תאריך : 22 בינואר, 2026
מספר מינוי : 1627-2025
מספרנו : 338-1627-2025

לכבוד

מר יורי פנחסוב - המבקש
ע"י מר אור שבת, שמאי מקרקעין
דוא"ל or.sbt10@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב באר שבע - המשיבה
ע"י מר יניב רפאל, שמאי מקרקעין
דוא"ל yyrr@zahav.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקה 114 בגוש 38265
רח' דיה 32, שכונת "נווה זאב- פלח 7", באר שבע

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. דיון מקצועי

בתאריך 13.11.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מס' 605-1251933	20.07.2024 [1]

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 17.12.2025.

5. פרטי הנכס

גוש	:	38265.
חלקה	:	114.
שטח החלקה בשלמות	:	494 מ"ר.
מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי.
מיקום	:	רח' דיה 32, שכונת "נווה זאב- פלח 7", באר שבע.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה מהווה אזור מגורים בדרום מערב באר שבע, הידוע כשכונת "נווה זאב".

הנכס הנדון ממוקם באזור "פלח 7" המהווה חלק משכונת "נווה זאב" וממוקם בחלקה המערבי.

רח' דיה הינו רחוב פנימי מעגלי המתחיל ומסתיים ברח' צוקית.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים.

הפיתוח והתשתית העירונית חלקיים.

לחלקה הנדונה צורה רגולרית דמוית מלבן, הפונה בחזית צפון-מערבית באורך של כ- 19 מ' לכיוון רח' דיה ועומקה כ- 26 מ'.

על החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי וחד קומתי, לגביו הוגשה בקשה להיתר לתוספת קומה א' וחדר מדרגות.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית 5/במ/198

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4942 מיום 10.12.2000.

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 514 בייעוד "אזור מגורים א'".

זכויות בניה:

שטח מגרש	:	450 מ"ר.
מס' יח"ד	:	1.
שטח עיקרי	:	מעל הקרקע- 200 מ"ר למבנה דו קומתי, 160 מ"ר למבנה חד קומתי.
שטחי שירות	:	מעל הקרקע- 35 מ"ר (מתוכם 15 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה בקירוי קל, כמפורט בסעיף 15.1.3 לתכנית). מתחת לקרקע- 75 מ"ר. תותר הקמת מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית בשטח של עד 10 מ"ר. ממ"ד שייבנה ייחשב בבקשה להיתר כשטח שירות של עד 8 מ"ר. תותר העברת 15 מ"ר עבור בניית חניה מקורה נוספת משטחי השירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע. בהתאם לכך תותר הגדלת התכסית ל- 200 מ"ר עבור בניה בשתי קומות ו- 210 מ"ר עבור בניה בקומה אחת.
סה"כ	:	310 מ"ר לבניין בן 2 קומות.
תכסית	:	185 מ"ר למבנה דו קומתי (כולל סככת חניה כמפורט בסעיף 15.1.3 לתכנית), 195 מ"ר למבנה חד קומתי.
מס' קומות	:	2 + מרתף.
קווי בניין	:	קדמי- 5 מ', צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית מס' 605-1251933</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12514 מיום 01.07.2024 ובעיתונות מיום 05.07.2024.
תכנית נקודתית לנכס הנדון שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים תוך הגדלת זכויות ושינוי בינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. הגדלת זכויות בניה במגרש לפי סעיף 62א(ג) 4.2.13.2 לפי תכנית מתאר כוללנית.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. קביעת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).

<u>זכויות בניה</u>

גודל מגרש	: 494 מ"ר.
שטח בניה מעל הכניסה הקובעת	: עיקרי- 250 מ"ר, שירות- 52 מ"ר (כולל מחסן עד 10 מ"ר, שתי סככות חניה עד 30 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר).
שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת	: שירות- 75 מ"ר (כולל מרתף).
סה"כ שטחי בניה	: 377 מ"ר.
תכסית	: 41% (לשטחים עיקריים ושטחי שירות).
מס' יח"ד	: 1.
גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	: 6.7 מ'.
מס' קומות	: 2 + מרתף.
קווי בניין	: כמסומן בתשריט.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי

8.1 היתרי בניה

בהתאם לתיק הבניין באתר הועדה המקומית באר שבע ובהתאם לשומות הצדדים, הבית הקיים על החלקה הוקם עפ"י היתר בניה מס' 20110548, שניתן ביום 15.02.2012, להקמת בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בן קומה אחת כולל מרחב מוגן וגדרות, בשטח עיקרי כולל של 130.34 מ"ר, שטח מקלט של 12 מ"ר ושטח אחסנה של 8.10 מ"ר ובסה"כ שטח של 150.44 מ"ר.

8.2 הבקשה להיתר בניה

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' 2024/2204 ל"תוספת מהלך מדרגות בקומת קרקע, קומה א', שינויים פנימיים ובחזיתות בבית מגורים חד משפחתי. הריסות: מחסן חוץ, סככה ופירוק בריכת שחיה".
הועדה המקומית בישיבתה מס' 20250011 מיום 03.03.2025 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פרוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה במ"ר	אחר מוצע הורדה
	מגורים מוצע	מגורים קיים בהיתר	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה קיים	אחסנה שירות קיים	סה"כ שירות		
קרקע	11.74	130.34	142.08	12.00	8.10	20.10	162.18	
א'	107.79		107.79				107.79	5.82
סה"כ המבנה (מעל הקרקע)	**119.53**	**130.34**	**249.87**	**12.00**	**8.10**	**20.10**	**269.97**	**5.82**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רשום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 28.07.2025, לפיו חלקה 114 בגוש 38265, בשטח 494 מ"ר, רשומה בבעלות רשות הפתוח - בשלמות.

על החלקה רשומה חכירה ראשית, המסתיימת ביום 23.09.2060, ע"ש:
פנחסוב ז'נטה - 1/2 חלקים.
פנחסוב יורי - 1/2 חלקים.

קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

9.2 הסכם רכישה

בהתאם לשומת המבקש, נחתם הסכם רכישה מיום 19.07.2022, לפיו נרכשו הזכויות בנכס הנדון בתמורה לסך של 2,981,000 ₪.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תכנית מס' 605-1251933	16.07.2024	₪ 236,000	₪ 60,000

10.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית הגדילה את זכויות הבניה, תכסית הבינוי וקווי הבניין.

נתוני השוואה

עסקאות יד שניה בשכונת נווה זאב בסביבת הנכס מתוך אתר רשות המסים, שנערכו לבתים חד משפחתיים עליהם חלה תכנית עיקרית במ/5/198:

מס'	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר תמורה	בניכוי מרכיב יזמי שחוק	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	סה"כ שטח אקו'[2]	סה"כ מתואם למ"ר מבונה
1	20/09/2024	38265/89	491	470	150	₪ 2,850,000	₪ 2,766,990	₪ 900,000	₪ 1,866,990	335	₪ 5,577
2	25/06/2024	38266/137	396	512	171	₪ 3,340,000	₪ 3,242,718	₪ 1,026,000	₪ 2,216,718	345	₪ 6,421
3	26/09/2024	38267/60	101	462	167	₪ 3,210,000	₪ 3,116,505	₪ 1,002,000	₪ 2,114,505	333	₪ 6,355
4	23/09/2024	38269/48	235	512	297	₪ 3,220,000	₪ 3,126,214	₪ 1,485,000	₪ 1,641,214	345	₪ 4,754
ממוצע											**₪ 5,777**

לאור האמור, העריך שווי מ"ר מבונה בסך **5,777** ₪.

תחשיב

מצב קודם- לפי תב"ע 5/במ/198			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מגרש	494		
עיקרי עילי	200	1	200
שרות	20	0.6	12
חניה	15	0.35	5.25
מחסן	10	0.5	5
מרתף- שרות	75	0.5	37.5
חצר עד 200 מ"ר	200	0.25	50
יתרת חצר	109	0.15	16.35
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**326.10**

[2] הובאו בחשבון שטחים לכל מגרש ומקדמים אקו' כדלקמן: עיקרי- 200 מ"ר במקדם 1, שירות עילי- 35 מ"ר במקדם 0.6, מרתף- 75 מ"ר במקדם 0.5, מחסן- 10 מ"ר במקדם 0.5, תכסית- 185 מ"ר במקדם 0.4, חצר- במקדם 0.25.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב חדש- מנוצל בבקשה להיתר כולל זכויות קיימות			
	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	494		
עיקרי ק"ק	142.08	1	142.08
עיקרי ק"א	107.79	1	107.79
שירות קיים בהיתר	20.1	0.6	12.06
מחסן (זכויות קיימות)	10	0.5	5
חניה (זכויות קיימות)	15	0.35	5.25
מרתף (זכויות קיימות)	78	0.5	39
חצר עד 200 מ"ר	200	0.25	50
יתרת חצר	131.82	0.1	13.182
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**374.36**

הפרש שטח אקו' בין מצבי התכנון	48.3
מקדם שוליות	0.9
שווי מ"ר אקו'	₪ 5,777
ההשבחה	₪ **236,970**

10.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>בית מגורים קיים- מצב קודם</u>
בחישוב שווי המצב הקודם יש להעריך את שווי המקרקעין- הקרקע וכל המחובר אליה בדרך קבע, ערב אישור התכנית. לפיכך, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם מדובר בבית מגורים צמוד קרקע בנוי ולא בקרקע ריקה מבניה, ולכך יש השפעה רבה על אפשרות מימוש הזכויות, שווי זכויות הבניה במרתף, עלויות התאמה (בינוי חדש על ישן) וכו'.

<u>שווי הזכויות במרתף</u>
מאחר ומדובר בבית מגורים חדש יחסית ובמצב פיזי טוב, הביא בחשבון בחישוב הזכויות להקמת מרתף, דחיה של 50 שנים בשיעור היוון 6%. בהתחשב במקדם שווי 0.5 למרתף, מתקבל מקדם 2.71% לשטח המרתף.

<u>השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם- חצר, חניה ותכסית</u>
מאחר ומדובר בבית מגורים בנוי וכתוצאה מכך שווי הזכויות במרתף נמוך, מימוש הזכויות המיטבי מהתכנית כולל ניצול האפשרות לניוד שטחים משטח המרתף לקומת הקרקע והגדלת התכסית (הערה מתחת לטבלת הזכויות בתכנית). בהתאם לתב"ע, תותר העברת 15 מ"ר משטח המרתף אל מעל הקרקע עבור בניית חניה. בהתאם לכך, תותר הגדלת התכסית ל- 200 מ"ר עבור מבנה דו קומתי.

בדיון טען כי, לאור התייקרות עלויות הבניה לא קיימת כדאיות כלכלית להרחבת המבנים. המבקש מסיבותיו הסובייקטיביות מממש את הזכויות בדרך של בקשה להיתר תוספת בניה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ"ר מבונה
בהתייחס לנתוני השווי בשומת המשיבה:
עסקה מס' 1 - נכס מהפרויקט בו ממוקם הנכס הנדון, שטח בנוי בהיתר כ- 137 מ"ר, שנת הבניה 2013.
עסקה מס' 2 - מדובר בבית מגורים צמוד קרקע בבניה עצמית, שטח בנוי בהיתר כ- 176 מ"ר, שנת בניה 2007, בקשה להיתר מס' 20070561.
עסקה מס' 3 - מדובר בבית מגורים צמוד קרקע בניה עצמית שהוקם בשנת 2006, בשטח החצר קיימת בריכת שחיה פרטית.
עסקה מס' 4 – מדובר בבית מגורים צמוד קרקע בניה עצמית שהוקם בשנת 2009, נראה כי קיימות בנכס חריגות בניה.

מניתוח העסקאות, עולה כי קיימת שונות בין נתוני ההשוואה, לרבות שנת הבניה ואופייה, מהות הנכס ואי דיוקים בנתוני השטחים ומהותם. כן, קיימות עסקאות מכר לבתי מגורים בתחום הפרויקט לרבות עסקת רכישה בנכס הנדון מיום 19.07.2022.

עלות הבניה שנקבעה בשומת המשיבה בסך 6,000 ₪ אינה משקפת את שווי המחוברים בכל נתון והשוואה ואינה תואמת את השווי במציאות, היות ועלות בניה זו משקפת עלות בניה ישירה בסך 3,944 ₪ ללא מע"מ (בהתחשב בניכוי מע"מ 17% ועלויות עקיפות 30%), בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2024, עלות בניה ישירה לבית מגורים צמוד קרקע הינה 6,090 ₪ ללא מע"מ. הגישה אינה תואמת את הוראות תקן 3 - "בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי ההשוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, יישום השמאי את שווי הזכויות גם בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע)".
עלויות הבניה נכון שתכלולנה מע"מ וכן יש להביא בחשבון עלויות עקיפות.

קביעת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ ברמת תוקף נמוכה מגישת ההשוואה, בשל הקלות בה נוצרת סטיה המעוותת את השווי, בייחוד כשמדובר בערכי שווי קרקע נמוכים כמו בנכס הנדון.

מקדם התאמה חדש על ישן
המבנה הנדון לא תוכנן מראש לקומה נוספת ולפיכך, לשם בניית קומה נוספת יש צורך בחשיפת עמודי היסוד, הריסת הקירות הקיימים על הגג (המהווה גג גולמי הכולל בחלקו יריעות ביטומניות, סומסום, מערכת דודי שמש, ללא ריצוף ו/או כל הכנה לקומה א' ו/או תוספת), יישור הגג למפלס אחד, הסרת הבידוד הקיים וחידוש הבידוד בשטחי הגג עליהם לא קיימת בניה, הסרת הדוד והתקנתו במיקום חלופי וחיבור תשתיות חשמל ואינסטלציה למבנה המקורי. כן, יש צורך בהקמת גרם מדרגות חיצוני המצריך התאמה לבניין הקיים, ביטול חלון החדר הדרומי והקטנת שטח החצר.
לאחרונה התקבלה אצל המבקש הצעת מחיר בסך של- 177,000 ₪ לפני מע"מ, להכשרת הקיים- מימוש זכויות הבניה בדרך של בקשה להיתר לתוספת השטח המבוקשת בקומה א' מעל לקומת הקרקע הקיימת.
ייקור עלויות הבניה בנכס הנדון מוערך בשיעור של כ- 12% ביחס לעלות הבניה הישירה. בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2024 ובתוספת 17% מע"מ, מתקבלת ייקור בסך כ- 855 ₪ למ"ר ובסה"כ לשטח תוספת של 119.53 מ"ר עיקרי מוערך הייקור בסך 102,202 ₪.

מקדם שוליות
בבחינת מכלול נתוני ההשוואה ניתן לראות כי, בנכסי ההשוואה בפלח 7 קיימת שוליות. נכסים ששטחם בגבולות של 170-180 מ"ר נמכרו בגבולות 21,000-23,000 ₪ למ"ר לעומת נכסים בשטח ששטחם בגבולות של 220-230 מ"ר שנמכרו בגבולות 17,000-18,000 ₪ למ"ר. השוליות נקבעת בהתאם לערכי השווי בעסקאות ההשוואה כפי שהשוק מביא זאת לידי ביטוי. מניתוח נתוני ההשוואה עולה כי, קיימת שוליות של כ 25%-30%.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

במצב הקודם שטח בנוי קיים הינו 150.44 מ"ר ובמצב חדש שטח בנוי 269.97 מ"ר.
מציג רשימת היתרי בניה של 52 בתי מגורים בתחום הפרויקט, מהם מתקבל כי שטח בית מגורים ממוצע נאמד בכ- 160 מ"ר. מדובר בתוספת שטח של 80% ביחס למצב קודם וכ- 70% ביחס לסביבה. לפיכך, בית מגורים בשטח 270 מ"ר מגלם שוליות גבוהה היות ומהווה נכס בהיקף בניה חריג שאינו תואם את הסביבה הקרובה.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לתוספת השטחים.

<u>שינוי מקדם אקו' במצב חדש ביחס למצב קודם</u>
שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף של 75 מ"ר במצב קודם ו- 78 מ"ר במצב חדש והביא בחשבון מקדם שווי 0.15 ליתרת החצר (מעל 200 מ"ר) במצב קודם לעומת מקדם שווי 0.1 במצב החדש. לא הוצג כל נימוק לשינוי במקדם ובזכויות הבניה והדבר סותר את עקרונות השומה המקובלים. אומדן ההשבחה צריך להיעשות בצורה עקבית ואין הצדקה לשינוי מקדם או זכויות, היות ומדובר בשטח הזהה במאפייניו, ביכולת מימושו ובכדאיות הכלכלית למימוש בשני מצבי התכנון.

<u>נתוני שווי</u>
גישת ההשוואה:
הובאו בחשבון עסקאות השוואה בין פרטיים שבוצעו בשכונת כלניות (היות ולא קיימות עסקאות למגרשים בסביבת הנכס הנדון), המהווה שכונה חדשה יחסית המאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה עצמית, ברמת סוציו-אקונומית גבוהה ורמת פיתוח סביבתי מלא. העסקאות לנכסים עליהם חלה תכנית 222/03/5.
בבחינת העסקאות הנוספות במועד הקובע בשכונת הכלניות ובשכונת פלח 7, מתקבלת תוצאה שבשכונת כלניות המחיר למ"ר בנוי גבוה בכ- 6%-7% מהמחיר למ"ר בשכונת פלח.

מס'	גו"ח	תאריך	שטח מגרש	מס' מגרש	תכסית	שטח אקו'[3]	מחיר מכירה	שווי למ"ר אקו'	התאמה למועד הקובע 3%	התאמה למיקום	שווי מ"ר מתואם
1	100622/200	29/06/2025	499	499	40%	364.21	₪ 1,680,000	₪ 4,613	97.14%	85%	₪ 3,809
2	100622/123	30/05/2025	494	420	40%	363.76	₪ 1,650,000	₪ 4,536	97.39%	85%	₪ 3,755
3	100618/140	21/05/2025	452	1038	45%	356.59	₪ 1,750,000	₪ 4,908	97.46%	85%	₪ 4,066
4	100617/11	06/04/2025	400	1258	45%	352.30	₪ 1,468,000	₪ 4,167	97.83%	85%	₪ 3,465
5	100622/65	19/03/2025	497	282	40%	364.03	₪ 1,830,000	₪ 5,027	97.98%	85%	₪ 4,187
6	100620/51	06/03/2025	450	1224	45%	356.43	₪ 1,650,000	₪ 4,629	98.08%	85%	₪ 3,859
7	100622/102	27/10/2024	464	399	40%	361.06	₪ 1,575,000	₪ 4,362	99.15%	85%	₪ 3,676
8	100619/118	10/10/2024	480	1125	45%	358.90	₪ 1,345,000	₪ 3,748	99.29%	85%	₪ 3,163
9	100614/114	09/08/2024	485	424	40%	362.95	₪ 1,800,000	₪ 4,959	99.80%	85%	₪ 4,207
10	100612/98	04/12/2023	495	7	40%	363.85	₪ 1,510,000	₪ 4,150	101.85%	85%	₪ 3,593
11	100619/117	18/10/2023	430	1124	45%	354.78	₪ 1,650,000	₪ 4,651	102.24%	85%	₪ 4,042
12	100614/91	26/06/2023	495	370	40%	363.85	₪ 1,770,000	₪ 4,865	103.17%	85%	₪ 4,266
13	100617/124	06/06/2023	464	1291	45%	357.58	₪ 1,850,000	₪ 5,174	103.34%	85%	₪ 4,544
14	100619/119	02/03/2023	464	1126	45%	357.58	₪ 1,815,000	₪ 5,076	104.13%	85%	₪ 4,493
15	100612/162	19/02/2023	489	210	40%	363.31	₪ 1,765,000	₪ 4,858	104.22%	85%	₪ 4,304

[3] הובאו בחשבון שטחים לכל מגרש ומקדמים אקו' כדלקמן: עיקרי- 220 מ"ר במקדם 1, ממ"ד- 12 מ"ר במקדם 1, שירות- 28 מ"ר במקדם 0.6, חניה- 30 מ"ר במקדם 0.35, מרתף- 80 מ"ר במקדם 0.5, חצר עד 200 מ"ר- מקדם 0.25, חצר שולית (מעל 200 מ"ר)- מקדם 0.15.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מס׳	גו״ח	תאריך	שטח מגרש	מס׳ מגרש	תכסית	שטח אקו׳[3]	מחיר מכירה	שווי למ״ר אקו׳	התאמה למועד הקובע 3%	התאמה למיקום	שווי מ״ר מתואם
16	100613/234	10/01/2023	499	124	40%	364.21	₪ 1,790,000	₪ 4,915	104.55%	85%	₪ 4,368
17	100613/322	12/12/2022	478	326	40%	362.32	₪ 1,600,000	₪ 4,416	104.78%	85%	₪ 3,933
18	100616/151	04/12/2022	450	1459	45%	356.43	₪ 1,650,000	₪ 4,629	104.85%	85%	₪ 4,126
19	100613/229	01/11/2022	497	114	40%	364.03	₪ 1,875,000	₪ 5,151	105.12%	85%	₪ 4,602
20	100616/179	11/10/2022	512	1487	45%	361.54	₪ 1,760,000	₪ 4,868	105.29%	85%	₪ 4,357
21	100613/255	16/08/2022	472	145	40%	361.78	₪ 1,545,000	₪ 4,271	105.75%	85%	₪ 3,839
ממוצע שווי מ״ר אקו׳ מתואם											**₪ 4,031**
ממוצע שווי מ״ר אקו׳ מתואם ללא חריגים											**₪ 4,052**

גישת החילוץ:

הובאו בחשבון עסקאות מכר לבתי מגורים בתחום הפרויקט. עלויות בניה לפי מחירון דקל לחודש יולי 2024, בתוספת מע״מ, עלויות עקיפות 30% ורווח יזמי 10%, לפי קו מנחה יי״ח. עסקה מס׳ 6 מהווה את עסקת הרכישה בנכס הנדון.

מס׳	גו״ח	תאריך	שטח בניו בהיתר		שטח מגרש	שטח אקו׳[4]	מחיר מכירה	יתרה לקרקע ריקה ופנויה[5]	שווי מ״ר מבונה אקו׳- קרקע ריקה	התאמה למועד קובע 3%	שווי מ״ר מתואם
			שטח עילי	מרתף							
1	38265/67	07/05/2025	169.85	0	829	383.35	₪ 3,980,000	₪ 2,044,880	₪ 5,334	97.58%	₪ 5,205
2	38265/76	18/12/2024	138.36	46.23	459	327.85	₪ 2,600,000	₪ 620,399	₪ 1,892	98.73%	₪ 1,868
3	38265/89	20/09/2024	137.98	0	470	329.50	₪ 2,850,000	₪ 1,312,816	₪ 3,984	99.46%	₪ 3,963
4	38265/124	24/02/2023	137.98	0	487	332.05	₪ 2,425,000	₪ 926,452	₪ 2,790	104.18%	₪ 2,907
5	38265/67	15/08/2022	169.85	0	829	383.35	₪ 3,425,000	₪ 1,540,334	₪ 4,018	105.76%	₪ 4,250
6	**38265/114**	**19/07/2022**	**150.44**	**0**	**494**	**333.10**	**₪ 2,981,000**	**₪ 1,316,491**	**₪ 3,952**	**105.98%**	**₪ 4,189**
ממוצע שווי מ״ר אקו׳ מתואם											**₪ 3,435**
ממוצע שווי מ״ר אקו׳ מתואם ללא חריגים											**₪ 3,827**

לאור האמור, העריך שווי מ״ר מבונה בסך **4,000** ₪.

[4] הובאו בחשבון שטחים לכל מגרש ומקדמים אקו׳ כדלקמן: עיקרי- 200 מ״ר במקדם 1, ממ״ד- 12 מ״ר במקדם 1, שירות- 20 מ״ר במקדם 0.6, חניה- 15 מ״ר במקדם 0.35, מרתף- 75 מ״ר במקדם 0.5, תכסית- 185 מ״ר, חצר עד 200 מ״ר- מקדם 0.25, חצר שולית (מעל 200 מ״ר)- מקדם 0.15.

[5] בהפחתת יזמות 10%, עלות בניה עילי לפי 9,263 ₪ למ״ר ועלות בניה מרתף לפי 9,985 ₪ למ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם- תכנית 5/במ/198 + היתר בניה 20110548				
מרכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**הערות**
שטח מגרש	494			
שטח עיקרי	200	100%	200.00	
ממ"ד	12	100%	12.00	8 מ"ר מהתכנית + 4 מ"ר מכח תקנות אג"א
אחסנה קיים	8.1	50%	4.05	
יתרת שטחי שירות	3.9	60%	2.34	
חניה	30	35%	10.50	בהתחשב בהעברת 15 מ"ר משטח המרתף
מרתף	50	2.71%	1.36	מקדם אקו' 0.5, דחיה ל- 50 שנים, שיעור היוון 6%
חצר עד 200 מ"ר	200	25%	50.00	
חצר שולית	84	15%	12.60	תכסית מותרת- 15 מ"ר בהתחשב בניוד זכויות
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**292.85**	

מצב חדש- תכנית 1251933-605 + בקשה להיתר 20242204				
מרכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**הערות**
עיקרי קיים	130.34	100%	130.34	
עיקרי מוצע	119.53	100%	119.53	בהתחשב בבניה חדשה על ישנה ועלויות התאמה
ממ"ד	12	100%	12.00	
אחסנה	8.1	50%	4.05	
יתרת מחסן	1.9	40%	0.76	בהתחשב בבניה חדשה על ישנה ועלויות התאמה
חניה	30	35%	10.50	
מרתף	75	2.71%	2.03	מקדם אקו' 0.5, דחיה ל- 50 שנים, שיעור היוון 6%
חצר עד 200 מ"ר	200	25%	50.00	השטח הבנוי בפועל בקומת קרקע בניכוי יתרת זכויות לאחסנה
חצר שולית	99.92	15%	14.99	
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**344.20**	
הפרש שטחים			**51.36**	
מקדם שוליות			**80%**	
סה"כ שטח מושבח			**41.09**	
שווי מ"ר מבונה אקו'			**4,000** ₪	
עלויות התאמה			**- 102,202** ₪	12% מעלויות בניה ישירה (6,090 ₪) בתוספת 17% מע"מ
השבחה			**62,139** ₪	
השבחה במעוגל			**60,000** ₪	

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקש</u>

<u>שווי הזכויות במרתף</u>
מקבל את הטענה כי, ישנה טעות סופר מזערית, אין שינוי בשטח המרתף המותר בשני מצבי התכנון.

<u>שווי</u>
השוואה לשכונת כלניות:
שכונת כלניות לא נחשבת טובה יותר מפלח 7, הפלח נחשב כמיקום יותר מרכזי ומבוקש ושכונת כלניות צדדית ומרוחקת מהמרכז. בבחינת עסקאות בשתי השכונות, עולה כי על אף שהבתים בפלח 7 ישנים יותר מאשר בשכונת כלניות, המחירים גבוהים יותר באופן יחסי.
מציג עסקאות יד שניה בשכונת פלח 7 מהן עולה כי, המחיר הממוצע הכללי למ"ר בנוי בסך 20,339 ₪ ועסקאות בכלניות מהן עולה כי שווי ממוצע כללי למ"ר בנוי בסך 18,824 ₪ וניתוח עסקאות נוספות לכל אחת מהשכונות, מהן עולה שווי מ"ר מבונה ממוצע למ"ר בשכונת פלח 7 בסך 4,155 ₪[2] ובשכונת הכלניות בסך 3,477 ₪[6].
מתקבל פער בין השכונות של כ- 20% בקרקעות ושל כ- 8% לפי נכסים בנויים, זאת ללא התייחסות לגילאי המבנים ואיכות הבניה שטובים יותר בשכונת כלניות ולפיכך, ערכי הקרקע יהיו נמוכים בהתאמה.
ככלל, לא נכון להשוות לשכונה אחרת ומרוחקת מהנכס, אך ככל ומתבססים עליה יש לבצע התאמה למיקום, שבמקרה הנדון הינה תוספת של 20% ולא הפחתה של 15%.

מציין כי מדובר בקרקעות האחרונות בפלח 7 ונכון להיום כמעט ולא קיימות קרקעות בהן לא מומשו זכויות הבניה ו/או נבנו בהן מבני מגורים. השכונה מהווה שכונה ותיקה אך יחד עם זאת דומה במאפייניה וברמת הביקוש לשכונת הכלניות.

גישת החילוץ:
הקווים המנחים קובעים יזמות של 0-5% לבית צמוד קרקע. עם מחירי הבניה העצמית בשנים האחרונות, הרווח היזמי בעיר באר שבע שלילי. עלויות הבניה שקבע שמאי המבקש מתייחסות לבניה חדשה. בגישת החילוץ יש לאמוד את תרומת המחוברים ובייחוד במצב השוק הקיים בו מחירי הבניה גבוהים מאוד ואינם עולים בקנה אחד עם מחירי השוק ביד שניה.

השווי המתקבל במצב הקודם בשומת המבקש נמוך בכ- 20% מערכי העסקאות בשנת 2021 (שהגיעו דאז לכ- 1.4-1.6 מיליון). לא יתכן כי, ערכי הקרקע באחת השכונות המבוקשות בעיר ירד בין השנים 2021-2025.

<u>מקדם שוליות</u>
מקדם השוליות שהובא בחשבון בחוו"ד, בתחשיב שומת המשיבה, הינו על כל השטח האקוי ולא על שטח נוסף מעל שטח גרעיני בסיסי כמקובל.

---

[6] הובאו בחשבון שטחים ומקדמים אקוי כדלקמן: שטח עיקרי עילי- 220 מ"ר במקדם 1, שירות עילי- 24 מ"ר במקדם 0.6, שירות תת"ק- 40 מ"ר במקדם 0.5, תכסית 40%, חצר- במקדם 0.25.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. הכרעה

תכנית 605-1251933 הינה תכנית נקודתית לנכס הנדון, אשר עניינה הרחבת זכויות הבניה במקרקעין שבנדון.

השומה מתייחסת לבקשה להיתר בניה, הכוללת הרחבת קומת הקרקע בשטח עיקרי של 11.74 מ"ר ותוספת קומה בשטח עיקרי של 107.79 מ"ר. תוספת השטחים המבוקשת מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות מכוח התכנית במצב החדש (התכנית המשביחה). במצב התכנוני הקודם, בהתאם לתכנית 5/במ/198 מותרת בניית 200 מ"ר עיקרי בשתי קומות וכן, 35 מ"ר שירות, לרבות חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר.

זכויות בניה נוספות לניצול, שאושרו בתכנית 5/במ/198 (כגון מרתף בדחיה, חניה, יתרת שטחי שירות וכו') קיימות בשני מצבי התכנון ותורמות לשווי המקרקעין. האפשרות למימושן מתאפשרת בשני מצבי התכנון והן אינן "עומדות לזיכוי" ואין מקום להפחית מהשומה את הזכויות מכח התכנית המאושרת, שלא נוצלו בבקשה להיתר שהוגשה ואשר בגינה נערכת שומה זו.

לצורך הערכת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, שווי זכויות הבניה שהותרו במצב הקודם, שאינן מבוקשות לניצול "מתקזז" ולא "ייראה" בתחשיב.
קונטור המבנה המבוקש ניתן למימוש גם במצב הקודם ולכן, בהתחשב במימוש המבוקש לא יובא "קיזוז" שטח חצר.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

10.5.1. שווי

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השווי.
שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ בהתבסס על עסקאות לבתי מגורים חד משפחתיים בשכונת נווה זאב והעריך שווי מ"ר מבונה בסך 5,777 ₪.
שמאי המבקש ניתח עסקאות מכר לקרקעות בשכונת כלניות וכן, עסקאות מכר לבתי מגורים בסמיכות לנכס שבנדון, לרבות עסקת רכישת הנכס הנדון, והעריך שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪.

להלן התייחסותי לנתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים:

עסקה בנכס:
בשומת המבקש צוינה עסקת מכר לרכישת הנכס הנדון אשר אותרה על ידי באתר רשות המסים, לפיה ביום 19.07.2022 נרכש הנכס הנדון תמורת 2,981,000 ₪.
בהפחתת יזמות בשיעור של 5% ושווי פיזי של הבינוי הקיים בסך של כ- 1,200,000 ₪[7], מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 5,650 ₪[8] ובהתאמה למועד[9] לפי עלייה של 5% לשנה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- **6,200** ₪.

---

[7] מחושב לפי מחירון דקל לחודש יולי 2022, ביחס ליתרת חיים של 40 שנה, לפי 2% לשנה (תק' חיים כלכליים של 50 שנה ביחס לינארי).
[8] הובאו בחשבון שטחים בהתאם לתכנית 5/במ/198 ומקדמים אקו' כדלקמן: שטח עיקרי- 200 מ"ר במקדם 1, ממ"ד- 12 מ"ר במקדם 1, מחסן- 10 מ"ר במקדם 1, מרתף- 75 מ"ר במקדם 0.5, חניה- 15 מ"ר במקדם 0.35, יתרת שטח שירות- 8 מ"ר במקדם 0.6, חצר עד 200 מ"ר- במקדם 0.25, יתרת חצר- במקדם 0.15.
כן, הובא בחשבון מקדם בניה חדש על ישן - 0.85 ושטח המרתף הובא בחשבון בדחיה של 38 שנה (עד לסיום החיים הכלכליים של המבנה).
[9] בהתחשב בעליית מחירי דירות בבאר שבע לפי נתוני הלמ"ס בתקופה שבין מועד העסקה למועד הקובע.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מחירי מכירת בתי מגורים משכונת נווה זאב:
להלן ניתוח עסקאות השוואה רלוונטיות לבתי מגורים בשכונת נווה זאב (בנטרול חריגים):

תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח מבונה אקו'[8]	שנת בניה	מחיר תמורה	יתרה לקרקע[10]	שווי מ"ר מבונה
07/05/2025	38265/67	829	184	388.35	2013	₪ 3,980,000	₪ 2,426,979	₪ 6,249
~~23/09/2024~~	~~38269/48~~	~~512~~	~~329~~	~~340.8~~	~~2011~~	~~₪ 3,220,000~~	~~₪ 753,699~~	~~₪ 2,212~~
20/09/2024	38265/89	470	150	334.5	2010	₪ 2,850,000	₪ 1,688,243	₪ 5,047
~~25/06/2024~~	~~38266/137~~	~~512~~	~~171~~	~~340.8~~	~~1990~~	~~₪ 3,340,000~~	~~₪ 2,661,090~~	~~₪ 7,808~~
~~24/02/2023~~	~~38265/124~~	~~487~~	~~145~~	~~337.05~~	~~2011~~	~~₪ 2,425,000~~	~~₪ 1,290,131~~	~~₪ 3,911~~
30/08/2023	38269/56	464	202	333.6	2008	₪ 3,400,000	₪ 1,933,120	₪ 5,795
03/04/2023	38269/73	548	200	346.2	2012	₪ 3,640,000	₪ 2,022,606	₪ 5,842
23/09/2022	38269/127	459	236	332.85	2011	₪ 3,400,000	₪ 1,578,945	₪ 4,744
ממוצע ללא עסקאות חריגות								**₪ 5,650**

שומה מכרעת:
בשומת השמאית המכריעה הגב' יעל הרון בגו"ח 38266/44, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,240 ₪ למועד קובע 07.02.2022. בהתאמה למועד[9], לפי עלייה של 5% לשנה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- **4,800** ₪.

עסקאות בשכונת כלניות:
שמאי המבקש ניתח עסקאות למגרשים לבניה צמודת קרקע בשכונת כלניות, הממוקמת בצפון-מערב העיר באר שבע ומרוחקת כ- 4 ק"מ קו אווירי מהנכס הנדון. בהתחשב בנתוני השווי הקיימים מסביבת הנכס, עסקאות אלה לא תובאנה בהערכת השווי.

<u>שקלול נתוני השווי</u>:
בשקלול נתוני השווי כאמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקה בנכס	₪ 6,200	50%	₪ 3,100
גישת החילוץ	₪ 5,650	25%	₪ 1,350
שומה מכרעת	₪ 4,800	25%	₪ 1,200
שווי מ"ר מבונה משוקלל, במעוגל			**₪ 5,700**

10.5.2. <u>מקדם שוליות</u>
שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם השוליות לתוספת השטחים.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.9 לתוספת השטחים המבוקשת בבקשה להיתר ושמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 בהתבסס על שטחי הבניה בנכסי ההשוואה בשכונת פלח 7 לבתי מגורים בשטח 170-180 מ"ר ביחס לבתי מגורים בשטח 220-230 מ"ר ובהתחשב בעובדה כי הביקוש הקיים באזור, לפי היתרי בניה, הינו לבתי מגורים בשטח ממוצע של כ- 160 מ"ר.
בהתחשב בשטחי הבניה המותרים בשני מצבי התכנון ובאופן ניתוח נתוני השווי, תובא בחשבון שוליות לשטחי הבניה העיקריים העולים על 200 מ"ר. אני מקבל את מקדם השוליות 0.8 לתוספת הבניה כבשומת המבקש, לאחר שמצאתיו כסביר.

[10] בהתחשב בניכוי יזמות 5% (בהתחשב בגיל הבית) ובניכוי תרומת מחוברים לפי פחת לינארי בסך 2% לשנה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.3. עלויות התאמה

שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן לפי 12% מעלות בניה ישירה (6,090 ₪) בתוספת 17% מע"מ, סה"כ עלויות התאמה של 102,202 ₪.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי, בבניה המהווה תוספת למבנה מגורים קיים, הגם שהבניה המוצעת נשענת על השקעות שבוצעו בנכס, היא כרוכה במגבלות בזמן הבניה ובעלויות בניה, הכוללות, בין היתר, חיבור בין חדש לקיים, שמירה על המבנה הקיים ועל בטיחות הדיירים בזמן הבניה, הפחתת שכ"ד בזמן הבניה במידה והבית מושכר, הגבלת שעות העבודה, התארכות משך העבודות בהתאם, ולכן, עלויות הבניה הממוצעות גבוהות ביחס להקמת מבנה חדש.

אני מקבל את הייקור בעלויות הבניה בשיעור של 12% מעלות הבניה הישירה כבשומת המבקש לאחר שמצאתיו כראוי. בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2024, עלות הבניה הישירה לבנייה צמודת קרקע הינה בסך 6,090 ₪ בתוספת מע"מ ולכן הייקור מוערך בסך של 855 ₪ למ"ר ביחס לבניה חדשה.

עלויות ההתאמה שתובאנה בחשבון הינן העלויות העודפות במצב החדש מעבר לעלויות ההתאמה הנדרשות לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה במצב הקודם. דהיינו, עלות ההתאמה תחושב לתוספת בניה של 49.87 מ"ר בקומה א' (107.79 מ"ר במצב חדש בהפחתת 57.92 מ"ר שהותרו במצב קודם).

לפיכך, עלות הבניה העודפת לבינוי חדש על ישן שתופחת מההשבחה הינה בסך של כ- 42,600 ₪.

10.5.4. מרתף

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח המרתף במצב הקודם.
שמאי המבקש הביא בחשבון כי שטח של 15 מ"ר יועבר מתת הקרקע אל מעל הקרקע לחניה מקורה, כפי שמתירה התכנית במצב הקודם והביא בחשבון שטח מרתף של 50 מ"ר במצב קודם ו- 75 מ"ר במצב החדש, בדחיה בשני מצבי התכנון.
לטענת שמאי המשיבה שטח המרתף לא משתנה בין שני מצבי התכנון[11].

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, שטח המרתף זהה בשני מצבי התכנון וכולל 75 מ"ר וכי, ההיתכנות למימושו צפויה בתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה הקיים.
לפיכך, שטח המרתף ומקדם הדחיה למימושו זהים בשני מצבי התכנון ולכן "מתקזזים" ולא "ייראו" בתחשיב.

[11] בתגובה ציין כי חלה טעות סופר בתחשיבו וכי השטח לא השתנה ביחס למצב הקודם.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.5. <u>שטחי שירות</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטחי השירות בשני מצבי התכנון.
במצב קודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חניה 15 מ"ר ויתרת שטח שירות של 20 מ"ר במקדם 0.6 ושמאי המבקש הביא בחשבון חניה 30 מ"ר (בהתחשב בניוד 15 מ"ר משטח המרתף כפי שמתירה התכנית), אחסנה קיים 8.1 מ"ר (בהתאם להיתר בניה 20110548), ממ"ד 12 מ"ר ומרתף 50 מ"ר.
במצב החדש, שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חניה קיים 15 מ"ר, מחסן קיים 10 מ"ר, שירות קיים 20.1 מ"ר ומרתף 78 מ"ר[11] ושמאי המבקש הביא בחשבון ממ"ד 12 מ"ר, אחסנה 8.1 מ"ר ויתרת מחסן 1.9 מ"ר, חניה 30 מ"ר ומרתף 75 מ"ר.

בהתאם למימוש המבוקש, יובא בחשבון שטח ממ"ד קיים של 12 מ"ר (קיים בשני מצבי התכנון וממילא אינו מחויב במימוש במסגרת בקשה להיתר) ואחסנה 8.10 מ"ר. שטחי החניה והמרתף זהים בשני מצבי התכנון ולפיכך, לא "ייראו" בתחשיב.

10.5.6. <u>שטח חצר</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח התכסית בשני מצבי התכנון.
שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חצר של 309 מ"ר בסה"כ במצב קודם ו- 331.82 מ"ר במצב חדש ושמאי המבקש הביא בחשבון שטח חצר של 284 מ"ר במצב קודם ו- 299.92 מ"ר במצב חדש.

קונטור המבנה, המבוקש, ניתן למימוש גם במצב הקודם - הן בבחינת יתרת הזכויות לניצול והן בבחינת תכסית הבניה המותרת בתכנית 5/במ/198 ולפיכך, שטח החצר אינו משתנה בשני מצבי התכנון.
הבינוי המוצע בקומת הקרקע לפי תכנית הבקשה להיתר הינו 142.08 מ"ר והותר גם במצב הקודם כאמור. לפיכך, בהתחשב בשטח מגרש של 494 מ"ר, שטח החצר שיובא בחשבון בשני מצבי התכנון הינו בסך 331.82 מ"ר.

10.5.7. <u>מקדם שווי חצר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם שטח חצר עד 200 מ"ר במקדם 0.25 ויתרת חצר במקדם שווי 0.15 ובמצב החדש שטח חצר עד 200 מ"ר במקדם 0.25 ויתרת חצר במקדם 0.1. שמאי המבקש הביא בחשבון שטח חצר עד 200 מ"ר במקדם שווי 0.25 ויתרת חצר במקדם שווי 0.15 בשני מצבי התכנון.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי, יש לקבוע מקדמים אקוי באופן עקבי בין מצבי התכנון ולפיכך, יובאו בחשבון מקדמי שווי חצר כבשומת המבקש וכפי שהובאו בחשבון בניתוח עסקאות המכר בגישת החילוץ.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.6. תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	130.34	1	130.34
ממ"ד קיים	12.00	1	12.00
אחסנה קיים	8.10	0.5	4.05
תוספת שטח בק. קרקע בהתאם למימוש	11.74	1	11.74
יתרת זכויות למימוש בקומה א' (השלמה ל- 200 מ"ר)	57.92	1	57.92
חצר גרעינית - 200 מ"ר	200.00	0.25	50.00
חצר שולית - מעל 200 מ"ר	131.82	0.15	19.77
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**285.82**

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'/ שוליות**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	130.34	1	130.34
ממ"ד קיים	12.00	1	12.00
אחסנה קיים	8.10	0.5	4.05
תוספת שטח בק. קרקע בהתאם למימוש	11.74	1	11.74
שטח מבוקש בקומה א' עד 200 מ"ר עיקרי	57.92	1	49.87
שטח מבוקש בקומה א' מעל 200 מ"ר עיקרי	49.87	0.8	39.90
חצר גרעינית - 200 מ"ר	200.00	0.25	50.00
חצר שולית - מעל 200 מ"ר	131.82	0.15	19.77
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**317.67**

השבחה במ"ר אקו'	31.85
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,700
סה"כ השבחה גולמית	₪ 181,545
עלויות התאמה (בינוי חדש על ישן)	₪ -42,600
השבחה	**₪ 138,945**
היטל השבחה	**₪ 69,472**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 114 בגוש 38265, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 605-1251933	20.07.2024	**138,945** ₪	**69,472** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001