שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 מאי, 2012
מספר מינוי: 14661
מספרנו: 184.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש מר יצחק עזרי
באמצעות השמאי
מר אילי סוויד
בדוא"ל office@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה
באמצעות השמאי
מר אריה קמיל
ili2004@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מחצית חלקה 38 בגוש 4575, בעלי המלאכה, גדרה

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

בתאריך 22.04.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
אישור תכניות זמ/1/15/332, זמ/500, זמ/800, זמ/564, זמ/1/564, זמ/2/564, זמ/5/500 בגין מכר.

2. **תאריך קובע לשומה:**

12.03.1982 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/1/15/332 בילקוט הפרסומים.
18.10.1985 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/500 בילקוט הפרסומים.
29.05.1992 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/800 בילקוט הפרסומים.
02.03.1993 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/564 בילקוט הפרסומים.
24.01.1997 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/1/564 בילקוט הפרסומים.
06.08.2003 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/2/564 בילקוט הפרסומים.
29.09.2003 - 15 יום מפרסום אישור תכנית זמ/5/500 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 24.04.12.

4. **פרטי הנכס:**

גוש	4575
חלקה (חלק)	38
שטח חלקה רשום	1,815 מ"ר
שטח נשוא חוו"ד	907 מ"ר (מחצית)
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	בעלי המלאכה, גדרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב בעלי המלאכה, בצפון היישוב גדרה.

רחוב בעלי המלאכה הינו דו סטרי, חצי מעגלי, היוצא מרחוב מרבד הקסמים ממזרח.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבנים ותיקים, חד קומתיים המשמשים למלאכה (מוסכים ונגריות) לצד בנייני מגורים בגובה 3 קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

ממזרח- רחוב בעלי המלאכה ומעברו מבנה חד קומתי המשמש לנגריה.

ממערב- דרך עפר ומעברה מבני מגורים צמודי קרקע.

מצפון- מגרש מלאכה עליו ממוקם מבנה חד קומתי המשמש למוסך וכן סככה, מעברו בניין מגורים.

מדרום- מבנה תעשייה חד קומתי בנוי בקיר משותף עם מבנה דרומי הממוקם בחלקה הנדונה, מעברו בניין מגורים.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 1,815 מ״ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-43 מ׳ לרחוב בעלי המלאכה, עומקה הממוצע כ-43 מ׳. על החלקה בנויים 3 מבני מלאכה חד קומתיים עם גג אסבסט וקירות בלוקים.

6.3 נשוא חוו״ד מהווה המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 907 מ״ר. במחצית זו בנוי מבנה מלאכה, חד קומתי, בנוי קירות בלוקים וגג מאסבסט, שאינו בשימוש. בעורף המגרש, משטח בטון מוחלק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית תגפ/332, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 243 מיום 07.08.52.

החלקה שבנדון (מס' 62 בתשריט) מיועדת לאזור מלאכה, לשימוש לתוצרת מזון.

שטח מגרש מינימאלי-	1,000 מ"ר
אחוז בנייה מקסימאלי-	30%
מספר קומות מותר-	2

"מצב חדש"

7.2 תכנית בנין עיר מס' זמ/1/15/332, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2790 מיום 25.02.82.

החלק הצפוני בחלקה שבנדון מסווג כמספר 102 בתשריט בשטח של 1,015 מ"ר, מיועד לאזור מלאכה ותעשייה זעירה. החלק הדרומי בחלקה שבנדון מסווג ליעוד זהה, אולם, כמגרש מס' 103 ביחד עם חלקה 39 בשטח 1,727 מ"ר.

שטח מגרש מינימאלי-	640 מ"ר
אחוז בנייה מקסימאלי-	80%
מספר קומות מותר-	2
שיעור תכסית-	40%
גובה מבנה-	12 מ'

סוגי מלאכות ושימושים מותרים:
מחסנים ומלאכות קלות (עץ, מתכות, חשמל, יהלומים, אלקטרוניקה, ניר ומוסכים לרכב קל).

7.3 תכנית בנין עיר מס' זמ/500, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 03.10.85.

הייעוד וההוראות תואמים את האמור בתכנית זמ/1/15/332.

7.4 תכנית בנין עיר מס' זמ/800, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4002 מיום 14.5.92.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים בדירות צמודות קרקע.

7.5 תכנית בנין עיר מס' זמ/564, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4085 מיום 15.02.93.

החלקה שבנדון מסומנת כחלקה 38 בשטח של 1,815 מ"ר בייעוד למגורים ג' לבניית בנייני דירות תלת קומתיים.

הוראות הבנייה במגורים ג':

שטח מגרש מינימאלי-	500 מ"ר
אחוז בנייה מרבי לקומה-	30%
מספר קומות מותר-	3
מס' יח"ד מרבי לדונם-	8

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בק״ק לפי תכנית בינוי.

הגגות יהיו רעפים.

תותר בניית יח״ד בבניין בשלבים בתנאים.

לא יוצאו היתרי בנייה ללא תכנית פיתוח עקרונית.

היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי.
לא יוצאו היתרי בנייה בכל תחום התכנית כל עוד לא יפונה מתקן אחסנת בלוני גז במגרשים 80 ו-81.

לא יוצא היתר במגרש עד לפינוי מפעל הבשר שבמגרש 39.

ביצוע התכנית ייעשה בשלושה שלבים עיקריים. המגרש הנדון ממוקם בשלב ב׳.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

7.6 תכנית בנין עיר מס׳ זמ/1/564, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4475 מיום 09.01.97.

התכנית משנה את ס׳ 14 ה בתכנית זמ/564 כדלקמן:

לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל ואכלוס דיירים כל עוד לא יפונה מתקן אחסנת בלוני גז במגרשים 80 ו-81.

7.7 תכנית בנין עיר מס׳ זמ/2/564 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5208 מיום 22.07.03.

התכנית קובעת תקופת שימוש חורג לשנה למסגרייה ולמוסך בחלקה.

7.8 תכנית בנין עיר מס׳ זמ/5/500, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5224 מיום 14.09.03.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בדירות מגורים בקומות עליונות בגגות שטוחים. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. גובה חדר יציאה לגג עד 2.5 מ׳. השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטחו.

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בתנאים: הגג לא יעלה על 6 מ׳ מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בניה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 הוצג בפניי היתר בנייה מס' 5611 מיום 24.5.88 לתוספת מרפסת בשטח של 32.32 מ"ר לנגריה קיימת.

8.2 הוצגה בפניי בקשה לשימוש חורג למוסך + מבנה עזר + גדר משנת 2001.

בבקשה צוין כי שטח הבנייה הכולל המבוקש הינו 188.23 מ"ר (150 מ"ר מוסך + 38.32 מ"ר מבנה עזר).

מעיון במפה המצבית המצורפת במחצית הצפונית שבחלקה מצויינים: נגריה בשטח של 81.8 מ"ר + סככות צמודות בשטח של כ- 107 מ"ר + סככה למוסך בשטח של כ- 122 מ"ר.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 38 בגוש 4575 בשטח של 1,815 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש רשות הפיתוח.

החוכרים:

עזרי יצחק בחלק מהמקרקעין ושיווקלי בשר בע"מ בחלק מהמקרקעין.

9.2 הוצג בפניי עמוד ראשון מחוזה חכירה ע"ש עזרי יצחק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 תכנית זמ/1/15/332:

עיקר השווי בתעשייה הינו בקומת הקרקע. בסביבה לא נבנו מבנים דו קומתיים, למעט מבנה אחד או שניים, לאור חוסר כדאיות כלכלית.

כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות התאמה למבנים הקיימים בעת ניצול הזכויות.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת שימושים למזון, שכן מדובר בבלעדיות במספר מועט של מגרשים לעומת השימושים האחרים.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ לתעשייה[1]- $17

״מצב קודם״

מהות	שטח מבונה	מקדם תרומה	סה״כ
שטח בנייה לתעשייה	272.1 מ״ר	1	272.1 מ״ר
חצר	634.9 מ״ר	0.25	158.7 מ״ר
סה״כ			430.8 מ״ר
סה״כ שווי ״מצב קודם״			**$7,324 (136.2 ₪)**

״מצב חדש״

מהות	שטח מבונה	מקדם תרומה	סה״כ
שטח בנייה לתעשייה בק״ק	362.8 מ״ר	1	362.8 מ״ר
שטח לבנייה בק״א	362.8 מ״ר	0.3	108.84 מ״ר
חצר	544.2 מ״ר	0.25[2]	136.05 מ״ר
סה״כ			607.69 מ״ר
סה״כ שווי ״מצב חדש״			**$10,331 (192.15 ₪)**

ההשבחה- $3,007 (55.93 ₪)

[1] התבסס על ערכים שצוינו בביטאון ״מקרקעין וערכם״ בישובים אשדוד ויבנה וביצע הפחתה של 30% למיקום הנכס שבנדון וכן התאמה לזכויות בנייה.

[2] הציג תחשיב נוסף לפיו חצר מוערכת במקדם 0.15 לאור אפקטיביות קטנה של החצר בגין צורך בהתקנת מקומות חניה ושטחי תפעול.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.2 תכנית זמ/564:

יש להביא בחשבון הפחתה למושע במצב החדש, מאחר ובהתאם לבירור שערך במשרדי הועדה המקומית לא ניתן להקים שני בניינים בחלקה.

יש להביא דחייה ארוכת טווח לעניין ההתניות בתכנית. לראיה, בפועל לקח עד 14 שנים לפינוי מפעל הבשר.

בחישוב השווי יש לחלץ מע"מ, שכן מדובר בבנייה רוויה.

תחשיב ההשבחה:

שווי "מצב קודם"-

שווי מ"ר קרקע לתעשייה[3]-	300 ₪
שטח מגרש-	907 מ"ר
שווי מחוברים (כ-188 מ"ר, ללא יזמות)-	131,600 ₪
סה"כ שווי-	403,700 ₪

שווי "מצב חדש"-

שווי מ"ר קרקע מבנה למגורים[4]-	$100
שטח עקרי לבנייה-	816.3 מ"ר
שטח חצר צמודה ליח"ד בק"ק[5]-	210 מ"ר
שטח אקוו' לחצר צמודה למגורים (0.2)-	42 מ"ר
סה"כ שטח מבונה-	858.3 מ"ר
מקדם הפחתה למושע[6]-	0.9
מקדם דחייה למימוש בגין התניות להוצאת היתר בנייה (10 שנים, 5%)-	0.614
סה"כ שווי-	$47,566 (132,803 ₪)

לאור האמור לעיל, התכנית לא משביחה.

10.1.3 תכנית זמ/500/5:

תחשיב ההשבחה-

שווי מ"ר קרקע מבונה[7]-	600 ₪
שטח 2 חדרי יציאה לגג-	60 מ"ר
מקדם הפחתה למושע-	0.9
ההשבחה-	32,400 ₪

[3] נגזר מ-100,000$ לדונם, כולל פיתוח. התבסס על טבלת השוואת מחירי מקרקעין לתעשייה ברמלה, אשדוד דרום, יבנה ולוד שפורסמה בעיתונות לתקופה שבין ינואר- מאי 92', בטאון "מקרקעין וערכם" מנובמבר 94', שומת ועדה שנערכה בעבר לחלקה שבנדון וכן ציין שומה מכרעת בפ"ת לצורך אינדיקציה.

[4] ציין תדפיס מדו"ח הערכות למשכנתא לדירות בנויות ממנו חילץ את שווי הקרקע, לרבות מע"מ. ציין שומת ועדה ושומה מכרעת.

[5] שטח מגרש בהפחתת תכסית 30%, ממ"דים, שטחי שירות, חניות ודרכי גישה וגינון משותף.

[6] התבסס על בטאון "מקרקעין וערכם" מינואר 93' בחולון.

[7] יצא משווי של 900 ₪ למ"ר קרקע מבונה בצמוד קרקע וביצע הפחתה של 30% בגין שוליות, 20% בגין מיקום ותוספת 20% בגין התאמה לבנייה רוויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 תכנית זמ/1/15/332:

לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות ולקומה ב' היות והנתונים מגולמים במ"ר מבונה ממוצע.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' לתעשייה[8]- $17

"מצב קודם"

מהות	שטח מבונה	מקדם שווי	סה"כ
שטח בנייה לתעשייה	272.1 מ"ר	0.85[9]	231.285 מ"ר
חצר	634.9 מ"ר	0.15	95.235 מ"ר
סה"כ			326.252 מ"ר
סה"כ שווי "מצב קודם"			**$5,551 (103.25 ₪)**

"מצב חדש"

מהות	שטח מבונה	מקדם שווי	סה"כ
שטח בנייה לתעשייה	725.6 מ"ר	1	725.6 מ"ר
חצר	544.2 מ"ר	0.15	81.63 מ"ר
סה"כ			807.23 מ"ר
סה"כ שווי "מצב חדש"			**$13,723 (255.25 ₪)**

ההשבחה- $8,172 (152 ₪)

10.2.2 תכנית זמ/564:

עפ"י התכניות המאושרות אין מגבלה לבנות יותר מבניין אחד על החלקה, דהיינו לבנות בניין אחד על החלק המסוים נשוא השומה, לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה למושע.

אין להביא בחשבון את תרומת המבנים, שכן השימוש המיטבי ב"מצב הקודם" הוא קרקע.

שווי "מצב קודם"-

שווי מ"ר קרקע לתעשייה[10]- $35
שטח מגרש- 907 מ"ר
סה"כ שווי- $31,745 (88,632 ₪)

[8] התבסס על ערכים שצוינו בביטאון "מקרקעין וערכם" לישוב יבנה וביצע הפחתה של 30% למיקום הנכס שבנדון וכן התאמה לזכויות בנייה.

[9] עקב מגבלת שימושים לתוצרת מזון בלבד.

[10] התבסס על ערכים שצוינו בביטאון "מקרקעין וערכם" לישובים רמלה, אשדוד צפון ולוד וביצע התאמות לנכס שבנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי "מצב חדש"-	
שווי מ"ר קרקע מבנה למגורים[11]-	$106
שטח עקרי לבנייה-	816.3 מ"ר
שטח חצר צמודה ליח"ד בק"ק[12]-	370 מ"ר
שטח אקוו' לחצר צמודה למגורים (0.25)-	92.5 מ"ר
סה"כ שטח מבונה-	908.8 מ"ר
מקדם דחייה למימוש בגין שלביות בביצוע התכנית והתניות להוצאת היתר בנייה (5 שנים, 5%)-	0.78
סה"כ שווי-	$75.479 (₪ 210,738)
ההשבחה-	$43,734 (₪ 122,106)

10.2.3 תכנית זמ/5/500:

תחשיב ההשבחה-	
שווי מ"ר קרקע מבונה[13]-	₪ 900
שטח 3 חדרי יציאה לגג-	90 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג-	1.3
סה"כ שטח אקוו'-	117 מ"ר
ההשבחה-	₪ 105,300

[11] התבסס על שומה מכרעת באזור וביצע התאמות.
[12] שטח מגרש בהפחתת תכסית 30%, ממ"דים, שטחי שירות וחניות.
[13] ציין עסקת מכר ופסיקת שמאי מכריע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן עיקר חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	מרכיב	שמאי מבקש	שמאי משיבה
1/15/332/זמ	ערכי שווי	שווי מ״ר קרקע מבונה לתעשייה	$17	
	מצב קודם	מקדם שטח לתעשייה	1	0.85
		מקדם חצר	0.25	0.15
		סה״כ שטח מבונה אקוו׳	430.8 מ״ר	326.252 מ״ר
		סה״כ שווי	$7,324	$5,551
	מצב חדש	מקדם שטח לתעשייה בק״א	0.3	1
		מקדם חצר	0.25	0.15
		סה״כ שטח מבונה אקוו׳	607.69 מ״ר	807.23 מ״ר
		סה״כ שווי	$10,331	$13,723
	ההשבחה		**$3,007 (55.93 ₪)**	**$8,172 (152 ₪)**
564/זמ	ערכי שווי	שווי מ״ר קרקע לתעשיה	300 ₪ (לפי $100,000 לדונם)	$35
		שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	$100	$106
		שווי מחוברים	131,600 ₪	0
	מצב קודם	שווי	403,700 ₪	$31,745 (88,632 ₪)
	מצב חדש	שטח חצר צמודה ליח״ד בק״ק	210 מ״ר	370 מ״ר
		מקדם חצר צמודה	0.2	0.25
		סה״כ שטח מבונה	858.3 מ״ר	908.8 מ״ר
		מקדם הפחתה למושע	0.9	--
		מקדם דחייה	0.614	0.78
		שווי	$47,566 (132,803 ₪)	$75.479 (210,738 ₪)
	ההשבחה		**אין השבחה**	**$43,734 (122,106 ₪)**
5/500/זמ	שווי מ״ר קרקע מבונה		600 ₪	900 ₪
	מס׳ חדרי יציאה לגג		2	3
	שטח חדרי יציאה לגג		60 מ״ר	90 מ״ר
	מקדם חדר יציאה לגג		--	1.3
	מקדם מושע		0.9	--
	ההשבחה		**32,400** ₪	**105,300** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן.

11.1 <u>תכנית זמ/1/15/332</u>:

ב"מצב הקודם" ניתן לבנות 30% בנייה לשימוש מוגבל לתוצרת מזון, ללא מגבלת תכסית.

לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה לפיה קיימת מגבלת שימושים וכן מקובל עליי המקדם שהובא בחשבון – 0.85.

ב"מצב החדש" התכנית הגדילה את זכויות הבנייה ל-80%, אולם, הגבילה את התכסית ל-40%. כמו כן, סוגי המלאכות והשימושים הורחבו.

מביקור שערכתי בסביבה שבנדון התרשמתי כי אין ביקוש לקומה ב' למעט בשני מקרים בהם קומה ב' שימשה כחלק מאולם אירועים או לאחסנה למרכול.

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם 0.3 לשטח בקומה ב'. שמאי המשיבה טען כי התרומה מגולמת בממוצע נתוני ההשוואה. הנני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי השווי הממוצע מגלם את תרומת שווי הקומות העליונות. אולם, מהיכרותי עם אזורי התעשייה ביבנה ובאשדוד והשוואה לאזור שבנדון הרי שהאזור שבנדון מפותח פחות מבחינה "תעשייתית" והרב המוחלט של המבנים הינו חד קומתי. לפיכך, הובאה בחשבון על ידי הפחתה נוספת של 20% בגין השטחים בקומה ב'.

הובא בחשבון מקדם חצר של 0.3 בשני מצבי התכנון. לא מצאתי כי קיים שוני בחיוניות החצר לעומת "המצב הקודם".

11.2 <u>תכנית זמ/564</u>:

"מצב קודם"

לא מצאתי כי המבנים המשורטטים במפה המצבית תורמים לשווי הנכס הנדון, בהיותם סככות, משטח ומבנה ותיק בשטח 81 מ"ר בלבד (כ-9% משטח המגרש).

"מצב חדש"

בגין שלביות בביצוע הבנייה והתניות למתן היתרי בנייה כאמור בהוראות התכנית וחלק מהתניות התכניות תלויות בגורמים חיצוניים הובאה בחשבון הפחתה של 30% בגין סיכון ודחייה.

מקובל עלי כי גורם המושע נכלל ב"מצב חדש", שכן ב"מצב קודם" מסומן החלק הצפוני בחלקה כמגרש נפרד ואילו ב"מצב חדש" החלקה בשלמותה מהווה מגרש אחד. יחד עם זאת, מדובר בהפחתה החופפת להפחתה בגין שלביות בביצוע הבנייה ולפיכך לא הבאתי בחשבון הפחתה נוספת.

שטח החצר שניתן להצמיד לדירות בק"ק הינו כ-280 מ"ר[14] חושבו במקדם 0.3.

[14] שטח מגרש בניכוי תכסית 30%, ממ"ד לפי 7.5 מ"ר ליח"ד * 2, חדר מדרגות ומבואה 50 מ"ר, חניות 200 מ"ר, דרכי מעבר וגינון 90 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לעניין המע"מ, התקינה השמאית (תקן 11.0 א' מיולי 2009) קובעת כי בנכסים מעורבים יש לאמוד את השווי, בהתאם לסוג הקונה הנהנה מיתרונות יחסיים ברכישת הזכויות ובהם שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימושו המיטבי של הנכס ובעל הזכות. במקרה של קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים, בה עיקר השוק הוא שוק של עוסקים, קובע התקן, כי השומה תהא ללא מע"מ. לפיכך אמדתי את שווי הנכס לצורך חיוב בהיטל השבחה ללא מע"מ.

11.3 <u>תכנית זמ/5/500</u>:

תכנית זמ/564 קובעת כי בתי המגורים יהיו בעלי גגות רעפים. בהתאם לכך, לא ניתן להקים בנכס הנדון חדרי יציאה לגג, שכן הוראותיהם חלות על גגות שטוחים. יחד עם זאת, בהתאם לתכנית זמ/5/500 ניתן להקים עליות גג בחלל גג הרעפים.

בהתאם לגובה הגג והשיפועים המותרים הובא בחשבון כי שיעור הניצול הסביר בעליית הגג הינו 40% משטח הקומה שמתחת. לפיכך הובא בחשבון שטח של 128 מ"ר, במקדם המגלם את מיקום הנכס, שוליות, שיפוע החלל ומיקומו במבנה של 0.6.

בנוסף (בהתאמה לאמור בס"ק 11.2 לעיל) הובאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.9.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בס' 1 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכס ברחוב בעלי המלאכה בגדרה.

12.3.2 שטח המחצית הצפונית בחלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 הבנוי, שטחו בהתאם לתשריט בקשה להיתר ומצבו הפיזי של הנותר בעת הביקור במקום.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

12.3.5 מעיון בהוראות תכניות זמ/500, זמ/800, זמ/1/564 וזמ/2/564, לא מצאתי כי הן משביחות.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות המשביחות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 <u>תכנית זמ/1/15/332 (12.03.82)</u>:

<u>שווי מ״ר</u>

הצדדים ציינו מחירי קרקעות מבטאון ״מקרקעין וערכם״ מיולי 1982 באזורי תעשייה אשדוד (400 – 500 שקל / מ״ר קרקע) ויבנה (550 – 650 שקל / מ״ר קרקע). על נתונים אלו ביצעו הצדדים התאמה למיקום (פחות 30%). מקובלת עליי התאמה זו. לפיכך, הערך אליו הגעתי הינו כדלקמן:

שווי דונם קרקע בסיסי-	500,000 שקל
שווי לאחר הפחתה למיקום-	350,000 שקל
שטחי בנייה אקווי ל-120% בניה (ק״ק- מקדם 1; ק״א- מקדם 0.5, ק״ב- מקדם 0.2, חצר- מקדם 0.3)-	860 מ״ר אקווי
שווי למ״ר אקווי במעוגל-	407 שקל

<u>שטח אקווי ״מצב קודם״</u>

שטח מגרש-	907 מ״ר
שטחי בנייה (30%)-	272.1 מ״ר
מקדם לשימוש מוגבל-	0.85
שטח חצר-	634.9 מ״ר
מקדם חצר-	0.3
סה״כ שטח אקווי במעוגל-	422 מ״ר

<u>שטח אקווי ״מצב חדש״</u>

שטח מגרש-	907 מ״ר
שטחי בנייה (40% * 2 ק׳)-	725.6 מ״ר
מקדם אקווי נוסף רק לק״א-	0.8 (בגין 362.8 מ״ר)
שטח חצר-	544.2 מ״ר
מקדם חצר-	0.3
סה״כ שטח אקווי במעוגל-	816 מ״ר
ההשבחה ((816-422) מ״ר * 0.407 ₪)-	160 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 <u>תכנית זמ/564 (02.03.93)</u>:

<u>שווי מ״ר תעשיה</u>:

בבטאון ״מקרקעין וערכם״ מיולי 1991 צוין שווי מ״ר קרקע לתעשייה, כולל פיתוח, כדלקמן:

אשדוד דרום-	$70 - $90
אשדוד צפון-	$40 - $60
רמלה-	$40 - $60

בנוסף, בתאריך 06.09.93 פורסם בעיתון הארץ אודות הפשרת קרקע חקלאית לתעשיה בקיבוץ ניר גלים סמוך לצומת אשדוד, לפיה הוערכה קרקע לתעשיה בשיעור 120% לפי 74-70$ למ״ר.

בפברואר 1994 פורסמו עסקאות באזור תעשייה כנות בשטח של 16 ד׳ ו-7 ד׳ לפי 75$ ו-57$ למ״ר קרקע בהתאמה.

לפיכך, הובא בחשבון שווי בסיסי ממוצע של 60,000$ לדונם.
לאחר הפחתה של 30% בגין מיקום והתאמה למועד הקובע הובא בחשבון שווי של 50,000$ לדונם.

כאמור בס׳ 13.1 לעיל, סה״כ מ״ר אקוו׳ בדונם-	860 מ״ר
לפיכך, שווי מ״ר אקוו׳-	$58

<u>שווי מ״ר מגורים</u>:

הצדדים הגיעו לשווי דומה של כ-100$ למ״ר מבונה.

עיינתי בנתוני השוק שהוצגו בפני מהם מתקבל שווי מ״ר בנוי של 1,000$. בחילוץ יתרה לקרקע[15] מקובל עליי שווי של 110$ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

<u>שווי ״מצב קודם״</u>

כאמור בס״ק 13.1 לעיל שטח אקוו׳-	816 מ״ר
שווי ״מצב קודם״ (816 מ״ר * 58$)	$47,328

<u>שטח אקוו׳ ״מצב חדש״</u>

שטח מגרש-	907 מ״ר
שטחי בנייה (30% * 3 ק׳)-	816.3 מ״ר
חצר צמודה ליח״ד בק״ק-	280 מ״ר
מקדם חצר צמודה-	0.3
מקדם דחייה עד למימוש-	0.7
סה״כ שטח אקוו׳-	630 מ״ר
סה״כ שווי (630 מ״ר * 110$)-	$69,300
ההשבחה-	$21,972
ההשבחה ב-₪ (2.794 ₪ ל-1$)-	61,390 ₪

[15] מע״מ 17%, יזמות 20% וע.בניה 600$.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.3 <u>תכנית זמ/5/500 (29.09.03)</u>:

<u>שווי מ״ר</u>

בתאריך 16.7.03 נמכרה חלקה 45 בגוש 4575 בשטח של 646 מ״ר בייעוד לאזור מגורים ג׳ עם חזית מסחרית תמורת $148,148 ₪. ניתוח זכויות הבנייה לרבות דחיה בשל צורך בתכנית בינוי עם מגרשים גובלים נוספים מביא לכ-815 מ״ר אקוו׳. לפיכך, שווי מ״ר מבונה אקוו׳ הינו כ-180$.

ב-2001 וב-2005 נמכרו דירות 4 חדרים בבניינים הסמוכים (בעלי מלאכה ומרבד הקסמים) לפי כ-1,500$ למ״ר בנוי ובחילוץ יתרה לקרקע[16] מתקבל כ-320$.

חישוב ממוצע הנתונים והתאמה למועד הקובע מביא לשווי דומה לאומדן המשיבה בסך 900 ₪ למ״ר אקוו׳.

תחשיב התרומה:

שטח לניצול בעליית גג-	128 מ״ר
מקדם עליית גג-	0.6
מקדם מושע-	0.9
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳-	69.12 מ״ר
ההשבחה (69.12 מ״ר * 900 ₪)-	62,208 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	ההשבחה	היטל ההשבחה	מועד קובע
זמ/1/15/332	160 ₪	80 ₪	12.03.1982
זמ/500	0	0	18.10.1985
זמ/800	0	0	29.05.1992
זמ/564	61,390 ₪	30,695 ₪	02.03.1993
זמ/1/564	0	0	24.10.1997
זמ/2/564	0	0	06.08.2003
זמ/5/500	62,208 ₪	31,104 ₪	29.09.2003

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[16] מע״מ 17%, יזמות 20% וע.בניה 750$.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net