

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 02 במאי, 2023
מספרי מינוי: 2722-2022
מספרנו: 969. שומה מכרעת

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, הוד השרון
באמצעות השמאי
מר גדעון קרול
office@gcarol.co.il

לכבוד:
המבקשים, גילה ציפורי ואח'
באמצעות השמאי
מר שחר פרנק
בדוא"ל: shamaut88@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6413 חלקה 83,

רחוב חנקין 62, הוד השרון

סימוכין: תיקון טעות קולמוס¹

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 22/02/2022 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 תכנית בנין עיר כמפורט להלן ומימוש מלא בדרך של מכר.

3. מועד קובע לשומה²:

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
הר/160/ת/4	3578	21/08/1988	05/09/1988
הר/160/ת/8	3683	30/07/1989	14/08/1989
הר/במ/600	3995	15/04/1992	02/04/1992
הר/במ/600/א/11	4379	08/02/1996	24/01/1996
הר/1002	5189	27/05/2003	11/06/2003

4. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ בתאריך 07/12/2022.

¹ בשומתי המכרעת המקורית נפלה טעות קולמוס וצוין כי הדיון נערך באמצעות שיחת וידאו, במקום דיון פורנטאלי.
² בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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

5. פרטי הנכס:

גוש	6413
חלקה	83
שטח החלקה הרשום במ"ר	2,770 מ"ר (בשלמות)
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	מגרש ביעוד מגורים א' ומגורים ב', עליו מבנה בבניה ותיקה (גן ילדים)
כתובת הנכס	רח' חנקין 62, שכונת "מתחם 11", הוד השרון

6. תיאור הנכס וסביבתו:

- 6.1. נשוא חוות הדעת, ידוע כחלקה 83, גוש 6413.
- 6.2. החלקה ממוקמת ברחוב חנקין 62, מתחם 11, במזרח העיר הוד השרון.
- 6.3. רחוב חנקין מהווה רחוב דו סטרי, מרכזי יחסית לסביבתו.
- 6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, ותיקה וחדשה. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5. שטח החלקה הרשום (בשלמות) הינו 2,770 מ"ר. החלקה משתרעת בין רחוב חנקין בצפון, לרחוב נחל פורצים מדרום. חלקה הדרומי של החלקה משמש כשצ"פ. צורת החלקה דמויית מלבן, פני הקרקע מישוריים.
- 6.6. על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד משפחתי, וחד קומתי, בנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה טיח, ומקורה בגג רעפים. בזמן הביקור בנכס, שימש בית המגורים, כגן ילדים. יתרת החלקה בלתי מובנת.
- 6.7. בהתאם לתכניות היתר בניה אשר הוצגו בפני, שנת בנייתו המקורית של הנכס קדמה לשנת 1960 (בשנת 1960 התקבל היתר להרחבת מבנה העזר). שטחו הכולל של הנכס הינו כ- 139.08 מ"ר (לרבות: מבנה העזר).
- 6.8. להלן חלוקת החלקה, במצב החדש, למגרשים, שטחם ויעודם: 83/0 בשטח 433 מ"ר – 1 יח"ד ביעוד מגורים א', 83/1 בשטח 401 מ"ר – 1 יח"ד ביעוד מגורים ב', מגרש 83/2 בשטח 514 מ"ר – 2 יח"ד ביעוד מגורים ב', מגרש 83/3 בשטח 500 מ"ר – 2 יח"ד ביעוד מגורים ב'.
- 6.9. במהלך השנים הנכס שופץ והורחב.
- 6.10. מהביקור בנכס עולה כי הנכס מאוכלס ומשמש כגן ילדים ומוחזק במצב פיזי התואם את גילו.

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

7. המצב התכנוני:

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תוכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

מצב קודם:

7.1 תכנית תג"פ 329 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 552 מיום 22/08/1957

התכנית מסווגת את החלקה כאזור חקלאי למחצה. עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים באזור חקלאי למחצה על חלקה מינימלית של 2,000 מ"ר מבנה מגורים בן קומה אחת עם בניה בשטח של 180 מ"ר או 15% משטח החלקה, לפי הנמוך מבין השניים. קווי בניין צדדים וקדמי יהיו 5 מ', קו בניין אחורי 10 מ'. רוחב חזית מינימלית 25 מ'.

7.2 תכנית הר/329/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1807 מיום 24/02/1972

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים באזור חקלאי למחצה, על חלקה מינימלית בשטח של 2,000 מ"ר, מבנה מגורים בן שתי קומות עם בניה בשטח של 220 מ"ר או 20% משטח החלקה, לפי הנמוך מבין השניים. קו בניין קדמי יהיה 5 מ', צדדי יהיה 4 מ' במגרש שרוחבו עולה על 17 מ', במגרש שרוחבו קטן מ-17 מ' קו בניין צדדי יהיה 3 מ', קו בניין אחורי 8 מ'. רוחב חזית מינימלית 25 מ'.

מצב חדש:

7.3 תכנית הר/160/ת/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3578 מיום 21/08/1988

התכנית קובעת, בין היתר, הנחיות לבניית מרתפים ובנייני עזר, כדלקמן:

מרתפים: באזור מגורים א' – מבנים צמודי קרקע, לכל יחידת דיור מרתף בשטח של עד 50 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה. יעוד המרתף לחדרי מכוניות, הסקה, חניה, חדרי משחקים או פינת הובי.

מבני עזר: שטח מבני העזר, לרבות מוסך לחניית רכב לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד ויכלל בשטח הבניה המותר שבהתאם לטבלת האזורים בת/מ הקיימות ו/או בהר/160. התכנית לא מגדירה הוראות בניה באזור חקלאי למחצה.

7.4 תכנית הר/160/ת/8 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3683 מיום 30/07/1989

מטרת התכנית, הקמת בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים א' ובאזורי מגורים ב' בבנייה צמודת קרקע. בהתאם להוראות התכנית גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה הינו 750 מ"ר. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

התכנית לא מגדירה הוראות בניה באזור חקלאי למחצה.

7.5 תכנית הר/במ/600 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3995 מיום 15/04/1992

מטרות התכנית: לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים, לקבוע הוראות לתכניות המפורטות שתוכנה לכל מתחם ומתחם, קביעת צפיפות מגורים וקביעת זכויות והוראות בניה.

החלקה שבנדון ביעוד מגורים ב' (מתחם 11).

התכנית קובעת זכויות בניה, למתחם 11, כדלקמן:

מגרש מיני - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 35% בקומה ועד 60% ב- 2 קומות.

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

צפיפות - 4 יח"ד לדונם נטו.

באזור מגורים ב' תותר בנית מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו, בכל גבול קומת הקרקע.

תותר בניית חדרים על הגג בשטח של 24 מ"ר ליח"ד אשר אינם כלולים באחוזה הבניה, בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר עם מדרגות מתוך הדירה.

שטחים שאינם כלולים באחוזה הבניה: מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה, מרפסות גג וגגות, מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש, חצרות משק מקורות קירוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, מרתפים, חניה מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ומקלטים. במגרש הגדול מ- 1,200 מ"ר, תותר בניה של עד 4 יח"ד לדונם.

היתרי בניה: לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תכניות מפורטת כאמור בסעיף 26 בתכנית.

7.6 תכנית הר/במ/11/600/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4379 מיום 08/02/1996

מטרת התכנית: לקבוע תכנון מפורט שעיקריו כדלקמן: חלוקת החלקות הרשומות הכלולות במתחם למגרשים יעוד שטחים לאזורי מגורים. יעוד שטח פרטי פתוח. יעוד שטח למסחר שכונתי. יעוד שטחים לצרכי ציבור. יעוד שטח למגרשי ספורט. הפיכת שטח חקלאי וחצי חקלאי לאזור מגורים. קביעת דרכים חדשות ושטחי חניה, קביעת דרכים משולבות, ביטול דרכים, והרחבת דרכים קיימות. העתקת דרך שתוכננה בתחום חלקה 189. קביעת אופי בינוי. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה, לרבות מס' יח"ד בכל מגרש, גובה מירבי של הבנין ואחוזה הבניה המותרים. קביעת הוראות בדבר הפקעות.

התכנית מסווגת את החלקה למגרש מס' 83/0 ביעוד מגורים א', ומגרשים 83/1, 83/2, 83/3 ביעוד מגורים ב'. כמו כן, התכנית מייעדת חלקה מהחלקה להפקעה לטובת דרך משולבת. להלן עיקר זכויות/הוראות בניה במגרשים ביעוד מגורים א':

2 יח"ד למגרש מיני של 750 מ"ר, 1 יח"ד למגרש מיני של מספר יח"ד במגרש:

500 מ"ר, להוציא מגרש 83/0. אין באמור לעיל לפגוע

במגרשים אשר שטחן קטן מהגודל המינימלי הנדרש

במגרש 83/0 - 1 יח"ד מספר יח"ד:

שטחים עיקריים: 50% משטח המגרש ב-2 קומות; 30% אחוזה בניה:

בקומת קרקע, 20% בקומה א'

שטחי שירות: בקומת קרקע 10% משטחי הבניה

העיקריים. במרתף – בהיקף הקומה שמעליו

35% בסה"כ (כולל שטחים עיקריים ושירות, כולל חניה תכנית קרקע מרבית:

מקורה)

גג הבניין: גג רעפים בשיפוע של 40%-50%

עליית גג, כמשמעותה בחוק התו"ב תהיה כלולה בשטח

העיקרי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 4 מתוך 52

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

במסגרות הגגות ינתן פתרון למערכת הסולרית. לא תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור הגג	
8.5 מ' מעל מפלס 0.00, עד שיא גג הרעפים	גובה בית מרבי:
2 + עליית גג	מס' קומות מירבי:
קדמי – 5 מ' כפלי דרך, 3 מ' כלפי דרך משולבת. צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ' אלא אם כן נקבע אחרת.	קווי בניין מזעריים:
תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת המגורים, תקרת המרתף תהיה בגובה פני הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף.	מרתפים:
בכל בנין יוסדרו 2 מקומות חניה לכל יחיד ששטחה 120 מ"ר ומעלה. יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות	חניה:
היתרי בניה באזור מגורים א' ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למגרש, התואמת את מכלול ההנחיות הנתונות לעיל.	
במגרש 83/0 קיים בניין החורג מקווי הבניין המוצעים בתכנית. לאחר הריסת בניין זה יותאמו קווי הבניין של הבניין החדש אשר יבנה לקווי הבניין המוצעים בתכנית. בניה במגרש שאינה קשורה לבניינים הקיימים, לא תותנה בהריסתם.	
להלן עיקר זכויות/הוראות בניה במגרשים ביעוד מגורים ב':	
2 יחיד למגרש מיני של 500 מ"ר, 1 יחיד למגרש מיני של 100 מ"ר	מספר יחיד במגרש:
במגרש 83/1 - 1 יחיד	מספר יחיד:
במגרש 83/2, 83/3 - 2 יחיד בכל מגרש	
שטחים עיקריים: שטח עיקרי כולל: 65% משטח המגרש. 30% משטח המגרש בקומת קרקע, 26% בקומה א'	אחוזי בניה:
שטחי שירות: בקומת קרקע 10% משטחי הבניה העיקריים. במרתף – בהיקף הקומה שמעליו	
36% בסה"כ (כולל שטחים עיקריים ושירות, כולל חניה מקורה)	תכסית קרקע מרבית:
גג רעפים בשיפוע של 40%-50%	גג הבניין:
עליית גג, כמשמעותה בחוק התו"ב תהיה כלולה בשטח העיקרי.	
במסגרות הגגות ינתן פתרון למערכת הסולרית. לא תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור הגג	
8.5 מ' מעל מפלס 0.00, עד שיא גג הרעפים	גובה בית מרבי:
2 + עליית גג	מס' קומות מירבי:

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

- קווי בניין מזעריים: קדמי – 5 מ' כפלי דרך, 3 מ' כלפי דרך משולבת. צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ' אלא אם כן נקבע אחרת.
- מרתפים: תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת המגורים, תקרת המרתף תהיה בגובה פני הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף.
- חניה: בכל בנין יוסדרו 2 מקומות חניה לכל יח"ד ששטחה 120 מ"ר ומעלה. יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות
- היתרי בניה באזור מגורים ב' ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למגרש, התואמת את מכלול ההנחיות הנתונות לעיל.
- בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתמורה.
- להלן מס' יח"ד המותר בכל מגרש: 83/1 בשטח 400 מ"ר – קוטג' חד משפחתי, מגרש 83/2 בשטח 522 מ"ר – קוטג' חד משפחתי, מגרש 83/3 בשטח 500 מ"ר – קוטג' חד משפחתי. בהתאם להוראות התכנית, מגרש 83/0 בשטח 432 מ"ר – קוטג' חד משפחתי.
- 7.7 תכנית הר/מק/11/600/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4834 מיום 21/12/1999
- מטרת התכנית: שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. שינוי הוראות בדבר גובה בנין מקסימלי. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- 7.8 תכנית הר/מק/11/600/א'1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11/04/2000
- מטרות התכנית: תוספת 4 יח"ד. שינוי ייעוד שטח מבצ"פ למגורים. תוספת זכויות בניה. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי. שינוי ייעוד שטח משפ"פ לשצ"פ. ביטול דרך. שינוי תוואי דרכים. מתן אפשרות להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק. להלן עיקר זכויות/הוראות בניה במגרשים ביעוד מגורים א', מגרש 83/0:
- שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר
- מספר יח"ד: 1
- תכסית הקרקע האחוזים משטח המגרש: 35%, כולל חניה מקורה
- שטח רצפה כולל באחוזים: עיקרי: 50%
- שירות: 10% + מרתף בקונטור הקומה שמעליו
- מספר קומות: 2 + עליית גג
- גובה בנין: 8.5 מ'
- להלן עיקר זכויות/הוראות בניה במגרשים ביעוד מגורים ב':
- שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר/ 500 מ"ר
- מספר יח"ד: 1 במגרש בשטח 400 מ"ר/ 2 במגרש בשטח 500 מ"ר
- תכסית הקרקע האחוזים משטח המגרש: 36%, כולל חניה מקורה

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

- שטח רצפה עיקרי כולל באחוזים: עיקרי: 65%
שירות: 10% + מרתף בקונטור הקומה שמעליו
מספר קומות: 2 + עליית גג
גובה בניין: 8.5 מ'
- להלן מס' יחיד המותר בכל מגרש: 83/0 בשטח 433 מ"ר – 1 יחיד ביעוד מגורים א', 83/1 בשטח 401 מ"ר – 1 יחיד ביעוד מגורים ב', מגרש 83/2 בשטח 514 מ"ר – 2 יחיד ביעוד מגורים ב', מגרש 83/3 בשטח 500 מ"ר – 2 יחיד ביעוד מגורים ב'.
- 7.9 תכנית הר/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5189 מיום 27/05/2003
- מטרת התכנית: 1. לרכז ולאחד הוראות לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה/חניה, מרתפים לכל מרחב תכנון הדירים. 2. לקבוע הנחיות בניה. 3. להגדיר זכויות בניה. להלן עיקר הוראות התכנית:
- חניות: חניות מקורות בשטח מרבי של 36 מ"ר לשתי מכוניות ליחיד.
מרתפים: קומת מרתף בקונטור קומת קרקע. גובה מרתף 2.3 מ' נטו. במרתף יותרו שטחים לשימושים עיקריים למעט מגורים.
- בחלל גג משופע: מותר יהיה לבנות עליות גג ששטחה, לסך השטחים בגובה 1.8 מ' ומעלה, לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות), בנוסף לשטחי הבניה העיקריים החלים על הבניין; בתנאי כי רום הגג המשופע לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ושיפוע הגג יהיה בין 40%-ל-50%. לא יותר ניווד שטחים.
- בגגות שטוחים: תותר בניית חדר יציאה לגג, בשטח מרבי של 30 מ"ר ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות; גובהו לא יעלה על 2.7 מ' נטו; חדר היציאה לגג יבנה בנסיגה של 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
- פרגולות: תותר הקמת פרגולות בחצר, בגגות ובמרפסות פתוחות עפ"י החוק ובכפוף להנחיות התכנית.
- מחסנים ושטחי עזר: תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מרבי ברוטו של 10 מ"ר ליחיד, בצמוד למבנה הראשי, בתנאי כי אין בתב"ע בתוקף שטחי שרות עיליים נוספים. שטח זה הוא בנוסף לשטח ממ"ד וחניה, אך לא בנוסף לשטחי שרות נוספים. גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תנאי להקמת מבנה עזר חדש הוא הריסת כל מבני עזר אחרים, אם קיימים לאותם מטרות בחצר.
- 7.10 תכנית הר/2050 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10511 מיום 11/05/2022
- התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר הוד השרון.
- מטרת התכנית: פיתוח הוד השרון כעיר מחוברת, משופעת בשטחים פתוחים ומקושרת לפארק הירקון, תוך השענות על הזהות הפיזית והקהילתית הייחודית ועל המערכות הטבעיות.
- התכנית בשלב פרסום לתוקף.

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

8. רישוי

מעיון באתר ההנדסי של עיריית הוד השרון, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:
8.1. תכנית בקשה להיתר מס' 874 מיום 20/03/1960, אשר מהותו בנית בית אימון.

9. המצב הקנייני:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח היסטורי), מיום 12/11/2022, ממנו עולים

עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6413
חלקה:	83
המספרים הישנים של החלקה:	6413/4
שטח החלקה:	2,770.00 מ"ר
סוג המקרקעין:	מירי
בעלויות:	רייבי עזרא 1/9, רייבי נחמה 1/9, אפרים שרה 1/9, פנחס בתיה 1/9, פלג חן חוה 1/9, צפורי גילה 1/9, בלוך אורה 1/9, ברגהאוס רייבי שמחה 1/9, מטמון אוריה 1/36, מטמון גרשוני אלה 1/36, מטמון מעין 1/36, מטמון צח גיא 1/36
הערות אזהרה:	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 19, על הפקעת חלק מחלקה, נרשמה הערת אזהרה על צו הריסה, תיק בימ"ש עמק 6313/03 מיום 20.11.2003, על זכויות עתידיות של יצחק רוני נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בר טל אלומה רבקה ואופיר נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חגי תמיר ויפעת נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דורבן לימון רותם ולימון גיל (מגרש מס' 3-ב') נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יסינגר דר ליאור ואיל (מגרש מס' 4-א') נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מקורי גלית וארנון (מגרש מס' 4-ב') נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ישראלסון הילה ואשלי (מגרש מס' 2) על הבעלות של יסינגר איל ודר ליאור נרשם שעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

על הבעלות של חגי יפעת ותמיר נרשם שעבוד לטובת בנק

מזרחי טפחות בע"מ

על הבעלות של מקורי ארנון וגלית נרשם שעבוד לטובת

בנק מזרחי טפחות בע"מ

על הבעלות של בר טל אופיר ואלומה רבקה נרשם שעבוד

לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ

על הבעלות של דורבן לימון ורותן ולימון גיל נרשם שעבוד

לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ

9.2. הוצגו בפני חוזי מכר מתאריך 19/06/2022, מהם עולים עיקרי הדברים הבאים :

תמורה	מספר מגרש
מגרש מס' 83/0 בשטח של 440 מ"ר (עליו מבנה צמוד קרקע)	3,935,000 ₪
מגרש מס' 83/1 בשטח 401 מ"ר (בלתי מבונה)	3,830,000 ₪
3 א' בשטח 257 מ"ר (בלתי מבונה)	3,020,000 ₪
3 ב' בשטח 257 מ"ר (בלתי מבונה)	3,020,000 ₪
4 א' בשטח 250 מ"ר (בלתי מבונה)	3,125,000 ₪
4 ב' בשטח 250 מ"ר (בלתי מבונה)	3,070,000 ₪

מיסים והיטלים יחולו על הצדדים בהתאם לחוק.

9.3. הוצג בפני הסכם שיתוף מתאריך 19/06/2022, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים :

צד	שמות הבעלים	מס' ושטח מגרש
א'	אלומה בר טל אופיר בר טל	מגרש מס' 1 בשטח 440 מ"ר
ב'	הילה ישראלסון אשלי ישראלסון	מגרש מס' 2 בשטח 401 מ"ר
ד'	יפעת חגי תמיר חגי	מגרש מס' 3 א' בשטח 257 מ"ר (מגרש מזרחי)
ה'	רתם לימון גיל לימון	מגרש מס' 3 ב' בשטח 257 מ"ר (מגרש מערבי)
ו'	דר יוסינגר איל יוסינגר	מגרש מס' 4 א' בשטח 250 מ"ר (מגרש מזרחי)
ז'	גלית מקורי ארנון מקורי	מגרש מס' 4 ב' בשטח 250 מ"ר (מגרש מזרחי)
ח'	רייבי עזרא, רייבי נחמיה, אפרים שרה, פנחס בתיה, פלג חן חוה, צפורי גילה, בלוך אורה, ברגהאוס רייבי שמחה, מטמון צח גיא, מטמון גרשוני אלה, מטמון מעין, מטמון אוריה	מגרשים 5-9 (מגרשים מופקעים, ללא זכויות בניה)

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 9 מתוך 52

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- זכויות הבניה המוקנות לצדדים (מלבד צד ח') הינן בהתאם לזכויות הבניה המגרש אשר יוחד לו לפי הסכם זה.
- כל אחד מהצדדים זכאי לנצל את מלוא זכויות הבניה הקיימות על פי דין ו/או הניתנות לקבלה על פי דין במגרש הספציפי שיוקצה לו לפי הסכם זה, וכן לבקש הקלות הניתנות לקבלה במגרש, כאשר יתור הצדדים מתחייבים שלא להגיש כל התנגדות.
- כל אחד מהצדדים זכאי, בכל עת שימצא לנכון וללא צורך בקבלת הסכמתו של צד אחר כלשהוא, לבצע כל פעולה על פי דין לצורך הכשרה לבנייה ו/או להקים מבנה חדש ו/או להרחיב ו/או לשנות מבנה קיים בחלק המקרקעין שהוקצה לו על פי הסכם זה, ובלבד שלא ייבנה יותר ממספר היחידות המותרות לבניה בכל חלק מקרקעין עפ"י תב"ע שתהא בתוקף.
- כל צד יישא בתשלום כל המיסים, ההיטלים והתשלומים החלים ואשר יחולו על חלקו במקרקעין ו/או בגין השימוש בחלקו במקרקעין וזאת במועד הראשון בו ידרש לתשלום.
- לגבי המבנה במגרש מס' 7: מוסכם ומובהר כי הזכות להשכיר את המבנה הבנוי על המגרש הנ"ל כמו גם הזכות לקבל את דמי השכירות בגינו הינה לצד א' בלבד. ככל ותהיה דרישה להריסת המבנה לצורך קבלת היתרי בניה ע"י צדדים א', ב' ו-ד' עד ז', אזי החובה והאחריות הינה על צד א' בלבד.

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

10. עיקרי טיעוני הצדדים:

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפניו וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1 שומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשים ב-₪
הר/160/ת/4	05/09/1988	₪ 4,144	לא חלה השבחה/1,078 ₪
הר/160/ת/8	14/08/1989	₪ 3,700	לא חלה השבחה/740 ₪
הר/במ/600	30/04/1992	₪ 459,102	₪ 313,066
הר/במ/600/11/א'	23/02/1996	₪ 713,670	₪ 199,565 / 204,579 ₪
הר/1002	11/06/2003	₪ 262,200	₪ 71,481

10.2 תכנית הר/160/ת/4 למועד הקובע 05/09/1988

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית זו נובע מהאפשרות להקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל אחת משתי היחידות הניתנות לבניה בחלקה, אותו מחשב תחת מקדם אקווי' 0.4. שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף מתחת למבנה הקיים במגרש. משכך, מחשב את תוספת זכויות הבניה בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס הנדון. היינו, מקדם 0.28, המבטא דחיה ל-22 שנים תחת מקדם היותו בשיעור של 6%.

את ההשבחה אשר נוצרה, מחלק בין המגרשים לפי שטחו היחסי של כל מגרש מהחלקה. בתגובה לטענות שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי הסוגייה אותה מעלה שמאי המבקשים, באשר לחלות התכנית על אזורים ביעוד חקלאי, הינה סוגיה משפטית עליה יש לדון בפני ועדת ערר. משעה, שבמקרה הנדון מדובר בהשגה בפני שמאי מכריע, אין לדון בסוגיה זו בנושא דנן.
- לעניין חלות התכנית על אזורים ביעוד "חקלאי למחיצה" טוען שמאי המשיבה כי האומנם התכנית מציינת את המונח "אזור מגורים א'", אך בצמוד עליו נקבע גם בבניה צמודת קרקע. לטענתו, עובדה זו מעידה על כוונת מתכנן התכנית להתרת הבניה בכל ייעודי התכנון (למבנים צמודי קרקע). זאת ועוד, טוען כי בפועל הועדה המקומית היתרה בניית מרתפים/בריכות בכל היעודים, בהתבסס על תכנית זו ותכנית הר/160/ת/8.
- באשר לטענת שמאי המבקשים על אי כדאיות ניצול תוספת זכויות הבניה, מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6407/170, בה נכתב "אני סבור כי בהתייחס לערכי קרקע למועד הקובע ולעלויות הקמה יש כדאיות במימוש זכויות בניה בהתאם לתכניות אלו".
- באשר לטענת שמאי המבקשים למס' יח"ד הניתנות לבנות בחלקה, טוען שמאי המשיבה כי בהתבסס על שומתו של השמאי המכריע אבישי זיו, בגו"ח 64122/122, ולשומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 6411/47, לאור זכויות הבניה המוקנות לחלקה

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

(220 מ"ר), הניצול הטוב והיעיל בקרקע הינו בניית שתי יח"ד, בשטח של 110 מ"ר כ"א + מרתף בשטח 50 מ"ר לכל יח"ד. משכך, ניתן לבנות בחלקה הנדונה 2 יח"ד. יחד עם זאת, במידה ויוכרע כי ניתן לבנות יח"ד אחת בלבד, לטענתו, יש להתחשב בעניין זה במצב הקודם בתכניות הנוספות החלות על החלקה.

- באשר למקדם השוליות בו נקט שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה כי משעה ושמאי המבקשים נוקט בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס, אין לנקוט בנוסף לה במקדם שוליות.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 370 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
ניקי פרימו	6411/47
נורית גירבי	6411/70

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מס' יח"ד	מקדם דחיה	סה"כ
מרתף	50	0.4	2	0.28	11.2
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש					
השבחה מלאה ב-ש					
מגרש 83/0, חלק יחסי 23.73%					
השבחה יחסית ב-ש					
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש					
מגרש 83/1, חלק יחסי 21.62%					
השבחה יחסית ב-ש					
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש					
מגרש 83/2, חלק יחסי 13.86% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)					
השבחה יחסית ב-ש					
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש					
מגרש 83/3, חלק יחסי 13.48% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)					
השבחה יחסית ב-ש					
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש					

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה באשר למהות ההשבחה. יחד עם זאת, טוען שמאי המבקשים, כי במועד הקובע לאישור התכנית, יעודה של החלקה הנדונה הינו "חקלאי למחצה", ומשכך התכנית אינה חלה על החלקה הנדונה, ואיננה מהווה גורם משביח בה. עוד טוען, כי יתכן ומדיניות הוועדה המקומית הייתה לאשר זכויות בניה מכח תכנית הר/160 המופקדת גם באזור חקלאי למחצה, אולם מדובר בנוהג, שאין להביאו בחשבון בהיטל

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

השבחה³. זאת ועוד, לטענתו, ככל והתכנית מקנה תוספת זכויות לחלקה, לאור העובדה כי לא אותרו תכניות היתר לתוספת שטחי מרתף במועד הקובע, הרי והלכה למעשה, התכנית לא משביחה את הנכס הנדון⁴.

יחד עם זאת, ולמען הזהירות, מציע, שמאי המבקשים, לבחון את ההשבחה לחלקה כתוצאה מאישורה של תכנית זו, באופן הבא:

- לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לתכניות החלות על הנכס הנדון במועד הקובע, מותרת בניית יח"ד אחת על החלקה, ומשכך מרתף אחד בלבד בחלקה (זאת בהתאם לתכנית תג"פ/329 הקובעת כי במגרש בשטח מינימלי של 2,000 מ"ר ניתן להקים יח"ד אחת).
- שמאי המבקשים טוען כי לאור הביקושים למרתפים בסביבת הנכס, מקדם האקווי למרתף בו יש לנקוט הינו 0.3.
- שמאי המבקשים טוען, כי כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה במועד הקובע הינן 220 מ"ר עיקרי. משכך, לטענתו, תוספת שטח המרתף הינה שולית, ויש לחשבה תחת מקדם שוליות בשיעור של 0.7.
- שמאי המבקשים טוען כי את תוספת זכויות הבניה למרתף יש לדחות לתום אורך חייו הכליליים של הנכס (לפי אורך חיים של 50 שנים), היינו עד שנת 2010, תחת שיעור היוון 6%, ובסה"כ מקדם 0.2775.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

משומת המבקשים עולה כי שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 370 ש"ח/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם דחיה	סה"כ
מרתף	50	0.3	0.2775	4.16
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	370			
מקדם שוליות	0.7			
השבחה מלאה ב-ש	1,078			
היטל השבחה ב-ש	539.05			

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד. מנגד, הצדדים חלוקים בנוגע לסוגיה האם התכנית הנדונה מתירה תוספת מרתף בחלקה הנדונה. שמאי המבקשים טוען כי משעה ובמועד הקובע יעודה של החלקה הנדונה הינו "חקלאי למחצה", התכנית אינה מתירה תוספת שטח באזורים ביעודים אחרים. מנגד, טוען שמאי המשיבה כי היות והתגנית קובעת הוראות בניה באזורים ביעוד: "מגורים א' – מבנים צמודי קרקע", התכנית מתירה תוספת בניה בחלקה הנדונה. מבחינת הוראות התכנית עולה

³ ראה לעניין זה ערר צארום 8292-11-18 וערר שיינפלד 85036/09.

⁴ לעניין זה מדגיש שמאי המבקשים כי את ההשבחה יש לבחון נכון למועד הקובע לתכנית.

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

כי ישנה התייחסות נפרדת, והוראות בניה נפרדות (ושונות) לכל אחד מהיעודים הבאים : אזור מגורים א', אזור מגורים ב' ו-ג', אזור חזית מסחרית, ואזור תעשייה ומלאכה. עוד עולה מהוראות התכנית כי באזור מגורים א' תותר בניית מבני עזר בשטח של 30 מ"ר ליח"ד, לו אין התייחסות בשומת המשיבה. לאור האמור לעיל, והעבודה כי במועד הקובע לתכנית הנדונה, יעודה של החלקה הינו "חקלאי למחצה", ופרוט זכויות הבניה ליעודים השונים, כפי שפירטתי להלן, אני סבור כי משעה ולא קיימות הוראות המתייחסות ליעוד "חקלאי למחצה" נקודתית, התכנית אינה חלה על אזורים אלה. כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להתחשב בנתונים אלה במצב הקודם בתכניות החלות על החלקה.

10.3. תכנית הר/160/ת/8 למועד הקובע 14/08/1989

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית זו נובע מהאפשרות להקמת בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 50 מ"ר. לטענתו, התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה בהיקף של 12% משטח החצר הפנויה. לאור שטח החלקה ושטח החצר הפנויה, שטח הבריכה אשר ניתן להקים גבוה מהשטח על פיו חישב את ההשבחה. לטענתו, נקט בשטח זה לאור זהירות ושמרנות. את שטח הבריכה מחשב תחת מקדם אקווי' 0.1. כפי שחישב בתכנית הר/160/ת/4, כך גם בתכנית זו, מחלק את ההשבחה בהתאם לחלקם היחסי של המגרשים בחלקה.

יתרת תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשים, זהה לתגובתו בתכנית הר/160/ת/4.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 370 ש/מ"ר מבונה, בהתאם לקביעתו בתכנית הר/160/ת/4.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מס' יח"ד	סה"כ
בריכה	50	0.1	2	10
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	370			
השבחה מלאה ב-ש	3,700			
מגרש 83/0, חלק יחסי 23.73%				
השבחה יחסית ב-ש	878			
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש	439			
מגרש 83/1, חלק יחסי 21.62%				
השבחה יחסית ב-ש	800			
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש	400			
מגרש 83/2, חלק יחסי 13.86% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)				
השבחה יחסית ב-ש	513			
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש	257			
מגרש 83/3, חלק יחסי 13.48% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)				
השבחה יחסית ב-ש	499			
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-ש	250			

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 14 מתוך 52

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה באשר למהות ההשבחה. מנגד, טוען שמאי המבקשים את אותן הטענות אשר טען בתכנית הר/160/ת/4 באשר לחלות התכנית על החלקה הנדונה, ובאשר לתרומתה לשווי הקרקע.

יחד עם זאת, ולמען הזהירות, מציע, שמאי המבקשים, לבחון את ההשבחה לחלקה כתוצאה מאישורה של תכנית זו, באופן הבא:

- כשם שטען בתכנית הר/160/ת/4, כך גם בתכנית זו טוען כי על החלקה הנדונה ניתן לבנות יח"ד אחת בלבד.
- שמאי המבקשים טוען כי התכנית מתירה הקמת בריכה בשטח של 12% משטח החלקה הפנויה. אומנם, שטחה האפקטיבי של הבריכה הינו 40 מ"ר.
- שמאי המבקשים מחשב את שטח הבריכה תחת מקדם אקווי' 0.1, אשר לטענתו, מגלם אובדן שטח חצר.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

משומת המבקשים עולה כי שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 370 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכת שחיה	40	0.1	4
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪	370		
השבחה מלאה ב-₪	1,480		
היטל השבחה ב-₪	740		

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה הקמת בריכה בשטח של עד 12% משטח החלקה הפנויה. בהתאם למחלוקת אשר נתגלתה ביניהם בתכנית הר/160/ת/4, כך גם בתכנית זו, המחלוקת העיקרית סבה סביב הסוגייה האם הוראות התכנית חלות על החלקה הנדונה לאור ייעודה במועד הקובע. כאמור, במועד הקובע לתכנית הנדונה, יעודה של התכנית הינו "חקלאי למחצה". בהתאם להוראות התכנית, מטרת התכנית הינה: "הקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים א', ובאזורי מגורים ב' בבניה צמודת קרקע". בהינתן העובדה שהחלקה הנדונה אינה באחד מיעודים אלה, אני סבור כי התכנית הנדונה אינה חלה על החלקה הנישומה.

כאמור בהכרעתי בתכנית הר/160/ת/4, עובדה זו תילקח בחשבון במצב הקודם של יתרת התכניות החלות על החלקה.

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

10.4. תכנית הר/במ/600 למועד הקובע 02/04/1992

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהסבת חלקה העורפי של החלקה (בשטח של 1,454 מ"ר לאחר הפקעות, ובניכוי שטח מגרש 83/0), ליעוד מגורים ב'. באשר למגרש 83/0, טוען שמאי המשיבה, כי התכנית אינה משביחה את מגרש זה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה ביתרת המגרשים:
- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להוראות התכנית לא ניתן להוציא תכניות היתר מכוחה של תכנית זו, אלא בתנאי הוצאת תכנית מפורטת. לאור האמור, לטענתו, ביצע התאמות בשווי של מ"ר מבונה.
 - שמאי המשיבה טוען כי במצב הקודם שימשו המגרשים כשטח חצר שולית.
 - שמאי המשיבה טוען כי התכנית קובעת שטח מגרש מינימאלי ליח"ד בסך של 250 מ"ר. בהתאם ליתרת שטח החלקה (ללא מגרש 83/0, ולאחר הפקעה), מס' יחה"ד אשר ניתן לבנות במגרש הינו 5.82. יחד עם זאת, טוען שמאי המשיבה, כי משעה שתכנית הר/במ/600/11 א המאוחרת לתכנית זו, הגדירה 5 יח"ד הניתנות לבניה ביתרת שטח החלקה. ערך שמאי המשיבה את חישוביו בהתאם למס' יח"ד זה. מכאן כי שטחו של כל מגרש הינו 290 מ"ר/יח"ד.
 - את ההשבחה חישב לכל אחד מחמשת המגרשים, בהתאם לחלקו היחסי משטח החלקה. בתגובה לטענות שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה:
- (1) שמאי המשיבה טוען כי את שטח החלקה לאחר הפקעת 40% ממנה, יש לחשב משטח החלקה במלואה. לרבות מגרש 83/0 אשר מהווה חלק מהחלקה אך אינו כלול בתכנית הנדונה. לטענתו, בקביעתו זו מתבסס על חלוקת השטחים באתר הוועדה, והמוצגת להלן:

שטח חלקה רשום	2,770 מ"ר
שטח צפוני אשר לא נכלל בתחום הר/במ/600	687 מ"ר
הפקעת דרך מאושרת (דרומי) מגרש 2158	122 מ"ר
הפקעת דרך מאושרת (דרומי) מגרש 2169	171 מ"ר
שטח מיועד לספורט (מחושב גרפית)	336 מ"ר
שטח נטו	1,454 מ"ר
אחוז הפקעה	47.51%

- לטענתו, כפי שמוצג בטבלה מעלה, נקט בפועל בשיעור הפקעה של 47.5%.
- (2) שמאי המשיבה טוען, כי בהתאם לחישוב זה יש לחשב את שטחו של כ"א מהמגרשים במצב החדש (היינו, 291 מ"ר), ואת שוויו.
- (3) באשר לטענת שמאי המבקשים להפחתה בגין צפיפות, טוען שמאי המשיבה כי לאור שטחה הנרחב של החלקה (2,770 מ"ר במקור), אין לנקוט בהפחתות בגין צפיפות. זאת ועוד, לטענתו, השווי למ"ר מבונה בו נקט, אשר מקובל על שמאי המבקשים, מבוסס

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

על שומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6407/170, העוסקת בחלקה בעלת מאפיינים תכנוניים דומים לחלקה הנדונה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, ומשכך, ככל ויש לנקוט בהפחתה, הרי שזו מגולמת בשווי.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שווי של מ"ר קרקע במועד הקובע הינו \$ 65 /מ"ר קרקע ליתרת שטח החלקה, ו-134,454 ₪ לשטח קרקע ליח"ד (250 מ"ר) אשר אינה זמינה לבניה. זאת בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6407/170.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שטח חלקה רשום	2,770 מ"ר
שטח שנכלל בתב"ע הר/במ/600	2,083 מ"ר
מצב קודם	
שטח מגרש בתחום תב"ע הר/במ/600	2,083 מ"ר
שווי מ"ר קרקע המיוחס ליתרת שטח החלקה אשר לא מהווה שטח גרעיני	65\$
שווי מגרש ב-₪ (שע"ח 2.396)	324,406 ₪
מצב חדש	
שטח מגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור	1,454 מ"ר
שטח מגרש ליח"ד	250 מ"ר
מס' יח"ד צפויות 250 מ"ר/1,454 מ"ר	5.82
מס' יח"ד בפועל לתחשיב	5
שווי קרקע ליח"ד לא זמינה בגודל מגרש של 291 מ"ר	156,610 ₪
שווי מצב חדש	783,050 ₪
השבחה מלאה ב-₪	458,644 ₪
מגרש 83/1, חלק יחסי 28.3%	
השבחה לחלק יחסי ב-₪ 28.3%	129,796 ₪
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-₪	64,898 ₪
מגרש 83/2, חלק יחסי 18.2% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)	
השבחה לחלק יחסי ב-₪ 18.2%	83,473 ₪
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-₪	41,737 ₪
מגרש 83/3, חלק יחסי 17.7% (תחשיב זהה לכל אחד משני חציי המגרש)	
השבחה לחלק יחסי ב-₪ 17.7%	81,180 ₪
היטל השבחה יחסי (במעוגל) ב-₪	40,590 ₪

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה באשר למהות ההשבחה. היינו, שינוי יעוד עורף החלקה לאזור מגורים ב'. כמו כן, שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה כי התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המוקנות למגרש 83/0, בחזית החלקה. משעה שזכויות אלה מתקזזות בשני מצבי התכנון, אינו מתייחס אליהן בחישוב ההשבחה.

באשר לשיעור ההפקעה מהחלקה, טוען שמאי המבקשים כי בהתאם לשומות מכריעות אשר נערכו בסביבת הנכס⁵, ובהתאם תכניות בנין עיר מסביבת הנכס⁶, שיעור ההפקעה הצפוי בנכס הינו 40% (בהתאם לחישוביו, לאחר הפקעה לצרכי ציבור שטח החלקה הינו 1,252 מ"ר, ושטח מגרש ליח"ד הינו 250 מ"ר).

עוד טוען שמאי המבקשים, כי היות ובמצב הקודם ניתן היה לבנות בחלקה יח"ד 1, ואילו במצב החדש כלל יח"ד הניתנות לבניה בחלקה הינו 6, יש לנקוט במקדם הפחתה לצפיפות בשיעור של 10%.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שווי מ"ר קרקע ושווי שטח ליח"ד בו נקט שמאי המשיבה (המתבססים על שומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6407/170). היינו, שווי מ"ר קרקע ליתרת השטח במצב הקודם בסך של 65 \$/מ"ר קרקע, לפי שער חליפין של 2.396 ₪, ובסה"כ 155.74 ₪/מ"ר קרקע. ושווי שטח ליח"ד בהיקף של 250 מ"ר בסך של 56,154\$ (לפי אותו שע"ח), ובסה"כ 134,545 ₪/לשטח קרקע ליח"ד. לטענתו, שווי זה מגלם את אי זמינות הקרקע (הכוללת דחיה עד להוצאת תכנית מפורטת, ושיעור הפקעות צפוי).

⁵ להלן השומות המכריעות עליהן התבסס בקביעתו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
אבישי זיו	6407/170
אייל יצחקי	6455/283
בצלאל קציר	6407/318,319
בצלאל קציר	6407/257
לבנה אשד	חלקות שונות/6407
אמנון נזרי	6407/262
ניקי פרימו	6407/114

⁶ להלן התכניות עליהן התבסס בקביעתו:

תכנית	שיעור הפקעה בפועל
הר/במ/200	55.12%
15/1/כס	52%
הר/במ/600/א'	44.30%
הר/במ/600/6/7/18	41.55%
הר/4/498/ב'	41.06%
הר/1/132	40.90%
הר/2/185	40.72%
הר/במ/600/6/7/18	40.02%
כס/28/1	40%
הר/במ/600/2/1	40%

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים :

החלק בנכס	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מצב קודם			
שטח מגרש בתחום תב"ע הר/במ/600	2,086	65\$	135,590\$
סה"כ שווי מצב קודם ב-\$			135,590\$
שע"ח			2.396
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			324,874
מצב חדש			
שטח לאחר הפרשה לצרכי ציבור	40%		1,252
שטח מגרש ליח"ד			250 מ"ר
סה"כ יח"ד לחלקה			5
שווי קרקע ליח"ד בשטח של 350 מ"ר לא זמינה			₪ 134,545
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪			₪ 672,725
סיכום השבחה			
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪			672,725
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			324,874
השבחה גולמית ב-₪			347,851
הפחתה בגין צפיפות			0.9
סה"כ השבחה מלאה לחלקה ב-₪			313,066
סה"כ היטל השבחה לחלקה ב-₪			156,533

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למהות ההשבחה, הנובעת משינוי יעודה של עורף החלקה מאזור "חקלאי למחצה" ל"אזור מגורים ב". כמו כן, הצדדים אינם חלוקים כי התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המוקנות למגרש 83/0 (אשר אינו כלול בתחום התכנית). משעה שאלה מתקזזים בשני מצבי התכנון, לא הביאום בתחשיב ההשבחה.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים :

- שיעור הפקעה – שמאי הצדדים חלוקים לגבי שטחה נטו של החלקה לאחר ביצוע הפקעות. שמאי המשיבה טוען כי ההפקעה המתוכננת, מהווה כ-47.51%⁷ מכלל שטח החלקה הרשום, לרבות שטח מגרש 83/0 (היינו, 2,770 מ"ר), ובסה"כ שטח החלקה נטו הינו 1,454 מ"ר. מנגד, טוען שמאי המבקשים כי ההפקעה המתוכננת הינה בשיעור של 40%, משטח החלקה ללא שטחו של מגרש 83/0 (היינו, 2,086 מ"ר), ובסה"כ שטח החלקה נטו הינו 1,252 מ"ר. בחנתי את מסמכי התכניות וכן את השומות המכריעות עליהן ביסס שמאי המבקשים את קביעתו. משומות אלה עולה כי ההפקעה המיועדת הינה משטח החלקה בשלמות. לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי כלל שטח

⁷ כמפורט בתגובתו ובהתאם להפקעות שבוצעו בפועל.

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

החלקה, לרבות מגרש 83/0, אשר איננו נכלל במתחם התכנית הנדונה, מהווה יחידה רישומית אחת, ואת ההפקעה יש לחשב משטח החלקה הכולל את שטח מגרש 83/0. לצורך בקרה, בחנתי את סך שטחי המגרשים החדשים, לאחר ההפקעות, כמפורטים בתכנית הר/במ/11/600/א'. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת למתחם ולתכנית הנדונה, אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. בהתאם לתכנית זו סך שטח החלקה הנדונה, ללא מגרש 83/0 הינו 1,422 מ"ר⁸. שטח זה מגלם הפקעה בסך של כ-48.66%. לאור האמור, אני מקבל את חישוב שמאי המשיבה לשטח החלקה במצב החדש (היינו 1,454 מ"ר), ולשטח מגרש ממוצע במצב החדש, בהיקף של 291 מ"ר.

- שווי מגרש במצב חדש – אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי שווי מגרש בו נקטו שמאי הצדדים, מייצג מגרש בשטח של 250 מ"ר. משעה ששטחו של מגרש ממוצע במצב החדש, נרחב משטח זה, כך שווי של המגרש גבוה יותר. פער שטחים/שווי זה, הינו בשיעור של 16.4%.
- צפיפות – שמאי המבקשים טוען כי במצב החדש מס' יחה"ד הניתנות לבניה בחלקה נרחב ממספר יחה"ד אשר ניתן היה לבנות במצב הקודם, ומשכך יש לגלם הפחתה. מנגד, טוען שמאי המשיבה כי לאור שטחה הנרחב של החלקה, ולאור העובדה כי שווי של מ"ר קרקע/שוויה של קרקע ליח"ד, מבוסס על שומה מכרעת לחלקה בעלת מאפיינים דומים, ככל ויש לנקוט בהפחתה, הרי שזו מגולמת בשווי. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטחה הנרחב של החלקה, וכנגזרת מכך, כנ"ל שטחו של כל מגרש ליח"ד, ועל כן אין פגיעה בפרטיות. כמו כן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי השומה המכרעת עליה מבוססים שווי של מ"ר קרקע ושווי של מגרש ליח"ד, בעלת מאפיינים דומים לשומה הנדונה ומשכך, ככל ויש לנקוט בהפחתה בגין צפיפות הרי שזו מגולמת בשווי. בתוך כך, עוד אציין, כי התכנית משמרת את יעודה של הקרקע כבניה צמודת קרקע ואין משנה אותה לבניה רוויה. לאור כלל האמור, הנני סבור כי אין לנקוט במקדם הפחתה בגין צפיפות.
- אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי מספר יחה"ד הניתנות לבניה במצב החדש הינו 5.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי יש לבחון את שווי של מ"ר קרקע, ואת שווי של שטח ליח"ד, בהתאם לשומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6407/170. בחנתי את השומה עליה מבססים שמאי הצדדים את קביעתם. לאור העובדה כי החלקה הנדונה בשומה זו בעלת מאפיינים דומים לחלקה הנדונה, אני מקבל את השווי בו נקטו שמאי הצדדים, היינו, שווי מ"ר קרקע ליתרת השטח במצב הקודם בסך של 65 \$/מ"ר קרקע, לפי שער חליפין של 2.396 ₪, ובסה"כ 155.74 ₪/מ"ר קרקע. ושווי שטח ליח"ד בהיקף של 250 מ"ר בסך של 56,154 \$

⁸ מגרש 83/1 בשטח 400 מ"ר + מגרש 83/2 בשטח 522 מ"ר + מגרש 83/3 בשטח 500 מ"ר.

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

(לפי אותו שע"ח), ובסה"כ 134,545 ₪/שטח קרקע ליח"ד. מכאן כי שווי שטח ליח"ד בהיקף של 291 מ"ר הינו 156,610 ₪/שטח קרקע ליח"ד⁹.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
מצב קודם	
שטח (חצר שולית) מ"ר	2,083
שווי למ"ר ב-₪	155.74 ₪
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	324,406 ₪
מצב חדש	
מס' יח"ד	5
שווי קרקע ליח"ד, בשטח 291 מ"ר, ב-₪	156,610 ₪
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪	783,050 ₪
סה"כ השבחה מלאה לחלקה ב-₪	458,644 ₪
סה"כ היטל השבחה ב-₪	229,322 ₪

10.5. תכנית הר/במ/600/11/א' למועד הקובע 24/01/1996

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מחלוקת החלקה למגרשי מגורים, תוך קביעת זכויות הבניה במגרשים אלה. כמו כן, לטענתו, ההשבחה נובעת מהפיכת החלקה לזמינה לבניה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו, בהתאם לחלוקה למגרשים:

- מגרש 83/0 – שמאי המשיבה טוען כי היות והמגרש הנדון לא נכלל בתכנית הר/במ/600, ומשעה שזה אינו עומד בתנאי שטח מגרש מינימלי עפ"י תכנית הר/329/א', הובא בחשבון כי במצב הקודם היווה המגרש חצר שולית נטולת זכויות בניה. יחד עם זאת, בחישוב ההשבחה, הביא בחשבון במצב הקודם את ערכם הפיזי של המחוברים. במצב החדש, בהתחשב בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, קבע כי השימוש המיטבי בנכס הינו כקרקע ריקה ופנויה (הריסת המבנה הקיים).

בתגובה לטענות שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה, כי תכנית הר/במ/600 אינה חלה על מגרש זה. על כן, זכויות הבניה למגרש הינן מכוח תכניות תג"פ 329, ו-הר/329/א'. בהתאם לתכניות אלה, יעוד המגרש הינו חקלאי למחצה, ושטח מגרש מינימאלי נדרש הינו 2,000 מ"ר. משעה שיתרת שטח החלקה אשר נותרה למגרש 83/0 מכוח תכנית הר/במ/600, קטנה משטח זה (שטחה בפועל 687 מ"ר, לטענתו), למגרש זה אין זכויות בניה, והוא מהווה חצר שולית.

⁹ לפי תוספת לשווי בשיעור של 16.4%.

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

- יתרת המגרשים – שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע, מגרשים אלה מהווים מגרשים ריקים ופנויים. כאמור, זכויות הבניה במגרשים אלה הינן מכוח תכנית הר/במ/600, והן אינן זמינות.

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשים:

(1) שטח מרתף במצב קודם – שמאי המשיבה טוען, כי ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשים כי במצב הקודם שטח המרתף אשר ניתן היה לבנות במגרשים 83/1, 83/2 ו-83/3, הינו בקונטור קומת הקרקע.

(2) שטח המרתף במצב חדש – שמאי המשיבה טוען כי שטח המרתף המירבי אשר ניתן לבנות במצב החדש מהווה 36% משטח המגרש (זאת בגין הכללת 10% שטחי שירות בקומת הקרקע, ובעקבות מגבלת תכנית). משעה שהשימוש הטוב והיעיל בנכס הינו ניצול כלל זכויות הבניה המוקנות למגרש, לטענתו יש להביא בחשבון שטח מרתף בשיעור זה.

(3) עלויות עריכת תכנית – שמאי המשיבה טוען כי ככל וקיימות עלויות עודפות להוצאות תכנית, הרי שאלו מגולמות בשווי של מ"ר מבונה, הנגזר משווין של קרקעות בסביבה בעלות מאפיינים דומים. משכך, לטענתו, אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות עריכת תכנית.

(4) שמאי המשיבה טוען כי במידה ולא תתקבל טענתו כי במצב הקודם היווה המגרש שטח חצר שולית, ולא תתקבל עמדתו כי במצב הקודם ניתן לבנות בחלקה 2 יח"ד אלא 1 בלבד, יש להביא בחישוב ההשבחה הפחתה בגין שוליות לשטחים המאושרים לבניה ביח"ד אחת.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

להלן השווים בהם נוקט שמאי המשיבה, בחלוקה למגרשים:

מגרש	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר חצר (מצב קודם)
83/0	לא מפורט	\$ 175 / מ"ר קרקע
83/1	1,678 ₪ / מ"ר מבונה	
83/2	1,744 ₪ / מ"ר מבונה	
83/3	1,744 ₪ / מ"ר מבונה	

בקביעתו זו התבסס, שמאי המשיבה, על שומתו המכרעת של השמאי אריה קמיל בגו"ח 6412/281. שומה זו נתקבלה טרם תיקון 84.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה :

מגרש 83/0 :

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
מצב קודם			
שטח רשום של חלקה 83			2,770 מ"ר
שטח שלא נכלל בתחום תב"ע הר/במ/600 - חצר נטולת זכויות (עפ"י מדידה גראפית)			687 מ"ר
שווי מ"ר חצר ב-\$			\$ 175
שווי קרקע ב-\$			\$ 120,225
שווי קרקע ב-₪ (לפי שער חליפין 3.13 ₪)			376,304 ₪
שווי פיסה $(0.3 \times 92.68 + 46.4) \times 1,200$ ₪/מ"ר			127,920 ₪
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			504,224 ₪
מצב חדש			
שטח מגרש 83/0 ביעוד מגורים א'	440	1	707,935 ₪
עלויות הריסה			-30,000 ₪
השבחה מלאה ב-₪			173,711 ₪
היטל השבחה (במעוגל) ב-₪			86,856 ₪

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/1:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
מצב קודם (שטח מגרש 401 מ"ר)				
מרתף		50	0.4	20
עיקרי	60%	240.6	1	240.6
מבנה עזר	10%	40.1	0.4	16.04
חדר גג		24	0.8	19.2
ממ"ד		7.5	0.9	6.75
מרפסת לא מקורה (משטח הדירה : שטח עיקרי + ממ"ד)	25%	62.025	0.15	9.30375
חצר משק		15	0.15	2.25
חניה מקורה		15	0.3	4.5
חצר		183.05	0.25	45.7625
סה"כ שטח אקווי'				364.40625
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				1,678
סה"כ שווי מגרש זמין ב-ש				611,474
מקדם דחיה בגין אי זמינות				0.79
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש (N=4,I=6%)				483,064
מצב חדש				
מרתף	36%	144.36	0.4	57.744
קומת קרקע	30%	120.3	1	120.3
קומה א'	26%	104.26	1	104.26
עליית גג	9%	36.09	0.8	28.872
ממ"ד	10%	7.5	0.9	6.75
שירות		18.565	0.4	7.426
חצר	64%	256.64	0.25	64.16
סה"כ שטח אקווי'				390
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				1,678
סה"כ שווי מגרש 83/1 ב-ש				653,601
השבחה מלאה ב-ש				170,537
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש				85,269

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/2 (תחשיב זהה לשני חצאי המגרש):

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
מצב קודם (שטח מגרש 514 מ"ר)				
מרתף		100	0.4	40
עיקרי	60%	308.4	1	308.4
מבנה עזר	10%	51.4	0.4	20.56
חדר גג		48	0.8	38.4
ממ"ד		15	0.9	13.5
מרפסת לא מקורה (משטח הדירה : שטח עיקרי + ממ"ד)	25%	80.85	0.15	12.1275
חצר משק		30	0.15	4.5
חניה מקורה		30	0.3	9
חצר		207.7	0.25	51.925
סה"כ שטח אקווי				498.4125
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש				1,744
סה"כ שווי מגרש זמין ב-ש				869,231
מקדם דחיה בגין אי זמינות				0.79
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש (N=4,I=6%)				686,692
מצב חדש				
מרתף	36%	185.04	0.4	74.016
קומת קרקע	30%	154.2	1	154.2
קומה א'	26%	133.64	1	133.64
עליית גג	9%	46.26	0.8	37.008
ממ"ד	10%	15	0.9	13.5
שירות		18.41	0.4	7.364
חצר	64%	328.96	0.25	82.24
סה"כ שטח אקווי				501.968
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש				1,744
סה"כ שווי מגרש 83/2 ב-ש				875,432
השבחה מלאה ב-ש				188,740
השבחה למחצית הזכויות ב-ש				94,370
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש				47,185

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/3 מחצית ראשונה :

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
מצב קודם (שטח מגרש 514 מ"ר)				
מרתף		100	0.4	40
עיקרי	60%	300	1	300
מבנה עזר	10%	50	0.4	20
חדר גג		48	0.8	38.4
ממ"ד		15	0.9	13.5
מרפסת לא מקורה (משטח הדירה : שטח עיקרי + ממ"ד)	25%	78.75	0.15	11.8125
חצר משק		30	0.15	4.5
חניה מקורה		30	0.3	9
חצר		200	0.25	50
סה"כ שטח אקווי'				
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				487.2125
סה"כ שווי מגרש זמין ב-ש				1,744
מקדם דחיה בגין אי זמינות				849,699
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש (N=4,I=6%)				0.79
מצב חדש				
מרתף	36%	180	0.4	72
קומת קרקע	30%	150	1	150
קומה א'	26%	130	1	130
עליית גג	9%	45	0.8	36
ממ"ד	10%	15	0.9	13.5
שירות		17.5	0.4	7
חצר	64%	320	0.25	80
סה"כ שטח אקווי'				
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				488.5
סה"כ שווי מגרש 83/3 ב-ש				1,744
השבחה מלאה ב-ש				851,944
השבחה למחצית הזכויות ב-ש				
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש				180,682
				90,431
				45,171

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/3 מחצית שניה¹⁰:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
מצב קודם (שטח מגרש 514 מ"ר)				
מרתף		100	0.4	40
עיקרי	60%	308.4	1	308.4
מבנה עזר	10%	51.4	0.4	20.56
חדר גג		48	0.8	38.4
ממ"ד		15	0.9	13.5
מרפסת לא מקורה (משטח הדירה : שטח עיקרי + ממ"ד)	25%	80.85	0.15	12.1275
חצר משק		30	0.15	4.5
חניה מקורה		30	0.3	9
חצר		207.7	0.25	51.925
סה"כ שטח אקווי'				
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				498.4125
סה"כ שווי מגרש זמין ב-ש				1,744
מקדם דחיה בגין אי זמינות				869,231
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש (N=4,I=6%)				0.79
מצב חדש				
מרתף	36%	185.04	0.4	74.016
קומת קרקע	30%	154.2	1	154.2
קומה א'	26%	133.64	1	133.64
עליית גג	9%	46.26	0.8	37.008
ממ"ד	10%	15	0.9	13.5
שירות		18.41	0.4	7.364
חצר	64%	328.96	0.25	82.24
סה"כ שטח אקווי'				
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				501.968
סה"כ שווי מגרש 83/3 ב-ש				1,744
השבחה מלאה ב-ש				875,432
השבחה למחצית הזכויות ב-ש				
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש				188,740
				94,370
				47,185

¹⁰ ככל הנראה קיימת טעות סופר בחישוב ההשבחה מכח תכנית זו למגרש 83/3 מחצית שניה, שכן התחשיב המופיע הינו של מגרש 83/2

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מביטול רכיב דחיית זמינות (הפיכת החלקה לזמינה לבניה). להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה כמופיעה בשומתו:

- שמאי המשיבה טוען כי במצב החדש חולה החלקה ל-5 מגרשים ו-6 יח"ד. מגרש 83/0 ביעוד מגורים א', ויתרת המגרשים ביעוד מגורים ב'. שטחי המגרשים בחישוביו הינם בהתאם לטבלת השטחים בתכנית.
- מקדמי אקווי – להלן מקדמי האקווי בהם נוקט שמאי המבקשים בחישוביו: מרתף - 0.4, עליית גג - 0.7, חדר יציאה בגג - 0.8, מבנה עזר - 0.4, חצר משק - 0.3, מרפסות לא מקורות - 0.25, חניה מקורה - 0.3, חצר - 0.25, ממ"ד - 0.9, שירות - 0.4.
- זכויות בניה מגרשים 83/1, 83/2, 83/3 – שמאי המבקשים טוען כי זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב הקודם הינן מכח תכנית הר/במ/600, ובדחיה עד להכנת תכנית מפורטת, לפי מקדם דחיה $0.79 (I=6\%, N=4)$.
- מגרש 83/0 – שמאי המבקשים טוען כי זכויות הבניה במגרש זה זמינות בשני מצבי התכנון. עוד טוען, כי היות והוראות התכנית קובעות כי על אף ושטח מגרש זה קטן מ-500 מ"ר, אין בכך כדי לפגוע במבנה הקיים, ולאחר הריסת הבניין יותאמו קווי הבניין למוצעים בתכנית. משכך, קיימות זכויות בניה למגרש עוד במצב הקודם, ואין להתייחס למגרש זה כחצר שולית.
- שטחי מרתפים – שמאי המבקשים טוען כי במצב הקודם שטחי המרתפים המוקנים לחלקה (בכ"א מהמגרשים), הינם בהתאם לקונטור קומת הקרקע. בתיקון התחשיב אשר הציג שמאי המבקשים, טען כי שטח המרתף במצב החדש במגרש 83/0 מהווה 35% משטח החלקה.
- שמאי המבקשים טוען כי ערך את חישוביו בהתאם לבינוי סימטרי בין הקומות.
- שמאי המבקשים טוען כי תרומת המחברים מתקזזת בשני מצבי התכנון.
- עלויות עריכת תכנית – שמאי המבקשים טוען כי סעיף 44 להוראות התכנית קובע כי לטובת ניצול הזכויות יש לערוך תכנית. את עריכת התכנית אומד שמאי המבקשים ב-500,000 ₪, ואת חלקם היחסי של בעלי הזכויות בתכנית אומד ב-6,530 ₪ (לפי חלק יחסי בתכנית בשיעור של 1.31%).
- שמאי המבקשים טוען כי במצב הקודם מגרש 83/0 לא היווה חצר שולית, זאת לאור הבנוי עליו/זכויות הבניה המוקנות לו. על כן מציע שתי חלופות לבחינת זכויות הבניה המוקנות למגרש במצב הקודם:
 - (1) בהתאם לחלופה זו המצב הקודם מחושב לפי כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה.
 - (2) בהתאם לחלופה זו המצב הקודם מחושב לפי שווי הבנוי ועלות הריסתו (זאת היות ובמצב הקודם שטח המגרש אינו עומד בהוראות התכנית לשטח מגרש מינימאלי, ועל כן הוא אינו זכאי לזכויות הבניה, והשימוש הטוב והיעיל בו הינו הבנוי על הקרקע).

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

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשים חולק על השווים בהם נקט שמאי המשיבה¹¹, וטוען כי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו:

מגרשים	שווי מ"ר מבונה (שע"ח 3.131)
83/1, 83/0	385 \$/מ"ר מבונה (1,205 ₪)
83/3, 83/2	400 \$/מ"ר מבונה (1,252 ₪)

שמאי המבקשים התבסס בקביעתו זו על לוח הקצאה ואיזון לתכנית הר/במ/200 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג¹², ועסקאות השוואה כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	תאריך
6412/763	המגן 28	18/06/1998
6412/841	גלגל המזלות 26	07/08/1998
6413/221	המגן 3	12/11/1998
6412/281	מתחם 11	30/12/1998

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מגרש 83/0¹³:

חלופה 1:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם				
מרתף		50	0.4	20
שטח עיקרי		220	1	220
ממ"ד		7.5	0.9	6.75
שירות		46.4	0.4	18.56
בריכה		40	0.35	14
חצר		416.5	0.25	104.125
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב קודם (83/0 687 מ"ר)				
מצב חדש				
מרתף	35%	151.2	0.4	60.48
קומת קרקע	30%	129.6	1	129.6
קומה א'	20%	86.4	1	86.4
ממ"ד	10%	7.5	0.9	6.75
שירות		14.1	0.4	5.64
חצר	65%	280.8	0.25	70.2
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב חדש (83/0 432 מ"ר)				
359.07				

¹¹ ביחס לשומת השמאי אריה קמיל מיום 24.11.1996, אשר הוצגה ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון, טען כי לא הוצגו בשומה זו בפני השמאי המכריע אריה קמיל (טרם תיקון 84) ערכי שווי. עוד הוסיף וטען כי השמאי המכריע קמיל קבע בשומתו כי לא נוצרה השבחה במגרש החזיתי 281/0 וכי שומתו נערכה בשיטת המקפצה.

¹² כמו כן, מציין שמאי המבקשים לוח איזון וחלוקה שערך השמאי שאול רוזנברג לתכנית הר/במ/200 בשומה מוסכמת, המצויינת בשומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6412/122.

¹³ בהתאם לתחשיבו המתוקן של שמאי המבקשים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלופה 2:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם				
מרתף		0	0.4	0
שטח עיקרי		92.68	1	92.68
ממ"ד		0	0.9	0
שירות		46.4	0.4	18.56
בריכה		0	0.35	0
חצר		547.92	0.25	136.98
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב קודם (83/0 687 מ"ר)				
248.22				
מצב חדש				
מרתף	35%	151.2	0.4	60.48
קומת קרקע	30%	129.6	1	129.6
קומה א'	20%	86.4	1	86.4
ממ"ד	10%	7.5	0.9	6.75
שירות		14.1	0.4	5.64
חצר	65%	280.8	0.25	70.2
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב חדש (83/0 432 מ"ר)				
359.07				

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/1:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם				
מרתף	30%	120	0.4	48
עיקרי	60%	240	1	240
מבנה עזר	6%	24	0.4	9.6
חדר גג		24	0.8	19.2
ממ"ד		7.5	0.9	6.8
חצר משק		15	0.3	4.5
מרפסות לא מקורות	15%	60	0.25	15
חניה מקורה		18	0.3	5.4
חצר משק		211	0.25	52.8
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש 83/1 במצב קודם				
מקדם דחיה בגין אי זמינות				
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב קודם (400 מ"ר)				
317.79				
מצב חדש				
מרתף	25%	120	0.4	48
קומת קרקע	30%	120	1	120
קומה א'	26%	104	1	104
עליית גג	9%	36	0.7	25.2
ממ"ד	10%	7.5	0.9	6.8
שירות		18.5	0.4	7.4
חצר	65%	256.0	0.25	64
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב חדש (400 מ"ר)				
406.59				

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/2 (תחשיב לכל המגרש, 2 יח"ד):

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם				
מרתף	30%	156.6	0.4	62.6
עיקרי	60%	313.2	1	313.2
מבנה עזר	6%	24	0.4	9.6
חדר גג		48	0.8	38.4
ממ"ד		15	0.9	13.5
חצר משק		30	0.3	9
מרפסות לא מקורות	15%	78.3	0.25	19.6
חניה מקורה		36	0.3	10.8
חצר משק		272.25	0.25	68.1
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש 83/1 במצב קודם				
544.78				
מקדם דחיה בגין אי זמינות				
0.79				
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב קודם (83/2)				
431.51				
מצב חדש				
מרתף	25%	156.6	0.4	62.64
קומת קרקע	30%	156.6	1	156.6
קומה א'	26%	135.72	1	135.72
עליית גג	9%	46.98	0.7	32.89
ממ"ד	10%	15	0.9	13.5
שירות		18.93	0.4	7.57
חצר	65%	365.4	0.25	91.35
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב חדש (522 83/2 מ"ר)				
500.27				

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/3 (תחשיב לכל המגרש, 2 יח"ד):

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם				
מרתף	30%	150	0.4	60
עיקרי	60%	300	1	300
מבנה עזר	6%	24	0.4	9.6
חדר גג		48	0.8	38.4
ממ"ד		15	0.9	13.5
חצר משק		30	0.3	9
מרפסות לא מקורות	15%	75	0.25	18.8
חניה מקורה		36	0.3	10.8
חצר משק		258.5	0.25	64.6
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש 83/1 במצב קודם				
524.68				
מקדם דחיה בגין אי זמינות				
0.79				
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב קודם (83/3)				
415.59				
מצב חדש				
מרתף	25%	150	0.4	60
קומת קרקע	30%	150	1	150
קומה א'	26%	130	1	130
עליית גג	9%	45	0.7	31.5
ממ"ד	10%	15	0.9	13.5
שירות		17.5	0.4	7
חצר	65%	350.0	0.25	87.5
סה"כ מ"ר אקווי' למגרש מצב חדש (83/3 500 מ"ר)				
479.50				

תחשיב השבחה לחלקה בהתאם לחלופה 1:

מגרש	מ"ר אקווי' מצב חדש	מ"ר אקווי' מצב קודם	סה"כ השבחה במ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה	השבחה
83/0	359.07	383.44	-24.37	1,205 ₪	29,360 ₪
83/1	375.35	317.79	57.56	1,205 ₪	69,362 ₪
83/2	500.27	431.51	68.75	1,252 ₪	80,079 ₪
83/3	479.5	415.59	63.91	1,252 ₪	80,013 ₪
השבחה גולמית					
206,095 ₪					
הוצאות יחסיות בגין עריכת תכנית					
6,530 ₪					
סה"כ השבחה מלאה לחלקה ב-83/3					
199,565 ₪					
סה"כ היטל השבחה לחלקה ב-83/3					
99,782 ₪					

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

תחשיב השבחה לחלקה בהתאם לחלופה 2:

מגרש	מ"ר אקווי' מצב חדש	מ"ר אקווי' מצב קודם	סה"כ השבחה במ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה	שווי מחוברים + עלויות הריסה	השבחה
83/0	359.07	248.22	110.85	1,205 ₪	187,920 ¹⁴ ₪	24,364 ₪
83/1	375.35	317.79	57.56	1,205 ₪		69,362 ₪
83/2	500.27	431.51	68.75	1,252 ₪		80,079 ₪
83/3	479.5	415.59	63.91	1,252 ₪		80,013 ₪
השבחה גולמית						
הוצאות יחסיות בגין עריכת תכנית						
	סה"כ השבחה מלאה לחלקה ב-₪					
	204,579 ₪					
סה"כ היטל השבחה לחלקה ב-₪						
	102,289 ₪					

¹⁴ מחושב לפי 30,000 ₪ עלויות הריסה + שווי מחוברים 157,920 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: z.appraiser@gmail.com
עמוד 34 מתוך 52

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

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מהות ההשבחה, הנובעת מחלוקת החלקה למגרשים, שטח כל מגרש, וזכויות הבניה בכל מגרש, ובתוך כך מסבה את זכויות הבניה ממותנות בהוצאת תכנית מפורטת, לזמינות לבניה. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

• מצב קודם –

- מגרש 83/0 – שמאי הצדדים חלוקים לגבי זכויות הבניה המוקנות למגרש זה במצב הקודם. שמאי המשיבה טוען כי במצב הקודם ייעודו של המגרש הינו "חקלאי למחצה", ובשל שטחו של המגרש, הקטן מהשטח המינימאלי למגרש בתכנית, הוא אינו זכאי לזכויות בניה ויש לחשבו כשטח חצר שולי. מנגד, שמאי המבקשים טוען כי היות והוראות התכנית קובעות כי על אף ושטחו של המגרש אינו עומד בתנאי שטח מגרש מינימאלי, אין בתנאי התכנית לפגוע במבנה הקיים, ומשכך, למגרש זה קיימות זכויות בניה. בחנתי את הוראות התכנית, ובשים לב לסעיף 35 של התכנית, שם נקבע כי הבניין הקיים על החלקה חורג מקווי הבניין המוצעים בתכנית, וכי לאחר הקמת מבנה חדש בחלקה, אלו יותאמו לקווי הבניין בתכנית. לאור האמור, הנני סבור כי הוראות בניה אלה חלות החל מהמועד הקובע לתכנית והילך. והן אינן מהוות הוראות בניה למצב הקודם, טרום עריכת תכנית זו. משכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי התכניות הקודמות החלות על החלקה, ומיהן נגזרות זכויות הבניה של החלקה, הינן תג"פ 329, ו-הר/329/א'. משעה, שכאמור, שטח המגרש בהתאם לתכניות אלה, אינו עומד בשטח מגרש מינימאלי, ועל כן זה אינו זכאי לזכויות לבניה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם תורם הבנוי לשווי הנכס, זאת גם לאור העובדה כי בהוראות התכניות החלות על הנכס במצב קודם לא קיימת הוראה להורסו. זאת ועוד, וכפי שמפורט בהמשך, אני סבור כי הבנוי תורם לשוויה של הקרקע גם במצב החדש, על כן אני סבור כי בחישוב מצב קודם בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את השטחים הבנויים בנכס¹⁵. באשר לעלויות הבניה וההריסה, הנני סבור שאין להביאן בחשבון משעה שקבעתי כי הבינוי תורם לשווי בשני מצבי התכנון.

באשר לשטחי המרתף והבריכה במצב הקודם, משעה שלא חושבה השבחה בגין אלה במצב קודם, הרי שלמגרש זה לא קיימות זכויות בניה למרתף ובריכה במצב הקודם. - יתרת המגרשים – שמאי הצדדים אינם חלוקים כי זכויות הבניה המוקנות ליתרת המגרשים במצב הקודם, הינן מכוחה של תכנית הר/במ/600. כמו כן, הצדדים אינם חלוקים כי את שווי זכויות בניה אלה יש לחשב בדחיה עד למועד עריכת תכנית מפורטת, אותו מחשבים תחת מקדם דחיה 0.79 (I=6%, N=4). אני מוצא מקדם זה כסביר ועל כן אאמץ.

¹⁵ בהתאם לתכנית היתר מאושרת.

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

- שטח מרתפים מצב קודם – שמאי הצדדים אינם חלוקים כי שטח המרתפים המוקנה למגרשים 83/1, 83/2 ו-83/3, הינו בהתאם לקונטור קומת הקרקע. בחנתי את הוראות תכנית הר/במ/600, ואני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה. כאמור, זכויות הבניה למגרשים אלה במצב הקודם, יקבעו בהתאם לזכויות המוקנות להם בתכנית הר/במ/600, ולפי שטח המגרש הנקבע בתכנית דנן.

• מצב חדש –

- מגרש 83/0 – שמאי הצדדים חלוקים לגבי תרומת המחברים, במגרש זה, במצב החדש. במועד הקובע לתכנית זו, על המגרש הנדון ניצב מבנה בשטח 92.68 מ"ר + מבני עזר בשטח כ-46 מ"ר, אשר נבנה לפני שנת 1960 (לא הותר היתר הבניה המקורי של הנכס, אותר היתר בניה להרחבת שטח מבני העזר משנת 1960). אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, כי במועד הקובע הבנוי על הקרקע תורם לשווי הקרקע. זאת בהינתן הוראות סעיף 35 (א) לתכנית, הקובע כי בעת הקמת מבנה חדש בחלקה, זה יותאם לקווי הבניין במגרש (בעוד בניצול הנדון לא נדרשים שינוי בבינוי). משכך, אני סבור כי את תוספת זכויות הבניה יש לחשב בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס, היינו $N=10$, $I=6\%$.

- יתרת המגרשים – באשר לשטח המרתף במצב החדש, שמאי המשיבה טוען כי משעה שהתכנית קובעת כי שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע, יש להביא בחשבון את שטחי השירות המוקצים לקומת הקרקע בחישוב שטח המרתף. מנגד, שמאי המבקשים מביא בחישובו את שטח קומת הקרקע (וכנגזרת מכך שטח המרתף) ללא שטחי השירות. מבחינת הוראות התכנית עולה כי התכנית מקנה למגרש שטחי שירות בסך של 10% (האחוזים מתייחסים לשטח בניה עיקרי) בקומת הקרקע. מכאן, שבאזור מגורים ב', בו מותרים שטחי בניה עיקריים בשיעור של 65% משטח המגרש, אשר, בהתאם להוראות התכנית, 30% מתוכן בקומת הקרקע + 6.5% שטחי שירות, שטח קומת הקרקע המותר הינו 36.5% משטח המגרש. יחד עם זאת, בעקבות מגבלות תכסית, שטח קומת הקרקע המקסימלי המותר הינו 36%, ובהתאם לשימוש הטוב והיעיל של הקרקע, בהתאם לשיעור זה יחושב שטחו של המרתף.

- זכויות בניה בחלוקה לקומות – התכנית מגבילה את תכסית המבנה אשר יבנה בכ"א מהמגרשים ל-36%. זאת ועוד, התכנית קובעת כי תותר בניית 30% שטח עיקרי בקומת הקרקע + 10% שטחי שירות, 26% שטח עיקרי בקומה א', ויתרת השטח העיקרי המוקנית לחלקה בעליית הגג (זאת בין השאר, היות וזה נכלל במניין השטחים העיקריים המוקנים לחלקה). לאור האמור, ובהתחשב במגבלת התכסית, יחושבו שטחי הבניה באופן הבא:

(1) מרתף בשיעור של 36%, בהתאם לקונטור קומת הקרקע ומגבלת התכסית.

¹⁶ אורך חייו הכלכליים של נכס הנהוג הינו כ-50 שנה. במועד הקובע חלפו 36 שנים ממועד קבלת היתר להרחבת מבני העזר, על כן, ולצורך זהירות, יתרת חיי הנכס (ממועד הבניה המקורי של הנכס) יחושב לפי 10 שנים.

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

(2) קומת קרקע – שטח עיקרי בשיעור של 29.5% + שטחי שירות בשיעור של 6.5% משטח החלקה (המהווים 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה בחלקה).

(3) קומה א' – שטח עיקרי בשיעור של 26%, בהתאם להוראות התכנית.

(4) עליית גג – שטח עיקרי בשיעור של 9.5%, לפי יתרת השטח העיקרי המוקנית לחלקה.

- עלות עריכת תכנית – שמאי המבקשים טוען כי היות והוראות התכנית קובעות כי עלות הוצאת התכנית תחול על בעלי הקרקע, יש להפחית סכום זה מתחשיב ההשבחה. מנגד, טוען שמאי המשיבה, כי עסקאות ההשוואה על פיהם קבעו שמאי הצדדים את שווי של מ"ר מבונה, הינן בעלות מאפיינים דומים לחלקה הנדונה, ומשכך, אלו מגלמות את עלות הוצאת התכנית. שמאי המבקשים מבסס את השווי למ"ר מבונה בו נקט, בין השאר, בהתבסס על שומות שנערכו לחלקות עליהן חלה תכנית הר/במ/200. מבחינת הוראותיה של תכנית זו, עולה כי יוזמי ומגישי התכנית הינם בעלי הקרקע, מכאן כי הוצאת עריכת חלות על בעלי הקרקע, ומשכך, השווי למ"ר בשומות אלה, מגלם את עלות הוצאת התכנית. לאור האמור אינני סבור כי יש לנקוט בהפחתה נוספת בגין הוצאת התכנית.

- שטחי שירות – כאמור, התכנית מתירה הקמת שטחי שירות בשיעור של 10% מסך השטח העיקרי המוקנה לחלקה (ובסה"כ 6.5% משטח החלקה). בהתאם למגבלות התכנית, שטחי השירות ינוצלו בקומת הקרקע, בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר במקדם אקווי 1, יתרת השטח שטחי שירות במקדם אקווי 0.4.

- התכנית מתירה בניית שטח עיקרי בשיעור של 65% משטח החלקה. כמו כן, התכנית מגדירה כי 30% יבנו בקומת קרקע, ו-26% יבנו בקומה א'. מכאן, כי יתרת השטח, היינו 9%, יבנו בעליית גג¹⁷ (התכנית מגדירה את שטח עליית הגג כשטח עיקרי).

- מקדמי האקווי בחישובי הינם בהתאם למקדמי האקווי בהם אני נוקט בשומותיי.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי את שווי של מ"ר מבונה יש לבחון בהתאם לשומתו המכרעת של השמאי אריה קמיל בגו"ח 6412/281. בעוד שמאי המבקשים מבסס את קביעתו על לוח הקצאה ואיזון שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג בתכנית הר/במ/200, ומניתוח עסקאות מסביבת הנכס שהוצגו ע"י שמאי המבקשים. לטובת ניתוח שווי של מ"ר מבונה בחנתי את כלל הנתונים עליהם ביססו שמאי הצדדים את קביעתם:

מניתוח טבלת הקצאות ולוח איזון של השמאי שאול רוזנברג, עולה כי שטח מגרש ממוצע הינו 604 מ"ר, ושווי הממוצע הינו \$ 224,415. להלן ניתוח שווי של מ"ר מבונה בהתאם לנתונים אלה:

¹⁷ בהוראות התכנית נכתב כי זכויות הבניה הינן לחדר גג. יחד עם זאת משעה שהתכנית מגדירה כי בחלקה יבנו גגות רעפים, הרי שמדובר בעליית גג.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מהות	ז. בניה	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר מבונה
שטח מגרש ממוצע במ"ר	604	מס' יח"ד במגרש	2
קומת קרקע עיקרי	0.3	1	181.2
שטח שירות קומת קרקע (במ"ר)	30	0.4	12
חניה מקורה (במ"ר)	64	0.3	19.2
קומה א' שטח עיקרי	0.3	1	181.2
שטח שירות קומת א' (במ"ר)	50	0.4	20
עליית גג (במ"ר)	35	0.7	24.5
מרתף (בקונטור הקומה מעל)	211.2	0.4	84.48
יתרת חצר	328.8	0.25	82.2
סה"כ שטח אקווי'			604.78
שווי קרקע ליח"ד ב-דולר			224,415
סה"כ שווי למ"ר מבונה בדולר			371.069

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה (תוך חלוקה למגרשים ויעודם, ומס' יח"ד המותרים לבניה במגרש), משומת השמאי אריה קמיל:

מגרש מס'	281/0	שטח במ"ר	444
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	155.4	0.4	62.16
שטח עיקרי קומה א'	111	1	111
שטח עיקרי קומה ב'	111	1	111
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	14.7	0.4	5.88
חצר	318.3	0.25	79.575
סה"כ שטח אקווי'			377.115
שווי המגרש בדולר			240,000
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים א')			636.410644

מגרש מס'	281/1	שטח במ"ר	426
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	153.36	0.4	61.344
שטח עיקרי קומה א'	125.67	1	125.67
שטח עיקרי קומה ב'	110.76	1	110.76
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	20.19	0.4	8.076
עליית גג	40.47	0.7	28.329
חצר	280.14	0.25	70.035
סה"כ שטח אקווי'			411.714
שווי המגרש בדולר			221,500
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים ב')			537.9948216

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש מס'	281/2	שטח במ"ר	536
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	192.96	0.4	77.184
שטח עיקרי קומה א'	158.12	1	158.12
שטח עיקרי קומה ב'	139.36	1	139.36
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	27.34	0.4	10.936
עליית גג	50.92	0.7	35.644
חצר	350.54	0.25	87.635
סה"כ שטח אקווי'			516.379
שווי המגרש בדולר			289,500
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים א')			560.6347276

מגרש מס'	281/3	שטח במ"ר	668
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	240.48	0.4	96.192
שטח עיקרי קומה א'	197.06	1	197.06
שטח עיקרי קומה ב'	173.68	1	173.68
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	43.42	0.4	17.368
עללית גג	63.46	0.7	44.422
חצר	427.52	0.25	106.88
סה"כ שטח אקווי'			643.102
שווי המגרש בדולר			324,500
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים א')			504.5856

מגרש מס'	281/4	שטח במ"ר	663
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	238.68	0.4	95.472
שטח עיקרי קומה א'	195.585	1	195.585
שטח עיקרי קומה ב'	172.38	1	172.38
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	43.095	0.4	17.238
עליית גג	62.985	0.7	44.0895
חצר	424.32	0.25	106.08
סה"כ שטח אקווי'			638.3445
שווי המגרש בדולר			323,000
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים א')			505.9964

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה ממוצע (\$)	
281/1	537.9948
281/2	560.6347
281/3	504.5856
281/4	505.9964
ממוצע	527.3029

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה אשר הציג שמאי המבקשים. יצוין כי כלל עסקאות ההשוואה הינן למגרשים ביעוד מגורים ב', ובצפיפות של 2 יח"ד :

גו"ח 6412/763			
מס' מגרש מקור	188/1	שטח במ"ר	350
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	126	0.4	50.4
שטח עיקרי קומה א'	103.25	1	103.25
שטח עיקרי קומה ב'	91	1	91
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	15.25	0.4	6.1
עליית גג	33.25	0.7	23.275
חצר	231.5	0.25	57.875
סה"כ שטח אקווי'			339.4
שווי המגרש בדולר			166,632
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים ב')			490.96

גו"ח 6412/841			
מס' מגרש מקור	31/4	שטח במ"ר	327
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	117.72	0.4	47.088
שטח עיקרי קומה א'	96.465	1	96.465
שטח עיקרי קומה ב'	85.02	1	85.02
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	13.755	0.4	5.502
עליית גג	31.065	0.7	21.746
חצר	216.78	0.25	54.195
סה"כ שטח אקווי'			317.52
שווי המגרש בדולר			158,000
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים ב')			497.61

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח 6413/221			
מס' מגרש מקור	1/1	שטח במ"ר	440
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	158.4	0.4	63.36
שטח עיקרי קומה א'	129.8	1	129.8
שטח עיקרי קומה ב'	114.4	1	114.4
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	21.1	0.4	8.44
עליית גג	41.8	0.7	29.26
חצר	289.1	0.25	72.275
סה"כ שטח אקווי'			425.035
שווי המגרש בדולר			206,670
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים ב')			486.2423

גו"ח 6412/841			
מס' מגרש מקור	281/3	שטח במ"ר	334
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	120.24	0.4	48.096
שטח עיקרי קומה א'	98.53	1	98.53
שטח עיקרי קומה ב'	86.84	1	86.84
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח שירות קומת קרקע	14.21	0.4	5.684
עליית גג	31.73	0.7	22.211
חצר	221.26	0.25	55.315
סה"כ שטח אקווי'			324.176
שווי המגרש בדולר			145,000
שווי מ"ר מבונה בדולר (יעוד מגורים ב')			447.2879

שווי מ"ר מבונה ממוצע (\$)	
188/1	490.9605
31/4	497.6135
1/1	486.2423
281/3	447.2879
ממוצע	480.5261

* באשר לניתוח זכויות הבניה בשומתו של אריה קמיל, ובעסקאות ההשוואה - חישוב השטחים בכל קומה ובעליית הגג הינו בהתאם למגבלות התכנית ומגבלת השטחים בכל קומה. יתרת השטחים העיקריים אשר אינה ניתנת לניצול בקומת קרקע/א' תנוצל בעליית הגג.

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

חישוב שווי מ"ר מבונה ממוצע ב-ש (לפי שער חליפין 3.131):

1,161.816	שווי מ"ר מבונה ב-ש שאול רוזנברג
1,650.985	שווי מ"ר מבונה ב-ש אריה קמיל
1,504.527	שווי מ"ר מבונה ב-ש עסקאות השוואה
1,439.11	שווי מ"ר מבונה ממוצע ב-ש

לאור האמור, אני סבור כי שווי של מ"ר מבונה ביעוד מגורים ב', במועד הקובע הינו 1,440 ש/מ"ר מבונה (מגרשים 83/2, 83/3).

בהתאם לחישוב שמאי הצדדים, שווי מ"ר מבונה במגרשים 83/0 ו-83/1, נמוך בכ-4% משווי מ"ר מבונה במגרשים 83/2, 83/3. לאור קירבתם של מגרשים אלה לרחוב חנקין, ומשעה שבמגרשים אלו ניתן להקים יחיד 1 לעומת 2 יחיד בשאר המגרשים, דבר היוצר שוליות לשטח, אני מקבל את עמדת הצדדים. היינו, שווי מ"ר מבונה במגרשים אלה הינו 1,380 ש/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מגרש 83/0:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
שטח עיקרי	92.68	1	93
שטח שירות	46.4	0.4	19
יתרת חצר	547.92	0.15	82
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			193
שווי למ"ר ב-ש			1,380
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש			266,931
מצב חדש, שטח מגרש 432 מ"ר			
עיקרי קומת קרקע	129.6	1	129.6
ממ"ד	7.5	1	7.5
שירות קומת קרקע	14.1	0.4	5.64
עיקרי קומה א'	86.4	1	86.4
מרתף	151.2	0.4	60.48
חצר	280.8	0.25	70.2
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש			359.82
שווי מ"ר מבונה ב-ש			1,380
שווי מצב חדש			496,552
דחיה (N=10, I=6%)			0.56
סה"כ שווי מצב חדש			277,272
סה"כ השבחה מלאה למגרש ב-ש			10,341
סה"כ היטל השבחה ב-ש			5,171

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
מרתף	120	0.4	48
עיקרי	240	1	240
ממ"ד	7.5	1	7.5
מבנה עזר	40	0.4	16
עליית גג	24	0.7	17
מרפסות לא מקורות	60	0.2	12
חניה מקורה	18	0.3	5
חצר/ חצר משק	214.5	0.25	54
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			
שווי למ"ר ב-ש			
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש			
דחיה (N=4, I=6%)			
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש			
מצב חדש, שטח מגרש 400 מ"ר			
עיקרי קומת קרקע	118	1	118
ממ"ד	7.5	1	7.5
שירות קומת קרקע	18.5	0.4	7.4
עיקרי קומה א'	104	1	104
מרתף	144	0.4	57.6
עליית גג	38	0.7	26.6
חצר	256	0.25	64
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש			
שווי מ"ר מבונה ב-ש			
סה"כ שווי מצב חדש			
סה"כ השבחה מלאה למגרש ב-ש			
סה"כ היטל השבחה ב-ש			

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/2 (כלל המגרש - 2 יח"ד):

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
מרתף	156.6	0.4	63
עיקרי	313.2	1	313
ממ"ד	15	1	15
מבנה עזר	52.2	0.4	21
עליית גג	48	0.7	34
מרפסות לא מקורות	78.3	0.2	16
חניה מקורה	36	0.3	11
חצר/ חצר משק	262.2	0.25	66
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			
שווי למ"ר ב-ש 1,440			
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש 773,755			
דחיה (N=4, I=6%) 0.79			
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש 611,267			
מצב חדש, שטח מגרש 522 מ"ר			
עיקרי קומת קרקע	153.99	1	153.99
ממ"ד	15	1	15
שירות קומת קרקע	18.93	0.4	7.572
עיקרי קומה א'	135.72	1	135.72
מרתף	187.92	0.4	75.168
עליית גג	49.59	0.7	34.713
חצר	334.08	0.25	83.52
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש			
שווי מ"ר מבונה ב-ש 1,440			
סה"כ שווי מצב חדש 728,184			
סה"כ השבחה מלאה למגרש ב-ש 116,917			
סה"כ היטל השבחה ב-ש 58,458			

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 83/3 (כלל המגרש - 2 יח"ד):

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
מרתף	150	0.4	60
עיקרי	300	1	300
ממ"ד	15	1	15
מבנה עזר	50	0.4	20
עליית גג	48	0.7	34
מרפסות לא מקורות	75	0.2	15
חניה מקורה	36	0.3	11
חצר/ חצר משק	249	0.25	62
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			517
שווי למ"ר ב-ש			1,440
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש			743,976
דחיה (N=4, I=6%)			0.79
סה"כ שווי מצב קודם ב-ש			587,741
מצב חדש, שטח מגרש 500 מ"ר			
עיקרי קומת קרקע	147.5	1	147.5
ממ"ד	15	1	15
שירות קומת קרקע	17.5	0.4	7
עיקרי קומה א'	130	1	130
מרתף	180	0.4	72
עליית גג	47.5	0.7	33.25
חצר	320	0.25	80
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש			484.75
שווי מ"ר מבונה ב-ש			1,440
סה"כ שווי מצב חדש			698,040
סה"כ השבחה מלאה למגרש ב-ש			110,299
סה"כ היטל השבחה ב-ש			55,149

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

10.6. תכנית הר/1002 למועד הקובע 11/06/2003

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות לבניית חדר גג בנוסף לזכויות הבניה המוקנות לחלקה. לטענתו, תוספת השטח מהווה עליית גג בשטח 25 מ"ר (לכל יח"ד), אותה מחשב תחת מקדם אקווי 0.8. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו, בהתאם לחלוקה למגרשים:

- מגרש 83/0 – שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל בקרקע הינו כקרקע ריקה ופנויה. משכך, מחשב את זכויות הבניה כניתנות לניצול באופן מדי. בתגובה לטענת שמאי המבקשים כי יש לנקוט במקדם דחיה אף בתכנית זו, טוען שמאי המשיבה, כי משעה שבבחינת התכניות החלות על יתרת המגרשים עולה כי לא ניתן לנצל את כלל זכויות הבניה בשתי קומות בלבד, ומשכך, התכנית קובעת שטח הניתן לבניה בקומת הגג. במגרש זה, ניתן לנצל את כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב קודם בשתי קומות, ללא ניצול עליית הגג. משכך, אין צורך בניוד זכויות בניה מקומת הגג לקומות התחתונות, ועל כן אין לנקוט בדחיה בגין כך.
- יתרת המגרשים – שמאי המשיבה טוען כי לטובת ניצול תוספת זכויות הבניה בעליית הגג, יש לנייד שטחים המוקנים לחלקה בעליית הגג במצב הקודם, לקומות התחתונות. משכך, נוקט שמאי המשיבה במקדם דחיה בשיעור של 0.94, המבטא את ההליך הפרוצדורלי הנדרש, לטענתו, לביצוע ניוד זה.

באשר לטענת שמאי המבקשים לשוליות, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשים ביסס את השווי למ"ר מבונה בו נקט, על שומות המכריעות המגלמות את כלל מאפייני הנכס, לרבות שוליות, ככל וזה קיים.

באשר לטענת שמאי המבקשים לבקשת הקלה לטובת ניוד הזכויות לקומות הנכונות, שמאי המשיבה טוען כי ככל ותתקבל הטענה כי נדרשת בקשת הקלה לטובת ניוד הזכויות לקומות הנמוכות, הרי כי במימוש הנדון לא חלה השבחה בחלקה. ובהתאם לפס"ד דייניש, יש לחשב את ההשבחה בעת בקשת היתר בניה המממש זכויות אלה.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 2,300 ש"ח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
אוולין דודזון שמאמה	6411/50
דוד דדון	6411/288
ניקי פרימו	6411/47
נורית גרבי	6411/70

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

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מגרש 83/0:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עליית גג	25	0.8	20
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	2,300		
השבחה מלאה ב-ש	46,000		
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש	23,000		

מגרש 83/1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עליית גג	25	0.8	20
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	2,300		
מקדם דחיה לניוד שטחי גג הכלולים במסגרת זכויות הבניה	0.94		
השבחה מלאה ב-ש	43,240		
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש	21,620		

מגרשים 83/2 ו-83/3:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עליית גג	25	0.8	20
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	2,300		
מקדם דחיה לניוד שטחי גג הכלולים במסגרת זכויות הבניה	0.94		
השבחה מלאה למחצית מגרש ב-ש	43,240		
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש	21,620		
השבחה מלאה ל-2 המגרשים ב-ש	172,960		
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש	86,480		

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקמת עליית גג בכל אחת מ-6 יח"ד המותרות לבניה בחלקה. מנגד, שמאי המבקשים חולק על שטחי עליית הגג המותרים לבניה בממצב החדש, ואשר הוקנו לחלקה במצב הקודם. לטענתו, במצב החדש מותרת הקמת עליית גג בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד, ואילו במצב הקודם הותרה הקמת עליית גג בשיעור של 9% משטח החלקה. להלן חלוקת שטחי עליות הגג במצב הקודם לפי טענת שמאי המבקשים: במגרש 83/1 הותרה בניית עליית גג בשטח העולה על 30 מ"ר, לכן התכנית הנדונה אינה משביחה את מגרש 83/1.

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

באשר ליתרת המגרשים, שמאי המבקשים טוען כי במגרשים אלה הותרה בנית עליית גג בשטח 58.02 מ"ר¹⁸.

שמאי המבקשים מחשב את זכויות הבניה בעליית הגג, תחת מקדם אקווי 0.7, ומקדם שוליות 0.8.

באשר לדחיה לניוד שטחים, שמאי המבקשים טוען כי הוא אינו חולק על שמאי המשיבה כי קיימת כדאיות לניוד שטחים לקומות התחתונות. אולם יחד עם זאת, ניוד זה, כרוך בפרסום הקלה ובהתאם לפס"ד "דייניש", יש לגבות על הניוד בעת מימוש בדרך של היתר הכולל הקלות.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשים חולק על השווים למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, וטוען כי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 2,200 ש"ח/מ"ר מבונה. בקביעתו זו התבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
יעקב פז	6408/75
ניקי פרימו	6407/114
ניקי פרימו	6411/47
אוולין דודזון שמאמה	6411/50
דוד דדון	6411/288
נורית גרבי	6411/70

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים¹⁹:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מס' יח"ד	סה"כ
עליית גג ברוטו מצב חדש	30	0.7	5	105
עליית גג ברוטו מצב קודם	91.98	0.7		-64.39
סה"כ תוספת שטח אקווי בעליית גג				
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש	2,200			
מקדם בגין שוליות	0.80			
השבחה מלאה ב-ש	71,481			
היטל השבחה (במעוגל) ב-ש	35,740			

18

מגרש	שטח מגרש	שטח עליית גג במצב הקודם (9%)	מצב חדש	לחישוב ההשבחה
83/1	400 מ"ר	36	30	-6
83/2	522 מ"ר	47	60	13
83/3	500 מ"ר	45	60	15
83/0	432 מ"ר	0	30	30
סה"כ תוספת שטח ללא מגרש 83/1		58.02		

¹⁹ בהתאם לתחשיב המתוקן של שמאי המבקשים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

התכנית מתירה הקמת עליית גג בשטח אפקטיבי (מעל לגובה 1.8 מ') של עד 30 מ"ר לכל יח"ד. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

- מצב קודם – במצב הקודם יחושבו שטחי הבניה בעליית הגג בכ"א מהמגרשים בהתאם לשטחים שהובאו בחשבון באומדן ההשבחה לתכנית הר/במ/600/11/א'.
- מצב חדש – במצב החדש תחושב עליית גג בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד²⁰.
- מקדם עליית גג – שמאי הצדדים חלוקים לגבי מקדם עליית הגג בו יש לנקוט. שמאי המשיבה טוען כי מקדמה האקווי של עליית גג הינו 0.8, בעוד שמאי המבקשים טוען כי מקדם זה הינו 0.7. אני מקבל את המקדם האקווי בו נקט שמאי המבקשים, התואם את המקדם בו אני משתמש בשומותיי.
- שוליות – שמאי המבקשים טוען כי תוספת השטח הינה שולית, לאור השטחים המוקנים לחלקה במצב הקודם, ועל כן מחשבה תחת מקדם שוליות בשיעור של 0.8. מנגד, שמאי המשיבה טוען כי ככל ותוספת שטח זו שולית, שוליות זו מגולמת בשוויו של מ"ר מבונה. מבחינת השומות המכריעות עליהן ביססתי את שוויו של מ"ר מבונה, ושומתי המכרעת בגו"ח 6408/75, עולה כי מרבית השמאים המכריעים לא נקטו בשומות אלה בהפחתה בגין שוליות. על כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי השווים בהם נקטו מגלמים את מרכיב השוליות. משכך, אין לנקוט בהפחתה נוספת בגין מרכיב זה.
- מקדם דחיה בגין צורך בניוד שטחים מעליית גג לקומות תחתונות – בחישוב הראשוני נקטו שמאי הצדדים במקדם דחיה בגין ניוד תוספת השטח מעליית הגג לקומות התחתונות. בדיון, טענו שמאי הצדדים כי לטובת ניוד השטחים בין הקומות נדרשת בקשת הקלה. עוד טענו כי בהתאם לפס"ד "דייניש" את חיוב ההשבחה בגין ניוד שטחים זה, הינה במועד קבלת ההקלה. אני מקבל את עמדת הצדדים כי ניוד השטחים דורש בקשת הקלה. ככל וזו תתקבל, בהתאם לפס"ד "דייניש"²¹, את חיוב ההשבחה בגין יתרת שטחי עליות הגג, יש לבצע במועד קבלת ההקלה ולפי השטח המלא. לפיכך, חישוב ההשבחה בגין תוכנית זו יבוצע ללא "אפשרות" ניוד שטחי עלויות הגג לקומות התחתונות, בהליך של הקלה כאמור, וזאת על מנת שניתן יהיה לממש את מלוא קיבולת הבניה המותרת בעלויות גג מכח תכנית הר/1002.

²⁰ ללא הפחתת שטח היטל המדרגות הפנימיות, כפי שהנני נוהג בשומותיי ובהתאם להחלטת ועדת הערר 058/16/48 בעניין "בת חן וינהבר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון".

²¹ עמ"נ 19-04-19341 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 2,300 ₪/מ"ר מבונה. מנגד, שמאי המבקשים טוען כי שווי של מ"ר מבונה הינו 2,200 ₪/מ"ר מבונה. בחנתי את השומות המכריעות עליהן ביססו שמאי הצדדים את קביעתם. אני סבור כי במועד הקובע שווי של מ"ר מבונה בחלקה הנדונה הינו 2,220 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שומית/מכריע/ה	גו"ח	שווי למ"ר ב-₪
דוד דדון	6411/288	2,300
נורית גרבי	6411/70	2,220
ניקי פרימו	6411/47	2,220
דודזון שמאמה אולין	6411/50	2,200
ניקי פרימו	6407/114	2,200
ממוצע		2,228

למעלה מהנדרש, אציין את שומתי המכרעת בגו"ח 6408/75, הממוקמת במיקום נחות אל מול הנכס הנדון, ומשכך זו לא הובאה באומדן שווי מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
מצב קודם			
מגרש 83/0	0	0.7	0
מגרש 83/1	38	0.7	26.6
מגרש 83/2	49.59	0.7	34.71
מגרש 83/3	47.5	0.7	33.25
סה"כ מ"ר אקווי מצב קודם			94.56
מצב חדש			
עליות גג (6 יח"ד)	180	0.7	126
סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש			126
סה"כ השבחה במ"ר אקווי			31.44
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-₪			2,220
השבחה מלאה ב-₪			69,790
היטל השבחה (במעוגל) ב-₪			34,895

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

- בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1. מיקומו של הנכס ברחוב חנקין, בהוד השרון.
 - 11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
 - 11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.
 - 11.4. התוכניות החלות על הנכסים נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.
 - 11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים 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, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
 - 11.4.2. 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.
 - 11.5. המימוש המבוקש הינו מימוש מלא בדרך של מכר.
 - 11.6. זכויות הבעלות בחלקה.
 - 11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.
 - 11.8. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 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 ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 83 בגוש 6413, הממוקמים ברחוב חנקין 62, הוד השרון, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה לחלקה בשלמות ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪
הר/160/ת/4	05/09/1988	לא חלה השבחה	
הר/160/ת/8	14/08/1989	לא חלה השבחה	
הר/במ/600	02/04/1992	₪ 458,644	₪ 229,322
הר/במ/600/11/א'	24/01/1996	₪ 337,828	₪ 168,914
הר/1002	11/06/2003	₪ 69,790	₪ 34,895

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,



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