נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19 ינואר 2014

שומה מכרעת

בעניין שבין:

רומית ודורון לוי - "המבקשים"

ע"י עו"ד ושמאי המקרקעין מר אביגדור מינס

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית

הנדון: המקרקעין בגוש 10035, חלקה 223

רחוב תרמ"ב 4, חדרה

השבחה בגין אישור תכניות, ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (המשיבה), לבין הה' רומית ודורון לוי (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: חד/699, חד/947, חד/848, חד/450 ו', חד/450 ה', ו-חד/450 ח', ומימוש זכויות במכר.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומת שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית מיום 15.7.2013.
- "**עמדת המבקשים**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אביגדור מינס מיום 18.11.2013.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 20.11.2013 קיבלתי משמאי המבקשים את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, נסח רישום עדכני והיסטוריים, דרישת תשלום היטל השבחה מטעם המשיבה, נתונים אודות ערכי שווי מקרקעין במועדים השונים כולל העתקים של חוזי מכר.
2. ביום 24.12.2013 התקבלה תגובת שמאי המשיבה בכתב הכוללת: התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקשים, כמו גם הפנייה לערכי שווי בשומות מכרעות שנערכו למקרקעין שונים.
3. ביום 8.1.2014 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 8.12.2013 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.
בשל היות הבית מיועד להריסה נערך ביקור חיצוני בלבד.

3. המועדים הקובעים

לתכנית חד/669 – 4.12.1980.
לתכנית חד/947 – 17.12.1993.
לתכנית חד/848 – 5.8.1994.
לתכנית חד/מק/1450ו' – 16.12.1998.
לתכנית חד/450 ה' – 26.7.1999.
לתכנית חד/450 ח' – 24.1.2005.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 10035.
חלקה : 223.
שטח חלקה רשום : 1,180 מ"ר.
שטח מגרש נטו : 1,153 מ"ר.
מהות המקרקעין : מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע ותיק המיועד להריסה.
בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).
כתובת : רחוב תרמ"ב 4, חדרה.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש המוגדר כחלק מחלקה רשומה מס' 223 שבגוש 10035, ועליו בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, שכתובתו רחוב תרמ"ב 4, חדרה.
הסביבה : שכונת מגורים הידועה בשם "נחליאל" הממוקמת בצפון-מזרח חדרה, והמאופיינת ברובה בבתים צמודי קרקע, כמעט כולם חד קומתיים במצב פיזי מעורב : ותיקים, משופצים ו/או חדשים. קיימים בשכונה מבני ציבור רבים.
מתוחמת ברחובות הבאים : הרצל במערב, הגיבורים במזרח, הרש"ש בצפון, וישראל ישעיהו בדרום.
רחוב תרמ"ב חד סטרי לתנועת כלי רכב. פנימי ושקט בסביבה. מחבר בין רחוב הרש"ש בצפון לבין רחוב ישראל ישעיהו בדרום.
נשוא השומה ממוקם בצידו המזרחי של הרחוב, בסמוך לרחוב כנפי נשרים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

החלקה, המגרש והבנוי עליהם: חלקה 223 בגוש 10035 בשטח רשום של 1,180 מ״ר. שטחה נטו, לאחר שתבוצע ממנה הפקעה לדרך, כ-1,153 מ״ר. צורתה דמוית טרפז עם חזית מערבית של כ-25 מ׳ לרחוב תרמ״ב, ועומק של כ-51 מ׳. החזית המזרחית הצרה יותר פונה למגרש עליו בנוי בית ספר.
פני הקרקע משופעים ממזרח למערב, והם גבוהים בכ-1.5 מ׳ ממפלס הרחוב הגובל.
על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג שטוח מבטון. על פי התרשמות חיצונית מצבו הפיזי משקף את גילו (כ-70 שנה). השטח הבנוי כ-111 מ״ר + מחסן בשטח כ-8 מ״ר וחניה מקורה.
בהיות הבית מיועד להריסה הוא לא יתואר.

גבולות המגרש נשוא השומה כדלקמן:
צפון – בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי חדש יחסית.
דרום – מבנה ציבורי חד קומתי המשמש כמתנ״ס ״מורשת ישראל״.
מערב – רחוב תרמ״ב ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע חד קומתיים ותיקים.
מזרח – מבנה ציבורי חד קומתי המשמש כבית הספר ״חפץ חיים״.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית ב״מצב קודם״

- **תכנית חד/33,** פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1210 מיום 16.7.1942.

הייעוד : כ-930 מ״ר אזור מגורים ב׳, וכ-250 מ״ר שפ״פ.
זכויות בנייה: בנייה של 15% + 5% מבני עזר, על מגרש מינימאלי של 1,000 מ״ר.

6.2 תיק בניין ורישוי

בהיות הבית הבנוי על המגרש מיועד להריסה יוצג מידע כללי בלבד.
ביום 4.2.1954 אושר היתר בנייה להרחבת בית קיים עד לכדי 111.52 מ״ר + 7.8 מ״ר מחסן.

6.3 תכניות ב״מצב חדש״

- **תכנית חד/699 ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2673 מיום 20.11.1980.

הייעוד - מגורים ב׳.
מגרש מינימאלי - 500 מ״ר לבניית 2 יח״ד, או 1,000 מ״ר לבניית 4 יח״ד.
אחוזי בנייה - 50% בשתי קומות.
תכסית - עד 25%.
שטח המגרש - על פי מידע מהמשיבה שטח המגרש 1,153 מ״ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית חד/947 ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 2.12.1993.

תכנית מתאר כלל עירונית הכוללת הוראות בדבר בניית מרתפים. במקרה דנן מותרת בניית מרתף אחד הצמוד לכל יח״ד, ובשטח של עד 50 מ״ר.

- **תכנית חד/848 ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4231 מיום 21.7.1994.

הייעוד - מגורים ב׳.
מגרש מינימאלי - 500 מ״ר או על פי המצוין בתשריט.
אחוזי בנייה - 50% בשתי קומות לבניית 2 יח״ד על המגרש,
או 60% בשתי קומות לבניית קוטג׳ים בצפיפות 4 יח״ד לדונם.
תכסית - 25%, או 30% בבבניית קוטג׳ים.
שטח המגרש - על פי מידע מהמשיבה שטח המגרש 1,153 מ״ר.

- **תכנית חד/מק/450 ו׳,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.1998.

תכנית מתאר כלל עירונית המאפשרת הצללת מקומות חניה. **לא נמצאה כמשביחה.**

- **תכנית חד/450 ה׳ ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.1999.

הגדלת זכויות הבנייה כדלקמן: 25 מ״ר לחנייה, 15 מ״ר חדר יציאה לגג, מרחב מוגן, מחסן וחדרי מכונות עד 10% מהשטח העיקרי. אין שינוי בהוראות לבניית המרתף ביחס לתכנית חד/947.

- **תכנית חד/450 ח׳ ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5358 מיום 9.1.2005.

הוראות לחישוב מס׳ יח״ד על מגרש כאשר התוצאה המחושבת אינה ״עגולה״. **לא נמצאה כמשביחה.**

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד שתאריכו אינו ברור ושהועבר אלי ע״י שמאי המבקשים, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 10035.
חלקה : 223.
שטח חלקה רשום : 1,180 מ״ר.
בעלות רשומה : פרטית ע״ש : זמרה לוי – מחצית,
צביה לוי, צפניה לוי, אמציה לוי, צילה לוי ודורון לוי – 1/10 כ״א.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 השבחה לתכנית חד/699

8.1.1 עמדת המשיבה – את השווי במצב הקודם יש להעריך על פי הוראות תכנית חד/33, שמתשריטה משתמע בברור שהחלק המערבי של החלקה מוגדר בייעוד שטח פרטי פתוח. נטען שנערכה מדידה גראפית ע"ג התשריט, ולפיה החלקה בייעודים הבאים: כ-930 מ"ר מוגדרים בייעוד מגורים ב', וכ-250 מ"ר בייעוד שפ"פ.
משכך, שטח המגרש נטו אינו עומד בקריטריון של גודל המגרש המינימאלי (1,000 מ"ר), כפי שזה הוגדר בתכנית חד/1 משנת 1941, ולכן השווי הוא כשל חצר ללא זכויות בנייה.

ערכי שווי – השווי של מ"ר קרקע הוערך ב- 40 $/מ"ר, והשווי של מ"ר מבונה ב-80$, זאת בהתבסס על שומות מכרעות שערכו השמאים המכריעים הה' בצלאל קציר, מוטי דיאמנט, אייל יצחקי, עאטף עאלם, תמיר שדה ויצחק ברמן.
שמאי המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשים, לפיה מקדם התועלת מהחצר השולית אמור להיות זהה בשני מצבי התכנון. ככל ובמצב התכנוני הקודם זכויות הבנייה הסתכמו ב-206.5 מ"ר אקווי, ובמצב החדש ב-545 מ"ר אקווי., ברור שקיימת עליה בתועלת משטח החצר.
תימוכין לעמדתו מוצא שמאי המשיבה בעסקת ההשוואה שהציג שמאי המבקשים, שבה נמכר ביום 23.7.1979 מגרש בשטח 840 מ"ר תמורת 8,460 $, שגם הוא קטן משטח המגרש המינימאלי. בעסקה שולם סך של 10 $/מ"ר חצר, ולא כפי שנטען ע"י שמאי המבקשים.

השווי במצב הקודם –
930 מ"ר * 17.5% משוקלל = 162.75 מ"ר = 325.5 מ"ר גרעיני.
שטח אקווי. : 325.5 מ"ר + 604.5) מ"ר חצר * 0.3) + (250 מ"ר שפ"פ * 0.3) = 581.85 מ"ר.
581.85 מ"ר אקווי. * 40$/מ"ר * 7.448 שקל * 1.05 התאמה לצפיפות נמוכה = **182** ₪.

השווי במצב החדש –
שטח המגרש : 1,153 מ"ר.
(1,000 מ"ר * 1) +(153 מ"ר * 0.8 שוליות) = 1,122 מ"ר * 40 $ * 7.448 שקל = **334** ₪.

ההשבחה – **152** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1.2 עמדת המבקשים –

ערכי שווי – שמאי המבקשים ערך שומתו בהתבסס על עסקות השוואה מאזורים שונים בעיר. שלוש מהן מתוך שכונת נחליאל, ואחרות ממיקום שהוא טוב יותר (ראה התייחסות בסעיף 8.1.3).

במהלך הדיון שהתקיים בפני, שמאי המבקשים הסביר שהוא הסתמך בעיקר על הממוצע ששולם בשלוש העסקות שבוצעו בשכונה עצמה בשנת 1981, ומסקנתו שהשווי של מ״ר קרקע בנשוא השומה הוא 25 $ (בוצעו התאמות למיקום, לגודל מגרש ולקרבה למתנ״ס).

סך שטחי הבנייה האקווי. הנגזרים מהוראות תכנית חד/699 עומדים על 804.75 מ״ר, ומשכך השווי של מ״ר מבונה הוערך ב-35.72 $ (1,150 מ״ר * 25 $/מ״ר ÷ 804.75 מ״ר אקווי.).

השווי במצב הקודם –

1,180 מ״ר * 17.5% אקווי. = 206.5 מ״ר.

שטח אקווי. ÷ 206.5 מ״ר + (973.5 מ״ר חצר * 0.3) = 498.5 מ״ר * 1.1 צפיפות נמוכה = 548 מ״ר.

השווי במצב החדש –

שטח אקווי. ÷ (1,150 מ״ר * 25% קק׳ * 1) + (1,150 מ״ר * 25% קא׳ * 0.9 שוליות) + (863 מ״ר חצר * 0.3) = 804.75 מ״ר.

ההשבחה – (804.5 מ״ר אקווי. – 548 מ״ר אקווי.) * 35.72 $ = 9,172.5 $ * 7.1 שקל = **65.12** ₪.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע –

המצב התכנוני – עיינתי בהוראות ובתשריט של תכנית חד/33. חלק משטח החלקה מוגדר בתשריט בייעוד שפ״פ, ולדעתי לא יכולה להיות מחלוקת בעניין זה. משכך, הנחות העבודה של שמאי המבקשים אינן מבוססות, ולכן גם כל שטחי הבנייה האקווי. עליהם ביסס את תחשיביו אינם נכונים בהכרח.

ערכי שווי – שמאי המבקשים נסמך על נתוני השוואה המצביעים על שונות גבוהה מאוד במחיר ששולם למ״ר קרקע. ספק אם ניתן להתבסס על נתוני ההשוואה הללו, ואמחיש מתוך נתוני ההשוואה, שהוצגו על ידו, וממגרשים לא בית מגורים בלבד:

סד׳	גו״ח	תאריך	כתובת	מיקום	שטח	מחיר	למ״ר קרקע
1	10033/22	23.7.79	הגיבורים	שכ׳ נחליאל	840 מ״ר	$ 8,460	$ 10.07
2	10034/84	2.1.85	תרע״ב	שכ׳ נחליאל	270 מ״ר	$ 1,911	$ 7.07
3	10035/511	21.5.81	רון	מרכז העיר	707 מ״ר	$ 23,854	$ 33.74
4	10034/235	15.1.81	יבניאלי	מרכז העיר	415 מ״ר	$ 12,658	$ 30.50
5	10035/11	5.4.81	הנשיא	מרכז העיר	200 מ״ר	$ 10,989	$ 54.95

מסקנות:

1. המועד הקובע הוא 5.12.1980. התקופה מאופיינת בשינויים חדים בשערי החליפין של הדולר.
2. נתון מס׳ 2 הוא משנת 1985 ואינו רלוונטי.
3. נתונים ממרכז העיר אינם רלוונטיים, וגם שמאי המבקשים מסכים שקיים פער של כ-50%.
4. השונות במחיר ששולם למ״ר קרקע היא מאוד גבוהה.
5. הגם שלשמאי המבקשים ניתנה האפשרות להסביר את נתוני ההשוואה, הסבר שכזה לא ניתן.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

שמאי המשיבה טוען שערך שומתו בהתבסס על ערכי שווי כפי שאלה הוערכו ע״י שמאים מכריעים שונים. מכיוון שהמועד הקובע הוא דצמבר 1980, חובה עלינו לערוך את השומה כפי שנהג השוק במועד זה. המשתנה העיקרי שהשפיע על המחיר היה שטח המגרש, ולא זכויות הבנייה. משכך, ההסתמכות על שומתו המכרעת של מר קציר היא היותר נכונה (נערכה למקרקעין בגו״ח 10034/254), שכן היא היחידה שנערכה בהתבסס על שווי הנגזר משטח המגרש כפי שנהג השוק.

הן מהטעם שהמסד התכנוני אצל שמאי המבקשים הוא שגוי, כמו גם מהטעם שנתוני ההשוואה שהוצגו על ידו אינם משקפים ואינם ברי השוואה, ובעיקר בהתבסס על עקרון ההסתמכות על שומות מכרעות קודמות, אני מאמץ את שומת שמאי המשיבה במלואה, בעיקר משהיא תואמת את עקרונות שומתו של מר קציר.

ההשבחה – **152 ₪.**

8.2 השבחה לתכנית חד/947

8.2.1 עמדת המשיבה – התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח 50 מ״ר. במועד הקובע היתה כדאיות לבנותו, ועצם האפשרות לבנותו היא זו שיוצרת את ההשבחה. השווי של מ״ר מבונה הוערך ב-140 $, ללא שהוצגו נתונים ראייתיים, אלא על הערכות של שמאים מכריעים שונים, שבחלקם סבורים שאישור התכנית תרם לשווי המקרקעין, ויש בגינה השבחה.
נטען שגם שמאי המבקשים, בשומה שערך למקרקעין אחרים, סבור שהתכנית תורמת לשווי המקרקעין (הוצג קטע מתוך השומה עצמה).
ההשבחה - 150 מ״ר מרתף * 0.35 מקדם מרתף * 140$/מ״ר * 2.968 ₪/$ = **21,000 ₪ במעוגל.**

8.2.2 עמדת המבקשים – במועד הקובע לא היתה כדאיות כלכלית לבנות מרתף. ככל ויוחלט שדעתו אינה מתקבלת הרי שיש לאמוד את ההשבחה למרתפים בעבור 2 יח״ד החדשות. מתחת לבית הקיים אין כדאיות לבנות מרתף.
נטען כי רוכשי הזכויות במקרקעין מסרו שגם בשנת 2013 אין בכוונתם לבנות מרתף.
ההשבחה – **אין השבחה.**

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – עקרונות השומה אצל שמאי המבקשים נגועים בחוסר עקביות. בשומה שערך בשנת 2010 למקרקעין שכתובתם רחוב שאר יישוב הוא סבר שקיימת כדאיות לבנות מרתף, ואילו בנשוא השומה הוא סבור שכדאיות שכזאת אינה קיימת. גם ההסבר שניתן על ידו בדבר מיקומו של רחוב שאר יישוב לא נמצא משכנע.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

טרם עריכת השומה דנן נערך מטעמי ובהדרכתי סיור מקיף בשכונה, וכמעט שלא נמצאו בתי מגורים צמודי קרקע שנבנה בהם גם מרתף, ולא מדובר רק בבתים ישנים.
השטח העיקרי ליח״ד במועד הקובע עמד על כ-173 מ״ר. ככל ונוסיף לשטח זה גם שטחי שירות מעל לקרקע, הרי שמדובר בשטח כלכלי מספק במועד הקובע, ובמיוחד בהתייחס למאפייני השכונה.
משכך, אינני סבור שבשנת 1993 היו בונים גם מרתף בשטח 50 מ״ר.
והראיה, שבסביבת המקרקעין כמעט ולא בונים מרתפים.

ההשבחה – **אין השבחה.**

8.3 השבחה לתכנית חד/848

8.3.1 עמדת המשיבה – השווי של מ״ר מבונה הוערך ב-140 $ (כמו בתכנית הקודמת) ללא שהוצגו נתונים ראייתיים, ובהתבסס על הערכות של שמאים מכריעים שונים.
שטח המגרש נטו הוא 1,153 מ״ר, כפי המופיע בלוח השטחים בתכנית.
נטען ששמאי המבקשים בחר להתעלם מערכי השווי בשומות המכרעות, ובחר לערוך את שומתו מנתוני השוואה ממקרקעין מרוחקים, תוך שהביא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 35%, כמו גם הפחתה בשווי של מ״ר מבונה בקומה א׳.
התכנית מגדילה את זכויות הבנייה ב-10% בהשוואה לתכנית חד/669.
ההשבחה – 1,153 מ״ר קרקע * 10% * 140$/מ״ר * 3.05 ₪/$ = **49,000 ₪ במעוגל.**

8.3.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים סבור ששטח המגרש נטו הוא 1,162 מ״ר. הגם שכך, את אומדן ההשבחה הוא ערך בהתייחס למגרש ששטחו 1,150 מ״ר (ראה להלן).
ערכי שווי – בשומת שמאי המבקשים הוצג מידע אודות 3 עסקות השוואה מהעיר חדרה, וגם לגישתו שתיים מהן אינן רלוונטיות, ובהיותן ממיקום שאינו בר השוואה.
הוא סבור שהעסקה היותר מאפיינת היא זאת שנכרתה בגו״ח 10037/244 בה נמכר ביום 29.9.1994 מגרש בשטח 328 מ״ר (ברח׳ אחד העם) תמורת 35,000 $. על מגרש זה מותר לבנות יח״ד אחת בשטח אקווי. של 244.36 מ״ר, ומשכך השווי של מ״ר מבונה הנגזר ממנה הוא כ-143 $.
בוצעה הפחתה של 35% בגין מקדם התאמה למיקום נחות. השווי של מ״ר מבונה הוערך ב-93$.

תוספת שטח אקווי. – (1,150 מ״ר * 5% קק׳ * 0.8 שוליות) + (1,150 מ״ר * 5% קא׳ * 0.9 מקדם קומה * 0.8 שוליות) - (57.5 מ״ר הפסד חצר * 0.3) = 70.15 מ״ר.

ההשבחה – 70.15 מ״ר אקווי. * 93 $/מ״ר * 3.053 ₪/$ = **19,918 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע –

שטח המגרש נטו – להוראות התכנית מצורפת טבלה בה מפורטים שטחי המגרשים, ובה מצוין מפורשות ששטח המגרש נטו הוא 1,153 מ״ר. הכיצד ניתן לטעון לשטח אחר ושונה?

ערכי שווי – כל שלוש עסקות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקשים הן מנכסים שמיקומם אינו בר השוואה לנשוא השומה. לא הוסבר מדוע העסקות הן ברות השוואה, ולא ניתן כל הסבר, שהניח את דעתי, על האופן בו חושב מקדם ההתאמה למיקום נחות (הפחתה של 35%).

אומדן ההשבחה – שומת שמאי המבקשים נערכה לשטח מגרש שגוי, היא התבססה על נתונים שאינם ברי השוואה, גם תוספת זכויות הבנייה, בתחשיב שערך, אינה מבוססת לכל הפחות על שטח המגרש השגוי הנטען על ידו, הובאו בחשבון מקדמי תועלת שלא הוכחו ולא נתמכו בראיות, ומשכך לא מצאתי את הערכתו סבירה, ובמיוחד משלא הורם על ידו נטל הראיה.

שומת שמאי המשיבה נמצאה ראויה וסבירה, והיא תואמת הערכות של שמאים מכריעים נוספים, ומשכך החלטתי לאמצה במלואה, וההשבחה מוערכת על ידי ב-**49,000** ₪.

8.4 השבחה לתכנית חד/450 ה׳

8.4.1 עמדת המשיבה – הגם ששמאי המשיבה סבור שעסקות ההשוואה מצביעות על ערכי שווי גבוהים יותר, הוא החליט לערוך את שומתו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכרעות קודמות.

השווי של מ״ר מבונה מוערך על ידו ב-270 $/מ״ר/מבונה (טווח ערכי השווי בשומות המכרעות הוא בין 220 $ לבין 345 $ למ״ר מבונה).

תוספת השטח האקווי. – הובאו בחשבון זכויות הבנייה לעליות הגג ושטחי השירות כמפורט:

12 מ״ר עליית גג ביח״ד הקיימת * 0.8 מקדם תועלת * 0.8 עלויות התאמה	= 7.68 מ״ר.
36 מ״ר עליות גג ביח״ד חדשות * 0.8 מקדם תועלת	= 28.8 מ״ר.
69.18 מ״ר שטחי שרות מעבר ל-7.8 מ״ר המותרים * 0.5 מקדם תועלת	= 30.69 מ״ר.
סה״כ	- 67.17 מ״ר.

ההשבחה – 67.17 מ״ר * 270 $/מ״ר * 4.1 ₪/$ = **74,000** ₪ במעוגל.

8.4.2 עמדת המבקשים –

ערכי שווי – שמאי המבקשים הציג בשומתו נתונים אודות 3 עסקות השוואה מהעיר חדרה, וגם לגישתו שתיים מהן אינן רלוונטיות.

הוא סבור שהעסקה היותר מאפיינת היא זאת שנכרתה בגו״ח 10009/300 בה נמכר ביום 7.9.1999 מגרש בשטח 245 מ״ר (ברח׳ רמח״ל) תמורת 58,500 $. על המגרש מותר לבנות יח״ד אחת בשטח אקווי. של 182.25 מ״ר, ומשכך השווי של מ״ר מבונה הנגזר ממנה הוא כ-320 $.

בוצעה הפחתה של 35% בגין מקדם התאמה למיקום נחות. השווי של מ״ר מבונה הוערך ב-208 $.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ההשבחה – מכיוון שבסביבת המקרקעין אין נוהגים לבנות עליות גג, הובאו בחשבון הן שוליות והן דחייה, ומשכך ההשבחה מוערכת כדלקמן: 36 מ״ר בעליות הגג * 0.8 שוליות 0.31 דחייה * 208 $/מ״ר * 4 ₪/$ = **7,428** ₪.

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – להבדיל מזכויות הבנייה במרתף, שמימושם מוטל בספק לאחר שכבר בונים את הבית, הרי שהמצב שונה בכל הקשור לזכויות הבנייה בחלל גג הרעפים, שכן אין כל מניעה לממשן גם בעתיד, אפילו לאחר גמר הבנייה. הדברים נכונים גם להוספת מחסנים דירתיים.
שמאי המבקשים לא הביא בחשבון את תוספת זכויות הבנייה למחסנים הדירתיים, ולא את הגדלת מספר חדרי היציאה לגג.

ערכי שווי – לא ירדתי לסוף דעתו של שמאי המבקשים כיצד ניתן לערוך שומה בהסתמך על העסקה שנכרתה ברחוב רמח״ל, הממוקם במערב בעיר ובריחוק רב מאוד מנשוא השומה. מדובר באזור שמאפייניו שונים לחלוטין ושאינם ברי השוואה, ובמיוחד כאשר מקדם ההפחתה למיקום (35%) לא הוכח ע״י שמאי המבקשים. גם אם שמאי המבקשים קובע בעמ׳ 13 לשומתו שהנכס הוא הקרוב ביותר, הרי שקביעתו אינה עולה בקנה אחד עם המציאות.

אומדן ההשבחה – שומת שמאי המבקשים נערכה בגין זכויות בנייה שגויות וחלקיות בלבד, היא התבססה על נתוני השוואה בלתי רלוונטיים לחלוטין, מקדמי ההתאמה הנטענים על ידו (הפחתה של 35%) לא הוכחו, והם גם אינם ברי הוכחה. ומשכך, לא מצאתי את הערכתו סבירה, ובמיוחד משלא הורם על ידו נטל הראיה.
שומת שמאי המשיבה נמצאה ראויה וסבירה, והיא תואמת הערכות של שמאים מכריעים נוספים, ומשכך החלטתי לאמצה במלואה, וההשבחה מוערכת על ידי ב-**74,000** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא השומה בגין אישורן של התכניות שלהלן, ומימוש זכויות במכר היא כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/669	4.12.1980	**152** ₪	**76** ₪ שבעים ושישה ₪
ח/947	17.12.1993	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**
ח/848	5.8.1994	**49,000** ₪	**24,500** ₪ עשרים וארבעה אלף וחמש מאות ₪
ח/450 ו'	16.12.1998	**אין השבחה (*)**	**אין היטל השבחה**
ח/450 ה'	26.7.1999	**74,000** ₪	**37,000** ₪ שלושים ושבעה אלף ₪
ח/450 ח'	24.1.2005	**אין השבחה (*)**	**אין היטל השבחה**

(*) התכניות אינן נטענות כמשביחות גם לגישת המשיבה.

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

החלטה

משתוצאות שומתי המכרעת היא במובהק לטובת אחד הצדדים, ובמיוחד לאור העובדה שהשומה מטעם המבקשים לא נערכה על פי עקרונות שומה ראויים, 75% משכרי ישולם ע"י המבקשים, ו-25% ישולם ע"י המשיבה.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il