בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 04.07.2019
מס' מינוי: 310-2019
מספרנו: 393

לכבוד המבקשת,
הגב' חוה רודניק
המיוצגת ע"י הגב' מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין
במייל: shammba@hotmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת השרון
המיוצגת ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין
במייל: tal@dassa-nayer.co.il

שומה מכרעת -
גוש 6551 חלקה 468 תת חלקה 2
<u>רח' שח"ל 10, רמת השרון</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 11.02.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון מתאריך 23.01.2019, שנערכה ע"י השמאי טל נייר, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 15.04.2019.

2.2. שומת המבקשת גב' חוה רודניק, מיום 04.03.2019, שנערכה ע"י השמאית מיכל בר פרו.

2.3. בתאריך 05.05.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.05.2019 ללא נוכחות הצדדים.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

תכנית	מועד קובע
רש/723	13.02.1995
רש/1054	14.01.2013

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6551
חלקה	468
שטח החלקה הרשום	1,053 מ"ר
תת חלקה	2
שטח תת החלקה הרשום	74.03 מ"ר
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה א'
כתובת	רחוב שח"ל 10, שכונת "מורשה", רמת השרון
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "מורשה" שבדרום-מזרח העיר רמת השרון.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בניה רוויה במבנים ותיקים בני 3-4 קומות, מבני ציבור ומגרשי ספורט.

הפיתוח הסביבתי מלא.

רחוב שח"ל הינו רחוב חד סטרי, צר ושקט, המסתעף מרחוב בית השואבה בדרום ומסתיים ללא מוצא בצפון.

צורת החלקה דמוית ריבוע שצלעו הצפונית אינה ישרה.

טופוגרפית הקרקע מישורית.

על החלקה בניין מגורים ותיק שגילו כ-57 שנה בן 3 קומות הכולל 2 כניסות ו-12 יח"ד, ללא מעלית וללא חניה.

הנכס הנדון הינו דירה בקומת הקרקע, פונה לעורף הבניין לכיווני אויר צפון ודרום.

חלוקת הפנים כוללת 2 חדרי שינה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה ושירותים, ברמת גמר פשוטה, כך על פי נתוני שמאית המבקשת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם:

7.1 תכנית רש/210א', פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ. 1708)

התכנית מסווגת את המגרש **באזור מגורים ג'.**

על מגרש מינימלי בשטח 750 מ"ר ניתן להקים 9 יח"ד ב-25% בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטחי מרפסות לא נכללים באחוזי הבניה עד 25% משטח הבניה.

7.2 תכנית רש/521 פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1980 (י.פ 2604).

באזור מגורים ג' תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר מהדירה העליונה ובתנאים.

7.3 תכנית רש/443, פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ. 2606)

התכנית מתירה סגירת מרפסות בשטח עד 30% משטח הבניה המותר.

תותר סגירת 3 מרפסות (במסגרת קווי הבניה החוקיים) מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה תהיה אחידה ולא מבניה קשיחה.

7.4 תכנית רש/494 פורסמה למתן תוקף ביום 29.07.1981 (י.פ 2730).

התכנית חלה על המתחם, ומאפשרת תוספת בניה לצורך הרחבת הדירות בשטח של כ-30.37 מ"ר לדירה, בנוסף לשטח הקיים של כ-53.05 מ"ר. סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת 83.42 מ"ר.

7.5 תכנית רש/521א, פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ. 3431)

תותר בניית חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות ובשטח של עד 23 מ"ר, ובתנאים.

מצב חדש:

7.6 תכנית רש/679, פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ. 4186)

הוראות התכנית:

פרגולות - ניתן להקים פרגולה בשטח עד 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג בבתי דירות.

מרתפים - מרתפים יבנו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים כשטח שירות, בהיקף קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ' נטו, ובתנאי שלא ישמשו למגורים ולהפקת רווחים.

מחסנים - תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת המרתף.

במבנים בהם הותרה קומת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף.

בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע, גודלו של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה 4 מ"ר לכל יח"ד.

7.7 תכנית רש/723 פורסמה למתן תוקף ביום 29.01.1995 (י.פ 4279).

מבין מטרות התכנית, לאפשר תוספת חדרים כמפורט בבינוי בתשריט, לשיפור תנאי הדיור. גדול הדירות לאחר ההרחבה יהיה בין 87 מ"ר עד 91 מ"ר, בכל מקרה שטחי הדירות לא יעלו על המצוין בטבלאות. מגרשי המגורים ישונו מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.

לפי טבלת השטחים בתשריט הבינוי המצורף לתב"ע, גודל לדירות פנימיות לאחר ההגדלה 87 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.8. תכנית רש/781 פורסמה למתן תוקף ביום 11.03.1999 (י.פ 4736).

התכנית מתירה הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע למעט בניה צמודת קרקע.

מותר לבנות 2 קומות מרתף בקו בניין 0 ובשטח של 90% משטח המגרש.

גובה המרתף: קומת מרתף עליונה 3.5 מ' נטו, קומת מרתף תחתונה 3 מ' נטו.

שימושים: מחסן 10 מ"ר ליח"ד בתנאי שכל החניה במרתף, ושטחי שירות.

7.9. תכנית הסבה רש/210א' פורסמה למתן תוקף ביום 04.04.2001.

במגורים לבניה רוויה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים (בין היתר) בשיעור של 60% משטח המגרש לכל בניין.

החלטה זו לא חלה על בניינים ישנים.

7.10. תכנית רש/990 פורסמה למתן תוקף ביום 06.07.2004 (י.פ 5311).

בריכות שחיה ומועדון דיירים.

7.11. תכנית רש/997 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.2007 (י.פ 5621).

הותר חדר יציאה לגג מתוך הדירות העליונות ובשטח מירבי שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה עליונה ולא יעלה על 65% משטחו.

7.12. תכנית רש/1054 פורסמה למתן תוקף ביום 30.12.2012 (י.פ 6520).

התחדשות עירונית מתחם הצעירים.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית למתחם הצעירים בשכונת מורשה, תוך תוספת יח"ד בתמהיל מגוון.
2. שיפור תנאי הסביבה ע"י מתן פתרונות לצרכי הקהילה.
3. שינוי הבינוי במתחם וחלוקת המגרשים.
4. קביעת שלביות הפיתוח.
5. קביעת הוראות להיתרי בניה תכנון ועיצוב.

מעיקרי התכנית:

1. קביעת מתן אפשרות לפינוי בשלבים של 108 יח' הקיימים ב-9 מבני מגורים, מבנים פרטיים נוספים וכן מבנים לצרכי הציבור ובניה מחדש בשלבים של 435 יח"ד ב-7 מבני מגורים חדשים.
2. בניה מחדש של מבנים לצרכי ציבור שפונו.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
4. קביעת יעודי קרקע.
5. הנחיות לפיתוח בשלבים.

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הנכס הנדון הינו חלק **מיעוד מגורים ד'.**

הנכס הנדון הינו מגרש תמורה מס' 7 ששטחו 1,536 מ"ר.

מתוך טבלת זכויות הבניה:

שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	4,140 מ"ר
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת:	1,656 מ"ר
שטח בניה שירות מתחת לכניסה הקובעת:	6,160 מ"ר
סה"כ שטחי בניה:	11,956 מ"ר
אחוזי בניה כוללים:	778%
תכסית משטח תא השטח:	50%
מס' יח"ד:	36 יח"ד, מתוכן 20% בשטח 80 מ"ר עיקרי
צפיפות (יח"ד לדונם נטו):	23
גובה מבנה:	42 מטר
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:	10
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:	4
קווי בניין במטרים:	קדמי 5, צידי ימני 6, צידי שמאלי 7.5, אחורי 5

מס' קומות המגורים בבנייני המגורים יהיה כמצוין לעיל מעל לקומת קרקע בגובה עד 6 מ'.

בשטחי השירות התת קרקעיים תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים וחניה תת קרקעית, ויהיו לפי המוגדר לעיל.

בנוסף לשטחי השירות הקבועים בסעיף 1, יתווספו שטחי השירות של הממ"דים.

יותרו מרתפים בגבולות המגרש, לפי התנאים המפורטים בסעיף 6.6.

המרווח המינימלי בין הבניינים בתא שטח יהיה 14 מ'.

ירידה למגרשי החניון תהיה בתחום המגרשים כפי שמסומן בתכניות.

תותר הקמת מרפסות מחוץ לקו בניין, בגודל של עד 10% לדירה או 12 מ"ר, הגדול מבין השניים.

בסמכות מהנדס העיר לאפשר שינוי במספר היחידות למגרש ובשטחי הבניה למגרש בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ מס' יח"ד ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.

דרכים וחניות:

א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי נספח התנועה.

ב. החניה עפ"י התקן במגרשי המגורים תהיה תת קרקעית, למעט חניית אורחים שיכולה להיות על קרקעית.

ג. תקבע חניה בתחום השצ"פ ובתחום השב"צ לאולם הספורט ולמבני הציבור.

ד. במקרים בהם תשמש כניסה לחניה למספר בניינים ו/או לדיירי מגרשים שכנים, תובטח זיקת הנאה לכל המשתמשים.

ה. מעל מרתפי החניה יבוצעו שטחי הגינון במצעים מנותקים ובעומק של עד 1.20 מ' לפחות מעל תקרת מרתפים להבטחת גדילת הצמחייה.

ו. לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תנאים למתן היתר בניה:

א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי.

ב. בדיקת משטר הרוחות לבניינים בגובה 21 קומות תתבצע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי.

ג. אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית, כולל פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטח מגונן וכיו"ב.

ד. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית עבודה למתקנים להשהייה וחלחול של מי נגר.

ה. אישור תכנית תשתית.

ו. אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית (סעיף 6.5 א1)

ז. קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

ח. אישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לבניינים שגובהם מעל 10 קומות.

ט. ניתן להוציא היתרי בניה לשיפוץ והסדרי בטיחות במבני הציבור.

י. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחומי התכנית הינו הגשת היתר בניה למבני הציבור החלופיים למבנים המיועדים להריסה בכל שלב.

יא. הגשת תכניות מפורטות של מים וביוב לאישור משרד הבריאות.

יב. התאמת מערכת הביוב לתכנית אב.

יג. יוגש מסמך לטיפול בחומרי החפירה והמילוי.

יד. תנאי להיתר בניה עבור זכויות למבנים קיימים, ככל שיהיו כאלה, יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה הקיים עפ"י הוראות תקן ישראל ת"י 413.

מימוש התכנית:

במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית תפקענה הזכויות, אלא אם הועדה המחוזית, על פי פניית הועדה המקומית תאריך את התקופה האמורה.

יוער כי בהתאם לשומת המשיבה, הוצג העתק מכתב של הועדה המחוזית ממנו עולה כי היא מאריכה את תוקף התכנית הנדונה עד ליום 02.01.2023.

שלביות הריסה:

תא שטח מס' 7 יבוצע בשלב ה-3 והאחרון וכולל: הקמת 3 מבני מגורים, סה"כ 108 יח"ד, הריסת רחוב השח"ל כולל חניות לאורך הדרך, ופיתוח שצ"פ תא שטח 8 ו-16. נדרש לפנות מגורים בני 3 קומות (מבנים מס' 14-17) ומבנה בן 2 קומות (מבנה מס' 18).

שני השלבים הקודמים לתכנית כוללים הקמת 4 מבני מגורים בתאי השטח 1-4, סה"כ 327 יח"ד, כולל הריסות, פיתוח, הקמת מבני ציבור ועוד.

[1] ככל הנראה מדובר בטעות סופר. הסעיף הנכון הוא 6.4 א'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. רישוי:

היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין:

תאריך	מס' היתר בניה	מהות ההיתר
10/01/1962	ל.ר	הקמת 8 מבנים בני 2 קומות מעל קומת קרקע
14/11/1981	5550	תוספת ושינויים ב-12 יח"ד
22/06/1983	6240	תוספת חדר יציאה לגג מדירה בקומה ג'
18/08/1988	9990	תוספת בקומה ג'
29/08/1989	10071	תוספת בקומה ב'
16/09/1996	11629	תוספות ושינויים בבית מגורים קיים בקומות א, ב, ג - בכל קומה תוספת 11.57 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים משותפים מתאריך 25.10.2018, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6551
חלקה:	468
שטח רשום:	1,053 מ״ר
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה:	74.03 מ״ר
תיאור דירה וקומה:	דירה בקומת קרקע
כניסה:	א
חלק ברכוש המשותף:	1/12
בעלים:	רודניק חוה
הערות:	הערה מיום 23.11.2061 בדבר העברה לזרים, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.
	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 13.06.2018 לטובת יעקב רועי, על כל הבעלים.
	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 12.07.2018 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ, על הבעלות של יעקב רועי.
הערות רשם המקרקעין:	״קיים תקנון מוסכם״, ״שיכון ציבורי״.

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
רש/723	13.02.1995	12,800 ₪	אין השבחה
רש/1054	14.01.2013	195,325 ₪	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. רש/723:

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת תוספת שטחים לצורך הרחבת דירות בבניין הנדון.

לדירות הפנימיות דוגמת נשוא חוו"ד קיימת אפשרות להרחבה של עד 87 מ"ר ע"י סגירת מרפסת של 7 מ"ר ותוספת בניה חדשה של 8 מ"ר.

הנכס הנדון ניצל את תוספת הבניה ע"י סגירת המרפסת ולפיכך ניתן לחייב עבור תוספת שטח עיקרי חדש של 8 מ"ר.

נלקחו בחשבון עלויות התאמה במקדם 0.8.

שמאי המשיבה סבור כי בניגוד לקביעת שמאית המבקשת, נדרש לערוך ממוצע בין הנתונים המשקפים עלות בניה למ"ר בסך 1,780 ₪, וכי שיעור עלויות ההתאמה ביחס לעלות הבניה הינו 20% ולא 30%. על כן אומדן עלויות התאמה ממוצע למ"ר הינו בגבולות 356 ₪ למ"ר.

ככל וטענת שמאית המבקשת הינה לפטור בגין הרחבת דירה עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, הרי שיש לטעון אותה בפני ועדת ערר, שכן מדובר בטענה משפטית. זאת בהתבסס על שומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 30925/1.

ערכי שווי:

עקב חוסר בנתונים למועד הקובע, הובאו בחשבון הכרעות שמאים מכריעים לתכנית רש/679 למועד הקובע 11.02.1994, תוך התאמה למאפייני הנכס הנדון ולזמן:

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	6551	358	הרב ריינס 14	2,600 ₪
אמנון נזרי	6551	359	הרב ריינס 16	1,700 ₪
בצלאל קציר	6551	93	יהודה הנשיא 35	2,600 ₪
שמואל רוזנברג	6415	402	כ"ט בנובמבר 5	2,600 ₪
מנחם מלוכנא	6415	395/1	הגבעה 2	3,000 ₪
נאוה סירקיס	6417	176	סולד 4	3,000 ₪
נאוה סירקיס	6417	735	סמטת היוגב 13	3,000 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	2,600 ₪
תמיר שדה	6417	862	סוקולוב 25	2,000 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	3,000 ₪

לאור כך שמדובר בעסקאות מצמודי קרקע ומבניה רוויה, בוצעו התאמות למיקום. שווי מ"ר מבונה למועד הקובע לבניה רוויה הינו בגבולות 2,600 ₪, ובהתאמה למיקום של 20%-25% מתקבל שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 2,000 ₪.

לעניין קביעת השווי של שמאית המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי שמאית המבקשת הסתמכה על קביעה אחת של שמאי מכריע בחלק המזרחי של שכונת מורשה, ממנו הפחיתה 50%.

אם מסתמכים על הכרעה זו, נדרש לתת מקדמי שווי למיקום נשוא חוו"ד בצד המערבי יותר של שכונת מורשה, בסמוך לשכונת נווה מגן, וכן מקדמי שוליות שכן שטח הדירה בנשוא חוו"ד הינו מחצית משטחי הבניה הניתנים לניצול בנכס הנישום בשומה המכרעת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

סה"כ תוספת שטח עיקרי במ"ר	8	
	X	
מקדם אקו'	1	
	X	
מקדם עלויות התאמה	0.8	
	X	
אומדן לשווי מ"ר קרקע מבונה בש"ח	2,000	₪
	=	
סה"כ השבחה בש"ח	12,800	₪

<u>שמאית המבקשת:</u>

תוספת השטח המוצעת והבינוי בתכנית ביחס לבינוי הקיים המהווה דירה תיכונה בקומה ראשונה מוגבהת מהקרקע - הנה זניחה ואינה משביחה.

טענה עקרונית - טענת פטור בגין הרחבת דירה עד 140 מ״ר בהתאם לסעיף 19ג לתוספת השלישית.

טענה תחשיבית - בהתאם לתכנית ניתן להרחיב את הדירה עד 85.84 מ״ר.

מנתוני הרישוי עולה כי שטח הדירה 76.09 מ״ר ברוטו, דהיינו תוספת 9.75 מ״ר. התוספת אינה אחידה ומתפצלת בין שטח הרחבת חדר שינה 1.385 מ״ר במקדם 0.5 (מקדם שוליות גבוה בשל הרחבת החדר ב-50 ס״מ בלבד) ושטח לתוספת מטבח 8.37 מ״ר במקדם שוליות 0.9 (ביחס לשטח הדירה). סה״כ 8.22 מר״א לחישוב.

ערכי שווי:

בהתאם לשומות מכריעות בסביבה עולה כי הועדה לא נהגה לחייב בגין תכנית זו בעת מימוש במכר.

שמאית המבקשת קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 650 ₪, בהתבסס על ערכי שווי לצמודי קרקע למועד 02/1995 ובהתבסס על ניתוח וקביעה של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו״ח 6550/79 לתכנית רש/679, שם קבע 1,300 ₪ למ״ר אקו' מבונה לצמודי קרקע בשכונת מורשה. בשומת הרצברג נסקרו מספר שומות מכריעות כגון שומה מכרעת של ניקי פרימו בגו״ח 6550/50 שם קבע 1,300 ₪ למ״ר מבונה, ושומה מכרעת של מוטי דיאמנט בגו״ח 6550/71 בה קבע 1,200 ₪ למ״ר מבונה, אך באזור מגורים ג'.

בנוסף סקר השמאי המכריע גיל הרצברג מספר שומות מכריעות נוספות.

בהתחשב בבניה צמודת קרקע לעומת הדירה הנדונה שהינה דירה בשיכון, קבעה שמאית המבקשת שווי בסך 650 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש 650 ₪/מ״ר X 8.22 מר״א = 5,434 ₪

עלויות התאמה (שבירת קירות, התאמת אינסטלציה וחשמל למטבח והגבהת ריצוף ביחס למפלס פני הקרקע ובכיו״ב) נקבעו בסך של כ-600 ₪/מ״ר ונגזרו בשיעור של כ-30% מאומדן עלויות הבניה לפי מחירון דקל מהשנים 1993/1997, ובהתאם לפסיקה של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו״ח 4548/77,75.

שטח פיזי: 9.75 מ״ר X 600 ₪/מ״ר = 5,850 ₪

לפיכך אין השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

כללי:

פטור לפי סעיף 19ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

<u>שמאית המבקשת:</u>

ההשבחה חושבה בהתחשב בפטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג).

<u>הכרעה:</u>

הפטור לעניין 140 מ"ר במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק. בשומתי לא אתייחס לעניין הפטור ככל שחל בנכס.

ערכי השווי:

במועד הקובע הנכס הנדון היה ביעוד אזור מגורים ג', לפי תכנית רש/210א'.

אני סבור כי הנכון הוא לנתח שווי ליעוד זהה, ככל שישנו כזה.

איתרתי 3 שומות מכריעות בהן הנכס הנישום היה ביעוד אזור מגורים ג' במועד הקובע של תכנית רש/723. הזכויות בשומות אלו נותחו לאזור מגורים ג' למועד הקובע של תכנית רש/679 מ-11/02/1994:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	יעוד במועד הקובע	שווי מ"ר לפי תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	
מוטי דיאמנט	6550/71	החלוץ 40	מגורים ג	רש/679	11/02/1994	1,200	₪
דורית פריאל	6417/637	סוקולוב 18	מגורים ג	רש/679	11/02/1994	2,500	₪
אבישי זיו	6417/178	סוקולוב 26	מגורים ג	רש/679	11/02/1994	2,600	₪

השמאי המכריע מוטי דיאמנט התבסס על נתוני שווי שהוצגו ע"י הצדדים בהם קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 ₪, ושמאי המבקש 1,430 ₪ למ"ר, ובהתאמה לבינוי, לזמן ולמיקום קבע שווי בסך 1,200 ₪ למ"ר מבונה.

השמאית דורית פריאל קיבלה שווי שנקבע בשומתה ע"י שמאי המשיבה, אשר נותח לפי שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪. מעיון בשומת פריאל עולה שהשווי לא נבחן (כי לדעתה ניתן פטור בהתאם לנסיבות השומה), ולכן קבעה כי "ככל שועדת ערר תקבע כי לא קיים פטור בהתאם לתמ"א 38, היטל ההשבחה הינו 70,400 ₪" (סך זה נקבע ע"י שמאי המשיבה בשומתה).

השמאי המכריע אבישי זיו ניתח ערכי שווי מחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, שם צויין כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור מעולה הינו 20,000 $ - 16,000 $. בהתאמה לעליית מחירים באותה תקופה, קבע ערך בסיסי בסך 2,600 ₪ למ"ר מבונה. אני סבור שלקיחת נתוני שווי ממועד המאוחר משנתיים מהמועד הקובע, עלול ליצור עיוות בשווי, ועל כן אינני מביא שווי זה בחשבון.

בשומת המבקשת הובאו נתונים משומות מכריעות מצמודי קרקע, בהן נקבעו ערכים שונים לצמודי קרקע הדומים לנתונים אחרים שהביאה השמאית כגון שומת דיאמנט לבניה רוויה באזור מגורים ג', בסך 1,200 ₪.

אני סבור כי לאור מיקום הנכס הנדון, במזרח העיר בדומה לנכס בשומת דיאמנט, ולא ברחוב סוקולוב שהינו רחוב מרכזי וטוב יותר כגון הנכסים בשומות פריאל וזיו, השווי למ"ר מבונה המתאים יותר בנכס הנדון ואף קרוב לשווי אותו חישב שמאי המשיבה[2] בשומת דיאמנט, ובהתאמה למועד הקובע של תכנית רש/723, נכון יהיה לקבעו בסך 1,260 ₪.

[2] ע"י שמאי המשיבה מר עמיר סיון

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות התאמה:

אני סבור שעלויות ההתאמה וחיבור למבנה קיים במקרה זה הינן מינוריות. בניית התוספת עצמה כוללת את עלויות ההקמה שלה, בין היתר אינסטלציה, הגבהת קרקע, חשמל, ומה שנותר זו ההתאמה בין הקיים לחדש. לפיכך, בגין עלויות ההתאמה יובא בחשבון מקדם 0.9.

השטח לחיוב:

במצב הקודם חלה תכנית רש/494 שאיפשרה הרחבת דירות במתחם עד ל-83.42 מ"ר.

במצב החדש הותר להרחיב את שטח הדירות הפנימיות, מעבר לבנוי בפועל בהיתר, עד 87 מ"ר, לעומת 72 מ"ר הבנויים בהיתר.

לאור האמור במצב הקודם, יתרת השטח להוספה מסתכם ב-3.58 מ"ר בלבד (83.42 מ"ר - 87 מ"ר).

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח לחיוב:	3.58 מ"ר
עלויות התאמה:	0.9
שטח מתואם לחיוב:	3.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	₪ 1,260
סך ההשבחה:	₪ 4,060

11.2. <u>תכנית רש/1054:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

מדובר בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת מבנים הכוללים 108 יח"ד ובניית מבנים חדשים בגובה 10 עד 21 קומות הכוללים 435 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

תחשיב ההשבחה בוצע מנקודת ראותו של בעל דירה בודדת ולא מנקודת ראותו של היזם.

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה רש/1138 המופקדת, בשיעור היוון 7%[3], ובתוספת שכר דירה לשנתיים, למשך תקופת הפינוי ועד לקבלת הדירה החדשה.

ערכי שווי:

במצב הקודם הובאו בחשבון עסקאות מכר ממאגר מס שבח, מבניינים ישנים דומים במאפייניהם.

ניתוח העסקאות מביא לשווי מ"ר בנוי בסך 15,500 ₪ בממוצע. שווי זה מגלם זכויות בגין תכניות הרחבה.

במצב החדש הובאו בחשבון עסקאות מכר ממאגר מס שבח, למכירת זכות לדירה חדשה בפרויקט פינוי בינוי רימונים תדהר, הממוקם מזרחית למתחם הנדון ברחוב החלוץ 42-44 (גו"ח 6550/185-187), וקיבל היתר בניה בתחילת 2014.

אומדן שווי למ"ר בנוי עיקרי בשטח של 115 מ"ר ממוצע למגורים, למועד הקובע ותוך התאמה לנכס הנדון, למיקומו ולזמן, הינו על סך של 17,200 ₪.

אומדן דמ"ש מוערך בגבולות של 4,500 ₪ לחודש בהתאם לעסקאות שכירות בסביבה ובהתאמה למיקום הנכס הנדון[4].

---

[3] מפנה לשומה של משה נדם ברחוב טאגור בתל אביב, שם לקח שיעור היוון 6% ו-5 שנים, גו"ח 6649/250, 251, 229.

[4] דמ"ש חודשיים בהסכם פינוי בינוי עומד על סך של 5,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב חדש					
סה"כ שווי הדירה					
	שטח עיקרי בדירה חדשה במ"ר		שווי מ"ר בנוי עיקרי בדירה חדשה		סה"כ שווי בש"ח
A	115 מ"ר	X	17,200 ₪		1,978,000 ₪
B=A*0.666	שווי הדירה בערך נוכחי N=6, I=7%				1,318,025 ₪
סה"כ תקבולים מדמי שכירות					
	שווי דמי שכירות		מס' חודשים		סה"כ שווי בש"ח
C	4,500 ₪	X	24		108,000 ₪
D=C*0.943	ערך נוכחי לפי ריבית חודשית של 3%:				101,800 ₪
E=B+D	**סה"כ שווי מהוון של הדירה במצב החדש:**				**1,419,825 ₪**

מצב קודם					
סה"כ שווי הדירה					
	שטח עיקרי בדירה קיימת במ"ר		שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות הרחבה		סה"כ שווי בש"ח
F	79 מ"ר	X	15,500 ₪		1,224,500 ₪

G=E-F	**סה"כ השבחה בש"ח**	**195,325 ₪**

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:</u>

טענה עקרונית פטור 140 מ"ר:

עפ"י חוזה השכירות בנכס הנדון, שהוצג ע"י שמאית המבקשת, עולה כי הנכס הנדון מושכר משנת 2012 ועד למועד המכר ב-2018. דהיינו, המוכרת לא התגוררה בדירה לפחות 4 שנים מאז פרסום תוקף לתכנית ולפיכך אינה עומדת בתנאי הפטור ולא זכאית לו במקרה הנדון.

טענה עקרונית פטור מתוקף היותו מתחם מוכרז:

טענה זו מקומה להיטען בפני ועדת ערר, שכן מדובר בטענה משפטית ולא שמאית.

המתחם אינו מוגדר כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ו/או מתחם הנכלל באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, אלא מוגדר כמתחם לפינוי לשם בינוי. מתחמים מהסוג הזה אינם זכאים לקלת פטור מהיטל השבחה.

גם אם היה מוגדר במסלול מיסוי, הרי שהפטור אינו אוטומטי וכי יש לעבור מספר שלבים בדרך.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ערכה כללים ותנאים מצטברים שיש לעמוד בהם.

במסמך שהוגש נראה שיש פטור. כתוב "התבקש", אבל לא ידוע אם גם התקבל. יש הליך ודרך ברורה למתן פטור. כשניתן פטור הוא לבקשת היזם, והוא לצורך בניה בפועל ולא ניתן להשתמש בו במכירה של כל בעל דירה בודדת.

לגבי סעיף 19(ב)(2) - צריך לקבל את זה בצו של השרים ושל הרשות המקומית, זה לא אוטומטי. ברמת השרון לא מוכר לנו צו שכזה בשום מקום.

שמאי המשיבה מפנה לעת"מ 53018-05-18 יסודות פיתוח ותכנון עירוני בע"מ נ' ועדת ערר לתו"ב מחוז ת"א ואח', שם נפסק: "מקובלת עליי באופן עקרוני עמדת ועדת ערר אשר לאופן שבו יש לבחון את ההיתכנות הכלכלית. דהיינו, הבחינה הכלכלית הרלוונטית היא בחינה כוללת, שמתחשבת ברווח המצרפי של הפרויקט לכל המעורבים, היזם והדיירים".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין ערכי השווי למצב הקודם, טוען שמאי המשיבה כי שמאית המבקשת מציגה נתונים שאינם משקפים את חוו"ד, ושונים במאפייניהם מנשוא השומה כגון מיקום, שנת הבניה, בניינים עם מעלית וחניה וכד'. גם מועד העסקאות מרוחק.

בנוסף, הפער בין השטח הרשום לשטח הבנוי גדול יותר בנכסי ההשוואה.

כמו כן, שמאית המבקשת הציגה נכסים להם זכויות בניה נוספות לחדרי יציאה לגג, מה שלא קיים בנכס הנדון.

בשווי המצב הקודם יש לקחת בחשבון את מצבן הירוד של הדירות.

לעניין ערכי השווי במצב החדש והבאתם בחשבון של דמי השכירות, מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של שמואל רוזנברג בגו"ח 6628/814-819 ברחוב רקנאטי בתל אביב, שם ההשבחה חושבה בראיית ההשבחה מנקודת מבטם של הדיירים, קרי, סה"כ שווי הדירות המוצעות לדיירים על סך מרכיבן בתוספת תשלומי שכ"ד בתקופת הבניה, כאשר התמורה דחויה למועד התמורה.

חישוב ההשבחה יכול להתבצע גם כהפרש השווי בין הזכויות החדשות שהתכנית מקנה לכל יח"ד, לפי שווי מ"ר מבונה בניכוי הריסת הקיים, דחיה, מגבלות תכנית וכיו"ב, לבין שווי הדירה במצבה ביום אישור התכנית.

במקרה זה תתקבל השבחה גבוהה משמעותית.

<u>שמאית המבקשת:</u>

שמאית המבקשת טוענת לזכאות לפטור לפי סעיף 19ג לתוספת השלישית עד לשטח של 140 מ"ר.

טענה עקרונית: התכנית מהווה תכנית פינוי ובינוי במסגרת הכרזה לפי סעיף 33א לחוק התו"ב עוד משנת 2007, שהוארכה בשנת 2013 ושוב בשנת 2018 עד 2019, כולל פטור מהיטל השבחה.

התכנית פורסמה ב-30.12.2012 והמבקשת מכרה ב-12.06.2018, בתקופת ההארכה השניה של הפטור.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית לפינוי בינוי שלא ניתן להוציא היתר בניה מכוחה. אין בתכנית התייחסות לנושא גביית היטל השבחה, וזאת מתוקף היותה תכנית פינוי ובינוי בהתאם להכרזה.

צריך לעבור עוד הליך ודחיה של 5 שנים לא תספיק. הובאה בחשבון דחיה ל-10 שנים. על מנת להוציא תכנית נוספת, מעבר לחתימות ולהתנהלות הכלכלית, יש גם התנהלות תכנונית. יש תכנית בהפקדה שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וצריך להתייחס לזה.

שיעור היוון 6% הוא ריאלי יותר. ביחס לדירת התמורה בהתאם לחוזה ובדחיה, רואים שאין שום השבחה.

עפ"י הסכם עם היזם[5] משנת 2017, השטח המקסימלי לדירת מגורים הינו 76.09 מ"ר + 45 מ"ר, סה"כ 121.09 מ"ר.

[5] הוצג בפניי הסכם לא חתום ע"י היזם

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טענה תחשיבית: במצב הקודם דירת מגורים עפ"י הקיים.

במצב החדש דירת התמורה בלבד בדחיה עד למימוש, ולכל היותר כ-121 מ"ר בקומות התחתונות.

ערכי שווי במצב הקודם:

שווי שוק לדירה קיימת:	₪ 1,560,000

ערכי שווי במצב החדש:

שווי שוק דירת התמורה:	₪ 2,662,000
דחיה במימוש (10 שנים, 6%):	0.5
שווי בערך נוכחי:	₪ 1,331,000

לפיכך אין השבחה.

טענות על עצם החיוב נידונות גם בפני שמאים מכריעים במסגרת הרחבת סמכויותיהם.

מדובר בקרקע רמ"י ולא פרטית. יוזם התכנית היא רמ"י ולא הבעלים או היזם.

לחוכרים יש זכויות רק לדירה שלהם. אין פה פרויקט כלכלי שמנוהל ע"י הדיירים. לכן יש לכך משמעות. לא לחינם הוכרז השטח כמתחם פינוי בינוי עם פטור מהיטל השבחה.

החוכר לא יקבל תמורה על כל השטח בפרויקט אלא רק באופן יחסי לחלק שלו. המבקשת מקבלת כסף לצורך שכירות במקום אחר לתקופת הבניה ואין פה רווח כלכלי.

בשומת השמאי המכריע ברח' הררי ברמת גן, אליה הפנה שמאי המשיבה, יש יזם פרטי על קרקע פרטית.

הבניינים במצב ירוד וצריך לתת איזושהי הטבה כדי שירימו פרויקט התחדשות עירונית.

בניגוד לנאמר פה על מתחם "אילת", ביחס למתחם הזה לא נעשתה עד היום כל בדיקה.

עד היום לא חייבו בהיטל השבחה, כלומר שיש אכיפה ברמנית.

בנוסף, לפי סעיף 19(ב)(2), אם וככל שיש לחייב בהיטל השבחה, החיוב הוא רבע מההשבחה ולא מחצית. נכון שזה לא אוטומטי, אבל זה כאשר כן הוחלט שיש לחייב בהיטל השבחה. לכן זה מקרה חריג שבו בוחרים לחייב בהיטל השבחה.

המבקשת הניחה שמגיע לה פטור כפי שנהגו לתת לדירות אחרות במתחם.

<u>הכרעה:</u>

הנכס:

לפנינו בקשה לשומת היטל השבחה בגין **מכר** דירת מגורים במבנה המיועד לפינוי בינוי.

הכרזת מתחם פינוי/בינוי:

לעניין ההכרזה, לא הוכח במסמכים כי המתחם מוגדר כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ו/או מתחם הנכלל באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

אני מקבל לעניין זה את טיעוני שמאי המשיבה כי הפטור הניתן למתחמי פינוי/בינוי אינו אוטומטי וכי יש לעבור כברת דרך עד היותו כזה וזאת בהתאם להוראות מצטברות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כך או כך, וכהמשך לטיעוני שמאי המשיבה, גם כשניתן פטור ומאושר על ידי הרשות המקומית, הרי שהפטור ניתן לבניה בפועל ולבקשת היזם ולאחר בחינה מתבקשת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפטור אינו יכול להינתן בעת מכירת דירה במתחם בזמן נתון. לאור כך, הדירה במכר איננה זכאית לפטור מהיטל השבחה בגין כך.

לעניין הפניית שמאית המבקשת לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית, הרי שעל פי הכתוב יש צורך בהכרזה על צו. כאמור לעיל, אני סבור שבסופו של דבר המתחם לא הוכרז כמתחם פינוי בינוי הפטור מהיטל השבחה.

בנוסף, לטענת שמאית המבקשת ניתן פטור לבעלי דירות אחרות במתחם. טענה זו לא הוכחה.

מהות התמורה המהווה את המצב החדש:

כללי:

עליית שוויים של מקרקעין נקבעה בחוק באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה להשבחת המקרקעין הינה כמובן, אישור תכנית.

התכנית כוללת זכויות בניה מפורטות הניתנות למימוש בתנאים, כך שניתן לחשב את שווי המקרקעין בוודאות במצב החדש. גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח בנוי ובהתאם לערכי שווי הנהוגים לדירות דומות ללא צפי לתכנית עתירת זכויות.

שמאי המשיבה חישב את המצב החדש כשווי אופציונלי של דירה ממוצעת של 115 מ"ר בנויה באחד מבנייני הפרויקט. לכאורה, קיימת אפשרות לחשב כך את המצב החדש, אך לטעמי, אין זו השיטה המועדפת, בטח ובטח בטרם קיים הסכם מחייב כלשהו עם יזם מבצע.

לעניין זה ציין שמאי המשיבה כי קיימת אפשרות להעריך את המקרקעין במצב החדש בהתאם לשווי קרקע ובהתאם לזכויות מהתכנית, אך סבר שבאופן תחשיב כגון זה ההשבחה תהיה גבוהה הרבה יותר.

לא ניתן כעת לנחש מה תהיה התמורה העתידית לכל בעל זכות בדירה קיימת. כמו כן, לדעתי גם לאחר הסכם התקשרות עם יזם בינו ובין בעלי זכויות הבעלות או בעלי זכויות החכירה, התמורה איננה יכולה להוות בסיס לשווי המקרקעין במצב החדש וממנה לגזור השבחה בסופו של דבר.

יזם יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין ולתת להם תמורה משמעותית בקבלת דירה חדשה בשטח נכבד או לחילופין, יכול לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה צנועה הרבה יותר בדירה קטנה בשטחה. כך יש בידו של יזם להשפיע באופן ישיר על רווחיותו מהפרויקט, אך לא ייתכן שיהיה בכך להשפיע על שווי הקרקע. לאור כך, חישוב היטל השבחה לא יכול להישען על תמורה ערטילאית של דירה בנויה.

לכאורה, יכולים בעלי הדירות להתאגד בעצמם ולמנות שמאי מטעמם, למכור ליזם שיבחרו את זכויותיהם ולקבל תמורה כספית בשווה ערך של 4 יחידות קרקע[6] לדירות בבנייה רוויה בהתאם לתכנית. השמאי מטעמם יערוך טבלת חלוקת כספים וכולם יצאו עם רווח נאה.

לאור כך, ראוי לחשב את המצב החדש כנגזרת של **<u>שווי הקרקע</u>** כזכויות העומדות לזכות כל בעל דירה במתחם בהתאם לתכנית תקפה.

שווי הקרקע נבחן או באמצעות עסקאות השוואה לקרקע ריקה ופנויה או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות.

[6] התייחסות למס' יחידות התמורה תובא בהמשך

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחנתי את שווי הקרקע בהתאם לעסקאות באזור וכן את מספר יחידות קרקע לכל דירה במתחם לחישוב המצב החדש. תחשיב, מספר יחידות הקרקע לכל דירה קיימת וכן שווי הקרקע לכל יחידת דיור יוצגו להלן:

בהתאם לתכנית הראשית לפינוי בינוי רש/1054 משנת 2013, הנכס ממוקם בתא שטח מס' 7.

בהתאם לתכנית, יפונו 108 יח"ד וייבנו 435 יח"ד, קרי יחס של 1:4.0277 ליח"ד קיימת.

עפ"י הוראות התכנית, השטח העיקרי שניתן יהיה לבנות בתא שטח זה הינו 4,140 מ"ר וסה"כ 36 יח"ד, מתוכן 20% דירות ששטחן העיקרי 80 מ"ר.

כלומר, שטח עיקרי נותר ל-29 יח"ד (36 * 80%) הינו 3,580 מ"ר, ו-123.5 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה.

היות ולא ניתן לקבוע שטח נקוב לכל יחידת קרקע, הרי שנכון יהיה לחשב את שווי המצב החדש לפי שווי הזכויות שהן למעשה שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 115 מ"ר בהתאם ליחס התמורה (435 / 108 = 4.027).

אופן חישוב ההשבחה:

ההשבחה מהווה, למעשה, את ההפרש בין שווי הדירה הבנויה במצב הקודם, 74 מ"ר בנוי בשווי המגלם 12 מ"ר זכויות בלתי מנוצלות (מצב קודם)[7], ובין שווי קרקע התמורה (מצב חדש).

שווי התמורה בהתאם לזכויות התכנית וביחס לכל בעל זכויות אם וכאשר דירתו תיהרס ביום מן הימים, קרי, זכויות לקרקע של כ-4 יח"ד בבנייה רוויה וכאמור, בהתאם להוראות וזכויות התכנית.

כמו כן, הבאתי בחשבון דחיה למימוש אותן זכויות ל-8 שנים בשיעור היוון של 6%, דחיה רק למצב החדש.

כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי לכל דירה קיימת באופן יחסי לבניין הישן כולו.

ערכי שווי:

להלן נתוני שווי שאיתרתי במאגר מס שבח, לדירות בבניינים דומים בסביבת הנכס הנדון:

22/03/2011	6551/465/4	שח"ל 22	45	3	2 מ-3	1,100,000 ₪	24,444 ₪
11/10/2011	6551/377/12	שח"ל 35	80	4	2 מ-4	1,240,000 ₪	15,500 ₪
29/12/2011	6551/385/2	שח"ל 30	45	3	1	970,000 ₪	21,556 ₪
12/02/2012	6551/252/6	רמז 5	64	3	1 מ-3	1,370,000 ₪	21,406 ₪
15/02/2012	6551/377/12	שח"ל 35	80	4	2 מ-4	1,173,000 ₪	14,663 ₪
03/09/2012	6551/852/3	רמז 5	64	3	1 מ-4	1,490,000 ₪	23,281 ₪
18/11/2012	6551/251/3	רמז 6	64	3	1 מ-4	1,275,000 ₪	19,922 ₪
26/07/2013	6551/251/14	רמז 6	64	3	4 מ-4	1,300,000 ₪	20,313 ₪
08/08/2013	6551/360/12	ריינס 17	54	3	2 מ-3	1,069,000 ₪	19,796 ₪

מהנתונים לעיל עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בהתעלם מחריגים, ובהתאמה לנכס הנדון, מגיע לסך של 19,000 ₪.

סך שווי הנכס הנדון בשטח של כ-74 מ"ר מגיע לסך במעוגל של 1,406,000 ₪.

[7] תחשיבי ההשבחה בשומות הצדדים לא הביאו בחשבון שווי זכויות בניה שלא נוצלו במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי במצב החדש:

אני סבור כי קביעת ההשבחה צריכה להתבצע לשווי הקרקע של דירות התמורה לנכס הנדון, ועל כן יש לחלץ שווי מ״ר מבונה.

מועד העסקה	גו"ח	כתובת	שטח	חדרים	קומה	תמורה		מחיר למ"ר	
11/04/2013	6550/187/14	החלוץ 46	120	5	1 מ-10	2,230,000	₪	18,583	₪
11/04/2013	6550/187/12	החלוץ 46	120	5	1 מ-10	2,230,000	₪	18,583	₪
11/04/2013	6550/187/10	החלוץ 46	120	5	1 מ-10	2,230,000	₪	18,583	₪
11/04/2013	6550/187/13	החלוץ 46	120	5	1 מ-10	2,230,000	₪	18,583	₪
11/04/2013	6550/187/15	החלוץ 46	120	5	1 מ-10	2,230,000	₪	18,583	₪
07/08/2013	6550/185/1	החלוץ 42	121	5	2 מ-20	2,096,000	₪	17,322	₪

מהנתונים לעיל אני קובע שווי מ״ר בנוי ממוצע לדירת 115 מ״ר, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע בסך 18,000 ₪ במעוגל.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי ממוצע למ"ר בנוי	18,000	₪
בהפחתת שווי חניה (כ-850 ₪ למ"ר לדירה ממוצעת)	17,150	₪
בהפחתת מע"מ	14,658	₪
בהפחתת יזמות 18%	12,422	₪
עלות הקמה למ"ר כולל	7,500	₪
יתרה לקרקע מבונה (במעוגל)	5,000	₪
שטח דירה ממוצע בפרויקט	115	
שווי קרקע לדירה	575,000	₪

סה״כ תמורה בגין יח״ד (575,000 ₪ X 4.0277): 2,316,000 ₪.

<u>דחיה:</u>

שמאי המשיבה חישב דחיה ל-6 שנים בעוד ששמאית המבקשת חישבה דחיה ל-10 שנים.

אני סבור שדחיה ל-8 שנים הינה דחיה סבירה הכוללת את מכלול המרכיבים הכרוכים בתכנית מסוג זה, לרבות סיכונים ועיכובים משפטיים ותכנוניים.

<u>התכללות התכנית:</u>

בשומת המשיבה נכתב שהוצג העתק מכתב של הוועדה המחוזית ממנו עולה כי היא מאריכה את תוקף התכנית הנדונה עד ליום 02.01.2023.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח דירה קיימת:	74 מ"ר
שווי מ"ר בנוי בדירה ישנה המגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות	19,000 ₪
שווי דירה במצבה כבנויה:	**1,406,000** ₪

מצב חדש:

שווי קרקע ל-4.0277 יח"ד:	2,316,000 ₪
שווי מעוגל לאחר עלויות הריסה (כחלק יחסי ממתחם):	2,300,000 ₪
מקדם דחיה (8 שנים, 6%):	0.6274
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,443,000** ₪

ההשבחה:

שווי מצב קודם:	**1,406,000** ₪
שווי מצב חדש:	**1,443,000** ₪
סך ההשבחה:	**37,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב שח"ל 10, רמת השרון.

12.4. הבאתי בחשבון את המצב המשפטי.

12.5. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.6. במצב הקודם הובא בחשבון ששווי מ"ר בנוי בדירה מגלם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

12.7. הובאה בחשבון דחיה ל-8 שנים למצב החדש.

12.8. המועדים הקובעים להערכה זו הינם 15 יום לאחר מועד אישור התכניות, כחוק.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/723	13.02.1995	₪ 4,060	₪ 2,030
רש/1054	14.01.2013	₪ 37,000	₪ 18,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com