חדשות	269.76	21.01	1.075	1.00	1.075	4,838	1,345,618	
5	חדשות	269.76	21.01	1.100	1.00	1.100	4,950	1,376,912	
6	חדשות	120.44	155.11	1.125	1.00	1.125	5,063	845,301	
								סה"כ שווי	7,423,152

108,680 ש'

השבחה:

ב. הקלה למתקני חניה מעבר לקו בנין שווי יח"ד ממוצעת בבנין לאחר ביצוע הפרויקט:
 $100.56 \text{ מ"ר בנוי בממוצע} \times 17,000 \text{ ש' מ"ר בנוי} = 1,709,490 \text{ ש'}$
 שווי מקום חניה עצמאי ראשון חושב לפי 10% משווי הדירה
 $1,709,490 \text{ ש' שווי יח"ד בממוצע} \times 10\% \text{ חניה} = 171,000 \text{ ש'}$
 לאחר ניכוי מע"מ (17%) ורווח יזמי (15%) = 127,000 ש' שווי מקום חניה עצמאי ראשון.

בתגובה מיום 22.01.2018 טוען שמאי המשיבה כי עלות מרבית למקום חניה במתקן סמוי המכיל 2 מקומות הינה 74,000 ש'¹⁰ ועלות מרבית מקום חניה במתקן סמוי המכיל מקום חניה אחד בלבד הינה 50,000 ש'¹¹.

⁸ מחושב בתוספת מרפסות במקדם 0.4 ומרפסת גג במקדם 0.3.

⁹ מחושב בתוספת מרפסות במקדם 0.4 ומרפסת גג במקדם 0.3.

¹⁰ 94,800 ש' עלות מתקן סמוי ל- 2 מקומות לפי להצעת מחיר + 54,000 ש' בניית בור = 148,800 ש'.

¹¹ בהתאמות ממתקן הכולל 2 מקומות חניה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

שווי חדש

254,000 ₪ =	2 חניות רגילות עצמאיות x 1.0 מקדם שווי x 127,000 ₪
101,600 ₪ =	1 חניות רגילות לא עצמאיות x 0.8 מקדם שווי x 127,000 ₪
952,500 ₪ =	10 חניות במתקני חניה x 0.75 מקדם שווי x 127,000 ₪
בניכוי עלות	
(290,000 ₪) =	2 מכפילי חניה מוטמנים x 145,000 ₪
(600,000 ₪) =	6 מתקני חניה מוטמנים ל- 1 מכונית x 100,000 ₪
418,100 ₪ =	סה"כ

שווי קודם

508,000 ₪ =	4 חניות רגילות עצמאיות x 1.0 מקדם שווי x 127,000 ₪
101,600 ₪ =	1 חניות רגילות לא עצמאיות x 0.8 מקדם שווי x 127,000 ₪
95,250 ₪ =	1 חניות במתקני חניה x 0.75 מקדם שווי x 127,000 ₪
בניכוי עלות	
(503,034 ₪) =	קרן חניה ל- 7 מקומות x 71,862 ₪ ¹²
(100,000 ₪) =	1 מתקני חניה מוטמנים ל- 1 מכונית x 100,000 ₪
(101,816 ₪) =	סה"כ

השבחה = 316,284 ₪.

סה"כ השבחה להקלות (108,680 ₪ + 316,284 ₪) = 424,964 ₪.

הכרעה

ערכי שווי למועד קובע 19.10.2015

שמאי המשיבה קובע שווי קרקע בסך 4,500 ₪ מ"ר מבונה, ומעדכן השווי לקומות עליונות 4 עד 6 לטווח שבין 4,800 ₪ ל- 5,060 ₪ מ"ר מבונה. שמאית המבקשת מחשבת השבחה לפי 4,500 ₪ מ"ר מבונה.

- מבין העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה להלן התייחסותי לנתונים מפרויקט תמ"א 38 (עיבוי) ברחוב רשת 137. בדומה לנכס הנדון, למבנה הקיים מתווספות 2.5 קומות וסה"כ 8 יח"ד חדשות בקומות 4 עד 6. החניה מוסדרת באמצעות מתקני חניה במרווח הבניה הקדמי.
במידה גראפית על גבי תכנית ההיתר עולה כי קומות חדשות 4 ו- 5 כוללות 3 טיפוסים דירות:
. דירת 4 חדרים כבת 96 מ"ר
. דירת 4.5 חדרים כבת 118 מ"ר בתוספת מרפסת כבת 14 מ"ר
. דירת 5 חדרים כבת 138 מ"ר בתוספת מרפסת כבת 13 מ"ר

להלן מחירי מכירה של דירות חדשות בפרויקט:

¹² הוצג פרוטוקול דיון בוועדת משנה מיום 11.06.2013 בנושא עדכון תעריף קרן חניה, בו החלט על תעריף של 71,862 ₪ לחניה עילית מקורה.

¹³ לפרויקט ברחוב דניאל 30 (7150/251) לא נמצאה תכנית היתר באתר הועדה המקומית.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

טבלה 8: עסקאות

תאריך	קומה	מ"ר דירתי מקדם 1.0	מ"ר מרפסת מקדם 0.4	מ"ר משוקלל	ש"ח מכירה	ש"ח מ"ר מבונה
15.02.2016	144	138	13	143.2	1,850,000	12,919
23.06.2016	154	1696	0	96	1,880,000	19,583
24.08.2016	176	97	1860	115	2,220,000	19,304
						17,268
						ממוצע

חילוף שווי הקרקע:

אומדן שווי מ"ר בנוי: 17,300 ש"ח

לאחר ניכוי מע"מ, 17%: 14,786 ש"ח

לאחר ניכוי יזמות, 25%: 11,829 ש"ח

בניה¹⁹: (6,700 ש"ח)

יתרת לקרקע בקומות עליונות: 5,100 ש"ח מ"ר מבונה.

אעיר כי מחיר ממוצע (17,200 ש"ח מ"ר בנוי) שחושב ע"י שמאי המשיבה בפרויקט תמ"א ברחוב דניאל 30 (7150/251), וכן אומדן שווי מ"ר בנוי בסיום הבניה בנכס הנדון (17,000 ש"ח מ"ר בנוי) שנאמד ע"י שמאי המשיבה תואמים למחיר ממוצע ברחוב הרשת 7 (17,300 ש"ח מ"ר בנוי), ומכאן שערכי השווי למ"ר מבונה צפויים להיות דומים.

2. בעסקה לקרקע מרחוב הגדוד העברי 10, חלקה 265 בגוש 7150, חישוב שמאי המשיבה סך של כ- 5,300 ש"ח מ"ר מבונה בממוצע²⁰.

3. בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל לחלקה 346 בגוש 7150, רחוב קלויזנר 6 בבת ים, נקבע שווי בסך 5,400 ש"ח מ"ר מבונה למועד קובע 29.11.2015.

לאור הנתונים אני קובע את השווי בקומות העליונות לסך 5,100 ש"ח מ"ר מבונה אקווי.

¹⁴ מתוארת כקומה 5 מתוך 7, כלומר קומה 4 מעל עמודים.

¹⁵ מתוארת כקומה 5 מתוך 7, כלומר קומה 4 מעל עמודים.

¹⁶ מתוארת כדירת 85 מ"ר. לפי מדידה גראפית, דירת 4 ח' הינה כבת 96 מ"ר ואינה כוללת מרפסת.

¹⁷ מתוארת כדירה בקומה 6 מתוך 6, כלומר בקומת הפנטהאוז העליונה.

¹⁸ לפי מקדם 0.3

¹⁹ 4,170 ש"ח בניה ישירה דקל מרץ 2016 מבנים 5 עד 8 קומות x 1.25 תקורה x 1.06 שירות = 5,500 ש"ח מ"ר

100 מ"ר בממוצע / (1,160 ש"ח מ"ר מרפסת x 1.25 תקורה x 13 מ"ר) = 200 ש"ח מ"ר

100 מ"ר בממוצע / 100,000 ש"ח עלות מתקן חניה = 1,000 ש"ח מ"ר

= 6,700 ש"ח מ"ר. סה"כ

²⁰ העסקה לא אותרה על ידי.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

הקלות

א. הקלה כמותית, 6%

הצדדים חלוקים לגבי שטח ההקלה, האם את קומת הגג יש לחשב משטח הברוטו או מהשטח העיקרי של הקומה שמתחת (קומה 5). שמאי המשיבה מחשב לפי שטח ברוטו של קומה 5 בהפחתת שטחי השירות של קומת הגג. שמאית המבקשת מחשבת לפי שטח עיקרי מבלי להפחית את שטחי השירות:

טבלה 9: השוואת שיטות חישוב שטח קומה 6 חלקית

שיטת המבקשת		שיטת המשיבה		
מאושר	מ"ר נטו	מאושר	מ"ר ברוטו	
269.76	269.76	324.76	324.76	קומה 5
146.84	134.88	188.78	162.38	50%
		(16.94)	(16.94)	ח"מ
		(25.00)	(25.00)	ממ"ד
		146.84	120.44	עיקרי
	11.96		26.4 ²¹	ההקלה

סעיף 11.1.3 לתמ"א קובע כי:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יחושב על בסיס **הקומה המורחבת**". (ההדגשות אינן במקור).

סעיף א. מתייחס לשטח הקומה שמתחת, כלומר לשטח הכולל, ללא אבחנה בין שטח עיקרי לשירות. סעיף ב. אף מבהיר כי יש להתייחס לקומה מורחבת, לרבות ממ"דים המסווגים כשטחי שירות. מכאן אני מסיק כי בסיס החישוב הוא שטח הקומה ברוטו.

חישוב לפי שטח נטו של קומה 5 יוצר שטח תיאורטי שאינו תואם למוקנה בתכנית:

שטח עיקרי מוקנה לשיטת המבקשת: 134.88 מ"ר
בתוספת שטחי שירות מאושרים לקומה: 41.94 מ"ר (16.94 חדר מדרגות + 25 מ"ר ממ"ד)
סה"כ שטח בקומת הגג: 176.82 מ"ר
54% משטח קומה 5 (במקום 50%) הנ"ל מהווה כ-:

לפיכך אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה, וסה"כ 26.4 מ"ר מבונה.

אני מקבל מקדם מרפסת גג של 0.3 שחושב בשומת המשיבה.

לטענת שמאית המבקשת יש לקזז עלות עודפת לחניה במתקן. אינני מקבל טענה זו שכן מדובר בשטח המשמש להרחבת יחידת דיור קיימת, בגינה מוסדר מקום חניה עפ"י התקן. תוספת השטח לא חייבה תוספת של מקום חניה; ועדות ערר²² קבעו כי ניתן לקזז קרן חניה באופן יחסי בגין שטחים שאושרו בהקלה,

²¹ 162.38 מ"ר – 188.78 מ"ר = 26.4 מ"ר.

²² פסיקות מעודכנות מיום 06.03.2018 בעררים מחוז מרכז 7107/17/48 ו- 7108/17/48 ועדה מקומית לתו"ב ראשון לציון נ' א.א.רוטשטיין אחזקות בע"מ.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

אולם במקרה הנדון מוסדרת חניה בתחום המגרש באמצעות מתקן חניה. בגין מתקן חניה לא קיימת עלות עודפת מובהקת.

ההשבחה לסעיף זה מחושבת כמפורט:

$$\begin{aligned} 26.4 \text{ מ"ר בנוי מבוקש} \times 5,100 \text{ ש"מ מ"ר מבונה} &= 134,640 \text{ ש"מ} \\ 26.4 \text{ מ"ר מרפסת} \times 0.3 \text{ שווי} \times 5,100 \text{ ש"מ מ"ר מבונה} &= (40,392 \text{ ש"מ}) \\ \text{סה"כ} &= 94,248 \text{ ש"מ} \end{aligned}$$

ב. תוספת לגובה הקומות

שמאית המבקשת טוענת כי הגובה המאושר תואם להוראות תמ"א 38, חיוני לצורך יישום אלמנטים של חיזוק במסגרת פרויקט תמ"א (חדר מדרגות ותקרה חדשה מעל לבינוי הקיים) ובמגבלות הבינוי הקיים (גובה הקומות הקיימות), תואם להוראות תכנית בי/א' המאפשרת גובה מינימאלי של 2.7 מ' ולכשעצמו אינו יוצר השבחה. בשל כל אלו לא חלה לטענתה כל השבחה.

שמאי המשיבה טוען כי ההקלה מיוחסת לקומות התמ"א, יוצרת הגדלת נפח הפנים, הרווחה והיוקרתיות של קומות אלו ומעלה את שווין בכ- 0.56%. בתגובה לשומת המבקשת מציע השמאי מקדם השבחה של 2.4% המבוסס על שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי (חלקות 95 עד 101 ו- 104 בגוש 7016) בה נקבע מקם השבחה של 8% בגין הגבהה בת 20 ס"מ.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי גובה קומה של 2.76 מ' נטו ו- 3.06 מ' ברוטו אינו אפשרי במגבלות תכנית בי/א', וכי ההקלה כוללת תוספת גובה של 6 ס"מ. תוספת הגובה משפרת את הבינוי ותחושת הרווחה בקומה.

בשומות קודמות שערכתי²³ קבעתי מודל תחשיבי לפיו מקדם ההשבחה הינו 1/3 משיעור תוספת הגובה המבוקשת. מתקבל מקדם המבטא את תרומת תוספת הנפח לשטח הקיים (אורך ורוחב) שנותר ללא שינוי.

מקדם השבחה לתוספת גובה של 6 ס"מ (במעבר מ- 3.0 מ' ל- 3.06 מ') מחושב כמפורט:

$$0.333 \text{ תרומת הגובה} \times (3.0 \text{ מ' גובה קיים} / 0.06 \text{ מ' תוספת גובה}) = 0.0066 \text{ מקדם השבחה.}$$

לאור התוצאה אני מקבל את המקדם שחושב ע"י המשיבה.

ההשבחה מיוחסת לשטח העיקרי בקומות תמ"א 4 ו- 5:

$$269.76 \text{ מ"ר עיקרי} \times 2 \text{ קומות} \times 0.0056 \text{ השבחה} \times 5,100 \text{ ש"מ מ"ר מבונה} = 15,408 \text{ ש"מ.}$$

ג. קו בנין אפס למתקני חניה

שמאית המבקשת טוענת כי בשל הקלה בקו הבנין לצורך מתקני חניה לא חלה השבחה לאור הפטור המוקנה לתמ"א 38 בתוספת השלישית לחוק התו"ב. כתמריץ לחיזוק המבנה מאושרות יחידות דיור

²³ חלקה 145 בגוש 6517, רחוב רמת ים הרצליה; חלקה 251 בגוש 6667, הנשיא יצחק בן צבי 95 הרצליה; חלקה 467 בגוש 6668, האשל 86 הרצליה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

חדשות, אשר הקמתן מותנית בהצגת פתרון חניה, יש לפטור את נושא החניה מהשבחה כשם שיחידות הדיור החדשות פטורות מהשבחה. כמו כן, התמ"א מאפשרת בניית מרתף עד גבול המגרש במקרה של הריסה ובניה מחדש, אשר פטור מתשלום היטל השבחה. שמאים מכריעים (ארז כהן ובוועז קוט) פטרו הקלה זו מהיטל השבחה וכך גם נוהגת הועדה המקומית הרצליה. מבחינה תחשיבית פתרון באמצעות מתקן חניה כולל עלות עודפת ביחס לתשלום עבור קרן חניה, ולכן גם מסיבה זו לא חלה השבחה.

שמאי המשיבה מסביר כי ההקלה משפרת את פתרון החניה של הנכס הנדון ממצב קודם שחייב תשלום לקרן חניה מבלי שסופקה בפועל חניה בתוך החלקה, למצב חדש שבו פתרון החניה ניתן בתוך החלקה. מרתף תת קרקעי מתוקף התמ"א אינו רלוונטי לנכס הנדון שכן לא מתבקשת בניה חדשה אלא עיבוי של הקיים. כמו כן, מתקן חניה טמון אינו בגדר "מרתף". קיימות גם הכרעות המחייבות השבחה בגין הקלה זו (אייל יצחקי), וועדות שנוהגות לגבות השבחה בהתאם.

אני מסכים כי למתקן המספק מקום חניה בתוך החלקה קיים יתרון ביחס למצב קודם שחייב תשלום קרן חניה מבלי שסופקה חניה בפועל. עם זאת אני סבור שמבחינה תכנונית אין לחייב השבחה בגין הקלה זו:

מתקן חניה טמון ממוקם במפלס המרתף באופן קבוע, ונשלף אל מעל לקרקע באופן זמני ולפרק זמן קצר; תכנית בי/403 מאפשרת בניית שתי קומות מרתף בהיקף של 90% לקומה. מכאן שמבחינה תכנונית מותרת בניה בתת הקרקע לרבות במרווח הבניה; מעל לקרקע, בשטח מרווח הבניה העילי אין מגבלת שימוש לחניה. חניה פתוחה במרווח הבניה הינה שימוש מוקנה שאינו כרוך בתשלום השבחה; שילוב זכויות אלו המוקנה למרווח הבניה - בניה בתת הקרקע ושימוש עילי לחניה – כלול בהקלה שבנדון. כלומר, ההקלה אינה חורגת מהזכויות המוקנות.

ועוד. תכנית 502-0216473 מאושרת מיום 19.08.2015 מהווה שינוי לתכנית בי/538²⁴, וחלה על מבנים שתמ"א 38 חלה עליהם. בין מטרת התכנית הוגדר בסעיף 2: "שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן..." ובסעיף 4.1, סעיף ד העוסק בקווי בנין, סעיף קטן 5 נקבע: "בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה".

לפיכך אני קובע כי לא חלה השבחה בגין קו בנין אפס למתקני חניה.

ההשבחה

הקלה לתוספת שטח:	₪ 94,248
הקלה לתוספת גובה:	₪ 15,408
סה"כ:	₪ 109,656

²⁴ תכנית בי/538 אושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711

ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון הינו כמפורט:

טבלה 10: גובה ההשבחה

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התכנית
₪ 54,828	₪ 109,656	19.10.2015	הקלות

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

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

27.04.2018
מינוי: 1964-2017
סימוכין: 826/1711