דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקשת:

נעמה אוברבאום

ע"י מר עופר נוי, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין

תאריך: 17/11/2016

מספרנו: 7791.16

מס' מנוי: 861-2016

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 4346 חלקה 525</u>

<u>רחוב הרצל 39</u>

<u>רמלה</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 1/6/2016 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות ואישור החלטות לתוספת שטחי שירות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת:	נעמה אוברבאום שמאי המבקשת: מר עופר נוי
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה שמאי הועדה המקומית: מר שמואל פן

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	לה/:1/100	16/9/1977
		לה/3/1000:	20/7/1981
		לה/1004:	3/4/1998
		החלטות ש"ש:	26/12/2012 ,10/11/2004
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	19/8/2016 ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	16/8/2016, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר שמואל פן מיום 31/3/2016 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 20/7/2016.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מר עופר נוי מיום 20/6/2016.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	4346
חלקה:	525 (חלק)
שטח רשום:	36,076 מ"ר
שטח מגרש:	620 מ"ר[1], שטח נטו - 500 מ"ר[2].
כתובת:	הרצל 39, רמלה.
מהות הנכס:	מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

[1] בהתאם להסכם מכר, ראה סעיף 6.2 להלן
[2] בהתאם למפה מצבית מיום 1/12/2015

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 8/4/2015 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות רשות הפיתוח.

על המקרקעין רשומות הערות לטובת עיריית רמלה (הפקעה, ס' 19), הערה בדבר אתר עתיקות, הערה לפי פקודת הדרכים והערה על אי התאמה לטובת הועדה המקומית (בקשה מיום 22/6/2010, אישור 5373 אירו בילדינג יזמות מודרנית בע"מ).

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 8/3/1962 בין ר"פ לבין אוברבאום מרדכי (הרוכש), נמכר לרוכש מגרש בשטח 620 מ"ר הכוללים מבנה ומגרש.

6.3 בהתאם להסכם מכר מיום 24/11/2015 נמכרו המקרקעין בתמורה ל- 2,300,000 ₪ + מע"מ ככל שיחול.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו מגרש ברחוב הרצל, סמוך ומצפון לצומת הרחוב עם רחוב ההגנה.

רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום. הצומת בו ממוקם הנכס מהווה צומת סואן.

האזור מאופיין בבניה רוויה ובשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים. המגרש גובל מדרום בפרויקט חדש של בניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית, ממזרח בכביש גישה ומעברו מרכז יום לקשיש וחניון.

על המגרש מבנה חד קומתי ותיק משופץ.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם:

8.1 **תכנית לה/1000** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1943 מיום 13/9/1973

התכנית מסווגת הנכס הנדון בתחום אזור מגורים ג'. עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	800 מ"ר
מס' קומות:	4 מעל קומה מסחרית
% בניה:	30% לקומה וסה"כ 120% למגורים + 15% חזית מסחרית
מרפסות:	בבניני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור 25% משטח הבניה המותר.
מס' יח"ד לדונם:	12
קווי בנין:	צדדי 4 או קיר משותף, אחורי 5 מ'.

עומק החנויות המקסימלי- 8 מ'. מותרת חזית מסחרית באזורי מגורים א-ב-ג לפי תכנית מפורטת.

בקומה מפולשת מותר חדר גז ואשפה, חדר מדרגות וחניה, נספח עד 7 מ"ר.

בסמכותה של הועדה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי, במידה והתכנית המפורטת החלה אינה מחייבת שינוי צורתה של חלקה זו או איחודה עם חלקה אחרת במידה ולא קיימת אפשרות לאיחודה עם חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בניה). האפשרויות הן:

1. חלקה ששטחה עולה על 500 מ"ר – בהתאם להגדרות האזור.
2. 2 קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 300 מ"ר ל- 500 מ"ר.
3. שיפור תנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ"ר (הגדלת חדרים או תוספת שירותים).

המצב החדש

8.2 **תכנית לה/1/100** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2362 מיום 1/9/1977

נשוא השומה מסומן כמגרש מ-39 המסווג לאזור מגורים ג/2 עם חזית מסחרית. בחזית החלקה – רצועה להרחבת רחוב הרצל. בעורף שורת המגרשים הפונה לרחוב הרצל – מסומן שטח לחניה על גבי יעוד מגורים ג/2.

עיקרי הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	800 מ"ר
מס' קומות:	4 מעל קומה מסחרית
אחוזי בניה:	30% לקומה וסה"כ 120% + 15% חזית מסחרית
מרפסות:	בהתאם לתכנית הראשית, בבניני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור 25% משטח הבניה המותר.
קו בנין צידי:	0 או 4 מ'.
קו בנין חזיתי:	4 מ'
אורך חזית מינימלית:	20 מ'
מס' יח"ד לדונם:	12

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר רמלה. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בניה על מגרש קיים שהוא פחות משטח מינימלי בתנאים המפורטים בתכנית המתאר.

בהתאם לתכנית בינוי וחזית ארכיטקטונית לשד' הרצל עומק החנויות המקסימלי – 8 מ'.

8.3 **תכנית לה/3/1000** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2725 מיום 5/7/1981

התכנית מבטלת אפשרות בניית מרפסות בשיעור 25% וקובעת זכויות בניה כוללות ללא הפרדה בין מגורים למרפסות: אחוזי הבניה נקבעו ל- 37% לקומה, לא כולל חדר מדרגות, 4 קומות, סה"כ 148% + 15% חזית מסחרית.

8.4 **תכנית לה/1004** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4629 מיום 19/3/1998

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח 30 מ"ר, כולל שטח מדרגות פנימיות, לכל דירה בקומה העליונה.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. המרחק מאחד המעקות החיצוניים לפחות 2 מ' ומשאר המעקות לפחות 1.2 מ'.

בגגות שטוחים השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח הגג.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנינים חד קומתיים או קוטג'ים, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת ובתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניה זו פגיעה ארכיטקטונית בבנין[3].

8.5 **תוספת שטחי שירות** –

א) החלטת הועדה המקומית מיום 10/11/2004

למגורים - 20%

לתעשיה - 30%

למשרדים - 40%

למסחר - 30%

אחוזי הבניה לשטחי שירות הינם מהשטחים העיקריים. היטל השבחה יגבה כדין.

ב) החלטת הועדה המקומית מיום 26/12/2012

בתכניות שאושרו או הופקדו לפני תחילתן של תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992 ואין בהן אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, יקבעו שטחי שירות למגורים בבניה רוויה בשיעור של 30% מהשטח העיקרי ובמסחר 40% מהשטח העיקרי.

9. <u>עיקרי המחלוקת</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

קיימת הסכמה בין הצדדים כי תכניות לה/1/100, לה/3/1000 אינן משביחות במקרה זה. הסכמה זו מקובלת עלי לנוכח העדר מידע לגבי מבנה המגורים במועדים הקובעים.

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
שטח המגרש	497 מ"ר. שטח המגרש יקבע לאחר תכנית מפורטת. במועדים הקובעים אין תכנית מפורטת ואין וודאות. לפי רמ"י – 500 מ"ר, שטח הנופל משטח מגרש מינימלי וממגבלת שטח של 'מעל 500 מ"ר'. מפרט טעויות במפה המצבית.	לפי מפה מצבית שטח המגרש 500 מ"ר והזכויות הרלבנטיות הן לשטח מגרש מעל 500 מ"ר. מסמך מודד הוא מסמך מחייב. אם יש טעות יש לבררה ע"י מודד ולא ע"י שמאי.
השבחה בגין אישור תכנית לה/1004 - 3/4/1998		
הניצול המיטבי	הניצול המיטבי - הקיים. 2 יח"ד בשטח של כ- 154 מ"ר + 50 מ"ר מרפסת. בנוי בהיתר לפי מח' פיקוח. בדיון – בהסכם המכר מ- 1962 – 130 מ"ר + שטחים מקורים וסה"כ 204 מ"ר. מציג תחשיב.	הניצול המיטבי - קרקע ריקה. לאחר הכנת תכנית מפורטת תתאפשר בנית 4 ק' מגורים מעל ק' קרקע מסחרית. הנכס הקיים הינו יח"ד בשטח של כ- 116 מ"ר (לפי אישור זכויות לטאבו והערות המפקח).
תכסית	השטח בין קווי הבנין 147 מ"ר. השטח הקיים כ- 200 מ"ר חורג מקווי הבנין לפיכך לא ניתן	השטח הכלוא בין קווי הבנין – 198 מ"ר.

[3] בבדיקה בועדה המקומית נמסר לי כי לא קיימת תכנית בינוי כזו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	לנצל זכויות בניה נוספות. בעורף המגרש – יעוד מגרש לחניה בטבלת היעודים, אולי ציבורית ולא ניתן לבנות שם. גם אם נחשב לפי שיטת המשיבה לא ניתן להכניס שטחי שירות –בנוסף לממ"דים.		על השטח המסומן כחניה במגרש ניתן לבנות מעל החניה. השימוש לחניה אינו רלבנטי לקו הבנין.
מהות ההשבחה	תוספת חדרי יציאה לגג/ עליות גג בכפוף להריסת החריגות מקווי הבנין. אין כדאיות להרוס חלק מהנכס. לפיכך אין השבחה. לחילופין:		תוספת חדרי יציאה לגג
ערכי ומקדמי שווי	שווי קרקע למר"מ שווי מ"ר בנוי מקדם ח.גג (משקף מרפסת) מקדם דחיה (20 ש', 6%)	1,150 ₪ 4,800 ₪ 1.1 0.31	שווי קרקע למר"מ מקדם ח.גג (משקף מרפסת)	1,150 ₪ 1.3
תחשיב ההשבחה	שטח 2 חדרי יציאה לגג 52 מ"ר*1.1*1,150 ₪*0.31= היטל השבחה **בסיכום – אין השבחה.**	52 מ"ר 20,511 ₪ 10,255 ₪	שטח 2 חדרי יציאה לגג 60 מ"ר*1.3*900 ₪= **היטל השבחה**	60 מ"ר 89,700 ₪ **44,850 ₪**
השבחה בגין אישור החלטה לתוספת שטחי שירות – 10/11/2004				
מהות ההשבחה	תוספת שטחי שירות (כולל ממ"ד) שלא ניתן לנצלם בשל מגבלות קווי בנין. ע"פ מידע בע"פ נהגו לאשר ש"ש בהיקף 6%-15%. לפיכך אין השבחה. לחילופין:		תוספת שטחי שירות בהתחשב בציפייה להסדרת הנושא בעקבות אישור תקנות התו"ב. בדיון הסביר כי מקדם זה משקף מה שאושר במצב קודם 12% מהשטח העיקרי.	
ערכי ומקדמי שווי	שווי קרקע למר"א שווי קרקע למר"מ מסחר	1,400 ₪ 2,100 ₪	שווי קרקע למר"מ מגורים עיקרי שווי קרקע למר"מ מסחר מקדם ציפייה להסדרה	1,400 ₪ 2,100 ₪ 0.6
תחשיב ההשבחה	מגורים: ש"ש לקומה: 37%*20%*497= ממ"ד: 2*7.5= יתרה לקומה- 21.8 מ"ר*2 ק' דחיה להכנת תכנית מקדם שווי לש"ש שווי קרקע למר"א השבחה **היטל השבחה** מסחר: ניצול ש"ש הינו ע"ח שטחים משותפים לקומות המגורים ואינו תורם לשווי. לחילופין: ש"ש – 15%*30%*497 = דחיה להכנת תכנית מקדם שווי לש"ש שווי קרקע למר"א השבחה **היטל השבחה**	36.8 מ"ר 15 מ"ר 43.6 מ"ר 0.5 0.4 1,400 ₪ 12,196 ₪ **6,098 ₪** 22.4 מ"ר 0.5 0.4 2,100 ₪ 9,393 ₪ **4,697 ₪**	תוספת ש"ש למגורים 20%= 148*0.6*1,400 ₪= תוספת ש"ש למסחר 30%= 22.5*0.6*2,100 ₪= סה"כ השבחה	148 מ"ר 124,320 ₪ 22.5 מ"ר 28,350 ₪ 152,670 ₪ **76,335 ₪**
השבחה בגין אישור החלטה לתוספת שטחי שירות – 26/12/2012				
מהות	הגדלת שטחי שירות:			

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ההשבחה	מגורים מ- 20% ל- 30% מהעיקרי מסחר מ- 30% ל- 40% מהעיקרי שטחים תת קרקעיים לחניה – 80% מהמגרש	
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**	**אין השבחה**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>שטח המגרש</u>

שמאי המשיבה מציין כי שטח המגרש 620 מ"ר וכי בהתאם למפה מצבית שטח המגרש לאחר הפקעה – 500 מ"ר. כשנמסר לועדה המקומית תשריט מודד, הועדה מסתמכת עליו וככל שיש במפת המדידה טעויות, על מודד מוסמך לבדוק ולהציג ראיות. בהעדר ראיות אלה אין לקבל הטענה.

שמאי המבקש טוען כי קיימות טעויות במפה המצבית, מחשב שטח המגרש ומגיע לשטח של 497 מ"ר.

הכרעה

שטח מגרש/חלקה נקבע על פי תשריט מדידה של מודד מוסמך. אינני מקבלת טענת שמאי המבקש כי תשריט המדידה שגוי, ללא ראיה ע"י הצגת תשריט מדידה אחר שנערך על ידי מודד מוסמך. חישוב השמאי לענין זה אינו יכול להחליף תשריט מודד מוסמך.

לפיכך תתבסס דעתי על שטח מגרש של 500 מ"ר.

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית לה/ 1004 – 3/4/1998</u>

התכנית מוסיפה זכויות לחדרי יציאה לגג.

א) **<u>התכסית</u>**

שמאי המשיבה אינו מביא בשומתו בחשבון בעיה כלשהי בתכסית לענין אפשרות ניצול מלוא זכויות הבניה בקרקע הריקה. בתגובתו טוען כי השטח הכלוא בין קווי הבנין – כ- 198 מ"ר. כמו כן טוען השמאי כי סימון חלק משטח המגרש לחניה אינו רלבנטי לקווי הבנין.

שמאי המבקש טוען כי השטח העורפי במגרש מיועד למגרש חניה (ויכול להיות שמדובר בחניה ציבורית) ברוחב 7.5 מ' ובהביאו בחשבון קווי בנין 4 מ' לצפון, לדרום ולמערב (לאחר ההפקעה) ו- 7.5 מ' הנ"ל למזרח, הרי שכלל השטח בין קווי הבנין – 147 מ"ר. זכויות הבניה הינן 37% + 2 ממ"דים = כ- 199 מ"ר. לפיכך רק חלק מהשטח ניתן לניצול בתכסית הקיימת.

הכרעה

השטח העורפי במגרש הנדון המסומן לחניה, הינו חלק ממגרש למגורים (ג/2) אשר בו תתבצע החניה עבור הדירות ושטחי המסחר שיבנו על המגרש. (סביר להניח כי סימון זה בא לייחד מיקום החניה הפרטית בעורף ולא בחזית המגרש לרחוב הרצל). אין מניעה לבניה מעל שטח זה תוך ייחוד השטח העורפי לחניה במפלס החצר/קומת עמודים מפולשת.

קווי הבנין המפורטים בתכנית לה/1/100 (המצב הקודם) הינם – 0 או 4 מ' קו בנין צידי, 4

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מ' קו בנין חזיתי. לא מפורט קו בנין אחורי (מאחור צמוד המגרש לשצ"פ). בהביאי בחשבון קווי הבנין הנ"ל וקו בנין אחורי של 5 מ' (לה/1000), השטח הכלוא בין קווי הבנין הינו כ- 198 מ"ר. אין מניעה לניצול מלוא זכויות הבניה.

ב) **<u>הניצול המיטבי</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון הניצול המיטבי כקרקע ריקה שכן השווי המיטבי הוא הריסת המבנה החד קומתי הישן. אין ספק ששווי מגרש עליו בנין צמוד קרקע ותיק בן לפחות 38 שנה נמוך משווי מגרש עליו ניתן לנצל זכויות הבניה של- 148% למגורים + 15% בק"ק מסחרית וחדרי יציאה לגג. השמאי אינו עורך תחשיב כראיה.

שמאי המבקש מעריך שווי צמוד קרקע קיים בהשוואה לשווי זכויות הבניה בניצול מוגבל של 2 קומות בשטח 122 מ"ר לקומה כולל ממ"ד, קומה מסחרית בשטח 74.55 מ"ר ו- 2 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 52 מ"ר. מסקנתו כי המצב הקיים בפועל הוא השימוש המיטבי.

הכרעה

טענה של שווי מיטבי[4] יש לבסס על תחשיב. טענה כי 'אין ספק כי שווי הקיים נמוך משווי הקרקע הריקה' כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, ללא תחשיב נלווה, הינה טענה ללא ראיה.

במצב החדש שטח המגרש – 500 מ"ר. שטח מגרש מינימלי – 800 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית לה/1000, בסמכותה של הועדה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי, במידה והתכנית המפורטת החלה מחייבת שינוי צורתה של חלקה זו או איחודה עם חלקה אחרת ובמידה ולא קיימת אפשרות לאיחודה עם חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת בניה).

האפשרויות המפורטות כוללות הנחיות תכנוניות בחלקה ששטחה עולה על 500 מ"ר ובחלקה ששטחה 300 מ"ר – 500 מ"ר.

בחלקה בשטח העולה על 500 מ"ר, בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה בהתאם להגדרות האזור ובחלקה בשטח שבין 300 מ"ר ל 500 מ"ר – 2 קומות על עמודים.

נשאלת השאלה אילו זכויות רלבנטיות למגרש בשטח 500 מ"ר – האם כזכויות המיוחסות למגרש ששטחו מעל 500 מ"ר או כמגרש בשטח 300 – 500 מ"ר.

אני סבורה כי משקיימת הגדרה של זכויות בניה במגרש בשטח 300 – 500 מ"ר (2 קומות על עמודים) ומדובר בשטח של 500 מ"ר הרי שהזכויות הן אלה שנקבעו לקטגוריה זו – דהיינו 2 קומות בלבד. ככל שהכוונה התכנונית היתה להכליל מגרש בשטח 500 מ"ר בקטגוריה של הגדרת האזור היה דבר זה מצויין במפורש ולא נכלל במפורש בקטגוריה של בניה במגרשים ששטחם 300 – 500 מ"ר.

לכן הניצול המיטבי יבחן בשתי החלופות:

א) במצב הקיים, בהתאם למפה המצבית אשר הוצגה ע"י שמאי המשיבה, ובהנחה כי הקיים הינו בהיתר שכן לא נמצא היתר הבניה.

באשר לאפשרות הוספת בניה על הגג – הבנין הקיים חורג מקווי הבנין (בחלק הצפוני והמזרחי) לפיכך לא ניתן להוסיף בניה ללא התאמת הקיים לקווי הבנין.

[4] ובפרט כשנושא זה שנוי במחלוקת

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התאמה זו (לאורך של כ- 16 מ' + 4.6 מ') מאיינת כלכליות התוספת.

ב) כמגרש ריק על פי מירב זכויות הבניה.

תחשיב הניצול המיטבי:

במצב הקיים			
זכויות לשטח	160	1.5	240
מרפסות מקורות פתוחות	8	0.5	4
חצר	332	0.3	99.6
סה"כ			343.6
שווי /מר"א			₪ 1,150
סה"כ שווי זכויות			₪ 395,140
מחוברים	168	₪ 2,100[5]	₪ 352,800
סה"כ שווי			**₪ 747,940**
כמגרש ריק			
מסחר	75	1.5	112.5
מגורים 2 קומות	370	1	370
חדרי גג	60	1	60
מרפסות גג	125	0.25	31.3
חצר/חניה	375	0.1	37.5
סה"כ מר"א			611.3
שווי קרקע/מר"א			₪ 1,150
סה"כ שווי			**₪ 702,938**

מסקנה: הניצול המיטבי הוא הקיים, ובמצב הקיים לא ניתן להוסיף עליות גג בשל חריגות מקווי בנין, לפיכך התכנית איננה משביחה.

10.3 <u>השבחה כתוצאה מאישור החלטה לתוספת שטחי שירות – 10/11/2004</u>

בהתאם להחלטה זו נקבעו שטחי שירות למגורים בהיקף 20% מהשטח העיקרי ולמסחר בהיקף 30% מהשטח העיקרי.

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת שטחי שירות למגורים של 20% משטח בניה של 148%, דהיינו 148 מ"ר, ותוספת שטחי שירות למסחר של 30% מ- 15% מותר, דהיינו 22.5 מ"ר.

השמאי טוען כי לפני תיקון התקנות מ- 1992 כלל השטח המיועד לבניה בהתאם לתכנית היה מוגדר כשטח עיקרי, כולל חדרי מדרגות. השמאי מביא בחשבון מקדם צפי להסדרת נושא שטחי השירות בעקבות אישור תקנות התיכנון והבניה משנת 1992 – 0.6. בדיון הסביר כי מקדם זה משקף העובדה כי נתנו שטחי שירות במצב קודם בהיקף של כ- 12% מהשטח העיקרי.

השמאי מציג נתוני השוואה לדירות מגורים לפיהם ממוצע מחיר למ"ר בנוי 5,447 ₪ ושווי קרקע למר"מ (עיקרי) כ- 1,400 ₪, ונתונים המפורטים בשומה מכרעת של מ.נדם בגוו"ח 4357/118 באשר למסחר – לפיהן שווי למ"ר בנוי במיקום הנדון כ- 6,750 ₪. שווי קרקע למר"מ מוערך

[5] על בסיס 'דקל מאגר מחירים לענף הבניה' 8/1998 ובניכוי פחת.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ב- 2,100 ₪.

שמאי המבקש טוען כי שטחי המדרגות בעבר לא היו נספרים כלל וכי בביקור בועדה המקומית נמסר לו בעל פה שלפני אישור התקנות נהגו לתת בין 6% ל- 15% מהשטח העיקרי לשטחי שירות ובממוצע 11%. שטח זה – כ- 20 מ"ר לקומה מאפשר בניית חדר מדרגות ובתוספת ממ"דים – כ- 35 מ"ר. מכאן עולה כי החלטת הועדה לא הוסיפה שטחי שירות למגורים ולא השביחה הנכס.

הכרעה

אין מחלוקת בין הצדדים בענין ערכי השווי. ערכים אלה נבדקו ומקובלים עלי.

להלן בדיקת הניצול המיטבי במועד הקובע:

במצב הקיים בפועל לא תובא בחשבון האפשרות לתוספת שטחי שירות לנוכח הבניה הקיימת בחריגה מקווי בנין כמפורט לעיל והעדר האפשרות לתוספות כלשהן ללא הריסת החריגה.

במצב החדש יובאו בחשבון זכויות ל- 2 קומות על קומת קרקע מסחרית + שטחי שירות אשר ניתן לנצלם במסגרת קווי הבנין, במקדם 0.6.

במצב הקיים			
זכויות לשטח	160	1.5	240
מרפסות מקורות פתוחות	8	0.5	4
חצר	332	0.3	99.6
סה"כ			343.6
שווי /מר"א			₪ 1,400
סה"כ שווי זכויות			₪ 481,040
מחוברים	168	₪ 2,400[6]	₪ 403,200
סה"כ שווי			**₪ 884,240**
כמגרש ריק			
מסחר	75	1.5	112.5
שטחי שירות למסחר 30%	22.5	0.9	20.3
מגורים 2 קומות	370	1	370
שטחי שירות למגורים בקומות	26[7]	0.6	15.6
שטחי שירות למגורים בק.קרקע/עמודים	24[8]	0.6	14.4
חדרי גג	60	1	60
מרפסות גג	138.0	0.25	34.5
חצר חניה[9]	354.5	0.1	35.5
סה"כ מר"א			662.7
שווי קרקע/מר"א			₪ 1,400
סה"כ שווי			**₪ 927,803**

מסקנה: הניצול המיטבי הינו המגרש הריק.

שטחי השירות הניתנים לניצול בקומות המגורים במסגרת בקווי הבנין הינם כ- 26 מ"ר אשר

[6] על בסיס 'דקל מאגר מחירים לענף הבניה' 3/2004 ובניכוי פחת.
[7] 2 * (198 – 185) = 26
[8] 4 יח"ד * 6 מ"ר מחסן. שאר שטחי השירות (לובי, ח.אשפה וכד') – שוויים נבלע בשווי השטחים דלעיל.
[9] 500 – 24 – 24 – 22.5 – 75 = 354.5 מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ישמשו לממ"דים/מדרגות.

במצב קודם ניתן היה לבנות מדרגות[10] וממ"דים[11] בנוסף לשטחי הבניה לפיכך אין החלטה זו משביחה בהקשר לשטחי שירות למגורים בקומות המגורים.

יובאו בחשבון מחסנים למגורים הניתנים לניצול בשטח קומת הקרקע במסגרת קווי הבנין.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
שטחי שירות למסחר 30%	22.5	0.9	20.3
שטחי שירות למגורים	24.0	0.6	14.4
סה"כ			34.7
שווי קרקע למר"א			₪ 1,400
השבחה			₪ 48,510
היטל השבחה			**₪ 24,255**

10.4 **<u>השבחה כתוצאה מאישור החלטה לתוספת שטחי שירות – 26/12/2012</u>**

החלטה זו הרחיבה שטחי השירות ל- 30% מהשטח העיקרי למגורים ו- 40% מהשטח העיקרי למסחר.

שמאי המשיבה טוען כי לדעתו תכנית זו לא השביחה המקרקעין (ללא הסבר).

שמאי המבקש אינו חולק על מסקנה זו. באשר לשטחי השירות למגורים, השמאי מפרט כי הגדלת השטחים, למעשה לא הגדילה כמעט את השטחים המותרים וממילא אלה שטחי שירות שוליים נוספים שנדרשת תכנית על מנת לאפשר ניצולם וספק רב אם בכלל יעשה בהם שימוש אי פעם.

באשר לשטחי השירות למסחר מדובר בתוספת של כ- 7.5 מ"ר הבאים על חשבון שטחי שירות למגורים בקומת הקרקע וספק רב אם יש בשטחים אלה צורך מעבר ל- 22 מ"ר בהחלטה הקודמת.

הכרעה

כמפורט לעיל, לא ניתן להוסיף ש"ש לקומות המגורים. ניתן להוסיף שטחי שירות בקומת הקרקע, אך לאור העובדה כי הובאו בחשבון מחסנים במדרגה הקודמת, אין תוספת שימושים אשר משביחים את הנכס. לפיכך, אין השבחה בגין תוספת שטחי שירות למגורים.

תוספת שטחי השירות למסחר עשויה לשמש כהגדלת שטח מחסן מעבר לשטחי השירות המותרים (ממ"ד ומחסן בשטח כולל של כ- 22.5 מ"ר).

שווי קרקע למר"מ מוערך בגבולות 4,500 ₪ על בסיס הנתונים כדלקמן:

תאריך	גוו"ח	כתובת	חד'	קומה	שטח	מחיר	למ"ר בנוי
2/2/2012	4346/492	מוצקין 25	3	3	63	₪ 650,000	₪ 10,317
10/4/2012	4373/18	סמולנסקין 27	4	2	95	₪ 1,100,000	₪ 11,579
30/5/2012	4373/432	בן יוסף 9	4	1	100	₪ 1,100,000	₪ 11,000
2/5/2013	4373/18	סמולנסקין 27	4	4	95	₪ 1,220,000	₪ 12,842
30/12/2013	4373/1	הרצל 50	4	2	93	₪ 1,150,000	₪ 12,366

[10] בהתאם לתכנית לה/3/1000

[11] בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

₪ 11,621	ממוצע						
0.90	מיקום						
₪ 10,459							
1.10	יזמות						
₪ 5,000	עלות						
₪ 4,500	קרקע מעוגל						

להלן תחשיב ההשבחה בהביאי בחשבון מקדם השימוש כשטחי שירות ומקדם השוליות כתוספת לשטחי השירות הקיימים בהתאם להחלטה קודמת.

	שטח	שימוש	שוליות	סה"כ
תוספת ש"ש למסחר 10%	7.5	0.9	0.5	3.4
שווי קרקע למר"א				₪ 4,500
השבחה				₪ 15,188
היטל השבחה				**₪ 7,594**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות וההחלטות הינו כדלקמן:

תכנית	**מועד קובע**	**היטל השבחה**
לה/1/100	16/9/1977	אין השבחה
לה/3/1000	20/7/1981	אין השבחה
לה/1004	3/4/1998	אין השבחה
החלטה לתוספת שטחי שירות	10/4/2004	₪ 24,255
החלטה לתוספת שטחי שירות	26/12/2012	₪ 7,594

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il