



07/05/2012

ט"ו אייר, תשע"ב

תיק: 16.1443.05.12.1

מס' מינוי: 14522

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

ע"י השמאית גב' פנינה נוי

שמאית המשיבה

הרב"ט סמואל 40, חדרה

בדוא"ל: noy-aaa@zahav.net.il

לכבוד: עמרם אברהם חב' לבניין בע"מ.

ע"י השמאי מר יעקב בירנבאום

שמאי המבקשת

מנחם בגין 7, רמת גן

בדוא"ל: jbirenbaum@walla.com

פסיקת שמאי מכריע

גוש 10036 חלקה 446,76

מגרש 501¹, רחוב רמב"ם חדרה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מונית כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל הקלה. במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר יעקב בירנבאום מיום 24.01.2012 בצרוף עותק מידע מפנקס הזכויות המופק באמצעות האינטרנט לחלקות 76, 101, 446 בגוש 10036, עותק החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה בבקשה להיתר 20100455 מיום 28.12.2010, עותק חוזה מכר בנכס מיום 22.07.2010 ועותק וחווה מכר מיום 10.05.2010 בחלקות 77,78,79 בגוש 10036 מגרש 502.

1.2 חוות דעת שמאית הועדה גב' פנינה נוי מיום 04.12.2011. במועד הדיון נמסרה חוות דעת מעודכנת להקלה ביחיד אחת, צילום היתר 2011275 כולל תשריט מוקטן.

1.3 ביום 14.03.2012 התקיים דיון בפני.

ביום 28.03.2012 התקבל מפרט מכר לדירה מס' 10 בנכס בצרוף נספח א', נספח ב' ונספח למפרט (ללא חוזה), מידע מפנקס המקרקעין בגו"ח 10036/77,78,79. ביום 03.04.2012 התקבלה תגובת שמאי המבקשת לעסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה במגרש 502 בצרוף תדפיס מאתר הועדה בעניין בקשה להיתר 20110206, 20100409, 20110473, ומידע מפנקס המקרקעין- נסח הסטורי - בגו"ח 10036/29 תת חלקות 1,2.

1.4 ביום 10.04.2012 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.



2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור בקשה להיתר בניה בהקלה.

3. פרטי הנכס

גוש	-	10036,
חלקות	-	76, 446,
שטח רשום	-	153, 399,
מגרש	-	501,
שטח מגרש	-	מ"ר, 469 ² ,
כתובת:	-	רחוב רמב"ם, חדרה

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור ההקלה ביום 28.12.2010.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בצידו המערבי של רחוב רמב"ם במרכז העיר חדרה. רח' רמב"ם מהווה ציר תנועה עירוני (צפון/דרום) בקטע שבין רחוב הרברט סמואל בצפון ורחוב אחד העם בדרום. הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים ציבוריים ואזרחיים הכוללים תחנה מרכזית של העיר חדרה, משרדי הרבנות הראשית, משטרת חדרה, גני ילדים ובי"ס, לצד מגורים בבניה רוויה ותיקה הכוללת בחלקה שימושים למסחר בקומת הקרקע. הפיתוח בסביבה מלא וכולל ברח' רמב"ם כביש דו סיטרי, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.

5.2 תיאור הנכס

מגרש 501 מהווה מגרש מלבני בשטח 469 מ"ר וכולל מבנה בבנייה בשלבי שלד. המגרש מהווה מגרש עורפי הממוקם מערבית למגרש 502 הפונה לרחוב רמב"ם, מצפון מערב למפגש הרחובות רמב"ם ואחד העם וכ - 80 מ' מצפון מערב לתחנת האוטובוסים המרכזית של העיר.

² בהתאם לשטח המגרש בתצ"ר ובבקשה להיתר



5.3 הנכס גובל:

- מצפון - בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר,
- מדרום - מגרש ריק ומעברו מגרש חניה הגובל בבניין המועצה הדתית,
- ממערב - מגרש 502 הכולל מבנה בן קומה אחת בשלבי שלד ומעברו רחוב רמב"ם,
- ממזרח - מגרש ריק ומעברו תחנת משטרה.

6. מצב תכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הן³:

תכנית	סטטוס	ע.ר. / י.פ.	תאריך
חד/807	תוקף	3870	25.04.1991
חד/849	תוקף	4150	14.10.1993
חד/1001	תוקף	4356	03.12.1995
חד/מק/1001/ג'	תוקף	4531	12.06.1997
חד/מק/450/ו'	תוקף	4706	01.12.1998
חד/450/ה'	תוקף	4783	11.07.1999
חד/450/ח'	תוקף	5477	05.01.2006

להלן פירוט עיקרי התכניות:

מצב קודם

6.1 חד/807

בהתאם להוראות התכנית נכללות חלקות 76 ו-446 ביעוד לאזור מרכז אזרחי בו הותרו שימושים ציבוריים שונים, בין היתר, מוסדות חינוך דת וסעד, מקלטים ומגרשי משחקים. כמו כן הותרו מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי, מגורים, משרדים, מסחר ותחנת דלק (קיימת בלבד).

זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר, או עפ"י המצויין בתשריט,
- רוחב חזית מינימאלי – 20 מ"ר או עפ"י התשריט,
- תכסית – 35% לקומה, סה"כ 120%,
- מס' קומות – 5 קומות,
- צפיפות – 10 יח"ד,
- מרווחי בנייה – 5 מ' לחזית, 5 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור.

³ בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו



6.2 חד/849

בהתאם להוראות התכנית נכללות חלקות 76, 446 ביעוד לאזור מרכז אזרחי בו הותרו שימושים ציבוריים שונים, לרבות, מוסדות חינוך דת וסעד, מקלטים ומגרשי משחקים. כמו כן הותרו מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי, בתי מגורים בתנאי שהשימושים בהם לא יהיו מעורבים, משרדים, מסחר, ומחסני עירייה.

זכויות הבניה :

- שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר,
- רוחב חזית מינימאלי – 20 מ"ר,
- תכסית – 35%, סה"כ 120%,
- מס' קומות – 5 קומות,
- צפיפות – 10 יח"ד,
- מרווחי בנייה – 5 מ' לחזית, 4 מ' לצדדים ו- 5 מ' לאחור.

הבניה תהא עפ"י תכנית בינוי הועדה המקומית.

בהתאם לטבלת האיזון וההקצאות המצורפת לתכנית, מוקצות הזכויות במגרש 501 בשטח 465 מ"ר לחלקות מקור 446,76 בגוש 10036.

6.3 חד/1001

בהתאם להוראות התכנית נכלל מגרש 501 (חלקות 446 ו-76) ביעוד לאזור מרכז אזרחי בו הותרו, בין היתר, שימושים למנהל ציבורי ואזרחי, מגורים, משרדים ומסחר. זכויות הבניה- שטח עיקרי :

בניין מעורב מסחר ומגורים		בניין למסחר בלבד		בניין למגורים בלבד	
גובה	אחוזי בניה	גובה	אחוזי בניה	גובה	אחוזי בניה
6 ק' + ק.ע	136%	5 ק' ע"ע	131%	5 ק' ע"ע	136%
7 ק' + ק.ע	138.5%	6 ק' ע"ע	133.5%	6 ק' ע"ע	138.5%
8 ק' + ק.ע	141%	7 ק' ע"ע	136%	7 ק' ע"ע	141%

אחוזי בניה בקומה – 35%,

אחוזי בנייה למסחר – עד 50% בתנאי פתרון תנועה וחניה,

צפיפות למגורים – 12 יח"ד לדונם,

מרווחי בנייה – 5 מ' לחזית, 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור. קווי בנין יגדלו ב-1

מ' בכל המרווחים לכל קומה שמעל 5 קומות כדי לשמור על

דירוג הבניינים שגובהם עולה על 5 קומות.



זכויות בנייה שטחי שירות:

באזור המגורים במרכז אזרחי:

קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה מתוכם עד 50% למבואה, ח. מדרגות, ח. עגלות מיכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח עד 30 מ"ר.
בכל קומה- 40 מ"ר למבואה ח. מדרגות ומרחב מוגן,
גג- 30 מ"ר חדרי מכונות על הגג.
לכל דירה יותר מחסן פרטי בשטח של עד 6 מ"ר.

באזור המסחרי במרכז אזרחי:

מרחב מוגן, קולונדה או גגון בעומק 3 מ', 20% מהשטח עיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבוא ומילוט ו 20% נוספים לפסג' פנימי.
אחסנה- 5% ובאיזור משרדים 3%.

6.4 חד/1001/ג'

התכנית משנה ההוראות בדבר דירוג נדרש בבניינים שגובהם עולה על 5 קומות וקובעת קווי הבניין בתחום מרכז אזרחי כדלהלן:
5 מ' לחזית, 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור.
קווי הבניין יהיו נכונים לכל גובה של מבנה ובסמכות הועדה לדרוש דירוג הבניינים.
כמו כן נקבע כי גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
זכויות הבניה ללא שינוי.

6.5 חד/מק/450/ו'

בהתאם להוראות התכנית הותר קרוי חניה עילית ובניית ביתן אשפה בקווי בניין אפס, למעט קו בניין קדמי שיהיה בהתאם לקבוע בתכנית. שטח החניה בהתאם להוראות התכנית החלה במקום.

6.6 חד/450/ה'

התכנית קובעת תוספת שטחי שירות ושטח עיקרי לחדר על הגג.

אזור המגורים במרכז אזרחי:

בהתאם להוראותיה הותרה **מעל מפלס הקרקע** קומת עמודים בשטח הקומה מעליה. תותר סגירת 25% משטח הקומה למבואה ושטחי שירות משותפים, ובקומות יותרו 40 מ"ר למבואה וחדרי מדרגות בכל קומה. סך שטח מירבי למבואה בקומת כניסה לא יעלה על 150 מ"ר כמפורט בתכנית. כמו כן הותרו 6 מ"ר מחסן פרטי ליח"ד בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.



- יציאה לגג** - בשטח 15 מ"ר ליחיד בתנאים,
- מתחת למפלס הקרקע** - חניה בשטח עד 100% לפי סעיף ב' (5) לתכנית חד/947, מרחב מוגן, חדר מדרגות, מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ומערכות טכניות בשטח המפורט בתכנית לפי מס' יח"ד לבניין הכל בתנאי שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

אזור מסחרי במרכז אזורי:

מעל מפלס הקרקע

הותרה בניית מרחב מוגן, קולונדה או גגון בעומק 3 מ', 3% מהשטח העיקרי למבואות וחדרי מדרגות, 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונת הסקה וקירור ו 2% מהשטח העיקרי לצורכי פסג'.

מחסנים - באזור המשרדים 3% מהשטח בתנאי שלא ישמשו לעבודת הפקידים או למכירות ובאזור המסחרי 20% מהשטח העיקרי של היחידה. סה"כ שטחי האחסנה למסחר ומשרדים לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות.

מתחת למפלס הקרקע

7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות, חניה עד 300% משטח המגרש.

6.7 חד/מק/450/ח'

בהתאם להוראות התכנית באזורים שאינם מגורים א', א' 1, ב', ו- ב' 1- במגרשים בהם מספר יח"ד אינו שלם אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

6.8 תצ"ר/2196

התצ"ר אושר בהתאם להחלטת ועדה מקומית מיום 04.08.2010 והוא כולל טבלת שטחים לפיה שטח מגרש 501 לפי תכנית חד/849 עומד על 469 מ"ר.

מצב חדש

6.9 בקשה להיתר מס' 20100455:

בגין הבקשה להיתר שאושרה ביום 28.12.2010, הופק היתר בנייה מס' 20110275 ביום 29.12.2011, להקמת בניין מגורים הכולל 7 יח"ד ב- 7 קומות על עמודים. להלן פירוט שטחי הבנייה מהבקשה להיתר:



סה"כ ⁴	שירות					עיקרי		קומה
	מדרגות	קומת עמודים	אחסנה	מבואה	מתקנים טכניים	ממ"ד	מוצע	
137.11	13.32	47.01	46.54	19.40	10.84			קרקע
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	א
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ב
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ג
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ד
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ה
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ו
122.62	13.32			8.66		12.00	88.64	ז
15.95	14.05				1.90			גג
997.35	106.56	47.01	46.54	80.02	12.74	84.00	620.48	סה"כ ⁴

הבקשה כוללת הקלה בקווי בניין אחורי – עד 10% והקלה במס' יח"ד – סה"כ תוספת 1 יח"ד.

6.10 טופס 2:

בהתאם לעותק טופס 2 מס' 745 מיום 29.12.2011 עולה כי אושר חיבור מים וחשמל לצורך עבודות בנייה בהתאם להיתר 20110275.

7. המצב הקנייני:

7.1 בהתאם לעותק מידע, ללא תאריך, שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 76 בגוש 10036 בשטח 153 מ"ר רשומה בבעלות עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ כדלהלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
29.03.2011	מכר	עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	בשלמות

על החלקה רשומות משכנתאות והערות כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים/מוטבים	החלק בנכס
19.07.2011	משכנתא דרגה ראשונה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	בשלמות
14.06.1992	הערה על הפקדת תכנית ס. 123 לחוק התכנון והבניה תכנית חד/849.		
01.11.2011	הערה על יעוד תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	

⁴ סיכום השטחים שגוי



7.2 בהתאם לעותק מידע, ללא תאריך, שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 446 בגוש 10036 בשטח 399 מ"ר רשומה בבעלות עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ כדלהלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
29.03.2011	מכר	עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	בשלמות

על החלקה רשומות משכנתאות והערות כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים/מוטבים	החלק בנכס
19.07.2011	משכנתא דרגה ראשונה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	בשלמות
14.06.1992	הערה על הפקדת תכנית ס. 123 לחוק התכנון והבניה תכנית חד/849.		
01.11.2011	הערה על יעוד תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	

7.3 בהתאם להסכם מכר מיום 22.07.2010 עולה כי הנכס נמכר מאברהם עמרם, לעמרם אברהם חברה לבנייה בתמורה ל-950,000 ₪.

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 זיהוי הנכס ושטח המגרש,

8.1.2 זכויות הבנייה והתכניות החלות בנכס.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 ההשבחה בגין ההקלה לתוספת יח"ד

8.2.1.1 שמאי המבקשת

מיקום

נשוא השומה מהווה נכס הסובל מקרבה לתחנה המרכזית לרבות המשמעויות הנלוות כגון רעש, פיח וכד'.

מספר יח"ד שהתווספו בהקלה

במסגרת ההקלה מבוקשת תוספת של יח"ד אחת בלבד.



מקדם שוליות

מקדם ההשבחה בגין תוספת 1 יח"ד – 0.2 (מקדם 0.8 במצב קודם). מקדם זה נפסק במספר שומות מכריעות כמפורט להלן:

שם השמאי	פרטי הנכס גו"ח	מקדם שווי מצב קודם
משה נדם	10036/232	0.8
יצחק ברמן	10036/126	0.8
עאטף עאלם	10036/281	0.8

עם תיקון השומה להקלה ביח"ד אחת יש שוליות גבוהה יותר ומקדם השבחה קטן יותר. אצל השמאים המכריעים גודל דירה היה 162, 144 ו-133 מ"ר עיקרי-שטחים שהם באופן משמעותי גדולים בהשוואה לדירות בנכס.

שווי

שמאי המבקשת טוען כי שווי קרקע ליח"ד הינו בשיעור 158,000 ₪ בהתבסס על חוזי המכר שהוצגו ומפורטים להלן:

תאריך	מגרש	רחוב	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מחיר	שווי קרקע ליח"ד
22.07.2010	501 ⁵	רמב"ם	6	469	950,000 ₪	158,333 ₪
10.05.2010	502 ⁶	רמב"ם 19,21,23	12 ⁷	799	1,800,000 ₪	150,000 ₪

התיחסות לעסקאות שמאית המשיבה

שמאי המבקשת מתייחס ל- 2 עסקאות המופיעות בשומת שמאית המשיבה כמפורט להלן:

גו"ח 10036/422

לטענת שמאי המבקשת העסקה הינה ברחוב גורדון הממוקם במרכז העיר⁸ ומשכך אינה רלוונטית להשוואה לנשוא השומה.

גו"ח 10036/101

העסקה ברחוב רמב"ם בחלק המרוחק מהתחנה המרכזית ולפיכך טוב ושקט יותר, לטענתו העסקה משקפת שווי ליח"ד בשיעור 250,000 ₪.

⁵ 10036/446,76

⁶ 10036/77,78,79

⁷ מיועד ל-12 יח"ד- היטל השבחה יחול על המוכרים

⁸ זכויות הבנייה 171%, 8 יח"ד + חדרים על הגג



בנוסף נטען שהעסקה התבצעה מול קבוצת רכישה ולכן אינה מהווה אינדיקציה לשווי קרקע אלא לשווי קרקע המגלם חלק מהרווח היזמי, לביסוס עמדתו מציג נסח רישום של החלקה.

התייחסות לתגובת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה לא הגיבה במועד לשומת המבקשת, לפיכך לפי סדרי הדין היא איננה יכולה לטעון בדיון. לטענה בעניין אמינות השווי למכר במגרש 502 – נטען כי יש 15 יורשים, מכאן שהעסקה אמינה. לטענה בדבר קביעת מס שבח לשווי מכירה שונה מהשווי המוצהר, נטען כי במועד עריכת חוות הדעת נתון זה לא היה ידוע.

8.2.1.2 שמאית המשיבה

מיקום

שמאית המשיבה מביאה בחשבון את מיקום המגרש בעורף רח' רמב"ם.

מספר יח"ד שהתווספו בהקלה

במסגרת הדיון הוגשה שומה מתוקנת להשבחה בגין תוספת 1 יח"ד בהקלה. לטענת שמאית המשיבה, תיקון השומה היה ידוע לשמאי המבקשת.

מקדם שוליות

מקדם השוליות בגין השבחה לתוספת יח"ד - 0.3

שווי

שמאית המשיבה טוענת כי שווי קרקע ליח"ד הינו בשיעור 250,000 ₪ ומפנה לעסקאות המפורטות להלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח נמכר	מחיר	מס יח"ד	מחיר ליח"ד
16.02.2011	10037/422	גורדון	692	2,495,000 ₪ ⁹	8	300,000 ₪
03.11.2010	10036/101	רמב"ם	624	2,250,000 ₪	9	250,000 ₪

⁹ המחיר המוערך בשע"מ 2,059,107 ₪ - נ.ג.



8.2.1.3 תחשיב

שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
שווי קרקע ליח"ד	250,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד ¹⁰	158,000 ₪
מקדם הקלה	0.3	מקדם השבחה	0.2
מסי יח"ד שנוספו	1	מסי יח"ד שנוספו	1
השבחה			
$0.3 \times 250,000 = 75,000$ ₪		$0.2 \times 158,000 = 31,600$ ₪	

8.2.2 השבחה בגין ההקלה בקו הבניין

8.2.2.1 שמאי המבקשת

תוספת שטח בגין ההקלה

השטח העיקרי הכלוא בהקלה מהווה 2.10 מ"ר ב-7 קומות סה"כ 14.70 מ"ר. יש להפחית השטח הכלוא בהקלה את שטח הממ"ד. בהתאם להוראות סעיף 19 (4) לתוספת השלישית קיים פטור לממ"ד.

מקדם השבחה

בגין הקלה בקו בניין יש לקבוע מקדם בשיעור - 0.1.

שווי

שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו בגבולות 1,300 ₪ למ"ר.

8.2.2.2 שמאית המשיבה

תוספת שטח בגין ההקלה

השטח העיקרי הכלוא בהקלה מהווה 22.68 מ"ר.
 $(0.6 \times 3.7) + (0.3 \times 3.4) \times 7 = 22.68$ קומות

מקדמים

בגין הקלה בקו בניין יש לקבוע מקדם בשיעור - 0.2

מקדם שווי שטח שירות - 0.3

שווי

שמאית המשיבה טוענת לשווי קרקע ליח"ד של 250,000 ₪ המשקף שווי מ"ר מבונה של 2,000 ₪ ל-122 מ"ר אקו' ליח"ד כמפורט להלן:

¹⁰ בהתאם לעיסקה מנשוא השומה 6 יח"ד / 950,000 ₪ = 158,333 ₪
¹¹ 3.24 מ"ר לקומה



עיקרי (95 מ"ר X 1) + ממ"ד (12 X 1) + שירות (17 X 0.6) + מרפסת
(12 X 0.4) = 122 מ"ר אקו'.

8.2.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת		שמאית המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר אקו'	2,000 ₪	1,300 ₪
מקדם	מקדם הקלה בקו בניין	0.1	0.2
שטח כלוא	שטח כלוא	14.70 מ"ר	22.68 מ"ר
ההשבה			
1,300 ₪ X 0.1 X 14.70 =		2,000 ₪ X 0.2 X 22.68 =	
1,900 ₪		9,072 ₪	

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1965:

9.1.1 **השבה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.



10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 הקלה במס' יח"ד

שמאי הצדדים חלוקים בדבר המקדם שיש לקבוע בגין תוספת יח"ד. שמאי המבקשת קובע מקדם 0.2 ושמאית המשיבה קובעת 0.3.

סך שטח דירה ממוצעת טרם קבלת ההקלה יעמוד על 103.41 מ"ר לעומת כ-88.64 מ"ר במצב חדש. בהתחשב בשוליות שטחי הבנייה ושטח הדירות במצב קודם לעומת מצב חדש, אימצתי מקדם ההשבחה – 0.2, שנקבע ע"י שמאי המבקשת.

10.2 שווי

שמאי המבקשת קובע שווי קרקע ליח"ד לפי 158,000 ₪ בהתבסס על חוזי המכר במגרשים 501, 502 לעומת שמאית המשיבה הקובעת 250,000 ₪ בהסתמך על נתוני עסקאות בגו"ח 10037/422, 10036/101.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי מחירי הדירות באזור השרון ירדו בשנת 2011 לעומת 2010 בכ-2% בדירות בנות 3.5-4 חדרים.

אזורים ומספר חדרים	2010					2011			
	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	ממוצע שנתי	I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII
4-3.5	3.0	0.00	2.8	1.2	11.7	5.2	-0.6	0.9	-7.1
5-4.5	2.6	1.3	1.7	2.4	14.7	0.8	3.2	-1.2	-10.8

להלן ניתוח עסקאות המכר במגרשים 501-502:

תאריך	מגרש	רחוב	מס' יח"ד	שווי מכירה ₪	שווי קרקע ליח"ד	מקדם התאמה %	שווי מתואם ליח"ד
22.07.2010	501	רמב"ם	6	1,232,000	205,333 ₪	101.20	207,797 ₪
10.05.2010	502	רמב"ם	10	1,800,000	180,000 ₪	104.03	187,260 ₪

עסקאות מכר שהוצגו ע"י שמאית המשיבה כפי שהתפרסמו במערכת מידע נדלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	מס' יח"ד	שווי מכירה ₪	שווי קרקע ליח"ד	מקדם התאמה %	שווי קרקע ליח"ד
16.02.2011	10037/422	גורדון	8	2,259,107	282,388 ₪	105.20	268,430 ₪
03.11.2010	10036/101	רמב"ם	9	2,250,000	250,000 ₪	100.00	250,000 ₪



פסיקת שמאים מכריעים

גו"ח	תאריך קובע	רחוב	שטח דירה במ"ר	שווי קרקע ליח"ד/ שווי מ"ר מבונה
10037/281	24.05.2011	אחד העם	120	₪ 233,000
10037/201,210	01.06.2010	תרנ"א	49-125	₪ 2,000
10037/202	01.06.2010	תרנ"א	121	₪ 200,000

מהנתונים עולה כי העסקה במגרש 502 משקפת שווי חריג ביחס לערכי שווי בסביבה. גם העסקה במגרש 501 משקפת ערכים נמוכים יחסית לסוף שנת 2010, שאינם תואמים את מחירי המכירה בדירות כפי שיפורט בהמשך.

מעיון במפת קווי האוטובוסים היוצאים מהתחנה המרכזית חדרה ולאחר ביקור בנכס עולה כי קווי האוטובוסים פונים מהתחנה צפונה לכיוון רחובות הרברט סמואל וויצמן. מכאן שהשפעת התחנה המרכזית על חלקה 101 דומה בהשפעתה על הנכס. לפיכך, לא מצאתי ממש בטענת שמאי המבקשת כי יש לבצע התאמה בגין מיקום לעסקה שהתבצעה בחלקה 101.

ממכלול הנתונים הגעתי לכלל דעה כי שווי קרקע ליח"ד בנכס נשוא חוות הדעת המהווה נכס עורפי לרח' רמבם וכולל 1 יח"ד לקומה עומד על 238,000 ₪ ליח"ד בשטח כ-103 מ"ר שהם כ-2,200 ₪ למ"ר¹² אקו'.

עסקאות מכר לדירות בנכס

בהתאם להחלטתי בדיון שהתקיים בפני, התבקשו חוזי המכר לדירות הנכללות בנכס. מעיון בנתונים המתפרסמים במערכת מס שבח עולה כי קיימות מספר עסקאות מכר בנכס.

להלן נתוני העסקאות למכר דירות בנכס.

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח	שווי מ"ר בנוי
11/01/2012	10036/76/4	₪ 1,140,000	108	₪ 10,556
20/02/2012	10036/76/3	₪ 1,150,000	109	₪ 10,550
30/01/2012	10036/446/2	₪ 1,091,000	109	₪ 10,009
20/02/2012	10036/446/7	₪ 1,250,000	108	₪ 11,574

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי עומד בממוצע על כ-10,700 ₪.

¹² בהתאם להיתר הבנייה תוספת 21.98 מ"ר ש"ש קומתיים לפי מקדם 0.3, סה"כ שטח דירה אקו' 110.01 מ"ר



בהתחשב בכך שגישת השוואה הישירה עדיפה על פני גישת החילוץ בקביעת השווי
ובהתחשב בשינוי במחירי הדירות משנת 2012 למועד הקובע, לא הבאתי בחשבון
עסקאות אלו.

תחשיב

$$\text{₪ } 47,600 = 0.2 \times \text{₪ } 238,000$$

הקלה בקו בניין

10.3

שמאי המבקשת קבע כי סך השטח הכלוא בקו בניין מהווה 14.70 מ"ר (ללא ממ"ד) לעומת שמאית המשיבה הקובעת 22.68 מ"ר (כולל ממ"ד).

חישוב שטח כלוא במסגרת ההקלה:

חדר שינה:	0.80 מ' X 3.50 מ' =	2.80 מ"ר	ול-7 קומות 19.60 מ"ר
חדר רחצה:	(0.2 מ' + 0.3 מ') X 5.30/2 מ' =	1.33 מ"ר	ול-7 קומות 9.28 מ"ר
ממ"ד:	0.55 מ' X 3.40 מ' =	1.87 מ"ר	ול-7 קומות 13.09 מ"ר

מקדם השבחה

שמאי המבקשת קבע מקדם ההשבחה לפי 0.1 ושמאית המשיבה לפי 0.2.

שטח הבנייה המנוצל במסגרת ההקלה מהווה חלק מהזכויות המוקנות. ההקלה מאפשרת ניצול איכותי יותר של זכויות בנייה מוקנות והרחבת חדר השינה והממד ב-0.6-0.7 מ'. לפיכך קבעתי מקדם השבחה של 0.2 לקו הבניין.

פטור מהיטל השבחה בגין ממ"ד

בהתאם להוראות סעיף 19 ב (9) קיים פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א)(1) לחוק.

מפסיקת ועדת ערר (ים) בערר מס': ימ - 11 / 417 - 8 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים עולה כי תכלית החקיקה ומטרת הפטור הינה מתן תמריץ כלכלי לעידוד הקמת מרחבים מוגנים בפועל. בהתאם לכך קבעתי כי אין להביא בחשבון ההשבחה שטח הממ"ד הכלוא בהקלה.

תחשיב

$$\text{₪ } 12,707 = \text{₪ } 2,200 \times 0.2 \times (19.60 \text{ מ"ר} + 9.28 \text{ מ"ר})$$



10.4 סכום השבחה

$$\text{₪ } 47,600 + \text{₪ } 12,707 = \text{₪ } 60,307$$

11. חוות דעת:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה כי היטל השבחה בנכס הנדון הנו כדלהלן (בסכומים מעוגלים):

מס' היתר	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
20110275	28.12.2010	₪ 60,307	₪ 30,154

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

12. הצהרה:

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה