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

תאריך: 6 מרץ, 2018
מינוי: 1206-2017
מספרנו: מכרעת.44

לכבוד

המבקש, מר אהרון לובינסקי	המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב שרונים
ע"י מר אורן גרנית,	ע"י מר אבי פרס ומר גיא שרת,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8220 חלקה 23 (חלק)
גוש 8002 חלקה 395 (חלק)
מגרש 2007 (עפ"י תכנית הצ/3-1/ 151) (חלק)
שכונת נופי השרון, פרדסיה

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 מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אבי פרס ומר גיא שרת מיום 15 יוני 2017 ובמסמך תגובה לטיעוניו של שמאי המבקש מיום 24 ספטמבר 2017.

עמדת המבקש, מר אהרון לובינסקי, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורן גרנית, מיום 30 אוגוסט 2017 ובמסמך תגובה לתגובת שמאי המשיבה מיום 9 נובמבר 2017.

ביום 13 נובמבר 2017 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. מטעם המשיבה השתתף השמאי מר אבי פרס ומטעם המבקש השתתף השמאי מר אורן גרנית. 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 תכניות הצ/3-1/ 137 ו-הצ/3-1/ 151 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 23.2.18.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 1.12.2009, מועד תחילת תכניות הצ/3-1/137 והצ/3-1/151, 15 יום מפרסום אישורן בילקוט הפרסומים.

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:	8002	8220
חלקות:	395 (חלק)	23 (חלק)
שטח קרקע רשום בשלמות:	16,562 מ״ר	107,064 מ״ר
מגרש:	2007 (עפ״י תוכנית הצ/3-1/ 151) (חלק)	
שטח המגרש בשלמות:	5,228 מ״ר	
מס׳ מבנן[1]:	34	
שטח קרקע נשוא השומה:	436 מ״ר	
מהות הנכס:	חלק מגרש לבניית 2 יח״ד במבנה צמוד קרקע דו משפחתי.	
מיקום:	שכונת נופי השרון, פרדסיה.	

5. תיאור הנכס והסביבה

חלקים מחלקה 23 בגוש 8220 ומחלקה 395 בגוש 8002, מהווים חלק מחטיבת קרקע בשטח של כ- 162 דונם הכוללת גם חלק מחלקה 21 בגוש 8220 וחלק מחלקה 397 בגוש 8002.

חטיבת הקרקע ממוקמת בשוליים הצפון מערביים של היישוב פרדסיה, בין כביש מס׳ 4 ממערב לרחוב התהילה ממזרח. בסמיכות וממערב למועדון הקאנטרי ולמגרשי הספורט של היישוב.

חטיבת הקרקע כלולה בתכניות מס׳ הצ/3-1/136, הצ/3-1/137 והצ/3-1/151 המהוות תכניות איחוד וחלוקה המשנות את ייעודה מקרקע חקלאית לבניה צמודת קרקע ולבניה סמי רוויה של דירות גן וגג בשכונת מגורים חדשה ״נופי השרון״. מתחם תכנית הצ/3-1/136 בנוי ומפותח.

על חטיבת הקרקע מצוי, בין היתר, בשלבי הקמה מתקדמים, ע״י חברת אמריקה ישראל, פרויקט ״Unik Village״, הכולל 116 יח״ד, מתוך 287 יח״ד שעתידה השכונה לכלול.

עבודות הבניה בשכונה מבוצעות בד בבד עם עבודות הפיתוח.

מגרש 2007 (עפ״י תוכנית הצ/3-1/ 151) בשטח קרקע של 5,225 מ״ר. המגרש מיועד להקמת 28 יח״ד.

עפ״י נספח הבינוי המנחה המתוקן של התכנית, מבנן מס׳ 34[2], בשטח קרקע של 436 מ״ר[3], מיועד לבניה דו משפחתית. המבנן ממוקם בפינה הצפון-מערבית של המגרש, בפינת הרחובות עולש וניצנית, קו שני לכביש ארצי מס׳ 4. המגרש ריק ופנוי. הרחובות עולש וניצנית טרם נסללו.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מנדטורית SR/15

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 29.1.1948.

התכנית מסווגת את החלקות באזור חקלאי.

6.1.2 תכנית מפורטת הצ/1/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1055 מיום 5.12.1963.

[1] עפ״י חלוקה מוסכמת בין בעלי המגרשים.
[2] עפ״י מספור החלוקה בין הבעלים. בנספח הבינוי מוגדר כמבנן מס׳ 27.
[3] מס׳ המבנן עפ״י חלוקה מוסכמת בין הבעלים. שטח המבנן עפ״י חוזה מכר.

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

התכנית חלה על שטח של כ- 243 דונם. מטרת התכנית חלוקה מחדש של חלקות קיימות, הרחבת דרך קיימת והתווית דרך חדשה.
התכנית מסווגת את החלקות באזור חקלאי.
התכנית קובעת כי בשטח חקלאי לא תורשה כל בניה פרט למבנים חקלאיים.

6.1.3 הכרזה על קרקע חקלאית

גוש 8002 וחלק מגוש 8220 נכללים בהכרזת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית מתוקף סמכותה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. ההכרזה פורסמה בי.פ. 3011 מיום 10.1.1984.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית שצ/0-2/ 0

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3769 מיום 27.5.1990.
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור חקלאי וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי -	10 דונם.
שטחי בניה -	כיסוי השטח בבנייני המשק החקלאי ומבני העזר לא יעלה על 60% משטח המגרש.
מבני עזר-	עד 65 מ״ר למגרש.
שימושים -	עפ״י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. אסורים מגורים ומבנים לממכר תוצרת חקלאית.

6.2.2 תוכנית מתאר מחוזית תמ״מ/3 שינוי 21

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.
מטרת התכנית, בין היתר, יצירת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים. שיפור הרווחה ושמירה על רצף של שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי.
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור פיתוח עירוני.
באזור פיתוח עירוני ניתן לייעד קרקע בין השאר למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש ועוד, הכל בהתאם להוראות תכניות מתאר מקומיות ו/או מפורטות.

6.2.3 תוכנית מתאר ארצית תמ״א 35 - תכנית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005
מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון בתחום מרקם עירוני.

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

במרקם עירוני יהיה עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי ציבור.

6.2.4 תכניות מס' הצ/3-1/ 136, הצ/3-1/ 137, ו-הצ/3-1/ 151

התכניות פורסמו למתן תוקף בי.פ. 6022 מיום 16.11.2009.

תחולתן ושטחן כדלקמן-

שם התכנית	גו"ח	שטח התכנית	בעלי הקרקע
הצ/3-1/136	8002/397 (חלק)	57.021 דונם	רמ"י
הצ/3-1/137	8002/395 (חלק)	12.341 דונם	חברת נכסי השרון, ורהפט מכאל, קאפמן אליעזר ואהרון לובינסקי
הצ/3-1/151	8220/21 (חלק), 8220/23	92.836 דונם	

מטרת התכניות הינה איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א' (97 יח"ד), מגורים א' מיוחד (190 יח"ד), שב"צ, שצ"פ ודרכים וכן קביעת הוראות בניה. התכניות אינן כוללות טבלת הקצאות.

בתחום תכניות הצ/3-1/137 והצ/3-1/151 תוכננו המגרשים הבאים:

ייעוד	הצ/3-1/137			הצ/3-1/151			סה"כ	
	כמות מגרשים	מס' יח"ד	שטח קרקע כולל במ"ר	כמות מגרשים	מס' יח"ד	שטח קרקע כולל במ"ר	מס' יח"ד	שטח קרקע במ"ר
מגורים א'	3	16	4,343	10	37	6,616	53	10,959
מגורים א' מיוחד	1	5	864	11	137	27,376	142	28,240

תכנית מס' הצ/3-1/ 151 מסווגת את מגרש 2007, בשטח של 5,225 מ"ר, באזור מגורים א' מיוחד. אזור המיועד לבתים צמודי קרקע טוריים ו/או דירות גן/גג. המגרש מיועד להקמת 28 יחידות דיור. ביחס לאזור מגורים א' מיוחד נקבעו זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח עיקרי - 75%. בדירות גן וגג ובדירות טוריות תותר בנית חדר גג כחלק מזכויות הבניה. במקרה זה יתווספו 10 מ"ר ליח"ד.

שטח שירות - 25 מ"ר ליח"ד כולל חניה מקורה לא כולל ממ"ד.

חדרי גג- תותר בניית חדרים על הגג כחלק מזכויות הבניה.

פרגולות - עד 25 מ"ר ליח"ד

תכסית - 40% לא כולל שטחי שירות.

גובה - במבנה קוטג' 2 קומות. בבניין מגורים 2 קומות ולא יותר מ-9.5 מ' עד שיא גג הרעפים.

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

מרתף -	קומה אחת בקונטור ובשטח קומת הקרקע, עד 2.4 מ׳
חניה-	2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח״ד.
מיגון אקוסטי-	ע״י חומה ו/או סוללה וכן טיפול במבנים בהתאם לנספח האקוסטי (מיגון דירתי בקומה השלישית בשורה הראשונה והשניה לכיוון כביש 4 בחזית הפונה לכביש ובשתי החזיתות הניצבות). המיגון יבוצע על חשבון בעלי הקרקע.

התכניות כוללות נספח בינוי מנחה. עפ״י נספח הבינוי מגרש מס׳ 2007 בחלוקה ל- 9 מבננים המיועדים להקמת 2-4 יחידות דיור בכל מבנן. המבננים ללא מספור וללא ציון שטח. המבנן נשוא השומה ממוקם בפינת הרחובות ניצנית ועולש ומיועד עפ״י נספח הבינוי להקמת 2 יח״ד.

ביום 22.12.14 בישיבתה מס׳ 14/14 אישרה הועדה המקומית נספח בינוי מתוקן למגרשים מס׳ 2005 ו- 2007. מבנן 34 ללא שינוי.

יצוין כי באזור מגורים א׳ המיועד לבתים צמודי קרקע במבנים דו משפחתיים הותר שטח עיקרי בשיעור 65%, שטח שירות בשטח של 30 מ״ר לא כולל שטח ממ״ד ומרתף.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ״י נסחי רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין נתניה, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 18 ינואר 2016, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 23 בגוש 8220 בשטח קרקע של 107,064 מ״ר וכי חלקה 395 בגוש 8002 בשטח קרקע של 16,562 מ״ר.

החלקות בבעלות כדלקמן-

שם הבעלים	החלק בחלקה
יבולים נכסי ש.שרון (1964) בע״מ	1/3
קאופמן דב	1/24
קליימן דליה	1/24
כץ רבקה	1/24
קאופמן שרגא יצחק	1/24
ורהפט מיכאל	1/3
לובינסקי אהרון	**1/6**

על החלקות רשומות מספר הערות וביניהן-

א. הערה מיום 13.7.1990 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (פורסם בי.פ. 3774 מיום 17.6.1990).

<u>חלקה 23-</u>

ב. הערה מיום 7.11.2011 על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (פורסם בי.פ. 6269 מיום 20.7.2011).

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

<u>חלקה 395-</u>

ג. הערה מיום 15.7.1990 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (פורסם בי.פ. 3774 מיום 17.6.1990).
ד. הערה מיום 28.4.2011 על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת מועצה מקומית פרדסיה (פורסם בי.פ. 6215 מיום 24.3.2011).
ה. הערה מיום 17.5.2011 על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, לטובת המועצה המקומית פרדסיה (פורסם בי.פ. 6225 מיום 13.4.2011).

<u>הערת אהרה לטובת הקונים</u>

הוצג בפני נסח נוסף מיום 23.8.2017 של חלקה 23 בגוש 8220 לפיו על הבעלות של לובינסקי אהרון רשומה בין היתר, הערת אזהרה מיום 4.5.2016, לטובת הקונים, ביחס למגרש בשטח 436 מ״ר, מגרש 2007, מבנה מס׳ 34.

7.2 הסכם חלוקה ושיתוף

הוצג בפניי העתק הסכם חלוקה ושיתוף אשר נערך ונחתם ביום 25 אפריל 2013, בין יובלים נכסי ש.שרון (1964) בע״מ, לובינסקי אהרון, דב קאופמן, דליה קליימן, רבקה כץ, שרגא יצחק קאופמן וורהפט מיכאל (להלן ״הצדדים״), ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. הצדדים הם בעלי זכויות בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין, המהווים חלק מחלקה 21 וחלקה 23 בגוש 8220 וכן חלק מחלקה 395 בגוש 8002.
ב. ביום 16.11.09 ניתן תוקף לתכניות הצ/151/1/3 ו-הצ/137/1/3 המקנות זכויות לבניה של 195 יחידות דיור על המגרשים שבתכנית.
ג. הצדדים מעוניינים לבצע חלוקה של המקרקעין שבבעלותם באופן שלכל אחד מהצדדים יוקצו מגרשים או חלקי מגרשים שיהיו בחזקתו ושימושו הבלעדיים. מוסכם על מינוי שמאי מקרקעין אשר יחלק את המגרשים בין הצדדים.

7.3 טבלת חלוקה בין הבעלים

הוצגה בפניי טבלה מחייבת, של חלוקת המגרשים והמבננים בין הבעלים. על הטבלה חתומים כל בעלי הזכויות. החלוקה נערכה ע״י שמאי המקרקעין קמיל אריה וטרשנסקי דני, לפיה לקבוצת לובינסקי אהרון הוקצו מגרשים מס׳ 2009 א׳, 2010, 2011, 2012 ו- 2014 בשלמות וכן מבנן מס׳ 34 במגרש 2007, מבנן מס׳ 42 במגרש 2007 וכן 65% במבנן מס׳ 4 ב׳ במגרש מס׳ 2001. לא הוצגה בפני חוות הדעת עליה מבוססת החלוקה.
עפ״י העולה מן הטבלה למבנן מס׳ 34 נשוא השומה יוחסו 339.77 מ״ר אקוויוולנטיים מתוך 26,477.45 מ״ר אקוויוולנטיים בסה״כ, דהיינו 1.2832%[4] משווי המגרשים הכלולים בתכנית במצב החדש.

[4] 1.2832% = 339.77 מ״ר אקו׳ / 26,477.45 מ״ר אקו׳.

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

7.4 תוספת להסכם חלוקה ושיתוף

הוצגה בפניי תוספת להסכם השיתוף אשר נערכה ונחתמה ביום 1 מאי 2016, בין יובלים נכסי ש.שרון (1964) בע"מ, לובינסקי אהרון, דב קאופמן, דליה קליימן, רבקה כץ, שרגא יצחק קאופמן וורהפט מיכאל (להלן "הצדדים"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. בהתאם להוראות הסכם השיתוף והחלוקה, הצדדים שותפים בזכויות במגרש 2007.

ב. נוכח אישור תכנית שינוי בינוי בנוגע למגרש לאחר חתימת הסכם השיתוף והחלוקה, חל שינוי באופי המבנים אשר הוקצו לצדדים עפ"י טבלת ההקצאות.

ג. נוכח אישור תכנית הבינוי חל שינוי במבנן 42, בין היתר באופן בו ניתן להקים במבנן 4 יח"ד צמודות קרקע בשני מבנים דו משפחתיים.

ד. הצדדים מצהירים כי אין בשינוי האמור כדי לשנות את חלקיהם היחסיים של הצדדים במקרקעין, האיזון וההקצאה למגרשים. אין ולא היו ביניהם כל תשלומים בגין חלוקת המגרש ביניהם.

7.5 הסכם מכר

הוצג בפניי העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 1 מאי 2016, למכירת מבנן מס' 34 המהווה חלק ממגרש 2007 בשטח של כ- 436 מ"ר אשר, עפ"י תכנון ראשוני ולא מחייב, ניתן לבנות עליו 2 יחידות דיור צמודות קרקע במבנה דו משפחתי. תמורת הממכר 1,800,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכניות	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
הצ/3-1/ 137 והצ/3-1/151	1.12.2009	661,800 ₪	465,000 ₪

8.1 שומת המשיבה

אומדן שווי מצב קודם

סך השטח בייעוד חקלאי הכלול בתכניות	102,723 מ"ר
שווי מ"ר בייעוד חקלאי	180 ₪
סך שווי מצב קודם של כלל שטח התכניות	18,490,140 ₪

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

יעוד	מגרשים	שטח במ״ר	שווי למ״ר קרקע	הפחתה לגודל	הפחתה להעדר פיתוח	סה״כ
מגורים א׳	2009, 2009א׳, 2009 ב׳, 2011, 2012, 2014-2016	10,959	₪ 2,600	0.85	0.84	₪ 20,344,288
מגורים א׳ מיוחד	2000-2008, 2010, 2013	28,240	₪ 2,800	0.85	0.84	₪ 56,457,408
סה״כ		39,199				₪ 76,801,696

ההשבחה

שווי מגרש 2007	₪ 10,445,820[5]
חלקו היחסי של מגרש 2007 משווי כלל המגרשים	13.6%
סה״כ השבחה לכל המגרשים	₪ 58,311,556
ההשבחה המיוחסת למגרש מס׳ 2007	₪ 7,930,971
חלקו היחסי של מבנן 34 בשטח 436 מ״ר משטח מגרש 2007	8.344%
ההשבחה המיוחסת למבנן 34 במועד הקובע	**₪ 661,800**

8.2 שומת המבקש

אומדן שווי מצב קודם

סך שטח אקוויוולנטי של המגרשים במצב החדש[6]	40,785 מ״ר
שטח קרקע מבנן מס׳ 34 בייעוד מגורים א׳ מיוחד	436 מ״ר
חלק יחסי של מבנן מס׳ 34 בשווי המגרשים במצב החדש[7]	1.069%
סך השטח ביעוד חקלאי במצב הקודם הכלול בתכניות	102,731 מ״ר
חלק יחסי של מבנן מס׳ 34 במצב הקודם	1,098 מ״ר
שווי מ״ר בייעוד חקלאי	₪ 450
סה״כ שווי החלק המיוחס לנשוא השומה במצב הקודם	₪ 494,198

אומדן שווי מצב חדש

שטח קרקע מבנן מס׳ 34	436 מ״ר
שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים א׳ מיוחד	₪ 2,200
שווי מבנן מס׳ 34	₪ 959,200

[5] 5,225 מ״ר X 2,800 ₪/מ״ר X 0.85 X 0.84.
[6] מגורים א׳ בשטח 10,959 מ״ר במקדם שווי 1 ומגורים א׳ מיוחד בשטח 28,240 מ״ר במקדם שווי 1.05. צ״ל 40,611 מ״ר.
[7] 436 מ״ר לחלק ל- 40,785 מ״ר

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

ההשבחה

שווי מצב קודם - שווי החלק המיוחס לנשוא השומה	494,198 ₪
שווי מצב חדש - שווי מבנן מס׳ 34	959,200 ₪
ההשבחה המיוחסת למבנן מס׳ 34 במועד הקובע	**465,002** ₪

8.3 תמצית ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
מצב קודם		
שטח מיוחס לנשוא השומה	1,098 מ״ר, עפ״י חלקו היחסי מסך השטחים האקוויוולנטיים במצב החדש. מגרשים בייעוד מגורים א׳ מיוחד הובאו בחשבון במקדם שווי 1.05 ביחס למגרשים בייעוד מגורים א׳.	1,166 מ״ר, עפ״י חלקו היחסי מסך השטחים האקוויוולנטיים במצב החדש. מגרשים בייעוד מגורים א׳ מיוחד הובאו בחשבון בשווי הגבוה ב-7.7% ביחס למגרשים בייעוד מגורים א׳.
ערכי שווי במצב קודם	450 ₪ למ״ר קרקע בייעוד חקלאי.	180 ₪ למ״ר קרקע בייעוד חקלאי.
מצב חדש		
ערכי שווי	2,200 ₪ למ״ר קרקע בייעוד מגורים א׳ מיוחד.	2,800 ₪ למ״ר קרקע בייעוד מגורים א׳ מיוחד.
הפחתה לגודל	לא הובאה בחשבון.	הפחתה בשיעור 15%.
הפחתה בגין העדר פיתוח	לא הובאה בחשבון.	מקדם דחיה 0.84.

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 שטח מיוחס לנשוא השומה במצב הקודם

שמאי הצדדים קבעו את השטח המיוחס למבנן נשוא השומה במצב הקודם עפ״י חלקו היחסי מסך השטחים האקוויוולנטיים בתכניות במצב החדש, זאת באמצעות מתן מקדמי שווי שונים למגרשים בייעוד מגורים א׳ ומגורים א׳ מיוחד.

חוות הדעת השמאית לחלוקת המבננים והמגרשים בין בעלי החלקות אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין קמיל וטרשנסקי (כאמור בסעיף 7.3 לעיל), מהווה מסמך משפטי המשמש טבלת הקצאה ואיזון בהסכמה. לפיכך הנני סבורה כי יש לבסס את השטח המיוחס לנשוא השומה במצב הקודם עליה. כפי שעולה מן הטבלה המסכמת אשר הוצגה בפני השווי אשר יוחס למבנן מס׳ 34 מהווה 1.2832% משווי כלל המגרשים והמבננים הכלולים בתכנית. לפיכך, השטח שיובא בחשבון במצב הקודם הינו 1,350 מ״ר[8].

יצוין כי פנייתי לצדדים, בבקשה להצגת חוות הדעת השמאית במלואה, לא הניבה תוצאות.

[8] 1,350 מ״ר = 105,177 X 1.2832% מ״ר.

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

9.2 ערכי שווי במצב הקודם

טיעוני המבקש

שמאי המבקש העריך שווי מ״ר קרקע ביעוד חקלאי במועד הקובע בסך של 450 ₪. השמאי הציג נתוני עסקאות של קרקעות בייעוד חקלאי בסביבה וכן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות. אומדן השווי אותו קבע מהווה ממוצע הממוצעים שנתקבלו בכל אחד מהמקורות האמורים.

להלן נתוני העסקאות של קרקעות בייעוד חקלאי אותם הציג:

תאריך	ישוב	גו״ח	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר
28/08/2007	אבן יהודה	8024/298	496	₪ 235,125	₪ 474
25/09/2007	אבן יהודה	8024/298	496	₪ 311,250	₪ 628
07/11/2007	כפר יונה	8144/47	1,000	₪ 316,296	₪ 316
13/11/2007	אבן יהודה	8024/19	1,330	₪ 981,540	₪ 738
06/12/2007	כפר יונה	8144/55	6,200	₪ 1,324,785	₪ 214
04/03/2008	כפר יונה	8144/21	5,986	₪ 1,199,999	₪ 200
[9]28/05/2008	כפר יונה	8144/55	1,000	₪ 258,500	₪ 259
18/06/2008	כפר יונה	8144/21	1,995	₪ 400,000	₪ 201
24/09/2008	פרדסיה	8142/58	1,500	₪ 169,340	₪ 113
07/10/2008	פרדסיה	8142/58	[10]348	₪ 71,811	₪ 206
07/10/2008	פרדסיה	8142/58	3,000	₪ 420,360	₪ 140
05/11/2008	אבן יהודה	8024/31	631	₪ 460,000	₪ 729
06/11/2008	פרדסיה	8142/58	1,000	₪ 249,405	₪ 249
14/12/2008	פרדסיה	8142/58	1,000	₪ 272,860	₪ 273
16/12/2008	פרדסיה	8142/58	1,000	₪ 240,000	₪ 240
19/12/2008	פרדסיה	8142/58	600	₪ 82,125	₪ 137
29/01/2009	פרדסיה	8142/58	1,100	₪ 321,360	₪ 292
12/07/2009	אבן יהודה	8024/31	500	₪ 396,500	₪ 793
26/08/2009	אבן יהודה	8024/40	498	₪ 366,700	₪ 736
27/08/2009	פרדסיה	8142/58	2,000	₪ 380,000	₪ 190
07/09/2009	כפר יונה	8113/12	250	₪ 67,680	₪ 271
25/09/2009	כפר יונה	8144/55	250	₪ 120,000	₪ 480
11/10/2009	אבן יהודה	8024/30	1,108	₪ 775,000	₪ 699
16/11/2009	פרדסיה	8003/31	4,760	₪ 920,000	₪ 193
ממוצע					**₪ 365**

[9] עפ״י נתוני מערכת רשות המיסים מועד העסקה הינו 28/4/2008.
[10] עפ״י נתוני מערכת רשות המיסים השטח הנמכר הינו 500 מ״ר.

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

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות אותם הציג:

שמאי מכריע	ישוב	גו״ח	מועד קובע	שווי למ״ר
יצחק ברמן	תל מונד	7787/426	19/09/2008	650 ₪
אייל יצחקי	כפר יונה	8147/202	24/12/2008	425 ₪
בצלאל קציר	אבן יהודה	8016/110	21/04/2009	370 ₪
רן וירניק	אבן יהודה	8024/154	09/10/2009	690 ₪
בצלאל קציר	פרדסיה	8220/23	01/12/2009	360 ₪
אבישי זיו	תל מונד	7790/49	20/01/2012	600 ₪
גבע בלטר	תל מונד	7801/123	20/01/2012	550 ₪
אייל יצחקי	תל מונד	7801/120	20/01/2012	600 ₪
ממוצע				**531** ₪

לטענת השמאי, נתוני השווי אותם הציג כוללים מדגם מייצג של עסקאות, זאת בניגוד לנתוני העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה אשר נבחרו לטענתו באופן סלקטיבי.
לטעמו, אומדן שווי קרקע חקלאית ללא תכנון מפורט, צריך להתבסס על סקירה מקיפה של קרקעות בעלי מאפיינים דומים בסביבה המשקפים אי ודאות באשר לשיוך ליישוב מסוים, לאחר שיופשרו ולאופי התכנון העתידי. מאפייני הקרקע במצב הקודם אינם שונים ממאפייני קרקעות בייעוד חקלאי ביישובים קדימה, תל מונד וכפר יונה. ביישובים אלו זכויות בניה ומחירי מכירה דומים. לביסוס טענתו כי יש לאמוד את שווי הקרקע במצב הקודם ללא קשר לתכנון המפורט ביישוב אליו הקרקע סמוכה ותוך נטרול ציפיה ספציפית, הפנה השמאי ל**רע״א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ׳ לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ.**
עוד טען שמאי המבקש כי עפ״י העקרונות שנקבעו ב**עמ״נ 41505-10-13 אשרי ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון** אין להשתמש בטבלאות הקצאה ואיזון כבסיס לאומדן שווי, כפי שנעשה לטענתו בשומת המשיבה. סיבה נוספת לכך שאין להשתמש בטבלאות האמורות היא שהן נערכו כ-4 שנים לאחר המועד הקובע.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר קרקע ביעוד חקלאי במועד הקובע בסך של 180 ₪. השמאים הציגו נתוני עסקאות של קרקעות בייעוד חקלאי בגוש 8142 בתחום היישוב פרדסיה.
להלן נתוני העסקאות של קרקעות בייעוד חקלאי אותם הציגו:

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

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	מחיר	מחיר למ״ר
21/01/2008	8142/57	15,760	₪ 2,096,632	₪ 133
30/07/2008	8142/58	18,402	₪ 1,925,295	₪ 105
27/08/2009	8142/58	2,000	₪ 380,000	₪ 190
16/02/2010	8142/59	250	₪ 50,000	₪ 200
07/05/2010	8142/58	1,200	₪ 200,000	₪ 167
12/12/2010	8142/57	1,000	₪ 200,000	₪ 200
08/05/2011	8142/55	9,425	₪ 1,253,525	₪ 133
ממוצע				**160** ₪

בנוסף הפנו שמאי המשיבה לטבלת האיזון וההקצאות של תוכנית מס׳ הצ/3-1/ 148 בה נקבע שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי בסך 200 ₪ ליום 2.9.2013.

השמאים סבורים כי נתוני עסקאות לקרקעות חקלאיות מהיישוב עצמו מהווים את נתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר וצריכים לשמש בסיס לקביעת השווי. זאת במיוחד כאשר ישנם מספיק נתונים כאלה. למיקום הקרקע החקלאית השפעה על שוויה. מחירי מגרשים למגורים ביישוב נמוכים משמעותית ממחירי מגרשים ביישובים סמוכים. השווי החקלאי צריך להיות באותו היחס.
אומדן השווי שנקבע בשומה מייעצת של השמאי המכריע קציר, אשר נערכה לתכניות הנדונות (להלן ״שומת קציר״), מבוססת על נתוני שווי מהיישוב כפר יונה וכן על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה. ככל שהיו מונחים לפניו נתוני העסקאות שהוצגו לעיל, ככל הנראה היה נקבע שווי נמוך יותר.

הכרעה

לצורך קביעת השווי במצב הקודם בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים וכן את שומתו המייעצת של קציר, לרבות נתוני השווי המפורטים בה.

שמאי הצדדים הציגו עסקאות מגוש 8142. החלקות מצויות בסמיכות לנכס נשוא השומה ומסווגות בייעוד דומה לו בתמ״מ 21/3 ובתמ״א 35, יחד עם זאת הן מצויות בבעלות רשות מקרקעי ישראל. לאור השוני בתועלת הצפויה לחוכר בעת שינוי יעוד ביחס לתועלת הצפויה לבעלים פרטיים, אני סבורה כי לא ניתן להסתמך על עסקאות אלו בקביעת שווי קרקע המצויה בבעלות פרטית.
העסקאות שהציג שמאי המבקש מגוש 8024 מהוות חלק ממתחם בתחום הישוב אבן יהודה, בו החלו במועד הקובע הליכי תכנון במסגרת תכנית מס׳ הצ/374/1-א. באומדן השווי במצב הקודם יש להסתמך על עסקאות של נכסים אשר אינם כלולים במתחמים בהם החלו הליכי תכנון ספציפיים.

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

העסקה בגוש 8003 נמצאה כלא רלוונטית לאור מיקומה וסווג החלקה בתמ"מ 21/3 באזור נופש מטרופוליני, אזור בו הפוטנציאל לשינוי ייעוד נמוך יותר.

באומדן השווי העדפתי להתבסס על נתוני השוואה באופן ישיר על פני התבססות על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות. בחרתי להסתמך על עסקאות שנערכו בגוש 8144 ובגוש 8147 הממוקמים צפון מזרחית לנכס נשוא השומה, בתחום היישוב כפר יונה. החלקות בבעלות פרטית ואינן כלולות במתחם בו החלו הליכי תכנון. להלן פירוט העסקאות עפ"י נתוני רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	יעוד עפ"י תמ"מ 21/3	מחיר	מחיר למ"ר
1.2.2007	8144/14	10,000	חקלאי/ נוף כפרי פתוח	₪ 3,030,000	₪ 303
7.11.2007	8144/14	13,464		₪ 4,301,000	₪ 319
20.3.2007	8144/47	4,863	פיתוח עירוני וחקלאי/נוף	₪ 1,115,120	₪ 229
8.5.2007	8144/47	3,862	כפרי פתוח	₪ 885,968	₪ 229
8.5.2007	8144/47	1,000		₪ 229,383	₪ 229
7.11.2007	8144/47	1,000		₪ 316,296	₪ 316
28.5.2007	8144/55	1,000	פיתוח עירוני	₪ 258,500	₪ 259
6.12.2007	8144/55	6,200		₪ 1,324,785	₪ 214
6.12.2007	8144/55	3,000		₪ 641,025	₪ 214
6.12.2007	8144/55	5,800		₪ 1,239,465	₪ 214
6.12.2007	8144/55	2,000		₪ 427,350	₪ 214
6.12.2007	8144/55	1,000		₪ 213,675	₪ 214
28.4.2008	8144/55	1,000		₪ 258,500	₪ 259
23.8.2010	8144/55	500		₪ 135,000	₪ 270
26.12.2012	8144/55	650		₪ 187,350	₪ 288
10.1.2008	8147/17	21,890	פיתוח עירוני	₪ 9,000,730	₪ 411
4.3.2008	8144/21	5,986	חקלאי/ נוף כפרי פתוח	₪ 1,200,000	₪ 200
18.6.2008	8144/21	1,995		₪ 400,000	₪ 200

לאחר שהבאתי בחשבון את מועד העסקאות, היקפן ומיקומן ביחס לנכס הנדון, הגעתי למסקנה כי שווי הקרקע במצב הקודם הינו 380 ₪ למ"ר.

9.3 ערכי שווי במצב החדש

טיעוני המבקש

שמאי המבקש העריך שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים א' מיוחד, במועד הקובע, בסך של 2,200 ₪. השמאי הציג נתוני עסקאות של מגרשים בייעוד מגורים א' ביישוב וכן ערך חילוץ ממחירי בתים דו משפחתיים ביישוב. אומדן השווי אותו קבע מהווה ממוצע משוקלל של הממוצעים

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

שנתקבלו בכל אחת מהגישות. לשיטתו על מנת לקבל תמונה טובה יותר אין להסתפק בגישת ההשוואה בלבד.

להלן נתוני העסקאות של מגרשים לבניה צמודת קרקע בתחום היישוב אותם הציג:

תאריך	גו"ח	שטח כולל במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר
25/08/2008	8002/28	1,437	345	₪ 900,000	₪ 2,609
25/08/2008	8002/28	1,437	247	₪ 600,000	₪ 2,429
22/12/2008	8002/746	570	570	₪ 1,244,250	₪ 2,183
14/06/2009	8002/540	563	563	₪ 1,189,000	₪ 2,112
18/10/2009	8002/490	700	700	₪ 1,825,000	₪ 2,607
03/12/2009	8002/135	473	473	₪ 1,225,000	₪ 2,590
ממוצע					**₪ 2,422**

להלן חילוץ ממחירי מכירה של בתים דו משפחתיים אותו הציג:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע[11]
21/08/2008	8143/146	הרותם 68	160	250	₪ 1,665,000	₪ 1,562
07/11/2008	8143/269	הורד 1	180	251	₪ 1,596,000	₪ 952
18/06/2009	8002/672	השקד 20	160	250	₪ 1,620,000	₪ 1,432
23/06/2009	8002/576	סביון 11	160	250	₪ 2,150,000	₪ 2,968
09/08/2009	8002/810	החרצית 14	160	316	₪ 2,000,000	₪ 1,948
08/03/2010	8002/692	התות 14	171	250	₪ 1,710,000	₪ 1,425
09/03/2010	8002/780	האירוס 17	250	250	₪ 2,250,000	₪ 1,366
16/03/2010	8002/575	סביון 15	250	376	₪ 2,230,000	₪ 871
18/03/2010	8002/492	הכלנית 18	180	387	₪ 1,800,000	₪ 969
04/07/2011	8002/651	הזית 21	150	250	₪ 1,875,000	₪ 2,328
31/08/2011	8002/655	הזית 5	202	250	₪ 1,915,000	₪ 1,382
ממוצע						**₪ 1,564**

כפי שנטען ביחס לערכי השווי במצב הקודם, אין להשתמש בטבלאות איזון והקצאה כבסיס לקביעת שווי הזכויות, כפי שעשה שמאי המשיבה.

[11] בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% (הבתים נבנו ע"י קבלנים) ועלויות בניה לפי 5,100 ₪ למ"ר.

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

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר קרקע ביעוד מגורים א׳ בסך של 2,600 ₪ למ״ר ובייעוד מגורים א׳ מיוחד בסך של 2,800 ₪ למ״ר, נכון למועד הקובע. השמאים הציגו נתוני עסקאות של מגרשים ביישוב -

תאריך	גו״ח	שטח כולל במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר
25/08/2008	8002/28	345	₪ 900,000	₪ 2,609
25/08/2008	8002/28	345	₪ 900,000	₪ 2,609
22/12/2008	8002/28	200[12]	₪ 600,000	₪ 3,000
14/06/2009[13]	8002/540	484	₪ 1,382,000	₪ 2,855
18/10/2009	8002/490	700	₪ 1,825,000	₪ 2,607

שמאי המשיבה הפנו לטבלת האיזון וההקצאות של תוכנית מס׳ הצ/3-1/ 148 בה נקבע כי שווי מגרש בשטח של 500 מ״ר המיועד לשתי יחידות דיור הינו 1,700,000 ₪ (3,400 ₪ למ״ר) ושווי כל מ״ר קרקע נוסף הינו 2,500 ₪, זאת ליום 2.9.2013.

עוד טענו השמאים כי קביעתם תואמת את הערכים שנקבעו בשומת קציר.

בהתייחס לגישות השומה בהן נקט שמאי המבקשים טענו שמאי המשיבה כי במידה וקיימות מספיק עסקאות השוואה ישירה מתייתרת גישת החילוץ אשר עלולה להוביל לסטיות משמעותיות. זאת ועוד, כאשר מבצעים את החילוץ תוך שימוש במרכיבי הפחתה ראויים מתקבל שווי הדומה לאומדן שנקבע בשומת המשיבה.

הכרעה

גישת ההשוואה הינה בעלת תוקף גבוה יותר מגישת החילוץ, לפיכך מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה כי יש להעדיף שימוש בגישה זו, לצורך אומדן שווי מ״ר, על פני חילוץ ממחירי מכירה של בתי מגורים.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים ונתוני השוואה נוספים שנמצאו על ידי במערכת רשות המיסים, בחרתי להתבסס על תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל אשר נערכו כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע, במתחם תכנית הצ/3-136/1 אשר זהה במאפייניו למתחם התכניות הנדונות, לרבות מיקום, זכויות בניה, צפיפות וכדומה. לפיכך לא נדרשות התאמות למעט התאמה להיקף, לזמן, צפי לפיתוח ולבעלות פרטית.

זכויות החכירה המשווקות במכרז הינן ל-98 שנים עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות. לא תידרש תמורה נוספת בגין הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה אם תאושר בתכנית. פיתוח המתחם נעשה ע״י המועצה עלותו תשולם ישירות למועצה עפ״י התעריפים הנקובים בחוקי העזר.

[12] העסקה לא נמצאה במערכת רשות המיסים.

[13] עפ״י נתוני מערכת רשות המיסים במועד זה עסקה בה נמכר מגרש בשטח של 563 מ״ר בסך של 1,189,000 ₪.

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

להלן תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים בשכונה (בתחום תכנית הצ/136/1-3):

מס מכרז ותאריך	מס' מגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח במ"ר	שטח קרקע ליח"ד במ"ר	מיקום במתחם
מר/381/2011 27.3.2012	2750	מגורים א'	2	400	200	קו ראשון לכביש מס' 4
	2751	מגורים א'	2	382	191	קו ראשון לכביש מס' 4
	2755	מגורים א'	2	400	200	פנימי.
מר/366/2011 27.3.2012	2756	מגורים א'	10	2,000	200	דופן צרה קו ראשון לכביש 4.
	2748	מגורים א'	14	2,804	200	דופן צרה קו ראשון לכביש 4.
	2754	מגורים א' מיוחד	3	517	172	פנימי פינתי.
	2749	מגורים א' מיוחד	26	5,421	209	דופן צרה בקו ראשון לכביש 4.
מר/87/2012 25.6.2012	2752, 2753	מגורים א' מיוחד	15	3,071	205	דופן צרה בקו ראשון. פנימי וגובל בשב"צ.

מס' מגרש	מחיר זכיה כולל מע"מ (16%) ופיתוח[14]	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר מבונה[15]	מחיר קרקע ליח"ד
2750	₪ 1,479,565	₪ 3,699	₪ 2,977	₪ 739,782
2751	₪ 1,391,792	₪ 3,643	₪ 2,922	₪ 695,896
2755	₪ 1,478,792	₪ 3,697	₪ 2,976	₪ 739,396
2756	₪ 7,005,325	₪ 3,503	₪ 3,289	₪ 700,533
2748	₪ 9,552,304	₪ 3,407	₪ 3,199	₪ 682,307
2754	₪ 2,016,624	₪ 3,901	₪ 2,699	₪ 682,208
2749	₪ 17,739,496	₪ 3,272	₪ 2,823	₪ 682,288
2752, 2753	₪ 10,548,514	₪ 3,435	₪ 2,824	₪ 703,234
ממוצע			₪ 2,964	

יצוין כי תוצאות המכרזים מלמדות כי לא קיימת השפעה של הקרבה לכביש על שווי המגרשים.

לצורך הדוגמה מגרשים מס' 2750 ו- 2755 בעלי מאפיינים דומים למעט הקרבה לכביש והם

[14] עלות הפיתוח שהובאה בחשבון הינה בסך 5,116 ₪ ליח"ד עבור מוסדות ציבור. לא נכללו הוצאות פיתוח בסך של 11,146 ₪ ליח"ד בגין עלות הקמת סוללה אקוסטית וכן לא נכללה מקדמה עבור חיבור חשמל אשר נתבקשה במגרשים מס' 2752 ו- 2753.

[15] שטח עיקרי וממ"ד במקדם שווי 1, מרתף בשטח התכסית המותרת במקדם שווי 0.5, חדר גג במקדם שווי 1, שטח שירות במקדם שווי 0.4, חצר במקדם שווי 0.3, היקף העסקה 1.05 ו- 1.1 ומיעוט יח"ד במגרש 0.9 במגרשים בהם 2-3 יח"ד.

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

נמכרו במחיר דומה. כבקרה בחנתי מחירי בתים הממוקמים מדרום למתחם והגעתי למסקנה דומה[16].

באומדן השווי בנכס הנדון יש להביא בחשבון בין היתר השיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון בבעלות פרטית בעוד שבנתוני ההשוואה מדובר בזכויות חכירה מהוונות. הובאה בחשבון תוספת בשיעור 1.05 לבעלות פרטית.
ב. נתוני ההשוואה ממוקמים בסמיכות לשכונה קיימת ובמועד שיווקם היה צפי קרוב לפיתוחם. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% המשקפת דחיה של שלוש שנים בשיעור היוון 6%.
ג. בדומה לנכס הנדון גם נתוני ההשוואה מחויבים בעלות הקמת סוללה אקוסטית, עפ"י הוראות התכנית.
ד. הובאה בחשבון התאמה לזמן. עפ"י סקירת השמאי הממשלתי הראשי מחירי המכירה של דירות בעיר נתניה, הסמוכה ביותר מבין הערים שנסקרו, עלו בתקופה שבין המועד הקובע למועד המכרזים בכ- 9%. לפיכך, הובא בחשבון מקדם התאמת זמן בשיעור של 25% בשווי הקרקע.

אני סבורה כי אומדן שווי המצב החדש צריך להיות מבוסס על ערכי מ"ר מבונה ולא מ"ר קרקע, כפי שנערך בשומות הצדדים. זאת לאור השוני בזכויות הבניה בין שני ייעודי הקרקע וכן בשטח החצר הצמודה.

לאור כל האמור לעיל קבעתי שווי בסך של 2,110 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע[17].

לצורך ביקורת בחנתי עסקאות למגרשים בתחום היישוב בסמוך למועד הקובע כדלקמן:

א. ביום 14.6.2009 נמכר מגרש בשטח של 563 מ"ר ברחוב הנרקיס 7 (גו"ח 8002/540) תמורת 1,189,000 ₪. זכויות הבניה עפ"י תכנית הצ/1/17/38. התמורה משקפת סך של 2,404 ₪ למ"ר מבונה.
ב. ביום 21.12.2009 נמכר מגרש בשטח של 349 מ"ר ברחוב האשל 8 (גו"ח 8143/76) תמורת 900,000 ₪. זכויות הבניה עפ"י תכנית הצ/1/3/300. התמורה משקפת סך של 2,539 ₪ למ"ר מבונה.

ממוצע העסקאות 2,471 ₪ לאחר הפחתה בגין העדר פיתוח 0.85 מתקבל סך של 2,100 ₪ למ"ר מבונה.

[16]

בתים בקו ראשון לכביש מס' 4					בתים מרוחקים יחסית מכביש מס' 4				
תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה
25.6.07	הצבר 14	8002/683	167	1,186,000 ₪	17.6.07	התות 10	8002/693	167	1,205,000 ₪
10.8.14	הצבר 26	8002/662	175	1,900,000 ₪	29.10.14	האגוז 11	8002/690	200	1,900,000 ₪
30.10.16	הצבר 16	8002/683	171	2,190,000 ₪	20.7.17	התות 9	8002/707	162	2,175,000 ₪

[17] 2,113 ₪ = 0.85*1.05*1.25/ 2,960 ₪.

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

יצוין כי בשומה מכרעת שנערכה במתחם ע"י השמאי המכריע ב. קציר, קיבל השמאי המכריע את השווי במצב החדש לגביו הייתה הסכמה של שמאי הצדדים. באומדן השווי העדפתי להסתמך על נתוני השוואה ישירים כמפורט לעיל.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון הובאו בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
ב. ההשבחה מהווה את ההפרש בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון כמפורט בסעיף 6 לעיל, זאת למועד הקובע.
ג. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 15 יום ממועד פרסומן של התכניות. המועד הקובע להערכה זו מפורט בסעיף 3 לעיל.
ד. הנכס הנישום מהווה חלק מסוים ממגרש עפ"י חלוקה מוסכמת, בין בעלי חלקות המקור, בדומה לשומות הצדדים.
ה. המימוש המבוקש הינו מימוש בדרך של מכר.
ו. הערכים כוללים מע"מ.

11. תחשיב ההשבחה

11.1 אומדן שווי מצב קודם

שטח קרקע בייעוד חקלאי המיוחס לנכס הנדון	1,350 מ"ר
שווי מ"ר בייעוד חקלאי	380 ₪
שווי מצב קודם במועד הקובע	**513,000** ₪

11.2 אומדן שווי מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	327.0	1.0	327.0
ממ"ד	2 X 12.5	1.0	25.0
שטח שירות	2 X 25.0	0.4	20.0
מרתף	174.4	0.5	87.2
עליית גג	2 X 10	1.0[18]	20.0
חצר	235.0	0.3	70.5
סה"כ			549.7

[18] מגלם נגישות למפלס, שוליות והנאה ממרפסת גג.

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

שטח אקוויוולנטי	549.7 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	2,110 ₪
שווי מצב חדש במועד הקובע	**1,159,867** ₪

11.3 ההשבחה

שווי מצב קודם במועד הקובע	513,000 ₪
שווי מצב חדש במועד הקובע	1,159,867 ₪
השבחה	**646,867** ₪

12. שומה

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

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית הצ/3-151/1 תכנית הצ/3-137/1	1.12.2009	646,867 ₪	323,434 ₪

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

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