

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31 ביולי 2017

מספר מינוי: 696-17

לכבוד
גב' שלומית מלכה שפר
ע"י מר דורון בן גל, שמאי מקרקעין
דוא"ל dor5855@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות
ע"י מר דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
דוא"ל dani@ktap.co.il
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 5819 חלקה 8/3

רח' שרה אמנו 108/3

מודיעין מכבים רעות

1. מינוי

ביום 08/05/17 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית המפורטת בסעיף 4 להלן, בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

3. פרטי הנכס

גוש: 5819

חלקה: 8

תת חלקה: 3

שטח רשום: 123 מ"ר

סוג הנכס: דירת גן בבניה רוויה

כתובת: רח' שרה אמנו 108/3, שכונת מוריה, מודיעין מכבים רעות

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. מועד קובע

תכנית	מועד קובע
420-0250902 (מד/מק/46/6)	27/01/2016

5. דיון

ביום 05/07/2017 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: דורון בן גל - שמאי המבקשת, ה"ה שלומית וטל שפר – בעלי הנכס, מר דני טרשנסקי וגב' איריס אינהורן – שמאי המשיבה, ועו"ד ליאנה שעשוע, שמאית מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום 06/07/17.

6. מסמכים שהוצגו

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של מר דני טרשנסקי ואיריס אינהורן, מיום 14/03/17 (מס' 8758), על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר דורון בן גל, מיום 22/05/17 (דוח 5652), על נספחיה.

7. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19/07/2017, בנוכחות מר טל שפר ומר דורון בן גל, שמאי המבקשת. שמאי המשיבה נתנו את הסכמתם כי הביקור יערך שלא בנוכחותם.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת גן בבניין מדורג, הממוקם ברח' שרה אמנו 108/3, בשכונת מוריה, בעיר מודיעין מכבים רעות (להלן: "הנכס"). הנכס ידוע כתת חלקה 3 בחלקה 8 בגוש 5819, בשטח רשום של 123 מ"ר.

שכונת מוריה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ומאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ומדורגת.

רח' שרה אמנו הינו רחוב פנימי, אשר תחילתו ברח' אסתר המלכה, ממזרח, וסופו ברח' לאה אמנו, ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

החלקה הנדונה הינה בשטח רשום של 2,091 מ"ר ובעלת צורה הנדסית דמויית מחומש. על החלקה ממוקמים 2 בנייני מגורים בבניה רוויה ומדורגת, הכוללים 10 יח"ד.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הנכס הנדון ממוקם בבניין הדרומי שעל החלקה, הכולל 5 יח"ד בבינוי של 3 קומות מעל קומת חניה במפלס הרחוב. הבנין אוכלס בשנת 2007.

הנכס הנדון מהווה דירת גן, הממוקמת בקומה השנייה, במפלס קומת הקרקע העליונה, בשטח בנוי של כ- 132 מ"ר (לפי תכנית הבקשה להיתר) וכוללת מחסן, 2 חניות וחצר בשטח של כ- 354 מ"ר.

9. המצב המשפטי

להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 21/12/2016 :

- גוש 5819 חלקה 8 תת חלקה 3
- מבנה : 1
- שטח רשום : 123 מ"ר
- הצמדות : קרקע - 354 מ"ר, 2 חניות - 12.8 מ"ר כ"א, מחסן - 6 מ"ר
- החלק ברכוש המשותף : 51/258
- בעלים : רשות הפיתוח, בשלמות
- חוכרים : שפר שלומית מלכה, בשלמות
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לפיה "הדירה מהווה יחידה אחת ולא ניתן יהיה לפצלה"

10. המצב התכנוני

10.1 מצב קודם

תכנית מד/6/א3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5162 ביום 27/02/2003.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה סומנה כמגרש מ90, ביעוד "אזור מגורים ג' מיוחד". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית :

- מס' מתחם : 90
- שטח : 2.1 דונם
- יח"ד במתחם : 12
- סוג הבינוי : בניינים משותפים
- שטח עיקרי עילי : 1,200 מ"ר
- שטחי שירות : עילי - 460 מ"ר, תת קרקעי - 920 מ"ר
- קווי בנין : קדמי - עפ"י תשריט, צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'
- מחסנים : לכל יח"ד תיבנה יחידת מחסן שגודלו בין 6 מ"ר - 8 מ"ר. בנוסף לכך, ליח"ד צמודת קרקע תיבנה יחידת מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה, שגודלו כ- 3 מ"ר
- מרתף : יותר מרתף חניה בגובה הנדרש בהתאם לסוג המתקן דו חניון (מתקן מכני לחניית שתי מכוניות).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- מס' קומות מירבי: סה"כ 3.5 קומות עפ"י פרוט כדלקמן: מעל לפני כביש עליון – 2 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית/ מרתף חניה; במדרון עד לכביש תחתון – 3 קומות בכל חתך; ליח"ד הסמוכות לכביש תחתון – 3 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית/ מרתף חניה.

10.2 מצב חדש

תכנית מס' 420-0250902 (מד/מק/6/46) - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7184 ביום 12/01/2016.

- התכנית מקנה תוספת זכויות בניה לדירות גן במגרשים מ 57 ו- 90, בשכונת מוריה. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:
- הותרה תוספת זכויות בניה בשטח של 15 מ"ר, לכל יח"ד בקומה א', עבור תוספת שטח בחצר אחורית.
- הותרה תוספת זכויות בניה בשטח של 65 מ"ר לכל יח"ד עבור בניית מרתף.
- מרתף: בגובה של עד 2.65 מ'. קונטור קומת המרתף ומיקומו (כמו גם מיקום המדרגות והחצר האנגלית) יקבע בהיתר הבניה הפרטני של כל יח"ד. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור. יש להבטיח אוורור המרתף.
- יותר לבנות מחסן כלי גינה בצמוד לקירות הפיתוח ובלבד שישתלב באופן אינטגרלי.
- גגות: גג תוספת הבניה בחצר יהיה שטוח ומבטון בתואם לקיים. לא תותר בנייה קלה. גג המחסן יוכל להיות מחומר קל בשיפוע לכיוון יח"ד.
- קווי בנין: שינוי נקודתי בקו בניין אחורי ל- 2 מ' בבנין 2 שבחלקה מס' 8. כמו כן, קו בניין אחורי תת קרקעי עבור מרתף, 1 מ'.

11. רישוי

ביום 06/07/16 אושרה בתנאים, בקשה להיתר בניה מס' 20150679, לתוספת בניה בקומה א' והקמת מרתף, בשטח עיקרי של 79.80 מ"ר ושטח שירות של 4.77 מ"ר מתוקף השינוי בחוק התגוננות אזרחית, כמפורט בטבלת השטחים שלהלן:

קומה/מפלס	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1.00-			687.36 מ"ר	
0.00	439.58 מ"ר	65.00 מ"ר	202.14 מ"ר	
1.00	498.62 מ"ר	14.80 מ"ר	106.96 מ"ר	4.77 מ"ר
2.00	256.62 מ"ר		55.86 מ"ר	
3.00			15.60 מ"ר	
סה"כ	1,194.82 מ"ר	79.80 מ"ר	1,067.92 מ"ר	4.77 מ"ר

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12. תמצית טיעוני שמאי המשיבה

- 12.1 ההשבחה חושבה בגין תוספת בניה לחדר מגורים בשטח עיקרי של 14.80 מ"ר ובניה בקומת המרתף בשטח עיקרי של 65 מ"ר.
- 12.2 בגין תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע הובא בחשבון הפסד שטח חצר לפי מקדם שווי של 0.25.
- 12.3 לא הובא בחשבון הפסד מחסן גינה לאור מיקומו של מחסן חליפי בשטח גינה צדדי.
- 12.4 הובא בחשבון מקדם שווי לפגיעה בשטח עיקרי במפלס קומת הקרקע, למטרת מדרגות, בשטח של 4.26 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.5.
- 12.5 לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 5.40 מ"ר לחדר השינה, המהווה מימוש יתרת זכויות בניה הנובעת משינוי חוק התכנון והבניה בהיקף של 4.77 מ"ר.

מקדם שווי למרתף

- 12.6 הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.6, כעולה מפסיקות של שמאים מכריעים ועפ"י סקר דלפי למרתפי שירות. מקדם השווי שנקבע משקף הן את השימוש המבוקש במרתף כשטח עיקרי והן את שוליות השטחים, ככל שזו רלוונטית.
- 12.7 הובא בחשבון גובה תקרת המרתף המבוקש שהינו 2.70 מ' נטו וקיומן של חצרות אנגליות באורך של כ- 12.5 מ' (מתוך אורך מרתף של 17.2 מ') אליהן נפתחים חלונות בגובה של 1.05 מ'.

עלויות עודפות להקמת מרתף

- 12.8 בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה לעלויות עודפות/ התאמה של 0.2, המבטא עלות עודפת של 1,700 ש"ח למ"ר והפחתה כוללת של 110,500 ש"ח.
- 12.9 שמאי המשיבה הציגו תעריפי בניה נורמטיבית לבית צמוד קרקע לפי מחירון דקל, מהם עולה כי ההפרש בין מחיר בניה בסיסי (4,280 ש"ח) לבין בניה בקומת מרתף, לרבות חפירה (4,690 ש"ח) הינו 410 ש"ח. מכאן שעלות חפירה נורמטיבית לשטח מרתף הינה 35,860 ש"ח (כולל מע"מ) = 410 ש"ח X 65 מ"ר X 115% לעבודה מצומצמת X 1.17 מע"מ.
- 12.10 בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2015, לחפירה הנדרשת בהיקף של כ- 200 מ"ק (65 מ"ר מרתף בעומק של 3 מ' = 195 מ"ק), מתקבל כי עלות חפירה עודפת מעבר לעלויות הסטנדרטיות הינה בסך של 39 ש"ח למ"ק ואילו עלות חציבה עודפת הינה בסך של 313 ש"ח למ"ק.
- 12.11 בהתאם לתעריף העלויות העודפות שלעיל, מתקבל כי עלות עודפת לחפירה בהיקף של 200 מ"ק הינה כ- 10,500 ש"ח ועלות עודפת לחפירה/חציבה בהיקף של 200 מ"ק הינה כ- 84,230 ש"ח.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.12 להערכת שמאי המשיבה לא ידרשו עלויות חציבה. עם זאת ומחמת הזהירות, ניתן להביא בחשבון מחצית מהעלויות העודפות לחפירה בסך של 5,300 ש"ח ומחצית מהעלויות העודפות לחציבה בסך של 42,100 ש"ח, ובסה"כ 47,400 ש"ח.

12.13 בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 110,500 ש"ח, המכסה הן את העלויות העודפות הסבירות כמפורט לעיל, הן את עלויות ההתאמה והמדרגות בשיעור של כ- 30,000 ש"ח והן בצ"מ בשיעור של כ- 43%.

12.14 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, עפ"י תשריט הבקשה להיתר המקורי של הבנין, שטח המרתף המבוקש ממוקם בשטח שבו בוצעו חפירות, יסודות, דיפון ומילוי ע"י החברה המקימה. לפיכך, להערכתם של שמאי המשיבה לא צפויות להיות עלויות חפירה ו/או חציבה חריגות מעבר לעלויות בניה מקובלות.

12.15 שמאי המשיבה אף הציגו מספר דוגמאות לתוספת מרתפים בסביבת הנכס (רח' יהודה 47, רח' שמעון 9, רח' מנשה 21, רח' יהודה 96 ורח' יהודה 92).

ערכי שווי

12.16 שמאי המשיבה ערכו את תחשיב ההשבחה לפי שווי של 8,500 ש"ח למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני השוואה ממערכת שע"מ, כמפורט בטבלה שלהלן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מס'	קומה	חד'	שטח מדווח/ ברוטו במ"ר	מחיר עסקה
2.2.2016	5819	57	0	רחל אמנו	24	2	6	155	3,000,000 ₪
14.1.2016	5817	48	1	רחל אמנו	16	1	6	140	2,780,000 ₪
19.10.2015	5817	15	0	רחל אמנו	46	0	5	150	2,880,000 ₪
24.8.2015	5819	12	13	שרה אמנו	82	1	5	156	2,379,998 ₪
3.7.2015	5819	9	9	שרה אמנו	100	2	5	152	2,660,000 ₪
15.6.2015	5819	8	5	שרה אמנו (*)			5	125	2,650,000 ₪
11.2.2015	5819	19	9	מנחם בגין	88	0	4.5	144	2,490,000 ₪

(*) שטח מדווח נטו וברוטו 125 מ"ר, להערכתנו משקף שטח נטו.

12.17 באומדן עלויות הבניה לשיטת החילוץ הובאו בחשבון עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל בנובמבר 2015, לבתים בבינוי של 3 – 4 קומות. הובאה בחשבון עלות בניה בסיסית של 3,770 ש"ח למ"ר, ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 25%, עלות בניה כוללת של 4,713 ש"ח למ"ר.

12.18 בנייתוח העסקות, הועמסו שטחי שירות בהיקף של 10% ליחיד בהן הובאו בחשבון שטחי ברוטו, ובהיקף של 30% בהן הובאו בחשבון שטחי נטו.

12.19 הובאה בחשבון שחיקה למע"מ, יזמות ועלויות בניה, בשיעור של 2% לשנה, מהשנה המדווחת במס שבח, ביחס לשנת הבסיס 2015.

12.20 הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 20% לפני שחיקה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.21 הובא בחשבון שטח אקוי בקירוב של 18 מ"ר (60 מ"ר במקדם 0.3), כתוספת לשטח הבנוי ברוטו, המדווח ברשות המיסים.

12.22 ניתוח עסקאות ההשוואה, אשר בוצע ע"י שמאי המשיבה, בהתאם לפרמטרים לעיל, מצורף כנספח 1.

שמאי המבקשת טען בתגובה כי ניתוח עסקאות ההשוואה לוקה בחסר, באשר אינם יודעים את השטח האמיתי של כל דירה ומסתמכים אך ורק על הדיווח של מס שבח, שאינו מדויק.

12.23 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תוספת שטח עיקרי עילי			
שטח	מקדם שווי	שטח אקוי	
14.80 מ"ר	1.00	14.80 מ"ר	תוספת שטח עיקרי - סלון
0.90			הפחתת בניית חדש על ישן
13.32			תוספת שטח
-3.70	0.25	14.80 מ"ר	זיכוי שטח בגין חצר
9.62			תוספת שטח אקוי בזיכוי חצר
תוספת שטח מרתף			
39.00 מ"ר	0.60	65 מ"ר	תוספת שטח במרתף
-13.00 מ"ר	0.20	65 מ"ר	עלויות התאמה/עלויות עודפות
26.00 מ"ר			תוספת שטח אקוי במרתף
הפחתת שטח מדרגות			
4.26 מ"ר			שטח מדרגות נדרש בקומה העליונה
0.50			מקדם שווי לפגיעה בשטח עיקרי עילי
2.13 מ"ר			הפסד שטח אקוי למדרגות
33.49 מ"ר			סה"כ תוספת שטח לחיוב
8,500 ₪			שווי מ"ר מבונה
284,665 ₪			השבחה

12.24 תחשיב יתרת חבות בהיטל השבחה בכפוף לקבלת פטור עד 140 מ"ר:

תחשיב בכפוף לפטור	
284,665 ₪	סה"כ השבחה
79.80 מ"ר	שטח תוספת בניה לתחשיב פטור
3,567 ₪	השבחה ממוצעת למ"ר
208.76 מ"ר	שטח יח"ד מבוקש קיים + תוספות
140.00 מ"ר	שטח לפטור
68.76 מ"ר	יתרת שטח לחיוב היטל
11.04 מ"ר	שטח מוכר לפטור

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יתרת היטל לתשלום:	
יתרת שטח בחבות לתשלום היטל	68.76 מ"ר
השבחה ממוצעת למ"ר	3,567 ₪
יתרת ההשבחה החלה, בניכוי שטח פטור	245,283 ₪

שמאי המבקשת התנגד לאופן חישוב הפטור ע"י שמאי המשיבה, מן הטעם כי לשיטתו יש ליתן תחילה את הפטור בגין תוספת שטחי הבניה בקומת הקרקע ורק לאחר מכן בגין שטחי הבניה בקומת המרתף. במקרה הנדון, המבקשת נפגעת מתחשיב הפטור היות והוא משוייך בחלקו המכריע לשטחי הבניה בקומת המרתף.

13. תמצית טיעוני שמאי המבקשת

- 13.1 לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית מד/מק/46/6, בשל ההפסד הכלכלי הכרוך בהקמת קומת המרתף.
- 13.2 תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת נערך בשתי חלופות: האחת – ללא פטור עד 140 מ"ר, והשנייה – כולל הפטור עד 140 מ"ר.
- 13.3 לעניין בחינת ההשבחה עקב בניה מוצעת של קומת מרתף, נערכה שומת המבקשת בשתי גישות: גישה א' – אומדן שווי למ"ר מבונה והכפלה בשטחי הבניה המוצעים תוך מתן מקדמים רלוונטיים. גישה ב' – אומדן השווי הבנוי של קומת המרתף לעומת עלות הקמתה.
- 13.4 בהתאם לתכנית ההגשה להיתר, אושרה תוספת בניה בקומת הקרקע של 19.18 מ"ר והקמת קומת מרתף בשטח של 65 מ"ר.
- 13.5 בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון תוספת הבניה של כ- 5 מ"ר (הגדלת יחידת הורים) היות והיא מקוזזת עם יתרת שטח הנובע משינוי חוק התגוננות אזרחית (הגדלת שטח ממ"ד פטור).
- 13.6 לעניין תוספת שטח עיקרי של 14.80 מ"ר, הובאה בחשבון התאמה נדרשת בבניית חדש על יסן, לפי מקדם 0.9, וכן הובא בחשבון הפסד שטח חצר בגין תוספת הבניה.
- 13.7 לעניין בניית מדרגות פנים למרתף, הובא בחשבון פחת פונקציונלי לשטח של 4.8 מ"ר¹ במפלס הסלון, המשמש כיום כפינת אוכל ויהפוך למדרגות פנים.
- 13.8 לשטח המרתף ניתן מקדם הפחתה בגין שוליות של 0.7, לאור העובדה ששטח הדירה ללא מרתף, המהווה 151 מ"ר לאחר תוספת הבניה בקומת הקרקע, כבר נחשב למרווח ביחס לדירות בסביבה בבניה רוויה.

¹ במהלך הדיון התקבלה הסכמת שמאי המבקשת כי יש לתקן את התחשיב כך ששטח המדרגות יעמוד על 4.26 מ"ר, בהתאם לבקשה להיתר בניה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מקדם שווי למרתף

13.9 הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.45, מן הטעם כי קומת המרתף המוצעת תהיה "קבורה" כולה מתחת לפני הקרקע, ללא חלונות עליונים הפונים החוצה, כך שהשימושים בה יהיו מוגבלים. כמו כן, רוחב הקומה בחלק ניכר ממנה הינו 2.70 מ' בלבד.

13.10 המרתף ללא פוטנציאל לכניסה נפרדת.

13.11 מקדם 0.6 אשר נטען ע"י שמאי המשיבה נכון למרתף אשר חלקו (1 מ' גובה) בנוי מעל מפלס הקרקע עם תאורה טבעית ואויר וצורתו רגולרית וארוכה (ישנם שמאים רבים הנותנים מקדם של 0.5 בלבד למרתף כזה).

13.12 שמאי המבקשת הפנה בתמיכה להכרעת מר אבישי זיו, מיום 22/01/17, אשר קבע מקדם שווי למרתף 0.35, ולהכרעת מר ג'קי פז, ברח' מצדה 22 בפתח תקווה, אשר קבע מקדם שווי למרתף כשטח עקרי של 0.45.

עלויות עודפות להקמת מרתף

13.13 אין כדאיות כלכלית להקמת המרתף במקרה הנדון, מאחר ותרומתו הכלכלית לדירה נחותה ביחס לעלות הקמתו.

13.14 מדובר במבצע הנדסי מורכב היות ויש לחפור מתחת למחצית משטח הדירה. לא ברור האם העניין כרוך בחציבה או לא. ידרשו עבודות איטום לכל הבינוי המוצע וחיוזוק הבנין הקיים. כמו כן, שטח החצר ייהרס עקב הבניה ויהיה צורך לשקמו מחדש. מדובר בעלויות כספיות גבוהות בהרבה מעלויות בניה רגילות במפלס הקרקע.

13.15 לצורך אומדן עלויות הבניה הצפויות להקמת המרתף, קיבלה המבקשת 2 הצעות מחיר למרתף בלבד: האחת – ע"ס 893,000 ש"ח (כולל מע"מ), המשקפת עלות בניה של 13,740 ש"ח למ"ר. השנייה – ע"ס 801,000 ש"ח (כולל מע"מ), המשקפת עלות בניה של 12.330 ש"ח למ"ר.

13.16 שמאי המבקשת טען כי לא ידוע לו על בניית קומת מרתף בעיר מתחת לדירה קיימת.

13.17 עלויות הבניה להקמת קומת מרתף מתחת לדירה קיימת הינם לפחות 7,700 ש"ח + מע"מ, וזאת בהערכה שמרנית וזהירה לאחר תוספת של כ- 2,000 ש"ח, כולל מע"מ, עבור חפירה/חציבה, איטום, ביסוס לבינוי קיים ושיקום החצר לאחר הבניה.

13.18 בהתאם לאמור לעיל, עלות הקמת מרתף בשטח של 65 מ"ר עומדת על סך של כ- 600,000 ש"ח, כאשר בתוספת בצ"מ בשיעור של 15%, מתקבלת עלות הקמת מרתף של 690,000 ש"ח.

13.19 בהתייחסות שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון צויין כי העלויות העודפות לבניית מרתף מתחת לבינוי קיים הינן בסך של 1,800 ש"ח + מע"מ, בתוספת בצ"מ בשיעור של 15%, המהווה 1,170 ש"ח למ"ר, ובסה"כ 2,970 ש"ח למ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13.20 בהינתן כי תרומת שווי המרתף לנכס הינה כ- 475,000 ש"ח (40% משווי למ"ר בנוי X 18,240 ש"ח למ"ר בנוי X 65 מ"ר מרתף), הרי שקיימת עלות עודפת של כ- 215,000 ש"ח.

13.21 כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות פתיחת רצפה לצורך בניית מדרגות פנים ועלות בניית מדרגות פנים בסך של כ- 30,000 ש"ח, שהם מהווים תוספת של כ- 500 ש"ח למ"ר.

ערכי שווי

13.22 שמאי המבקשת טען לשווי של 6,410 ש"ח למ"ר מבונה ושווי של 18,240 ש"ח למ"ר בנוי, בהתבסס על עסקאות ההשוואה, כמפורט בטבלה שלהלן, אשר חלקן צוינו גם ע"י שמאי המשיבה².

מספר סידורי	תאריך	גוש חלקה	כתובת	חד'	שטח מ"ר	תאור	מחיר נ"מ	מחיר ממוצע למ"ר
1	27.3.16	5819/55	רחל אמנו 32	6	145	קוטג' מדורג אמצעי. חצר 70 מ"ר	2,765,000	19,070
2	8.2.16	5817/62	רחל אמנו 42	5	145	קוטג' מדורג אמצעי. חצר 60 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	2,700,000	18,620
3	14.1.16	5817/48	רבקה אמנו 16	6	155	דופלקס גן חזיתית לרחוב, חצר היקפית גדולה כ-120 מ"ר	2,780,000	17,940
4	16.11.15	5819/15	רחל אמנו 18	6	165	בית בודד פנימי ללא נוף. חצר היקפית 117 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	2,700,000	16,360
5	7.9.15	5817/53	שרה אמנו 65	5	135	דופלקס גן עורפי, חצר כ-80 מ"ר. כניסה נפרדת.	2,500,000	18,520
6	6.7.15	5817/52	שרה אמנו 67	5	135	דופלקס גן עורפי, חצר כ-140 מ"ר. כניסה נפרדת.	2,675,000	19,820
7	15.6.15	5819/8	שרה אמנו 108/5	5	136	פנטהאוס בבניין נשוא השומה. מרפסת צמודה 145 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	2,650,000	19,480
8	11.5.15	5817/61	שרה אמנו 51	6	170	100 מ"ר חצר. דופלקס גן. ביצעתי שומה לנכס.	3,150,000	18,530
9	7.5.15	5819/16	שרה אמנו 15	6	150	דירת 6 חדרים מפלס אחד יחודית עם מרפסת נוף 35 מ"ר וחצר 30 מ"ר.	2,725,000	18,170
10	12.3.15	5819/9	שרה אמנו 102/1	4	105	דירת גן. חצרות 40 מ"ר+20 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	2,010,000	19,140
11	2.2.15	5816/10	שרה אמנו 130	4	92	דירת גן. חצר 116 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	1,700,000	18,480
12	18.2.15	5817/46	רבקה אמנו 12	6	150	קוטג' טורי אמצעי. חצר כ-50 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	2,400,000	16,000
13	23.12.14	5819/12	שרה אמנו 90	4	105	דירה בבניין. מרפסת פתוחה 25 מ"ר. ביצעתי שומה לנכס.	1,780,000	16,950

גודל דירה ממוצעת של נתוני ההשוואה - 138 מ"ר. ממוצע למ"ר בנוי 18,240 ₪

² ניתוח עסקאות ההשוואה ע"י שמאי המבקש מצורף כנספח 2.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 13.23 לצורך חילוץ השווי נוכחה יזמות בשיעור של 15%.
- 13.24 הובאו בחשבון עלויות בניה בשיעור של 6,000 ש"ח + מע"מ למ"ר בנוי למגורים בבניה מדורגת. נתוני ההשוואה מייצגים בניה מדורגת/קוטג'ים טוריים בה עלויות הבניה גבוהות מעלויות בניה סטנדרטית לאור קיומם של שטחים משותפים רבים, כגון חצרות משותפות מרוצפות, מעברים מקורים וכו'. עלות זו מגלמת בתוכה שדרוגים שדיירים מבצעים לאחר הכניסה לדירה, בעלות של כ- 100,000 ש"ח.
- 13.25 הובאה בחשבון גם עלות הקמת חניה מקורה כפולה בסך של 100,000 ש"ח ועלות בניית מחסן בסך של 20,000 ש"ח.
- 13.26 שמאי המבקשת הציג בנוסף סקירה של שומות מכריעות שנערכו בעיר, כמפורט בטבלה שלהלן.

השמאי המכריע	תאריך ההחלטה	המועד הקובע	אזור הנכס	שווי מ"ר מבונה אקו"ב ש"ח	הערות
גבע בלטר	6.12.16	4/15	רחוב נופך שכונת אבני חן	8,000	בניה זו משפחתית יוקרתית יחסית לשכונה
תמיר שדה	8.12.15	7/14	רחוב דן שכונת בוכמן	7,250	בניה חד משפחתית יוקרתית
מנחם מלוכנא	4.10.15	7/14	רחוב דן שכונת בוכמן	7,250	בניה חד משפחתית יוקרתית
דורית פריאל	17.8.15	10/14	שכונת ציפורים	3,040	שכונה בבניה בניה רוויה
משה נדם	9.12.15	7/14	שכונת ציפורים	3,600	שכונה בבניה בניה רוויה

- 13.27 כמו כן, הוצג ניתוח של עסקאות ההשוואה אשר הובאו ע"י שמאי המשיבה, תוך תקנון שטחי הבניה אשר הובאו בחשבון, התומך בשווי של 6,410 ש"ח, הנטען ע"י שמאי המבקש (מצורף כנספח 3).

שמאי המשיבה ערכו ניתוח שווי מתוקנן לשתי עסקאות השוואה, אשר הובאו על ידם, האחת – ברח' שרה אמנו 100, והשנייה – ברח' שרה אמנו 108, בהתאם לשטחי הבניה הנטענים על ידי שמאי המבקשת, התומך בשווי של 8,500 ש"ח למ"ר מבונה, הנטען על ידם (מצורף כנספח 4).

- 13.28 השומות שנערכו ברח' דן וברח' נופך הינם לבניה חד/דו משפחתית יוקרתית באופן יחסי למודיעין, בעוד שהנכס הנדון הינו בבניה רוויה.

- 13.29 שמאי המבקשת ציין כי ניתח תוצאות מכרזים שנערכו בחודש 12/2014 לבניה רוויה בשכונת נופים (שכונה חדשה בתחילת בניה), והתקבל שווי ממוצע של 4,000 ש"ח למ"ר מבונה.

- 13.30 ניתוח עסקאות ההשוואה מביא לשווי ממוצע של 18,240 ש"ח למ"ר בנוי, המשקף דירה בשטח של כ- 138 מ"ר. הנכס הנדון, לאחר תוספת הבניה, וללא המרתף יהיה

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בשטח של 151 מ"ר, כך ששווי יעמוד על 2,755,000 ש"ח = 151 מ"ר בנוי X 18,240 ש"ח.

13.31 לנכס הנדון צמודה חצר בשטח של כ- 354 מ"ר שהינה ייחודית בגודלה, כאשר עסקאות ההשוואה כוללות חצרות בשטח של עד 120 מ"ר, כך שיש להוסיף שווי עבור חצר עודפת, כדלקמן:

300,000 ש"ח = 234 מ"ר חצר X 0.25 מקדם חצר X 0.8 שוליות X 6,410 ש"ח למ"ר מבונה.

13.32 אומדן שווי הנכס לאחר תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע, וללא המרתף, הינה כ- 3,050,000 ש"ח.

13.33 אומדן שווי הנכס בגמר הבניה, כולל המרתף המוערך בשווי של 475,000 ש"ח, הינו כ- 3,525,000 ש"ח, המהווה את המחיר המקסימלי אותו ניתן יהיה לקבל עבור הנכס בעסקאות השוואה אחרות בשכונה.

13.34 אין מקום לשחוק עלויות בניה ומע"מ בדירה בת 7 שנים, שכן אין הבדל משמעותי בשווי דירה חדשה בסטנדרט קבלן לשווי דירה זהה בת 7 שנים, שהינה בד"כ בסטנדרט משודרג יותר.

13.35 **להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת - ללא פטור**

גישה א'

תוספת שטח עיקרי עילי			
שטח	מקדם שווי	שטח אקוי'	
14.18 מ"ר ³	1.00	14.18 מ"ר	תוספת שטח עיקרי - סלון
0.90			הפחתת בניית חדש על ישן
12.76 מ"ר			תוספת שטח
14.18 מ"ר	0.25	3.55 מ"ר-	זיכוי שטח בגין חצר
9.22 מ"ר			תוספת שטח אקוי' בזיכוי חצר
הפחתת שטח מדרגות			
4.80 מ"ר ⁴			שטח מדרגות נדרש בקומה העליונה
0.50			מקדם שווי לפגיעה בשטח עיקרי עילי
2.40 מ"ר-			הפסד שטח אקוי' למדרגות
6.82 מ"ר			סה"כ תוספת שטח לחיוב
6,410 ₪			שווי מ"ר מבונה
43,697 ₪			השבחה בגין תוספת שטח עילי
215,000 ₪ -			עלות עודפת להקמת מרתף
171,300 ₪ -			השבחה

³ בעקבות הדיון התקבלה הסכמה כי התחשיב יתוקן לפי שטח עיקרי של 14.80 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
⁴ במהלך הדיון התקבלה הסכמה כי התחשיב יתוקן לפי שטח עיקרי של 4.26 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גישה ב'

שווי מצב קודם			
שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי	
שטח בנוי	132 מ"ר	18,240 ₪	2,408,000 ₪
חצר עודפת	234 מ"ר	1,282 ₪	300,000 ₪
שווי הנכס במצב קודם			2,710,000 ₪
שווי מצב חדש			
שטח בנוי	151 מ"ר	18,240 ₪	2,755,000 מ"ר
תרומת החצר העודפת	215 מ"ר	1,282 ₪	275,000 מ"ר
מרתף			475,000 מ"ר
סה"כ שווי בגמר בניה, במצב חדש			3,500,000 ₪
הפרש שווי בין מצב חדש למצב קודם			790,000 ₪
עלויות בניה לשטח עילי	19 מ"ר	7,000 ₪	133,000 ₪ -
עלות בניית מרתף			690,000 ₪ -
סה"כ עלויות בניה			823,000 ₪ -
השבחה			33,000 ₪ -

13.36 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת - בכפוף לקבלת הפטור

תוספת שטח קומת קרקע			
		155.70 מ"ר	שטח קיים + מוצע בק"ק
140.00 מ"ר	12.00 מ"ר	152.00 מ"ר	שטח פטור
		3.70 מ"ר	שטח לחיוב בקומת הקרקע
שטח אקו"י	מקדם שווי	שטח	
3.70 מ"ר	1.00	3.70 מ"ר	תוספת שטח עיקרי
0.90	הפחתת בגין בניה חדש על ישן		
3.33 מ"ר			תוספת שטח אקו"י
0.93 מ"ר-	0.25	3.70 מ"ר	זיכוי בגין שטח חצר
2.41 מ"ר			תוספת שטח בזיכוי החצר
הפסד שטח מדרגות			
4.80 מ"ר	שטח מדרגות מוצע עפ"י תשריט התכנית		
0.50	מקדם פגיעה בשטח עיקרי		
2.40 מ"ר	סה"כ הפסד שטח מדרגות אקו"י		
0.0 מ"ר	השבחה בגין תוספת שטח עילי		

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוספת שטח במרתף - גישה א'			
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח	
29.25 מ"ר	0.45	65 מ"ר	תוספת שטח במרתף
0.70			מקדם שוליות
20.48 מ"ר			תוספת שטח אקו' בהתחשב בשוליות
19.50 מ"ר	0.30	65 מ"ר	עלויות עודפות/התאמה
0.0 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
0.00 ₪			השבחה

תוספת שטח במרתף - גישה ב'				
שטח	שווי למ"ר בנוי/ מבונה	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ שווי
151 מ"ר	18,240 ₪	1.00	1.00	2,754,240 ₪
234 מ"ר	6,410 ₪	0.25	0.80	299,988 ₪
65 מ"ר	18,240 ₪	0.40	1.00	474,240 ₪
				סה"כ שווי בנוי
עלויות הקמת מרתף				
עלות בניה, כולל מע"מ				9,009 ₪
בצ"מ				1.15
עלויות בניה במרתף, כולל בצ"מ				10,360 ₪
שטח מרתף				65 מ"ר
עלות הקמת מרתף				690,000 ₪ -
שווי מרתף בנוי				475,000 מ"ר
עלות עודפת להקמת מרתף				215,000 ₪ -
השבחה				שלילית

14. עקרונות, גורמים שיקולים והכרעה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

14.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 420-0250902 (מד/מק/46/6).

14.2 המימוש הינו מלא, בדרך של היתר.

14.3 תכנית מס' 420-0250902 התירה תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר בקומת הקרקע, על חשבון החצר האחורית, והקמת קומת מרתף בשטח עיקרי של 65 מ"ר.

14.4 בהתאם לתכנית הבקשה להיתר התבקש ניצול מלוא זכויות הבניה מכוח התכנית בתוספת יתרת שטח של 4.77 מ"ר, העומדת לזכות המבקשת מכוח השינוי בחוק התגוננות אזרחית, במסגרתו גדל שטחו המקסימלי המותר של ממ"ד לכ- 12.5 מ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לא נבחנה השבחה בגין תוספת השטח מכוח חוק התגוננות אזרחית באשר מדובר בשטח הפטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של היתר.

אופן בחינת השבחה

14.5 בהתחשב כי עסקינן בנכס בנוי עליו מבוקשת תוספת בניה, הן בקומת בקרקע והן בקומת המרתף, נבחנה ההשבחה כהפרש השווי בין שווי המקרקעין כבנוי, במצב קודם, לבין שווי המקרקעין כבנוי בתוספת זכויות הבניה מכוח התכנית, במצב חדש, ובניכוי עלויות התאמה ועלויות עודפות.

14.6 **שטח עיקרי בנוי** – הובא בחשבון, בשני מצבי התכנון שטח עיקרי בנוי של 124.60 מ"ר, כמוצג בטבלת שטחי הבניה שבבקשה להיתר הבניה ובתצהיר האדריכל.

14.7 **ממ"ד** - בהתחשב כי במועד הקובע, שטחו של הממ"ד הקיים בנכס הינו בפועל 12.27 מ"ר, הובא בחשבון שטח זה בשני מצבי התכנון.

14.8 **מחסן** – בהתאם לנסח הרישום ותשריט הבקשה להיתר, לנכס הנדון יש 2 מחסנים: האחד, מחסן צמוד בשטח של 6 מ"ר, הממוקם במפלס קומת הקרקע של הבנין והשני, מחסן גינה, בשטח של 4.03 מ"ר, הממוקם בשטח החצר הצמודה. לצורך בחינת שווי המקרקעין, הובא בחשבון שטח מחסנים של 10.03 מ"ר, בשני מצבי התכנון, לפי מקדם שווי של 0.4 משווי מ"ר בנוי.

14.9 **חצר** – במצב הקודם, הובא בחשבון שטח החצר הצמודה של 354 מ"ר בניכוי שטח מחסן הגינה, ובסה"כ שטח של 349.97 מ"ר. במצב החדש, נוכח משטח החצר גם שטח התוספת המבוקשת בק"ק של 14.80 מ"ר, ובסה"כ 335.17 מ"ר.

14.10 עסקינן בחצר היקפית בשטח מיטבי וככזו אני סבורה שמקדם השווי הראוי בגינה הינו 0.25 משווי מ"ר מבונה. בנסיבות אלו, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש לפיו יש מקום ליתן הפחתה בגין שוליות השטחים בחצר.

מקדם שווי למרתף

14.11 בהתאם לתכנית ולבקשה להיתר הבניה הותרה הקמת קומת מרתף, בשטח עיקרי של 65 מ"ר, ובגובה של 2.7 מ'. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם השווי הראוי למרתף, 0.6 לשיטת שמאי המשיבה או 0.45 לשיטת שמאי המבקשת.

14.12 מעיון בתשריט הבקשה להיתר, עולה כי צורתו של המרתף אינה רגולרית, באופן שנוצר שטח כולל של כ- 27 מ"ר, בשני צידי המרתף, המוגבל ברוחבו ל- 2.70 מ' בלבד. מאידך, עסקינן במרתף אשר שטחו הוגדר כשטח עיקרי, בגובה נטו של 2.70 מ', אשר לכל אורכו שלוש חצרות אנגליות עם פתחי חלונות מוגבהים, המהווים מקור לתאורה ואויר. לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי במקרה הנדון, מקדם השווי הראוי למרתף הינו 0.5.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עלויות עודפות להקמת מרתף

- 14.13 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה העלויות העודפות שיש להביא בחשבון לצורך בחינת ההשבחה בגין הקמת קומת המרתף. בעוד ששמאי המשיבה טענו לעלות בניה עודפת מקסימלית של 1,700 ש"ח למ"ר, טען שמאי המבקשת לעלות בניה עודפת של כ- 2,970 ש"ח למ"ר המאיינת לשיטתו את ההשבחה בגין הקמת המרתף.
- 14.14 אקדים ואומר כי במחלוקת הנדונה בין הצדדים נוטה אני לעמדת שמאי המשיבה ואבאר.
- 14.15 טען שמאי המבקשת כטיעון עקרוני כי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת קומת מרתף בנכס הנדון וכחזוק לכך טען כי לא ידוע לו על בניה של קומת מרתף מתחת לדירה קיימת בעיר מודיעין.
- 14.16 תכנית 420-0250902 הינה תכנית אשר הוכנה והוגשה, בין היתר, ע"י בעלי הזכויות בנכס הנדון, והתירה בניית קומת מרתף ל- 6 יח"ד ב- 6 בניינים סמוכים. התכנית נועדה לתת מענה לדרישת השוק בעיר מודיעין לתוספת שטחי בניה ליח"ד קיימות, כפי שאף נטען ע"י בעלי הזכויות עצמם בדיון שהתקיים במשרדי. אילוץ הבניה, אותם מדגיש ומציין שמאי המבקשת אינם ייחודיים לנכס הנדון בלבד ומאפיינים את מרבית הבניה בעיר מודיעין.
- 14.17 במענה לטיעונו של שמאי המבקשת להיעדר מרתפים בעיר מתחת לבניה קיימת, הוצגו ע"י שמאי המשיבה 5 בקשות להיתרי בניה, לנכסים בסביבת הנכס, בהם התבקשה ואושרה תוספת קומת מרתף.
- 14.18 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אני סבורה שיש מקום להביא בחשבון עלויות עודפות, כמוסכם על הצדדים, אשר תבאנה לידי ביטוי הן את העובדה כי יש צורך בחפירת מרתף מתחת לבינוי הקיים והן את הצורך בחציבה בקרקע סלעית, האופיינית לאזור.
- 14.19 מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי רק חלק משטח המרתף ממוקם תחת המבנה הקיים ואילו חלקו האחר, בשטח של כ- 20 מ"ר, ייבנה תחת תוספת הבניה החדשה. מכאן שעלויות הבניה העודפות הינן שונות בהכרח ביחס לנכס בו המרתף המבוקש ממוקם במלואו תחת הבינוי הקיים ויש לבצע את ההתאמות הנדרשות.
- 14.20 אין בידי לקבל את שתי הצעות המחיר לביצוע מרתף מתחת לבינוי קיים בנכס הנדון, אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת, מן הטעם כי הן כוללות גם עלות של חומרים ולא רק עבודה (כגון, דלתות פנים וכלים סניטריים), בנוסף, הן אינן כוללות פירוט של העלויות השונות כי אם מחיר כולל בלבד ומן הטעם העיקרי שלא ניתן להסיק מהן בדבר העלויות העודפות להקמת המרתף, מעבר לעלויות הבניה הסטנדרטיות, שרק אותן ניתן לנכות מן ההשבחה.
- 14.21 שמאי המבקשת טען לעלות עודפת בסך של 2,970 ש"ח למ"ר, אולם ללא הצגת כל ביסוס או תמיכה לאמור, מעבר לניסיונו האישי. מאידך, שמאי המשיבה, טענו לעלות עודפת של 1,700 ש"ח למ"ר, בהתבסס על עלויות לחפירה וחציבה כפי שפורסמו

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במחירון דקל מחודש נובמבר 2015, בסמוך למועד הקובע, ותך ביצוע התאמות לעבודה מצומצמת ובצ"מ.

14.22 לאחר שבחנתי בעיון את הנתונים שהוצגו לי ע"י הצדדים ובהתחשב כי עסקינן בחפירת מרתף שרק חלקו מתחת לבינוי הקיים, בהתחשב בעלויות החציבה אשר ככל הנראה תידרשנה באשר מדובר בקרקע סלעית, והעלויות אשר תידרשנה לשיקום ופיתוח החצר הצמודה, הגעתי למסקנה כי העלויות העודפות הסבירות בנכס הנדון הינן בשיעור של 30% מהשווי למ"ר מבונה, כפי שנטען גם ע"י שמאי המבקשת באחד מתחשיביו, המשקף עלות עודפת של כ- 2,250 ש"ח למ"ר.

14.23 **פחת פונקציונלי בגין מדרגות פנים למרתף** – מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש מקום לתת ביטוי לפחת הפונקציונלי עקב בניית גרם מדרגות לקומת המרתף, ע"ח השטחים העיקריים במפלס העיקרי. הובא בחשבון גרם מדרגות בשטח של 4.26 מ"ר, ופחת לפי מקדם שווי של 0.5 משווי מ"ר בנוי.

ערכי השווי

14.24 הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי במועד הקובע. שמאי המבקש טען לשווי של 6,410 ש"ח למ"ר מבונה ולשווי של 18,240 ש"ח למ"ר בנוי, ואילו שמאי המשיבה טענה לשווי של 8,500 ש"ח למ"ר מבונה (לאור שיטת בחינת ההשבחה בשומת המשיבה לא הוצג השווי למ"ר בנוי).

14.25 עיקר המחלוקת בין הצדדים בסוגיית השווי נטועה בסוגיית עלויות הבניה והיקף השטחים האק' שיש להביא בחשבון לצורך ניתוח השווי בשיטת החילוץ.

14.26 **עלויות בניה** – שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה של 6,000 ש"ח + מע"מ, בתוספת 120,000 ש"ח לבניית מחסן וחניות. מאידך, שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלויות בניה עפ"י מחירון דקל (נובמבר 2015) של 5,184 ש"ח ושחיקה של כ- 15%.

14.27 בהתחשב ברמת הבניה של הנכס הנדון, נכסי ההשוואה ואופי הבינוי (בניה מדורגת), אני בדעה כי עלויות הבניה הסבירות בנכס, הישירות והעקיפות, הינן בסך של 6,000 ש"ח למ"ר. אני סבורה שיש מקום לשחוק את עלויות הבניה בשיעור של 10%, ביחס לנכסי ההשוואה, ובסה"כ 5,400 ש"ח למ"ר.

14.28 לצורך ניכוי עלויות הבניה מעסקאות ההשוואה הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים תוך העמסת שטחי שירות בשיעור של 20%.

14.29 **שטחי בניה אק'** – בניית עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים לצד שטחי הבניה האק', אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת, והמבוססים בחלקם על שומות ומדידות שנערכו על ידו בתוך הנכסים. הנתונים נבחנו על ידי ונמצאו סבירים.

14.30 **יזמות** – בהתחשב בגיל המבנה אני מקבלת את שיעור הרווח היזמי אשר נקבע ע"י הצדדים בשיעור של 15%.

14.31 **חילוץ והשבת מע"מ** – לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה, חולץ מע"מ, בשיעור של 17%. לשווי למ"ר מבונה הושב מע"מ בשיעור זהה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך	כתובת	מחיר מוצהר	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי בחילוף מע"מ	שווי בניכוי יזמות	שווי בניכוי עלויות בניה
07/09/15	שרה אמנו 65	2,500,000 ₪	135 מ"ר	162 מ"ר	2,136,752 מ"ר	1,858,045 ₪	983,245 ₪
06/07/15	שרה אמנו 67	2,675,000 ₪	135 מ"ר	162 מ"ר	2,286,325 מ"ר	1,988,109 ₪	1,113,309 ₪
12/03/15	שרה אמנו 102	2,010,000 ₪	105 מ"ר	126 מ"ר	1,717,949 מ"ר	1,493,868 ₪	813,468 ₪
14/01/16	רבקה אמנו 16	2,780,000 ₪	155 מ"ר	186 מ"ר	2,376,068 מ"ר	2,066,146 ₪	1,061,746 ₪
02/02/15	שרה אמנו 130	1,700,000 ₪	92 מ"ר	110 מ"ר	1,452,991 מ"ר	1,263,471 ₪	667,311 ₪
03/07/15	שרה אמנו 100	2,660,000 ₪	136 מ"ר	163 מ"ר	2,273,504 מ"ר	1,976,960 ₪	1,095,680 ₪
15/06/15	שרה אמנו 108	2,650,000 ₪	136 מ"ר	163 מ"ר	2,264,957 מ"ר	1,969,528 ₪	1,088,248 ₪

14.32 **התאמה למועד קובע** – היות ומרבית עסקאות ההשוואה הינן משנת 2015, קודם למועד הקובע, ביצעתי התאמה למועד בשיעור של 5% - 10% בהתאמה.

14.33 לצורך בחינת השווי התבססתי על חלק מעסקאות ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים, בעלות המאפיינים הדומים ביותר לנכס הנדון, לרבות בינוי דומה (דירות גן), קיומן של חצרות, מיקום בבניין בו ממקום הנכס וכיוצ"ב, כמפורט בטבלה שלהלן:

תאריך	כתובת	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה בהשבת מע"מ	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה מתואם
07/09/15	שרה אמנו 65	164	5,995 ₪	7,015 ₪	1.05	7,365 ₪
06/07/15	שרה אמנו 67	179	6,220 ₪	7,277 ₪	1.05	7,641 ₪
12/03/15	שרה אמנו 102	126	6,456 ₪	7,554 ₪	1.10	8,309 ₪
14/01/16	רבקה אמנו 16	194	5,473 ₪	6,403 ₪	1.00	6,403 ₪
02/02/15	שרה אמנו 130	127	5,254 ₪	6,148 ₪	1.10	6,762 ₪
03/07/15	שרה אמנו 100	175	6,261 ₪	7,325 ₪	1.05	7,692 ₪
15/06/15	שרה אמנו 108	190	5,728 ₪	6,701 ₪	1.05	7,036 ₪

14.34 מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל מתקבל שווי של כ- 18,500 ש"ח למ"ר בנוי ושווי של 7,300 ש"ח למ"ר מבונה, בנכס הנדון.

14.35 לצורכי ביקורת בחנתי גם שומות מכריעות בשכונת בוכמן, בסמיכות למועד הקובע, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	גוש 5869 חלקה 49	רח' נופך 20	03/04/2015	8,000 ₪
מנחם מלוכנא	גוש 5812 חלקות 30 - 45, 54 - 57	רח' דן	29/07/2014	7,250 ₪
תמיר שדה	גוש 5814 חלקה 35	רח' דן 21	29/07/2014	7,250 ₪

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

14.36 ההכרעות נערכו לנכסים צמודי קרקע, בבינוי חד/דו משפחתי, וככאלה משקפים ערכי שווי גבוהים יותר ביחס לבינוי מדורג בבניה רוויה.

14.37 לאור מכלול הנתונים, ובהתאמה לבינוי ולמועד הקובע, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הינו 7,500 ש"ח למ"ר מבונה ו- 18,500 ש"ח למ"ר בנוי.

14.38 להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם				
	שטח	מקדם שווי	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי	124.60 מ"ר	1.00	18,500 ₪	2,305,100 ₪
ממ"ד	12.27 מ"ר	1.00	18,500 ₪	226,995 ₪
מחסן	10.03 מ"ר	0.40	18,500 ₪	74,222 ₪
חצר	349.97 מ"ר	0.25	7,500 ₪	656,194 ₪
שווי מצב קודם				3,262,511 ₪

שווי מצב חדש					
	שטח	מקדם שווי	מקדם הפחתה חדש על ישן	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי בנוי	124.60 מ"ר	1.00	1.00	18,500 ₪	2,305,100 ₪
תוספת שטח עיקרי	14.80 מ"ר	1.00	0.90	7,500 ₪	99,900 ₪
ממ"ד	12.27 מ"ר	1.00	1.00	18,500 ₪	226,995 ₪
מחסן	10.03 מ"ר	0.40	1.00	18,500 ₪	74,222 ₪
מרתף	65.00 מ"ר	0.50	1.00	7,500 ₪	243,750 ₪
חצר	335.17 מ"ר	0.25	1.00	7,500 ₪	628,444 ₪
סה"כ	561.87 מ"ר				3,578,411 ₪
	שטח	מקדם שווי	מקדם עלות עודפת	שווי למ"ר בנוי/מבונה	
הפסד שטח מדרגות	4.26 מ"ר	0.50	1.00	18,500 ₪	- 39,405 ₪
עלויות עודפות לבניית מרתף	65.00 מ"ר		0.30	7,500 ₪	- 146,250 ₪
סה"כ עלויות עודפות					- 185,655 ₪
שווי מצב חדש					3,392,756 ₪
שווי מצב קודם					3,262,511 ₪
השבחה					130,245 ₪

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

חלופת השבחה בכפוף לפטור עד 140 מ"ר

- 14.39 בהתאם להסכמת הצדדים, תוצג חלופת השבחה נוספת בכפוף לקבלת פטור עד 140 מ"ר.
- 14.40 בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע לאופן בו יש לחשב את הפטור, כאשר לשיטת שמאי המבקשת יש לייחס את הפטור במלואו לטחתי הבניה בקומת הקרקע תחילה ורק בשלב השני על תוספת טחתי הבניה במרתף, ואילו לשיטת שמאי המשיבה באופן יחסי למלוא ההשבחה.
- 14.41 סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק, העוסק בפטור עד 140 מ"ר, קובע בזו הלשון:
- "בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת." (הדגשה לא במקור, ד.ש.).
- 14.42 מלשון החוק עולה מפורשות כי היטל ההשבחה ישולם באופן יחסי לבניה או ההרחבה העולה על שטח הפטור, כאשר שטחי הבניה נבחנים כמכלול אחד, וללא אבחנה לגבי תרומת שטחי הבניה השונים לשווי וכנגזרת מכך להשבחה.
- 14.43 לאור האמור לעיל, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לגבי אופן חישוב הפטור.
- 14.44 **מחסנים** – בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק נקבע כי "דירת מגורים" לצורך הפטור, כוללת מחסן אחד בשטח של עד 20 מ"ר.
- 14.45 כמפורט בסעיף 14.8 לעיל, לנכס הנדון 2 מחסנים: האחד, מחסן צמוד בשטח של 6 מ"ר, במפלס קומת הקרקע של הבנין. השני, מחסן גינה בשטח של 4.03 מ"ר במפלס קומת הקרקע של הנכס.
- 14.46 לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשטח הבניה הקיימת רק שטח המחסן הצמוד של 6 מ"ר. ואילו, שטח מחסן הגינה התווסף לשטחים לחיוב, כמוצג בתחשיב שבהמשך.
- 14.47 **להלן תחשיב ההשבחה בכפוף לקבלת הפטור:**

שטח בנוי, ללא ממ"ד - מצב קודם	130.60 מ"ר	
שטח בנוי, ללא ממ"ד - מצב חדש	214.43 מ"ר	
תוספת השטח בגינה חושבה השבחה	83.83 מ"ר	
שטח פטור, ללא ממ"ד	140.00 מ"ר	
שטח בנוי, ללא ממ"ד - מצב קודם	130.60 מ"ר	
שטח פטור	9.40 מ"ר	
תוספת השטח לחיוב, בכפוף לפטור	74.43 מ"ר	
חלק יחסי בהשבחה	88.79%	
השבחה מלאה	130,245 ₪	
השבחה בכפוף לפטור	115,640 ₪	

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

15. הכרעה

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	השבחה בכפוף לקבל פטור
תכנית מס' 420-0250902 (מד/מק/46/6).	27/01/2016	ש"ח 130,245	ש"ח 115,640

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.



שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נספח 1 – ניתוח עסקאות השוואה ע"י שמאי המשיבה

		שנת בסיס		שיעור שחיקה שנתי	18%	שיעור יזמות	עלויות בנייה	שטחי חצר/מרפסת באומדנה	מקדם אקווי	0.3
		2015	2%	17%	20%	5,184 ₪	תוס' אקווי	18		
מס'	שנת בניה מדווחת	שנות פחת	שיעור יתרה שחוקה	חילוף מע"מ (משתנה על פי שיעור במועד הרכישה)	חילוף יזמות	עלות בנייה, שחוקה	יתרה לקרקע	מ"ר אקווי	מ"ר מבונה, ללא מע"מ	מ"ר מבונה בהשבת מע"מ, שחוק
1	2010	5	0.9	2,601,908 ₪	2,205,007 ₪	723,133 ₪	1,481,874 ₪	173	8,566 ₪	9,876 ₪
2	2008	7	0.86	2,425,406 ₪	2,069,459 ₪	624,124 ₪	1,445,335 ₪	158	9,148 ₪	10,485 ₪
3	2005	10	0.8	2,535,211 ₪	2,185,527 ₪	622,050 ₪	1,563,477 ₪	168	9,306 ₪	10,572 ₪
4 (*)	2007	8	0.84	2,067,406 ₪	1,770,040 ₪	679,279 ₪	1,090,761 ₪	174	6,269 ₪	7,164 ₪
5	2006	9	0.82	2,317,881 ₪	1,991,307 ₪	646,103 ₪	1,345,204 ₪	170	7,913 ₪	9,016 ₪
6	2007	8	0.84	2,301,946 ₪	1,970,844 ₪	661,861 ₪	1,308,983 ₪	170	7,700 ₪	8,799 ₪
7	2010	5	0.9	2,142,857 ₪	1,815,981 ₪	671,814 ₪	1,144,167 ₪	162	7,063 ₪	8,143 ₪
ממוצע מדגם										
ממוצע בתחום התכנית										
מקדם התאמה למועד הקובע - 27.1.2016										
שווי מ"ר מבונה אקווי' במתחם, למועד הקובע										
שווי מ"ר אקווי' בשומת הועדה										
8,500 ₪										
9,353 ₪										
1.05										
8,908 ₪										
9,482 ₪										

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נספח 2 – ניתוח עסקאות השוואה ע"י שמאי המבקשת

מקדם אקווי

שטח עיקרי- מקדם 1

שטח חצר- מקדם 0.25

שטח מרפסת – מקדם 0.4

שטח מרפסת גג- מקדם 0.3

שטח מחסן- מקדם 0.4

שטח חניה- מקדם 0.3

מס' סידורי	שטח בנוי	שטח בנוי אקווי	שטח חצר	שטח חצר אקווי	שטח חניה	שטח מחסן אקווי	סה"כ שטח אקווי
1	145	145	70	18	7	2	172
2	145	145	60	15	7	2	169
3	155	155	120	30	7	2	194
4	165	165	117	29	7	2	203
5	135	135	80	20	7	2	164
6	135	135	140	35	7	2	179
7	136	136	145	44	7	2	189
8	170	170	100	25	7	2	204
9	150	150	35	14	7	2	181
10	105	105	60	15	4	2	126
11	92	92	116	29	4	2	127
12	150	150	50	13	7	2	172
13	105	105	25	10	7	2	124

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מספר סידורי	מחיר מכירה מוצהר בש"ח	שווי בניכוי ייזמות (15%) בש"ח	שווי בניכוי עלויות בניה בש"ח	סה"כ שטח אקווי	שווי למ"ר מבונה אקווי בש"ח
1	2,765,000	2,404,000	1,270,000	172	7,383
2	2,700,000	2,348,000	1,213,000	169	7,178
3	2,780,000	2,417,000	1,212,000	194	6,247
4	2,700,000	2,348,000	1,073,000	203	5,285
5	2,500,000	2,174,000	1,110,000	164	6,762
6	2,675,000	2,326,000	1,260,000	179	7,045
7	2,650,000	2,304,000	1,087,000	189	5,753
8	3,150,000	2,739,000	1,430,000	204	7,005
9	2,725,000	2,370,000	1,165,000	181	6,435
10	2,010,000	1,748,000	943,000	126	7,485
11	1,700,000	1,478,000	764,000	127	6,015
12	2,400,000	2,087,000	917,000	172	5,331
13	1,780,000	1,548,000	668,000	124	5,385
ממוצע					6,410

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$	$\frac{m}{n}$
186	4	10	/	/	/	25	0.25	98
163	2	5	/	/	31	0.25	123	130
175	3	7	36	0.35	103	/	/	136
190	3	8	51	0.35	145	/	/	136

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח יונייט	שטח יונייט	גובה	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
186	158	2,180,000	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
163	144	2,380,000	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
145	140	2,660,000	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
190	140	2,650,000	8	14	14	14	14	14	14	14	14	14
162	162											

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נספח 4 – ניתוח מתוקנן ע"י שמאי המשיבה של 2 עסקאות השוואה בשומתם

6 חודשים		3.7.2015			עסקה 5 - שרה אמנו 100	
סה"כ	בנייה ישירה למ"ר	שטח אקווי' במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר	פירוט שטחים על פי נסח ומדידות בן גל	
₪ 512,720	₪ 3,770	136.00	1.00	136.00	מגורים	
₪ 44,800	₪ 1,120	12.00	0.30	40.00	מרפסת לא מקורה - אפקטיבי	
₪ 70,112	₪ 1,120	12.52	0.20	62.60	יתרת שטח מרפסת	
₪ 627,632		160.52		238.60	סה"כ	
₪ 753,158	1.2	עלויות בנייה בהעמסת עלויות עקיפות				
₪ 903,790	1.2	עלויות בנייה בהעמסת שטחי שירות				
₪ 2,660,000	מחיר עסקה					
₪ 2,320,712	1.1462	חילוך מע"מ שחוק				
₪ 1,980,130	1.172	חילוך יזמות שחוקה				
₪ 777,259.47	86%	שיעור שחיקה	₪ 903,790	עלויות בנייה		
₪ 1,202,870	יתרה לקרקע					
₪ 7,494	160.52	שווי מ"ר מבונה אקווי'				
₪ 8,589	1.1462	שווי מ"ר מבונה אקווי' בהשבת מע"מ שחוק				
₪ 9,019	1.05	מקדם התאמה למועד				
6 חודשים		15.6.2015			עסקה 6 - שרה אמנו 108	
סה"כ	בנייה ישירה למ"ר	שטח אקווי' במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר	פירוט שטחים על פי נסח ומדידות בן גל	
₪ 512,720	₪ 3,770	136.00	1.00	136.00	מגורים	
₪ 44,800	₪ 1,120	12.00	0.30	40.00	מרפסת חזית מקורה - אפקטיבי	
₪ 72,800	₪ 1,120	13.00	0.20	65.00	יתרת שטח מרפסת חזית	
₪ 44,800	₪ 1,120	6.00	0.15	40.00	מרפסת לא מקורה - עורף	
₪ 675,120.00		167.00	1.65	281.00	סה"כ	
₪ 810,144	1.2	עלויות בנייה בהעמסת עלויות עקיפות				
₪ 972,173	1.2	עלויות בנייה בהעמסת שטחי שירות				
₪ 2,650,000	מחיר עסקה					
₪ 2,311,987	1.1462	חילוך מע"מ שחוק				
₪ 1,972,686	1.172	חילוך יזמות שחוקה				
₪ 836,068.61	86%	שיעור שחיקה	₪ 972,173	עלויות בנייה		
₪ 1,136,617	יתרה לקרקע					
₪ 6,806	167.00	שווי מ"ר מבונה אקווי'				
₪ 7,801	1.1462	שווי מ"ר מבונה אקווי' בהשבת מע"מ שחוק				
₪ 8,191	1.05	בהתאמה למועד				
₪ 8,605	ממוצע לשווי מ"ר מבונה אקווי' למועד הקובע					