

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 21/08/2023
מספר מינוי : 539-2023
מספרנו : 357

ועדה מקומית לתו"ב אשדוד
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il
(להלן, "המשיבה")

לכבוד
מר אליהו אדזיאשווילי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אבירן חן
בדוא"ל ac@aviranchen.com
(להלן, "המבקש")

א.ג.ג

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 2002 חלקה 218 מגרש 228 (עפ"י תכנית 3/מק/2090)
רחוב תרשיש 11, רובע י"ז, אשדוד

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "חוק התו"ב"), מונית בתאריך 19/04/2023 כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור תוכנית 603-0217844 ומימושה בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 16/11/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, ובתגובתם מיום 13/06/2023 לחוות דעת שמאי המבקש, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 17/05/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבירן חן, על צרופותיה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מועדים

3.1. המועד הקובע¹ לחישוב ההשבחה הינו: 14/04/2019 – 15 יום לאחר פרסום תכנית 603-0217844

בעיתונות².

3.2. סיור חיצוני בנכס³ ובסביבתו נערך ע"י הח"מ וגב' ויקי גולדשטיין – מתמחה ממשרדי, בתאריך 13/08/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 13/07/2023 נערך דיון⁴ בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' ויקי גולדשטיין - מתמחה ממשרדי, מר דור מנדלוביץ' ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	2002
חלקה	218
שטח חלקה רשום	429 מ"ר
מגרש	228 (עפ"י תכנית 3/מק/2090)
מהות הנכס	חלקה עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בעל 2 קומות מעל קומת מרתף.
כתובת	רחוב תרשיש 11, רובע י"ז, אשדוד.

¹ המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

² מאחר וה- 13/04/2023 הינו יום שבת, המועד הקובע הינו 14/04/2023.

³ לא התאפשרה כניסה לפנים הנכס עקב אי-שיתוף פעולה של הרוכש.

⁴ הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס⁵

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב תרשיש 11, ברובע י"ז, בעיר אשדוד. רובע י"ז נמצא בחלקה הדרום מערבי של העיר אשדוד והוא גובל ברובע ט"ו מצפון, בחוף הים התיכון ממערב ובשטחים פתוחים מדרום וממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתי מגורים דו משפחתיים וחד משפחתיים רחבי ידיים לצד מבני ציבור, כגון: גני ילדים, בתי ספר, בתי מלון ועוד, וכן גינות ציבוריות וחוף הים. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל – מדרכות עם אבנים משתלבות, כבישים וחיבור לתשתיות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 218 בגוש 2002, בשטח רשום של 429 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, פינתית עם חזית מערבית ודרומית לרחוב תרשיש. על החלקה בנוי מבנה מגורים חד משפחתי בעל 2 קומות מעל קומת המרתף. בעת הביקור בנכס נוכחתי לראות כי בצידה המזרחי של קומה א' מבוצעת תוספת בנייה הנמצאת בשלבי שלד.

6. מצב קנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25/08/2021, רשומה זכות הבעלות בגוש 2002 חלקה 218 ע"ש מדינת ישראל, בשלמות.

6.2. מצב זכויות

בהתאם לאישור מצב זכויות מיום 30/08/2021 מאת חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים, גוש 2002 חלקה 218 (לשעבר גוש 2002 מגרש 228), רובע י"ז אשדוד (להלן "הנכס"), רשום מר אדזיאשווילי אליהו כבעל זכויות להירשם כבעלים על הנכס שבנדון.

6.3. הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 02/09/2021, על פיו נמכרו הזכויות בנכס נשוא ההכרעה על ידי המבקש - קרקע בשטח 429 מ"ר עליה בנוי בית חד משפחתי בשטח של 275 מ"ר ברח' תרשיש 11 אשדוד, תמורת 5,500,000 ₪.

⁵ לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי, תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי התכנויות התקפות החלות על המקרקעין שבנדון, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

7.1. תוכנית 2090/מק/3

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5164 מיום 06/03/2003.
- ב. התוכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מגורים ג'. להלן זכויות הבנייה, בהתאם לתכנית, לאזור מגורים ג':
- | | |
|----------------------|--|
| שטח מגרש מינימלי | 250 מ"ר |
| מס' יחידות למגרש | 1 |
| תכסית מקסימלית | 46% |
| מספר קומות | 2 |
| קווי בניין | קדמי - 4 מ', אחורי - 6 מ', צידי 3/0 מ' |
| שטח עיקרי | 150 מ"ר למבנה דו-משפחתי ו- 160 מ"ר למבנה חד משפחתי. |
| שטח עיקרי בקומת קרקע | 80 מ"ר |
| שטח שירות עילי | 30 מ"ר |
| חניה | 2 מקומות חנייה לכל יחיד |
| הוראות בניה | כמפורט בתכנית המתאר 85/101/02/3, למעט המחסן שמותר שיבנה בקו בנין צדדי 0. |

- ג. בהוראות תכנית זו לא נמצאה התייחסות מפורשת לאפשרויות הבינוי בקומת המרתף. עם זאת, בסעיף 10 להוראות התכנית - תכליות ושימושים באזורי התכנון השונים, נקבע, בין היתר, כי הוראות הבניה באזור מגורים ג', יהיו כמפורט בתכנית המתאר 85/101/02/3, למעט המחסן שמותר שיבנה בקו בנין צדדי 0.
- מעיון בהוראות התכנית 85/101/02/3 עולה, בין היתר, כי באזור מגורים ג' תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחנייה תת קרקעית.
- מעיון במספר היתרי בנייה שניתנו בסביבת הנכס עפ"י הוראות תכנית זו, עולה כי שטחי השירות במרתף נקבעו בשיעור של כ-20% משטח המגרש. יוער כי כך נקבע גם בהיתר הבנייה של המגרש הנדון כפי שיפורט להלן בפרק הרישוי, וכן בשומות מכריעות נוספות שנערכו בסביבת הנכס.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

7.2. תכנית 603-0217844

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8166 מיום 24/03/2019. לתכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונות, מתאריך 29/03/2019.
- ב. התוכנית משנה את הייעוד למגורים ב' ומאפשרת תוספת שטח עיקרי ממוצע של כ-92.5 מ"ר. בהתאם לתקנון התוכנית זכויות הבנייה למגורים ב' הינן כדלקמן:
- | | |
|-----------------------------|---|
| שטח מגרש מינימלי | 250 מ"ר |
| שטח בנייה מעל כניסה קובעת | עיקרי 230 מ"ר + שירות 33 מ"ר ⁶ |
| שטח בנייה מתחת לכניסה קובעת | עיקרי 90 מ"ר + שירות 25 מ"ר |
| תכסית | 46% |
| מספר קומות | 2 מעל הכניסה קובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת |
| גובה מבנה | 8.8 מ' |
| קווי בניין | קדמי - 4 מ', אחורי - 6 מ', צידי 3 מ' |
- הערות: ההקלות שניתנו כדין במסגרת היתרי בניה שהוצאו ערב אישור התכנית יישארו בתוקפן.
- ג. הוראות בינוי נוספות:
- לא תותר בניה בקומת הגג, למבנה, למתקנים טכניים, או כל בניה אחרת הבולטת ממעקה הגג.
 - גדרות – ע"פ תכנית 2090/מק/3 גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית.
 - פרגולות (ע"פ תכנית מתאר 3/מק/2071).
 - מחסני חצר/גינה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3) - שטחו של המחסן לא יעלה מעל 6.0 מ"ר.
 - בריכות שחיה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3) - תותר בניית בריכות שחיה ללא קירווי בכל חצר ו/או גינה הצמודים ליחידת הדיור שבקומת הקרקע. הבריכה תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מגבולות המגרש ושטחה לא יעלה מעל 100 מ"ר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 - סככת חניה (ע"פ תכנית המתאר 85/101/02/3) - תותר סככת חניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 נקודתית, בהסכמת השכן הגובל.

⁶ שטח שירות לכל יח"ד, 15 מ"ר לסככת חניה, ממ"ד לפי תקנות החוק, 6 מ"ר למחסן בבנייה קלה כמחסן גינה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי⁷

8.1. היתר בניה מספר 20070145

ביום 23/03/2008 הופק היתר בנייה מס' 20070145 להקמת יחידת קוטג' מעל מרתף אחסנה על מגרש בודד.

ע"פ תשריט ההיתר אושרו השטחים הבאים:

שטח עיקרי קומת קרקע וקומה א' - 155.46 מ"ר
שטחי שירות מעל קומת הקרקע - 28.92 מ"ר
שטחי שירות במרתף (ממ"ד ואחסנה) - 66.00 מ"ר
שטחים לא מקורים (פרגולה) - 47.40 מ"ר

ההיתר כולל הקלה 10% מקוו בניין אחורי.

8.2. היתר בניה מספר 20100382

ביום 13/02/2011 הופק היתר בנייה מס' 20100382 המתיר שינויים לפי מצב קיים ביחידת קוטג' על מגרש בודד הכולל שינוי בחזיתות המבנה ותוספת בריכה.

ע"פ תשריט ההיתר החתום ביום 18/01/2011, השטחים שאושרו הינם כדלקמן:

סה"כ הבניין מ"ר	חלקי שירות מ"ר							השטחים העיקריים מ"ר	קומה
	סה"כ מ"ר	בריכה	חלל כפול	פרגולות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	ממ"ד		
66.00	66.00					58.20	7.80		קומת מרתף
158.84	75.49	34.71		36.85		3.93		83.35	קומת כניסה
105.78	29.74		9.20	6.91	8.70	4.93		76.04	קומה א'
330.62	171.23	34.71	9.20	43.76	8.70	67.06	7.80	159.39	סה"כ

ההיתר כולל הקלה לתוספת בריכת שחייה באזור מגורים ג'.

8.3. בתאריך 22/12/2022 הופק היתר בנייה מס' 20220877 המתיר תוספת בנייה ושטח עיקרי בקומת

מרתף וקומה א' – הסדרת מצב קיים, הריסת פרגולה בנוייה בקומה א' והגדלת בריכת שחייה.

ההיתר אינו רלוונטי להכרעה והובא לידיעה בלבד.

⁷ בהתאם לתיק בניין מס' 8713 באתר מידע הנדסי של עיריית אשדוד.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקש
תכנית 603-0217844	09/04/2019 ⁸	₪ 568,800	חלופה א' 41,847 ₪
			חלופה ב' 186,375 ₪

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

נתונים וערכי שווי

שמאי המשיבה ערכו תחשיב בהתאם לשווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪, אשר נקבע בגישת השוואה לעסקאות מכר שבוצעו בנכסים דומים, לטענתם, בתקופה הסמוכה למועד הקובע, תוך התאמה למיקום ולגודל.

עוד ציינו כי ניתוח עסקאות השוואה, מקדמים אקווי, חישוב ההשבחה וחלקיות המימוש, נערך על ידם בהתאם לשומות מכריעות שערכה השמאית המכריעה גב' יעל הרון¹⁰ לנכסים דומים, שעסקו בהשבחה מתכנית 603-0217844.

בנוסף, שמאי המשיבה ניתחו את עסקת המכר, בהתאם להסכם למכירת הנכס הנדון מיום 02/09/2021, תמורת 5,500,000 ₪. מניתוח העסקה (ניכוי רווח יזמי, חילוץ עלות הבניה, חלוקת היתרה לקרקע במ"ר מבונה אקווי בנכס ובהתאמה לזמן), הגיעו שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה בגבולות של 7,900 ₪.

הערכים שהוצגו כוללים מע"מ.

⁸ נפלה טעות במועד הקובע שצויין בשומות הצדדים. המועד הקובע הינו 14/04/2019 – 15 יום מיום פרסום ההודעה האחרונה על דבר אישור התכנית בעיתונות, בתוספת יום, מאחר והיום ה- 15 נופל על שבת.

⁹ חלופה ללא בינוי במפלס המרתף, ראה פירוט בהמשך בעמדת שמאי המבקש.

¹⁰ שמאי המשיבה צרפו 5 שומות מכריעות של גב' יעל הרון, בהן נערכה שומת השבחה בהתאם לתכנית 603-0217844 ונקבע שווי מ"ר מבונה על סך 7,500 ₪ למועד הקובע הנדון. להלן פרטי הנכסים הנישומים: גו"ח 2002/201, גו"ח 2002/265, גו"ח 2002/264, גו"ח 2002/208, גו"ח 2002/96.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן נתוני וערכי שווי לתכנית 603-0217844, כפי שהוצגו בשומת שמאי המשיבה (בסיס הנתונים – רשות המיסים):

גוש	חלקה	כתובת	מס' מגרש	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח החלקה במ"ר	אחוזי בניה אקווי	התאמה למיקום	מחיר מתואם למר"מ ¹¹
2003	63	נופך 2	256	24/05/2017	2,250,000	262	97%	1.00	8,853
2003	64	נופך 4	257	17/09/2017	2,250,000	259	97%	1.00	8,956
2002	201	תרשיש 64	211	16/12/2019	2,100,000	258	125%	0.90	5,860
2003	90	גביש 18	286	17/04/2019	3,150,000	303	118%	0.90	7,929
2003	91	גביש 20	287	16/10/2018	2,000,000	300	90%	0.90	6,667
2003	90	גביש 18	286	16/10/2018	2,000,000	303	90%	0.85	6,234
2002	253	תרשיש 26	307	02/07/2018	2,400,000	312	90%	1.00	8,547
ממוצע במעוגל למועד הקובע לאישור התב"ע (אפריל 2019)									7,500

שמאי המשיבה הציגו את ניתוח עסקת המכר לנכס הנדון באופן הבא:

שווי מכירה בש"ח	5,500,000
יזמות 4%	5,288,462
שטח בנוי במ"ר	234
מחברים (8,000 ₪ למ"ר) בש"ח	1,874,000
יתרה לקרקע בש"ח	3,414,462
מ"ר מבונה אקווי	383
שווי מ"ר מבונה אקווי בש"ח	8,915
בהתאמה לזמן בש"ח	9,450
בהתאמה למועד קובע לתב"ע בש"ח	7,900

¹¹ לא הוצג פירוט לגבי דרך חישוב במ"ר אקווי.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב

שמאי המשיבה הציגו את תחשיב השבחה כדלקמן:

מצב קודם ע"פ תב"ע 3/מק/2090 והיתרי הבניה			
מהות	שטח מ"ר	מקדם אקוו'	מר"מ אקוו'
שטח עיקרי עילי	160	1	160.00
שטח שירות תת"ק	85.8	0.5	42.90
בריכה	34.71	0.35	12.15
חצר	307	0.3	92.10
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			307.2
מצב חדש ע"פ תב"ע 603-0217844			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מר"מ אקוו'
שטח עיקרי גרעיני	160	1	160.0
שטח עיקרי שולי (מגלם חדש על ישן)	70	0.75	52.5
שטח עיקרי תת"ק (מגלם אילוצי בניה)	90	0.65	58.5
שטח שירות תת"ק	25	0.5	12.5
בריכת שחיה	36.29	0.35	12.7
חצר	289.3	0.3	86.8
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			383.0
השבחה במ"ר אקוו'			75.8
שווי מ"ר מבונה בש"ח			7,500
השבחה בש"ח			568,800

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מציין מספר נקודות מחלוקת עם שומת המשיבה:

מקדם שוליות

שמאי המבקש מציין את השומה המכרעת של הח"מ לתכנית 302-0583542 למועד קובע 23/10/2019 בגו"ח 10408/41 ברחי ברנדיס 40 חדרה, בה נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטחי בניה מעבר לשטח עיקרי של כ-166 מ"ר. כמו כן, במפלס המרתף יש ללמוד לטענתו מחו"ד כי השטח הגרעיני במרתף הינו 50 מ"ר ואילו יתרת השטחים במפלס המרתף השוליות גדלה המבטא 0.6 לכל מ"ר מעבר ל-50 מ"ר הראשונים.

לטענת שמאי המבקש, מאחר והיקף השטחים במצב הקודם הינו כ-301 מ"ר (ללא שטחי פרגולה ובריכת שחיה) הרי שכל תוספת שטח מעבר להיקף זה יש להביא בחשבון במקדם שוליות של 0.6.

עוד מוסיף שמאי המבקש, כי ניתן ללמוד משומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגו"ח 6417/165 ברחי מוריה 17, רמת השרון, כי השמאי המכריע מבחין בין שטח מרתף גרעיני של עד 90 מ"ר לבין שטח מרתף מעבר לאותו שטח של 90 מ"ר כאשר "ההנאה"/ התועלת ממנו כבר פוחתת, הדבר מתבטא על ידי מקדם עד 90 מ"ר ראשונים 1, ואילו מעבר התועלת השולית הינה 0.5 עבור כל מ"ר נוסף.

מקדם עלויות עודפות והתאמה

שמאי המבקש מדגיש כי תכנית בניין עיר 603-0217844 כוללת, בין היתר, זכויות בניה במפלס המרתף של 90 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שירות, וכידוע, בתאריך 13/02/2011 אושרה תכנית היתר בניה מס' 20100382 כאשר היקף השטח הבנוי במפלס המרתף הינו 66 מ"ר שירות. לדברי שמאי המבקש, לצורך השלמת זכויות בנייה במרתף לפי אותה תכנית בניין עיר, יש לבצע במרבית שטח המרתף הקיים הגבהה של המפלס ע"י חפירה וביתר הקומה לבצע חפירה עם כלים הנדסיים המייקרת את עלויות הבניה בקומת המרתף לאור הגבהים השונים בין שירות לעיקרי. הובא על ידו, על הצד הזהיר, עלות עודפת של 3,000 ₪ למ"ר.

בהקשר לנאמר, מציין שמאי המבקש כי ניתן ללמוד מתכנית בניין עיר 302-0583542 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 08/10/2019 בעיר חדרה, כי בבניוי השלמה של קומת מרתף על מבנה קיים לא קיימת כל היתכנות לתוספת זכויות. לראיה מציין את השומה מכרעת של גב' אורית גלן בגו"ח 7726/295 ברחי הבשמים 11, חדרה, בה נדונה הסוגייה כאשר כבר ניתן היתר בניה למבנה מגורים כולל מפלס מרתף עוד בטרם אושרה תכנית בניין עיר 302-0583542.

עוד מזכיר שמאי המבקש את שומתו המכרעת של מר אייל יצחקי בגו"ח 6417/165 ברחי מוריה 17, רמת השרון, לפיה בחן השמאי המכריע את מצב הרישוי – הנכס נבנה עוד במועד הקובע של אותה תכנית של הנכס לאור אישורה של תכנית בניין עיר רש/900 במועד 26/02/2018, ולכן קבע דחיה של 50 שנה בשיעור של 6%.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוספת שטח עיקרי במפלס העליון

לטענת שמאי המבקש, אופן ניצול זכויות הבנייה מתאפשר ע"י בנייה בשני מפלסים, קומת קרקע וקומה עליונה, בשטח חצר המקורה כעת בפרגולה. אולם, לטענתו, תחילה יש לבצע התאמות על מנת לממש את זכויות הבנייה ויש להביא בחשבון עלויות תכנון יועצים והריסת קיר צד, התאמת צנרת מים, הרחבת מפלס קומה א' ועוד. הובא על ידו בחשבון מקדם התאמה של 0.8 המקובל, לדבריו, לפי סקירות שמאים מכריעים בבנייה נמוכה צמודת קרקע.

שמאי המבקש מצרף את תשריט קומת הקרקע ואת תשריט קומה א', עם שרטוט של החלק בו ניתן לבצע תוספת של יתרת הזכויות, המצביע על התוספת בקומת קרקע במקום פרגולה קיימת ובקומה א' בצמוד לחדר המקלחת.

רקע על תכנית בניין עיר 603-0217844

לטענת שמאי המבקש, התכנית באה להסדיר חריגות בנייה קלות שבוצעו במרתפים. חיזוק לעמדתו ניתן לראות מתוך מסמך התנגדות לאותה תכנית מטעם חברת צרפתי שמעון בע"מ מיום 17/08/2017. לדבריו, לאור האמור עולה כי התכנית אושרה על מנת לספק מענה לבתי מגורים שנבנו מרתפים בחריגות בנייה והמימוש המיטבי מתאפשר כאשר המגרשים ריקים לבנייה.

שמאי המבקש מצרף תצלומי אוויר משנת 2016 ומשנת 2017, עליהם ביצע סימון מגרשים לא מבונים מסביבת הנכס, ומציין כי ניתן להיווכח כי מרבית מגרשי המגורים כבר נבנו עוד בטרם אושרה תכנית בניין עיר. כמו כן, מפרט מספר מקרים שהוועדה אישרה הכשרת בנייה חורגת בקומת המרתף:

- תכנית בקשה להיתר מס' 20190772 ממועד 20/08/2019 – מימוש זכויות במרתף 66.43 מ"ר עיקרי.
- תכנית בקשה להיתר מס' 20200100 ממועד 18/02/2020 – מימוש זכויות במרתף 88.74 מ"ר שירות ועיקרי.
- תכנית בקשה להיתר מס' 20200099 ממועד 18/02/2020 – מימוש זכויות במרתף 92.2 מ"ר עיקרי ושירות.
- תכנית בבקשה להיתר מס' 20191152 ממועד 18/02/2020 – מימוש זכויות במרתף 88.27 מ"ר עיקרי ושירות.

לדבריו, המסקנה שעולה מהנתונים לעיל כי ישנם מספר רב של מגרשים ריקים עוד בטרם אושרה התכנית אשר ניתן לנצל את זכויות הבנייה באופן מלא ללא כל תוספת של עלויות התאמה, אולם מבדיקה ניתן ללמוד כי לא נוצלו מלוא זכויות הבנייה במפלס המרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן סקירה נוספת של מגרשי בנייה ריקים שהוגשו עבורם בקשות להיתר לאחר מועד התכנית, כפי שמציג שמאי המבקש :

- תכנית בקשה להיתר מס' 20191516 ממועד 05/11/2019 – מימוש זכויות במרתף 82.67 מ"ר עיקרי ושירות.

- תכנית בקשה להיתר מס' 20211715 ממועד 10/05/2022 - מימוש זכויות במרתף 90.65 מ"ר עיקרי ושירות.

שמאי המבקש מסכם כי, לאור כך שאין כל היתכנות כלכלית לתוספת הזכויות במפלס המרתף במועד הקובע לאישור התכנית, ניתן להביא בחשבון דחיה של 50 שנה או, לחילופין, עלויות בנייה עודפות מחמירות לבנייה מתחת למבנה קיים, הכולל עלויות בנייה של חפירה בניית יסודות, הגבהת קומת מרתף, עלויות יועצים - מהנדס, אדריכל, כלים הנדסיים לעבודות מתחת למבנה קיים ועוד.

תחשיב

שמאי המבקש מציג בשומתו את התחשיב הבא :

מצב קודם ע"פ תב"ע 3/מק/2090 והיתרי בנייה			
מהות	שטח מ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מ"ר אקווי
שטח עיקרי קיים עילי	160	1	160
שטח שירות קיים מרתף	66	0.4	26.4
יתרת זכויות שטח שירות מרתף	19.8	0.24	4.752
אחסנה	30	0.5	15
בריכה	34.71	0.35	12.1485
חצר	307.01	0.25	76.7525
סה"כ מ"ר אקווי			295.05
מצב חדש ע"פ תב"ע 603-0217844			
מהות	שטח מ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מ"ר אקווי
שטח עיקרי קיים עילי	160	1	160
יתרת זכויות שטח עיקרי שולי	70	0.48	33.6
שטח עיקרי תת"ק (הסבה של שטח שירות)	66	0.5	33
שטח עיקרי תת"ק	24	0.3	7.2
שטח שירות תת"ק	25	0.24	6
שירות	30	0.5	15
בריכת שחיה	34.71	0.35	12.15
חצר	272.01	0.25	68.00
סה"כ מ"ר אקווי			334.95
הפרש			39.90

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7,500			שווי מ"ר מבונה בש"ח
299,235			השבחה בש"ח
198,000	66	3,000	ניכוי עלויות עודפות מרתף עיקרי בש"ח
59,388	49	1,212	ניכוי עלויות עודפות מרתף שירות בש"ח
41,847			השבחה בניכוי עלויות עודפות בש"ח

שמאי המבקש מציג חלופה נוספת, ללא בנייה בקומת המרתף לאור כך שאין, לטענתו, כל היתכנות כלכלית לבנייה מתחת למבנה הקיים.

להלן, התחשיב החלופי:

מצב קודם ע"פ תב"ע 3/מק/2090 והיתרי בנייה			
מהות	שטח מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי קיים עילי	160	1	160
אחסנה	30	0.5	15
בריכה	34.71	0.35	12.1485
חצר	307.01	0.25	76.7525
סה"כ מ"ר אקוו'			263.90
מצב חדש ע"פ תב"ע 603-0217844			
מהות	שטח מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי קיים עילי	160	1	160
יתרת זכויות שטח עיקרי שולי	70	0.48	33.6
שירות	30	0.5	15
בריכת שחיה	34.71	0.35	12.15
חצר	272.01	0.25	68.00
סה"כ מ"ר אקוו'			288.75
הפרש			24.85
שווי מ"ר מבונה בש"ח			7,500
השבחה בש"ח			186,375

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תגובת המשיבה מתאריך 13/06/2023 לטענות שמאי המבקש

בתגובתם מתייחסים שמאי המשיבה לנושאים הבאים:

מקדם שוליות

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקש מפנה להכרעות שניתנו לנכסים במיקומים שונים, אך הוא מתעלם מהכרעות לנכסים בסביבה המיידית של הנכס. הם מציינים כי סוגיית שוליות השטחים במגרשי מגורים ברובע י"ז באשדוד נדונה בהרחבה במספר הכרעות, ומצטטים מהכרעת השמאי אלדד חיימי¹² לנכס ברח' תרשיש 5:

"עיון במספר היתרי בנייה וכן בחינת אופי הבינוי הנהוג בשכונה בכלל ובסביבתו הקרובה של הנכס בפרט, מעלה כי שטחי הבנייה המקובלים ברובע י"ז, מבקשים לנצל זכויות בניה נרחבות יחסית, לפי הוראות תתכנית 603-0217844 (התכנית החלה במצב החדש). ניכר כי הביקוש לשטחי בנייה נרחבים נהוג בשכונה מזה זמן רב יחסית, שכן כבר בעבר כללו חלק מהיתרי הבנייה בקשה להקלות בשטחי בנייה, בניית מרתפים, ולעיתים אף בניה ללא היתר (כפי שקיים בפועל במקרה דנן)".

עוד מוסיפים כי, אף בנכס הנדון במסגרת היתר להכשרת חריגות בניה והסדרת מצב קיים (בקשה מס' 20220877¹³), התבקש ניצול מלוא השטחים שהותרו במצב החדש.

שמאי המשיבה מציינים כי על הצד הזהיר ובהתאם לעיקרון השוויון בין נישומים, אומצו בשומתם ערכי השווי והמקדמים שנקבעו במספר שומות מכריעות של השמאית יעל הרון.

המקדם האקווי בו נקט שמאי המבקש לתוספת השטחים העיקריים, אינו סביר, לטענתם, ואינו עולה בקנה אחד עם היקף הבינוי הנהוג ברובע י"ז, לרבות בנכס הנדון וכפי שציין השמאי אלדד חיימי בהכרעתו כי "לא ניתן להחיל במצטבר מקדמי הפחתה מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי".

עלויות עודפות למרתף

שמאי המשיבה מבהירים כי "עלויות עודפות" משמעותן עלות עודפת מעבר לעלות הקמה במקרה של מגרש ריק ופנוי. כפי שציינו לעיל, במסגרת בקשה להיתר להכשרת חריגות בניה והסדרת מצב קיים, התבקש ניצול מלוא השטחים שהותרו במצב החדש. אף שמאי המבקש ציין בשומתו כי תב"ע מצב חדש אושרה על מנת להכשיר חריגות בניה, ובעניין זה מציינים את הכרעתו של מר אלדד חיימי ברח' תרשיש 5.

¹² שמאי המשיבה צרפו שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגו"ח 2002/221 בהתאם לתכנית 603-0217844.

¹³ שמאי המשיבה צרפו היתר בנייה מס' 20220877 הניתן לנכס נשוא ההכרעה ביום 22/12/2022, לתוספת בנייה ושטח עיקרי בקומת מרתף קרקע ו-א' – הסדרת מצב קיים והריסת פרגולה בנויה בקומה א' והגדלת בריכת שחיה בבית פרטי קיים בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עיון בתכנית הגשה להיתר מס' 20220877, במדידה שבוצעה לצרכי ארנונה כחצי שנה טרם מתן ההיתר להסדרת המצבה קיים ובתצלומי אוויר, מעלה, לדבריהם, כי המרתף נבנה מלכתחילה בקונטור קומת הקרקע.

ממכלול האמור ומכיוון שהמרתף כבר בנוי, לטענת שמאי המשיבה, יש לקחת בחשבון את השטח העיקרי במרתף במצב החדש במקדם אקווי של 0.8 בהתאם להכרעות יעל הרון, בתוספת שווי המבנה שהוכשר במצב החדש.

מבחן הסבירות

הנכס הנדון נמכר בתאריך 02/09/2021, כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע, תמורת 5,500,000 ₪. מנייתוח העסקה בהתאם למ"ר מבונה אקווי לנכס במצב החדש כפי שנקבע בשומת המבקש, לטענת שמאי המשיבה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בשיעור של כ-60% מהשווי שנקבע בשומת המבקש, כדלהלן:

שווי מכירה ב-₪	5,500,000
יזמות 4%	5,288,462
שטח בנוי במ"ר	234
מחוברים (8,000 ₪ למ"ר) ₪	1,874,000
יתרה לקרקע ₪	3,414,462
מ"ר מבונה אקווי	289
שווי מ"ר מבונה אקווי ₪	11,825

שמאי המשיבה מציינים, כי ע"פ מדד מחירי הדיור, מחירי הדירות בתקופה זו עלו בשיעור של כ-2%.

עיקרי דברים נוספים שעלו במהלך הדיון שהתקיים ביום 13/07/2023

עיקרי טענות שמאי המבקש

שמאי המבקש ציין כי, ע"פ הוראות התב"ע במצב החדש, השטח העיקרי במרתף 90 מ"ר ועוד 25 מ"ר שירות, וכך ערך שמאי המשיבה את תחשיבו. אך למעשה, על פי המצב בשטח, המרתף הקיים הינו בגובה של 2.2 מ', כלומר פחות מ-2.5 מ'. לראיה הציג את תשריט הבקשה להיתר מס' 20220877 ואת חתך הגובה במרתף. לטענתו, אין כל היתכנות כלכלית לבצע חפירה מתחת לגובה הקיים על מנת להכשיר את המרתף לשטח עיקרי, מאחר ועלויות ההתאמה גבוהות משמעותית.

עוד הוסיף שמאי המבקש כי מדובר בעלייה דרמטית בסל הזכויות, ולכן נדרש להביא בחשבון מקדם שוליות על כל השטח העיקרי מעל 150 מ"ר ובמרתף מעל 50 מ"ר שטח גרעיני.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עיקרי טענות שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הדגישו כי המרתף כבר חפור וקיים בכל קונטור המבנה כפי שניתן ללמוד מן הבקשה להיתר שהוגשה לאחרונה ע"י רוכש הנכס אשר מהווה תכנית להכשרת השטחים הקיימים. בהקשר לכך הזכירו שמאי המשיבה את שומתו המכרעת של מר אלדד חיימי בה נדונה סוגיית עלויות עודפות במקרה של מרתף חפור. עוד הוסיפו בעניין גובה המרתף כי אין וודאות לגביו, עם זאת, לפי המדידה לצרכי ארנונה שבוצעה ע"י עיריית אשדוד לפני כחצי שנה, כל שטח המרתף הינו שטח לחיוב מלא.

אף בעניין שוליות השטחים ציינו שמאי המשיבה את שומתו המכרעת של מר אלדד חיימי אשר תיאר את השכונה כשכונה היוקרתית ביותר בעיר, בה ניתן לראות בתי מגורים בשטח של 400 ו-500 מ"ר בנוי, וכי קיים ביקוש לשטחי בנייה גדולים לאורך זמן.

לגבי עלויות התאמה של חדש על ישן בשטחים עיליים, שמאי המשיבה טענו כי, כפי שניתן להיווכח מעיון בתכנית בבקשה להיתר מבוקש ניצול מלוא השטחים שהותרו במצב החדש, ההבדל בין המצב הקיים בפועל למצב המבוקש בא לידי ביטוי רק ביחס לשטח המבוקש לתוספת בקומה א', ולכן, לטענתם, העלות העודפת של חדש על ישן נמוכה יחסית.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. דיון והכרעה

10.1 פתח דבר

נשוא ההחלטה מהווה חלקה עליה ניצב מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, בעל שתי קומות מעל קומת מרתף, הידוע כחלקה 218 בגוש 2002 והנמצא ברחוב תרשיש 11, רובע י"ז, בעיר אשדוד. שטח החלקה 429 מ"ר.

ההחלטה להלן הינה בגין מימוש בדרך של מכר, המיוחס לתוכנית 603-0217844.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב הסוגיות הבאות:

- א. מקדמים אקווי בגין שוליות שטחים.
- ב. עלויות עודפות/ עלויות התאמה למרתף.
- ג. מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן עבור תוספת שטח עיקרי עליו.

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי ערכי שווי מ"ר מבונה.

להלן דיון בסוגיות המחלוקת:

10.2 דיון בסוגיות המחלוקת והכרעה

מקדמי שוליות

שמאי המבקש טוען כי, מאחר ומדובר בהיקף שטחים גדול הקיים בנכס עוד במצבו הקודם, עבור השטחים העיליים וכן השטחים במרתף שנוספו במצב החדש, יש להביא בחשבון מקדם שוליות, והוא מבסס את טענתו על השומה המכרעת של הח"מ בעיר חדרה וכן על שומתו המכרעת של מר אייל יצחקי בעיר רמת השרון.

מנגד, שמאי המשיבה בתגובתם מדגישים כי שמאי המבקש מפנה להכרעות שניתנו לנכסים במיקומים שונים ומתעלם מהכרעות לנכסים בסביבת הנכס, ומפנים לשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי ברובע י"ז באשדוד, בה השמאי המכריע מתייחס לסוגיית שטחי הבנייה המקובלים בשכונה ומציין כי הביקוש לשטחי בנייה נרחבים נהוג בשכונה מזה זמן רב יחסית.

עוד מציינים כי המקדם האקווי בו נקט שמאי המבקש לתוספת שטחים עיקריים, אינו סביר ואינו עולה בקנה אחד עם היקף הבינוי הנהוג בשכונה, כפי שציין אלדד חיימי וכי על הצד הזהיר ובהתאם לעיקרון השוויון בין נישומים, אימצו שמאי המשיבה בשומתם את המקדמים שנקבעו בשומות המכרעות של יעל הרון.

הכרעה

אקדים ואומר, כי בדומה לעמדת שמאי המשיבה אני סבורה כי אין ללמוד על מקדמי השוליות מנכסים בערים אחרות בעלות מאפיינים שונים, לפיכך איני רואה לנכון להתייחס לדוגמאות אותן

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הביא שמאי המבקש לעניין שוליות, מערים אחרות, כגון חדרה ורמת השרון, עליהן מבסס שמאי המבקש את טיעונו.

זאת ועוד, מסיור בסביבת הנכס ומעיון בעסקאות ההשוואה ובהיתרי הבניה שניתנו באזור, עולה כי אכן נהוג בשכונה רובע י"ז לנצל את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית 603-0217844 ולבנות בתי מגורים בהיקף בינוי נרחב. וכפי שציין חברי, השמאי המכריע אלדד חיימי בהכרעתו שהוזכרה לעיל ע"י שמאי המשיבה: "ניכר כי הביקוש לשטחי בנייה נרחבים נהוג בשכונה מזה זמן רב יחסית, שכן כבר בעבר כללו חלק מהיתרי הבנייה בקשה להקלות בשטחי בנייה, בניית מרתפים, ולעיתים אף בנייה ללא היתר".

יודגש כי מקדם השוליות נגזר מאופן ניתוח עסקאות ההשוואה. מעיון בשומות המכריות של גבי יעל הרון שצוינו לעיל ועליהן הסתמכו שמאי המשיבה, עולה כי בניית עסקאות שביצעה השמאית המכריעה, לפיהם נקבע שווי מ"ר מבונה בגובה 7,500 ש"ח, ניתן לשטח עיקרי מעל 160 מ"ר מקדם שוליות של 0.75-0.85, בהתאם לגודל המגרש ולאופן הבינוי (חד או דו משפחתי).

בחנתי את השומות המכריות של גבי יעל הרון שהוצגו ע"י המשיבה לרבות את עסקאות ההשוואה שנתחו על ידה, וכן את שומתו המכרית של מר אלדד חיימי שהוזכרה אף היא ע"י המשיבה. בנוסף, עיינתי בעסקאות השוואה נוספות בסביבת הנכס, כולל עסקת המכר האחרונה שבוצעה בנכס נשוא ההכרעה. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים לעיל, קיבלתי את השווי למ"ר מבונה עליו הסכימו שמאי הצדדים העומד על 7,500 ש"ח למ"ר, שנמצא על ידי כסביר, על אף שאיני מסכימה עם אופן ניתוח השווי למ"ר מבונה בהתייחס לחלק מהמרכיבים שנערך בשומות המכריות שהוצגו.

הנכס נשוא ההכרעה הינו מגרש גדול בשטח 429 מ"ר ובבינוי חד משפחתי, על כן לתוספת השטחים העיליים במצב חדש נקבע מקדם שוליות בגובה 0.8.

במפלס המרתף, בשל היקף הבינוי העילי, ניתן מקדם שוליות 0.8 עבור תוספת שטח עיקרי ושטח שירות במצב החדש, מעל 90 מ"ר.

מקדם עלויות עודפות למרתף

שמאי המבקש מביא בחשבון עלויות בנייה עודפות למרתף על סך 3,000 ש"ח למ"ר עיקרי ו-1,212 ש"ח למ"ר שירות.

בהתייחסותו למפלס המרתף ששטחו הבנוי במצב הקודם הינו 66 מ"ר שירות, סבור שמאי המבקש כי על מנת להשלים זכויות בנייה במרתף ע"פ התכנית 603-0217844, כלומר להסב את שטחי השירות לעיקרי, יש לבצע הגבהה במרבית השטח הקיים במרתף. לטענתו, יש לבצע חפירה עם כלים הנדסיים, דבר המייקר את עלויות הבנייה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עוד טוען שמאי המבקש כי לא קיימת כלל היתכנות כלכלית להרחבת המרתף ע"פ תוכנית זו. לתמיכה בטיעונו מפנה לשומה המכרעת של גבי אורית גלן בגו"ח 7726/295, בה הוחלט כי לא ניתן לחייב עקב תכנית להסבת שירות לעיקרי במרתף, וכן לשומתו המכרעת של מר אייל יצחקי בגו"ח 6417/165, בה נקבעה דחייה של 50 שנה בשיעור של 6%.

שמאי המשיבה, לעומת זאת, מבהירים כי "עלויות עודפות" משמעותן מעבר לעלות הקמה במקרה של מגרש ריק ופנוי, ומזכירים כי במסגרת הבקשה להיתר להכשרת חריגות בניה והסדרת מצב קיים, התבקש בנכס הנדון ניצול מלוא השטחים שהותרו במצב חדש.

יתרה מזו, שמאי המשיבה טוענים כי עיון במדידה שבוצעה לצרכי ארנונה טרם מתן ההיתר ובתצלומי אוויר, מעלה כי המרתף נבנה מלכתחילה בקונטור קומת הקרקע. עקב כך, לטענתם, יש לקחת בחשבון את השטח הקיים במרתף במצב החדש במקדם אקווי של 0.8 בהתאם להכרעות של יעל הרון.

הכרעה

תכנית בניין עיר מס' 603-0217844 מאפשרת הלכה למעשה שני דברים: הראשון הינו הרחבת שטח המרתף מ-20% במצב הקודם לשטח של 115 מ"ר. דבר נוסף - התב"ע משנה את ייעודו של שטח קומת המרתף משטח שירות במצב הקודם לשטח עיקרי (90 מ"ר) ושירות (25 מ"ר).

הוצג בפני מסמך המדידה לצורכי ארנונה שבוצעה בנכס ע"י עיריית אשדוד בתאריך 17/05/2022. מעיון במסמך עולה כי אכן המרתף במבנה נשוא ההכרעה חפור וקיים במרבית שטח קונטור קומת הקרקע.

פירושו של דבר כי תכנית הבקשה להיתר מס' 1420220877, שהוזכרה ע"י שמאי הצדדים, מהווה אפוא תכנית להכשרה של הבינוי הקיים בנכס. על כן, התחשיב של שטח השירות במרתף של 106.29 מ"ר, כפי העולה מעיון בתשריט של אותה הבקשה להיתר מס' 20220877, חושב לחיוב מידי ללא דחייה וללא הוצאות התאמה.

על יתרת שטח השירות במרתף בהיקף של 8.71 מ"ר ועל השטח העיקרי של 90 מ"ר, אותו בשל מגבלת הגובה ניתן לבנות בבנייה חדשה בתום החיים הכלכליים של הנכס, ניתן על ידי מקדם דחייה¹⁵. בנוסף, הובא על ידי לשטח העיקרי במרתף במצב חדש, תוספת מקדם פונקציונליות של 0.2 בשל המעבר משטח שירות לשטח עיקרי ללא מגבלת גובה (סה"כ מקדם הפונקציונליות 0.7).

¹⁴ ראה הערה מס' 12.

¹⁵ המקדם חושב בהתאם למועד מתן היתר הבנייה – שנת 2008 לחיים כלכליים של 50 שנה, כלומר, נכון למועד הקובע דחיה של 39 שנים לפי שיעור היוון של 5%.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן עבור תוספת שטח עיקרי עילי

שמאי המשיבה מציינים כי מביקור חיצוני שערכו בנכס ומעיון בתכנית ההגשה להיתר מספר 20220877, עולה כי הנכס נבנה מלכתחילה בהתאם לתכנית ההגשה, למעט תוספת מבוקשת בקומה א'. על כן, בתחשיבם נלקח בחשבון מקדם אקוו' המגלם בתוכו בינוי חדש על יסן.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי, על מנת לממש את זכויות הבנייה ביחס למבנה הקיים, יש לבצע התאמות ולהביא בחשבון עלויות תכנון יועצים, עלויות הריסת קיר צד, התאמת צנרת מים, הרחבת מפלס קומה א' ועוד. לדבריו, מקדם ההתאמה 0.8 שהובא בחשבון על ידו הינו על הצד המקל ומקובל לפי סקירת שמאים מכריעים בבניה נמוכה צמודת קרקע.

הכרעה

בנייה חדשה מעל ואו לצד מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל בנייה קיימת הינה בהתאם לעלויות הריאליות, נכון למועד הקובע, הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים.

בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2019, עולה כי עלות בנייה למ"ר ברוטו בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, הינה 5,200 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלות התאמה של כ-15% מעלות בנייה למ"ר, עלויות עקיפות בשיעור של 15%, בתוספת של 10% בגין בנייה מצומצמת וכן בתוספת מע"מ בשל בנייה פרטית, מתקבלת עלות התאמה של כ-1,154 ₪ למ"ר. בהתחשב בשווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪, מקדם ההתאמה שהובא בחשבון עבור יתרת זכויות השטח העילי הינו 0.85.

בנוסף, מאחר ותוספת השטחים העיקריים העיליים מתבצעת לצד המבנה הקיים, במיקום הצמוד בבניו הקיים לחדרי המקלחת ולחדר הארונות, קיבלתי חלקית את טענת שמאי המבקש וקבעתי בגין תוספת שטח זה מקדם פונקציונליות בגובה 0.9.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. תחשיב

מצב קודם ע"פ תב"ע 3/מק/2090 והיתרי הבניה					
סה"כ מ"ר אקוו'	מקדם שוליות	מקדם חדש על ישן	מקדם אקוו'	שטח במ"ר	מהות
160.00	1	1	1	160	שטח עיקרי עילי (עפ"י היתר/מותר עפ"י תוכניות)
15.00	1	1	0.5	30	שטח שירות עילי
42.90	1	1	0.5	85.8	שטח שירות תת קרקעי (עפ"י היתר/מותר עפ"י תוכניות)
12.15	1	1	0.35	34.71	בריכה
74.82	1	1	0.25	299.29	חצר
304.87					סה"כ מ"ר אקוו' במצב הקודם
מצב חדש ע"פ תב"ע 603-0217844					
מר"מ אקוו'	מקדם שוליות	מקדם חדש על ישן/דחייה	מקדם אקוו' / פונקציונליות	שטח במ"ר	מהות
160.00	1	1	1	160	שטח עיקרי קיים
42.84	0.8	0.85	0.9	70	יתרת זכויות שטח עיקרי
16.50	1	1	0.5	33	שטח שירות עילי
45.00	1	1	0.5	90	שטח שירות תת קרקעי קיים (עפ"י הבקשה להיתר)
6.52	0.8	1	0.5	16.29	שטח שירות תת קרקעי שולי (עפ"י הבקשה להיתר)
2.68	1	0.149	0.2	90	שטח עיקרי תת קרקעי (הסבה של שטח שירות בדחייה)
0.52	0.8	0.149	0.5	8.71	יתרת שטח שירות מרתף (בדחייה)
12.15	1	1	0.35	34.71	בריכת שחיה
65.70	1	1	0.25	262.79	חצר
351.90					סה"כ מ"ר אקוו' במצב החדש
47.03					השבחה במ"ר אקוו'
7,500					שווי מ"ר מבונה בש"ח
352,740					השבחה בש"ח

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים כחלקה 218 בגוש 2002, רחוב תרשיש 11, רובע י"ז, אשדוד, חלה השבחה עקב אישור תב"ע מס' 603-0217844, למימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תב"ע 603-0217844	14/04/2019	352,740 ש"ח	176,370 ש"ח

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13. תצהיר

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה



דודזון אוולין
מס' רשיון
357
כלכלנית ומשפטנית