נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ירושלים, 5.5.2010
סימוכין: 7-31.0

בענין: **מאיה דירות פאר בע"מ ע"י עו"ד עמירם גיצלטר**
השמאי מאיר פרץ merepp@walla.com **המבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
השמאי אברהם כץ akatz@actcom.net.il **המשיבה**

שומה מכרעת
בענין חטיבת קרקע ברח' הגאון מוילנה הרצליה
גו"ח (חלק) 6546/16

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בגין תכניות בנין עיר מס' הר/1656 והר/1635/א.

2. הצדדים למחלוקת

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- מאיה דירות פאר בע"מ ע"י עו"ד עמירם גיצלטר.

3. המועד הקובע לעריכת השומה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):

תכנית משביחה	מועד קובע
הר/1656	19.11.1993
הר/1635/א	6.3.2000

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומות שנערכו ע"י אברהם כץ, שמאי מקרקעין: -

- שומה מתאריך 14.3.94, בגין אישור תכנית הר/1656.
- שומה מתאריך 15.7.09, בגין אישור תכנית הר/1635/א.

עמדת המבקשת: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 19.10.09 שנערכה ע"י מאיר פרץ, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים:

מטעם הועדה: (1) תגובה מתאריך 16.11.09 לשומת המבקשת.

(2) מכתב מתאריך 24.12.09, בצרוף המסמכים דלהלן:-

- תכנית מערך ביוב.
- שומת השבחה מתאריך 12.2.09 לחלקה 2 (חלק) בגוש 6545.
- שומה מוסכמת מתאריך 24.8.09 למגרש 2 ב' בגו"ח 6545/2.

(3) תגובה מתאריך 12.1.10 ו-24.1.10 למכתב שמאי המבקשת.

מטעם המבקשת: (1) לשומה האחרת צורפו בין היתר המסמכים דלהלן:-

שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי ג. גולדשטיין בגו"ח 6545/4.

- שומה מוסכמת למגרש 2 ב' בגו"ח 6545/2.
- מידע מעירית הרצליה.
- תרשים סביבה סכמטי.
- מכתב מעו"ד בסן (לקוח פוטנציאלי).
- דרישה לתשלום היטל השבחה.

(2) מכתבים מתאריכים 16.10.08 ו-22.11.09 - תגובה למכתב השמאי כץ מתאריך 16.11.09.

(3) מכתב מתאריך 3.12.09 בצרוף המסמכים דלהלן:-

- חוזי מכר למגרשים בחלקה 2 הסמוכה.
- טבלת חישוב ההשבחה למגרשים 16/א-1/16.
- מכתב מתאריך 8.12.09- תגובה לפרוטוקול והסכם שיתוף.
- מכתב מתאריך 4.1.10 בצרוף תגובה של עו"ד עמירם גיצלטר.
- מכתב מתאריך 27.1.10- תגובה למכתב השמאי כץ מ- 21.1.10.
- שומה אחרת שנערכה לגבי חלקה 2 (חלק) בגוש 6545.
- תכתובות בנושא הביוב עם עירית הרצליה.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

5. בתאריך 25.11.2009 נערכה ישיבה בנוכחות הצדדים:

מטעם הועדה - השמאי אברהם כץ, הגב' ז'נט אמיר.
מטעם המבקשת - השמאי מאיר פרץ וב"כ הבעלים- עו"ד עמירם גיצלטר ועו"ד תמר צחר.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים ביום 4.12.2009.
בתאריך 22.2.2010 ערכתי ביקור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ולפי הסכמתם.

6. פרטי המקרקעין

גוש: 6546.
חלקה (חלק): 16.
זיהוי: מגרשים מס' 16/ א'-/16/ ו' בתכנית הר/1656.
כתובת: רח' הגאון מוילנה הרצליה.
תאור: חטיבת קרקע הכוללת 6 מגרשים לבנית 22 יח"ד.

7. תאור הנכס והסביבה

חלקה 16 בגוש 6546 מהווה חטיבת קרקע בשטח רשום של 9,091 מ"ר.
החלקה ממוקמת ברח' הגאון מווילנה בדרום מזרח העיר הרצליה, בסמוך לשכונת "הרצליה הצעירה".

גבולות החלקה:
מערב – רח' הגאון מווילנה.
מצפון – בתי מגורים.
מדרום – מרכז קהילתי חברתי שכונת דרום ומועדון ספורט.
מזרח – חלקות ריקות.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה חדשה לצד בתים בבניה ותיקה.

בתכנית הר/1656 חולקה החלקה ל-12 מגרשים, מהם 6 מגרשי מגורים לבניית 22 יח"ד (מגרשים 16א'-16ו') והמגרשים האחרים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.

מגרשים 16א' ו-16ג': גובלים מצידם המערבי במגרשים לבניני ציבור.
מגרשים 16ה' ו-16 ו': גובלים מצידם המזרחי בשטח ציבורי פתוח מעברו מגרשים לבניני ציבור.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

8. זכויות משפטיות

עפ"י העתק נסח רישום מתאריך 13.10.09 רשום הנכס בלשכת רישום מקרקעין נתניה כדלהלן :-

רישום : חלקה 16 בגוש 6546.
שטח חלקה : 9,091 מ"ר.

בעלויות :

בעלים	**החלק בנכס**
מאיה דירות פאר בע"מ	570/1000
עמנואלוף חיים	430/1000

עפ"י הסכם פשרה שקיבל תוקף פס"ד בתאריך 23.10.07 (תא 010945/05), יוחדו הזכויות בחלקה 16 לחברת מאיה דירות פאר בע"מ.

הערות:

1. הערת הפקעה לפי סע' 19 לחוק לטובת עירית הרצליה (י.פ. 5836 מיום 31.7.2008).
2. הערה בדבר זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 3 בגוש 6545.

9. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר דלהלן :-

	מספר תכנית	**תאריך פרסום למתן תוקף**	**י.פ.**
מצב תכנוני קודם	253/א	8.6.61	852
	706	25.5.72	1825
מצב תכנוני חדש	הר/2000/מ	25.10.90	3807
	הר/1656	4.11.93	4157
	הר/2000/ב	16.11.97	4587
	הר/1635/א	20.2.00	4856
	הר/מק/1635/ב	14.10.01	5022
	הר/מק/2000/מב	5.8.08	5837

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

הוראות בינוי:

תכנית 253א	יעוד הקרקע "אזור חקלאי א" . שטח מגרש מינימלי 10,000 מ"ר והבניה בו אסורה פרט לבניני עזר בשטח 50 מ"ר לנספח, לפי הדרוש למטרה חקלאית.

תכנית 706	חלק מחלקה 16 (ביחד עם חלקה 465), מסווג להקמת מחסן הג"א ומועדון נוער.

הר/1656	תכנית מתאר מפורטת, שמטרתה בנית שכונה חדשה. התכנית קובעת הוראות אחוד וחלוקה מחדש ועל פיה שונה יעוד חלקה 16 משטח חקלאי א' והוקצו בו מגרשי מגורים חדשים כמפורט להלן:-		
	מס' מגרש	**יעוד**	**הוראות בינוי**
	16/א-16/ד	מגורים א'	צפיפות: 3 יח"ד. שטח מגרש: 750 מ"ר. זכויות בניה: 30% לקומה ובסה"כ 60%, 150 מ"ר ליח"ד. קומות: 2 קומות.
	16/ה-16/ו	מגורים מיוחד	צפיפות: 5 יח"ד. שטח מגרש: 773 מ"ר. זכויות בניה: 110 מ"ר ליח"ד. קומות: 3 על עמודים חלקית.
	16/ז, 16/ח 16/יא 16/ט, 16/י 16/יב	בניני ציבור ש.צ.פ דרך	

הר/2000ב	קביעת הוראות לבניית בריכות שחיה באזורי מגורים- וילות וקוטג'ים.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

הר/1635/א	הוראות בדבר בניה ועיצוב אדריכלי לגג רעפים. בניה צמודת קרקע: יותר שימוש בחלל גג רעפים בנוסף לזכויות הבניה המותרות. שטח מירבי 60% משטח קומת המגורים העליונה. גג רעפים דו שיפועי, הגובה ברום 9 מ'. (גובה מירבי בחלל הגג -3 מ'). בית מגורים אחר: בכל בית בו ניתן לבנות גג רעפים, ניתן יהא לנצל את חלל גג הרעפים, כאשר גובה חלל הגג עד 3 מ'.

הר/2000/מ	תכנית מרתפים המתירה בנית מרתף בשטח 100% מהיטל הבניין. בבנייני מגורים השימוש-לחניה, מקלט, מתקנים, אולם התעמלות, ספורט, משחקים לדיירים בלבד ויירשמו כרכוש משותף. מחסנים- לפי 6 מ"ר ליח"ד.

הר/1635/ב	התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45^0 בכל חתך.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

10. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

א. עפ"י סע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרה שלפנינו אושרו בחלקה מאז המועד בתאריך 1.7.1975, רצף תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון לעיל (בסע' 9). דרישת הועדה המקומית מתייחסת להשבחה בגין תכניות הר/1656 ותכנית הר/1635א' בלבד (להלן, "התכניות המשביחות").
אין דרישה לגבי תכנית הר/2000/מ, הואיל ותכנית זו אושרה בתאריך 25.10.1990 עוד בטרם שונה יעודה של חלקה 16 למגורים. לגבי התכניות הנוספות, אין בהם כדי השבחה נוספת.

ההשבחה תחושב לגבי כ"א מ"התכניות המשביחות", נכון למועד הקובע.

ב. תכנית הר/1656 -

המועד הקובע לאומדן ההשבחה 19.11.1993.
התכנית מקצה בתחומה 6 מגרשי מגורים חדשים, מגרשים א'-ד' ב"אזור מגורים א" ומגרשים ה'-ו' ב"אזור מגורים מיוחד".

גובה היטל השבחה בש"ח		
מס' מגרש	**דרישת הועדה**	**שומת המבקשת**
16א	364,914	142,674
16ב	394,380	160,315
16ג	396,906	160,315
16ד	428,056	177,956
16ה	365,601	180,638
16ו	365,601	180,638

חישוב ההשבחה בשומות הצדדים נערך עפ"י העקרונות הבאים :-

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

שווי מצב קודם		
	<u>שמאי הועדה</u>	**<u>שמאי המבקשת</u>**
יעוד	נקבע לגבי שווי ביעוד חקלאי א'.	
ערכי שווי	$80,000 לדונם ברוטו.	• לפי בסיס $160 למ"ר נטו (כ-$80,000 לדונם ברוטו). • הפחית בגין התאמות למיקום ולמושע.
שווי מצב קודם	$727,280	$ 699,099

שווי מצב חדש		
	<u>שמאי הועדה</u>	**<u>שמאי המבקשת</u>**
גישת החישוב	משקף את השווי במצב חדש לפי זכויות הבניה בתוספת פיצויי הפקעה המגיעים. אומדן פיצויי ההפקעה נערך עפ"י השווי במצב קודם ביעוד חקלאי א' וממנו חושבו פיצויים לגבי שטחי הפקעה מעבר ל-40%.	
שווי המגרשים באזור מגורים א'	• $139,000 ליח"ד. • חישב התאמות בגין מיקום במתחם.	• $120,000 ליח"ד. • הפחית בגין התאמות למיקום ולמושע.
שווי המגרשים באזור מגורים מיוחד	$76,700 ליח"ד, לאחר התאמות למיקום.	$67,620 ליח"ד, לאחר התאמות למיקום ולמושע.
הפחתה בגין קו ביוב	במכתב מתאריך 24.12.09 הציג חישוב בו קבע הפחתה בשווי מגרש 16א' של 1% בשל קיומה של שוחת חיבור וקטע מקו ביוב.	בשל קיומו של קו ביוב העובר במגרשים ולאור דרישה לתאום תכנית פיתוח, חושבה דחיה ל-14 שנה בהיוון 4%.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה:

(1) פיצויי הפקעה

בתכנית הר/1656 נקבעה חלוקה של חלקה 16 בגוש 6546 ל-12 מגרשים חדשים, מהם 6 מגרשי מגורים והיתר מגרשים המיועדים להפקעה ביעוד מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.

הוראות החוק [1] מאפשרות הפרשות לצרכי ציבור ללא תמורה בשעור מירבי של 40% משטח החלקה. בפועל, סך השטחים המיועדים להפקעה בחלקה 16 הם 4,545 מ"ר, המהווים כ-50% משטחה הרשום (=9,091 מ"ר). לאור האמור, קיזזו שמאי הצדדים מסך היטל ההשבחה את גובה הפיצוי להם זכאים הבעלים בגן הפקעה עודפת בשעור 10%, דהיינו לשטח של 909 מ"ר.

בעת הדיון נאמר ע"י שמאי הועדה, כי קיים נוהג ברשויות לשלם את הפיצוי בדרך של קיזוז מהיטל ההשבחה. גם השמאי מטעם המבקשת נקט בגישת חישוב דומה.

להליך זה לא מצאתי סימוכין בחוק, שכן המועד הקובע לגבי כ"א מההליכים הללו, היטל השבחה ופיצויי הפקעה הינו שונה. המועד הקובע לאומדן ההשבחה וההיטל הוא "תחילתה של תכנית" (15 יום ממועד הפרסום ברשומות) ואילו המועד הקובע לפיצויי הפקעה הוא 60 יום לאחר מועד פרסום ההודעה לפי סע' 5 ו-7 לפקודה בדבר הכוונה לרכוש את המקרקעין.

במקרה שלפנינו מדובר בשני מועדים, שהפער ביניהם הוא כ-14 שנה. "תחילתה" של תכנית הר/1656 היה בתאריך 19.11.1993 ואילו פרסום הודעת ההפקעה היה בתאריך 11.10.2007 (פורסם בי.פ. 5725, עמ' 145).

זאת ועוד, בתוספת השלישית לחוק נקבע "הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת השומה של אותם מקרקעין".

לפיכך סבורה אני, כי יש להפריד בין ההליכים ולקבוע את גובה ההשבחה וגובה הפיצוי בגין הפקעת יתר, כ"א בנפרד, נכון למועד הקובע עפ"י החוק.

למרות האמור, אין להתעלם מהעובדה כי גם שמאי המבקשת נקט בגישה זו וקיזז מגובה ההיטל את הפיצויים בגין הפקעת יתר, המצביע לכאורה על הסכמה מצד המבקשת להליך זה.

לפיכך, הצגתי בשומה זו חישוב נוסף לפי שיטת הצדדים, לפיו קוזזו פיצויי הפקעה להם זכאית המבקשת מהיטל ההשבחה.

---

[1] סע' 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ופקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

(2) שווי במצב קודם

עקרונות לקביעת השווי במצב קודם פורטו בהרחבה בשומה מכרעת שערכתי לפי תיקון 84 לחוק, לנכס סמוך ברח' משה בהרצליה (גו"ח 6545/28).
בקביעת השווי התבססתי על טבלת המחירים שפורסמה בבטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 בו צוין כי שווי מגרשים בהרצליה ביעוד "חקלאי" הוא $60-$70 למ"ר קרקע, ובמגרשים ל"תכנון בעתיד" $70-$90 למ"ר קרקע. בהתחשב במיקום הנכס בסמוך למירקם העירוני ובעלית המחירים שחלה מאז שנת 1991, נקבע שווי במצב קודם בסך $90,000.

(3) שווי במצב חדש

הצדדים חלוקים בינהם בנושא השווי הבסיסי ובעיקר בנושא ההתאמות שיש להביא בחשבון בהערכת המגרשים.
כתימוכין, הציג שמאי הועדה עסקת השוואה משנת 91 למגרש בשטח 250 מ"ר לקוטג' חד משפחתי, ברח' בן יהודה 44 , מחיר מכירה $120,000. לשיטתו, עסקה זו מצביעה על שווי מבונה בסך $630/מ"ר.
לאחר חישוב הפחתה בגין צפיפות (3 יח"ד ב"אזור מגורים א') לעומת קוטג' חד משפחתי, ותוספת בגין עלית מחירים משנת 91 והפרשי מיקום כנטען, מתקבל שווי מבונה בסך $555/מ"ר.

	שטח – מ"ר	**מקדם שווי**	**שטח משוקלל**
מגורים	125	1.0	125.0
מגורים	25	0.85	21.3
מרתף	75	0.45	33.8
חצר	175	0.25	43.8
סה"כ			223.9
שווי מבונה			555 $/מ"ר
שווי מגרש			~ $124,000

בטבלת המחירים בבטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 מצוין כי מחירי קרקע לחדר בהרצליה ב"מיקום מעולה" נעים בטווח $12,000-$15,000 לחדר וב"מיקום בינוני" בטווח $10,000-$12,000 לחדר. ניתוח ערכים אלו לאחר ביצוע התאמות ליח"ד בשטח 150 מ"ר בבית בן 3 יח"ד, בגבולות $110,000.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

לאור האמור, נקבע שווי ממוצע של יח"ד כדלהלן :-

		שווי יח"ד
אזור מגורים א	בית בן 3 יח"ד, שטח יח"ד- 150 מ"ר	$117,000
אזור מגורים מיוחד	בית בן 5 יח"ד, שטח יח"ד- 110 מ"ר	$ 77,800

התאמות-

(א) מיקום המגרשים

מוסכם על הצדדים כי יש לבצע התאמה לשווי כ"א מהמגרשים בהתאם למיקומו במתחם.

מס' מגרש	**מיקום**	**מקדם שווי**
16א' +16ג'	גובלים במגרשים לבניני ציבור	0.9
16ב' +16ד'	גובלים בבתי מגורים	1.0
16ה'+165ו'	מגרשים עורפיים הגובלים בשטח ירוק מעברו מבני ציבור	0.875

(ב) דחיה למימוש –קו ביוב

שמאי המבקשת טען כי עירית הרצליה התקינה במתחם קו ביוב עירוני לפני שנים רבות ללא ידיעת ו/או אישור הבעלים.

מצד המבקשת הוגשה תכתובת עם עירית הרצליה המצביעה על הנחת קו ביוב עפ"י הודעה מתאריך 27.10.78.

לדבריו נושא זה מרתיע קונה בכוח וכראיה הציג מכתב מקונה פוטנציאלי שמסר כי "כל עוד קיים קו ביוב במתחם" אינו מעוניין ברכישת הנכס. לפיכך בשל המחלוקת עם עירית הרצליה בנושא פתרון הבעיה וחוסר ודאות לענין עלויות העתקת הביוב קבע שמאי המבקשת הפחתה בשווי המגרשים בשעור 42.3%, המשקפת דחיה בת 14 שנה לפי שעור היוון של 4%.

שמאי הועדה הציג תשריט מערך הביוב של סביבת הנכס ובו סימון קו הביוב המבוטל וקטע הביוב הנותר, חתום ע"י ד. קובץ, מנהל מח' ביוב בעירית הרצליה.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

מתשריט זה עולה, כי במגרשים 16א ו-16ב' מותקן קו ביוב ובכוונת העיריה לבטלם ולהותיר שוחת חיבור לחלקה 307 הסמוכה וקטע מהקו בתחום מגרש 16א'.
מכאן שלטענת שמאי הועדה המשמעות של הימצאות הקו היא לגבי מגרש 16א' בלבד וגובה הפגיעה מוערך על ידו בשעור 1% משווי המגרש.

במחלוקת זו קיבלתי את טענת המבקשת כי במועד הקובע יש להביא בחשבון פחת לאור קיומו של קו ביוב במתחם. סביר להניח כי כל קונה בכוח בעת שהיה עורך בדיקה במשרדי עירית הרצליה, תוך חובת גילוי נאות של רשות ציבורית, היתה זו מודיעה על המצאות קו ביוב במגרשים 16א' ו-16ב'.
לדעתי פגיעה כזו, גם אם מדובר בקו ביוב שאינו פוגע באפשרויות ניצול הבניה והשימוש בחצר (ממוקם בתחום קו בנין ובעומק כ-1.5מ'), עדיין יש בו כדי להוות גורם מרתיע לקונה בכוח. לפיכך חושבה הפחתה משווי מגרשים אלו בשעור של 10%.

(ג) הפחתה

שמאי המבקשת חישב הפחתה לגורם השיתוף (מושע) בשל העובדה כי רשומים בחלקה שני בעלים וקיימת יריבות קשה בינהם שנדונה בבתי המשפט.
לדברי ב"כ המבקשת, קיבלה חברת מאיה דירות פאר בע"מ, את הזכויות בחלקה 16 עפ"י הסכם פשרה שקיבל תוקף של פס"ד בתאריך 23.10.07 (תא 010945/05), אך עד היום פרוק השיתוף לא התבצע וטרם נרשמו המגרשים בחלקה 16 בלשכת רשם המקרקעין בבעלותה בשלמות של חברת מאיה דירות פאר בע"מ (להלן "החברה").

נכון למועד הקובע בשנת 93, היתה חלקה 16 רשומה בבעלות שני שותפים, "החברה" ועמנואלוף חיים ורק מאוחר יותר יוחדו הזכויות במלואן ל"חברה" עפ"י הסכם השיתוף.
אומדן ההשבחה מתייחס לשווי הזכויות בחלקה בשלמות ולא לזכויותיו של צד זה או אחר, עדיין בשל ריבוי בעלים צפוי קושי במימוש.
זאת ועוד, מדובר ב- 6 מגרשים לבנית 22 יח"ד, בעוד שעסקאות ההשואה מתיחסות ליח"ד בודדת. לפיכך במועד הקובע בשנת 93, היה מקום לחשב הפחתה לגודל כלכלי בעת מכירה לרוכש אחד. גם אם מדובר במכירה פרטנית של כ"א מהמגרשים, אזי צפויה דחיה לשווק.
לאור האמור, חושבה הפחתה בשעור 5% בגין גורם זה.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

חישוב – השבחה לתכנית הר/1656

(א) שווי מצב קודם

הבסיס $90,000 לדונם ברוטו, שווי החלקה במצב קודם $818,190.

(ב) שווי במצב חדש

מס' מגרש	שווי מגרש ב-$	התאמות		שווי מתואם ב-$
		מיקום	קו ביוב	
16א'	351,000	0.9	-10%	284,310
16ב'	351,000	1.0	-10%	315,900
16ג'	351,000	0.9		315,900
16ד'	351,000	1.0		351,000
16ה'	389,000	0.875		340,375
16ו'	389,000	0.875		340,375
סה"כ				1,947,860
דחיה למימוש				-5%
				1,850,467

(ג) השבחה

שווי מצב חדש	$ 1,850,467
שווי מצב קודם	- $ 818,190
השבחה	$ 1,032,277
	₪ 3,049,346
בש"ח למועד הקובע *	

* שער דולר יציג 2.954 ₪

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

ג. תכנית הר/1635 א'

התכנית אושרה בתאריך 20.2.2000 ומתירה ניצול למגורים בקומת חלל גג הרעפים.

תאור	עמדת הועדה	עמדת המבקשים
גובה השבחה:	₪ 2,068,000	₪ 691,824
מהות ההשבחה:	ניצול חלל הגג למגורים	
שטח לניצול: אזור מגורים א'	135 מ"ר	123 מ"ר
אזור מגורים מיוחד	80 מ"ר	67.5 מ"ר
מקדם שווי בחלל גג:	0.85	0.65
שווי מבונה:	950 $/מ"ר	800 $/מ"ר

(1) גישת השומה

שומות הצדדים מתייחסות להשבחה הנובעת רק בגין תוספת ניצול בעלית הגג.
עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כעליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת המצב הקודם ואולם, יש מיקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה.
במקרה הנדון מצאתי כי לא חלה השבחה ברכיבי הנכס, למעט ההרשאה לניצול חלל גג הרעפים למגורים. ההשבחה חושבה לגבי רכיב זה בלבד, תוך הבאה בחשבון הגורמים הרלוונטיים.

(2) שטחי בניה

שמאי הועדה התבסס על שטח לניצול חלל הגג באזור מגורים א' 135 מ"ר ובאזור מגורים מיוחד 80 מ"ר. ושמאי המבקשת טען כי יש להפחית את פיר המדרגות.
בתכנית הר/1635א נאמר כי השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג רעפים לא יעלה על 60% משטח קומה עליונה בשטחים עיקריים.
חישוב השטח בעלית הגג נגזר בשומת הועדה משטח עיקרי ואין מקום להפחתה בגין פיר מדרגות.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

(3) ערכי שווי

שמאי הועדה הציג נתוני עסקאות השוואה ממכרז ממ"י מתאריך 10.10.01 (תא/197/2001) המיועדים לבניית 4 יח"ד ועל עסקת מכר מתאריך 10.9.00 בחלקה 30 בגוש 6545. לטענתו, התמורה במכרז ממ"י משקפת שווי של $1,060/מ"ר מבונה וזו של עסקת המכר בחלקה 30 בסך $933/מ"ר. לפיכך קבע שווי ממוצע בסך 950 $/מ"ר מבונה.

הכרעה:

התבססתי על עסקאות ההשוואה הנ"ל והובא בחשבון כי שטחי הבניה המוקנים עפ"י תכניות בנין תקפות, כוללים גם בנית מרתף וחלל גג רעפים.

מגרשים 449 ו-450 בגוש 6546		**חלקה 30 בגוש 6545**	
מחיר זכייה	$463,534	מחיר מכירה	$260,000
שטח לבניה [1]	592 מ"ר	שטח לבניה [1]	296.5 מ"ר
שווי מבונה- בבניה	783 $/מ"ר	שווי מבונה לקוטג'	877 $/מ"ר
"סמי רוויה" התאמה [2]	746 $/מ"ר	התאמה לצפיפות- 3 יח"ד	810 $/מ"ר

הערות:

1) חישוב - שטחי בניה משוקללים

	מגרשים 449 ו-450 בגוש 6546			**חלקה 30 בגוש 6545**		
	שטח	מקדם	שטח משוקלל	שטח	מקדם	שטח משוקלל
מגורים	440	1.0	440	150	1.0	150
חלל גג רעפים	65	0.8	52	45	0.8	36
מרתף	110	0.5	55	80	0.5	40
ממ"ד	30	1.0	30	7.5	1.0	7.5
מרפסות/חצר	75	0.2	15	420	0.15	63
סה"כ			592			296.5

2) המגרשים נרכשו ע"י אותו רוכש במכרז ממ"י, והוגשה בקשה לבניית בית משותף על שני המגרשים (היתר בניה 20030063). מחיר הזכייה היה גבוה בשעור ניכר מממוצע ההצעות, דבר המעיד כי מדובר בקונה מיוחד. לפיכך חושבה הפחתה בשעור 5%.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

(4) מקדם שווי

שטחי הבניה בחלל גג רעפים הוערכו ע"י שמאי הועדה בשעור 0.85 משווי המגורים וע"י שמאי המבקשת בשעור 0.65.

במחלוקת זו, נקבע מקדם שווי בשעור 0.8, שכן שטחי חלל גג הרעפים האפקטיביים (בגובה מעל 1.8 מ'), יש בהם כדי תרומה גבוהה לשווי הנכס.

(5) דחיה למימוש

גם לגבי תכנית זו קבע שמאי המבקשת כי יש לחשב דחיה למימוש בשל העובדה כי החלקה רשומה בבעלות 2 שותפים ביניהם קיימת יריבות קשה.

מהנימוקים שפורטו לעיל (עמ' 12 סע' 3-(ג)), קבעתי הפחתה בגין דחיה הנובעת מריבוי בעלים ומקשה על המימוש בשעור 3%. מאידך, הפחתה לגודל הכלכלי או דחיה לשווק שצוינו לעיל, לגביהם לא מצאתי כי יש להביאם בחשבון בשנת 2001 לאור התנהגות שוק המקרקעין בתקופה זו.

(6) קו ביוב

נכון למועד הקובע בשנת 2001, היה מצוי קו ביוב במגרשים 16א' ו-16ב' וע"כ חושבה הפחתה בשווי המבונה במגרשים אלו בשעור 10%.

(7) חישוב השבחה

מס' מגרש	שטח מ"ר	שווי מבונה $/מ"ר	**חלל גג רעפים**	**התאמות מיקום המגרש**	**קו ביוב**	**שווי מתואם ב-$**
16א'	135	810	0.8	0.9	-10%	70,859
16ב'	135	810		1.0	-10%	78,732
16ג'	135	810		0.9		78,732
16ד'	135	810		1.0		87,480
16ה'	80	746		0.875		41,776
16ו'	80	746		0.875		41,776
השבחה						399,355
דחיה למימוש						-3%
השבחה						$ 387,374
בש"ח למועד הקובע						₪ 1,549,883

---

* שער דולר יציג- 4.001 ₪

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

11. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה היטל השבחה במקרקעין שבנדון בגין רצף התכניות שאושרו לאחר המועד הקובע בתאריך 1.7.1975 הוא:-

תכנית משביחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית הר/1656	19.11.1993	₪ 3,049,346	₪ 1,524,673
תכנית הר/1635א'	6.3.2000	₪ 1,549,883	₪ 774,942

בתכניות האחרות לא נמצאה כדי השבחה נוספת.

12. נספח – גובה היטל השבחה לתכנית הר/1656 בקיזוז פיצויי הפקעה

ברמה העקרונית קיזוז פיצויי הפקעה מגובה היטל ההשבחה אינו מעיניה של שומת ההשבחה. יחד עם זאת במידה ויש הסכמה מצד הצדדים לנקוט בהליך זה, מוצגת אומדן כזה והחישוב נערך בהתאם לגישה שנקטו שמאי הצדדים בשומותיהם.

שווי מצב חדש	$ 1,850,467
פיצויי הפקעה [1]	+ $ 81,810
סה"כ שווי מצב חדש	$ 1,932,277
שווי מצב קודם	- $ 818,190
השבחה	$1,114,087
היטל השבחה	$ 557,044
פיצויי הפקעה [1]	- $ 81,810
היטל השבחה לתשלום	$ 475,234
בש"ח למועד הקובע *	₪ 1,403,841

* שער דולר יציג 2.954 ₪

[1] הפקעת יתר לשטח של 909 מ"ר לפי שווי של 90$/מ"ר.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס

שמאית מכריעה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net