יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09 ינואר, 2025
מספר מינוי: 1779-2024
מספרנו: 1195.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, אסתר אנגל
באמצעות שמאי המקרקעין
אביב בטאן
בדוא"ל: Avivbatan123@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ערד
באמצעות שמאי המקרקעין
ארז שלום
erezshalom48@gmail.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 38229 חלקה 42
רחוב סייפן 2, ערד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לקביעת היטל השבחה לעניין שבנדון.

בתאריך 17.11.2024 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכנית בניין עיר והקלות כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה[1].

3. **מועד קובע לשומה:**

מהות	מועד קובע
תכנית מס' 610-0793141	18.1.2022

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 25.10.2024.

[1] אישור בקשה להיתר בניה מס' 20220530/5 מיום 28.02.2023

5. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק מעל ק. מפולשת, שנסגרה ומשמשת כיח"ד משנית.
גוש	38229
חלקה	42
שטח החלקה	508 מ"ר
זכויות	חכירה
כתובת הנכס	סייפן 2, שכונת שקד, ערד

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, (הידועים כחלקה 42 בגוש 38229) ממוקמים בקרן הצפון-מזרחית של מפגש הרחובות הסייפן ועירית, בשכונת שקד בצפון העיר ערד.

6.2. שכונת שקד ממוקמת בחלק הצפוני של העיר. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי - קרקע חד משפחתיים, חדשים לצד ותיקים. חלקם בבניה ותיקה וחלקם שופצו והורחבו או נבנו בשנים האחרונות. פיתוח סביבתי מלא.

6.3. רחובות הסייפן ועירית הינם רחובות דו סיטריים שקטים. רחוב עירית הוא רחוב מרכזי, ומעגלי בשכונה עם מס' הסתעפויות , רחוב סייפן מסתעף צפונה כשבקצהו כיכר.

6.4. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 508 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן קטום עם פינה דרום-מערבית קטומה (קרן הרחובות סייפן ועירית).

6.5. בתחום החלקה בית צמוד קרקע חד-משפחתי בן 3 קומות, בעת הביקור בנכס, ניכר כי מצבו הפיסי והתחזוקתי תואם את גילו.

6.6. קומת העמודים של הבית נסגרה והוסבה ליח"ד משנית המושכרת, במועד הביקור ניכר כי סגירת הקומה והסבתה ליח"ד משנית בוצעה זה מכבר, למעט גרם המדרגות.

7. <u>המצב הקנייני:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, מיום 26.7.2022, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	38229
חלקה	:	42
מגרש	:	704 בתכנית 610-0793141
שטח החלקה הרשום במ"ר	:	508[2]
בעלויות	:	מדינת ישראל
חכירות[3]	:	אנגל ג'פרי ואסתר רחל (בחלקים שווים), מועד סיום חכירה ב 14.8.2084.

[2] עפ"י העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 26.7.2022, מסמכי התכנית והיתר הבניה.
[3] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26.7.2022.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות לשומה זו, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

8.1. **<u>תכנית 5/105/03/24 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2866 מיום 18.11.1982</u>**

התכנית מסווגת את מגרש מס' 704 בייעוד אזור מגורים ב'.

<u>מטרת התכנית</u>: ייעוד שטחים לשכונת מגורים בבניה נמוכה, ובצפיפות נמוכה ובינונית, בהתאם לפרוט שיובא להלן: התווית דרכים. יעוד שטחים למרכז שכונתי, יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים, גנים ציבוריים ומוסדות ציבור – מהם לצורך תושבי השכונה בלבד ומהם לצורך השכונות השכנות. ייעוד שטח לגן עירוני.

<u>השימושים המותרים</u>:

אזור מגורים: מיועד לבתי מגורים, מותרים משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע. מותר לבנות או להשתמש במגרשי המגורים לדירת עזר ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית וחדרים להשכרה עד 5 חדרים לכל היותר, ורק לאחר שמולאו התנאים כדלהלן והונחה דעתו של מהנדס העיר:

א. הובטחה חנייה לפי תקן החנייה הרלוונטי.
ב. מרווחים צדדים מספיקים למניעת מטרד לשכנים.
ג. פתחי חדרי המגורים אינם פונים הצידה לשכן.
ד. יישמר אופי הרחוב כרחוב מגורים ברובו.
ה. אישור בעל הקרקע.

- אזור מגורים ב', מסומן בתשריט בצבע תכלת מיועד לבניה בצפיפות נמוכה של בתים בודדים.

<u>זכויות בניה</u>:

- שטח בנייה מקסימלי: 30% לקומה, סה"כ 40% לכל הקומות.
- קו בנין: קידמי - 7 מ', צדדי (רוחב הכביש) - 5 מ', אחורי - 4 מ'.

<u>תנאי בניה</u>:

- גובה הבניה: גובה קצה הגג לא יעלה על 6 מ' מפני קרקע טבעית.
- קווי בניה: לפי התשריט, מותר להצמיד שני בניינים שכנים על גבול משותף בתנאים.
- חניה: לכל יח"ד יתוכננו ויבוצעו 2 מקומות חניה בתוך המגרש.
- מבני עזר: מותר לבנות מקום חניה מכוסה בסככה קלה ללא קירות ודלתות בין קו הבניין לבין הכביש, בפינת המגרש, ובאשור מהנדס העיר. חניה מקורה הבנויה בתוך קווי הבניין לא נכללת בחישוב אחוזי הבניה המותרים.

8.2. **<u>תכנית 7/105/03/24 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3091 מיום 30.8.1984</u>**

<u>מטרת התכנית</u>: שינוי גובה הבניה באזור מגורים ב' ו-ג'.

<u>הנחיות לשינוי הגובה</u>:

בניה עם גג שטוח – תותר בניה עד גובה 7.00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש, או גובה עד 4.20 מ' ממפלס הכביש, בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם.

בניה עם גג משופע - תותר בניה עד גובה 8.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש, או גובה עד 6.00 מ' ממפלס הכביש, בחזית המגרש, לפי הגבוה ביניהם.

8.3. **<u>תכנית 10/105/03/24 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3513 מיום 29.12.1987</u>**

<u>מטרות התכנית</u>: התרת בנית מחסנים באזור מגורים ב' בשכונות רותם ושקד. הנחיות בניה למחסנים.

<u>הנחיות בניה</u>:שטח המחסן: מקסימום 10 מ"ר, לא כלול באחוזי הבניה.

8.4. **<u>תכנית 24/מק/2020 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.10.2002 י.פ. 5121.</u>**

<u>מטרות התכנית</u>: שינוי הנחיות לבניית סככת חניה. אין בתכנית משום הוספת זכויות בניה.

<u>הנחיות לבניית סככת חניה</u>:

שטח סככת החניה: עד 25 מ"ר, לשתי חניות תקניות.

גובה הסככה: גובה פנימי – עד 2.2 מ'. גובה חיצוני – עד 3 מ'.

מיקום: תותר בניית חנייה בחזית קדמית בקו בניין 0 – קדמי וצדדי.

8.5. **<u>הסבת תכנית מס' 5/105/03/24 - אושרה ע"י הוועדה המקומית לתו"ב "ערד" בישיבתה מס' 11 מיום 28.09.1994</u>**.

ועדת משנה לתו"ב "ערד" אישרה בישיבה מס' 11 מיום 28.9.1994 תוספת שטחי שרות 30% מסה"כ זכויות הבנייה מאושרות בשיעור של 40% משטח המגרש, בגין הסבת תכנית מפורטת מס' 5/105/03/24 עפ"י תיקון 33 לחוק התו"ב.

מצב חדש

8.6. **תכנית 610-0793141 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.1.2022 י.פ. 10107.**

מטרת התכנית: הסדרת חריגות בניה קיימות באמצעות תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין.

עיקרי הוראות התכנית: (1) הגדלת זכויות הבנייה העיקריות במגרש.(2) קביעת זכויות לשטח ישירות. (3) שינוי קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים.(4) שינוי שם יעוד הקרקע בהתאם ליעוד המוגדר במבא"ת, ממגורים ב' למגורים א'. (5) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

שימושים: מגורים, משרד לבעל מקצוע חפשי כחלק מיחידת הדיור

הוראות בינוי: תותר בתא השטח הקמת מבנה אחד הכולל יחידת דיור אחת, תותר יח"ד נוספת להשכרה ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית , רק לאחר שמולאו התנאים דלהלן ובאישורו של מהנדס העיר: (א) הובטחה חניה לפי תקן חניה בהתאם. (ב) פתחי חדרי מגורים אינם פונים הצידה לשכן. (ג) יישמר אופיו של הרחוב כרחוב מגורים ברובו. (ד) אישור בעל הקרקע. יש לבנות מדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי המבנה.

- מחסן חוץ: תותר בניית מחסן חוץ במרווח בין הגבול האחורי של המגרש לבין קו הבניין האחורי תוך העדפה למיקומו בפינת המגרש האחורית בגבול המשותף בין שני מגרשים.
- חניה: תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	גובה	מס' קומות		קו בנין			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	704	508	275	105 (1)	80		35	1 (2)	8.5 (3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)

הערות:

(1) במניין שטחי השרות יכללו: 12 מ"ר ממ"ד. 10 מ"ר מחסן פנימי. 43 מ"ר שטח שרות כללי. בנוסף לשטחי השרות המנויים, מותרים: חניה סגורה ומקורה בשטח של עד 30 מ"ר. מחסן חוץ בפינת המגרש בשטח של עד 10 מ"ר.
(2) תותר במגרש יח"ד נוספת להשכרה ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית בהתאם לתנאים המפורטים בסע' 4 להוראות.
(3) תותר בנייה עד גובה 623.00 מ' מפני הים.
(4) כמפורט בתשריט.

טבלת שטחים נספח שטחים – חישוב שטחים נספח מס' 2 – תכנית מס' 610-0793141

מפלס	עיקיר קיים	עיקרי מוצע	שרות קיים	שרות ממוצע	מרפסות זיז ומבואה
ק. עמודים	-	80	-	-	-
ק. קרקע	118	-	6.39 מקלט	-	4.5 מבואה
ק. א	124	-	-	-	20 מרפסת זיז
	242	80			20
סה"כ	322		6.39		24.5
	328.39				24.5

9. <u>רישוי:</u>

להלן מסמכי הרישוי הסרוקים אשר אותרו באתר הוועדה המקומית (ת.ב 1140):

<u>מצב קיים</u>

9.1. היתר בניה מס' 1140 מיום 31.3.1987, ניתן לבניית וילה.

<u>טבלת שטחים</u>

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
א		123	123
מקלט	7		7
בנין עזר	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>10</u>
סה"כ	17	123	140

9.2. היתר בניה מס' 900043 מיום 13.12.1990 ניתן לבניית תוספת למטרת מגורים ע"י סגירת קומת העמודים בקירות מסך.

<u>טבלת שטחים</u>

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע		107.29	107.29
א	123.27		123.27
מקלט	8.0		8.0
מחסן	<u>10.0</u>	<u>-</u>	<u>10.0</u>
סה"כ	141.27	107.29	248.56

9.3. היתר לעבודה מצומצמת 20110419 מיום 17.11.2011 ל"מערכת פוטו וולטאית על גג מבנה קיים 4.4 ק"ו, 65.8 מ"ר.

<u>מצב מוצע (הסדרה)</u>

9.4. ועדת משנה לתו"ב ערד בישיבתה מס' 2023202 ביום 28.2.2023 אישרה בתנאים בקשה להיתר בניה מס' 5\20220530 (בקשה בדיעבד) הכוללת: סגירת קומת עמודים עבור יחידת מגורים להשכרה.

<u>טבלת שטחים מותרים לבניה בכל המפלסים</u>

קומה	מטרות עיקריות			מטרות שירות				סה"כ	אחר		סה"כ קיים בהיתר		
	מוצע מגורים	קיים בהיתר מגורים **מוקלד**	סה"כ	מוצע חדרי שירות	קיים בהיתר		סה"כ	שטח בניה	קיים בהיתר		עיקרי	שירות	סה"כ
					ממ"ק **מוקלד**	אחסנה			מרפסת זיזית	הורדה			
עמודים	74.21		74.21			10.00	10.00	84.21				10.00	10.00
ק. קרקע	4.29	107.29	111.58		8.00		8.00	119.58		3.33	107.29	8.00	115.29
ק. א		123.27	123.27	9.12			9.12	132.39	14.37		123.27		123.27
מעל הקרקע	4.29	230.56	234.85	9.12	8.00		17.12	251.97	14.37	3.33	230.56	8.00	238.56
מתחת לקרקע	<u>74.21</u>	<u>-</u>	<u>74.21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.00</u>	<u>10.00</u>	<u>84.21</u>				<u>10.00</u>	<u>10.00</u>
סה"כ	78.50	230.56	309.06	9.12	8.00	10.00	27.12	336.18	14.37	3.33	230.56	18.00	248.56

מוקלד - שטחים לפי הצהרת עורך הבקשה - לא חושבו ע"י הרכיב האוטומטי

.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
610 – 0793141	18.1.2022	₪ 200,469	לא חלה השבחה

10.1.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

מהות ההשבחה אישורה של תכנית 0793141 – 610 שמהותה תוספת זכויות בניה של בינוי קיים, זאת, עפ"י אישור בקשה להיתר (הכשרה בדיעבד) מס' 20220530/5 בהתאם להחלטת ועדת הרישוי של הוועדה המקומית. בהתאם לתכנית זו הוסדרה בניה בקומת העמודים של הנכס הנדון עבור יחידת מגורים להשכרה.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,405 ₪ בהתבסס על ממוצע שווי מ"ר מבונה העולה מניתוח עסקאות מכר מדווחות כמפורט:

כתובת	יום מכירה	גוש חלקה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח רשום	שטח ארנונה	עלות בניה	מע"מ ויזמות	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מר"מ מתואם
חלמונית 11	29/05/2022	038229-0104	1,400,000	502	123	553,500	1.1	1,400,000	2,845	1	2,845
סייפן 3	22/05/2022	038229-0018	2,000,000	505	147	892,000	1.1	2,000,000	3,703	1	3,703
עירית 50	10/10/2021	038229-0051	2,400,000	537	252	1,260,000	1.1	2,400,000	3,409	1	3,409
חלמונית 8	26/08/2021	038229-0091	1,700,000	496	140	630,000	1.1	1,700,000	3,665	1	3,665
ממוצע											3,405

ניתוח שווי אקווי':

תאור	חלמונית 11	מגרש	502
מרכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	82.83	1.0	82.83
ק"א	82.83	0.8	66.26
מרתף	49.7	0.6	29.82
חצר	369.5	0.2	73.89
סה"כ אקווי'			252.81
תמורה			₪ 1,400,000
ניכוי ר. יזמי		1.1	₪ 1,272,727
ניכוי ע. בניה	₪ 4,500	123	₪ -553,500
יתרה לקרקע			₪ 719,227
שווי מר"מ			₪ 2,845
	שנת בניה	1983	

תאור	סייפן 3	מגרש	505
מרכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	83.33	1.0	83.33
ק"א	83.33	0.8	66.66
מרתף	50	0.6	30.00
חצר	371.7	0.2	74.34
סה"כ אקווי'			254.33
תמורה			₪ 2,000,000
ניכוי ר. יזמי		1.1	₪ 1,818,182
ניכוי ע. בניה	₪ 6,000	147	₪ -882,000
יתרה לקרקע			₪ 936,182
שווי מר"מ		מוקלד	₪ 3,703
	שנת בניה	1996	

תאור	עירית 50	מגרש	537
מרכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח אקוו׳
ק״ק	88.61	1.0	88.61
ק״א	88.61	0.8	70.89
מרתף	53.16	0.6	31.90
חצר	395.2	0.2	79.05
סה״כ אקוו׳			270.44
תמורה			₪ 2,400,000
ניכוי ר. יזמי		1.1	₪ 2,181,818
ניכוי ע. בניה	₪ 5,000	252	₪ -1,260,000
יתרה לקרקע			₪ 921,818
שווי מר״מ			₪ 3,409
	שנת בניה	1989	

תאור	חלמונית 8	מגרש	496
מרכיב	שטח (מ״ר)	מקדם	שטח אקוו׳
ק״ק	81.84	1.0	81.84
ק״א	81.84	0.8	65.47
מרתף	49.1	0.6	29.46
חצר	365.1	0.2	73.01
סה״כ אקוו׳			249.78
תמורה			₪ 1,700,000
ניכוי ר. יזמי		1.1	₪ 1,545,455
ניכוי ע. בניה	₪ 4,500	140	₪ -630,000
יתרה לקרקע			₪ 915,455
שווי מר״מ			₪ 3,665
	שנת בניה	1980	

תחשיב המשיבה:

שטח מגרש (מ״ר)			508
זכויות בניה - עיקרי	תכ׳ 5/105/03/24		203
שטח עיקרי מאושר ע״פ היתר 900043			230.56
זכויות בניה - עיקרי	תכ - 610-0793141	מעל ק. קובעת	275
זכויות בניה - עיקרי	תכ - 610-0793141	מתחת ק. קובעת	80
זכויות בניה - עיקרי	תכ - 610-0793141	סה״כ	355
ש. עיקרי מבוקש	בקשה 20220530/5	ק. עמודים	74.21
ש. עיקרי מבוקש	בקשה 20220530/5	ק״ק	4.29
ש. עיקרי מבוקש	בקשה 20220530/5	סה״כ	78.5
ש. עיקרי מבוקש		סה״כ	309.06
שטח עיקרי לחיוב (מ״ר)			78.50
שטח נותר לחיוב לאחר ניכוי חצר (מ״ר)			58.875
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,405
השבחה			₪ 200,469

<u>עיקרי טענות משלימות שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

- עסקאות ההשוואה של שמאי המבקש הינן משני גושים המביאים לשווי מר"מ גבוה יותר, להבדיל מעסקאות מכר מדווחת בגוש הנדון בשומת המשיבה.
- עפ"י שומת שמאי המבקשת עולה כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון בנתוני ההשוואה הן 6,800 ₪ למ"ר, נתון שאינו תואם את עלויות המתאמות לגיל הכרונולוגי של נכס ההשוואה שכן, בשומתו עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינן למועד קובע (שנת 2022). שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקשת בחר לבסס את שומתו על:

א) עסקאות בהן דווח שטח בנוי גבוה, על מנת להגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך יותר.

ב) עסקאות עם תמורה גבוהה בהם שטח מדווח נמוך ובתים ישנים.

שמאי המשיבה תמך בעמדתו בעסקאות מכר מדווחות של מגרשים ריקים לבית צמוד קרקע חד משפחתי בשכונה אחרת (400 מ"ר – 487 מ"ר) כמפורט:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שטח מגרש	שטח בנוי	יעוד	מחיר	תיאור
22/03/2022	38244	73	ניגונים	487		מגורים א'	820,000	מגרש ריק
16/03/2022	38244	93	אילת השחר	400		מגורים א'	750,000	מגרש ריק
04/08/2021	38244	92	אילת השחר	400		מגורים א'	680,000	מגרש ריק
17/02/2021	38244	61	ניגונים	487		מגורים א'	600,000	מגרש ריק

- שמאי המשיבה אינו מקבל את קביעת שמאי המבקשת באשר להפחתת שווי המקרקעין בקומת העמודים (הסדרה בדיעבד) עקב גורם הפרעה לפרטיות, לאור ההוראה כי יש לבנות מדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי המבנה. היינו, אין הכרח בתכנית לשימוש כיחדת משנה , וכי יחידת הדיור בקומת העמודים תותר לשמש כיחידת דיור משנית להשכרה בתנאים.
- שמאי המשיבה קובע כי אין לקזז עלויות התאמה בבית מגורים קיים ללא היתר שכן מדובר ביח"ד בה בוצע שימוש חורג[4] וכי הכשרת המצב הקיים היא בדיעבד.

[4] עפ"י ערר ג'רוזלם ג'רסי ערר ים 29/11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ ג'רוזלם גרסי בע"מ וערר ים 268/10 קימאגרו יצחק נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

10.1.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון ביחס לכלל השטחים קרי

מצב קודם : היתר 900043 מכח תכנית 5/105/03/24

מצב חדש : תכנית 610-0793141 ומימוש חלקי לפי תכנית הבקשה להיתר.

שמאי המבקשת טוען כי שומת המשיבה נערכה לשווי הזכויות הנוספות בלבד ולא תוך בחינת שווי מצב קודם אל מול מצב חדש. בתחשיב ההשבחה בשומתו לפי מתודולוגיה זו, הגיע השמאי למסקנה כי לא חלה השבחה, הן בחלופת מימוש מלא והן בחלופת מימוש חלקי, לפי תכנית הבקשה להיתר. לחלופין, טען כי ככל שיקבע שחלה השבחה בגין המימוש המבוקש, הרי שיש לחשב את ההשבחה לפי מימוש חלקי בהתאם להלכת זעירא[5].

<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

שמאי המבקשת עורך את שומתו ב 2 חלופות:

א. חישוב ההשבחה בהתייחס למימוש מלא של התכנית תוך התייחסות לכלל עלויות ההתאמה אותן יש לבצע על מנת להפוך את שטח הקומה שנסגרה לשטח עיקרי[6]. קרי שווי מצב חדש הינו למעשה שווי קרקע ריקה ופנויה בניכוי עלויות הריסה.

ב. חישוב ההשבחה תוך הנחה כי השטח בקומת הקרקע (קומת העמודים שנסגרה), לאור מגבלת גובהו, הינו כשטח שירות למרות שהוגדר כשטח עיקרי. לעניין זה הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 30% בגין גובה הקומה, ביחס לעסקות ההשוואה בהן חושב שווי מ״ר מבונה בגובה סטנדרטי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 1,844 ₪, לאחר שנקט בחישוב ממוצע משוקלל (עצימות שונה) של ערכי שווי שנמצאו עפ״י גישת ההשוואה הישירה לקרקע וגישת החילוץ.

- גישת ההשוואה הישירה לקרקע: שמאי המבקשת ניתח עסקת מכר לקרקע ריקה ופנויה לבניית צמוד קרקע בעיר ערד בשכונת מבוא שקד (שכונת הרחבה מודרנית של שכונת נשוא השומה) וקבע שווי מ״ר אקווי׳ של 1,713 ₪ ע״ב הניתוח המפורט:

יום מכירה	גוש	חלקה	מהות	שווי מכירה	שטח מגרש (מ״ר)	שווי מ״ר אקווי׳ (כולל מע״מ)
22.8.2022	38249	3	קרקע לבניית חד משפחתי עם קיר משותף	₪ 720,000	510	₪ 1,713

[5] חישוב חלקיות המימוש עפ״י היחס בין ההשבחה החלקית לבין ההשבחה המלאה.

[6] שמאי המבקשת קובע כי מבדיקה פיזית שנערכה בנכס לעניין גובה התקרה בקומת העמודים עולה כי הגובה אינו עולה בקנה אחד עם הגובה המינימלי לשטחים עיקריים הקבוע בתקנות התכנון והבנייה וכי הקומה בבינוי הקיים איננה יכולה לשמש כ- ״שטח עיקרי״, אלה כשטח שירות תת״ק בלבד והוא סבור כי ע״מ לבצע את התאמת המצב הקיים בשטח, למצב המוצע בהיתר הבנייה נשוא השומה, קרי לבניית שטח עיקרי במפלס 2.8(-) נדרש לבצע התאמות להגבהת המבנה כולו התאמות אלו תחייבנה את הריסתו ובנייתו מחדש של בנוי, מה שכמובן מאיין את ההשבחה כולה, כך ששווי מצב חדש הינו למעשה שווי קרקע ריקה ופנויה בניכוי עלויות הריסה.

בהתבסס על ניתוח אקווי כמפורט:

ניתוח אקוי עסקה 1				
תב"ע : 16/15/03/24	מגרש :10202 יעוד : אזור מגורים א'			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח אקו	הערות
מגרש	510			
תכסית מקס	239			תכסית - 40% + מחסן 7 מ"ר + חנייה מקורה 25 מ"ר
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	200	1	200	עיקרי - 50%
עיקרי שולי	157	0.7	109.9	נתבקש היתר לפיצול דירה עפ"י תיקון 117 לחוק התו"ב
ממ"ד	12	0.7	8.4	
ש"ש	51	0.5	25.5	10%
מרתף	76.5	0.3	22.95	15%
חצר אפקטיבית	100	0.35	35	עד 100 מ"ר
חצר רחוקה	100	0.15	15	בין 100 ל-200 מ"ר
חצר שולית	71	0.05	3.55	מעל 200 מ"ר
סה"כ			**420.3**	

- גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ בה קבע שמאי המבקשת שווי מ"ר אקווי של 2,041 ₪ על בסיס עסקאות מכר מדווחות אותן איתר וניתח כמפורט:

מס"ד	יום מכירה	גוש	חלקה	שנת בנייה	שווי מכירה בש"ח	בנוי עפ"י היתר	שווי פיזי מחוברים	שווי קרקע	שווי למ"ר אקווי
1	30/01/2022	38230	71	2015	₪ 1,870,000	211	₪ 1,436,178	₪ 433,822	₪ 1,523
2	09/08/2022	38230	68	2000	₪ 2,200,000	261.92	₪ 1,666,512	₪ 533,488	₪ 1,719
3	05/07/2022	38229	104	1983	₪ 1,400,000	127.57	₪ 753,473	₪ 579,861	₪ 1,965
4	25/05/2022	38229	18	1996	₪ 2,000,000	142.2	₪ 861,085	₪ 1,138,915	₪ 3,840
5	10/10/2021	38229	51	1989	₪ 2,400,000	243.57	₪ 1,657,867	₪ 742,133	₪ 2,377
6	26/08/2021	38229	91	1980	₪ 1,700,000	137.28	₪ 934,400	₪ 765,600	₪ 2,620
ממוצע									₪ 2,041

הערות:
- עסקה מספר 4 במסד הנתונים מהווה נתון חריג ועל כן הושמטה ממסד הנתונים.
- עלויות הבנייה הינן עפ"י מחירון "דקל" נכון לשנת הבנייה של הנכס מוצמדות למועד הקובע בתוספת 20% עלויות עקיפות ומע"מ, על הצד הזהיר לא הובא בחשבון שיפוצים שבוצעו בנכס במרוץ השנים. כמו כן עלויות הבנייה בשומתי דומות לאלה בשומת הועדה **בתוספת מע"מ** שלא הוזכר.
- עסקה מספר 2 במסד הנתונים כוללת שני צימרים בשטח כולל של כ-60 מ"ר, בעלי רישיון עסק, על כן נוטרל שווי הצימרים משווי המכירה ע"ס 150 אש"ח לכל צימר על הצד הזהיר (העסקה דווחה ברשות המיסים כמכר בשווי 2.5 מיליון ש"ח).
- כלל המגרשים הינם באותו הייעוד ובמצב תכנוני דומה, ראה להלן דוגמא לחישוב שטח אקווי ועלויות הבנייה:

בהתבסס על ניתוח אקווי כמפורט:

ניתוח אקוי עסקה 1				
תב"ע	5/105/03/24			
מגרש	764			
ייעוד	מגורים ב'			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח אקו	הערות
מגרש	481			
תכסית מקס	179.3			תכסית - 30% + מחסן 10 מ"ר + חנייה 25 מ"ר
עיקרי עד 200 מ"ר	192.4	1	192.4	40%
ממ"ד	12	1	12	
ש"ש	57.72	0.5	28.86	על פי מסמך הסבה לתכנית - 30% מסה"כ הזכויות
מרתף	0	0.2	0	
חצר אפקטיבית	100	0.35	35	עד 100 מ"ר
חצר רחוקה	100	0.15	15	בין 100 ל-200 מ"ר
חצר שולית	31.98	0.05	1.599	מעל 200 מ"ר
סה"כ			**284.859**	
נספח תחשיב עלויות בנייה				
עלות עפ"י דקל	₪ 4,280.00	נכון למרץ 2015		
תוספת עקיפות	1.20			
הצמדה למדד	1.1327	מנובמבר 2015 עד ינואר 2022		
תוספת מע"מ	₪ 6,806.53			

ועל בסיס האמור לעיל קבע שווי מ"ר מבונה אקווי משוקלל עפ"י מקדמי עצימות בהתאם לגישות השומה, כמפורט:

גישת השוואה	שווי מ"ר מבונה אקווי ממוצע	מקדם עצימות	שווי מתואם
השוואה ישירה לקרקע	₪ 3,222	60%	₪ 1,713
גישת החילוץ	₪ 2,985	40%	₪ 2,041
סה"כ שווי מ"ר אקווי ממוצע משוקלל			₪ 1,844

<u>תחשיב המבקשת - חלופה א'</u>: חישוב ההשבחה בהתחשב בכלל העלויות הנדרשות ע"מ להפוך את שטח קומת העמודים לשטח עיקרי, קרי יש להתחשב בכלל העלויות לצורך הגבהת קומת העמודים תוך הריסת המבנה הקיים.

נתונים	שטח	508				
מצב	קודם			חדש		
	ע"פ היתר 1140 א' - תכנית 5/105/03/24			תכנית 610-0793141		
תכסית (מ"ר)	187.4			177.8		
יעוד	מגורים ב'			מגורים א'		
תאור	שטח	מקדם	אקוו'	שטח	מקדם	אקוו'
עיקרי - עד 200 מ"ר	200	1	200	200	1	200
עיקרי - שולי	40.56	0.7	28.39	75	0.7	52.50
ממ"ד	12	0.7	8.4	12	0.7	8.4
ש"ש	60	0.5	30	60	0.5	30
מרתף	0	0.2	0	80	1	80
חצר אפקטיבית	100	0.35	35	0	0.2	0
חצר רחוקה	100	0.15	15	100	0.35	35
חצר שולית	20.04	0.05	1.00	90.2	0.15	13.53
הפסד חצר			<u>0.00</u>	-80	0.35	-28
סה"כ אקוו'			317.8			391.4
שווי מר"מ אקוו'			1,844 ₪			1,844 ₪
			586,012 ₪			721,797 ₪
ניכוי ע. הריסה				500 ₪	249 מ"ר	-124,500 ₪
סה"כ שווי שיורי			586,012 ₪			
שווי בנוי (*)			1,505,143 ₪			
סה"כ שווי			2,091,155 ₪			597,297 ₪

שמאי המבקשת קבע כי בחלופה זו לא קיימת השבחה בנכס, שכן לא ניתן לבצע את התאמת המבנה להיתר הבנייה ללא הריסתו, זאת כמפורט לעיל.

<u>תחשיב המבקשת - חלופה ב'</u> : הכשרת השטח בקומת העמודים כשטח שרות תוך מתן הפחתה של 30% משווי עיקרי עקב גובה של 2.33 מ' ועלויות ההתאמה הנדרשות.

<u>שווי מצב קודם</u>				
היתר בנייה	(900043) 1140א'			
תב"ע	5/105/03/24			
מגרש	704		ייעוד	מגורים ב'
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקו'	הערות
מגרש	508			
תכסית מקס'	187.4			תכסית - 30% + מחסן 10 מ"ר + חנייה 25 מ"ר
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200	עפ"י היתר בנייה בתוקף בניכוי שטחי מחסן וממ"ד
עיקרי שולי	30.56	0.7	21.392	
ממ"ד	12	0.7	8.4	עפ"י היתר בנייה -8 מ"ר בנוי
ש"ש	60	0.5	30	עפ"י מסמך הסבה לתכנית - 30% מסה"כ הזכויות בתכנית
מרתף	0	0.2	0	
חצר אפקטיבית	100	0.35	35	עד 100 מ"ר
חצר רחוקה	100	0.15	15	בין 100 ל-200 מ"ר
חצר שולית	30.04	0.05	<u>1.502</u>	מעל 200 מ"ר
סה"כ מ"ר אקווי'			311.29	
שווי מ"ר אקווי' מבונה			₪ 1,844	
שווי הבנוי	בהתאם למטרת השומה, תקנון התב"ע והמבוקש בהיתר הבנייה עלויות הבנייה מתקזזות בין שני המצבים (חדש וישן)			
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 574,026	
<u>שווי מצבחדש - מימוש חלקי - היתר בניה</u>				
היתר : 20220530/5				
מגרש	704		ייעוד	מגורים א'
תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקו'	הערות
מגרש	508			
תכסית מקס'	177.8			
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200	
עיקרי שולי	34.85	0.7	24.395	
ממ"ד	8	0.7	5.6	
ק. קרקע - יח"ד להשכרה	78.5	0.7	54.95	מקדם התאמה המגלם גובה של 2.328 מ'
ש"ש	19.12	0.5	9.56	בניכוי ש. ממ"ד
מרתף	0	0.2	0	
חצר אפקטיבית	100	0.35	35	עד 100 מ"ר
חצר רחוקה	90.2	0.15	13.53	בין 100 ל-200 מ"ר
הפסד חצר	-78.5	0.35	-27.475	מקדם המגלם את החצר האפקטישכן החצר היתה מקורה
הפסד ש. מדרגות	-5.46	0.5	<u>-2.73</u>	
סה"כ מ"ר אקווי'			312.83	
שווי מ"ר אקווי' מבונה			₪ 1,844	
שווי ביניים			₪ 576,859	
הפחתת עלויות התאמה			<u>₪ -50,000</u>	
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 526,859	
השבחה			₪ -47,168	

שמאי המבקשת קובע כי לא חלה השבחה לאור היקף השטחים החלקי המבוקש בהיתר, עלויות ההתאמה הנדרשות עקב הוראות התכנית, ערכי הקרקע והפסד השטחים בחצר.

עיקרי עמדת שמאי המבקשת וטענות משלימות בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה

בנית גרם מדרגות – הפסד שטח עיקרי

- שמאי המבקשת מציין כי עפ"י הוראות התכנית יש לבנות מדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי המבנה לפיכך יש להביא בחשבון "הפסד" שטח עיקרי אפקטיבי בקומת העמודים בעקבות בניית גרם מדרגות בשטח 5.46 מ"ר.

גובה קומת העמודים.

- שמאי המבקשת קובע כי אין להביא בחשבון את קומת העמודים כשטח עיקרי שכן גובה קומת העמודים הקיימת הינה 2.328 בלבד. גובה אשר אינו עומד בתקנות התכנון והבנייה (סעיף 2.03) לעניין "גובה מינימלי של חלקי בנין" ולפיכך אינו יכול לשמש במצבו הפיזי כשטח עיקרי למגורים.

פרטיות

- שמאי המבקשת נוקט בעמדה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לכלל זכויות הבנייה הנוספות בחישוב שווי מצב חדש עקב הפרעה לפרטיות הנולדת מהפיכת קומת המרתף של הבית ליח"ד דיור להשכרה. שמאי המבקשת טוען כי במקרה ובו לא תשמש קומת העמודים כיח"ד להשכרה, אלא כחלק אינטגרלי מהבית אזי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בנוגע לשטחים הנוספים כעולה מפרוטוקול הוועדה.

עלויות התאמה

שמאי המבקשת הציג עלויות התאמה בהיקף של 356,000 ₪ כמפורט:

- חשבונית מס' קבלה עבור הכשרת עבירת בניה בסך של 6,000 ₪.
- חוזה שיפוצים חתום מיום 25.10.2022 בהתבסס על כתב כמויות ועלויות לצורך ההתאמות הנדרשות בסך כולל של 350,000 ₪ כמפורט:

נושא	פרטים	עלות
הריסה וחציבה	פרוק דלתות , שיש וכיורים	30,000 ₪
	פתיחת פיר לקומת עמודים	11,000 ₪
בניה	מחיצות, פתחים והמשך קירות	50,000 ₪
	בסגירת מבואה	13,000 ₪
	כותרת בטון + תאורה	5,000 ₪
	גרם מדרגות	35,000 ₪
איטום	תיקוני איטום	3,600 ₪
נגרות	דלתות פנים	24,000 ₪
	דלת חיצונית	12,000 ₪
אינסטלציה	כלים סניטרים ועבודות	32,880 ₪
חשמל	עבודות חשמל	25,000 ₪
טיח		18,520 ₪
ריצוף	גרניט פורצלן	22,800 ₪
צביעה	צבע פנים (משי)	22,600 ₪
	תיקוני שפכטל	10,000 ₪
	שפכטל צבעוני	35,000 ₪
סה"כ (במעוגל)		350,000 ₪

11. <u>הכרעה:</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

במסגרת מינויי כשמאי מכריע בנכס שבנדון נדרשתי לשאלה האם חלה השבחה בגין אישורה של תכנית 610-0793141 אשר הסדירה (בדיעבד) את הבניה הקיימת במפלס קומת העמודים שנסגרה ומשמשת בפועל כיח״ד משנית.

הצדדים חלוקים באשר לאופן אומדן ההשבחה, ככל שחלה, עקב אישור סגירת קומת העמודים (תוך הוספת זכויות בניה בהתאם לבינוי הקיים) וזאת על ידי סגירת קומת העמודים עם אפשרות להפיכתה ליחידת משנה להשכרה, בתנאים. שמאי המשיבה נוקט בעמדה כי ההשבחה נוצרה בגין סך הזכויות הנוספות שנתקבלו מכח אישורה של תכנית 610-0793141 (בקשה בדיעבד – סגירת קומת עמודים עבור יחידת משנה למגורים להשכרה, בתנאים). זאת לעומת שמאי המבקשת הטוען כי יש לבחון את ההשבחה בגין הפער שנוצר בין שני מצב התכנון (המצב החדש עם אישורה של התכנית המסדירה את חריגות הבניה במצב החדש לעומת המצב הקודם טרם ההסדרה).

משעה שהסוגייה הנדונה הינה הכשרה בדיעבד של בניה בלתי חוקית שמהותה סגירת קומת עמודים והפיכתה ליח״ד משנית, תוך תוספת זכויות בניה. הנני סבור שראוי לבחון את ההשבחה ככל שנוצרה בנכס ביחס לרכיב זה ובחינת עלויות התאמה נדרשות ופחתים תכנוניים ככל שקיימים.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, לפיה בחלופה א׳ בשומתו כי על מנת להכשיר את הבניה הנ״ל ולצורך בחינת השימוש המיטבי בנכס יש להרוס את המבנה הקיים. הנני סבור שכל מטרתה של התכנית היה לאשר בדיעבד את הבניה הקיימת בקומת העמודים בכפוף להתניות כפי שנקבעו בהוראות התכנית. זאת ועוד, המימוש המבוקש הוא בהתאם להיתר בניה שאושר ע״י הוועדה המקומית ביום 28.2.2023.

משעה שבחלופה ב׳ בשומת המבקשת ניתנה התייחסות למימוש חלקי בדרך של היתר בניה ומשעה שבין הצדדים בהתאם לחלופה זו אין חילוקי דעות ביחס לשטח שהוכשר בקומת העמודים למעט בסוגיית המדרגות הפנימיות, תבחן ההשבחה בשומתי המכרעת בהתאם לחלופת מימוש זו שהיא המיטבית, בהתייחס לבינוי הקיים ערב אישורה של התכנית.

<u>מתודולוגית חישוב ההשבחה</u>

1) ערכי שווי:

שמאי המשיבה טוען בשומתו כי שווי מ״ר מבונה בסמוך למועד הקובע הינו 3,405 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח 4 עסקאות. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 1,844 ₪ על בסיס שקלול הערכת שווי מגרש ריק ופנוי לבנית בית צמוד קרקע ו - 5 עסקאות המדווחות באתר נדל״ן.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהובאו בחשבון בשומות הצדדים ואופן ניתוחם[7] ואת המפורט להלן:

- נשוא השומה נבנה ב 1987. להלן ניתוח נתוני עסקאות מדווחות מהתקופה 18.1.2021 ועד 18.1.2023 בשכונת שקד עפ"י שנת בניה:

תאור	גושים	שכונה	מועדי עסקאות	שנת בניה	כמות עסקאות	הערה
עסקאות לא רלוונטיות	38229 38230	שקד	מ: 18.1.2021 עד: 18.1.2023	-	5	מידע חסר + גן ילדים
עסקאות רלוונטיות				עד 1984	8	
				1984 - 1990	7	
				1991-2000	5	
סה"כ					25	

להלן ניתוח 7 עסקאות מכר מדווחות משנת בניה: 1984-1990:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת (₪)	שנת בניה	שטח מגרש (מ"ר)	אקוו'	שווי מר"מ אקוו' (₪)
חלמונית 8	38230-0017	14.8.2022	1,800,000	1990	490	267	2,729
נרקיס 13	38230-0067	8.3.2022	2,120,000	1990	507	266	4,101
ורד 19	38230-0048	1.11.2021	2,000,000	1990	553	297	2,948
עירית 50	38229-0051	10.10.2021	2,400,000	1989	537	327	3,290
כלנית 30	38230-0002	19.9.2021	2,200,000	1985	653	381	2,060
סיפן 11	38230-0006	4.4.2021	1,540,000	1984	525	305	1,598
נרקיס 4	38230-0079	9.3.2021	1,600,000	1988	494	277	2,235
ממוצע (במעוגל)							2,700

לפיכך, בהתבסס על השוואה ישירה של עסקאות מכר מדווחות מהסביבה הקרובה מצאתי כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של 2,700 ₪[8].

- החלטת השמאי המכריע יהודה פלד נקבע בשומה מיום 3.9.2024 בנכס המצוי כ 580 מ' מזרחית לנשוא השומה כמפורט[9]. נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,450 ₪.

כתובת	שכונה	גו"ח	מועד קובע	שווי מר"מ אקוו'	הערה
מור 15	רותם	38227/41	30.5.2023	2,450 ₪	580 מ' מזרחית לנשוא השומה

- מכרז רמ"י (למגרש בלתי מסוים) מס' 216/2021 עבור 226 מגרשים לבניה נמוכה/ צמודת קרקע בשכונת נופים המצויה מזרחית לשכונת רותם (בה נקבע ה 28.2.2022 כמועד אחרון להגשת הצעות) ביעוד מגורים א' בה נמצא בהתבסס על שקלול הערכת שווי ממוצע מ"ר מבונה אקוו' של 1,900 ₪.

[7] עמודים: 7,8,11 בשומה זו

[8] ש. עיקרי – 1, ש. שרות – 0.35, חצר עיקרי (250 מ"ר) – 0.25, חצר שולית – 0.2.

[9] יעוד אזור מגורים ב' בו נקבעו שטחי בניה מקסימליים: בקומה - 25% , ובסה"כ 33%, וכן בנית דירת עזר ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית וחדרים להשכרה עד 5 חדרים לכל היותר בכפוף לתנאים.

ניתוח נתונים מבוסס על:

- תוצאות מכרז בכולל מגרשים ששטחם נע בין 555 מ״ר ועד 2,102 מ״ר,
- יעוד: מגורים א׳.
- זכויות הבניה: 50% - ק״ק, 17.5% או 25% - ק״ב, ובנוסף בחלק מהמגרשים תותר הוספת עד 5 חדרי אירוח או הקמת מבנה לעריכת סדנאות/ מכירה של אומנות שימושית.

הובאו בחשבון מקדמים אקוו׳ כמפורט:

תאור / קומה	מקדם
ק. קרקע ש. עיקרי (250 מ״ר)	1.00
ק. קרקע ש. שולי	0.70
ק. א׳ ש. עיקרי	0.55
חניה 30 מ״ר	0.35
מחסן 10 מ״ר	0.35
חצר קרובה (250 מ״ר)	0.20
חצר רחוקה	0.10

לאור מכלול נתוני השווי שעמדו בפני, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל של 2,600 ₪ כמפורט:

תאור - מקור נתונים	שווי מר״מ אקוו׳	משקל	סה״כ
שומה מכרעת	2,450 ₪	10%	245 ₪
ניתוח נתונים רלוונטים	2,700 ₪	80%	2,160 ₪
מכרז רמ״י 216-2022	1,900 ₪	10%	190 ₪
סה״כ (במעוגל)			2,600 ₪

2) מקדם פרטיות/פיצול ומהות קומת העמודים

עמדת שמאי המשיבה כי יש לייחס לקומת העמודים שווי מלא. שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי המקרקעין לאור השוליות הנובעת מעטיה של הגדלת הבניה או לחילופין עקב ההפרעה בפרטיות לאור בניית גרם מדרגות פנימי, כל שכן בהתייחס לגובהו של השטח הנוסף שכן לטענתו אינו יכול לשמש כשטח עיקרי למגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה. קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת. אין עוררין כי בעטיו של הפיצול נוצרת השבחה בגין אישורה של קומת העמודים, יחד עם זאת אני סבור כי יש לייחס הפחתה לשווי בגין גובה הקומה ולפגיעה בפרטיות/שוליות.

לאור האמור, אייחס לשווי המלא של קומת העמודים הפחתה של 10% לאור הפגיעה בפרטיות או לחילופין הפחתה בשיעור של 10% בגין שוליות, ככל והשטח הנדון יהווה חלק מיחה״ד הראשית ותוך הפחתה נוספת של 10% בשל גובהו ומיקומו בקומה תחתונה (0.9 x 0.9).

3) <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה נקט בעמדה כי בהתאם לפסיקה אין לקזז עלויות התאמה בבית מגורים קיים ללא היתר. שמאי המבקשת הציג מסמך עלויות- כתב כמויות שיפוץ בית ברח׳ הסייפן 2 (החתום ע״י א.א. בניה) וכן חוזה ביצוע עבודות שיפוץ הבית, נושא תאריך 25/10/2022, כל זאת לעניין עבודות בניה ושיפוץ שבוצעו בנכס. לעניין זה, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת, זאת

לאחר שביקרתי בנכס ולאחר שבחנתי המסמכים שהוצגו בפניי לעניין העלויות, אשר כוללים עלויות שיפוץ נרחבות בכלל הנכס, אשר לדעתי חלקן הגדול אינן קשורות דווקא להתאמות בקומת העמודים. הגעתי לכלל דעה כי עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון ביחס לקומת העמודים שנבנתה כאמור זה מכבר, הינן בגין פתיחת פיר לקומת עמודים (ניסור תקרת בטון) ובנית גרם המדרגות, בעלות כוללת של 46,000 ₪, כפי שפורט במסגרת מסמך כתב הכמויות. עלויות אלה בלבד, תובאנה בחשבון בתחשיב השומה.

4) <u>גרם מדרגות - שטח זכויות בניה</u>

שמאי המבקשת טען להפחתת שטח מפתח גרם המדרגות משווי הזכויות בהיקף של 5.46 מ״ר על בסיס ס׳ 4.1.2 בהוראות בינוי בהם נקבע כי יש לבנות מדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי המבנה. עפ״י החלטת ועדת ערר 058/16/48 בעניין ו. תו״ב דרום השרון נ׳ אורי ובת חן וינהבר שקבעה כי אין להתייחס לשטח המדרגות הפנימיות כאל ״שטח הפסד״ ואין להפחית את שוויו מההשבחה, לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת.

5) <u>זיכוי שווי שטח חצר</u>

באשר לשטח החצר לקיזוז בתחום קומת העמודים, להלן ערכי השווי כפי שנקבעו ע״י שמאי הצדדים

שמאי	שטח (מ״ר)	מקדם חצר	הפסד אקוו׳	שווי מר״מ (₪)	סה״כ שווי (₪)
משיבה	78.5	0.25	19.63	3,405	66,823
מבקשת	78.5	0.35	27.48	1,844	50,700

לעניין מקדם האקווי׳ לחצר בקומת העמודים הובא בחשבון כי במקור לחצר זו לא הייתה נגישות ישירה מקומת הכניסה של הבית (הסלון) וכי היא ממוקמת במפלס נמוך יותר. לאור המיקום והשימוש בה במצב הקודם יובא בחשבון מקדם שווי לזיכוי של 0.2 כמפורט.

הפסד חצר	שטח (מ״ר)	מקדם חצר	הפסד אקוו׳	שווי מר״מ (₪)	סה״כ שווי (₪)
הכרעה	78.5	0.20	15.70	2,600	40,820

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	פגיעה בפרטיות	סה״כ
תוספת שטח - ק. עמודים	78.5	0.90	0.90	63.59
זיכוי שטח חצר - מצב קודם	78.5	0.20		<u>15.70</u>
סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב				47.89
שווי למ״ר מבונה אקוו׳ (₪)				<u>2,600</u>
סה״כ שווי ביניים (במעוגל)				124,500
ניכוי עלויות התאמה (עלות הקמת גרם מדרגות)				<u>46,000</u>
סה״כ השבחה (במעוגל)				78,500

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. מיקומו של הנכס בעיר ערד.

12.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

12.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

12.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר בניה לאישור בניה בדיעבד, שמטרתה הסדרה של תוספות בניה קיימות בקומת העמודים.

12.6. זכויות בעלות.

12.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

13. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 42 בגוש 38229, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תכנית 610-0793141	18.1.2022	₪ 78,500	₪ 39,250

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב