תאריך: 28 יוני, 2021
מינוי: 95-2021
מספרנו: מכרעת.354

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר זאב הרטמן	הוועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל
ע"י מר אופיר ליברמן ומר מרדכי הולנדר, שמאי מקרקעין	ע"י ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 17746 חלקה 96
רחוב עולש 1, בן גוריון, נוף הגליל

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי, מיום 6 דצמבר 2020 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 11 מרץ 2021.
עמדת המבקש, מר זאב הרטמן, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אופיר ליברמן ומר מרדכי הולנדר מיום 14 פברואר 2021.

ביום 5 אפריל 2021 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר אופיר ליברמן ומר מורדכי הולנדר מטעם המבקש ובהשתתפות ד"ר בועז ברזילי ומר אלדד קלה מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 212-0775718. מימוש הזכויות הוא בדרך של היתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 24.6.2021.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 12 אוגוסט 2020, מועד תחילת תכנית מס' 212-0775718, 15 יום ממועד פרסומה ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	17746
חלקה:	96
שטח החלקה:	478 מ״ר
מהות הנכס:	מגרש מגורים לבניה צמודת קרקע
כתובת:	רחוב עולש 1, נוף הגליל
זכויות:	חכירה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

נוף הגליל היא עיר בגליל התחתון, הידועה בשמה הקודם ״נצרת עילית״. העיר מצויה בחלק המזרחי והגבוה של רכס הרי נצרת, צפונית ומזרחית לעיר נצרת.

שכונת בן גוריון ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר. גבולות השכונה: מצפון דרך החטיבות ומרכז מסחרי לב העיר, ממזרח ומדרום דרך אריאל שרון וממערב פארק הזיתים ומעברו דרך הציונות (כביש 75). דרומית לשכונת בן גוריון ומזרחית לכביש מס׳ 60, מתוכננת שכונת מגורים חדשה (ארמון הגמון) שתכלול אזור תעסוקה ומסחר.

הסביבה הררית עם טופוגרפיה משתנה. השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 3-4 קומות לצד בניה צמודת קרקע. בשכונה בתי כנסת, גינות ציבוריות, גני ילדים, בית ספר, מרכז מסחרי, מרכז קהילתי, מוסד לביטוח לאומי ועוד.

רחוב עולש מהווה רחוב פנימי ללא מוצא. דרך אריאל שרון מהווה עורק תנועה המקיף את השכונה. תחילתו בדרך החטיבות מצפון וסופו בדרך הציונות (כביש 75) מדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 96 בגוש 17746, בשטח רשום של 478 מ״ר. לחלקה חזית צפונית לרחוב עולש. הצלע הדרומית של החלקה גובלת ברצועת שצ״פ ומעברה דרך אריאל שרון ובהמשך מתחם קאנטרי. צורתה אי רגולרית. פני הקרקע של מרבית שטח החלקה מישוריים. בשוליים הדרומיים של החלקה רצועה מדרונית. החלק הצפוני של החלקה גבוה ממפלס דרך אריאל שרון בכ-8.5 מ׳.

החלקה ריקה ופנויה ומתוכנן עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בחלוקה ל- 2 יחידות דיור.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

תכנית מפורטת מס׳ ג/6076 - בנה ביתך - שכונת בן גוריון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4070 מיום 31.12.1992.

התכנית חלה על שטח של כ-65.7 דונם. מטרת התכנית לייעד שטחים חדשים לשטחי מגורים, לדרכים ולשצ״פ.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א׳ - ״בנה ביתך״ לגביו נקבעו הוראות וזכויות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שיעור בניה- 25% לקומה.
גובה- עד 2 קומות ועד 8 מ׳ ממפלס הקרקע הקובעת.
גגות- יותרו גגות רעפים משופעים בשיפוע של 60% - 40% או גג שטוח. שטח עליית גג מעל גובה של 2.2 מ׳ ייחשב שטח למגורים.
צפיפות- במגרשים מעל 700 מ״ר, תותר חלוקה לבתים דו משפחתיים.
פרגולות וגגונים- יותרו במסגרת תכנית היתר בניה.
חניה- בשטח של עד 30 מ״ר ליח״ד, בהתאם לתקן משרד התחבורה ובתחום המגרש.
קווי בניין- קדמי 5 מ׳, אחורי 3 מ׳, צדדי 3 מ׳ או 0 מ׳ בבינוי דו משפחתי.
גדרות- עיצוב ומיקום גדרות במסגרת תכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית כוללנית מס׳ 212-0137604

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134 מיום 4.3.2019 ובעיתון מיום 22.3.2019.
מטרות התכנית חיזוק תפקודה של נצרת עילית כעיר מובילה באזור, חיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים, מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים ופיתוח נצרת עילית כיעד תיירותי ייחודי.
התכנית מסווגת את החלקה במתחם מס׳ 3 בייעוד אזור מגורים.

6.2.2 תכנית מס׳ 212-0775718 - שינוי בהוראות וזכויות בניה - שכ׳ בן גוריון עולש

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 9007 מיום 28.7.2020.
התכנית מהווה תכנית נקודתית. מטרת התכנית שינוי בזכויות ובהוראות בניה בחלקה נשוא השומה. התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים א׳ וקבעה זכויות והוראות בניה כדלקמן-
שימושים- בתי מגורים וחניה לרכב פרטי.
שיעור בניה-

מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
41%	6%	52%	7%

תכסית- 45%.
צפיפות- 2 יח״ד.
גובה מבנה- 2 קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ועד 7 מ׳ מעל הכניסה הקובעת.
קווי בניין- קדמי ואחורי כמסומן בתשריט, צדדי 3 מ׳.
ניוד זכויות- תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
חניה- בשטח 50 מ״ר בתחום קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט. שטח החניה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

נספח בינוי- התכנית כוללת נספח בינוי מנחה.

6.2.3 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע הכולל שתי יחידות דיור. להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר				מרפסת במ"ר	שטח מרוצף במ"ר
	דירה א'	דירה ב'	סה"כ	ממ"ד	חניה	בליטות	אחסנה		
-4.59, -6.12	34.14	71.87	106.01	11.90					
-1.53, -3.06	71.39	88.15	159.54	11.90		2.62		6.16	
+1.53, 0.00	87.99	61.77	149.76		24.30	2.62	4.40	6.16	8.66
+3.06	29.32		29.32				4.30		8.66
סה"כ	222.84	221.79	444.63	23.80	24.30	5.24	8.70	12.32	17.32

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה בגובה קיר תומך 6.3 מ' במקום 3 מ' המותר בתב"ע.

ב. הקלה בגובה גדרות 2 מ' במקום 1.5 מ' המותר.

ועדת המשנה דנה בבקשה בישיבה מס' 2020011 מתאריך 19.10.2020 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין נצרת, מיום 7 ינואר 2021, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 96 בגוש 17746, בשטח של 478 מ"ר.

החלקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

רשומה חכירה ראשית מהוונת עד ליום 23.6.2116 לטובת הרטמן זאב, בשלמות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
[1]212-0775718	[2]12.8.2020	₪ 663,728	לא חלה השבחה

[1] בשומות הצדדים התכנית המשביחה 212-0137604. בהתייחסותם לשאלת הבהרה ציינו כי מדובר בטעות סופר.

[2] בשומת המשיבה 28.7.2020 בשומת המבקש 21.3.2019.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי (50%)	251	1	251
חצר	377	0.25	94
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי			345
שווי מ"ר מבונה בבינוי חד משפחתי			₪ 6,500
שווי מצב חדש			₪ 2,243,313

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	251	1	251
	202	0.85	172
חניה	24	0.35	9
חצר	263	0.25	66
סה"כ שטח אקוויוולנטי			497
שווי מ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי			₪ 5,850
שווי מצב חדש			₪ 2,907,041

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 2,907,041
שווי מצב קודם	₪ 2,243,313
השבחה במועד הקובע	₪ **663,728**

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי קומת קרקע	160.00	1	160.00
עיקרי קומה א'	79.00	0.9	71.10
חניה מקורה	30.00	0.35	10.50
חצר	288.00	0.25	72.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי			313.60

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי קומת קרקע	149.76	1	149.80
עיקרי קומה א'	29.32	0.9	26.40
שירות עילי	7.02	0.5	3.51
עיקרי מפלס תחתון	159.54	0.6	95.72
שירות מפלס תחתון	2.62	0.4	1.05
עיקרי מרתף	106.01	0.6	63.61
חניה מקורה	24.00	0.35	8.40
חצר	118.74	0.25	297.00

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מקדם פגיעה בפרטיות	0.90
סה״כ שטח אקוויוולנטי	340.31

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	26.71 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000
עלות הקמת קירות תומכים	(₪ 120,000)
ירידת ערך במועד הקובע	**(₪ 13,164)**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 שטח בניה ומקדמי שווי

עמדת המבקש

בשומת המבקש הובא בחשבון כי במצב הקודם השטח העיקרי הוא 239 מ״ר, שטח החניה הוא 30 מ״ר ושטח החצר הוא 288 מ״ר. במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי 444.63 מ״ר, שטח שירות 9.64 מ״ר, שטח חניה 24 מ״ר ושטח חצר 118.74 מ״ר.

שמאי המבקש אינם חולקים על מקדמי השווי שיוחסו בשומת המשיבה לקומת הקרקע, לחניה ולחצר. יחד עם זאת, הם סבורים כי מקדם השווי הראוי לשטח עיקרי בקומה א׳ הוא 0.9 ומקדם השווי הראוי לשטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הוא 0.6. כן סבורים כי מקדם השווי לשטח שירות עילי ומתחת למפלס הכניסה הוא 0.4.

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון כי שווי שטח תת קרקעי נמוך משווי שטח עילי. זאת בהתחשב בכך שעלות הקמת מרתף יקרה יותר והפונקציונליות של שטח תת קרקעי נחותה יותר, זאת בין היתר בגלל מגבלות אוורור ותאורה. השמאים הפנו לשומה מכרעת בגו״ח 8141/69 ולשומות מכרעות שנערכו לנכסים בתל אביב בהן נקבע מקדם שווי 0.6 לשטחי מרתף, בדומה לקביעתם.

שמאי המבקש קבעו כי מקדם ההפחתה בגין הגדלת הצפיפות מיחידה אחת לשתי יחידות הוא 0.9, בדומה לנקבע בשומת המשיבה. המקדם משקף פגיעה בפרטיות לאור צורתו של המגרש ושטחו. בשומה מכרעת בגו״ח 8141/69 נקבע מקדם דומה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב הקודם השטח העיקרי הוא 251 מ״ר ושטח החצר הוא 377 מ״ר. במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי 453 מ״ר, שטח חניה 24 מ״ר ושטח חצר 263 מ״ר.

שמאי המשיבה קבע כי מקדם השווי הראוי לשטח עיקרי עד 251 מ״ר הוא 1 ומקדם השווי הראוי לשטח עיקרי מעל 251 מ״ר הוא 0.85. כן קבע כי מקדם השווי לחניה הוא 0.35 ולחצר 0.25.

שמאי המשיבה חולק על מקדמי השווי שקבעו שמאי המבקש לשטחים מתחת למפלס הכניסה. לטענתו במבנה הבנוי על חלקה מדרונית, שווי זהה בכל המפלסים שכן כל המפלסים נהנים מפרטיות, מחצר צמודה ומנוף פתוח. כמו כן, עסקאות ההשוואה מגלמות חלקות מדרוניות המאפיינות את נוף הגליל.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה בבינוי חד משפחתי במצב הקודם הוא 6,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה בבינוי דו משפחתי במצב החדש הוא 5,850 ₪. קרי ייחס מקדם הפחתה של 0.9 בגין הגדלת הצפיפות.

הכרעה

תכנית מס׳ ג/6076 הקנתה זכויות בניה בשיעור 50% (25% לקומה) ובנוסף חניה בשטח 30 מ״ר, זאת ליח״ד אחת. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לשטח הבניה העיקרי הוא 1 בשני המפלסים. קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס למקדמי השווי לחצר ולחניה, 0.25 ו-0.35 בהתאמה, בהיותם ראויים.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לבינוי חד משפחתי ביחס לבינוי דו משפחתי הוא 1.1.

תכנית מס׳ 212-0775718 הגדילה את זכויות הבניה המוקנות של השטח העיקרי ל-93% והגדילה את צפיפות הבניה לשתי יח״ד. אקדים ואומר כי תוצאת שומת המבקש לפיה התכנית האמורה המהווה תכנית נקודתית אותה יזם המבקש אינה משביחה ואף גורמת לירידת ערך אינה סבירה.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לשטח העיקרי המבוקש מעל מפלס הכניסה הוא 1 וכי מקדם השווי הראוי לשטח אשר מתחת למפלס הכניסה, בהתחשב בעלויות העודפות הנובעות ממאפייני המגרש הוא 0.85. כמפורט בסעיף 9.3 להלן מדובר בחדרים מוארים, מאווררים ועם יציאה לחצר בחלק מהמפלסים. לטעמי מקדם השווי הראוי למחסן הוא 0.8 בהיותו חלק אינטגרלי בבית המגורים.

9.2 ערכי שווי

טיעוני המבקש

שמאי המבקש קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,000 ₪. זאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. בשומה שנערכה ע״י רמ״י במסגרת מכרז צפ/1/2018 מיום 24.6.2018, הוערכה החלקה נשוא השומה בסך 1,234,350 ₪ כולל פיתוח ומע״מ. אומדן השווי מבטא סך של 3,900 ₪ למ״ר מבונה.

ב. בשומה מכרעת ברחוב הסתוונית 14, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 4,000 ₪ למועד 31.3.2019.

לטענת שמאי המבקש אין מקום לערוך התאמה לזמן. ההתאמה לזמן מתקזזת עם מאפייני החלקה. זאת בהתחשב במיקום החלקה הסמוכה לדרך ראשית, צורתה האי רגולרית המגבילה את ניצול התכסית, מידותיה ומגבלות קווי הבניין.

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה התבסס על שומה מכרעת שנערכה למועד קובע בשנת 2015. כמו כן העסקאות שהוצגו בשומתו הן ללא פירוט גיל המבנה וללא פירוט ביחס לרווח היזמי שנלקח בחשבון בתחשיב החילוץ. ביחס לנתון ההשוואה ברחוב איריס 9 הניח שמאי המשיבה כי המבנה מיועד להריסה ללא ביסוס להנחה זו. מבדיקתם נראה כי קיים מבנה התורם לשווי. כן ניתוח עסקה זו משקף שווי מ״ר מבונה בסך של 7,530 ₪, ערך שאינו תואם לסביבה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקש בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון המאפיינים הפיזיים של החלקה. החלקה ממוקמת בסמוך לכביש ראשי המהווה מטרד, צורתה האי רגולרית משפיעה על פונקציונליות התכנון ומייקרת את עלות הבניה. השמאים סבורים כי בשל מאפיינים אלו, יש לקבוע מקדם הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במצב הקודם בבינוי חד משפחתי הוא 6,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה במצב החדש בבינוי דו משפחתי הוא 5,850 ₪. זאת בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן-

נתוני השוואה משכונת הר יונה-

א. בשומה מכרעת בגו״ח 17748/67 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 5,700 ₪ ליום 17.7.2015 לפני הפחתות לבינוי חדש על קיים ולמועד הקובע. בשומה המכרעת הוצג ניתוח עסקאות מכר כמפורט להלן-

תאריך	כתובת	שטח מגרש במ״ר	מחיר	מחיר מיוחס לקרקע	שטח במ״ר אקו׳[3]	שווי מ״ר מבונה
4.7.2016	מורן 58	238	1,300,000 ₪[4]	998,400 ₪	208	4,800 ₪
20.4.2016	מורן 38	290	1,815,000 ₪	1,202,461 ₪	221	5,441 ₪
20.6.2016	מורן 14	320	1,920,000 ₪	1,339,728 ₪	228	5,876 ₪

ב. בשומות מכרעות בגו״ח 17749/52, אשר נערכו על ידי, נקבע כי שווי מ״ר מבונה הוא 3,500 ₪ למועד 18.7.2015. השווי מגלם עלויות התאמה בגין בינוי חדש על קיים.

ג. ניתוח עסקאות מכר למגרשים כמפורט להלן-

תאריך	גו״ח	שטח בנוי במ״ר	מחיר	מחיר מיוחס לקרקע
14.9.2020	17749/41	174	1,550,000 ₪	941,000 ₪
4.9.2020	17749/22	65	1,625,000 ₪	1,397,500 ₪
1.9.2020	17749/12	0	1,980,000 ₪	1,980,000 ₪
4.6.2020	17749/41	167	2,500,000 ₪	1,915,500 ₪
24.2.2020	17749/41	108	1,720,000 ₪	1,342,000 ₪
18.6.2019	17749/52	108	1,500,000 ₪	1,122,000 ₪
14.6.2019	17749/41	265	2,000,000 ₪	1,072,500 ₪
4.5.2019	17749/12	60	1,500,000 ₪	1,290,000 ₪
4.5.2019	17749/12	60	1,500,000 ₪	1,290,000 ₪
12.12.2018	17749/16	62	1,620,000 ₪	1,403,000 ₪
2.5.2018	17749/31	130	2,260,000 ₪	1,805,000 ₪
ממוצע				1,414,409 ₪
שטח אקוויוולנטי[5]				224.15 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה				6,310 ₪

[3] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עיקרי 1, שירות 0.35, חצר 0.25.

[4] היטל השבחה יחול על הקונה. בהתאם לשומה מכרעת בנכס היטל ההשבחה נקבע בסך של כ- 51,000 ₪.

[5] הובא בחשבון כי שטח כל המגרשים 280 מ״ר. כן הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי 1, ממ״ד 0.9, שירות 0.45, חצר 0.25.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

נתוני השוואה מהשכונה הצפונית-

תאריך	כתובת	שטח מגרש במ"ר	מחיר	מחיר מיוחס לקרקע	שטח במ"ר אקו'[6]	שווי מ"ר מבונה
22.2.2020	איריס 9[7]	177.5	2,131,000 ₪	2,131,000 ₪	283	7,530 ₪
9.8.2019	נוף תבור 87	526	3,650,000 ₪	2,200,000 ₪	339	6,489 ₪

נתוני השוואה המהווים עסקאות מכר למבני מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה בשכונת בן גוריון כמפורט להלן-

תאריך	כתובת	שטח בנוי במ"ר	מחיר	רמת תחזוקה	מחיר מיוחס לקרקע
14.5.2019	סביון 31	194	3,700,000 ₪	טובה	2,439,000 ₪
2.4.2019	הדר 10	153	2,300,000 ₪	תואם לגילו	1,688,000 ₪
18.7.2018	הדר 10	180	2,400,000 ₪	תואם לגילו	1,680,000 ₪
31.5.2018	עירית 23	161	2,200,000 ₪	תואם לגילו	1,556,000 ₪
ממוצע להוציא עסקה ברחוב סביון 31					1,641,333 ₪
מחיר מתואם למיקום					1,887,533 ₪

בהתייחס לטענת שמאי המבקש, ביחס להעדר פירוט, טען שמאי המשיבה כי בתגובתו הוצגו עסקאות מכר משכונת בן גוריון הכוללים פירוט של השטח הבנוי ומצבם הפיזי של המחוברים. בעסקה ברחוב סביון 31 מיום 14.5.2019 הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך של 6,500 ₪ למ"ר, היות ורמת התחזוקה בנכס טובה. ביתר העסקאות הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך של 4,000 ₪. מדובר במבנים ישנים ולא מתוחזקים שלהבנתו לא תורמים לשווי כלל. בשימוש בגישת החילוץ קיימת עדיפות לחילוץ ממבנים חדשים, לפיכך לטענתו לא התבסס על נתון השוואה אחד אלא על מספר רב של נתונים תוך חישוב ממוצע משוקלל.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים וכן נתוני עסקאות נוספות משכונת בן גוריון בה ממוקם הנכס נשוא השומה. בהינתן די נתונים בשכונה זו העדפתי להסתמך על עסקאות לנכסים בה. כמפורט להלן-

תאריך	כתובת	גו"ח	סוג	שנת בנייה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח במ"ר אקו'	תמורה בש"ח
14.5.2019	סביון 31	17746/57	חד משפחתי	1991	509	194	353	3,700,000
2.4.2019	הדר 10	17746/126	דו משפחתי	1985	347	153	242	2,300,000
18.7.2018	הדר 10	17746/126	דו משפחתי	1985	347	180	242	2,400,000
15.3.2019	השושנים 34	17746/10	טורי 6 יח"ד	1970	164	197	254	2,100,000
17.1.2018	סביון 20	17746/2	טורי 16 יח"ד	1982	235	197	262	2,070,000

[6] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עיקרי 1, שירות 0.4, חצר 0.25.
[7] לטענת שמאי המשיבה מדובר בקוטג' טורי פינתי ללא תרומת מחוברים לשווי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תחשיב-

שטח אקוויוולנטי ממוצע[8]	270 מ״ר אקו׳
תמורה ממוצעת מתואמת לבינוי דו משפחתי[9]	₪ 2,540,000
תמורה ממוצעת מיוחסת לקרקע[10]	₪ 1,490,000
שווי מ״ר מבונה ממוצע	₪ 5,500
הפחתה למאפייני החלקה במקדם 0.9	₪ 5,000

לאור האמור אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון הוא 5,000 ₪. יצוין כי כבקרה בחנתי נתוני עסקה ותיקה שנערכה ביום 22.3.2016, בנכס סמוך, בבינוי חד משפחתי, הממוקם מצדו הצפוני של רחוב עולש (גו״ח 17746/92). בהתחשב בהתאמת זמן בשיעור של 10% מתקבל ערך דומה.

9.3 עלויות חציבה והקמת קיר תמך

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש, באומדן השווי במצב החדש בו מתוכננות שתי יחידות דיור יש להביא בחשבון עלות עודפת הנובעת מהתייקרות עלות חציבה והקמת קיר תמך מבטון מזוין הנדרש על מנת לתמוך במבנה בתת הקרקע בהתחשב בתנאי הטופוגרפיה של החלקה. השמאים העריכו את העלות העודפת בסך של 120,000 ₪. השמאים הציגו מסמך שנערך ע״י המהנדס מחמוד עואד מטעם המבקש לפיו תנאי הטופוגרפיה של המגרש אפשרו מימוש הזכויות בשתי חלופות. האחת בינוי במפלס הקיים והקמת קיר תמך בגובה 9 מ׳ ובאורך 33 מ׳, בעלות 407,000 ₪[11]. השנייה, המבוקשת, מיתון הפרש הגבהים ע״י דירוג הבניין בכמה מפלסים. במקרה זה נדרשות עבודות חציבה והקמת קירות תומכים בגבהים שונים בגבולות המגרש. בהתאם למסמך האמור הקמת שתי יחידות דיור מייקרת את הבניה בסך של 210,000 ₪[12] מאשר הקמת יחידת דיור אחת.

בתחשיבם הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של 120,000 ₪ וזאת מטעמי זהירות ובהנחה כי בהקמת יחידת דיור אחת היו נדרשות עבודות חציבה ותמיכה מסוימות.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלות עודפת לחציבה ולהקמת קיר תמך. עלות זו קיימת ב- 2 מצבי התכנון ומתקזזת. זאת ועוד, העלות הנטענת אינה מחויבת עפ״י הוראות התכנית וספק אם יש להביאה בחשבון.

בהתייחס למסמך שנערך ע״י המהנדס, העלות הנטענת מגולמת בפער בערכי השווי שהביאו בחשבון ביחס לשני מצבי התכנון, בינוי חד משפחתי לעומת בינוי דו משפחתי. הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתה.

[8] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עיקרי 1, מחסן 0.5, חניה 0.35 וחצר 0.25.
[9] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: דו משפחתי 1, חד משפחתי 0.9, טורי 6 יח״ד 1.1, טורי 16 יח״ד 1.15.
[10] בהפחתת תרומת מחוברים ומרכיב יזמות שחוק בסך ממוצע של 5,700 ₪ למ״ר.
[11] לפי 1,500 ₪ למ״ק.
[12] אומדן עלות עבודת חציבה בסך של 80,000 ₪ ואומדן עלות הקמת קירות תומכים בסך של 130,000 ₪. הערכים הוצגו ללא פירוט התחשיב.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

שמאי המבקש קבעו כי מקדם השווי הראוי לשטח העיקרי מתחת למפלס הכניסה הוא 0.6. כן קבעו הפחתה בסך 120,000 ₪ בגין עלות החציבה ועלות הקמת קיר התמך. אני סבורה כי מדובר בכפל הפחתה. בחירת המבקש לממש את זכויות הבניה בבינוי מדורג תוך שימוש בחציבה וקירות תמך בגבהים משתנים מהווה בחירה סובייקטיבית אשר משפרת את הפונקציונליות של שטח הבניה, תוך יצירת חדרים מוארים, מאווררים ועם יציאה לחצר בחלק מהמפלסים. מקדם השווי אשר קבעתי בסעיף 9.1 לשטח זה מגלם את העלויות העודפות הנובעות מהבינוי המבוקש.

יצוין כי הסביבה הררית ומאופיינת בטופוגרפיה משתנה. אני סבורה כי בהתחשב במאפייני המגרש הקמת קיר תמך הייתה נדרשת גם במצב הקודם בבינוי של יח״ד אחת, זאת לצורך ייצוב הקרקע ומניעת גלישתה לכיוון דרום. לאורך דרך אריאל שרון קיימים קירות תמך. הבינוי המבוקש מצריך אמנם תמיכת קרקע גם לכיוונים מזרח ומערב אך מאפשר הקמת קיר תמך דרומי נמוך מגובה של כ-8 מ׳ אשר היה נדרש במצב הקודם.

10. תחשיב ההשבחה

מצב קודם-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי	239	1	239
חניה	30	0.35	10.5
חצר	329	0.25	82.1
מקדם לבינוי חד משפחתי			1.1
סה״כ מ״ר אקוויוולנטי מצב קודם			364.76

מצב חדש-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	179.08	1.00	179.08
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	265.55	0.85	225.72
אחסנה	8.7	0.80	6.96
חניה	24	0.35	8.40
חצר בכל המפלסים	280	0.25	70.00
סה״כ מ״ר אקוויוולנטי מצב החדש			490.06

סיכום-

תוספת מ״ר אקו׳	125.40 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**627,000** ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
212-0775718	12.8.2020	₪ 627,000	₪ 313,500

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com