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

תאריך: 7 באוקטובר, 2020
מספר מינוי: 1256-2020
מספרנו: 2020-1256-574.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, שרון רינד
באמצעות השמאי תומר ניר פז
בדוא"ל: tomernp@gmail.com

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב, חדרה
באמצעות השמאים אברהם ויונתן לוי
בדוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
תת חלקה 16, חלקה 443, גוש 10036
רחוב אחד העם 13א', חדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 27.08.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] עם שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכנית בנין עיר כמפורט להלן, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**
המועד הקובע לאישור תכנית 302-0583542 הינו 23.10.2019.

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 21.07.2020.

[1] עקב מגפת הקורונה.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

5. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	10036
חלקה	443
זכויות	בעלות פרטית (ראה פרק מצב קנייני)
מהות הנכס	דירה בת 4 חדרים בקומה שלישית ואחרונה
תת חלקה	16
שטח הדירה	79.80 מ״ר רשום
כתובת	רחוב אחד העם 13א׳, מרכז העיר חדרה

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:**

6.1 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בשטח של 79.8 מ״ר[3], בחלוקה ל- 4 חדרים ו- 3 מרפסות מקורות, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של הקומה השלישית והאחרונה בבניין מגורים בבניה רוויה. הדירה ידועה כתת חלקה 16, בתחום חלקה 443 בגוש 10036.

החלקה בשטח רשום של 1,133 מ״ר, בצורת מלבן, עם חזית דרומית בת כ- 29 מטר לרחוב אחד העם ובעומק של כ- 39 מטר. חזית החלקה המערבית גובלות בחלקה בה מבנה מגורים בבינוי דומה. בעורף החלקה מבנה דו קומתי רחב המשמש כבית כנסת (בי״כ רמב״ם), ורחבת הכניסה, כאשר הגישה אליו ממוקמת ממזרח לחלקה הנדונה.

הקרקע בשיפוע קל היורד לכיוון מערב והחלקה מוגבהת בחלקה ממפלס הרחוב (מהלך עליה של 4 מדרגות מרחוב אחד העם).

בתחום החלקה בניין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות מגורים טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית. בכל קומה 4 יח״ד וסה״כ בבנין 16 יח״ד. הבניין הוקם בשנת 1969, בבניה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים, חיפוי טיח, גג שטוח מבטון וכד׳. בבניין אין מעלית (אושרה הכנה למעלית בהיתר בניה). עמודי השלד בחזית קומת הקרקע עובו בחלקם.

6.2 <u>תיאור הסביבה</u>

חלקו המערבי של רחוב אחד העם, מרכז העיר חדרה. רחוב אחד העם מהווה רחוב מרכזי בסביבה בו עוברת תחבורה ציבורית ובמרכזו אי תנועה מגונן. הרחוב מסתעף מערבה מרחוב הלל יפה (כיכר הכוללת שימושים מסחריים בהיקפה) ומתחבר לרחוב הגיבורים במזרח, בסמוך למגדל המים ההיסטורי.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה למגורים בת 3 - 6 קומות מעל קומות קרקע חלקיות. במפגש עם רחוב הלל יפה מבנים עם שימושי תעסוקה בגובה של עד 10 קומות, לצד שימושים מסחריים שונים בסמוך.

באזור פיתוח עירוני מלא.

[3] עפ״י רישום בית משותף.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

<u>מצב קודם</u>

7.1 <u>תכנית חד/480/א'</u>

דבר אישורה של תכנית חד/480/א' פורסם בי.פ. 1518 מיום 17.04.1969.

התכנית חלה על שטח קרקע של כ- 7.5 דונם, הידוע כמרכז "עדן" (גו"ח 10036/125), להקמת שלושה בנייני מגורים.

עפ"י תשריט התכנית, החלקה בייעוד לאזור מגורים, בחלוקה ל- 3 מגרשים, כאשר חלקה 443 בתחומה הנכס הנדון ממוקמת במגרש המזרחי, המסומן באות ג'.

בין עיקרי הוראות התכנית למגרש ג':

בקומת קרקע: 2 דירות בשטח 75 מ"ר כ"א.

בקומות א', ב' ו- ג': 4 דירות בשטח 100 מ"ר כ"א.

יותקנו 9 מקומות חניה במגרש.

7.2 <u>תכנית חד/765</u>

דבר אישורה של תכנית חד/765 פורסם בי.פ. 3075 מיום 12.07.1984.

התכנית קובעת ייעוד קרקע, איחוד וחלוקה ללא הסכמה, או"ח, הוראות בניה וכד'.

עפ"י תשריט התכנית, חלקה 443 בתחומה הנכס הנדון בייעוד ל"אזור מגורים מיוחד (עפ"י תכנית מאושרת)", בתחומה "בניין קיים - מצב סופי".

באזור מגורים מיוחד הבניה עפ"י הוראות תכנית מפורטת מאושרת כחוק, הן לגבי בניינים חדשים והן לגבי תוספות לבניינים קיימים.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה לדיירי הבנין, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים (כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר וכד').

תותר הקמת מרתף בנוסף לשטחי הבניה המותרים ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

7.3 <u>תכנית חד/450/ה</u>

דבר אישורה של תכנית חד/450/ה פורסם בי.פ. 4783 מיום 11.07.1999.

התכנית חלה על כלל הישוב (ללא תשריט), קובעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים ומשנה הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב'.

תכנית זו תוכל להוסיף שטחי שירות, אך לא לגרוע. בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים. בנוסף, יותרו שטחי שירות כדלקמן:

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.

- בקומת מגורים טיפוסית 40 מ״ר לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה.
- ממ״ד עפ״י תקן.
- מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) בבניין עד 12 יח״ד לפי 3.5 מ״ר ליח״ד ובבניין בו בין 12 יח״ד עד 24 יח״ד לפי 3 מ״ר ליח״ד.
- יציאה לגג בשטח 15 מ״ר ליח״ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
- מחסן פרטי בשטח של 6 מ״ר לדירה בנוסף לכל הנ״ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות. מערכות טכניות בשטח של עד 20 מ״ר.

7.4 <u>תכנית מתאר חד/2020</u>

דבר אישורה של תכנית חד/2020 פורסמה בי.פ. 6798 מיום 11.05.2014.

עיקרי הוראות התכנית, כדלקמן:

1. ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
2. יצירת מסגרת תכנונית בת קיבולת סופית של 185,000 נפש ואף עבר לכך. במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
3. הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
4. שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
5. פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
6. הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (גם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
7. יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.

התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חדרה. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>מצב חדש</u>

7.5 <u>תכנית 302-0583542</u>

דבר אישורה של תכנית 302-0583542 פורסם בי.פ. 8452 מיום 25.09.2019 ובעיתונות ביום 08.10.2019.

התכנית חלה על כל העיר חדרה, ומעדכנת הוראות שונות, כדלקמן:

מחסנים במגורים בבנייה רוויה וצמודת קרקע - שינוי לחד/450ה' וחד/מק/450ו': קביעת גודל מחסנים בבנייה רוויה של 6 מ״ר - 10 מ״ר למחסן.

בניה בקומת הגג שינוי לחד/450 ה': הגדלת שטח הבניה בגג מ- 15 מ״ר ל- 30 מ״ר עיקרי ליח״ד שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. בנוסף קביעת הוראות בניה ובינוי.

תוספת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת כניסה בבניה רוויה למגורים: במגרשים בהם התכנית התקפה לא כוללת שטחי בניה עבור שימושים אלו. קביעת שטח עיקרי של 50 מ״ר (שימושים כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות).

בין עיקרי הוראות התכנית בהתייחס לבניה רוויה, עולה כדלקמן:

- תותר בניית מחסן בגודל 6 מ״ר - 10 מ״ר ליח״ד. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. גובה הפנים לא יעלה על 2.2 מ׳, בבניה קשיחה.
- תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ״ר בקומת הכניסה לצורך שטחים משותפים.
- תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד). שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות. לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. הנסיגה בחזית לא תפחת מ- 2 מ׳. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ׳.

8. **<u>רישוי</u>:**

8.1 רשיון מספר 4479 מיום 29.07.1969, להקמת בית מגורים משותף שיכיל בקומת המרתף מקלט. בקומת הקרקע: 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות. בקומות א׳,ב׳, ו- ג׳ : 3 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות ודירה בת 3 חדרים ונוחיות בכל קומה (מגרש 125ג׳).

8.2 היתר בניה מספר 1349/76 מיום 06.08.1976, להוספת חדר ע״י סגירת קומת עמודים פתוחה בבית מגורים משותף קיים (מגרש 125ג׳ בשטח 1,130.4 מ״ר).

<u>להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבניה</u>:

קומה	שטח במ״ר
מרתף	80.23
קרקע	282.96
א׳	382.34
ב׳	382.34
ג׳	382.34
סה״כ	1,510.21

9. **<u>מצב קנייני</u>:**

9.1 <u>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 12.07.2020, עולה כדלקמן:

גוש: 10036
חלקה: 443
שטח חלקה: 1,133 מ״ר
תקנון: מצוי
תתי חלקות: 17

<u>תת חלקה 16</u>
שטח: 79.80 מ״ר
רכוש משותף: 8/111
בעלות: רינד שרון, בשלמות[4].

[4] על תת החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126.

9.2 צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

בהתאם לצו הרישום, בניית הבית הסתיימה בשנת 1970. הבית בן 4 קומות ובכל קומה 4 יח״ד. הרכוש המשותף יהיה צמוד לבעלי יחה״ד בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. אין התייחסות לגג המבנה בתשריט המצורף.

9.3 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם למכירת הנכס הנדון, מיום 11.11.2019 לפיו נמכר הנכס שבנדון תמורת סך של 960,000 ₪. המיסים בגין הממכר ישולמו עפ״י חוק.

10. **עיקרי טיעוני הצדדים:**

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון, כדלקמן:

10.1 **ההשבחה בשומות הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת שמאי המשיבה	ההשבחה בשומת שמאי המבקש
302-0583542	10.10.2019	₪ 82,726	₪ 2,903

10.2 **טיעוני שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה בגין האפשרות לחדר יציאה לגג בשטח של 32 מ״ר[5] ומרפסת גג צמודה בשטח 48 מ״ר. במצב קודם מביאים בחשבון חדר שירות על הגג בשטח 15 מ״ר. לטענתם, התכנית מאפשרת הקמת מחסן בגודל 10 מ״ר ליח״ד, אולם ועל הצד הזהיר, השמאים לא חישבו השבחה בגין מרכיב זה.

בתחשיבם, מביאים בחשבון מקדם התאמה של 0.7 לתוספת הזכויות.

מקדמי אקווי׳

חדר על הגג מצב קודם - 0.7

חדר על הגג מצב חדש - 1.0

מרפסת גג - 0.2

מקדם דחיה ומושע - 0.7 (מקדם התאמה).

השמאים מציינים כי אפשרויות המימוש של חדר שירות בקומת הגג במצב התכנוני הקודם, מגלמים הלכה למעשה, את כלל עלויות ההתאמה.

[5] התכנית מקנה בניה בשטח של 40 מ״ר ולא יותר מ- 40%.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מנתחים עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים, כדלקמן:

גו"ח	תאריך	מחיר בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה בש"ח
10036/442	13.01.2020	960,000	1970	82	11,707
10037/57	13.01.2020	730,000	1960	78	9,359
10036/466	24.12.2019	820,000	1970	75	10,933
10037/9	13.11.2019	860,000	1960	78	11,026
10037/57	27.10.2019	880,000	1970	78	11,282
10037/9	28.08.2019	930,001	1965	76	12,237
10037/392	11.08.2019	830,000	1960	83	10,000
10037/65	18.07.2019	880,000	1970	78	11,282
10037/323	19.02.2019	900,000	1970	78	11,538
10036/448	01.02.2019	900,000	1970	80	11,250.
10037/40	25.01.2019	855,000	1970	81	10,556
10036/525	06.12.2018	750,000	1970	86	8,721
10036/123	04.10.2018	800,000	1960	80	10,000
10036/183	23.09.2018	770,000	1960	89	8,652
10036/468	06.09.2018	700,000	1970	85	8,235
10036/33	12.08.2018	1,025,000	1960	80	12,813
10036/183	09.08.2018	950,000	1970	75	12,667
10037/9	24.07.2018	900,000	1970	85	10,588
10037/495	16.07.2018	850,000	1970	80	10,625
10037/493	15.05.2018	800,000	1960	75	10,667
10037/9	29.03.2018	935,000	1960	76	12,303
10036/267	08.02.2018	860,000	1960	90	9,556
10036/255	10.01.2018	775,000	1960	86	9,012
10037/494	06.08.2017	930,000	1960	89	10,449
10037/231	21.06.2017	1,070,000	1970	86	12,442
10036/466	07.07.2017	1,030,000	1970	77	13,377
ממוצע למ"ר בנוי					11,700
שווי מ"ר מבונה, במעוגל					3,800

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדר שירות	15	0.70	10.5
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח גג	32	1.00	32.0
מרפסת גג	48	0.20	9.6
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			41.6
סיכום			
תוספת שטח אקווי' במ"ר			31.1
שווי למ"ר מבונה			₪ 3,800
מקדם התאמה (שוליות / דחיה וכיוצ"ב)			0.7
ההשבחה			₪ 82,726

להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה כפי שעלו בהתייחסותו ובדיון לטיעוני שמאי המבקש:

- במצב קודם ניתן להקים חדר שירות בקומת הגג לכל אחת מיחה"ד בבניין. לחדר שירות אין להקנות שווי של מרפסת גג ומשמעותו כחדר כביסה. לחילופין יש להקנות שווי נמוך יותר למרפסת הצמודה לחדר שירות מול מרפסת צמודה לחדר המהווה שטח עיקרי.
- שמאי המשיבה קובע מקדם מושע של 0.78 - הגבוה משקבע שמאי המשיבה.
- באשר להפחתת תשלומי איזון, הפנה לוועדת ערר (ים) 8113/19, בה נקבע בין היתר: "אין לקבוע את מקדם הדחיה על פי השאלה האם שולמו בפועל תשלומי איזון, אלא יש לבחון האם הקונה הסביר במועד הקובע היה רואה לנגד עיניו מורכבות קניינית, בהתחשב במכלול נסיבות העניין, המצדיקה הפחתה מסוימת בערך המקרקעין". עוד הוסיף כי המורכבות הקניינית קיימת גם במצב קודם, כך שככל ויש לבצע הפחתה, יש לבצעה בשני מצבי התכנון.
- באשר לטענת שמאי המבקש להיעדר כלכליות למימוש, טען כי העדר כדאיות כלכלית במועד הקובע למימוש בניית חדרי השירות בגג משמעותו שווי "0" במצב הקודם. אמנם בגישה זו יופחתו עלויות ההתאמה רק מהמצב החדש, אבל ההשבחה שתתקבלנה תהיה גדולה יותר.
- באשר לטענה לפוטנציאל תמ"א/38, טען כי הוראת השעה תפוג בשנת 2022, וכן מאחר וזכויות הבניה בתכנית הינן מותנית, אין להביאן בחשבון בכלל. לטענתו, הכדאיות הכלכלית למימוש תמ"א/38 אינה גבוהה בעיר חדרה.
- באשר לטענה לפינוי בינוי, טען כי אין רלוונטיות לטענה זו, מאחר וככל ותקודם תכנית לפינוי בינוי, ההשבחה תיקבע עפ"י שווי הזכויות לדירת הגג, במלוא הפוטנציאל.
- באשר לטענת שמאי המבקש לקיזוז שטחי מרפסת הגג האפשרית במדרגה תכנונית קודמת בסמוך לחדר השירות בקומת הגג, טען כי בהתאם לפס"ד פמיני, המצב הנכנס לתכנית זו חייב להיות בקורלציה למצב היוצא בתכנית הקודמת. השמאי הפנה להכרעות החי"מ בחדרה, בה נקבע מקדם שווי לחדר שירות בגג בגבולות 63% ל- 70%, ללא מקדם שווי למרפסת הגג (הכרעות בגו"ח 10013/21, 10042/355 ואחרות).
- באשר לערכי השווי, השמאי הפנה ל- 2 הכרעות נוספות שנערכו ע"י שמאים מכריעים, ברחוב הרברט סמואל 54-50 בגו"ח 10036/272 נקבע ע"י השמאי מוטי דיאמנט שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה ורחוב הרברט סמואל 40 בגו"ח 10036/229 נקבע ע"י השמאי בצלאל קציר שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.
- באשר לעסקת המכר והטענה שאין עליית שווי, טען שנתון אחד אינו יכול להצביע על שינוי בשווי. מדובר בתכנית שמחכים לה תקופה ממושכת ולכן חלק מהפוטנציאל והשווי מגולם בתקופת ההכנה והפקדה של התכנית. למעט שכונה אחת בעיר, אין זכויות לחדרי גג למעט חדר השירות על הגג. לפיכך, אין להקיש מעסקאות ההשוואה ערב אישור התכנית ומיד לאחריה.

10.3 **<u>טיעוני שמאי המבקש</u>**

לטענתו, בסיור שערך בסביבה ומניסיונו, זכויות בניה בגג לא מנוצלות, המצביע על היעדר כדאיות כלכלית.

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בגין האפשרות לחדר יציאה לגג בשטח של 27 מ״ר (לטענתו יש להפחית משטח חדר היציאה לגג שטח מדרגות של 5 מ״ר) ומרפסת גג צמודה בשטח 47 מ״ר. במצב קודם מביא בחשבון חדר על הגג בשטח 10 מ״ר ומרפסת גג בשטח 64 מ״ר. במצב חדש יש הפסד מרפסת גג בשטח 17 מ״ר.

בנוסף, השמאי קובע עלויות התאמה של 20,000 ₪ לבינוי קיים, בגין העתקת קולטי שמש, התאמה של בינוי חדש על ישן, הגבהת גגות והעתקת תשתיות. כמו כן עלות מהנדס בעבור בדיקות.

<u>מקדמי אקווי׳</u>

חדר על הגג מצב קודם - 0.8

חדר על הגג מצב חדש - 1.0

מרפסת גג - 0.25

מקדם שוליות מצב חדש - 0.9 (בגין הרחבת הדירה הנדונה מכ- 102 מ״ר לכ- 132 מ״ר).

מקדם מושע - 0.78 (מאחר ויש צורך בהסכמת כלל דיירי הבניין[6]).

<u>ערכי שווי</u>

השמאי מציין 2 עסקאות למגרשים, כדלקמן:

- שלוש עסקאות לרכישת חלקה 101 וחלקים מחלקה 219 (לא צוין מספר גוש), ביום 14.03.2019 וביום 26.07.2019, בסכום כולל של 12,159,000 ₪. בהתאם לתכנית חד/1212 להתחדשות עירונית ניתן לבנות 31 יח״ד, תמ״א 38 מאפשרת תוספת 7 יח״ד. ובנוסף הקלת שבס מאפשרת תוספת 9 יח״ד (במקדם 0.5 בגין אי וודאות). בשקלול האמור, השמאי קובע שווי קרקע של 283,000 ₪ ליח״ד.
- ביום 07.11.2018 נמכרו 100/602 חלקים בגוש 10037 חלקה 328, תמורת 650,000 ₪. מניתוח שערך למגרש, התקבל שווי של 300,000 ₪ ליח״ד.

השמאי מפנה להכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי קרקע ליח״ד	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
אריה אריאל	ויצמן 73	10034/406	300,000 ₪	03.04.2017	
אייל יצחקי	הרברט סמואל 86	10037/84	300,000 ₪	07.08.2016	2,400 ₪
עומר סרחאן	צה״ל פינת ארלוזורוב	10032/439		15.12.2018	3,020 ₪

[6] וכפי שקבע השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 7167/27/17. השמאי מציין כי הכרעה זו נערכה בבנין הדומה לבנין בו הנכס הנדון. בהכרעה זו נאמר כי מאחר ולבנין קיים פוטנציאל ממשי לתמ״א 38 או פינוי בינוי, קיים חשש ששאר דיירי הבניין לא יחתמו על רכישת הזכויות של דירות הגג בבניין, אשר יקטין את הזכויות העתידיות לבעלי הדירות האחרים בבנין.

השמאי מציג עסקאות שנערכו לדירות חדשות מסביבת הנכס, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	תאריך	מחיר בש״ח	קומה	שטח במ״ר	שווי למ״ר מבונה בש״ח
10036/208	ויצמן 8	05.03.2020	1,380,000	12	107	12,639
10037/402	לבוצקין 12	12.02.2020	1,215,000	4	110	10,824
10037/402	לבוצקין 12	15.12.2019	1,343,000	3	111	11,857
10036/110	ששת הימים 31	05.02.2020	1,370,000	8	112	11,987
10036/540	הלל יפה 22	04.02.2020	1,420,000	8	115	12,100
ממוצע למ״ר בנוי, לאחר הפעלת מקדם מיקום 0.98						11,882

השמאי עורך חילוץ שווי למ״ר מבונה, כדלקמן:

מהות	נתונים	שווי
שווי מ״ר בנוי		₪ 12,000.00
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 10,256.41
בניכוי יזמות	1.18	₪ 8,691.87
עלויות בניה		₪ 6,000.00
סה״כ שווי מ״ר מבונה		₪ 2,691.87

בשקלול ערכי השווי שלעיל, השמאי קובע שווי מ״ר מבונה של 2,700 ₪.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
חדר על הגג	10	0.8	8
מרפסת גג	64	0.25	16
סה״כ שטח אקווי׳			24
שווי למ״ר מבונה			₪ 2,700
סה״כ שווי מצב קודם			₪ 64,800.0
מצב חדש			
חדר על הגג	27	1.0	27
מרפסת גג	47	0.25	11.75
סה״כ שטח אקווי׳			38.8
שווי למ״ר מבונה			₪ 2,700
מקדם שוליות		0.9	₪ 2,430
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 94,162.5
סיכום			
שווי מצב חדש			₪ 94,162.5
שווי מצב קודם			₪ 64,800.0
הפרש שווי			₪ 29,362.5
מקדם מורכבות קנייניות			0.78
סיכום ביניים			22,902.75
עלויות התאמה			(₪ 20,000)
ההשבחה			2,903

<u>בתגובה לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה, שמאי המבקש טען בדיון כדלקמן</u>:

- לעניין ערכי השווי, הציג הכרעה נוספת של השמאית המכריעה לילך בן פורת בה נקבע שווי של 2,700 ₪ למ״ר מבונה, ברחוב הרברט סמואל (בגו״ח 10038/19).
- באשר לצורך בהסכמת בעלי זכויות בחלקה, הפנה להחלטת בית המשפט העליון ב- עעמ 795/19 קנרוב טליאט נ׳ ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב אשר צוינה בהכרעת השמאית המכריעה לילך בן פורת (אשר צוינה לעיל), בה נקבע בין היתר: ״...על הוועדה המקומית לקבל הסכמה פוזיטיבית מכל בעלי הזכויות בחלקה ולא להסתפק בהעדר התנגדויות, הרי שההיבט הקנייני הינו מסוכה גבוהה שיש לפתור בטרם הגשת התכנית...״. השמאית קבעה כי מקדם ההפחתה הינו בגבולות 0.25-0.4.
- באשר לטענת שמאי המשיבה לניכוי עלויות התאמה נדרשות, טען כי בהנחה שקיים חדר שירות על הגג במצב הקודם, גם בעת הרחבתו קיימות הוצאות התאמה.
- לעניין שווי מצב קודם, טען כי גם כאשר מדובר על חדר שירות המחובר ישירות לדירה שמתחת, קיים רכיב שווי למרפסת הגג.
- באשר להסדרת הזכויות מול הבעלים האחרים בחלקה, הסדרה זו נדרשת הן במצב הקודם והן במצב החדש.
- באשר לטענת הפוטנציאל של תמ״א/38 או פינוי בינוי, טען כי הסיכוי להתנגדות של שאר בעלי הזכויות למימוש בניה על הגג לצורך הרחבת הדירות העליונות גבוה מאוד, במיוחד לאור פוטנציאל תמ״א/38.
- לעניין עסקת המכר בנכס, טען כי הנכס נמכר בנובמבר 2019 בסך של 960,000 ₪. שמאי המשיבה קבע השבחה בסך של 82,000 ₪, אולם השבחה זו אינה באה לידי ביטוי במחיר השוק כיום. השמאי הציג עסקת מכר לדירה עליונה במרכז העיר, ולטענתו מהאמור, ניתן ללמוד כי אין שינוי בשווי.
- באשר לתשלומי האיזון שבעלי הזכויות בדירה העליונה יצטרכו לשלם לבעלים האחרים, טען כי אלה יהיו גבוהים משמעותית בתכנית החדשה מאשר בתכנית הקודמת (לחדר שירות) ולכן הקיזוז אינו שווה.

11. **<u>הכרעה</u>**

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובשיחת הווידאו שהתקיימה בפני, כמו גם את המצב התכנוני של הנכס, להלן הכרעתי בנקודות שבמחלוקת:

<u>מועד קובע לתכנית 302-0583542</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למועד הקובע לתכנית - 10.10.2019. אולם, סעיף 119 (א) לחוק התו"ב קובע כי תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות. מאחר והפרסום האחרון לתכנית נערך בעיתונות ביום 08.10.2019, אני סבור כי המועד הקובע לתכנית שבנדון הינו 23.10.2019.

<u>שטחים ומקדמי אקווי'</u>

להלן ריכוז שטחים ומקדמי אקווי' שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

מהות	שמאי משיבה		שמאי מבקש	
	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	מקדם אקווי'
חדר שירות בגג (מצב קודם)	15	0.7	10	0.80
מרפסת גג (מצב קודם)	-	-	64	0.25
שטח עיקרי בגג (מצב חדש)	32	1.0	27	1.00
מרפסת גג (מצב חדש)	48	0.2	47	0.25

להלן הכרעתי בנקודות המחלוקת שלעיל:

- שמאי המבקש מנכה שטח מדרגות פנימיות של 5 מ"ר משטחי הבניה בגג בשני מצבי התכנון. לא קיבלתי טענה זו. אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי מדרגות המהווים חלק אינטגרלי משטחי הדירה וכפי שבבית צמוד קרקע אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים אין להביא בחשבון הפחתה במקרה הנדון. זאת ועוד, שטח מדרגות פנימיות הינו במהותו כשטח מסדרון פנימי בדירה המקשר בין חדרים וחלקי הדירה האחרים וכשם שאין מפחיתים שטח זה, אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המהווים מעין מסדרון "וורטיקלי"[7].
- באשר לשטח העיקרי במצב החדש - שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח גג בהתאם לשטח הדירה הרשום של כ- 80 מ"ר x 40% בניה, וסה"כ כ- 32 מ"ר. שמאי המבקש אימץ שטח זה. עפ"י מדידה שערכתי על גבי היתר הבניה, שטח הדירה כולל מרפסות מקורות, הינו בגבולות של כ- 112 מ"ר. בניכוי שטח מרפסות של כ- 16 מ"ר, מתקבל שטח בנוי של כ- 96 מ"ר. במכפלת שטח זה באחוזי הבניה האפשריים של 40%, מתקבל שטח מבונה של כ-38 מ"ר.
באשר לשטח מרפסת הגג במצב חדש - שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח דירה רשום של 79.8 מ"ר, בניכוי שטח עיקרי של 32 מ"ר, מתקבלת מרפסת גג בשטח של כ- 48 מ"ר (שמאי

[7] לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטת ועדת ערר 058/16/48 "ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר".

המבקש מביא בחשבון שטח מרפסת גג של כ- 47 מ״ר). כאמור, שטח גג הדירה, כולל גג המרפסות המקורות המהוות חלק אינטגרלי ממפלס קומת הגג, הינו כ- 112 מ״ר. בניכוי שטח מבונה עיקרי של 38 מ״ר (בהמשך לאמור לעיל), מתקבלת מרפסת גג בשטח של כ- 74 מ״ר. בהתייחס להיקף שטח זה, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי׳ של 0.25 בהתייחס ל- 50 מ״ר הראשונים ואילו שטח המרפסת העולה על 50 מ״ר יובא בחשבון במקדם 0.15.

- באשר לשטח השירות במצב הקודם במפלס הגג - בין הוראות תכנית חד/450ה׳, הקניית שטחי שירות: ״יציאה לגג בשטח 15 מ״ר ליח״ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד״. לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון שטח שירות של 15 מ״ר. אני סבור כי המקדם האקווי׳ הראוי לשטח זה הינו 0.75, מאחר ומדובר בשטח לשימוש פרטי. קיבלתי את טענת שמאי המבקש להביא בחשבון את שטח מרפסת הגג הצמודה גם במצב קודם (במקדם אקווי׳ זהה), מאחר והתכנית מגדירה את השטח כ- ״יציאה לגג...״, ואין מניעה להשתמש בשטח הגג גם במצב הקודם לשימושים זהים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש קבע שווי של 2,700 ₪ למ״ר מבונה[8] ואילו שמאי המשיבה קבע שווי של 3,800 ₪ למ״ר מבונה[9]. בחנתי עסקאות מכר שנערכו בנכס ובסביבתו, כדלקמן:

- הנכס הנדון נמכר ביום 11.11.2019 תמורת 960,000 ₪. תת החלקה בשטח רשום של 79 מ״ר, כאשר העסקה מגלמת שווי למ״ר רשום של 12,150 ₪. שטח הדירה עפ״י מדידה גרפית שערכתי על גבי היתר הבניה הינו בגבולות של כ- 96 מ״ר בתוספת מרפסות מקורות בשטח של כ- 16 מ״ר. בהתייחס לשטח אקווי׳ של כ- 102 מ״ר (מרפסות במקדם 0.5), מתקבל שווי של כ- 9,400 ₪ למ״ר ברוטו אקווי׳. עסקה קודמת בנכס הנדון נערכה ביום 14.09.2016 תמורת 870,000 ₪ (מגלם עלייה של כ- 10% לתקופה זו).
- רחוב אחד העם 15 (גו״ח 10036/442) הגובל בחלקה בה הנכס הנדון, בוצעה עסקה לדירה בשטח 82 מ״ר רשום (90 מ״ר ארנונה) ביום 13.01.2020, תמורת 960,000 ₪. הבניין דומה לבנין בו הנכס הנדון, והדירה ממוקמת בקומה העליונה.
- בעסקה נוספת בחלקה זו מיום 01.02.2019, דירה הממוקמת בקומת הקרקע, בשטח רשום של 48 מ״ר (שטח ארנונה של 68 מ״ר), נמכרה תמורת 800,000 ₪.
- רחוב אחד העם 8 (גו״ח 10036/146 בתחומה 3 בנייני מגורים דומים) הממוקם בסמוך, מהווה בניין בן 5 קומות בו נמכרה דירה בשטח 73 מ״ר רשום (115 מ״ר ארנונה) ביום 16.02.2020, תמורת 1,050,000 ₪. הבניין הוקם בשנת 1980.
- בעסקה נוספת בחלקה זו מיום 04.12.2019, דירה הממוקמת בקומה 5 ואחרונה, בשטח רשום של 94 מ״ר (שטח ארנונה של 121 מ״ר), נמכרה תמורת 1,000,000 ₪.

[8] השמאי משקלל עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, עסקאות למגרשים וקביעות שמאים מכריעים.
[9] השמאי עורך חילוץ שווי מעסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה ותיקה.

- בעסקה נוספת בחלקה זו מיום 05.09.2018, דירה הממוקמת בקומה 5 ואחרונה, בשטח רשום של 98 מ״ר (שטח ארנונה של 110 מ״ר), נמכרה תמורת 1,100,000 ₪.

בניתוח השווי הובא בחשבון שווי בנוי של 9,400 ₪ למ״ר בנוי אקווי׳.

<u>להלן ניתוח שווי למ״ר מבונה</u>:

שווי למ״ר בנוי:	כ- 9,400 ₪ למ״ר
בניכוי מע״מ ויזם מופחת:	כ- 7,800 ₪ למ״ר (20%)
בניכוי עלות בניה:	<u>כ- 4,500 ₪ למ״ר ברוטו במצבו</u>
שווי למ״ר מבונה:	כ- 3,300 ₪ למ״ר

בסביבת הנכס הנדון התקבלו מספר הכרעות ע״י שמאים מכריעים, כדלקמן:

- הכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 15.07.2020 לחלקה הגובל בחלקה הנדונה (גו״ח 10036/442) רחוב אחד העם 13, בה נקבע לתכנית שבנדון מספר 302-0583542, שווי של 3,060 ₪ למ״ר מבונה (בנוסף נקבעה דחיה של 7.5 שנים במקדם 0.65).
- הכרעת השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 06.02.2019 בגו״ח 10036/272) רחוב הרברט סמואל 54-50, נקבע שווי של 3,200 ₪ למ״ר מבונה, למועד הקובע 11.01.2018.
- הכרעת השמאי המכריע אבישי זיו מיום 21.05.2018 בגו״ח 10036/229, רחוב הרברט סמואל 40, נקבע שווי של 3,500 ₪ למ״ר מבונה לדירה קטנה, למועד הקובע 13.12.2016.
- הכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 21.05.2018 בגו״ח 10037/84) רחוב הרברט סמואל 86, נקבע שווי של 2,400 ₪ למ״ר מבונה, למועד הקובע 07.08.2016.

<u>מקדמי התאמה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם התאמה של 0.7 בגין שוליות ודחייה. שמאי המבקש קובע מקדם שוליות של 0.9 לתוספת השטח, מקדם מושע של 0.78 והפחתת עלויות התאמה של 20,000 ₪ בגין בינוי חדש לבינוי ישן.

בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון את המקדמים הבאים:

- מקדם מושע - אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של כ- 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%, המגלם מקדם דחיה של כ- 0.7.
- מקדם שוליות - קיבלתי את מקדם השוליות שקבע שמאי המבקש לשטח מבונה עיקרי נוסף של 0.9. כאמור, שטח מרפסות גג בשטח של עד 50 מ״ר יובאו בחשבון במקדם של 0.25 ואילו שטח המרפסת העולה על 50 מ״ר יובא בחשבון במקדם 0.15.
- עלויות התאמה של בינוי חדש לבינוי קיים - אני סבור כי בינוי חדש על גבי בינוי ישן גורם לעלייה בעלויות הבניה ואינו קשור בהכרח לשווי הקרקע. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בסכום קבוע המבטאת את תוספת העלות הנגרמת מבניית תוספת על מבנה קיים. עלויות

בניה הישירות בהתאם למחירון דקל לחודש יוני 2019 לבניינים בני 3-8 קומות הן 4,730 ₪ למ״ר. בהתייחס לאמור אני סבור כי יש להביא בחשבון עלות התאמה המשקפת תוספת של כ- 25% מעלות בניה ישירה (כ- 1,180 ₪ למ״ר), בגין בינוי חדש על ישן ובהתייחס לשטח תוספת הבניה (17 מ״ר).

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב קודם				
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שוליות	סה״כ במ״ר
שטח חדר שירות על הגג	15	0.75	0.9	10.125
מרפסת גג (עד 50 מ״ר)	50	0.25		12.5
מרפסת גג (מעל 50 מ״ר)	47	0.15		7.05
סה״כ שטח אקווי׳ מצב קודם				29.675
שווי למ״ר מבונה				3,300 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				97,928 ₪
מצב חדש				
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שוליות	סה״כ במ״ר
שטח חדר יציאה גג	38	1	0.9	34.2
מרפסת גג (עד 50 מ״ר)	50	0.25		12.5
מרפסת גג (מעל 50 מ״ר)	24	0.15		3.6
סה״כ שטח אקווי׳ מצב חדש				50.3
שווי למ״ר מבונה				3,300 ₪
שווי מצב חדש, לפני התאמות				165,990 ₪
עלות התאמה (1,180 ₪ למ״ר x 23 מ״ר)				27,140 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				138,850 ₪
סיכום				
השבחה גולמית במ״ר				40,923 ₪
מקדם מושע / דחייה				0.70
ההשבחה				28,646 ₪

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:**

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

12.1 דירת מגורים בת 4 חדרים ומרפסות מקורות, הממוקמת בקומה העליונה של בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, וידועה כתת חלקה 16, חלקה 443 בגוש 10036, רחוב אחד העם 13 א', חדרה.

12.2 מיקום הנכס ומאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.3 רמת הפיתוח הסביבתי.

12.4 התכניות החלות במקרקעין.

12.5 המצב הקנייני של הנכס.

12.6 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב 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 התכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.7 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה 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.

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, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
302-0583542	23.10.2019	₪ 28,646	₪ 14,323

הסכום שלעיל יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

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