

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15 ינואר, 2020
מספר מינוי: 2041 2019
מספרנו: 489-2041-2019 שומה מכרעת

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאי
עמיר סיון
amirsivanltd@gmail.com

לכבוד:
המבקש, פינקיאל מריו
באמצעות השמאי
גלעד נדיבי
דוא"ל: gnedivi@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה, תת חלקה 3 חלקה 332 בגוש 6416, אוסישקין 79, שכונת אלון, רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 31.12.2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מהות ההשבחה

אישור תכניות בנין עיר כמפורט בהרחבה בסעיף 3, עקב מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

3. מועד קובע לשומה

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום ברשומות	מועד קובע
רש/679	4186	27/01/1994	11/02/1994
רש/900	5196	24/06/2003	09/07/2003
רש/2/900 (553-0358531) ¹	7695	11/02/2018	26/02/2018

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 03/01/2020.

5. פרטי הנכס

גוש	6416
חלקה	332
תת חלקה	3
שטח החלקה הרשום בשלמות	1,419 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע, דו קומתי, במבנן טורי
כתובת	אוסישקין 79, שכונת אלון, רמת השרון.

¹ מועד הפרסום המקורי של התכנית ברשומות הינו 14/01/2018, הצדדים הביאו בחשבון מועד קובע מאוחר יותר, קרי 26/02/2018, מועד זה מתייחס למועד פרסום של תיקון התכנית ברשומות מיום 11/02/2018.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1. חלקה 332 בגוש 6416, ממוקמת ברחוב אוסישקין 79, שכונת אלון, ברמת השרון.
- 6.2. שכונת אלון ממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של העיר. להלן גבולותיה: מצפון - שכונת צמרות בעיר הרצליה; ממזרח - שטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 4; מדרום - שכונת הדר; ממערב - שכונת קרית יערים.
- 6.3. רחוב אוסישקין מהווה ציר תנועה מרכזי ברמת השרון, תחילתו בדרום בדרך הראשונים וסיומו ברחוב יבנה מכיוון צפון.
- 6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים בני קומה עד שתי קומות (בניה ותיקה לצד חדשה) בשכונה מבני ציבור² וגינות ציבוריות. סביבת המגורים שקטה. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5. החלקה בשטח רשום של 1,419 מ"ר. צורתה רגולרית ודמוית מלבן. לחלקה חזית מזרחית³ של כ- 17.5 מ', עומקה בממוצע כ- 80 מ'. החלקה ממוקמת בחלק הצפוני של רח' אוסישקין ובסמיכות לרח' הירדן. עורף החלקה פונה לגינה ציבורית.
- 6.6. בתחום החלקה ממוקם מבנה טורי הכולל 6 בתי מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות וגג רעפים, הבנויים בקיר משותף. תת חלקה 3 המהווה את נשוא חוות הדעת ממוקמת באמצע החלקה.
- 6.7. בית המגורים הינו דו קומתי מקורה גג רעפים אשר חללו בנוי. הבית בנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח מותז ומקורה כאמור בגג רעפים.
- 6.8. בעת הביקור במקום נמצא כי המבנה במצב פיזי ותחזוקתי טוב ותואם את גילו.

² בית ספר יסודי, בית ספר תיכון, גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס, מרכז קהילתי, משרדי העיריה
³ המידות בהתאם למדידה גראפית מאתר העירייה; יתכנו אי-דיוקים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני

7.1. מצב קודם

7.1.1. תכנית המתאר רש/210/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב', כמפורט:

שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר
צפיפות	:	4 יח"ד למגרש מינימלי.
זכויות בניה	:	20% בקומה אחת או 40% בשתי קומות.
קומות	:	2 ק' או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין	:	צדי – 3 מ'. אחורי – 6 מ'.
רוחב חזית מינימלי	:	18 מ'.
גובה קומה מינימלי	:	2.5 מ' נטו (לא כולל עובי תקרה).

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד (מוסך פרטי לדיירי הבית יוצא מהכלל לעניין זה). גובה הנספח לא יעלה על 2.4 מ'. שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

7.1.2. תכנית רש/ 521 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2604 מיום 14/02/1980

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 9 מ"ר⁴.

7.1.3. תכנית רש/ 443 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980

התכנית קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכניות בניין עיר הקיימות. בנוסף, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה, לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.

7.1.4. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 25/05/1981

בין יתר מטרות התכנית, קביעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי בניה.

סה"כ אחוזי הבניה באזור מגורים ב' יהיו כדלקמן: בקומה אחת 20% לקומה (סה"כ 50%); בנוסף תורשה בניית מרתף מתחת לבניין. אולם, במקרה וייבנה מרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף. באזור מגורים ב' יבנה בניין של שתי קומות על עמודים, יבנה מרתף במחסן לדיירים בלבד. בניית מבנה עזר (פרט למוסך) תותר באזור מגורים ב'. שטח מבנה עזר לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו ליח"ד. תותר בניית מוסכים בצמוד לגבול המגרש החזיתי.

⁴ ע"ג תקנון התכנית קיים תיקון ידני לפיו השטח המותר לחדר יציאה לגג הינו 9 מ"ר. בשומת המשיבה צוין שטח יציאה לגג של 15 מ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.1.5. תכנית רש/587 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2626 מיום 02/06/1983

מטרת התכנית, קביעת שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרך ללא מוצא והרחבת דרך באזור מגורים ב'.
בהתאם לתשריטת התכנית שטח ייעוד למגורים ב' בחלקה הנדונה הינו 1,433 מ"ר.

7.1.6. תכנית רש/521/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3413 מיום 26/02/1987

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית, בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד לתת היתר יציאות לגג מתוך חלקי הדירות העליונות בשטח מיברי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות.

סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג; גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

7.2. מצב חדש

7.2.1. תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994

מטרת התכנית לקבוע הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה של בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים, ולקבוע דרך לחישוב מספר יח"ד בכל אזורי המגורים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

בריכות שחיה: בשטח שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בנייה בתנאי שהבריכות אינן מקורות, או מקורות בקירוי קל עונתי.

קווי הבניה לבריכה יהיה לא פחות מקווי הבניה המותרים בתוכנית. במקום שהמגרש אינו מאפשר בנית הבריכה בתחום קווי הבניין תהא בסמכות הועדה המקומית להתיר במסגרת הקלה בנית בריכה בתחום המגרש ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ-2 מ' מגבול המגרש ולאחר שננקטו הליכי פרסום ההקלה כדין.

מחסנים דירתיים: ייחשבו כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף.

גודלו המירבי של מחסן דירתי (כולל מעברים ואף את הקירות) יהיה:

- 13 מ"ר לכל יח"ד - בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש;
 - 6 מ"ר לכל יח"ד - בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש;
 - 4 מ"ר לכל יח"ד - לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.
- שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה המיועדים כחלקי שירות.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרגולות: השטח לא יעלה על 10% משטח המגרש, כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים, ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות.

מרתפים: למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה, כשטחי שירות. מרתף לא ישמש למגורים. שטחי המרתפים יהיו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית. גובה מרבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתקרתו. במבנה בו הותרה הקמת מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שרות במפלסים העליונים, למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

חישוב כמות הדירות: חישוב כמות הדירות המותרת לבנייה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו יהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

7.2.2. תכנית רש/900 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5196 מיום 24/06/2003

- מטרת התכנית לשנות ולקבוע הוראות ביחס לאזור מגורים ב', להלן עיקריה:
- שטח בנייה עיקרי המותר מעל הקרקע הינו בשיעור של 80% משטח המגרש, כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ"ר וללא תוספת יח"ד.
 - שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד.
 - בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד 3% בין הקומות בתנאי שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש. במידה ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה עקב מגבלות תכסית – יהיו זכויות הבנייה בהתאם למגבלות התכסית.
 - תכסית מרבית תת קרקעית לא תעלה על 35% משטח המגרש או על פי קונטור הבניין, הקטן מבניהם.
 - היה והותרה בניית מרתף, לא תותר הקמת חניה ומחסנים שלא בקומת המרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי: 6 מ"ר.
 - לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 240 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו.
 - חדר יציאה לגג – באישור מיוחד, תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר. הדבר יותר בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע, ובתנאי שבמרווחים שסביב הבניין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצרכי חניה ובין לכל צורך אחר.
 - קווי בניין: צדי - 3 מ'. אחורי - 6 מ'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.2.3 תכנית רש/2/900 (553-0358531), פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7695 מיום

11/02/2018

- התכנית כוללת עדכון ושינוי להוראות במגורים ב' וקובעת זכויות בנייה כמפורט:
- שטח בנייה עיקרי על קרקעי בשיעור של עד 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג.
- שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 20 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד. בנוסף מותרת חניה על קרקעית בשטח 15 מ"ר ליח"ד.
- גובה הבניה המרבי יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות: 2 קומות וחדר יציאה לגג, או 3 קומות ללא חדר יציאה לגג.
- גובה הבניה הכולל יהיה עד 13 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד רום המבנה, כולל מעקות והסתרת מתקנים טכניים.
- בבקשה שכוללת חדר יציאה לגג או שלוש קומות, תותר תכסית מרבית על קרקעית של 45%, הועדה רשאית לאשר תכסית על קרקעית מרבית של 50%.
- בבקשה שכוללת עד שתי קומות (ללא חדר יציאה לגג), תותר תכסית מרבית על קרקעית של 50%, הועדה רשאית לאשר תכסית מרבית על קרקעית של 55% משטח המגרש.
- תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי קונטור הבניין. תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי מיסעה, חניה ורמפת כניסה.
- שטח בניה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 45% משטח המגרש כשטח עיקרי (שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים, חדר כושר) ו-40% משטח המגרש כשטח שרות.
- לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לקומות העליונות. הגובה המרבי של קומת המרתף יהיה 300 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנטי הבטון.
- לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים. תתאפשר כניסה מהחניון התת קרקעי.
- היה והותרה בניית מרתף – לא תותר בניית מחסנים שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 8 מ"ר לכל יח"ד.
- ככל שהבניה תכלול חדר יציאה לגג, גודלו לא יעלה על 40 מ"ר, בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ' מהחזית הקדמית. בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע לא יותר גם חדר יציאה לגג. בבניה שאינה צמודת קרקע לא תותר הקמת גג רעפים / משופע.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי

מבדיקה באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, אותר המסמכים הבאים:

8.1. היתר מס' 4556 מיום 09/04/1980

בהתאם להיתר הבניה ניתן להקים 6 יחידות דיור קוטגי בשטחים המפורטים להלן:

מס' יחידות מותר	6 יחידות דיור קוטגי
קומת הקרקע	
מגורים	320.26 מ"ר
מרפסות בקומת הקרקע	71.68 מ"ר
מקלטים	46.80 מ"ר
מוסכים למכוניות	6 מוסכים בשטח 174.60 מ"ר
קומה א'	
מגורים	382.30 מ"ר
מרפסות	74.68 מ"ר

8.2. תכנית הגשה⁵ חתומה להיתר מס' 4556

להלן פירוט שטחי הבניה:

קומה	שטח מוצע במ"ר
הכניסה הקובעת לבניין	320.26
א	341.98
מרפסות קרקע	71.68
מרפסות א'	74.68
מקלטים	46.8
מוסכים	174.6
חדרי מדרגות קומה א'	40.32
סה"כ	1,070.32

⁵ עפ"י המידע הקיים באתר הוועדה המקומית תשריט ההיתר נסרק בתאריך 11.11.2019 לתיק הבניין. כעולה משומות הצדדים לא אותר ע"י שמאי הצדדים תכנית היתר זה בעת עריכת שומתם.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. המצב הקנייני

9.1. העתק רישום מפנקס בתים משותפים

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/06/2019, רשומות הזכויות בתת חלקה 3, חלקה 332, בגוש 6416, כדלקמן:

שטח החלקה בשלמותה	1,419 מ"ר
שטח הדירה	192.85 מ"ר
הצמדות	סימון בתשריט : X2, קירות המבנה החיצוניים.
	סימון בתשריט : ג, קרקע בשטח 160 מ"ר.
	סימון בתשריט : יא, גג בשטח 125 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	חלקים 1/6
בעלויות	פינקיאל מריו ויהודית
תת חלקה	3

9.2. מסמכי הבית המשותף

9.2.1. הוצגו בפניי העתקי צו רישום בית משותף מס' 66/86 מיום 14.03.1986 ותשריט בית משותף מיום 27.12.1985, עיקריו כדלקמן:

גוש : 6416
חלקה : 332
שטח החלקה : 1,419 מ"ר
כתובת : רח' אוסישקין 79, רמת השרון.

תאור הבית : הבית מורכב ממבנה בן 3 קומות, בכל הבית 6 דירות.

להלן תאור חלקת משנה 3 בה נמצא הנכס הנדון כפי שמופיע בצו רישום ובתשריט הבית משותף:

צבע בתשריט	הצמדות			חלקים ברכוש המשותף	קומה	תאור הדירה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	מס' חלקת משנה
	שטח [מ"ר]	הסימון בתשריט	תאור הצמדה					
צהוב	160	ג'	קרקע, כולל הקרקע שמתחת לדירה	1/6	קרקע ראשונה ושניה	דירה	192.85	332/3
צהוב	125	יא'	גג. כל הקירות החיצוניים של הדירה					

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.2. תקנון מוסכם

הוצג בפניי תקנון מוסכם מיום 14.03.1986, להלן החלק הרלוונטי לנשוא חוות הדעת:
צמידויות לדירה משנה מס' 332/3 - קטע קרקע, כולל הקרקע בשטח 160 מ"ר, מסומן בתשריט באות ג' וצבוע בצבע צהוב; גג בשטח 125 מ"ר, מסומן בתשריט באות יא' וצבוע צהוב; כל הקירות החיצוניים של הדירה.
בנוסף, לכל דירה יהיה צמוד חלק שווה ברכוש המשותף, דהיינו 1/6.

9.3. הסכם מכר מיום 14.09.2019

הוצג בפניי הסכם מכר לתת חלקה 3 המהווה את נשוא חוות הדעת, למכירת מלוא הזכויות בדירה בתמורה ל-4,680,000 ש.ח.
מיסים יחולו עפ"י חוק. היטל השבחה יחול על המוכר בגין כל תכנית שקיבלה תוקף טרם החתימה על ההסכם.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:

להלן יוצגו עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה ב-19	השבחה בשומת המבקשים ב-19
רש/679	11/02/1994	4,500	לא חלה השבחה
רש/900	09/07/2003	145,609	42,689
רש/2/900 (553-0358531)	26/02/2018	25,680	לא חלה השבחה

10.2. המחלוקת באשר לשטחים הבנויים בנכס והיתר בניה שניתן בנכס

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שטח השטחים הבנויים. שמאי הצדדים לא איתרו את תכנית ההגשה של היתר הבניה המקורי בתיק הבניין⁶. שמאי המשיבה הסתמך בתחשיבו על שטחי הבניה מתוך תכניות היתר שניתנו לתתי חלקות הסמוכות, המהוות חלקות "ראיי". שמאי המבקשת טוען כי שטחי הבניה נגזרים מתוך תשריט הבית המשותף, זאת לאור העובדה כי הנישומים רכשו את הנכס במצבו הקיים וכי רישום הבית המשותף בוצע בסמוך ולאחר בנייתו.

הכרעה

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים לעניין זה, זאת כאמור משעה שנמצאה על ידי תכנית היתר הבניה המקורית החתומה בחותמת היתר. עצם רישום תשריט בית משותף שאינו תואם היתר בניה, לא הופכת קיומו למצב תכנוני ו/או רישוי מאושר כדיון. וכמור משעה שנמצא היתר הבניה המקורי אין להביא בחשבון שטחים שנבנו ללא היתר או להסתמך על תשריט בית משותף שאינו תואם היתר זה. לאחר עיון בתכנית היתר הבניה וכן היתרים נוספים שניתנו לתתי חלקות סמוכות, הגעתי למסקנה כי שטחי הבניה יהיו בהתאם למוצג בתכנית ההיתר שאותרה ובנוסף זכויות בניה מוקנות מכוח תכניות בניין עיר המהוות מצב קודם.

⁶ לעניין זה אציין כאמור כי תכנית היתר הבניה החתומה אותרה על ידי כמפורט בפרק הרישוי.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3. השבחה בגין תכנית רש/679 למועד הקובע 11/02/1994

10.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. לטענת שמאי המשיבה זכויות הבניה נגזרות מהחלק היחסי של נשוא חוות הדעת בחלקה כולה, קרי 1/6 מתוך 1,419 מ"ר המהווים כ-236 מ"ר. לטענת שמאי המשיבה תכנית רש/679 אינה משביחה לעניין בריכות שחיה בשל מגבלת קווי הבניין ושטחו של המגרש. לטענתו ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בנייה להקמת פרגולה בשטח של 15 מ"ר, אשר חושבה במקדם השבחה 0.1. בתחשיב המשיבה זכויות הבניה למרתף בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון בדחייה של 36 שנים⁷, בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 3,000 ₪ (לאחר התאמות), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

שמואי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-₪
שמואל רוזנברג	ירדן 33	3,200
שמואל רוזנברג	ירדן 24	3,200
בצלאל קציר	המחותרת 35	4,000
אמנון נזרי	איילון 11	3,400
שושי שרביט שפירא	שומרון 7	3,200
אמנון נזרי	כ"ט בנובמבר 14	3,500
ניקי פרימו	יצהר 33	3,500
אמנון נזרי	האחיות 11	3,500
יצחק ברמן	הטבק 6	3,500
ניקי פרימו	המתנחלים 17	3,300
מנחם מלוכנא	הגבעה 2	3,000
ניקי פרימו	כצלסון 21	3,500

⁷ קבע 50 שנה לתום חיים כלכליים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
3.9	0.50	63.00	0.123	מרתף
63.0	1.00	63.00		קומת קרקע
62.0	1.00	62.00		קומה א'
16.1	0.70	23.00		חלל גג
1.5	0.10	15.00		פרגולה
4.5	0.30	15.00		חניה
39.5	0.25	158.00		יתרת חצר
190.5				סה"כ מ"ר אקווי'
3,000				שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש
571,424				סה"כ שווי במצב החדש
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
3.9	0.50	63.00	0.123	מרתף
63.0	1.00	63.00		קומת קרקע
62.0	1.00	62.00		קומה א'
16.1	0.70	23.00		חלל גג
4.5	0.30	15.00		חניה
39.5	0.25	158.00		יתרת חצר
188.97				סה"כ מ"ר אקווי'
3,000				שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש
566,924				סה"כ שווי במצב הקודם
4,500				ההשבחה ב-ש

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים סבור כי התכנית אינה משביחה. לטענתו, בנית בריכה שחיה אינה כלכלית לאור מגבלת קווי הבניין. לעניין ההשבחה הנובעת בגין תוספת זכויות הבניה לפרגולות, נטען לחלופת קירוי נייד אשר בגינו לא נדרש היתר בניה. כמו כן, לטענתו קיימת חוסר אחידות בקרב החלטות שמאים מכריעים לעניין גביית היטל ההשבחה לתוספת זכויות בגין בניית פרגולה. שמאי המבקשים הוסיף וטען בדיון כי שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה הינו לפי החלק היחסי ברכוש המשותף בכל החלקה. היינו שטח של 236.5 מ"ר, כמו כן טוען שבפועל שטח הקרקע עליה בנוי הבית הינו 145 מ"ר + 50 מ"ר חצר. באשר להפרש המתקבל טוען שמאי המבקשים כי הדבר נובע בעקבות שביל גישה המשמש מעבר ליתר הבתים שנבנו על החלקה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/679 וכן את עמדות הצדדים. התכנית מאפשרת, בין היתר הקמת בריכות שחיה בגודל שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר, פרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. כמו כן קובעת התכנית הגדרות לעניין הצפיפות המותרת. קיבלתי את עמדות הצדדים לעניין חישוב שטח הקרקע ממנו יש לחשב את הזכויות.

קיבלתי את עמדות הצדדים, כי לא חלה השבחה בגין האפשרות לבניית בריכת שחיה בשל מגבלת קווי הבניין ושטח החלקה המצומצם. באשר לבניית פרגולה בחצר, אציין כי תכנית רש/679 אושרה טרם התקנתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשנ"ז -1997 ותקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז -1997, לפיכך התכנית היא זו שהתירה את בניית הפרגולות ולכן יש לחייב בהיטל השבחה.

באשר לשטח הפרגולה, על פי הוראות תכנית רש/679 שטח פרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש, יחד עם זאת לאור מאפייני הנכס הספציפי הנני סבור כי שטח פרגולה אפקטיבי הוא כ-15 מ"ר, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה. הנני סבור כי יש להביא בחשבון במקדם השבחה 0.1 ביחס לשטח חצר, דהיינו במקדם אקווי 0.35, כפי שקבעתי בשומתי המכרעת ברמה"ש ברח' הירדן 23, גו"ח 6416/167. לעניין זה ראוי לציין גם שומות של שמאים אחרים בסביבה⁸. לאור הבינוי הקיים הכולל חלל גג רעפים בנוי הובא בחשבון מקדם אקווי לשטח חלל גג רעפים של 0.7 בשני מצבי התכנון כבשומת המשיבה. כמו כן הבאתי בחשבון דחיה לעניין שטחי המרתפים בשני מצבי התכנון, כפי שנקט שמאי המשיבה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

לעניין ערכי השווי, לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 3,000 ₪ (לאחר התאמות), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות. בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הירדן 23 (גו"ח 6416/167/3) קבעתי שווי בסך של 3,500 ₪ למועד הקובע⁹. יצוין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר. משכך יש לבצע התאמה לשווי מ"ר מבונה לנכס שבנדון שהינו יחידה אמצעית, כלואה, במבנן טורי.

⁸ שומות השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6334/160 רחוב יצחק שדה 67, בגו"ח 6552/70 רחוב גורדון 13, אבישי זיי בגו"ח 6334/167 רחוב התומר 5.

⁹ לפני הפחתה של 5% בגין סמיכות לגן ילדים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה, כמפורט:

שוי מ"ר מבונה ב-ש	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
3,400	איילון 11	6416/341	אמנון ניזרי
3,100	אז"ר 32 פינת הפלמ"ח 2	6416/79	ארז כהן
4,000	המחותרת 35	6416/314	בצלאל קציר
3,200	השומרון 7	6416/314	שושי שרביט שפירא
3,200	ירדן 24	6416/217	שמואל רוזנברג

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שוי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הינו בגבולות של 3,000 ש"ח/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.

להלן תחשיב הכרעה:

מצב חדש				
מ"ר אקווי'	מקדם דחייה	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	
3.19	0.123	0.40	65.05	מרתף
65.05		1.00	65.05	קומת קרקע
7.80		1.00	7.80	מקלט בקרקע
68.37		1.00	68.37	קומה א'
16.10		0.70	23.00	עליית גג
5.25		0.35	15.00	פרגולות
7.83		0.30	26.10	חניה
32.59		0.25	130.35	חצר
206.18				סה"כ מ"ר אקווי'
מצב קודם				
מ"ר אקווי'	מקדם דחייה	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י היתר	
3.19	0.123	0.40	65.05	מרתף
65.05		1.00	65.05	קומת קרקע
7.80		1.00	7.80	מקלט בקרקע
68.37		1.00	68.37	קומה א'
16.10		0.70	23.00	עליית גג
7.83		0.30	26.10	חניה
36.34		0.25	145.35	חצר
204.68				סה"כ מ"ר אקווי'
1.50				השבחה במ"ר אקווי'
3,000				שוי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש
4,500				השבחה ב-ש

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4. השבחה בגין תכנית רש/900 למועד הקובע 09/07/2003

10.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו כי תכנית רש/900 מאפשרת הגדלת זכויות בנייה במגרש שבנדון והוספת שטחי שרות. לעמדתו, השטח הממוקם בקומה א' מעל החניה והמחסן זמין לבניה ובאשר לשטחים הבנויים בפועל לא נמצא על ידו תשריט היתר בנייה. לעמדתו, יש לחייב בהיטל השבחה בהתאם לפסיקה שנקבעה בערר 164/09 אברהם לוי נ' הועדה המקומית ירושלים ובערר 135/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם¹⁰. בשומתו הביא בחשבון הפחתת בגין עלויות התאמה במקדם של 0.1 מגובה ההשבחה שנוצרה¹¹. כמו כן, הוסיף בתגובתו וטען כי הנכס צבר פחתים תכנוניים ופיסיים רבים בשל גילו הכרונוולוגי. זכויות הבניה למרתף הובאו בחשבון בדחייה למשך 27 שנים, בשיעור היוון 6%.

בתגובתו לשומת שמאי המבקשים הדגיש כי השטחים העיקריים בנכס ניתנים למימוש מעת אישורה של התוכנית ואין כל מניעה תכנונית או פיזית למימוש הזכויות.

בנוסף הפנה שמאי המשיבה להיתרים שנתקבלו ביחידות הסמוכות לנשוא חוות הדעת לבחינה והשוואת שטחים להיתר המילולי הקיים, וכן הוסיף בדיון וטען כי תשריט הבית המשותף אינו מהווה אינדיקציה לשטח הרישוי המוצג בהיתר הבניה.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לעניין ערכי השווי, מתבסס שמאי המשיבה על שומות שמאים מכריעים בסביבה, וקובע שווי בגבולות של 4,200 ₪ למ"ר מבונה. בתגובתו טען כי שווי זה שמרני ויש מקום לבחון אותו שנית בהתאם לפסיקת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברח' השומרון 7.

¹⁰ לדבריו עוסק הערר בבניה ללא היתר וביצוע דחיה ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות.
¹¹ בנייה חדשה על ישנה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש				
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח	אחוזי בנייה/דחייה	תיאור
8.6	0.50	82.6	0.207	מרתף
82.6	1.00	82.6	35%	מגורים ב'
82.6	1.00	82.6	35%	
16.1	0.70	23.0	10%	
1.5	0.10	15.0		פרגולה
4.5	0.30	15.0		מבנה חניה
7.5	0.50	15.0		שטחי שירות
32.7	0.25	130.9		יתרת חצר
236				סה"כ
4,200				שווי מ"ר אקווי'
991,575				סה"כ שווי מצב חדש
מצב קודם				
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח	אחוזי בנייה/דחייה	תיאור
6.4	0.50	62.0	0.207	מרתף
62.0	1.00	62.0		קומת קרקע
63.0	1.00	63.0		קומה א'
16.1	0.70	23.0		עליית גג
1.5	0.10	15.0		פרגולה
6.2	0.80	7.8		מקלט
4.5	0.30	15.0		מבנה חניה
37.8	0.25	151.0		יתרת חצר
198				סה"כ
4,200				שווי למ"ר אקווי'
829,787				סה"כ שווי מצב קודם
השבחה:				
161,788				השבחה גולמית
0.900				הפחתת ע. התאמה חדש על ישן - 10%
145,609				סה"כ השבחה

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

לטענת שמאי המבקשים השטחים הבנויים כיום תואמים לתשריט הבית המשותף שנערך באותה השנה בה נרשם הנכס בטאבו. בדיון הוסיף וטען כי שטחים אלו מהווים את המצב הקודם לעניין חישוב ההשבחה. לעמדתו מאחר ולא אותר היתר הבניה המקורי ולא בוצעו תוספות בניה מיום רכישת הנכס השטחים המוצגים בתשריט הבית המשותף הם אלו המחייבים. שמאי המבקש הוסיף וטען בדיון כי המבקשים לא צריכים לשאת בתחלואות הועדה המקומית מאחר ובמועד הרכישה¹² של הנכס לא הוזכרו בהסכם המכר חריגות בניה וכן המבקשים קיבלו את המסמכים הרלוונטיים מהוועדה המקומית לצורך רישום הנכס. מביא בחשבון שמאי המבקשת את ההשבחה לתוספת הזכויות שניתן לנצל עקב אישור התכנית מעבר לבניה הקיימת בפועל ומביא בחשבון את השטח שניתן לנצל בגין סגירת המרפסת הפתוחה בקומה א'¹³. ערכי שווי בשומת המבקשים: שמאי המבקשת מקבל¹⁴ את השווי שקבע שמאי המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

תחשיב תכנית רש/900			
מצב חדש			
28.5			שטח לסגירת שתי המרפסות בקומה א'
מצב קודם			
שטח	מקדם שווי	שטח	תאור
7.2	0.3	24	מרפסת פתוחה
3.15	0.7	4.5	מרפסת מקורה
10.35			סה"כ מ"ר אקוויולנטי
18.15			ההשבחה במ"ר
0.8			ולאחר הפחתה לשוליות
0.7			לאחר הפחתה לחיבור למבנה קיים
10.164			סה"כ שטח אקוויולנטי
4,200			שווי למ"ר מבונה לתאריך הקובע
42,689			ההשבחה

¹² חוזה רכישה משנת 1993.

¹³ שמאי המשיבה השתמש בתחשיביו במקדמים כדלקמן: מקדם מרפסת פתוחה של 0.3, מקדם מרפסת סגורה 0.7, הפחתה לשוליות 0.8 והפחתה לחיבור למבנה קיים 0.7.

¹⁴ לטענתו יש להתייחס לכך שהבניה הינה טורית וכיווני אוויר מצומצמים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4.3. הכרעה:

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים, ע"י הגדלת זכויות הבניה בשיעור מירבי של 80% (כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר) בנוסף הותרו שטחי שירות של 15 מ"ר וכן מרתף בתכנית קומת הקרקע. התכנית קובעת תכנית מקסימלית בשיעור של 35% משטח המגרש. זכויות הבניה לניצול יקבעו עפ"י מגבלת התכנית.

תכנית קרקע מוגדרת בהוראות התכנית¹⁵ - "שטחים כוללים מרביים לרבות חצרות פנימיות ("פטיו") שלא יעלו על 35% משטח המגרש (לא כולל את 15 מ"ר לחניות קלות)". לפיכך לפי הוראות התכנית ניתן לנצל בניה בשיעור של 70% (35% בכל קומה) וחדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

לעניין בניית חדרי יציאה לגג/חלל גג, לאור הבינוי הקיים הובא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדם אקווי בחלל הגג במקדם 0.7 כפי שבא לידי ביטוי בשומת המשיבה. כמו כן הובא בחשבון מקדם אקווי לשטחי שירות במצב החדש 0.6. לעניין השטח המבונה במצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה חתום שאותר על ידי.

אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה להפחתת עלויות התאמה במקדם 10% מגובה ההשבחה שנוצרה מאחר ואין מניעה תכנונית או פיזית למימוש הזכויות והתאמתן לבינוי הקיים.

כמו כן, קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין מקדם הדחייה¹⁶ של זכויות מרתף החניה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים לעניין ערכי השווי במועד הקובע בסך של 4,200 ₪ (לאחר התאמות), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הירדן 23 (גו"ח 6416/167/3) קבעתי שווי בסך של 4,500 ₪ למועד הקובע¹⁷. יצוין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר. משכך יש לבצע התאמה לשווי מ"ר מבונה לנכס שבנדון שהינו יחידה אמצעית, כלואה, במבן טורי.

¹⁵ סעיף 4 בתכנית רש/900.

¹⁶ 27 שנים בשיעור היוון של 6%.

¹⁷ בוצעה הפחתה של 5% בגין סמיכות לגן ילדים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, וכמו גם הכרעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, כמפורט להלן:

שוי מ"ר מבונה ב- ש	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
4,000	אז"ר 32 פינת הפלמ"ח 2	6416/79	ארז כהן
4,500	קישון 4	6416/134	אבישי זיו
4,500	איילון 11	6416/341	אמנון נזרי
4,600	המחותרת 35	6416/434	בצלאל קציר
4,300	ביאליק 51	6416/111	יצחק ברמן
4,300	כ"ט בנובמבר 14	6415/564	אמנון נזרי
4,300	הטבק 6	6415/661	יצחק ברמן
4,500	בן שלום 23	6416/257	משה נדם
4,200	ירדן 45	6416/165	רינת וייס רביב
5,900	השומרון 7	6416/314	שושי שרביט שפירא
3,800	ירדן 24	6416/217	שמואל רוזנברג

לאור מכלול הנתונים, אני מסכים עם שמאי הצדדים לעניין השווי למ"ר קרקע מבונה אקווי למועד הקובע של 4,200 ש/למ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/900:

מצב קודם:				
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח	אחוזי בניה / דחייה	תיאור
5.39	0.4	65.05	0.207	מרתף
72.85	1.0	72.85		קרקע + מקלט
68.37	1.0	68.37		קומה א'
16.10	0.7	23.00		עליית גג
6.10	0.25	24.39		מרפסות בבית צמוד קרקע
5.25	0.35	15.00		פרגולות
7.83	0.30	26.10		חניה
32.59	0.25	130.35		חצר
214.47	סה"כ			
מצב חדש:				
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח	אחוזי בניה / דחייה	תיאור
6.84	0.4	82.60	0.207	מרתף
82.60	1.0	82.60	35%	קומת קרקע
82.60	1.0	82.60	35%	קומה א'
16.52	0.7	23.60	10%	עליית גג
5.25	0.4	15.00		פרגולות
7.83	0.30	26.10		מבנה חניה
9.00	0.6	15.00		שטחי שירות
29.95	0.25	119.80		יתרת חצר
240.59	סה"כ			
השבחה:				
4,200	שווי למ"ר אקווי'			
26.12	סה"כ שטח נוסף			
0.900	10%	הפחתת ע. התאמה חדש על ישן - 10%		
98,733	סה"כ השבחה			

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5. השבחה בגין תכנית רש/900/2 למועד הקובע 09/07/2018

10.5.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

במענה לטענת שמאי המבקש כי משעה שמדובר במבן טורי יש צורך במימוש בניה בהינף אחד בכלל החלקה. טען שמאי המשיבה כי קיימים מצבים בהם מתקיימת הריסת יח"ד אחת בתוך מבן טורי.

שמאי המשיבה מוסיף וטוען בדיון כי הביא בחשבון מקדם דחייה¹⁸ הכולל הפחתה של כ-80% וזאת על הצד המקל בהתייחס לאורך החיים הכלכלי של נכסים דומים בשכונה.

בתחשיבו שומתו הביא בחשבון שמאי המשיבה, ניצול זכויות בניה כי על פי השימוש היעיל והטוב הינו בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בניית 40% בקומת הקרקע ו-30% בקומה הראשונה. כמו כן, מביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף מעבר לתכנית הבית.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לעניין ערכי השווי, מנתח שמאי המשיבה עסקאות השוואה לבנייה רוויה ולבנייה צמודת קרקע בסביבת הנכס, וקובע שווי למ"ר מבונה של 10,000 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה:

מצב חדש				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים/ מקדם שוליות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
מרתף		82.60	0.6	49.56
מרתף שולי	0.8	11.80	0.6	5.66
קומת קרקע	0.4	94.40	1.00	94.40
קומה א' + שוליות	0.3	70.80	0.95	67.26
ח. יציאה לגג	0.1	23.60	1.00	23.60
שטחי שירות		20.00	0.60	12.00
פרגולה		15.00	0.10	1.50
חניה		15.00	0.30	4.50
חצר		116.60	0.25	29.15
סה"כ				287.63

¹⁸ בתכניות רש/679 ו-רש/900 שמאי המשיבה קובע 50 שנים עד לתום חיים כלכליים. בתכנית רש/900/2 מוסיף 11 שנים עד לתום חיים כלכליים (במקום 50 שנים מחשב לפי 61 שנים).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי' (מ"ר)
מרתף		82.60	0.5	41.30
קומת קרקע	0.35	82.60	1.00	82.60
קומה א'	0.35	82.60	1.00	82.60
ח. יציאה לגג	0.10	23.60	1.00	23.60
שטחי שירות		15.00	0.60	9.00
פרגולה		15.00	0.10	1.50
חניה		15.00	0.30	4.50
חצר		130.90	0.25	32.73
277.83				
תוספת שטח אקווי' בק"ק - מ"ר				
9.81				
שווי למ"ר אקווי' - ₪				
10,000				
השבחה גולמית ב-₪				
98,090				
דחייה לסוף החיים הכלכליים של הנכס				
0.262				
25,680				
היטל השבחה - ₪				
12,840				

10.5.1. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים סבור כי התכנית אינה משביחה. שמאי המבקשים טוען שלא ניתן להוסיף שטחי בניה לחלק הבנוי כיום לאור מגבלת קווי בניין. בעניין קווי הבניין טוען שקווי הבניין כיום מצומצמים מבעבר¹⁹.

בדיון הוסיף וטען כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת כל 6 המבנים הבנויים על החלקה ובנייתם בהינף אחד. מאחר ומימוש כזה כרוך בדחיה ארוכה, זו מאיינת את ההשבחה הנטענת בעקבות השיפור התכנוני הנובע מתכנית רש/900/2.

10.5.2. הכרעה

בחנתי את הוראות תכנית רש/900/2 (553-0358531), וכן את עמדות הצדדים. התכנית כוללת שיפור תכנוני של זכויות הבניה הקיימות ומאפשרת הגדלת תכסית בקומת הקרקע מ-35% ל-45%, הגדלת שטח חדר יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר ללא שינוי זכויות הבניה העיקריות דהיינו 80%, תוספת שטח שירות עילי של 5 מ"ר ליח"ד, הגבהת גובה המרתף מ-2.4 מ' ל-3 מ', הרחבת שטח המרתף לכדי 85% משטח המגרש, אולם תוספת השטח במרתף, מעבר לתכסית הבית, הינה עבור חניה ורמפות ירידה לחניה. כמו כן, התכנית מתאפשרת גמישות בינוי: הקמת 2 קומות וחדרים על הגג או 3 קומות ללא חדרים על הגג. לאחר בחינת שטח המגרש וצורתו, אני מסכים עם שמאי

¹⁹ קו בניין חזיתי כיום – 3.5 מ' לעומת 5 מ' בבניה חדשה. קו בניין אחורי כיום עומד על 4.5 לעומת 5 מ' בבניה חדשה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המשיבה כי הניצול המיטבי של זכויות הבנייה בנכס הספציפי יהיה בתכסית קרקע של 40%, קומה א' בתכסית של 30% וחדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. באשר לאופן אומדן ההשבחה הראוי, הנני סבור כי יש לאמוד את ההשבחה הנובעת מאישור תכנית רש/2/900, במקרה הנדון, תוך השוואת מצב תכנוני קודם מול מצב תכנוני חדש, עבור כלל הנכס. כמו כן, לאור שטח וצורת המגרש, הנני סבור כי מיקום הממ"ד הסביר הינו במרתף. משעה שהמימוש הינו בדרך של מכר, אין להפחית את שטח הממ"ד משטח המרתף לצורך אומדן ההשבחה. אני מקבל את משך זמן הדחיה ושיעור הדחיה (מעבר ל-50 שנה) שקבע שמאי המשיבה לאור הבינוי הטורי הקיים ומורכבות הבניה החדשה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

לעניין ערכי השווי, לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 10,000 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה בבניה רוויה ולבניה צמודת קרקע.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הירדן 23 (גו"ח 6416/167/3) קבעתי שווי בסך של 10,500 ₪ למועד הקובע²⁰. יצוין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר. משכך יש לבצע התאמה לשווי מ"ר מבונה לנכס שבנדון שהינו יחידה אמצעית, כלואה, במבנן טורי.

בנוסף, בחנתי עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע בסביבת הנכס, מתוך מערכת מידע נדל"ן, כמפורט²¹:

עסקאות השוואה למועד תכנית רש/2/900								
תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	בניכוי יזמות	בהפחתת מחוברים	שווי מ"ר מבונה
15/11/2017	אהוד 3	6416/486	342 מ"ר	236 מ"ר	5,650,000 ₪	5,136,364 ₪	3,956,364 ₪	10,493 ₪
09/05/2017	בנימיני 5	6416/98	280 מ"ר	232 מ"ר	4,650,000 ₪	4,227,273 ₪	3,067,273 ₪	9,936 ₪
15/01/2017	ירדן 45	6416/165	269 מ"ר	129 מ"ר	3,770,000 ₪	3,427,273 ₪	2,782,273 ₪	9,381 ₪
12/12/2016	שומרון 15	6416/312	241 מ"ר	195 מ"ר	5,000,000 ₪	4,545,455 ₪	3,570,455 ₪	13,438 ₪
								ממוצע:
								10,812 ₪

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הינו בגבולות של 10,000 ₪/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.

²⁰ שם בוצעה הפחתה של 5% בגין סמיכות לגן ילדים.

²¹ בניכוי יזמות מופחתת בשיעור 10% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/2/900:

מצב קודם:				
תיאור	אחוזי בניה / דחייה	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף בגובה 2.4		82.60	0.50	41.30
קומת קרקע	35%	82.60	1.00	82.60
קומה א'	35%	82.60	1.00	82.60
חדר יציאה לגג	10%	23.60	1.00	23.60
מרפסת גג		59.00	0.20	11.80
פרגולות		15.00	0.35	5.25
מבנה חניה		26.10	0.30	7.83
שטחי שירות		15.00	0.60	9.00
יתרת חצר		119.80	0.25	29.95
סה"כ				293.93
מצב חדש:				
תיאור	אחוזי בניה / מקדם / שוליות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף בגובה 3 מ'		82.60	0.60	49.56
מרתף שולי	0.800	11.80	0.40	3.78
קומת קרקע	40%	94.40	1.00	94.40
קומה א'	30%	70.80	1.00	70.80
חדר יציאה לגג	10%	23.60	1.00	23.60
מרפסת גג		47.20	0.20	9.44
פרגולות		15.00	0.35	5.25
מבנה חניה		15.00	0.30	4.50
שטחי שירות		20.00	0.60	12.00
יתרת חצר		116.60	0.25	29.15
סה"כ				302.48
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				10,000
סה"כ שטח נוסף				8.55
מקדם דחייה (כבשומת המשיבה)				0.2618
סה"כ השבחה				22,383

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1. מיקומו של הנכס ברחוב אוסישקין 79, שכונת אלון, רמת השרון.
- 11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
- 11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי הקיים.
- 11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת.
- 11.5. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"- הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 11.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.
- 11.7. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.
- 11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה והיטל ההשבחה החלים במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 3 חלקה 332 בגוש 6416, ברחוב אוסישקין 79 בשכונת אלון ברמת השרון, הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
רש/679	11/02/94	4,500	2,250
רש/900	09/07/03	98,733	49,367
רש/2/900 (553-0358531)	26/02/18	22,383	11,192

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב