אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, B.Sc. במדעי המחשב

תאריך עברי : י״א שבט תשפ״ב
תאריך לועזי : 13 ינואר 2022
מספר מינוי : 2890-2021

לכבוד,

המבקש:
מר מרדכי דרויש
באמצעות מר דוד שטרית, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב אילת
באמצעות גב׳ נועה לביא, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 69 בגוש 40082, רחוב משעול אגוז 6, אילת

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע, לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב׳ נועה לביא, שמאית מקרקעין, מיום 29.10.2020.
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר דוד שטרית, שמאי מקרקעין, מיום 21.01.2021.
- בתאריך 15.02.2021 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 16.02.2021 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

02.03.2019, 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף של תב"ע מס' **602-0365718**.[2]

23.06.2020, יום אישור בקשה להיתר מס' 20190339, בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה אילת[3].

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 07.01.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, במהלכו נערך גם סיור בחלקו הפנימי של בית המגורים.
הביקור נערך בנוכחות מר מרדכי דרויש (בעל הזכויות בנכס), וללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	:	רחוב משעול אגוז 6, שכונת שחמון (רובע 4), אילת.
גוש	:	40082
חלקה	:	69
שטח החלקה	:	600 מ"ר (רשום).
מגרש	:	268 לפי תכנית 2/במ/151.
מושא השומה	:	מגרש על גביו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום ותכניות היתרי בנייה הקשורים בנכס הנדון.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 פורסמה למתן תוקף בעיתונות בתאריך 15.02.2019.

3 ישיבה 2020007 מיום 23.06.2020, בה אושרה ההקלה המפורטת בתכנית הבקשה להיתר בניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההחלטה מהווה בית צמוד קרקע הממוקם ברחוב משעול אגוז 6, שכונת שחמון (רובע 4), אילת.
העיר אילת היא הדרומית ביותר במדינת ישראל והיא שוכנת לחופי ים סוף. העיר מונה כ – 50,000 תושבים ומהווה עיר נמל תיירות ונופש קלאסית, הכוללת מספר רב של בתי מלון בדרגות שונות.

שכונת שחמון, ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר אילת והיא נחלקת למספר רובעים, וגבולותיה הנם כדלקמן : ממערב רחוב דרך הרים, מדרום רחוב נחל גרוף, מצפון דרך הגיא וממזרח שדרות חטיבת הנגב.

רובע 4, בו מצוי הנכס הנדון, ממוקם בחלק הצפון מזרחי של השכונה, בסמיכות יחסית לחוף הים. גבולותיו מתפרשים על השטח שבין רחוב דרך הגיא מצפון, רובע 2 ומעברו קו החוף ממזרח, רובעים 5 ו-6 מדרום ורובע 7 ממערב.

רחוב משעול אגוז הנו רחוב שקט יחסית ללא מוצא, המסתעף מרחוב דובדבן. הרחוב מרוצף אבנים משתלבות (רחוב "הולנדי") וממוקם בחלק הצפון מזרחי של רובע 4. סביבת הנכס מתאפיינת במבנים צמודי קרקע ותיקה לצד חדשה (ו/או מבנים ותיקים שעברו שיפוץ יסודי). באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 69 בגוש 40082, הנו 600 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן, בעלת טופוגרפיה נוחה יחסית. חזית החלקה, לכיוון רחוב משעול האגוז, ברוחב של כ – 20 מ', ועומקה הממוצע כ – 30 מ'.
ע"ג החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע הכולל 2 קומות וקומת גלריה, בחיפוי רעפי חרס.

<u>גבולות החלקה</u>:

- צפון - חזית החלקה, לכיוון רחוב משעול אגוז.
- מערב - חלקה 70, ע"ג בנוי בית מגורים צמוד קרקע.
- מזרח - חלקה 68, ע"ג בנוי בית מגורים צמוד קרקע.
- דרום - חלקות 72, 73 , ע"ג בנוי בתי מגורים צמודי קרקע.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>:

<u>כללי</u> : הנכס מושא השומה מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, הבנוי 2 קומות, וקומת גלריה אשר היתרים לבנייתו ניתנו במהלך שנות ה – 90 ושנות ה – 2000 (האחרון שבהם לפני ההיתר הנדון בעניינו ניתן בשנת 2005). שטחו הבנוי של בית המגורים (עפ"י בקשה להיתר בקשה להיתר מס' 20190339, הנדונה בעניינו ומהווה הסדרת מצב קיים), הנו כ – 319 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות + בריכת שחייה בשטח של כ – 50 מ"ר (לעניין הבינוי הקיים ראו פרוט והרחבה בפרק "תכנון ורישוי בנייה" להלן). המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית, קירותיו בטון/בלוק, חיפוי חיצוני טיח, גג המבנה מחופה רעפי חרס.
<u>פיתוח חוץ – החצר</u> : רמת הפיתוח של החצר טובה וכוללת, בין היתר, חיפוי קרמיקה/גרניט ע"ג שטח נרחב מהחצר, בריכת שחיה בשטח של כ – 50 מ"ר, מצללות, ערוגות הכוללות מס' עצי נוי, תיחום שטח הקרקע באמצעות גדרות אבן/בטון /עץ. הגישה לנכס שבנדון (רגלית ומוטורית), מתבצעת מצדה הצפוני של החלקה (חזית רחוב האגוז), באמצעות שער להולכי רגל ושער רחב לכניסת כלי רכב.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>:

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29.09.2021, המתנהל בלשכת רישום באר שבע, התבררו העובדות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	בעלויות	החלק בנכס	הערות
40082	69	600	דרויש מרדכי מיום 10.11.2013	בשלמות	קיימת משכנתא מיום 07.06.2020. רשומה הערה מיום 10.11.2013 בדבר העברה לזרים. קיים צו הריסה מיום 06.12.2016 לטובת עיריית אילת. תיק בימ"ש השלום אילת. קיימת הערה לפי צו בימ"ש ס' 130 מיום 06.07.2021 לטובת בית משפט מחוזי באר שבע. תיק בימ"ש מחוזי ב"ש.

6.2 <u>בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- לא הוצג בפני הסכם רכישה של הנכס הנדון.
- מהאמור עולה כי הבעלות בנכס נרשמה ע"ש המבקש בתאריך 10.11.2013, בעקבות פעולה של מכר ללא תמורה.
- כפי שיפורט בפרק התכנון ורישו הבנייה להלן, במהלך שנות ה – 90 ושנות ה – 2000 ניתנו לנכס הנדון מס' היתרי בנייה (האחרון שבהם לפני ההיתר הנדון בעניינו ניתן בשנת 2005), המהווים את המצב הקודם בעניינו. היתרי הבנייה בחלקם ע"ש בנימין דרויש (אחיו של המבקש בעניינו), ובחלקם ע"ש מוטי דרויש (המבקש בעניינו).
- הצדדים מסכימים כי במצב החדש חלה תכנית 602-0365718 בלבד, מכאן שההשבחה, ככל וקיימת, נובעת מאישורה של התכנית והמימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20190339.
- לאור האמור (וכפי שמוסכם על הצדדים) בחינת החבות בהיטל השבחה נערכה בהתאם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. תכנון ורישוי בנייה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פרוט רלוונטי):

מס' תכנית/ היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומת המשיבה	שומה אחרת
"מצב הקודם"					
151/במ/2	30.10.1994	4257	רובע 4 - שחמון	✓	✓
8204	30.07.1997		היתר בניה להקמת הנכס שבנדון	✓	✓
119/04	16.01.2005		היתר לשינוי תזיתות ובריכה	✓	✓
"מצב החדש"					
602-0365718	30.01.2019	8095	תכנית נקודתית, תוספת זכויות בניה לשטח העיקרי	✓	✓
בקשה להיתר בניה מס' 20190339	[4]23.06.2020		בקשה להיתר בנייה - הסדרת מצב קיים.	✓	✓

7.2 תכניות חלות במצב הקודם[5]:

תכנית 151/במ/2 [פורסמה למתן תוקף בי.פ 4257 מיום **30/10/1994**]

רובע 4 - שחמון

בין מטרות והוראות התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

הנכס שבנדון מצוי בתחום אזור מגורים א' מגרש מס' **268** בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' יח"ד למגרש	שטחי בנייה (במ"ר)			סה"כ שטחי בניה במ"ר	מס' קומות מרבי	קווי בניין (מטר)		
		עיקרי	שירות	חניה מקורה			קדמי	אחורי	צידי
540	1	200	30	30	260	2	5	5	4

הערות והנחיות כלליות:

- לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים למעט סככה למקום חנייה שתבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות, בשטח של כ – 15 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. במידה ותיבנה חניה מקורה בתחום הבנין, היא תהיה לשתי מכוניות בשטח כולל של לא יותר מ – 30 מ"ר[6].
- לכל יח"ד, תהיה מרפסת שירות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל מכלולים כגון: מתקן עיבוי למזגנים, מכונת כביסה, כיור שירות וכו'.

4 יום אישור הוועדה בישיבה מס' 2020007.

5 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.

6 למיטב בדיקתי, לא נמצאה הוראה מפורשת לעניין גובה מותר לחניה מקורה, וכן לא ברור האם ההנחיה שניתנה בקשר לגובה מותר לסככת החניה, חלה גם לעניין החניה המקורה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.3 <u>רישוי בנייה במצב הקודם (פרוט רלוונטי)</u>:

- ביום 30.07.1997[7] ניתן היתר בנייה מס׳ 8204 לבניית בית מגורים בשטח עיקרי של 200 מ״ר בשתי קומות + 60 מ״ר שירות + 20.92 מ״ר שטח בריכה + 20.1 מ״ר מרפסות + 119.28 מ״ר פרגולות.
- ביום 16.01.2005 ניתן היתר בנייה מס׳ 119/04 לשינויים בחזיתות המבנה ובבריכת השחייה.
- <u>להלן התפלגות שטחי הבנייה כפי שעולה מתכנית היתר בניה 119/04</u> :

קומה	שטח במ"ר	הערות
קומת קרקע/כניסה	93.3 מ"ר עיקרי 56.69 מ"ר שירות <u>משטחים לא מקורים</u> בריכת שחיה 47.4 מ"ר ג'קוזי – 3.32 מ"ר חדר מכונות – 6.79 מ"ר פרגולות קיימות – 88.91 מ"ר.	שטח שירות עפ"י היתר הבניה למטרת : ממ"ד + אחסנה + חניה מקורה.
קומת א'	106.7 מ"ר עיקרי 3.31 מ"ר שירות <u>משטחים לא מקורים</u> פרגולות קיימות – 30.37 מ"ר. מרפסות קיימות 20.1 מ"ר.	שטח שירות עפ"י היתר הבניה – למטרת אחסנה
סה"כ	▪ **200 מ"ר עיקרי** ▪ **60 מ"ר שירות** ▪ **47.4 מ"ר בריכה** ▪ **119.28 מ"ר פרגולות + 20.1 מ"ר מרפסות לא מקורות.** ▪ **10.11 מ"ר ג'קוזי + חדר מכונות**	

7.4 <u>תכניות חלות במצב חדש</u> :

<u>תכנית 602-0495465</u> **<u>[פורסמה למתן תוקף בי.פ 8095 מיום **30/01/2019**]</u>**

מגרש 268 – שחמון רובע 4 – תכנית נקודתית לנכס שבנדון

בין מטרות והוראות התכנית, תוספת זכויות בניה לשטח העיקרי, שינוי קו בניין נקודתי למצללות, פתרון חנייה בתחום המגרש.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

תא שטח	מס' יח"ד למגרש	שטחי בנייה (במ"ר)			סה"כ שטחי בניה במ"ר	מס' קומות מירבי	קווי בניין (מטר)		
		עיקרי	שירות למעט חניה	חניה מקורה			קדמי	אחורי	צידי
268	1	323.45	30	30	383.45	2	5	5	4

<u>הוראות נוספות לעניין קווי בניין</u>:

קו בניין צידי ימני - 1.8 מ׳ קו בניין למצללה, ו - 1.4 מ׳ קו בניין לבריכה כפי שמסומן בתשריט.

קו בניין אחורי - כפי שמאושר בתכנית מס׳ 2/במ/151, ו - 1.1 מ׳ קו בניין לבריכה כפי שמסומן בתשריט.

7 אותר מידע אודות היתר קודם שמספרו 7123, בהתייחס למידע העולה מהיתרי הבנייה המאוחרים יותר, לא מצאתי לנכון להרחיב אודות היתר זה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.5 <u>רישוי בנייה במצב החדש</u>:

א. הוגשה בקשה להיתר מס׳ 20190339, להקלה בתכסית, (מותר 150 מ״ר מוצע 181.67 מ״ר). בניית תוספת בקומת הקרקע וקומה א׳ בשטח עיקרי של 122.68 מ״ר, תוספת מרפסות בגג בשטח של 40.7 מ״ר.

ב. בישיבתה מס׳ 202007 מיום 23.06.2020, אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה את הבקשה בתנאים.

ג. <u>להלן התפלגות שטחי בנייה רלוונטיים לנכס הנדון כפי שעולה מתכנית היתר הבניה</u>[8]:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע
קומת קרקע/כניסה	93.3 מ"ר עיקרי 26.69 מ"ר שירות <u>משטחים לא מקורים</u> בריכת שחיה 47.4 מ"ר	31.68 מ"ר "בהיתר מצללה" 30 מ"ר "בהיתר חניה שירות" **סה"כ 61.68 מ"ר עיקרי.**
קומה א'	103.39 מ"ר עיקרי 3.31 מ"ר שירות <u>משטחים לא מקורים</u> מצללה 18.5 מ"ר	31.68 מ"ר 20.1 מ"ר "בהיתר שטח מרוצף" **סה"כ 51.78 מ"ר עיקרי.**
קומת גלריה		**9.22 מ"ר עיקרי** <u>משטחים לא מקורים / מרפסת גג</u> **40.7 מ"ר**
סיכום שטחי בנייה	▪ **319.37 מ"ר עיקרי** ▪ **30 מ"ר שירות** ▪ **47.4 מ"ר בריכה** ▪ **40.7 שטח מרוצף + 18.5 מ"ר מצללה.**	

ד. היתר הבניה כולל בקשה להקלה בתכסית הבנייה, משטח של 150 מ״ר (המותר לפי הוראות תכנית 2/במ/151), לשטח של 181.67 מ״ר (המבוקש בהיתר הבנייה הנדון בעניינו).

8 מטרתו העיקרית של היתר הבנייה הנה הכשרת בניה קיימת שלא עפ״י היתר הבנייה הקיים. לבדוק אם המשפט נכון

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[9]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

		שמאי המבקש		שמאית המשיבה	
גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תכנית 602-0365718	02.03.2019	₪ 77,000	₪ 38,500	₪ 332,500	₪ 166,250
הקלה	23.06.2020	₪ 0	₪ 0	₪ 18,900	₪ 9,450

- במסגרת תגובתה לשומה האחרת הציגה שמאית המשיבה תחשיב חליפי הכולל התייחסות לשטחי הפרגולות והחלל העובר, וכן חלוקה להשבחה הנוצרת במימוש מלא ובמימוש החלקי המבוקש בהיתר הבנייה הנדון בעניינו.
- להלן המסקנות כפי העולות מהתחשיב החליפי שהועבר:
  - השבחה הנוצרת במימוש מלא – סך של 294,800 ₪.
  - השבחה הנוצרת במימוש החלקי המבוקש בהיתר הבנייה הנדון בעניינו – סך של 241,658 ₪.
- התחשיב כאמור, נערך לחילופי חילופין, ורק למקרה בו יוכרע כי יש להתחשב בשטח הפרגולות בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

8.2 שווי בסיס למ"ר מבונה:

8.2.1. עמדת שמאית המשיבה:

א. שווי מ"ר מבונה אקווי' נבחן בשומת המשיבה בשתי גישות:

(1) הראשונה, בגישת החילוץ, לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 4,990 ₪[10].

(2) השנייה, גישת ההשוואה הישירה, לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 3,980 ₪, זאת על בסיס מסד נתונים נרחב של עסקות מכר של מגרשים ריקים, שנערכו בשכונת שחמון ברובע 6 הסמוך, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ברובע 4 (תוספת של כ – 5% בגין מיקום).

ב. לטענתה, על הצד הזהיר, קבעה שמאית המשיבה את שווי הבסיס לבחינת ההשבחה, לפי המסקנה המתקבלת מגישת ההשוואה, בסך של כ – 3,980 ₪.

ג. השווי כאמור, הובא בחשבון לשני המועדים הקובעים הרלוונטיים לענייננו.

8.2.2. עמדת שמאי המבקש:

א. שמאי המבקש מצא את שווי **הבסיס** שנקבע בשומת המשיבה, בסך של כ – 3,980 ₪ כסביר, ובחר לאמץ אותו לבחינת ההשבחה בענייננו.

ב. יוער כי לא הוצגו ו/או נותחו בשומת המבקש נתוני שווי נוספים, מעבר לאלה המפורטים בשומת המשיבה.

9 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

10 בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון יזמות בשיעור של 10% ועלויות בנייה בסך של כ – 5,800 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3. **<u>הכרעתי</u>:**

א. כאמור שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין שווי <u>הבסיס</u> למ״ר מבונה, שנקבע לסך של כ – 3,980 ₪, לפי המסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, מניתוח עסקות המכר שנערכו במגרשים ריקים.

ב. שמאית המשיבה הציגה בשומתה מסד נתוני השוואה נרחב, אשר כלל התייחסות למספר רב של עסקות מכר שנערכו בסביבתו של הנכס בשנים 2017-2020, הן של בתים בנויים והן של מגרשים ריקים.

ג. לאור ריבוי עסקות המכר שנערכו במגרשים ריקים בסביבת הנכס (בשכונת שחמון 6 הסמוכה), אני בדעה כי במקרה דנן ניתן וראוי לבחון את שווי הבסיס למ״ר מבונה בגישת ההשוואה הישירה בלבד, תוך מתן התאמות, ככל ונדרשות. כך נהגה בסופו של יום גם שמאית המשיבה בעניינו.

ד. במצב דברים זה, לא מצאתי צורך לבחון את השווי המתקבל בשומת המשיבה בגישת החילוץ ו/או לבחון עסקות השוואה נוספות של מגרשים ריקים, מעבר לאלה שפורטו בשומת המשיבה.

ה. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה (בגישת ההשוואה הישירה), את אופן ניתוח העסקות, בשימת דגש למאפייני הנכס הנדון (מגרש רגולרי בשטח גדול יחסית, במיקום שקט ללא נוף פתוח מלא לכיוון הים), וכן שומות מכריעות קודמות שנערכו לנכסים דומים בשכונת שחמון 4[11], הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את הסכמת הצדדים, ולקבוע שווי בסיס למ״ר מבונה אקוו׳ בעניינו, <u>בסך של כ – 3,980 ₪</u>.

ו. יוער כי מאחר וקיימת שונות גבוהה יחסית, בשווי המגרשים בשכונת שחמון 6 (אשר היוו בסיס לקביעת השווי בעניינו), הנובעת לדעתי בעיקר מאופי הבינוי במגרש (״יורד״ / ״עולה״), ומרמת החשיפה לנוף הפונה לכיוון הים, ייתכן והיה מקום לסינון נוסף של עסקות ההשוואה, בכדי להתאימן למאפייני הנכס הנדון.

ז. יחד עם זאת שעה כי השווי המתקבל הנו על בסיס מסד נתונים כה נרחב הכולל מנעד רחב של סוגי מגרשים, מצאתי כי השווי הממוצע המתקבל מניתוח מסד נתונים זה, הנו סביר ומתאים לבחינת ההשבחה בעניינו (בהתייחס למאפייניו של הנכס הנדון).

11 השמאי שלומי יפה בגו״ח 40082/15, רח׳ משעול הזית 5 (שחמון 4) - כ – 3,700 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 28.12.2017.
השמאי ארז כהן בגו״ח 40084/6, רח׳ משעול אלון 4 (שחמון 4) – כ – 3,400 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 07.06.2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>מהות ההשבחה</u>:**

8.3.1 <u>עמדת שמאית המשיבה</u>:

א. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תכנית 602-0365718 – מועד קובע 02.03.2019</u>:

(1) תוספת שטח עיקרי של 123.45 מ״ר לפי הוראות התכנית / 119.37 בבקשה הנוכחית להיתר בנייה.

(2) בחינת ההשבחה נערכה כנדרש לשווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש, ולא בהתייחס לתוספת שטחי הבנייה בלבד (שיטת ה״דלתא״). בכך הביאה בחשבון את העובדה כי חלק משטחי הבנייה המבוקשים במצב החדש, נבנים ע״ג חצר ו/או שטחי בנייה קיימים.

ב. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של הקלה – מועד קובע 23.06.2020</u>:

(1) במסגרת הבקשה להיתר בנייה הנדונה בעניינו, אושרה הקלה להגדלת תכסית הבנייה מ – 150 מ״ר (המותרת בתכנית תקפה) ל – 181.67 מ״ר, המבוקשת בהיתר.

(2) לאור העובדה כי במצב התכנוני החדש, התכנית אינה מציינת מהי התכסית המאושרת, וכי המבקש התבקש במסגרת אישור תכנית הבקשה להיתר הנדונה בעניינו, לפרסם הקלה להגדלת שטח תכסית הבנייה, יש לחייב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה.

(3) לטענת שמאית המשיבה, ללא אישור ההקלה, לא ניתן היה לאשר כלל את הבקשה להיתר.

8.3.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u>:

א. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תכנית 602-0365718 – מועד קובע 02.03.2019</u>:

(1) אין מחלוקת לעניין שטחי הבנייה המתווספים כתוצאה מאישורה של התכנית.

(2) יחד עם זאת, בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו, יש להביא בחשבון כי ניצול שטחי הבנייה הנוספים לפי התכנית החדשה הנו ע״ח שטחים בנויים וקיימים בהיתר (כגון פטיו, חלל עובר (כפול), חניה בנויה, ומרפסות).

(3) עובדה זו, אשר לטענתו לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה, מביאה לצמצום משמעותי בגובה ההשבחה במקרה דנן.

ב. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של הקלה – מועד קובע 23.06.2020</u>:

(1) אכן במסגרת הבקשה להיתר בנייה הנדונה בעניינו, התבקש בעל הזכויות לאשר הקלה להגדלת תכסית הבנייה מ – 150 מ״ר (המותרת בתכנית תקפה) ל – 181.67 מ״ר, המבוקשת בהיתר.

(2) יחד עם זאת במקרה דנן אישור ההקלה אינו מביא לתוספת זכויות בנייה ו/או לשיפור תכנוני, שכן הזכויות הנבנות בקומת הקרקע תואמת לזכויות הבנייה שהתווספו במסגרת אישורה של תכנית 602-0365718, <u>בגינן כבר גבו היטל השבחה מלא</u>.

(3) כלומר, ללא אישור ההקלה לכאורה גם לא ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבניה שהוקנו בתכנית המשביחה.

(4) בכל מקרה לא ניתן לחייב פעמיים בגין השבחה הנובעת מאותן הזכויות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תכנית 602-0365718 – מועד קובע 02.03.2019</u>:

(1) כאמור <u>אין</u> מחלוקת בין הצדדים, הן לעניין שטחי הבנייה המתווספים כתוצאה מאישורה של התכנית, והן לעניין המתודולוגיה העקרונית לפיה יש לבחון את ההשבחה בענייננו (שווי מרכיב הקרקע במלואו במצב קודם, אל מול שווי מרכיב הקרקע במלואו במצב החדש).

(2) עיקר המחלוקת בין הצדדים הנה בנוגע למקדם שווי שטח קיים שאושר בהיתר בנייה במצב קודם (פטיו, חלל כפול, מרפסות וכו'), אשר מוסב במצב חדש, לפי הוראות התכנית והבקשה להיתר בנייה, לשטח עיקרי.

(3) לאחר שבחנתי את מטרתה והוראותיה של התכנית המשביחה בענייננו, וכן את מאפייני הנכס הנדון, אני מקבל את עמדת הצדדים, הן לעניין שטחי הבנייה שהתווספו כתוצאה מאישורה של התכנית, והן לעניין המתודולוגיה העקרונית לבחינת ההשבחה בענייננו.

(4) לעניין המחלוקות בנוגע למקדם שווי שטחים קיימים בהיתר בנייה, המוסבים במצב החדש, במסגרת הוראות התכנית / בקשה להיתר בנייה, לשטחים עיקריים, ראו הכרעתי כפי שתפורט להלן באופן פרטני לכל אחת מהמחלוקות בנושא.

(5) יחד עם זאת כבר כאן המקום לציין מספר משתנים אשר יש בהם כדי להשפיע על אופן בחינת ההשבחה / שווי השטחים הקיימים בהיתר, בענייננו:

- מעיון בהוראות תכנית 602-0365718, בהחלטת ועדת המשנה[12], ובתכנית הבקשה להיתר בניה הנדונה בענייננו, עולה כי הן התכנית כפי שאושרה, והן הבקשה להיתר בנייה, באים להסדיר מצב קיים.
- חיזוק לאמור מתקבל מביקור פנים שנערך בנכס הנדון (בנוכחות המבקש), גם ממנו עולה כי נכון למועד הביקור ולמועד הקובע (02.03.2019), הבנייה המבוקשת היתה קיימת והיתר הבנייה בה להכשירה בדיעבד.
- בנוסף שעה שבחינת ההשבחה בשומות שני הצדדים, נערכה לשווי זכויות הבניה בלבד, הנגזר מעסקות השוואה ישירות בסביבה, יש להביא בחשבון כי:
  - השווי המתקבל מגלם כבר ראיית קונה סביר לעלות בניה <u>מלאה</u> של מבנה צמוד קרקע בסביבתו של הנכס.
  - בחינת ההשבחה <u>אינה</u> מתייחסת להשבחה שחלה במקרקעין <u>כבנויים</u>, לפני ואחרי אישורה של התכנית / בקשה להיתר בנייה.
- <u>במצב דברים זה</u>:
  - <u>לא</u> ניתן לקבל את טענתו הכללית של שמאי המבקש, כי מאחר וניצול שטחי הבנייה המבוקשים במצב החדש, הנו ע"ח שטחים בנויים וקיימים בהיתר, יש לקבוע מקדם שווי בשיעור גבוה לשטחי הבנייה במצב קודם, שכן הסבת שטחים אלה לשטח עיקרי, כפי שבוצעה במקרה דנן, הנה פשוטה וקלה יותר.

12 החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה, בישיבתה מיום 23.06.2020, במסגרתה אושרה הבקשה להיתר בנייה הנידונה בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בהתייחס למאפייני המקרה דנן, הסדרת בנייה קיימת בדיעבד (נכון למועד הקובע), ולמתודולוגיה העקרונית לבחינת ההשבחה, בה נקטו שמאי הצדדים (ואומצה גם ע"י הח"מ), יש לבחון את מקדם שווי שטחי הבנייה במצב קודם בהתייחס לשווי מרכיב הקרקע בראיית קונה סביר.
- אם לא כך, אזי יש לבחון את שווי השטחים כבנויים, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, בדרך שייתכן ותביא במקרה דנן (מקרה בו לא נדרשים להפחתה בגין עלויות התאמה במצב חדש), להשבחה גבוהה יותר.

ב. <u>השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של הקלה – מועד קובע 23.06.2020</u>:

(1) הצדדים חלוקים לעניין מהות ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה בעניינו, משביחה ומאפשרת את ניצול זכויות הבנייה מכח תכנית 602-0365718 לשיטת שמאית המשיבה, אל מול טענה כי אישור ההקלה אינו מביא להשבחה של המקרקעין במקרה דנן, שכן אינו מביא לתוספת זכויות בנייה ו/או לשיפור תכנוני, בניצול זכויות הבנייה בגינן גבו השבחה מלאה במדרגה הקודמת, לשיטת שמאי המבקש.

(2) לצורך בחינת עמדות הצדדים אפנה תחילה להוראות תכנית 602-0365718, החלה על המקרקעין טרם אישורה של ההקלה.

(3) <u>מעיון בהוראות תכנית 602-0365718, עולה בין היתר כי</u>:

- בסעיף 1.7 להוראות התכנית ("מסמכי התכנית") נרשם כי: *"נספח הבינוי מחייב לעניין תוספת זכויות, קווי בניין וגובה המבנה"*. ביתר הנושאים נספח הבינוי הנו מנחה.
- עוד נקבע בסעיף 1.7 כי: *"כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים"*.

(4) <u>מעיון בנספח הבינוי של תכנית 602-0365718, עולה בין היתר כי</u>:

- תוספת זכויות הבנייה הוצגו וסומנו בצבע אדום, תחת השם *"מצב מוצע"*.
- תוספת זכויות הבנייה כפי שנקבעה בנספח הבינוי, סומנה באדום גם בתכניות הקומות השונות של המבנה, בהן גם תוספת הבנייה המותרת בקומת הקרקע (ע"ח שטח הפאטיו והחניה המקורה).
- עיון בתכניות הקומות כפי שמופיעות בנספח הבינוי, מצביע על התאמה (כמעט של 100%), בין תשריט היתר הבנייה לבין נספח הבינוי.
- מימוש תוספת זכויות הבנייה כפי שנקבעה בנספח הבינוי של התכנית (הן בקומת הקרקע והן בקומה העליונה), אינה אפשרית ללא הגדלת תכסית הבנייה מעבר ל – 150 מ"ר, המותרת לפי תכניות קודמות שחלו על הנכס הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מכאן כי תכנית הבקשה להיתר הנידונה בעניינו באה לממש הלכה למעשה את הבינוי המוצע בנספח הבינוי של תכנית 602-0365718, המהווה להבנתי נספח מחייב לעניין תוספת הזכויות ("המצב המוצע" כהגדרתו בנספח).
- האמור מקבל משנה תוקף כאשר ההליך כולו (הן אישור התכנית והן אישור הבקשה להיתר בנייה), הנו לצורך הסדרת מצב קיים, דהיינו כי הבנייה אותה מבקשים להסדיר הנה בתכסית גדולה מ – 150 מ"ר מלכתחילה (במצב הקיים נכון למועד אישורה של התכנית).

(5) מהאמור עולה כי יש ממש בטענת שמאי המבקש, כי שעה שלא חל כל שינוי בזכויות הבנייה לפני ואחרי אישורה של ההקלה (כמותי או מהותי), וכן המשיבה מבקשת לגבות בגין זכויות אלה השבחה מלאה נכון למועד אישורה של תכנית 602-0365718, אין בהקלה שאושרה במסגרת הבקשה להיתר הנידונה בעניינו, כדי להוות שיפור תכנוני ביחס למצב ששרר קודם לאישורה בתכנית התקפה, ומכאן כי אין גם עילה לגביית היטל השבחה נוסף, בגין אישורה של ההקלה.

(6) יחד עם זאת, אם בכל זאת מבקשים לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 602-0365718, בהנחה (כפי שעולה מעמדתה של שמאית המשיבה וכפי שקרה בפועל במסגרת הבקשה להיתר בנייה), כי ניצול זכויות הבנייה בקומת הקרקע (וכנגזרת גם בקומה העליונה הנבנית על גבי שטח זה) לפי הוראות תכנית 602-0365718, מצריך פרסום הליך הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, אזי יש להתייחס גם לפסיקה הקיימת בנושא זה:

- לעניין שווי שטחים אשר מימושם כפוף להליך תכנוני נוסף, אפנה לפס"ד כהן - עמנ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 02/12/2014, לפיו בחישוב ההשבחה לזכויות בתכנית המשביחה שמותנות בהליך של הקלה יוענק שווי "0" במצב החדש.
- כלומר בהתייחס למקרה דנן, בו ניצול זכויות הבנייה הנובעות מאישור התכנית, כפוף להליך תכנוני נוסף (דוגמת הגשת בקשה להקלה בתכסית הבנייה), אזי בהתאם לפס"ד כהן, אין לשום את היטל ההשבחה בגין זכויות אלה למועד אישור התכנית.
- למשיבה, עומדת הזכות לגבות בגין מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית, בעת הוצאת ההיתר, זאת בהתאם לפס"ד דייניש - עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח', מיום 27.10.2019.
- לעניין זה אפנה גם להחלטת ועדת ערר מס' ח/8005/0120, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה נ' יעקב כודדה, מיום 03.09.2020, אשר סקרה את הנושא בהרחבה.
- אם נחיל האמור על המקרה דנן, אזי יש לגבות בגין מלוא ההשבחה נכון למועד אישור הבקשה להיתר בנייה (אשר כללה הקלה), אך להבנתי, לא ניתן לגבות הן בגין מלוא ההשבחה נכון למועד אישור התכנית, והן בגין שיפור תכנוני המאפשר בפועל את מימוש הבנייה בעת אישור היתר הבנייה. בכך אני מקבל את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) יוער כי במקרה דנן לחישוב מלוא ההשבחה נכון למועד אישור הבקשה להיתר, אין השפעה על גובה ההשבחה, שכן המועדים הקובעים, לאישור התב"ע ולאישור הבקשה להיתר, הנם סמוכים, והצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה נכון למועדים קובעים אלה הנו זהה.

(8) לאור כל האמור (ולצרכי נוחות), תחשיב <u>מלוא</u> ההשבחה ייערך למועד אישורה של תכנית 602-0365718, למועד קובע 02.03.2019.

8.4 **<u>שטח ה"פטיו" – במצב קודם</u>:**

8.4.1 <u>עמדת שמאית המשיבה</u>:

א. שטח "פטיו" נוצר מצורת בנייה אותה בוחר בעל הזכויות לבצע. שטח זה אינו נכלל בטבלת השטחים בהיתר הבניה הקודם, ובמקרה דנן מדובר למעשה בחצר מרוצפת מקורה בפרגולה.

ב. מכאן לטענת שמאית המשיבה, כי יש להתייחס לשטח זה כשטח חצר, ולא מעבר לכך.

ג. בנוסף מפנה את תשומת הלב לכך כי שטח הפטיו נכלל בתחשיב שמאי המבקש כשטח מחופה פרגולה, וכי כתוצאה מטעות סופר, שטח זה לא הובא בחשבון בסכמת השטח האקוו' במצב הקודם. בכל מקרה יש לשים לב שלא להביא שטח זה בחשבון פעמיים, הן כשטח מחופה פרגולה והן כשטח פטיו.

8.4.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u>:

א. <u>חישוב שטח אקוו'</u>:

(1) אכן קיימת טעות בחישוב השטח האקוו' של המצב הקודם, בכך ששטח ה"פטיו" לא הובא בחשבון בסכמת השטח האקוו' הכולל של המצב הקודם (נכלל בשטח הפרגולות במקום).

(2) בפועל, מחד יש להוסיף לשטח האקוו' שטח של 30 מ"ר פטיו (15 מ"ר אקוו'), אשר לא הובאו בחשבון, ומאידך להוריד שטח זה משטח הפרגולות (58.91 מ"ר במקום 88.91 מ"ר), כך שמתקבל שטח אקוו' מתוקן במצב הקודם, בסך של 392.7 מ"ר.

ב. <u>לעניין עמדתה של שמאית המשיבה בנוגע לשטח ה"פטיו", טוען כי</u>:

(1) במקרה דנן שטח זה מסומן בהיתר הבניה כשטח "פטיו", מכאן כי הוא מופיע בתכניות היתר הבנייה החלים על הנכס הנדון במצב הקודם.

(2) לאור האמור יש להביא שטח זה בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(3) לטענתו העובדה שניצול שטחי הבנייה המבוקשים במצב החדש, הנם ע"ח שטחים בנויים וקיימים בהיתר, בהם גם שטח הפטיו, מביאה לצמצום משמעותי בגובה ההשבחה. עובדה זו לא הובאה בחשבון ע"י שמאית המשיבה בתחשיב ההשבחה שנערך על ידה.

ג. לאור כל האמור, הגיע לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את שטח הפטיו במצב הקודם במקדם אקוו' בשיעור של 50%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. אין מחלוקת כי תכניות היתר הבנייה, החלות על הנכס במצב הקודם, כוללות בקומת הקרקע שטח של "פטיו", סביבו תוכננו חלק משטחי הבנייה הנוספים בקומת הקרקע (וכנגזרת גם בקומה א').

ב. המחלוקת בין הצדדים נוגעת למקדם השווי שיש להביא בחשבון לשטח זה, כשל חצר בלבד לשיטת שמאית המשיבה, ובשיעור של 50% לשיטת שמאי המבקש.

ג. ככלל, כפי שטוענת שמאית המשיבה, שטח הפטיו הנו תולדה של תכנון סובייקטיבי אותו מבקש לעשות בעל הקרקע, ובכך האפשרות לתכנון "פטיו" אינה ייחודית לנכס כזה או אחר, ועומדת בפני קונה סביר הרוכש מגרש ומבקש לתכנן עליו את ביתו. בכך אפשרות זו גם מגולמת בשווי מ"ר מבונה אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה.

ד. כך דעתי גם לגבי האפשרות לקרות שטחי חצר ומרפסות באמצעות פרגולה. נכון למועד הקובע זכות זו עומדת בפני כל קונה סביר (לעיתים אף במסגרת עבודות שאינן דורשות היתר עפ"י חוק), שרוכש מגרש להקמת בית צמוד קרקע, ובכך מגולמת גם היא בשווי מ"ר מבונה המתקבל בגישת ההשוואה הישירה, מניתוח עסקות מכר למגרשים ריקים בסביבת הנכס.

ה. בנוסף כפי שפורט באריכות בס' 8.3.3 לעיל, יש להביא בחשבון כי <u>נכון למועד הקובע</u>, שטח ה"פטיו" ו/או הפרגולה המקרה אותו, כבר אינם קיימים (ככל ונבנו בעבר), וכי יש לבחון את מקדם השווי של שטח זה בעיני קונה סביר אשר עומדות לפניו תכניות היתר הבנייה, ולא הבנייה בפועל.

ו. לאור האמור, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, בשימת דגש לכך כי בחינת ההשבחה בענייננו נערכת לשווי מרכיב הקרקע בלבד (ראו הרחבה בנושא בסעיף 8.3.3 לעיל לעניין מהות ההשבחה), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן וראוי לקבל את עמדת שמאית המשיבה, כי יש להתייחס לשטח ה"פטיו" כאל שטח חצר, ומכאן כי אין להביא בחשבון מקדם שווי ייחודי לשטח זה.

8.5 **<u>שווי מרפסות</u>:**

8.5.1 <u>עמדת שמאית המשיבה</u>:

א. לטענת שמאית המשיבה, במצב הקודם, אין מדובר במרפסות מקורות עם גג בטון, אלא במרפסות פתוחות על גביהן נבנתה פרגולה בלבד.

ב. בבחינת שיעור מקדם שווי מרפסת, יש להביא בחשבון כי מדובר במרפסות בבית צמוד קרקע, כאשר השימוש במרפסות מעין אלה בבתים צמודי קרקע הנו מינורי בכלל, ובשמש היוקדת של העיר אילת בפרט. אין מדובר במרפסות גג בדירות פנטהאוז, בהן השימוש במרפסת הנו אינטנסיבי וכנגזרת גם מקדם שווי המרפסת הנו ברף הגבוה.

ג. לאור האמור הגיעה לכלל דעה כי מקדם השווי הראוי לשטחי המרפסות במקרה דנן (בשני מצבי התכנון) הנו בשיעור של 20%, ולא 50% כפי שטוען שמאי המבקש.

ד. בנוסף לאמור, טוענת כי קירוי שטחי בנייה באמצעות פרגולה אינו מחויב בהיטל השבחה, מכאן כי לא ניתן לזכות בגין שטחים אלה בעת בחינת שווי המצב החדש.

ה. לחילופין, וככל שעמדתה כאמור לא תתקבל, יש להביא בחשבון את שטחי הפרגולות בשני מצבי התכנון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.5.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u>:

א. כפי שעולה מהחתכים והחזיתות של המבנה, ניתן לראות כי מדובר במרפסות מקורות.

ב. סגירת מרפסת מקורה קלה וזולה בהרבה מסגירה של מרפסות קונזוליות.

ג. לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם אקוו' גבוה לשטח זה, בשיעור של 50%.

8.5.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. בעניין זה הצדדים חלוקים לגבי אופי הבינוי של המרפסות, וכנגזרת גם לגבי מקדם השווי הראוי לשטחים אלה.

ב. <u>מעיון בתכניות היתרי הבנייה החלים על הנכס הנדון עולה, בין היתר, כי</u>:

(1) בחישוב השטחים של תכנית היתר 119/04, החל על הנכס <u>במצב הקודם</u>, שטח המרפסות הוגדר כ- :*"מרפסות לא מקורות בקומה א' : = 20.10 מ"ר".*

(2) מעיון בחתכים ובחזיתות הן של תכנית היתר בנייה 119/04 והן של תכנית היתר 8204, החלים על הנכס <u>במצב הקודם</u>, נמצא כי הקירוי המוצע לשטח המרפסות הנו באמצעות פרגולה.

(3) מכאן אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי <u>במצב הקודם</u> מדובר במרפסות פתוחות, הניתנות לקירוי באמצעות פרגולה, ולא במרפסות מקורות גג בטון, ו/או מרפסות המהוות חלק בלתי נפרד מהשטח העיקרי הבנוי.

(4) לעניין אופי הבינוי ושטח המרפסות במצב החדש, הצדדים אינם חלוקים על כך כי במצב החדש התווסף שטח מרפסת גג של כ – 40 מ"ר, וכי המדובר במרפסות גג פתוחות.

ג. <u>לעניין מקדם שווי מרפסת גג / מרפסת פתוחה</u>:

(1) גובה המקדם הראוי נקבע בין היתר בהתייחס לשטח המגרש, אופי הבינוי, מיקום המרפסות ואינטנסיביות השימוש הצפויה בהן.

(2) אינטנסיביות השימוש במרפסת הולכת וגוברת ככל ששטח החצר הנותר בקומת הקרקע קטן יותר, וכן כאשר הגישה למרפסת הנה מתוך חללים משותפים של המבנה, ולא מתוך חדרי שינה או חדרי שירות וכיוצא באלה.

(3) במקרה דנן המדובר בשטח מגרש גדול יחסית, הבנוי בתכסית מקובלת, המותיר שטח חצר גדול יחסית הכולל גם בריכת שחייה, ובכך גם מביא לאינטנסיביות שימוש נמוכה יחסית בשטח המרפסות.

(4) ראוי לציין כי מעיון בתכניות היתרי הבנייה, עולה כי הבנייה המבוקשת בקומה א' (בהיתר הנדון לפני), הנה ע"ח מרפסת פתוחה אשר הגישה אליה מחדרי השינה (מקדם שווי נמוך יחסית), בעוד הגישה למרפסות הגג הנוצרות בעקבות הבנייה החדשה הנה דרך חלל שסביר שיהווה חלל משותף (מקדם שווי גבוה יחסית), דרך קומת הגלריה. כלומר אינטנסיביות השימוש במרפסות הנוצרות במצב החדש אינה נפגעת לדעתי.

(5) לאחר שקלול כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את מקדם השווי כפי שנקבע בשומות הצדדים לתוספת שטח מרפסת הגג <u>במצב החדש</u>, בשיעור של 20% משווי מ"ר מבונה, ולהחילו על שטחי המרפסות <u>בשני</u> מצבי התכנון הנידונים בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) בכך אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 50% לשטח המרפסות (היוצאות מתוך חדרי השינה), ובמצב חדש מקדם שווי בשיעור של 20% לשטח מרפסות הגג (היוצאות מתוך חלל משותף דרך קומת הגלריה).

(7) לעניין אפשרות קירוי המרפסות באמצעות פרגולה, ראו החלטתי בס' 8.4.3ד' לעיל.

8.6 **שווי חנייה מקורה – מצב קודם :**

8.6.1 עמדת שמאית המשיבה:

א. לעניין מאפייני החניה אליהם מפנה שמאי המבקש:

(1) גובה החניה נוצר כתוצאה מצורת הבניה (בינוי של חדר שינה מעל החניה).

(2) למאפייניה הפיזיים של החניה, אין השפעה על מקדם השווי, שכן "חניה נותרת חניה", ולפיכך יש לקבוע לשטח זה מקדם שווי מתאים.

ב. מימוש מלא אל מול מימוש חלקי בהיתר:

(1) מציינת כי בחינת ההשבחה הנובעת מהמימוש החלקי בהיתר הבניה הנה נגזרת של ההשבחה במימוש מלא.

(2) במקרה דנן, במצב חדש קיימות זכויות להקמת חניה מקורה, מכאן כי יש להביא זכויות אלה בחשבון בבחינת ההשבחה המלאה.

(3) לעניין זה מפנה לתחשיב החליפי שצורף לתגובתה לשומה האחרת.

8.6.2 עמדת שמאי המבקש:

א. בבחינת גובה מקדם שווי חניה יש להתייחס בין היתר למשתנים הבאים:

(1) **גובה תקרת החניה :**

במקרה דנן גובה מלא כשל קומה סטנדרטית.

(2) **מיקום החניה :**

במקרה דנן צמוד לבית המגורים, כחלק אינטגראלי מהבית, זאת להבדיל מחניה הממוקמת במבנה נפרד בצידו של המגרש.

ב. לאור האמור, ובשימת דגש לשימושים אותם ניתן לעשות בשטח זה, ניתן על ידו מקדם שווי בשיעור של 70% לשטח החניה.

ג. במקדם שנקבע הובא בחשבון כי הסבת שטח החניה לשטח עיקרי, כפי שבוצע במקרה דנן, הנה פשוטה וקלה יותר.

ד. בכל מקרה לא ניתן לקבוע לשטח זה מקדם בשיעור נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה לשטח אחסנה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>כפי שפורט בהרחבה בס' 8.3.3 א' לעיל, הגעתי לכלל דעה כי</u> :

(1) בהתייחס למאפייני המקרה דנן, הסדרת בנייה קיימת בדיעבד (נכון למועד הקובע), ולמתודולוגיה העקרונית לבחינת ההשבחה (בהתייחס למרכיב הקרקע / זכויות הבנייה בלבד), בה נקטו שמאי הצדדים (ואומצה גם ע"י החת"מ), יש לבחון את מקדם שווי שטחי הבנייה במצב קודם בהתייחס לשווי מרכיב הקרקע, בראיית קונה סביר.

(2) מכאן לא ניתן לקבל את טענתו של שמאי המבקש, כי במקדם שווי החניה, יש להביא בחשבון את העובדה שהסבת שטח החניה לשטח עיקרי, כפי שבוצע במקרה דנן, הנה פשוטה וקלה יותר.

(3) אם לא כך, אזי יש לבחון את שווי השטחים <u>כבנויים</u>, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, בדרך שייתכן ותביא במקרה דנן (מקרה בו לא נדרשים להפחתה בגין עלויות התאמה במצב חדש), להשבחה גבוהה יותר.

ב. <u>רקע עובדתי</u>:

(1) מעיון בתכנית היתר 119/04 (וכן כפי העולה מהיתרים קודמים), עולה כי אושרה בנכס הנדון הקמת חניה מקורה בשטח של כ – 30 מ"ר.

(2) מיקום החניה הנו בצמוד לבית המגורים (כולל גישה ישירה מהחניה), וגובהה הפנימי הנו כ – 2.5 מ'.

(3) הגישה לחניה המקורה מחזית המגרש (מכיוון צפון דרך תריס גלילה רחב), והיא עוברת דרך שטח חצר פתוחה.

ג. <u>מקדם שווי חניה מקורה</u>:

(1) בבחינת שיעור מקדם שווי מקום חניה, יש להביא בחשבון את השימוש החוקי בשטח זה לחניה בלבד (ושימושים נלווים מסוימים), אך לא מעבר לכך.

(2) בכך אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה כי "חניה נותרת חניה", וכי יש לבחון את השפעת הרקע העובדתי (גובה, מיקום וכו'), בהתייחס לשימוש החוקי לחניה בלבד.

(3) מעיון בתכניות החלות על נכסי ההשוואה, אשר היוו בסיס לקביעת שווי מ"ר מבונה, וכן מביקור שנערך בסביבת עסקות אלה, עולה כי קיימת אפשרות להקמת חניה בצמוד למבנה המגורים (כולל גישה ישירה למבנה), וכן נמצא כי חניות מעין אלה נבנות בפועל.

(4) עוד עולה כי ככלל גובה החניה הנבנית במגרשים מושא ההשוואה (ככל ומבקשים כי זה ייחשב כשטח שירות ולא כשטח עיקרי), הנו בגבולות 2.2-2.3 מ', נמוך במעט מגובה החניה אשר למיטב בדיקתי, אושר בהיתר הבנייה במצב הקודם בעניינו.

(5) בשומות מכריעות קודמות שנערכו בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, וכן ברובע 6 בשכונת שחמון (בו נערכו מרביתן ככולן של עסקות ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת השווי בעניינו), הובא בחשבון מקדם שווי חניה מקורה בשיעור הנע בגבולות 35%-50%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) <u>במצב דברים זה מצאתי כי</u> :

- שיעור המקדם כפי שנקבע בשומת המבקש ל – 70% הנו גבוה, ומגלם מרכיבים אשר כאמור, אין להביאם בחשבון בבחינת ההשבחה בעניינו (כגון אפשרות הסבה קלה ופשוטה יותר של שטח החניה לשטח עיקרי).
- שיעור המקדם כפי שנקבע בשומת המשיבה ל – 35%, הנו ברף הנמוך, ומתבסס על מסד נתוני השוואה של מגרשים הממוקמים ברובע 6, בהם למיטב בדיקתי גובה החניה נמוך מזה שאושר במסגרת היתר בנייה קודם בנכס הנדון.

(7) לאור כל האמור, ובשימת דגש לגובה החניה המקורה הנידונה בעניינו, אני סבור כי מקדם השווי במקרה דנן ראוי כי ייקבע בשיעור של כ - 45%, השואף לרף העליון שנקבע בשומות מכריעות קודמות.

8.7 **<u>חלל עובר/כפול – מצב קודם</u> :**

8.7.1 <u>עמדת שמאית המשיבה</u> :

א. השטח של רצפת החלל הכפול מהווה שטח עיקרי, מכאן כי לא ניתן להביא בחשבון שטח של 30 מ״ר, אלא רק שטח של 15 מ״ר (ככל ובכלל יחליט השמאי המכריע להביא שטח זה בחשבון).

ב. מפנה את תשומת הלב לכך כי בהיתר הבניה החדש לא סוגרים את החלל הכפול אלא רק בונים מעבר/גשר במרכז החלל, המוביל לכיוון המרפסות.

8.7.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u> :

א. במצב קודם קיים חלל כפול בשטח של כ – 30 מ״ר, על גביו נבנים חלק מהשטחים <u>במצב החדש,</u> ובכך מבטלים כמעט לחלוטין את החלל הכפול.

ב. בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את עלות הקמת החלל הכפול ואת העובדה כי בכדי להפוך שטח זה לשטח בנוי במצב החדש, נדרשת רק הקמת תקרה ותו לא. מכאן כי מקדם אקוו׳ לשטח זה במצב הקודם הנו גבוה.

ג. אין מדובר בשטח נוסף שבונים על החצר, בו נדרשים לכל עלות הבניה. במקרה דנן כל ההשקעות בבנייה הנן חלק מהמצב הקודם.

8.7.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. מעיון בתכניות היתרי הבנייה, החלים על הנכס בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, מצאתי כי לא חל כל שינוי בשטח החלל העובר / החלל הכפול, בין שני מצבי התכנון, וזה נותר כמו שנבנה מלכתחילה.

ב. חיזוק לאמור התקבל גם מביקור שנערך בפנים הנכס בנוכחות המבקש, גם בו מצאתי כי לא חל כל שינוי בשטח החלל הכפול ביחס לתכניות היתרי הבנייה אשר עמדו לפני (כך גם נאמר לי ע״י המבקש עצמו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. מכאן כי טענת שמאי המבקש כי הבינוי המבוקש במצב החדש, מבקש לבטל כמעט לחלוטין את שטח החלל הכפול, וטענת שמאית המשיבה כי בהיתר הבנייה החדש מבקשים במרכז החלל מעבר/גשר לכיוון המרפסת, אינן עומדות במבחן המציאות.

ד. בנוסף לאמור, אציין כי האפשרות לתכנון חלל כפול קיימת גם במגרשים מושא ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי, וכנגזרת גם מגולמת בשווי הבסיס שאומץ ע"י הצדדים.

ה. בכל מקרה תרומתו של שטח החלל הכפול, ככל שקיימת, מתקזזת בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

ו. לאור האמור, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם שווי ייחודי לשטח זה בתחשיב ההשבחה.

8.8 **שוליות שטחים – מצב חדש :**

8.8.1 עמדת שמאית המשיבה:

א. בסביבת הנכס מקודמות תכניות נקודתיות רבות להרחבת שטחי בניה בבניה צמודת קרקע.

ב. עצם העובדה שיש כל כך הרבה תכניות נקודתיות להרחבת שטחי הבניה מדברת בעד עצמה.

ג. אם לא היתה בכך כדאיות כלכלית, לא היו מקדמים תכניות לשטח כה נרחב, כאשר ידוע לבעלי הזכויות שישלמו על שטחים אלה היטל השבחה.

8.8.2 עמדת שמאי המבקש:

א. אכן בשומות מכריעות הובא בחשבון מקדם אקוו' לשטח השולי בשיעור הנע בגבולות של 60%-70%, אך אני סבור כי מקדם זה הנו גבוה מהנדרש.

ב. בשומתה המכריעה של השמאית שפירא בחלקה 14 בגוש 40129, נקבע מקדם שטח שולי בשיעור של 60% ולדעתי בטעות. בשומת שפירא התבססה על מחקר שקובע שוליות שטחים בשיעור של 60% לשטח בנוי, כלומר שעל שטח הקרקע יש להביא בחשבון מקדם נמוך בהרבה (כ – 25% בלבד).

ג. לטענתו ביתר השומות המכריעות נקבע גובה המקדם ללא נימוק מסודר.

ד. לעניין התכניות שמקדמים להרחבת שטחי הבניה בבתים פרטיים, טוען כי בעלי זכויות מבצעים בשטחי הבניה הנוספים שימושים לא חוקיים כגון פיצול יח"ד, השכרה לזמן קצר וכו'. אין מדובר בתכניות המקודמות לצורך בניה של יח"ד אחת, שיכולות להעיד על כדאיות כלכלית להקמת בית מגורים בשטח בניה כה נרחב.

ה. בפועל עלות בניה נוספת של 180 מ"ר, תגיע לסדר גודל של 900 אלף ₪, אותה לא תקבל בפועל בעת המכירה.

8.8.3 **הכרעתי:**

א. תחילה אציין כי הפער בין שיעור מקדם שווי שטח שולי כפי שנקבע בשומת המשיבה לבין זה שנקבע בשומת המבקש אינו גבוה (70% אל מול 60% בהתאמה).

ב. יוער כי במהלך הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון, טען שמאי המבקש כי מקדם השווי אמור להיות נמוך בהרבה מזה שקבע בשומתו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לאמץ את מקדם ההפחתה לשוליות כפי שנקבע בשומת המשיבה לשטח העיקרי הנוסף בעניינו, בשיעור של כ – 30%.

ד. <u>להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי</u>:

(1) שומות מכריעות קודמות:

- מעיון בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים וכן בשומות מכריעות נוספות, שנערכו לנכסים הממוקמים בתחום שכונת שחמון בעיר אילת, מצאתי כי הנושא עלה ונותח בהרחבה בשומות אלה.
- להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים שניתנו לאחרונה[13] בנושא מקדם שווי שטחים שוליים, בקשר לנכסים הממוקמים בשכונת שחמון רובעים 4 ו - 6, אילת:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מגרש	שטח התוספת מעל לשטח המותר	מועד קובע	מקדם שווי שטח שולי
שלומי יפה	40082/15	332	כ – 200 מ"ר	28.12.2017	0.7[14]
ארז כהן	40084/6	229	כ – 165 מ"ר[15]	07.06.2019	0.6[16]
מוטי דדון	40130/38	155	כ – 180 מ"ר	11.12.2018	0.6[17]

- כדוגמה אפנה להכרעתו של השמאי מוטי דדון בה נערכה בחינה של מקדם השוליות על בסיס ניתוח עסקות השוואה של מגרשים ריקים.
- השמאי דדון מצא כי: *"מניתוח העסקות עולה כי כלל לא קיימת שוליות פוחתת בגין תוספת שטחי הבניה, אולם, במקרה דנן, קיימת תוספת של 180 מ"ר מעבר לשטח של 180 מ"ר, לפיכך, מצאתי לנכון להסכים עם שמאי המשיבה כי מקדם שוליות של 60% הינו בטווח הסביר **<u>ואף על הצד הזהיר והשמרני</u>**."* **(ההדגשה במקור א.ח).**
- מהאמור אני למד כי מקדם שווי שטח שולי עיקרי, העולה על שטח עיקרי מותר בגבולות של 180-200 מ"ר, הנו בגבולות של 0.6-0.7, בעיקר כתלוי בהיקף השטח הנוסף ובשטח המגרש על גביו מבקשים לבנות שטח זה.
- עוד אני למד כי אין ממש בטענת שמאי המבקש, כי מלבד בשומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, מקדם שווי השטחים השוליים נקבע ביתר השומות המכריעות, ללא נימוק מסודר.

13 בהחלטות נוספות שניתנו בעבר ע"י השמאים המכריעים משה נדם (בגו"ח 40130/104), גד נתן (בגו"ח 40129/124), ושושי שרביט שפירא (בגו"ח 40129/14), לשטח תוספת בנייה מעבר למותר הנע בגבולות 170-180 מ"ר, נקבע מקדם שווי לשטח השולי בגבולות 0.6-0.7.

14 מלבד מקדם שטח שירות עודף, אימץ את השטח האקוו' שנקבע בשומות הצדדים.

15 בנוסף התווסף שטח עיקרי תת קרקעי של כ – 110 מ"ר לו ניתן מקדם שווי בשיעור של 30%.

16 לאחר בחינת הנושא, אימץ את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה.

17 לאחר בחינת הנושא, אימץ את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה, על הצד הזהיר והשמרני.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>בינוי מקובל בסביבת הנכס</u>:

- מעיון בניתוח עסקות ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי בענייננו, עולים בין היתר העובדות כדלקמן:
  - במגרשים רבים אושרה תכנית נקודתית המגדילה משמעותית את היקפי הבנייה.
  - למיטב בדיקתי שיעור מקדם שווי השטחים השוליים אשר הובא בחשבון בניתוח העסקות הנו דומה לזה שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה אשר נערך בשומת המשיבה, ובכך קיים מכנה משותף בין אופן ניתוח העסקות, לבין אופן עריכת תחשיב ההשבחה בענייננו.
  - יוער כי ככל והיה מובא בחשבון מקדם שווי נמוך יותר בניתוח העסקות, כך היה קטן השטח האקווי', וכנגזרת שווי בסיס למ"ר מבונה (עליו הסכימו הצדדים), היה עולה.
  - עוד מצאתי כי בחלק מהעסקות באותם מגרשים בהם אושרה תכנית נקודתית, זו אושרה <u>לאחר</u> מועד העסקה ע"י הרוכש, כך שמחיר העסקה אינו מגלם תשלום היטל השבחה בגין תוספת הבנייה, אשר חל עפ"י חוק על הרוכש. למיטב בדיקתי גם נתון זה לא הובא בחשבון בקביעת שיעור מקדם השווי לשטח הנוסף, בעת ניתוח העסקות.
- מצב דומה עולה מחיפוש אקראי שנערך ע"י החי"מ באתר מנהל תכנון והנדסה של עיריית אילת, בו נמצאו מגרשים נוספים בסביבת הנכס הנדון ו/או ברובע 6 הסמוך, בהם אושרו ו/או קודמו תכניות נקודתיות להרחבה של היקף הבינוי, וכן אותרו היתרים המבקשים לממש את הבנייה בפועל.
- האמור לדעתי מקבל משנה תוקף במגרשים ששטחם גדול יחסית, דוגמת הנכס הנדון, בהם קיים ביקוש גדול עוד יותר למימוש שטחי בנייה נרחבים.
- <u>לעניין טענות שמאי המבקש</u>:
  - תחילה אציין כי, איני סבור כי הדרישה להגדלה של היקף הבינוי מצד מס' רב כל כך של בעלי זכויות, נובעת רובה ככולה מתוך רצון לעשות שימוש בלתי חוקי בשטחים אלה, כפי שטוען שמאי המבקש. חשוב לזכור כי בצד האפשרות לשימוש בלתי חוקי במקרקעין, תמונה גם הסכנה בהגשת כתבי אישום ובהטלת קנסות כנגד בעלי הזכויות העושים שימוש בלתי חוקי במקרקעין, כפי שקרה גם במקרה דנן.
  - בנוסף אציין כי במקרים הנידונים בשומות המכריעות שפורטו (כמו גם בשומות הצדדים), נקבע מקדם שווי בשיעור אחיד לכל השטח הנוסף.
    במצב דברים זה, מתקבל מקדם שווי ממוצע, ומכאן כי הוא מגלם מקדם שווי <u>גבוה</u> מהממוצע בנוגע לשטח הנוסף <u>הראשון</u> (עד לשטח בנייה מקובל בגבולות של 250 מ"ר – 275 מ"ר), <u>ונמוך</u> מהממוצע בנוגע לשטח הנוסף <u>האחרון</u> (325-275 מ"ר).
  - נכון למועד הקובע, מגמות השוק בבנייה צמודת קרקע בכלל ובעיר אילת בפרט, הנן להקמת בתי מגורים בשטח נרחב, המגיע עד לכדי 250 מ"ר ואף למעלה מכך, מכאן כי אם נחיל את האמור על המקרה דנן (מקדם שווי גבוה, בשיעור של 80%-85%, לשטח

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הנוסף הראשון, ומקדם שווי נמוך, בשיעור של 50%-55%, לשטח הנוסף האחרון), נגיע לכלל דעה כי שיעור המקדם הממוצע, שנקבע בשומת המשיבה וכן בשומות מכריעות קודמות ל – 70%, הנו סביר.

- לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקש למחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין בעניין השפעת הרמה הסוציו – כלכלית על שוויין של דירות מגורים.
- בהתייחס לכלל המבחנים כפי שהוצגו לעיל, ובשימת דגש לכך כי תוצאות המחקר פורסמו במהלך שנת 2003 (מעל 15 שנים טרם למועד הקובע), במועד בו מגמות השוק היו שונות באופן משמעותי ביחס לאלו הקיימות במועד הקובע, לא מצאתי באמור במחקר זה כדי לשנות את החלטתי כפי שפורטה לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>תחשיב ההשבחה בשומות הצדדים</u>:

9.1 <u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

9.1.1 <u>בחינת ההשבחה לתכנית 602-0365718 – מועד קובע 02.03.2019 (תחשיב השומה המקורי)</u>:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	9.15	1	9.15
חניה מקורה	30	0.35	10.5
יתרת שטחי שירות	20.85	0.7	14.595
בריכת שחייה	47.7	0.3	14.31
חצר	372.3	0.25	93.075
סה"כ שטח אקווי מצב קודם במ"ר			**341.63**
מצב חדש			
תאור/שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	119.37	0.7	83.56
ממ"ד	9.15	1	9.15
חניה מקורה	30	0.35	10.5
יתרת שטחי שירות	20.85	0.7	14.595
בריכת שחייה	47.7	0.3	14.31
חצר	372.3	0.25	93.075
סה"כ שטח אקווי מצב חדש במ"ר			**425.189**
תחשיב ההשבחה			
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			341.63
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			425.189
השבחה אקווי'			83.559
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,980
השבחה			**₪ 332,565**
היטל השבחה			**₪ 166,282**

- כאמור, במסגרת תגובתה לשומה האחרת הציגה שמאית המשיבה תחשיב חליפי הכולל התייחסות לשטחי הפרגולות והחלל העובר, וכן חלוקה להשבחה הנוצרת במימוש מלא ובמימוש החלקי המבוקש בהיתר הבנייה הנדון בעניינו.
- התחשיב כאמור, נערך לחילופי חילופין, ורק למקרה בו יוכרע כי יש להתחשב בשטח הפרגולות בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.
- לאור החלטתי לעניין שטח הפרגולות ו/או שטח החלל העובר / חלל כפול כפי שפורטה לעיל, בה קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, תחשיב ההשבחה של החי"מ נערך בהתייחס לתחשיב שומתה המקורי של שמאית המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.1.2 בחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בתכסית בנייה:

שטח תכסית מבוקש	**181.67 מ"ר**
שטח תכסית מאושר	**150 מ"ר**
שטח הגדלת תכסית	**31.67 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	**3,980 ₪**
מקדם השבחה	**0.15**
השבחה	**18,900 ₪**

סה"כ השבחה בגין אישור תב"ע 603-0217844 ובקשה להיתר בניה מס' 20190339 הכולל הקלה:

סה"כ השבחה	**351,465 ₪**
היטל השבחה	**175,732 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.2 תחשיב שומת המבקש:

9.2.1 בחינת ההשבחה לתכנית 602-0365718 – מועד קובע 02.03.2019, (מימוש מלא):

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי	200	1	200
שרות	60	0.7	42
פטיו	30	0.5	15
חלל עובר	30	0.4	12
מרפסות מקורות	21	0.5	10.5
בריכת שחייה	47.7	0.3	14.31
פרגולה	88.91	0.35	31.1185
יתרת חצר	313.7	0.25	78.425
סה"כ שטח אקווי מצב קודם במ"ר			**388.10**
מצב חדש			
תאור/שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי	200	1	200
שרות	30	0.7	21
עיקרי שולי	119.37	0.6	71.622
מרפסת גג	40	0.2	8
בריכת שחייה	47.4	0.3	14.22
חצר	370.6	0.25	92.65
סה"כ שטח אקווי מצב חדש במ"ר			**407.492**
תחשיב ההשבחה			
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			388.1
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			407.492
השבחה אקווי'			19.392
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,980
השבחה			**₪ 77,180**
היטל השבחה			**₪ 38,590**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. <u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:

מצב קודם – לפי הוראות תכנית 2/במ/151 והיתר בנייה 119/04				
קומה	**תאור/שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
קרקע/כניסה	שטח עיקרי	93.3	1	93.30
	אחסנה	17.54	0.7	12.28
	ממ"ד	9.15	0.9	8.24
	חניה מקורה	30	0.45	13.50
	בריכה	47.7[18]	0.35	16.70
	חצר	402.31	0.25	100.58
ראשונה	שטח עיקרי	106.7	1	106.70
	אחסנה	3.31	0.7	2.32
	מרפסות פתוחות / גג	20.1	0.2	4.02
סה"כ שטח אקווי מצב קודם במ"ר				**357.62**

מצב חדש – לפי הוראות תכנית 602-0365718 ובקשה להיתר בנייה				
קומה	**תאור/שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
קרקע/כניסה	שטח עיקרי	96.61	1	96.61
	תוספת שטח עיקרי שולי (מעל 200 מ"ר)	58.37	0.7	40.86
	אחסנה	17.54	0.5[19]	8.77
	ממ"ד	9.15	0.7[20]	6.41
	בריכה	47.7	0.35	16.70
	חצר	370.63	0.25	92.66
ראשונה	שטח עיקרי	103.39	1	103.39
	תוספת שטח עיקרי שולי (מעל 200 מ"ר)	51.78	0.7	36.25
	אחסנה	3.31	0.5	1.65
גלריה	תוספת שטח עיקרי שולי (מעל 200 מ"ר)	9.22	0.56[21]	5.16
	שטח מרוצף/מרפסות גג	40.7	0.2	8.14
סה"כ שטח אקווי מצב חדש במ"ר				**416.60**

18 שטח קיים כפי העולה מבקשה חדשה להיתר בנייה (לפי הצהרת עורך הבקשה).
19 מגלם שוליות שטחים, כחלק ממבנה בהיקף זכויות נרחב במצב חדש.
20 מגלם שוליות שטחים, כחלק ממבנה בהיקף זכויות נרחב במצב חדש.
21 מגלם שוליות שטחים והפחתה לבינוי בקומת גלריה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש	416.60
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם	357.62
השבחה במ"ר אקווי'	58.98
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 3,980
השבחה	**₪ 234,740**
היטל השבחה	**₪ 117,370**

11. <u>הכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית 602-0365718, ומימוש חלקי בדרך של הוצאת היתר בניה, כדלקמן:

ההשבחה : ₪ 234,740

היטל השבחה : ₪ 117,370

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com