עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

22.06.2023
מספר מינוי: 2870-2022

לכבוד
המבקש, מר שמעון רגב
באמצעות השמאי
מר זהר זורי שלפמן
בדוא"ל zohar@zs1902.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ירוחם
באמצעות השמאית
גב' דליה עסיס
בדוא"ל dalia@assisd.net

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 39646 חלקה 33 מגרש 1-82 נחל דוד 6, ירוחם

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20220223, הכוללת הקלות.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: נחל דוד 6, ירוחם.

2.2 גוש: 39646. חלקה: 33. מגרש: 1-82.

2.3 שטח המגרש (הרשום): 491 מ"ר.

2.4 הנכס: מגרש ריק מבניה המיועד לבניית בית מגורים הכולל יחידות אירוח.

2.5 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירוחם, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' דליה עסיס, מיום 18.10.2022.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין אלה אלוש, מיום 22.12.2022.

3.3 מסמך מיום 10.02.2023, תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4 שובר תשלום/קבלה היטל השבחה מיום 18.10.2022 המופנה למבקש, ע"ס 75,007 ₪.

3.5 העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, גוש 39646 חלקה 33, אשר הופק ביום 22.12.2022.

3.6 לוח 56 של הלמ"ס, רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה כרך 50, מס' 4, דצמבר 2022- אירוח כפרי פרטי, לפי אזור.

3.7 מסמך של בלמ"ס – מונחים, הגדרות והסברים.

3.8 החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם בעניין תיק בניין 17800060 בקשה להיתר בניה מס' 20220223, בגוש 39646 חלקה 33 מגרש 821.

3.9 מסמך הבהרה מאגף ההנדסה של מועצת ירוחם שנכתב ע"י אדריכלית רמה מינדלין לעניין שאלה שהועלתה בדיון בין הצדדים[1]

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 28.05.2022 - יום תחילתה של תכנית 612/0947796.

4.2 04.09.2022 - יום אישור ההקלות.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 14.02.2023, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' דליה עסיס (מטעם המשיבה), המבקש ושמאי מקרקעין ה"ה זהר שלפמן ואלה אלוש (מטעם המבקש).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו יום וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 בעת הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.5 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 09.03.2023, ללא נוכחות מי מהצדדים.

[1] ראה הרחבה בטיעוני שמאית המשיבה.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה מגרש ריק מבניה ופנוי בכתובת נחל דוד 6, ירוחם.

6.2 החלקה מצויה בשכונת נוף המדבר, בחלק המרכזי של העיר.

6.3 השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חדשים לצד מגרשים ריקים שטרם החלה בנייתם.

6.4 רחוב נחל דוד הוא רח' דו סטרי המקשר בין רח' החשמונאים מדרום מזרח לבין רח' נחל צין מצפון מערב.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

6.6 החלקה שבנדון בעלת צורה דמוית טרפז בעלת חזית צפון מזרחית לרחוב נחל דוד.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, המתייחס לגוש"ח 39646/33, שהופק ביום 22.12.2022 עולה כי מדובר בבעלות בשלמות על שם מדינת ישראל וכי זכויותיו של המבקש מהוות זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים המסתיימת ביום 13.04.2109.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית 26/במ/202 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4510 בתאריך 10.04.1997</u>:

מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ייעוד החלקה בתוכנית: מגורים א' (מגרש A-82) לבנייה עצמית עם קיר משותף (חד משפחתי)

הוראות התוכנית למגרש: באזור זה תותר הקמת יח"ד אחת בכל חלקת מגרש; בניינים עם קיר משותף בני קומה אחת או שתיים "קוטג'".

שטח מגרש מינימלי: 285 מ"ר

שטח עיקרי: 180 מ"ר, שטח שירות: מעל הקרקע 45 מ"ר, מתחת לקרקע 60 מ"ר, תכסית: 200 מ"ר. מספר קומות: 2 + מרתף.

מבני עזר: מותר יהיה לבנות מבני העזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בניין 0.00 ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי 3.0 מ' מגבול מגרש צדדי.

קווי בנין: קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי 3 או 0.0 בקיר משותף, אחורי 4 מ'.
גובה מירבי: 7.0 מ' עם גג משופע ולגג רעפים 8.5 מ', הגובה יימדד מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.
מרתף: למטרות שירות בלבד בגבולות קווי הבניין גובה מירבי 2.2 מ'. רום תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות ב- 3 צדי הבניין.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**:

<u>תכנית 612-0947796 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10503 מיום 09.05.2022</u>:

תכנית מפורטת למגרש 82A ביעוד מגורים א'.
מטרת התוכנית: הגדלת סה"כ בנייה, הגדלת תכסית בנייה, שינוי קו בניין צדדי ואחורי כמסומן בתשריט., בניית 2 יחידות אירוח בקומת מרתף שיחשב כשטח במניין השטחים העיקריים, קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה.
שימושים מותרים: מגורים, יחידות אירוח.
סככת רכב: תותר בניית 3 סככות רכב, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה.
מחסן: תותר בניית מחסן חיצוני עד 10 מ"ר בחזית האחורית, גובה פנימי עד 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
יחידות אירוח: תותר בניית 2 יח' אירוח, בקומת מרתף. אם תבוטל פעילות הצימרים, יהיה ניתן לצרף את שטח הצימרים לשטח המגורים העיקרי ולא ישמשו כיחידות דיור בפני עצמן. שימוש יחידות האירוח כיחידת דיור, תהיה סטייה ניכרת.
לא יותרו פעילויות ואירועים העשויים לגרום למטרד, רעש בלתי סביר.
תותר פתיחת שער נוסף בחזית צדדית-מערבית, עבור כניסת יח' אירוח השער לא יפתח לכיוון המדרכה.
גודל מגרש: 491 מ"ר. שטחי מגורים: עיקרי עילי 210 מ"ר, שירות עילי 67 מ"ר.
שטחי השירות כוללים: ממ"ד 12 מ"ר, 3 חניות מקורות 45 מ"ר (15 מ"ר כל חניה) ומחסן 10 מ"ר.
אירוח תחתי: 80 מ"ר (עד 40 מ"ר כל יחידה).
תכסית מותרת: 60%.
מס' יחידות מגורים: 1, מס' יחידות אירוח: 2.

קווי בניין: חזית לרחוב 4 ו- 5 מ' לפי התשריט, צדדי לכיוון צפון 3.00 מ' עבור שטח עיקרי ו- 2.1 מ' עבור פרגולה בטון צדדי לכיוון מזרח 0.00, אחורי 3.7 מ' לשטח עיקרי ו- 2.3 מ' עבור פרגולה בטון. סככות חניה בקו בניין אפס.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 **בקשה להיתר בנייה מס' 20220223, אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם ביום 04.09.2022**

- מהות הבקשה: הקמת בית מגורים חדש דו קומתי הכולל 2 יח' אירוח, מרתף, פרגולות וגדרות.
- השטחים המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר			סה"כ הבניין
		מקלט	חדר כביסה	מחסן	סה"כ	
מרתף	84.58			*9.9*	*9.9*	94.48
קרקע	205.06	12.58	3.94		16.52	221.58

פרגולות - שטחים לא מקורים - 78.65 מ"ר

- הקלות מבוקשות:

* ניוד שטח שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של 10 מ"ר (על פי הבקשה להיתר השטח שנויד הוא 9.9 מ"ר).
* ניוד שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של 5 מ"ר (על פי הבקשה להיתר השטח שנויד הוא 4.58 מ"ר).

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ירוחם.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:**

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה[2] ב-₪	היטל השבחה ב-₪
612-0947796	28.05.2022	141,253	70,626		
הקלות	04.09.2022	6,516	3,258	7,286	3,643

11.2 **<u>השבחה בגין אישור תכנית 612-0947796</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי הוראות התכנית הן בהתייחס לתוספת זכויות לבניית צימרים. לטענתם, מדובר בעיירת פיתוח ירוחם ולא בעיר תיירותיות עם ביקוש לצימרים. בנוסף, יחידות האירוח נמצאות במרתף בית המגורים ולכן קיימת פגיעה בפרטיות.

[2] שמאי המבקש ביצעו תחשיב מאוחד עבור התכנית וההקלות.

- שמאי המבקש אינם חולקים על שמאית המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 1,800 ₪ למ"ר אקו' וכי התכנית הוסיפה את השטחים שלהלן:
  - שטח עיקרי 30 מ"ר, מ- 180 מ"ר ל- 210 מ"ר.
  - שטחי שירות מ- 45 מ"ר ללא ממ"ד ל- 67 מ"ר כולל ממ"ד.
  - שטחי מרתף מ- 60 מ"ר שטחי שירות ל- 80 מ"ר שטח עיקרי שישמש כיחידות אירוח.
- שווי קרקע ליחידות האירוח: שמאי המבקש טוענים לחישוב שווי קרקע של יחידות האירוח בהתאם לקו מנחה י"א[3]: "***כעולה מן הקווים המנחים, שומת קרקע לצימרים תיקבע בשיטת הרנטה, כאחוז מהפדיון השנתי הצפוי לנכס, זאת בהתאם לרמת הביקושים לצימרים באזור. טווח הרנטה הקרקעית השנתית הסבירה לצימרים מתייחס למרכיב הקרקע כולל פיתוח***". בהתאם לפרק 6 לקו מנחה י"א, טווח הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע לצימרים (על פי הערכת מומחים) נע בין 5% לבין 15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר. באזורים שבהם רמת הביקוש לצימרים נמוכה (המתבטאת כאמור בכמות הצימרים בסביבה בשיעורי תפוסה או במחיר האחסון בהם) עשויה להיות הרנטה לקרקע נמוכה יותר. לצורך בחינת הרנטה הקרקעית הציגו סקר מחירי לינה ביחידות אירוח בירוחם:

		עונה רגילה		עונת שיא	
יחידות אירוח	**הערות**	**מחיר ללילה באמצ"ש ב ₪**	**מחיר ללילה בסופ"ש ב ₪**	**מחיר ללילה באמצ"ש ב ₪**	**מחיר ללילה בסופ"ש ב ₪**
בצל האגם	בריכה פרטית	750	950		
נוף המדבר					
סוויטת נגב		500	700	600	950
סוויטת אגם		550	750	650	950
אירוחם	נוף מדברי פתוח	500	600	700	750
רגעים במדבר	בריכה פרטית	580	700		
	ממוצע ב- ₪				**699**

בנוסף, הציגו נתונים סטטיסטיים מלוח 56 של הלשכה המרכזית לסטטיסיטקה המתייחסת לאירוח כפרי פרטי, לפי אזור המתאים למאפייני הנכס הנדון[4]:

לוח 56. - אירוח כפרי פרטי, לפי אזור						
שנה	**מיקום**	**חדרים**	**מיטות**	**מס' לינות**	**תפוסת מיטות ב %**	**מיטות לחדר בממוצע**
2022	מחוז הדרום	173	813	17,600	5.90%	4.7
2021	מחוז הדרום	173	813	15,900	5.40%	4.7
		173	**813**	**16,750**	**5.65%**	**4.7**

[3] עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי ("צימרים"), הבהרה לפרק י"א מיום 24.09.2017.
[4] שמאי המבקש טוען כי על פי מסמך המונחים ההגדרות וההסברים של הלשכה המרכזית לסטטיסיטקה, הנכס הנדון עונה להגדרה "אירוח כפרי פרטי".

שמאי המבקש ביצעו בטבלה להלן תחשיב מתואם לשנת 2022 משום שנתוני הלמ"ס למועד כתיבת חוות דעתם התייחסו לרבעונים 1-3 בלבד. להלן התחשיב המתואם שביצעו:

נתוני 2022	מס' לינות (אלפים)	תפוסת מיטות ב%
רבעון 1	5.4	7.3
רבעון 2	4.9	6.7
רבעון 3	2.9	3.8
סה"כ	13.2	**ממוצע**
חלק יחסי בשנה	0.75	**5.93**
סה"כ מתואם שנתי	**17.6**	

להלן תחשיב שווי קרקע ליחידת אירוח:

מחיר ממוצע ללילה לזוג לאורך כל השנה ב- ₪	699
כמות אנשים ממוצעת ללילה	4.7
תוספת לאדם שלישי בממוצע, ללילה ב- ₪	120
תוספת הכנסה מעל ל2 אנשים בממוצע ללילה ב- ₪	324
סה"כ הכנסה ממוצע ללילה לחדר ב- ₪	1023
תפוסה למס' לילות בשנה בממוצע	5.67%
פדיון שנתי צפוי לחדר כולל מע"מ ב- ₪	146 ,21
רנטה לקרקע מההנכסה הממוצעת	6%
שיעור היוון ממוצע לרנטה מהקרקע	9%
רנטה לקרקע מתוך ההכנסה ב- ₪	1,269
שווי קרקע ליח' אירוח ממוצעת ב- ₪	**14,097**

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

מצב קיים	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש	491		
תכסית	200		
עיקרי ק"ק	155	1	155
עיקרי ק"א	25	0.85	21.25
שירות עילי	45		
ממ"ד	12		
מחסן	10	0.6	6
חניה	15	0.3	4.5
יתרת שטחי שירות	20	0.5	10
יתרת חצר בניכוי תכסית + ממ"ד	279	0.25	69.75
מרתף שירות	60	0.4	24
סה"כ			290.5
שווי מ"ר אקו' למגורים ב- ₪		1,800	
סה"כ שווי המגרש במצב הקיים ב- ₪			**522,900**

מצב חדש - מימוש עפ"י היתר כולל הקלות			
עיקרי עילי	205.06	1	205.06
ממ"ד	12		0
מחסן מרתף	9.9	0.4	3.96
חדר כביסה	3.94	0.6	2.36
יתרת חצר	270	0.25	67.5
סה"כ			278.9
שווי מ"ר אקו' למגורים ב- ₪		1,800	
סה"כ שווי רכיב המגורים במצב החדש ב- ₪			501,991
שווי רכיב צימרים ב- ₪	2		28,195
סה"כ שווי המגרש במצב חדש - מימוש ע"פ היתר כולל הקלות ב- ₪			**530,186**

שווי מצב חדש ב- ₪	530,186
שווי מצב קיים ב- ₪	522,900
השבחה ב- ₪	**7,286**
היטל השבחה ב- ₪	**3,643**

- להלן טיעוני שמאי המבקש בהתייחס לטיעוני שמאית המשיבה:

- בהתייחס למקדם ההתאמה ליחידות אירוח ביחס למגורים, טוענים כי מקדמי התאמה בתחשיבי שמאית המשיבה מתייחסים למקומות עם רמת תיירות גבוהה ובהתאם גם ביקוש גבוה לצימרים, יח' האירוח עצמאיות ושלוש מתוך 4 מהן נפרדות מבית המגורים, כולן ממוקמות בקומת קרקע. לטענתם, הנכס שבנדון ממוקם בתוך שכונת מגורים בירוחם, עיר שרמת התיירות והביקוש בה נמוכים משמעותית. יח' אירוח בנכס הן חלק מבית המגורים וממוקמות בקומת קרקע, כאשר שטח המגרש 491 מ"ר בלבד. דבר היוצר פגיעה בפרטיות, שטח חצר מזערית ליח' אירוח. טוענים כי מקדם ההתאמה לשטח עיקרי במרתף לעומת קומת קרקע הוא 0.83 ומבוסס על מחקר דלפי משנת 2020 של לשכת שמאי מקרקעין, בו נמצא כי מקדם התאמה ראוי לשווי מ"ר מגורים במרתף ביחס לקומת קרקע 0.6. לטענתם, מכיוון שלא נלקחו בחשבון מאפייני הנכס, מקדמי התאמה שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה אינם רלוונטיים לנכס שבנדון.
- בהתייחס לחישוב שווי הקרקע בשיטח הרנטה, טוענים כי נכון להשתמש בשיטת הרנטה כפי שהובא בחוות דעתם. לטענתם, שווי הקרקע לא נקבע רק מהמחיר ללילה אלא גם לפי אחוז התפוסה והוצאות נלוות.
- בהתייחס למקדמי שווי, טוענים כי עפ"י סקירת מקדמים ראויים לשווי מ"ר מבונה ליח' האירוח לעומת מ"ר מבונה למגורים מהחלטות שמאים מכריעים ו/או החלטות בהשגה ראשונה ולאחר ביצוע התאמות רלוונטיות המקדם הראוי הוא 0.37. בשומה בהשגה ראשונה במושב חזון הממוקם בגליל העליון בסמוך לכרמיאל, למועד קובע 19.03.2021, קבע מר סימון דאן, שמאי מחוזי סגן מנהל מחוז חיפה והצפון, מקדם התאמה 0.9 ליחידות אירוח ביחס למגורים. מדובר ב- 2 יח' אירוח בשטח כולל של 80 מ"ר הממוקמות בקומת קרקע. המגרש מוגבה משטח הכביש ונשקף נוף לכיוון צפון. בהחלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון במצפה רמון, למועד קובע 24.05.2017, קבעה השמאית המכריעה, מקדם התאמה 0.7 ליחידות אירוח ביחס למגורים. מדובר ב- 2 יח' אירוח בשטח כולל של 75.7 מ"ר הממוקמות בקומה מפולשת אשר נוצרה כתוצאה מהפרשי גובה פני הקרקע במגרש.

בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו, בישוב נורית הממוקם על הר גלבוע, למועד קובע 02.02.2016, קבע השמאי המכריע, מקדם התאמה 0.7 ליחידות אירוח ביחס למגורים. מדובר ב- 2 יחידות אירוח בשטח כולל של 94 מ"ר הממוקמות בקומת קרקע, גובל בשטח פתוח מדרום מערב.

מיקום	מקדם	התאמה למרתף	התאמה למיקום וביקוש	התאמה לשטח פתוח/ נוף	מקדם מתואם
מושב חזון	0.9	0.6	0.75	0.8	0.32
מושב רמון	0.7	0.8	0.95	1	0.53
ישוב נורית	0.7	0.6	0.75	0.85	0.27
ממוצע	**0.7**	**0.67**	**0.82**	**0.88**	**0.37**

<u>טיעוני שמאית המשיבה:</u>

- שמאית המשיבה טוענת כי מהות ההשבחה היא תוספת שטחים, באופן זהה לזה שהציג שמאי המבקש, בכפוף למימוש החלקי שבהיתר הבניה. לטענתה, לא סביר שהמבקש ישקיע בהכנת תכנית נקודתית כדי לפגוע בנכס שלו. יחידות האירוח מוסיפות ערך כלכלי ולכן גם המבקש מבקש להמיר שטחי מגורים לשטחי יחידות האירוח.
- ערכי שווי למגורים: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ"ר מבונה למגורים 1,800 ₪, בהתבסס על עסקאות ההשוואה שנעשו למגרשים בסביבה כדלקמן:

גוש	חלקה	יום מכירה	התמורה ב- ₪	שטח	מחיר מ"ר קרקע ב- ₪	מחיר מ"ר מבונה ב- ₪
39645	79	29/06/2022	550,000	455	1,209	1,762
39645	20	03/06/2022	570,000	345	1,652	2,003
39645	1	15/03/2022	520,000	323	1,610	1,863
39645	88	25/01/2022	530,000	359	1,476	1,839
ממוצע ב- ₪						**1,867**

- ערכי שווי ליחידות האירוח: שמאית המשיבה הציגה להלן ערכי שווי מהחלטות של שמאים מכריעים לשטחי יחידות אירוח 30-50 מ"ר.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי קרקע ליחידת אירוח ב- ₪
בועז קוט	39228	19	עין יהב	15/02/2013	33,700
דורית פריאל	39228	18	עין יהב	15/02/2013	45,000
דוד דדון	39241	75	חצבה	30/06/2017	40,000

לטענתה, בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט נקבע מחיר ללילה של 500 ₪. בנוסף, טוענת כי ביצעה בדיקה עבור עלות ללילה (מחירי צימרים באזור ולא על מלונות) בירוחם ובסביבה והמחירים באמצע השבוע בגבולות 450-750 ₪ ובסופ"ש 600-1,000 ₪.

- מקדם יחידות אירוח ביחס למגורים: שמאית המשיבה טוענת כי מקדם יחידת אירוח למגורים הוא 1.2, אך לאור מאפייני הנכס והעובדה שיחידות האירוח בעניינו מצויות בקומת המרתף בחרה במקדם 1.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקום	מקדם ביחס למגורים
לילך בן פורת	14059	4	מושב דלתון	1.2
אריה אריאל	13247	44	קיבוץ דפנה	1.5
עאטף עאלם	13942	21	ראש פינה	1.25
עומר סרחאן	13127	4, 5	בית הלל	1

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

	%	מ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח החלקה		491		
מצב קודם				
תכסית מותרת		200		
שטח עיקרי עילי		180	1	180.00
שטחי שירות מותרים		45		
שטח שירות - מחסן		10	0.6	6.00
ממ"ד		12.58		
חניה		15	0.35	5.25
יתרת שטחי שירות		20	0.6	12.00
מרתף		60	0.4	24.00
חצר		233.42	0.25	58.36
סה"כ שטח אקוויוולנטי				285.61
מצב חדש				
תכסית מותרת	60%	294.6		
שטח עיקרי עילי		210	1	210.00
שטח שירות עילי לא כולל ממ"ד		55		
ממ"ד		12.58		
מחסן		10	0.6	6.00
חניות מקורות		45	0.35	15.75
שטח מרתף - אירוח		80	1	80.00
חצר		213.42	0.25	53.36
סה"כ שטח אקוויוולנטי				365.11
שטח אקוויוולנטי לתחשיב השבחה				79.50
שווי מ"ר מבונה				**1,800**₪
סה"כ השבחה				**143,100**₪
מימוש על פי בקשה להיתר				
שטח עיקרי עילי		209.64	1	209.64
שטח מרתף - אירוח		80	1	80.00
מקלט		12.58		
מחסן		9.9	0.6	5.94
חדר כביסה		3.94	0.6	2.36
סה"כ שטחי שירות		26.42		
שטחי שירות מותרים במצב קודם לא כולל ממ"ד		45		
יתרת שטחי שירות לניצול כחניה		18.58	0.35	6.50
חצר		223.78	0.25	55.95
סה"כ שטח אקוויוולנטי				360.39
חישוב מימוש יחסי				0.9871
השבחה יחסית לפי מימוש חלקי				**141,253**₪
היטל השבחה לתוכנית				**70,626**₪

- להלן טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש:

- בהתייחס לחוסר סבירות, טוענת כי ההשבחה שנקבעה בחוות דעת שמאי המבקש היא 7,286 ₪ בלבד, זאת כאשר קיימת הסכמה לגבי השווי למ"ר מגורים שנקבע בחוות דעתה, 1,800 ₪. לטענתה, מדובר בחוסר סבירות של התוצאה המתקבלת משום שהתוכנית הגדילה שטח עיקרי מ- 180 מ"ר ל-210 מ"ר, ממנו נוצלו 209 מ"ר, בנוסף לתוספת שטח עבור יחידות אירוח של 20 מ"ר ותוספת שטח שירות של 10 מ"ר. על תוספת השטח העיקרי בלבד מתקבלת השבחה של מעל 50,000 ₪ לפי שווי מ"ר 1,800, לכן ההשבחה אליה הגיע שמאי המבקש אינה סבירה.
- שווי קרקע של יחידות האירוח: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ"ר ליחידת אירוח הוא 1,800 ₪, כמו מגורים. לטענתה, גם אם נביא בחשבון מחיר ממוצע ללילה של 700 ₪, כפי שמופיע בחוות דעת שמאי המבקש מתקבלת עלייה של 40% במחיר ללילה. אם נביא בחשבון תוספת שווי מ-1,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר של יחידת אירוח 2,250 ₪. בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים, טוענת כי ככלל אי אפשר לנתק את שווי יחידת האירוח מהשווי למגורים הסמוכים. השווי מושפע מהאזור בו הוא נמצא ולכן ראוי ונכון לקבוע מקדם שווי ביחס למצב הקודם. לטענתה, הביקוש לצימרים בדרום הולך וגדל, ולראיה הביקוש במקרה זה להקמת צימרים ובנוסף, בשנים האחרונות יש עליה משמעותית בדרישה לתיירות בדרום ובירוחם וכי נמצאת כעת תב"ע בהכנה שתאפשר הוספת יחידות אירוח בבתים צמודי קרקע. התכנית עונה על צורך ועל דרישה לאירוח.
  טוענת בנוסף כי על הצד הזהיר נתנה מקדם הזהה למגורים למרות שמדובר ביחידות אירוח שהשטח שלהן שווה יותר וכי הרבה צימרים בנויים באופן הזה.
- בהתייחס לטענה בדבר הפגיעה בפרטיות, טוענת כי קיימת כניסה נפרדת ליחידות האירוח והכניסה אליהן היא לא דרך הבית הקיים.
- בהתייחס לשיטת התחשיב, טוענת כי התחשיב שבחוות דעת שמאי המבקש לתכנית ולהקלה במאוחד נוגד את הלכת פמיני.

- התייחסות אגף ההנדסה בירוחם לסוגייה שעלתה בדיון: בדיון שנערך בין הצדדים עלתה השאלה לגבי סעיף בתכנית שקובע כי *"במידה ותבוטל פעילות הצימרים יהיה ניתן לצרף את שטח הצימרים לשטח המגורים העיקרי ואלו לא ישמשו כיחידות דיור בפני עצמן"*. במסמך ההבהרה, נכתב במפורש כי יידרש

היתר בניה המשנה את השימוש ושינויים בבינוי במידה ויידרשו מצימרים למגורים. בנוסף, ניתנה הבהרה כי התכנית אינה מאפשרת פיצול יח' הדיור והפיכת יח' האירוח ליח' דיור עצמאית.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים בעיקר על השווי במצב חדש. תחילה, אתייחס לעניין הפרדת (או אי הפרדת) תחשיב ההשבחה עקב אישור התכנית ואישור ההקלות על ידי הועדה המקומית. שמאי המבקש טוענים כי משום שמדובר במועדים סמוכים אין צורך לבצע הפרדה בתחשיב, ואם הייתה מתבצעת הפרדה על ידו, הייתה יוצאת השבחה שלילית בעניין אישור ההקלות. שמאית המשיבה טוענת כי לפי פס"ד פמיני יש לבצע תחשיב בנפרד לכל ראש השבחה. אני מסכים עם שמאית המשיבה לעניין זה. אמנם מדובר במועדים קובעים סמוכים אך נכון להפריד את התחשיב לכל ראש השבחה.
- שווי מצב קודם: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר אקו' למגורים 1,800 ₪ ולאחר שבחנתי את סבירות הסכמתם, אני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה למגורים 1,800 ₪. יחד עם זאת, בתחשיב מצב קודם של הצדדים קיים פער זניח של 4.89 מ"ר אקו'. עיקר הפער בין שמאי הצדדים, נובע משטח החצר וממקדם החניה.
  - לעניין שטח החצר, שמאי המבקש הפחיתו משטח המגרש רק את שטחי התכסית והממ"ד, בעוד ששמאית המשיבה הפחיתה בנוסף את יתרת שטחי השירות, המחסן והחניה. אני מסכים עם טיעוני שמאית המשיבה שיש להפחית משטח המגרש את שטח התכסית הכולל גם את הממ"ד, מחסן וחניה כך שמתקבל שטח חצר 254 מ"ר.
  - לעניין מקדם עבור חניה, שמאי המבקש טוענים למקדם 0.3 בעוד שמאית המשיבה טוענת למקדם 0.35, אמנם מדובר בפער זניח אך לאור מאפייני הנכס, אני מאמץ את מקדם החניה שנטען ע"י שמאי המבקש, מקדם 0.3.
- שווי מצב חדש: שמאי הצדדים חלוקים בעיקר על אופן חישוב שווי הקרקע המיועדת ליחידות האירוח. בענייננו מדובר במימוש בדרך של היתר בניה ובהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת בניה במרתף לשימוש יחידות אירוח. יחד עם זאת, עפ"י הוראות התכנית ניתן לבטל את יחידות האירוח ולצרף את שטחי

המרתף לשטח עיקרי למגורים[5]. מהתייחסות אגף ההנדסה בירוחם, עולה כי במידה ויבוטלו יחידות האירוח, יש להוציא היתר בניה חדש התואם את השימוש למגורים בשטחי המרתף. המשמעות של הדרישה להוצאת היתר בניה לשימוש החדש היא, שניתן יהיה לבחון קיומו של היטל השבחה במועד הוצאת היתר הבניה החדש, בגין שינוי השימוש מיחידות האירוח למגורים, ככל שיהיה כזה. מכאן כי החלטתי הנוכחית תבחן רק את המימוש המבוקש כעת, לבניית יחידות אירוח במרתף.

שמאי המבקש טוענים כי יש לחשב את שווי הקרקע ליחידות האירוח בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים ולצורך כך, בדקו נתונים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הביאו בחשבון רנטה לקרקע מהכנסה ממוצעת שנתית של 21,146 ₪ כולל מע"מ וברנטה לקרקע מההכנסה הממוצעת של 6% ושיעור היוון ממוצע 9%, הגיע לשווי קרקע ליחידת אירוח 14,097 ₪. לעומת זאת, שמאית המשיבה על אף שבחנה ערכי שווי ליחידות אירוח מהחלטות של שמאים מכריעים, הביאה בחשבון מקדם 1 ליחידות האירוח לעומת מגורים. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים, קו מנחה י"א ואת והנתונים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אני מאמץ את אופן החישוב של שמאית המשיבה אך במקדם נמוך יותר ממקדם לשימוש במגורים, וזאת מהטעמים הבאים:

- לא ניתן לקבוע מהנתונים שהובאו את תפוסת יחידות האירוח: כחלק מנוסחת השווי, יש לקבוע מהו אחוז התפוסה השנתית ביחידות האירוח. שמאי המבקש הביאו בחשבון נתונים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שמציגים את תפוסת המיטות (בניגוד לחדרים) בכל מחוז הדרום ולא ספציפית בירוחם. רק מעצם העובדה שמדובר על תפוסת מיטות אני לא רואה איך הנתון הזה משקף את התפוסה השנתית של יחידות האירוח בענייננו, במיוחד לאור העובדה כי חדר ממוצע במאגר הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מכיל כ- 4.7 מיטות. בענייננו, גודלה של כל יחידת אירוח כ- 40 מ"ר, ספק אם הכוונה להכניס לכל יחידה 4.7 מיטות. יתרה מכך, אחוז תפוסת המיטות בחדר לא רלוונטית כמו תפוסת החדרים. הרי גם אם מיטה אחת מאוישת, מבחינת בעל הצימר החדר תפוס. לכן, לא ניתן להשליך מתפוסת המיטות על ההבנה של תפוסת החדרים, כנדרש בקו המנחה.

[5] אשר לא ישמשו כיחידות דיור בפני עצמן.

- חוסר סבירות התוצאה: שמאי המבקש טוענים כי שווי קרקע ליחידת אירוח בשטח 40 מ"ר הוא 14,097 ₪. זאת אומרת, שווי למ"ר קרקע יחידת אירוח = 350 ₪. גם אם במרתף לא יבנו יחידות אירוח ויחושב בתחשיב כמרתף במקדם מקובל[6] 0.4, מתקבל שווי של 720 ₪[7] - יותר מכפול מהנטען על ידי שמאי המבקש.

- מקדם יחידות האירוח ביחס למגורים: שמאית המשיבה טוענת למקדם 1 ומבססת את טענתה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שהביאו בחשבון מקדמים בין 1-1.5, להערכתה ומאחר ויחידות האירוח ממוקמות במרתף, מביאה בחשבון מקדם 1. שמאי המבקש לעומת זאת, מגיעים למקדם של 0.2[8] בלבד. כפי שעולה מבדיקתם של שמאי המבקש, התפוסה השנתית של בעל הצימר עומדת על 5.67%, שהם כ- 20.6 ימים בשנה בלבד. בעוד שגם בקו מנחה י"א נכתב במפורש כי *"שמאי יאמוד את שיעור התפוסה בהתחשב במאפייני התפוסה בסביבה ורמת הצימר וזאת בעזרת נתוני הטווח השכיח של התפוסה השנתית נע בין 80 לילות לבין 200 לילות בשנה ובממוצע כ-140 לילות בשנה (שהם כ-35%)."* זאת אומרת אין הגיון כלכלי בהקמת יחידות האירוח בהתאם לתפוסה השנתית המשוערת, לכן נכון להביא מקדם נמוך מ-1. מפאת הנתונים הדלים של יחידות אירוח בדרום, בחנתי החלטות שמאים מכריעים באזור הדרום והצפון ומהן עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	ישוב	גו"ח	תאריך החלטה	מקדם יח' אירוח
יעל הרון	מושב שדה ניצן	100458/52	19.07.2021	0.5
יעל הרון	מצפה רמון	39596/116	29.07.2021	0.63
אלי כהן	כפר קיש	15364/17-19	14.06.2018	0.6
דוד דדון	שדמות דבורה	15723/13-12	30.05.2022	0.6
חגית רבינסון	הזורעים	15273/8-9,28,32-33	04.09.2022	0.5
עאטף עאלם	שדמות דבורה	15722/27-28	30.01.2019	0.6

אזור הצפון ללא עוררין מבוקש יותר ללינה בצימרים מהדרום בכלל וירוחם בפרט. עובדה שגם משתקפת מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הן מבחינת ההיצע הנמוך המעיד על ביקושים נמוכים והן ברמת התפוסה. לשם הדוגמה, ברבעון האחרון של שנת 2022, במחוז צפון היו 3,296 חדרי אירוח לעומת 173 בלבד בכל מחוז דרום. בחלק מההחלטות לעיל, למשל בהחלטתו של מר אלי כהן, הייתה הסכמה בין הצדדים לעניין מקדם 0.6 ליחידות האירוח. בהתאם לעובדה שבעניינו מדובר ביחידות אירוח הנמצאות בירוחם, במרתף

[6] מקובל גם על ידי שמאי המבקש, בתחשיבו במצב הקודם הביא בחשבון מקדם מרתף 0.4
[7] שמאי המבקש מסכים לשווי 1,800 ₪ למ"ר אקו' מגורים. 1800*0.4 = 720 ₪.
[8] בהתאם לניתוח שווי מ"ר מבונה ליחידות אירוח 350 ₪ לעיל, ובהתאם להסכמתו לשווי מגורים 1,800 ₪ למ"ר מתקבל מקדם 0.2.

בית המגורים, ללא נוף, פרטיות מועטה וללא כדאיות כלכלית, מקדם 0.5 סביר בעניינו.

- שטח מנוצל במצב החדש: בחנתי את תשריט היתר הבניה ונראה שמכלול השטחים נוצלו בהיתר המבוקש, רק שחלק מהשטחים נוידו במסגרת ההקלה מקומת קרקע לקומת מרתף. בהתאם לכך, תחשיב ההשבחה לתכנית יחושב בהתאם ל100% מימוש השטחים שאפשרה התכנית.
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12		0
שטח שירות עילי	45		
מחסן	10	0.5	5
חניה	15	0.3	4.5
יתרת שירות עילי	20	0.5	10
מרתף	60	0.4	24
חצר	254	0.25	63.5
סה"כ במ"ר אקו'			287
מצב חדש			
עיקרי	210	1	210
ממ"ד	12		0
חניות	45	0.3	13.5
מחסן	10	0.5	5
מרתף	80	0.5	40
חצר	214	0.25	53.5
סה"כ במ"ר אקו'			322
סה"כ השבחה: במ"ר אקו'			35
שווי מ"ר אקו' ב- ₪			1,800
סה"כ השבחה ב ₪			**63,000**
סה"כ היטל השבחה ב ₪			**31,500**

11.3 **<u>השבחה בגין אישור ההקלות</u>:**

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בגין ניוד זכויות לקומת המרתף לשימוש ליחידת אירוח. ההשבחה לטענתה, באה לידי ביטוי בכך שהשטחים שנוידו לקומת מרתף פינו שטח חצר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

שטח שנויד עיקרי במ"ר	4.58
שטח שנויד שירות במ"ר	9.90
סה"כ שטח שנויד במ"ר	14.48
מקדם חצר שהתפנתה	0.25
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	1,800
סה"כ השבחה ב- ₪	6,516
היטל השבחה ב- ₪	3,258

<u>החלטה</u>:

- שמאית המשיבה טוענת כי ההשבחה באה לידי ביטוי בכך שהשטחים שנוידו מקומת הקרקע לקומת מרתף פינו שטח חצר. לאחר שבחנתי את טיעוניה של שמאית המשיבה, אני מקבל את הטיעון כי השטחים פינו שטח חצר. יחד עם זאת, יש להתחשב גם במקדמים כפי שהובאו בהשבחה מעצם אישורה של התכנית תוך הבחנה בין סיווג השטחים:

- הקלה לשטח של 9.9 מ"ר שטחי שירות: בתחשיב ההשבחה של התכנית, סווגו כמחסן במקדם 0.5 והופחתו במסגרת השטחים למציאת שטח החצר. בעת ניוד הזכויות למרתף, המקדם נשאר 0.5 ולכן, במצב החדש, התפנה רק שטח חצר של 9.9 מ"ר במקדם 0.25.
- הקלה לשטח 4.58 מ"ר עיקרי: בתחשיב ההשבחה של התכנית, סווגו כשטח עיקרי במקדם 1 והופחתו במסגרת השטחים למציאת שטח החצר. לכן, במצב החדש, התפנה שטח חצר של 4.58 מ"ר ובנוסף, קטן המקדם ל- 0.5 בהתאם למקדם שנקבע בתחשיב ההשבחה בגין אישור התכנית.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ במ"ר אקו
עיקרי	4.58	1	4.58
שירות - מחסן	9.9	0.5	4.95
חצר	214	0.25	53.5
סה"כ מ"ר אקו'			63.03
מצב חדש:			
שטח שנויד - עיקרי	4.58	0.5	2.29
שירות - מחסן	9.9	0.5	4.95
חצר	228.48	0.25	57.12
סה"כ מ"ר אקו'			64.36
סה"כ מ"ר אקו להשבחה			1.33
שווי מ"ר אקו' ב ₪			1,800
סה"כ השבחה ב ₪			**2,394**
סה"כ היטל השבחה ב ₪			**1,197**

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה ב-₪**	**היטל השבחה ב-₪**
612/0947796	28.05.2022	63,000	31,500
הקלות	04.09.2022	2,394	1,197

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב