רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 נובמבר, 2019
מינוי: 1127-2019
מספרנו: מכרעת.192

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר ליאור חי	הועדה המקומית לתו"ב רעננה
ע"י גב' נעמי ספיר, שמאית מקרקעין	ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7656 חלקה 112 חלקת משנה 2
רחוב אסתר המלכה 12, קרית בן צבי, רעננה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אחיקם ביתן, מיום 29 יולי 2018 ובמסמך התייחסות לשומת המבקש, מיום 2 יולי 2019.

עמדת המבקש, מר ליאור חי, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' נעמי ספיר, מיום 26 מאי 2019.

ביום 29 אוגוסט 2019 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ בתאריך 18 נובמבר 2019.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 10.6.2018, מועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	7656
חלקה:	112
חלקת משנה:	2
שטח החלקה הרשום:	1,190 מ״ר
שטח קרקע נטו:	1,173 מ״ר[1]
כתובת:	רחוב אסתר המלכה 12, רעננה
מהות הנכס:	מחצית החלקה, עליה מבנה מגורים וותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת קרית בן צבי, הידועה כשכונת רסקו מהווה שכונת מגורים ותיקה, הממוקמת בחלקה הצפוני של העיר רעננה. גבולות השכונה: רחוב עתידים ואזור התעשייה ממזרח, שדרות ויצמן ושכונת קריית שז״ר מדרום, שכונת נווה זמר ממערב ושטחים פתוחים מצפון.
השכונה מאופיינת בעיקר בבניה ותיקה של בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים.
רחוב אסתר המלכה מהווה רחוב חד סטרי ממערב למזרח. תחילתו ברחוב דב הוז וסופו ברחוב עתידים. בחלקו המזרחי מסתעף הרחוב צפונה, קטע זה של הרחוב דו סטרי וללא מוצא.
רחוב עתידים מהווה את גבולו המערבי של אזור התעשייה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 112 בגוש 7656 בשטח רשום של 1,190 מ״ר ובשטח נטו של כ- 1,173 מ״ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן. החלקה דו חזיתית לרחוב אסתר המלכה. החזית המזרחית באורך של כ-25 מ׳ והחזית הדרומית באורך של כ- 47 מ׳. פני הקרקע מישוריים.
בין רחוב אסתר המלכה לרחוב עתידים שצ״פ מגונן. רחוב עתידים מהווה רחוב דו סטרי דו נתיבי בעל תנועת כלי רכב ערה.
החלקה בחלוקה לשתי חלקות משנה. נשוא השומה מחצית החלקה הדרומית. בחזית חלקת המשנה מבנה מגורים חד קומתי ותיק הבנוי בקיר משותף עם מבנה ותיק הבנוי על מחצית החלקה הצפונית.
בעורף החלקה מתוכנן בית מגורים חדש.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ רע/284/1 א׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 16.1.1989.
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה. לא תותר כניסה נפרדת. השימושים המותרים: כל שימוש הקשור

[1] בהתאם לתכנית רע/מק/410/1.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה והשימוש המיועד למבני עזר בתכנית המתאר.
אסורה התקנת מטבח ושירותים.
בבניה חדשה לא יותרו מבני עזר למעט חניה פרטית במקרה של הקמת מרתף.

6.1.2 תכנית מתאר מקומית מס' רע/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 ביום 8.11.1990.
התכנית חלה על כל המרחב התכנוני של העיר רעננה ומסווגת את הנכס באזור מגורים א'. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים -	בתי מגורים; משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין; מבני עזר; חניה; מוסך.
שטח מגרש מינימלי -	500 מ"ר ליח"ד אחת ו- 750 מ"ר ל-2 יח"ד.
אורך חזית מינימלית -	16 מ', 18 מ'.
תכסית -	35%.
שיעור בניה -	50%.
מרתפים -	הועדה רשאית להתיר הקמת מרתף למקלט, מחסן, חדר הסקה וחניה.
מס' קומות -	2 קומות.
צפיפות -	במגרש בשטח מינימלי 500 מ"ר 2 יח"ד לדונם נטו. במגרש בשטח מינימלי 750 מ"ר 2.65 יח"ד לדונם נטו. יותר עיגול יח"ד למס' הקרוב, להקטנת או הגדלת מס' יח"ד.
מס' מבנים -	על מגרש באזור מגורים יוקם רק מבנה מגורים אחד. בתכנית מפורטת מותר לקבוע כי יוקמו מספר בניינים על מגרש אחד ובלבד שהתכנית תלווה בתכנית בינוי.
קווי בניין -	חזית לפי תשריט, צדדי 3 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.3 תכנית מס' רע/292/1 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 6.1.1999.
עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים. שטח חלל הגג יותר בנוסף לשטח העיקרי המותר. התכנית קובעת את הוראות הבינוי הבאות:

א. היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
ב. שיפוע הגג יהיה 40-50% ויחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
ג. שטח עליית הגג שגובהה עולה על 1.8 מ' לא יעלה על 10% משטח המגרש באזור מגורים א' וב' דמוי א'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ד. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ׳ מעל תקרת הקומה העליונה. גובהו הכללי של הבניין לא יעלה על 9 מ׳ או עד גובה הבניין הקיים, לפי הנמוך.

ה. לא תותר בניה בחלל הגג במבנה בו אושרה קומה נוספת בהקלה.

6.1.4 תכנית מתאר מקומית מס׳ רע/מק/400/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5098 מיום 30.7.2002.

מטרת התכנית קביעת קווי בניין ותנאים להקמת בריכת שחיה פרטית.

עפ״י הוראות התכנית באזור מגורים א׳ ובאזור מגורים ב׳ דמוי א׳ מותרת הקמת בריכת שחיה בשטח של עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ״ר, במגרשים או בחלק ממגרשים ששטחם המינימלי הוא 300 מ״ר ליח״ד.

במקום שהמגרש לא מאפשר את בניית הבריכה בתחום קווי הבניין תותר הקמת הבריכה במסגרת קווי הבניין הבאים: קדמי 3 מ׳, צדדי 2 מ׳, אחורי 2 מ׳ ולשצ״פ 1 מ׳. זאת בכפוף לחתימת בעלי הזכויות בנכסים גובלים או בכפוף לקיום הליך התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק התו״ב, ללא פרסום.

6.1.5 תכנית מס׳ 284/1 ב׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5119 מיום 14.10.2002.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שירות בלבד, זאת בגובה של עד 2.5 מ׳. עפ״י הוראותיה ניתן לבנות חצרות אנגליות. מפלס רצפת החצר תהיה גבוהה לפחות ב- 0.5 מ׳ ממפלס רצפת המרתף.

6.1.6 תכנית מס׳ רע/מק/410/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5146 מיום 12.1.2003.

מטרת התכנית הרחבת דרך קיימת. התכנית מייעדת שטח של 17 מ״ר, הממוקם בפינה הדרום מזרחית של חלקה 112 לדרך.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע״ש עיריית רעננה.

6.1.7 תכנית מתאר כוללנית רע/3000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.3.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר, הגדלת אפשרויות התעסוקה בה, שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי, התחדשות העיר, העצמה ממותנת של מע״ר אחוזה ועוד.

התכנית מסווגת את החלקה במתחם מגורים לבניה גבוהה, טבעת חיצונית באזור תכנון 103 מתחם 4. האזור מסומן בנספח העיצוב כאזור לבניה צמודת קרקע בגובה של 2 קומות ועליית גג. באזור זה תותר בניה בשיעור עד 100% ולא יותר מהמותר עפ״י תכניות תקפות. הצפיפות 8 יח״ד לדונם נטו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר לבניית בית חדש ותוספת בניה למבנים הקיימים. להלן שטחי הבניה המבוקשים בחלקה בשלמות[2]:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שרות במ"ר		משטחים
	בית 1 קיים	בית 1א' מוצע	בית 2 קיים	ממ"ד בית 1 א'	מרתף בית 1 א'	לא מקורים במ"ר בית 1 א'
שטח קרקע במ"ר	254	333	587			
מרתף				12.00	85.10	
קומת קרקע	41.15	96.33	108.87			27.38
קומה א'		78.55				8.80
סה"כ	41.15	174.88	108.87	12.00	85.10	36.18

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:

א. תוספת יחידת דיור בחלקה. דהיינו 4 יח"ד במקום 3 יח"ד המותרות עפ"י תכנית רע/2000. בפועל מבוקש לבנות את היחידה השלישית.

ב. הוספת בניינים על מספר הבניינים המותר עפ"י התכנית ובלבד שהמרחק הקצר ביותר בין הבניינים לא יפחת משישה מטרים בין הקירות החיצוניים.

הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס' 2018009 מיום 10.6.2018 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 27 פברואר 2019, עולה כי חלקה 112 בגוש 7656, בשטח קרקע של 1,190 מ"ר. החלקה בבעלות רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל, בחלקים שונים.

ביום 10.3.2008 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה בשטח של כ-17 מ"ר, לטובת עירית רעננה (י.פ. 5330 מיום 23.9.2004).

חלקת משנה 2 בשטח רשום של 31.70 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 1/2.

חלקת המשנה בחכירה מהוונת על שם ליאור חי. תום תקופת החכירה 31.3.2064.

קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

[2] בית 1 ובית 1 א', על מחצית החלקה נשוא השומה. בית 2 על המחצית הצפונית אשר אינה מהווה חלק מנשוא השומה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7.2 הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 8 אפריל 2014, עולה כי זכות החכירה בנכס נמכרה תמורת סך של 2,673,000 ₪.

7.3 הסכמי שכירות

עפ"י העתק הסכמי שכירות שהוצגו בפני הנכס הושכר בשנת 2014 תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 3,800 ₪ לחודש ובשנת 2018 תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 4,200 ₪ לחודש.

7.4 איגרת בדבר זכאות לבעלות

עפ"י העתק איגרת מרשות מקרקעי ישראל מיום 10 מרץ 2016, עולה כי זכות החכירה בנכס שודרגה לזכות בעלות בתמורה, זאת בכפוף להסכמת קרן קיימת לישראל.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הקלות	10.6.2018	400,000 ₪	166,849 ₪

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שיעור בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
מרתף	30%	351.90	0.50	1.00	175.95
קומת קרקע	30%	351.90	1.00	1.00	351.90
קומה א'	20%	234.60	1.00	1.00	234.60
חלל גג	10%	117.30	0.70	1.00	82.11
בריכת שחיה	10%	117.30	0.35	1.00	41.06
חצר		703.80	0.25	1.00	175.95
סה"כ					**1,062**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שיעור בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
מרתף	30%	351.90	0.50	1.10	193.55
קומת קרקע	30%	351.90	1.00	1.10	387.09
קומה א'	20%	234.60	1.00	1.10	258.06
חלל גג	10%	117.30	0.70	1.10	90.32
בריכת שחיה	10%	66.60	0.35	1.0	23.31
חצר		703.80	0.25	1.10	193.55
סה"כ					**1,146**

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	84 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	9,500 ₪
השבחה לחלקה בשלמות במעוגל	**800,000** ₪
השבחה למחצית החלקה	**400,000** ₪

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס בהתחשב במימוש חלקי

מצב קודם

תיאור	שטח מבוקש במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מ"ר אקו'
מרתף	97.10	0.50	1.00	48.60
קומת קרקע	137.50	1.00	1.00	137.50
קומה א'	78.60	1.00	1.00	78.60
חצרות	449.00	0.25	1.00	112.30
סה"כ				**376.80**

מצב חדש

תיאור	שטח מבוקש במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מ"ר אקו'
מרתף	97.10	0.50	1.075	52.20
קומת קרקע	137.50	1.00	1.075	147.80
קומה א'	78.60	1.00	1.075	84.40
חצרות	449.00	0.25	1.075	120.70
סה"כ				**405.10**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	28.30 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,900 ₪
השבחה לזכויות המבוקשות לניצול	**166,849** ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

9.1 אופן בחינת ההשבחה

טיעוני המבקש

יש לבחון את ההשבחה ביחס לשטח הבניה המבוקש במימוש החלקי במחצית החלקה. לא כל שטח הבניה מנוצל. הזכויות לתוספת יח״ד הרביעית הן זכויות דחויות. אין וודאות שתוגש בקשה להוספת יח״ד נוספת במחצית הצפונית של החלקה.

טיעוני המשיבה

יש לחשב את ההשבחה כמימוש מלא לחלקה בשלמות ולהביא בחשבון כי מימוש זה מהווה מימוש חלקי במחצית החלקה נשוא השומה. דהיינו, במחצית החלקה נשוא השומה מימוש מלא של ההקלה. עפ״י תכנית רע/2000 לא ניתן לבנות את יח״ד הרביעית. מדובר בהקלה איכותית ולא כמותית. יש לערוך את התחשיב למלוא שטחי הבניה המותרים ולא רק המבוקשים. בבוא העת כאשר ימומשו שטחי בניה נוספים המבקש לא יחויב לפרסם הקלה ויוכל לבנות את יתרת השטח מבלי להיות מחויב בהיטל השבחה.

במסגרת הדיון אשר נערך במשרדי ציין שמאי המשיבה כי ניתן לקבל את טענת שמאית המבקש בעניין המימוש החלקי, כל עוד תשמר העקביות והמבקש יחויב בהיטל השבחה כאשר יממש שטח נוסף.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר באה לידי ביטוי בשומתו, לפיה יש להביא בחשבון כי המימוש הנדון מהווה מימוש מלא של ההקלה במחצית החלקה ולא מימוש חלקי. כטענתו ההקלות אינן לתוספת שטח בניה אלא להגדלת צפיפות ומספר מבנים. הקמת יח״ד המבוקשת לא הייתה מתאפשרת ללא אישור ההקלות. לאישור ההקלות תרומה לכלל זכויות הבניה הקיימות בחלקה ולא רק לאלו המנוצלות ביח״ד החדשה. סעיף 2 (א) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה קובע כי השבחה ברת חיוב יכול שתהיה מחמת הרחבתן של זכויות ניצול במקרקעין ובין בדרך אחרת. אני סבורה כי במקרה הנדון אישור ההקלה תרם לשווי המקרקעין בכללותם וזאת בדרך אחרת. לצורך הנוחות תוצג ההשבחה המיוחסת לחלקת המשנה הנדונה. שטח הבניה דומה בשני מצבי התכנון.

בהתייחס לטענת שמאית המבקש, במקרה הנדון נתבקשה ואושרה תוספת יח״ד אחת בחלקה. בחלקת המשנה נשוא השומה מומשה התועלת שבאישור ההקלה. לפיכך, בהתאם לעיקרון ההתעשרות אני סבורה כי אין להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות. חיוב בגין יח״ד שניה בחלקת משנה 1 תחויב בעת מימושה, זאת אם במכר אם בהיתר בניה למועד אישור ההקלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לעקרון שנקבע ב**ערר הר/85217/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קרן אברמסון** הובאה בחשבון במצב החדש חלוקת שטח הבניה לשתי יח"ד בשטח דומה.

9.2 מהות ההשבחה

טיעוני המבקש

מהות ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת יח"ד היא ביטול שוליות. החלקה בשטח גדול יחסית לשטח חלקות בסביבה. בהתחשב בשטח הקרקע והבנוי ליח"ד במצב הקודם, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 7.5% לכלל השטח המבוקש ביח"ד הנוספת.
בהתייחס לשומה המכרעת בגו"ח 7656/138 אליה הפנה שמאי המשיבה היא עוסקת בתוספת יח"ד אחת ליח"ד קיימת, בשונה מהמקרה הנדון בו נוספה מחצית יח"ד לנכס הנדון. מקדם השוליות צריך להיות נמוך יותר ביחס לזה שנקבע בשומה המכרעת האמורה שכן קיימת פגיעה גדולה יותר בפרטיות. בשומות מכרעות בגו"ח 7655/40 ו-7655/137 הובאה בחשבון דחיה למימוש יח"ד לא זמינות, יוצא שמקדם ההשבחה המשוקלל נמוך מהנטען.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה בתוספת יח"ד רביעית היא הקטנת השוליות. דהיינו, שטחים שהיו שוליים בשלוש יח"ד המותרות הפכו לשטחים גרעיניים ביח"ד הרביעית החדשה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בשיעור 10% משווי כלל השטח המותר לבניה. בשומה מכרעת בגו"ח 7656/138 נקבע שיעור השבחה 10% ובשומה מכרעת בגו"ח 7655/40 נקבע שיעור השבחה 20%, מכאן שמדובר במקדם סביר.
הובא בחשבון כי במצב החדש ניתן להקים 2 בריכות שחיה ולא 3 בריכות אשר התאפשרו במצב הקודם.
בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי ביטול השוליות מהווה רק מרכיב אחד בהשבחה, והיא כוללת גם את האפשרות לממש את הזכויות של מחצית יח"ד, שהייתה אפשרית במצב הקודם, ללא תלות בבעלים של יתרת החלקה.

הכרעה

הצדדים מסכימים כי במצב הקודם מתאפשרת הקמת 3 יח"ד במבנה אחד בשטח החלקה.
יח"ד אחת לכל אחד מהבעלים של חלקות המשנה ויח"ד אחת במושע. כל אחת מיח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 196 מ"ר ובשטח כולל של כ- 352 מ"ר. לחלופין מתאפשרת הקמת 2 יח"ד במבנה אחד בשטח החלקה. יח"ד אחת לכל אחד מהבעלים של חלקות המשנה. כל אחת מיח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 294 מ"ר ובשטח כולל של כ-528 מ"ר.
במצב החדש מתאפשרת הקמת 4 יח"ד, בשני מבנים דו משפחתיים. שתי יח"ד לכל אחד מהבעלים של חלקות המשנה. כל אחת מיח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 147 מ"ר ובשטח כולל של כ- 264 מ"ר.
בחנתי ומצאתי כי בהתחשב במיקום הנכס והיקפי הבניה השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הקמת 3 יח"ד במבנה אחד בשטח החלקה, זאת אף בהתחשב במרכיב המושע בחלופה זאת.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור בבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות יש להביא בחשבון מחד את הקטנת השוליות, שיפור תכנון הנובע מתוספת מבנה וביטול מרכיב המושע של יח״ד השלישית מאידך יש להביא בחשבון פגיעה בפרטיות הנובעת מהגדלת הצפיפות בחלקה.
אני סבורה כי התרומה של שיפור התכנון הנובע מתוספת מבנה מתקזזת עם הגדלת הצפיפות בחלקה.
בהתחשב במיקום הנכס, במועד הקובע ובשטח הבניה הממוצע בשני מצבי התכנון הבאתי בחשבון הפחתה לשוליות לשטח העולה על 160 מ״ר עיקרי.
באומדן השווי במצב הקודם הובאה בחשבון הפחתה לדחייה בגין הצורך בשיתוף פעולה עם הבעלים של חלקת משנה 1 למימוש יח״ד שלישית משותפת. הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.84 המשקף תקופה בת 2-3 שנים בשיעור היוון 7% המגלם אי ודאות.

9.3 ערכי שווי

עמדת המבקש

בשומת המבקש נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 5,900 ₪. זאת בהתחשב במיקום הנכס. השכונה גובלת באזור התעשיה ובתחנת שאיבת ביוב. מדובר בשכונה פחות מבוקשת בעיר, זאת גם לפי נתוני הלמ״ס. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה משכונות אחרות במיקום עדיף. תכנית רע/3000 מתכננת להפוך את רחוב עתידים הסמוך לעורק תחבורה ראשי.
שמאית המבקשת ביססה קביעתה על הנתונים הבאים:

תמורת רכישת הנכס הנדון- הנכס נרכש ביום 8.4.2014 תמורת סך של 2,673,000 ₪. התמורה משקפת שווי בסך 5,664 ₪[3] למ״ר מבונה במועד הקובע, זאת בהתחשב בניכוי ערך נוכחי של שכ״ד ל- 4 שנים (3,800 ₪ לחודש בשיעור היוון 3.5%), התאמת זמן (18%) ובתוספת עלות רכישת זכות הבעלות המתואמת למועד הקובע.

עסקאות במגרשים ריקים- במגרשים האמורים ניתן היתר להריסת המבנה הקיים או הוגשה בקשה להריסה. להלן הנתונים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח קרקע במ״ר	שטח אקו׳ במ״ר	מחיר מדווח	מקדם התאמה למועד	מקדם התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה אקו׳
23/07/14	7656/144	דב הוז 9	516	467	₪ 2,750,000	1.19	0.95	₪ 6,649
22/06/15	7656/59	יהודה הנשיא 28	510	461.6	₪ 2,585,000	1.11	0.92	₪ 5,743

שומה מכרעת בגו״ח 7656/138 רחוב דב הוז – בשומה המכרעת נקבע שווי בסך 6,624 ₪ למ״ר מבונה. בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע מתקבל שווי מ״ר מבונה של 6,522 ₪. הובא בחשבון מקדם התאמה למועד 1.04 ומקדם התאמה למיקום 0.95.

[3] 5,664 ₪ למ״ר מבונה = 530.80 מ״ר אקו׳ /3,006,528 ₪ (מחיר עסקה מתואם)

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

אומדן רמ״י -שמאית המבקש הציגה דיווח מאתר רמ״י מתאריך 28/11/2018 ממנו עולה כי שווי קרקע בשטח של 522 מ״ר (גו״ח 7656/77) ללא מע״מ ופיתוח לצורך רכישת זכות הבעלות מסתכם בסך 2,264,507 ₪, בתוספת מע״מ ופיתוח ובהתחשב במיקום הנכס מתקבל שווי של 2,669,935 ₪ המשקף 5,652 ₪ למ״ר מבונה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 9,500 ₪, זאת בהתחשב במיקומו בסמיכות לאזור התעשיה ובהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, להלן פירוט:

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
6578/95	בן יהודה 12	22/06/2014	12,000 ₪
6579/427	התפוז 19	16/07/2015	11,500 ₪
6581/142	אחד העם 49	02/08/2015	9,700 ₪
7655/94	העצמאות 94	09/11/2014	11,500 ₪
7655/92	בר אילן 70	20/11/2016	11,500 ₪
7649/113	התחיה 14	25/05/2011	6,500 ₪

בהתייחס לטענת שמאית המבקש, מדובר אמנם בחלקה הסמוכה לאזור התעשיה, יחד עם זאת. נשוא השומה המחצית המערבית של החלקה אשר אינה חשופה לרחוב עתידים. זאת ועוד, בין רחוב עתידים לרחוב אסתר המלכה מפריד שצ״פ.

מדובר בשכונה ותיקה המאופיינת במיעוט עסקאות. יש להביא בחשבון כי הקרקעות בשכונה הן בחכירה. בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה למקרקעין בבעלות מלאה.

בעת ניתוח תמורת הרכישה יש להביא בחשבון כי נמכרו זכויות חכירה למבנה בשטח 160 מ״ר בלבד. התמורה אינה מגלמת מכירה של מלוא הזכויות בקרקע. הערכים שגובה רמ״י עבור הקניית בעלות אינם רלוונטיים לצרכי היטל השבחה.

זאת ועוד, בשומת המבקש הובאה בחשבון התאמה לזמן ממועד הרכישה ועד למועד הקובע בשיעור של 5% בעוד שעפ״י סקירת השמאי הממשלתי הראשי הייתה עליה של כ-30% במחירי הדירות בתקופה זאת.

ברחבי העיר נקבעו ערכי שווי בגבולות 7,000 ₪ למ״ר מבונה בפרויקטים של תוספת בניה מכח תמ״א 38. בבניה צמודת קרקע הערכים צריכים להיות גבוהים יותר.

הכרעה

בהתחשב בשונות הקיימת בין השכונות השונות בעיר, העדפתי לבסס את אומדן השווי על עסקאות שנערכו בשכונה הנדונה. לאור העדר עסקאות בסמוך למועד הקובע הבאתי בחשבון עסקאות אחרונות, תוך התאמה לזמן. הנכס הנדון ממוקם בשולי השכונה בסמיכות לרחוב ראשי, הבאתי בחשבון התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה בשים לב כי חלקם ממוקמים ברחובות צרים וצפופים ללא מדרכות ובשים לב לתכנון עפ״י תכניות מאושרות. קיבלתי את

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טענת שמאי המשיבה כי נדרשת התאמה לזכות בעלות והבאתי בחשבון תוספת בשיעור 5%.

להלן נתוני ההשוואה אותם מצאתי רלוונטיים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קרקע במ"ר	תמורה בש"ח	מקדם זמן[4]	מקדם מיקום	מחיר מ"ר אקו' בש"ח[5]
17/07/16	7656/138	דב הוז 13	500	3,000,000	1.047	0.95	₪ 7,385
22/06/15	7656/59	יהודה הנשיא 28	510	2,585,000	1.123	1.00	₪ 7,048
06/04/15	7656/120	יהודה הנשיא 7	494	2,570,000	1.135	0.97	₪ 7,066
18/12/14	7656/127	הרב קוק 5	513	2,800,000	1.168	0.97	₪ 7,704
23/07/14	7656/144	דב הוז 9	516	2,750,000	1.177	0.95	₪ 7,382
02/06/14	7656/102	סעדיה גאון 15	550	2,800,000	1.178	1.00	₪ 7,665
11/05/14	7656/114	אסתר המלכה 5	513	2,675,000	1.176	1.00	₪ 7,577
8/4/14	7656/112	אסתר המלכה 12 (*)	587	2,673,000	1.171	1.00	₪ 6,650
ממוצע במעוגל							₪ 7,300

(*) הנכס הנדון.

יצוין כי הבאתי בחשבון כי המבנים הוותיקים הבנויים על המגרשים, המהווים את נתוני ההשוואה, אינם תורמים לשווי, דהיינו שבמועד ביצוע העסקה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הקרקע כריקה ופנויה.

לאור האמור לעיל אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא **7,300** ₪.

10. תחשיב ההשבחה

אומדן שווי מצב קודם - יח"ד אחת ובנוסף מחצית מיח"ד משותפת

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
שטח גרעיני	160	1.0	1.0	160.00
שטח שולי	25	1.0	0.9	22.50
שטח שולי	10.5	1.0	0.8	8.40
מרתף	100	0.5	1.0	50.00
מרתף שולי	30.3	0.5	0.9	13.64
גג	39.1	0.7	1.0	27.37
חצר	200	0.25	1.0	50.00
חצר שולית	73.7	0.25	0.9	16.58
סה"כ ליח"ד				348.49
שטח אקו' מחצית יח"ד משותפת				174.25
דחיה בגין מושע יח"ד משותפת				0.84
סה"כ שטח אקו'				494.86

[4] בהתאם לממוצע ארצי לפי נתוני הלמ"ס.

[5] הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: מרתף 0.5, ק"ק וק"א 1, עליית גג 0.7 וחצר 0.25. בהתחשב במיקום הנכס לא הובאה בחשבון תרומת בריכה מעבר לחצר. כאמור הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% לבעלות. הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות וזמינות יח"ד משותפת.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

אומדן שווי מצב חדש - שתי יח״ד

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ״ר אקו׳
שטח גרעיני	146.6	1.0	1.0	146.60
מרתף	88.0	0.5	1.0	44.00
גג	29.3	0.7	1.0	20.50
חצר	200.0	0.25	1.0	50.00
חצר שולית	5.3	0.25	0.9	1.19
סה״כ ליח״ד				262.3
שטח אקו׳ שתי יח״ד				524.6

סיכום

תוספת שטח אקו׳	29.74 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר אקו׳	7,300 ₪
השבחה	**217,102** ₪

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	10.6.2018	217,102 ₪	108,551 ₪

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com