

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 03 בינואר, 2022
מספר מינוי: 1843-2021
מספרנו: 751. שומה מכרעת

רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
שמאית הוועדה לתו"ב אזור
rafranco@walla.com

לכבוד
מרום גולי, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשת מרים אורבך
gulimarom@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6042, חלקה 156 (בחלק)

רחוב ההגנה 29, אזור

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

בתאריך 12/12/2021 קיימתי דיון באמצעות שיחות וידאו¹ בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

2. תאריכים קובעים לשומה:

תכנית	פרסום לאישור ברשומות	י.פ.	מועד קובע
מאא/במ/26	24/10/1996	4451	08/11/1996
מאא/256	11/09/2016	7338	26/09/2016

3. ביקור בנכס וסביבתו:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 17/12/2021.

¹ עקב מגפת הקורונה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. פרטי הנכס:

גוש	6042
חלקה	156 (בחלק) ²
שטח החלקה הרשום	1,196 מ"ר
שטח יחסי בחלקה	½, מחצית מהזכויות בחלקה
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	מבנה מגורים צמוד קרקע ³
כתובת הנכס	ההגנה 29, אזור

5. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס ממוקם במרכזה של המועצה המקומית אזור, הממוקמת על חטיבת קרקע התחומה מדרום בדרך מס' 44, מצפון בדרך מס' 1, ממזרח בדרך מס' 4 וממערב בדרך מס' 20. לחלקה חזית דרום מערבית לרחוב ההגנה, המהווה רחוב חד סטרי, סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבנייה נמוכה, חד ודו משפחתיים. על החלקה מבנה מגורים חד משפחתי, חד קומתי, הממוקם בחלק הדרומי של החלקה. המבנה בנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח, ומקורה בחלקו גג רעפים ובחלקו גג בטון שטוח, וכן כולל מקלט חיצוני הבנוי בטון. מצב הבית טוב ותואם את גילו. בסביבה פיתוח מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים וביוב.

² מספר חלקה קודם: 141
³ מחצית דרומית.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני:

6.1. מצב קודם

6.1.1. תכנית תג"פ/370:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 553 מיום 29/08/1957. מטרת התכנית בין היתר, הינה חלוקת הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים, להקצות שטחים פתוחים ציבוריים ולקבוע אזור מסחרי ואזור תעשייה (בהתאם לתשריט המצורף). בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד אזור מגורים ב', להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

מגרש מנמלי: 500 מ"ר
זכויות בניה⁴: 20% * 2 קומות
מבנה עזר: 5%

6.2. מצב חדש

6.2.1. תכנית מאא/במ/26:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996. בין מטרות התכנית, קביעת התנאים והאפשרויות לתוספת יח"ד (ציפוף יתר) לאזור מגורים א' בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם, שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' ולאתר לשימור. בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד אזור מגורים א', להלן הוראות הבנייה הרלוונטיות:

מגרש מנמלי: 500 מ"ר
שטח בנייה עיקרי: 160 מ"ר ליח"ד⁵
צפיפות: עד 4 יח"ד לדונם נטו
קומות: 2
מרתף: 50 מ"ר ליח"ד
גובה: 9 מ'
גג: חלל גג רעפים בשטח של עד 23 מ"ר.
חניות מקורות: 2 חניות ליח"ד, בשטח של עד 30 מ"ר
מבנה עזר: סככה לחניה (גג קל וללא דפנות), בשטח של לפחות 15 מ"ר ועד 25 מ"ר.
קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 5 מ', צידי – 3 מ'.
ממ"ד: יותר בניית ממ"ד בקומת הקרקע או במרתף בתחום קווי הבניין.
- למגרש בשטח של 250 מ"ר, שיעור הבניה הינו 160 מ"ר בשתי קומות.

⁴ לעניין זה יצוין כי בשומת המשיבה וכן בשומות מכריעות רבות אומצה הפרשנות כי מדובר בזכויות בניה לקומה בשיעור של 20%, סה"כ 40%.

⁵ שטח הבנייה בקומת הקרקע עד 100 מ"ר, שטח בנייה בקומה א' עד 80 מ"ר, ובשתי הקומות יחד עד 160 מ"ר.

⁶ או לפי המצב הקיים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש בשטח מעבר ל 250 מ"ר ליח"ד, תתאפשר בניה ב 30% משיעור הגדלת המגרש, התוספת תחולק באופן שווה בין שתי הקומות.
- לא יוצא היתר בנייה כלשהו אלא אם כן קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/מגרש במלואו, תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.

6.2.2. תכנית מאא/221:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5104 מיום 21/08/2002.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

מטרת התכנית לקבוע הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות. בהתאם להוראות התכנית נקבע כי יותר להקים בריכת שחיה בצמודי קרקע עד גודל של 30 מ"ר, בקווי בניין צדי ואחורי של 1.5 מ' ובקו הבניין הקדמי, ובסמוך לה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים בשטח של 10 מ"ר.
בנוסף תותר הקמת מחסן (מבנה עזר) בשטח של 10 מ"ר, בקווי בניין צדי ואחורי של 0 מ' ובקו הבניין הקדמי, בגובה פנימי מרבי של 2.2 מ' וכן הקמת פרגולות בהתאם לתקנון התו"ב התשנ"ז 1997, והקמת גדרות.

6.2.3. תכנית מאא/223:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5105 מיום 27/08/2002.

התכנית קובעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות בחזית המגרש. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות:
- תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות באזור הבנייה לבתים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בריכה ליח"ד.
- בסמוך לשטח הבריכה תותר בניית מבנה עזק תת"ק עבור מתקנים טכניים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
- תותר הקמת מחסן בשטח של עד 10 מ"ר.
- תותר הקמת פרגולה בגג ובחצר בית המגורים.

6.2.4. תכנית מאא/225:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5365 מיום 08/02/2005.

מטרת התכנית הינה ביטול ס' 22 א'1 בהוראות התכנית המאושרת מאא/במ/26, ובמקומו יקבע בתכנית זו נוסח מתוקן כדלקמן: לא יוצא היתר בניה כלשהו, אלא אם קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/מגרש במלואו ע"י הוועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח קני"מ 1: 250 ורק אם המימדים של התשריט יחייבו קני"מ אחר שלא יפחת מ- 1: 500 וזאת עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.2.5. תכנית מאא/254⁷:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7221 מיום 06/03/2016. מטרת התכנית לקבוע הנחיות לבניה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים. ניתן להוציא היתרים מכוח התכנית. על פי הוראות התכנית, טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יהיה בהתאם לתכנית המפורטת החלה, על פי השתלבותו עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס המועצה. לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג בבניינים בעלי קיר משותף. כל תוספת בניה, למעט בניה קלה, מחויבת בעמידה בתקן לרעידות אדמה על פי תמ"א 38. גגות משופעים:

לפחות 80% מתכסית הגג תהיה בקירוי רעפים. תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכנית החלטה, וזאת על פי השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג ל-6.5 מ' מרצפת הקומה העליונה ו-10.5 מ' מהכניסה הקובעת, ומהגבלת שיפוע הגג ל-40% לפחות (מהנדס המועצה רשאי לאשר חריגה לעניין שיפוע הגג). לא תותר הבלטת חלונות ומתקנים טכניים מעבר למישור הגג. מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד, למעט במבנים בקיר משותף ללא חזית אחורית.

6.2.6. תכנית מאא/256:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7338 מיום 11/09/2016. מטרת התכנית לקבוע הנחיות לבניית מרתפים במגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע בתחום המועצה המקומית אזור. ניתן להוציא היתרים מכוח התכנית. התכנית תמירה הרחבת שטח המרתף עד קונטור קומת הקרקע ולא יותר מ-40% משטח המגרש, הקטן מבניהם, וזאת ביחס של 70% עיקרי ו-30% שרות (ניתן בבקשה להיתר לקבוע יחס אחר, בהתאם לבניה והשימושים המבוקשים בפועל), בתכליות לפי תכניות מאושרות. לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות מעל הקרקע. אסורה כניסה חיצונית למרתף, וכן אסורה הקמת מטבח בקומת המרתף. תותרנה חצרות אנגליות מקורות, שעומקן עד 150 ס"מ מגובה תקרת המרתף ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. אסורות גדרות ומעקות בהיקף החצרות.

6.2.7. תכנית מאא/260⁸:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8044 מיום 18/12/2018. התכנית מאפשרת הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג, הן במבנים משותפים והן במבנים צמודי קרקע. - שטח חדר יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר ליחיד.

⁷ (552-0273292)
⁸ 552-0273292

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- גובה חדר יציאה לגג יהיה 2.5 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
- קווי נסיגה של חדר היציאה לגג מהחזית כולל המעקה: 2 מ' מחזית קדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ 85% משטח הקומה שמתחתיה.
- לא ניתן לנייד זכויות.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.3. רישוי:

6.3.1. היתר בניה מספר 1752 מיום⁹ 21/08/1985:

הוצג בפני היתר לבניית דירת חדר, מטבח ושירותים, שטחי בניה כדלקמן:
קומת קרקע: 40 מ"ר

6.3.2. היתר בניה מספר 0982 מיום 27/06/1990:

הוצג בפני היתר בניה לתוספת בניה לדירה קיימת, שטחי הבניה כדלקמן:
קומת קרקע: קיים: 39.96 מ"ר מוצע: 60.45 מ"ר
סה"כ: 100.41 מ"ר

6.3.3. בקשה להיתר בניה מס' 2021033:

הוצג בפני בקשה להיתר בניה מס' 2021033, אשר אושרה בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 08.06.2021, להקמת מבנה מגורים דו משפחתי עבור יחידות ג' ו ד'. שטחי הבניה כדלקמן:

יחיד	מפלס	עיקרי	ממ"ד	שירות	סה"כ שירות	מרפסות/פרגולות
ג'	מרתף	67.51	16.31	13.02	29.33	
	ק.ק.	98.55		7.83 ¹⁰	7.83	
	ק.א.	71.23				21.93 27.09
	סה"כ עילי	169.78		סה"כ	274.45	
ד'	מרתף	67.51	16.31	13.02	29.33	
	ק.ק.	98.55		7.83 ¹¹	7.83	
	ק.א.	71.23				27.09
	סה"כ עילי	169.78		סה"כ	274.45	

⁹ יום אישור הבקשה על ידי הוועדה המקומית (לא אותר יום ניתנת ההיתר), קיימת הסכמה על המועד הנ"ל.
¹⁰ שטחים מקורים.
¹¹ שטחים מקורים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב קנייני:

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 01/03/2021, רשומה חלקה 156 בגוש 6042, בשטח רשום של 1,196 מ"ר, בבעלות.

אורבך מרים 1/2

אביאלי הילה 1/6

אביאלי שטרן מירב 1/6

אביאלי ניר 1/6

קיים הסכם שיתוף אשר נחתם בין בעלי הזכויות בקרקע בתאריך 18.03.2020. רשומות הערות שונות בגין אתר עתיקות והעברה לזרים, בנסח הרישום הנ"ל.

7.2. בהתאם להעתק רישום (היסטורי) מפנקס הזכויות מיום 19/12/2021, רשומה חלקה 156 בגוש 6042, נכון לתאריך 09/03/1988, בחכירה:

אורבך מרים 1/2

אביאלי הילה 1/6

אביאלי שטרן מירב 1/6

אביאלי ניר 1/6

תאריך סיום תקופת החכירה (מהוונת): 16/10/2031.

רשומות הערות שונות בגין אתר עתיקות והעברה לזרים, בנסח הרישום הנ"ל.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:

להלן יוצגו עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה, מסמכי ההשלמה ובדיון שהתקיים בפניו וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המבקשת	ההשבחה בשומת המשיבה
מאא/במ/26	08/11/1996	אין השבחה	209,947 ₪
מאא/256	26/09/2016	147,911 ₪	198,000 ₪

8.1. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

8.1.1 תכנית מאא/במ/26:

בהתאם לשומת המבקשת, התכנית הנדונה אינה משביחה את המקרקעין נשוא השומה מהטעמים הבאים:

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם:

לטענת שמאי המבקשת, נכון למועד הקובע על המגרש קיים מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי, התורם לשווי הנכס. בית המגורים שופץ והרוחב כשש שנים טרם המועד הקובע, ונכון להיום המבנה משמש למגורים, במצב טוב וראוי לשימוש (אין להביא בחשבון פחת למבנה).
- שווי בית המגורים חושב בהתאם לעלות בניה ע"פ מחירון דקל (חוברת מאי 1996), בסך של 1,845 ₪/מ"ר. בהתאם לשמאי המבקשת, מכיוון שהבנייה הינה ליח"ד אחת יש להביא בחשבון תוספת של 10% לעלויות אלו, בנוסף לתוספת הוצאות בגין אדריכל, מהנדס ומוודד (תוספת של 5%) ומע"מ (17%).

בהתאם לאמור לעיל אמד שמאי המבקשת את עלות הבניה למ"ר בסך של 2,500 ₪/מ"ר.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו את תרומת החצר בסך של 50 ₪ למ"ר חצר (עלות פיתוח החצר).

- באומדן שווי המקרקעין במצב הקודם, הביא שמאי המבקשת את יתרת זכויות הבניה מכח תכנית תג"פ/370, בכפוף למקדם התאמה בשיעור של 0.8 לבינוי הקיים.

- שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם מקדם בגין פרטיות, צפיפות ורווחה של יח"ד אחת ביחס לשתי יח"ד במצב החדש, בשיעור של 1.1 (10%).

עלויות הריסה ופינוי

לא היה ניתן לנצל את זכויות הבניה במצב החדש ללא הריסת המבנה הקיים, ובהתאם לכך יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים.

זיקת הנאה:

בהתאם לנספח הבינוי, נדרשת זיקת הנאה למעבר ליח"ד העורפית, שמאי המבקשת אמד שטח זה במקדם 0.1 במצב החדש בלבד, שכן לטענתו במצב הקודם לא היה צורך להפריש שטח לטובת שביל גישה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם יח"ד עורפית:

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב שומתו, מקדם הפחתה בשיעור של 0.95 לשטח היחידה העורפית (הכלואה בין בתי מגורים) הקיימת בהיתר, כתימוכין מפנה אל שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגו"ח 6001/64.

מקדם דחייה:

בהתאם להוראות התכנית הנדונה, "לא יוצא היתר בנייה כלשהו אלא אם כן קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/מגרש במלואו, תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית". לטענת שמאי המבקשת דרישה זו מצריכה תיאום בין בעלי הזכויות בחלקה, וכי יש להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.943 (שנה אחת, 6%), כפי שקבע השמאי המכריע בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6001/64.

מיקום הנכס:

לטענת שמאי המבקשת מיקום הנכס הנדון הינו נחות ביחס לישוב, שכן מיקומו על תוואי רחוב ההגנה המהווה אזור צר וצפוף, ויש לגלם זאת בערכי השווי.

התייחסות למסמכים שהוצגו על ידי המשיבה:

שמאית המשיבה הציגה לעניין השימוש היעיל בקרקע במצב הקודם את שומתו המכרעת של שלומי יפה בגו"ח 6001/63, לטענת שמאי המבקשת המבנה בנכס הנ"ל הינו בן 42 שנים בשונה מהנכס הנדון.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת אמד שווי מ"ר מבונה בסך של 1,200 ₪, כפי שנקבע בשומה מכרעת אשר נערכה על ידי השמאי בועז קוט בגו"ח 6001/64 ושומות מכריעות בסביבה¹².

¹² לא הופנו/הוצגו שומות נוספות.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה (מבקש):

מצב קודם			
598	שטח מגרש במ"ר		
סה"כ אקווי	מקדם אקווי	שטח במ"ר	מהות
100.410	1	100.41	עיקרי ק.ק. בנוי בהיתר
15.352	0.8	19.19	עיקרי ק.ק. השלמה
95.680	0.8	119.6	עיקרי ק.א.
17.940	0.6	29.9	מבנה עזר
112.125	0.25	449	חצר
341.507	סה"כ		
₪ 1,200	שווי מ"ר מבונה		
1.1	תוספת פרטיות ליחיד אחת		
₪ 450,789	שווי מגרש		
₪ 251,025	₪ 2500	100.41	מבנה מגורים קיים בהיתר
₪ 24,880	50	498	פיתוח חצר
₪ 726,694	סה"כ שווי נכס מצב קודם		
מצב חדש			
יחיד ד'			
299	שטח מגרש במ"ר		
סה"כ אקווי	מקדם אקווי	שטח במ"ר	מהות
20	0.4	50	מרתף
98.55	1	98.55	עיקרי ק.ק.
71.23	1	71.23	עיקרי ק.א.
3.132	0.4	7.83	שטחים מקורים
4	0.1	40	זיקת הנאה
38.155	0.25	153	חצר
235.067	סה"כ		
יחיד ג'			
299	שטח מגרש במ"ר		
סה"כ אקווי	מקדם אקווי	שטח במ"ר	מהות
20	0.4	50	מרתף
98.55	1	98.55	עיקרי ק.ק.
71.23	1	71.23	עיקרי ק.א.
3.132	0.4	7.83	שטחים מקורים
3.6	0.1	36	זיקת הנאה
39.155	0.25	157	חצר
235.667	סה"כ		
223.88	הפחתה למיקום עורפי (0.95)		
458.95	סיכום		
432.97	0.9434	דחיה לשנה 6%	
₪ 1,200	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 519,567	שווי מצב חדש (לפני הריסת המבנה הקיים)		
₪ 15,000	עלויות הריסת בית מגורים		
₪ 504,567	סה"כ שווי מצב חדש		

לאור האמור לעיל, טוען שמאי המבקש כי תכנית מאא/במ/26 אינה משביחה את המקרקעין.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.1.2. תכנית מאא/256 :

מקדם מ"ר אקווי למרתף :

לטענת שמאי המבקשת, שגתה המשיבה כאשר אמדה את שטחי המרתף בייעוד עיקרי במקדם מ"ר אקווי בשיעור של 0.6, שכן מקדם זה הינו גבוה לשטח מרתף ללא גישה חיצונית וללא מטבח, בהתאם לכך טען שמאי המבקשת כי המקדמים האקווי לשטחי המרתף הינם כדלקמן :
מקדם מ"ר אקווי מרתף שירות: 0.4 מקדם מ"ר אקווי מרתף עיקרי: 0.5

מקדם שוליות :

בהתאם לשמאי המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטחי המרתף בשיעור של 0.8, כפי שקבע השמאי המכריע בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6001/64 וכן בשומה מכרעת בגו"ח 6002/23 שנערכה על ידי השמאי שלומי יפה.

ערכי שווי :

שמאי המבקשת מקבל את ערכי השווי שקבעה שמאית המשיבה, אולם במהלך הדיון, ציין שמאי המבקשת כי בשומות מכריעות בסביבה¹³ נאמדו ערכים נמוכים יותר ובין היתר ציין את שומת הח"מ בגו"ח 6024/87.

תחשיב השבחה (מבקש) :

מצב קודם				
יח"ד	שטח במ"ר	מקדם מרתף	עורפיות	סה"כ
ג'	50	0.4	0.95	19
ד'	50	0.4	1	20
סה"כ שטח אקווי				
39				
מצב חדש				
יח"ד	שטח במ"ר	מקדם מרתף	עורפיות	סה"כ
ג'	67.51	0.5	0.95	32.0673
	13.02	0.4	0.95	4.9476
	67.51	0.5	1	33.7550
ד'	13.02	0.4	1	5.2080
	סה"כ שטח אקווי			
75.978				
סיכום				
36.978		השבחה במ"ר אקווי		
0.8		מקדם שוליות		
ש		שווי מ"ר מבונה אקווי		
ש		5,000		
ש		סה"כ השבחה		
ש		147,911		
ש		היטל השבחה		
ש		73,956		

¹³ שומות מכריעות להלן :

- בשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6024/87, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,653 ש"ח/מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית דנה שיחור בגו"ח 6024/97, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,400 ש"ח/מ"ר.
- בשומה מכרעת בגו"ח 6025/85, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,300 ש"ח/מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי שלומי יפה בגו"ח 6002/37, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,700 ש"ח/מ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2. עמדת שמאית המשיבה

8.2.1. תכנית מאא/במ/26:

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם:

בהתאם לשומת המשיבה, המבנה בנכס אינו תורם לשווי המקרקעין, שכן בשני מצבי התכנון שווי הבנוי נמוך משווי זכויות הבניה. לטענתה, המבנה הנדון בעל גג רעפים ולא כלכלי לבנות מעליו קומה נוספת בהתחשב בעלויות ההתאמה, ביצוע חיזוקים, הריסת הגג הקיים ויזיקתו מחדש, כמו כן יש להביא בחשבון פחת פונקציונאלי ואילוצים תכנוניים בשל השארת המבנה הקיים. בהתאם לכך הביאה בחשבון במצב הקודם רק את זכויות הבניה, שכן שווי המבנה נמוך משווי זכויות הבניה.

באשר לבנוי בנכס, מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי שלומי יפה בגו"ח 6001/63¹⁴, (שטח חלקה 1,012 מ"ר, שטח מגרש 506 מ"ר), נכס ביעוד מגורים ב' לפי תג"פ/370, על המגרש מבנה מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים, בשטח של 104 מ"ר כולל מרפסות. בה נקבע על ידי השמאי המכריע כי הניצול היעיל במצב הקודם הינו הריסה המבנה בהתחשב בזכויות הבניה, גיל המבנה ושטחו.

זיקת הנאה:

שמאית המשיבה טוענת כי בכל המגרשים בסביבה נדרש מעבר לרכב ודרך גישה ליחידה העורפית, וכי אין כל מקום להפחתה, שכן שטח זה מגולם בערכי הקרקע. עוד טענה כי דרך הגישה לרכב משביחה את הנכס, בשל הגישה הנוחה לרכב בצמוד ליחידה ולא בחזית החלקה.

מקדם יח"ד עורפית:

- בהתאם לשמאית המשיבה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין היחידה העורפית, שכן ישנם לקוחות אשר יעדיפו יחידה זו. עוד טענה כי בהתאם לערכי השווי¹⁵ שהוצגו בשומתה, השוק לא משקף שווי נחות ליחידה העורפית, כמו כן הפנתה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי משה נדם בגו"ח 6024/83, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,300 ₪ בשני מצבי התכנון (1 יח"ד/4 יח"ד במגרש בשטח של 1,000 מ"ר). לחיזוק טענתה, מציגה שמאית המשיבה ניתוח עסקאות במועד הקובע לתכנית מאא/256 לעניין ערכה של היחידה העורפית.

מקדם דחייה:

לטענת שמאית המשיבה, אין מקום להביא בחשבון דחייה בגין הכנת תכנית בינוי, שכן תכנית הבינוי מוגשת ביחד עם הבקשה להיתר וזו מאושרת ע"י הוועדה בתוך זמן קצר. במידה וניתנה דחייה כלשהי בשומה ספציפית בגין תכנית הבינוי הרי שמדובר מקרה ספציפי ואינו מעיד על הכלל. כמו כן במועד הקובע קיים על החלקה בעלים אחד (פרנקל יוסף), וכי אין לבצע הפרדה בין המגרשים או להתייחס לשני בעלים ויותר (הסכם השיתוף נחתם ביום 18.03.2020). מכיוון

¹⁴ השמאי המכריע אמד שווי מ"ר מבונה בסך של 1,300 ₪ לאחר הפחתה למיקום, נכון למועד הקובע.
¹⁵ לטענת המשיבה ערכי השווי בשומתה נלקחו בחלקן ממגרשים גדולים בהם יח"ד חזיתיות ועורפיות.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שנכון למועד הקובע בנכס ישנם בעלים יחיד, אין מקום לתיאום הבינוי בין הבעלים ואין כל פרוצדורה מיוחדת לתכנית הבינוי המבוקשת, למעט הצגת העמדת המבנים במקביל להגשת היתר הבניה (אינו מעקב את הבניה).

ערכי שווי:

להלן נתוני השווי בהתאם למשיבה:

- מגרשים בשטח של 250 מ"ר נמכרו בגבולות של 400,000 ₪ - 600,000 ₪. בהתאם לניתוח שערכה המשיבה אמדה שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של 2,000.
- בהתאם למחירי ביקוש בנתוני נדלן¹⁶, שווי מ"ר בנוי בבנייה רוויה במועד הקובע הינו בגבולות של 1,700 \$, לאחר הפחתה וחילוץ מתקבל שווי בגבולות של כ- 720 \$ / 2,300 ₪¹⁷ למ"ר קרקע מבונה בבנייה רוויה.
- במכרז מס' תא/38/95, מיום 29.05.1995, על מבנים בבנייה רוויה (3 קומות), שווקו 2 מגרשים (18 יח"ד בכל מגרש¹⁸) בתמורה בסך של 3,649,780 ₪. המחיר מהווה 91% מהשווי המלא מאחר והזכויות הינם בחכירה. בהתאם לניתוח¹⁹ שערכה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪.
- מכרז מס' תא/144/97 מיום 18.08.1997, לבניית 7 קוטגים טוריים, תמורה בסך של 2,294,302 ₪ (מהווה 91% משווי מלא), בתוספת מע"מ 17% והוצאות פיתוח בסך של 339,798 ₪. בהתאם לכך אמדה שמאית המשיבה שווי ליח"ד במבנה טורי בסך של 470,000 ₪ (במעוגל).
- מכרזים מ-1/94 לבניה רוויה, 3 מכרזים לבניית 18 יח"ד ב 3 קומות (95 מ"ר ליח"ד) ומכרז אחד ל 30 יח"ד ב 3 קומות (95 מ"ר ליח"ד). להלן שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה²⁰:
 - מגרש 301: 1,520 ₪ לזכויות חכירה לא כולל מע"מ ופיתוח.
 - מגרשים 302 ו-303: 1,580 ₪ לזכויות חכירה לא כולל מע"מ ופיתוח.
 - מגרש 306 ל-30 יח"ד: 1,300 ₪ לזכויות חכירה לא כולל מע"מ ופיתוח.
- עסקה בגו"ח 6001/92, תמורה בסך של 400,000 מתאריך 21.04.1996, בהתאם לניתוח שערכה עסקה זאת משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של 1,417 ₪.
- בהתאם להסכם מכר מיום 05.05.1993 נמכרו זכויות חכירה למגרש בשטח של 555 מ"ר, בנכס המהווה חלק מחלקה 108 בגוש 6003, רחוב הצנחנים 5 באזור. תמורה בסך של 200,000 \$ (בהתאמה לבעלות מתקבל שווי של כ 240,000 \$ לשתי יח"ד, כ-653,000 ₪), בהתאם לניתוח שערכה, עסקה זו משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של 1,300 ₪.
- בהתאם למידע נדלן²¹, ביום 02.07.1995 נמכר קוטג' ברחוב כצלסון בשטח בנוי של 185 מ"ר ומגרש בשטח של 250 מ"ר, בתמורה בסך של 360,000 \$.
- בהתאם למידע נדלן, ביום 26.07.1996 נמכר קוטג' ברחוב ההגנה בשטח בנוי של 220 מ"ר ומגרש בשטח של 250 מ"ר, בתמורה בסך של 370,000 \$.

¹⁶ לא הוצגו נתונים על ידי המשיבה.

¹⁷ שער חליפין \$/₪ = 3.245 ₪.

¹⁸ שטח יח"ד הינו כ 95 מ"ר בממוצע.

¹⁹ התאמה לבעלות 0.91, תוספת מע"מ 17%, תוספת הוצ' פיתוח 61,500 ₪ ליח"ד.

²⁰ על ערכים אלו יש לבצע התאמה לבנייה נמוכה, לזכויות בבעלות והוספת מע"מ ופיתוח.

²¹ לא אותרו עסקאות ממידע נדלן בשנים 1995,1996, שכן עסקאות המכר באתר הינן משנת 1998 והלאה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בהתאם למידע נדלן, ביום 28.11.1996 נמכר קוטגי ברחוב כצלסון בשטח בנוי של 210 מ"ר ומגרש בשטח של 305 מ"ר, בתמורה בסך של \$ 400,000.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי אריה אריאל, בגו"ח 6025/82 (רחוב מניה שוחט 5), נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,400 ₪ במצב החדש ו שווי בסך 1,500 ₪ למ"ר במצב הקודם.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי שאול אשרת, בגו"ח 6003/117, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,300 ₪.
- לאור כל זאת, מסכמת שמאית המשיבה שווי למועד הקובע בגבולות של 1,300 ₪ למ"ר מבונה. כמו כן טענה כי הנכס בשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6001/64, עליה נשען שמאי המבקשת בשומתו, הינו במיקום (בסמוך לדרך השבעה) נחות מהנכס הנדון ומצדיק ערכי שווי נמוכים.

תחשיב השבחה (משיבה):

שווי מצב חדש

שטח בניה בשתי קומות: (4 יח"ד * 160 מ"ר) = 640 מ"ר + 196 מ"ר * 0.3 = 698 מ"ר
חלל גג: 92 מ"ר * 0.8 = 73.6 מ"ר אקווי
מרתף: 200 מ"ר * 0.5 = 100 מ"ר אקווי
חצר: 846.6 מ"ר * 0.25 = 211.65 מ"ר אקווי
סה"כ: 1,084 מ"ר אקווי
סה"כ שווי מצב חדש: 1,084 מ"ר אקווי * 1,300 ₪ = 1,409,200 ₪

שווי מצב קודם:

בהתאם לשמאי המשיבה, הניצול היעיל ביותר בקרקע הינו הריסת המבנה.
זכויות בניה: 1,196 מ"ר * 20% * 2 קומות = 478.4 מ"ר
מבנה עזר: 1,196 מ"ר * 5% * 0.4 = 23.92 מ"ר אקווי
חצר: 897 * 0.25 = 224.25 מ"ר אקווי
סה"כ מ"ר אקווי: 726.57 מ"ר אקווי
שווי מגרש מצב קודם: 726.57 מ"ר אקווי * 1,300 ₪ = 944,541 ₪
השבחה לחלקה: 1,409,200 ₪ - 944,541 ₪ = 464,659 ₪
היטל השבחה: 232,330 ₪

מימוש חלקי:

שטח בניה מבוקש בשתי החלקות: 679.12 מ"ר
מרתף: 200 מ"ר * 0.5 = 100 מ"ר
חצר: 1,196 מ"ר - 394.2 = 801.8 מ"ר * 0.25 = 200.45 מ"ר
סה"כ שטח אקווי: 979.57 מ"ר אקווי
שטח אקווי במימוש מלא: 1,084 מ"ר אקווי
יחסיות המימוש: 979.57/1,084 = 90.366%
השבחה למימוש חלקי: 419,894 ₪
שבחה ב ₪ בהתאמה לחלק הנישום (מחצית החלקה): 209,947 ₪
היטל השבחה 50%: 104,973 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 15 מתוך 28

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2.2. תכנית מאא/23:

במסגרת הבקשה להיתר מס' 2021033 (המימוש הנדון), לא מבוקשת בניית מחסן בקומת הקרקע, לפיכך סבורה שמאית המשיבה כי אין לאמוד השבחה בגין תכנית זו.

8.2.3. תכנית מאא/254:

התכנית אפשרה את הגדלת הבנייה בחלל הגג, ללא מגבלת שטח ובכפוף לגבהים ולשיפועים המוגדרים בהוראות התכנית. בהתאם למסמכי הבקשה להיתר מס' 2021033 לא מבוקשת בניה בחלל הגג, לפיכך סבורה שמאית המשיבה כי אין לאמוד השבחה בגין תכנית זו.

8.2.4. תכנית מאא/256:

התכנית מאפשרת את הגדלת שטח המרתף ליח"ד, משטח של 50 מ"ר עבור שטחי שירות, לשטח מרתף בתכנית המבנה, ביעוד עיקרי ברובו (נלווה למגורים) עם חצרות אנגליות לתאורת המרתף.

מקדם מ"ר אקווי' לשטח המרתף:

לטענת שמאית המשיבה, על מקדם שווי מ"ר האקווי' לשטחי המרתף במצב החדש להיות גבוה יותר מהמקדם במצב הקודם שכן גובה המרתף העיקרי במצב החדש הינו כ-3 מ' ברוטו ו-2.6 מ' נטו. כמו כן יש להתייחס גם לשטחי החצר האנגלית. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי משה נדס בגו"ח 6024/83, בה נקבע מקדם השבחה בשיעור 0.2 בין מצבי התכנון (מצב קודם 2.2 מ', מצב חדש 2.6 מ').

להלן המקדמים האקווי' לשטחי המרתף בשומת המשיבה:

מקדם מ"ר אקווי' מרתף שירות: 0.5

מקדם מ"ר אקווי' מרתף עיקרי: 0.6

מקדם שוליות:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.9 לתוספת השטחים בקומת המרתף.

יח"ד עורפית:

לטענת שמאית המשיבה, אין כל הבדל בין שווי מגרש חזיתי לעורפי, כתימוכין מציגה עסקאות ושומות מכריעות שנערכו בישוב:

- עסקת מכר מיום 26.09.2017 על מחצית החלקה בגו"ח 6003/144, בשטח של 518 מ"ר, בתמורה בסך של 3,000,000 ₪, דהיינו 1,500,000 ₪ ליח"ד.

- עסקאות מכר בגו"ח 6003/112, כאשר מחצית החלקה מהווה מגרש פינתי המאפשר הקמתן של 2 יח"ד חזיתיות והמחצית שניה מאפשרת בינוי של יחידה אחת עורפית ואחת חזיתית. מחצית החלקה (מגרש עם יח"ד אחת חזיתית ואחת עורפית) נמכרה ביום 30.12.2014 בתמורה בסך של 2,825,000 ₪ (1,412,500 ₪ ליח"ד עבור זכויות חכירה בלבד).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 16 מתוך 28

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כמו כן בהתאם לשומת המשיבה, מניתוח עסקת המכר הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,450 ₪.

המחצית השנייה של החלקה (בעלת שתי החזיתות), נמכרה ביום 18.03.2015 בתמורה בסך של 2,800,000 ₪²².

לאור כל זאת, טוענת שמאית המשיבה כי אין לבצע הפחתה בגין היחידה עורפית בשתי התכניות, שכן ערכי השווי חולצו מתוך נכסים בעלי מאפיינים זהים הכוללים יחידות דיור חזיתיות ועורפיות.

ממ"ד:

לטענת שמאית המשיבה בהתאם לתכנית מאא/במ/26 ניתן היה לבנות ממ"ד בשטח המרתף, במידה והמבקשת בחרה לבנות את הממ"ד בקומת המרתף הרי ששטחו נכלל בשטחי המרתף במצב הקודם.

התייחסות למסמכי המבקשת:

באשר לשומה המכרעת ברחוב כצנלסון 28²³ שהוזכרה על ידי שמאי המבקשת, סבורה שמאית המשיבה כי זהו רחוב בו תנועת הרכבים הינה ערה, לעומת הנכס הנדון שממוקם באחד מהאזורים הטובים בישוב.

באשר לשומה המכרעת ברחוב השלום 62²⁴ שהוזכרה על ידי שמאי המבקשת, סבורה שמאית המשיבה כי מדובר בבניה צפופה יחסית לנכס הנדון ובמיקום פחות טוב.

ערכי שווי:

להלן נתוני השווי בהתאם לשומת המשיבה:

- בהתאם להסכם מכר מיום 10.09.2015 נמכרו זכויות חכירה במחצית חלקה 82 בגוש 6025, ברחוב מניה שוחט 3, מגרש בשטח של 710 מ"ר, בתמורה של 3,260,000 ₪ מהווה תמורה של 1,630,000 ₪ ליח"ד. מניתוח שערכה שמאית המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה (בבעלות) בסך של 5,600 ₪.

- ביום 16.03.2016, נמכר מגרש בשטח של 300 מ"ר ברחוב יצחק שדה 4 (פינת בורוכוב), כולל מבנה המיועד להריסה, בתמורה בסך של 1,520,000 ₪. מניתוח שערכה שמאית המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,448 ₪.

- ביום 16.10.2016, נמכר מגרש בשטח של 756 מ"ר ברחוב ארלוזורוב 2 (גו"ח 6025/92), בתמורה בסך של 4,400,000 ₪. מניתוח שערכה שמאית המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,176 ₪.

- ביום 30.12.2014, נמכר מגרש בשטח של 642 מ"ר ברחוב אחד במאי 8 (גו"ח 6003/112), בתמורה בסך של 2,825,000 ₪.

²² שמאית המשיבה הציגה את הסכם המכר הנדון (זכויות בחכירה).

²³ אשר נערכה על ידי הח"מ בגו"ח 6024/87.

²⁴ אשר נערכה על ידי השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6024/97.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- ביום 10.01.2011, שווק מגרש (מערבלי) בגו"ח 6001/74 (רחוב פרץ 1) בשטח של 260 מ"ר, בתמורה בסך של 1,153,448 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח) ²⁵. מניתוח שערכה שמאית המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,200 ₪.
- ביום 10.04.2014, נמכרו זכויות חכירה במגרש ברחוב העלייה השנייה 15 (חלק מגו"ח 6001/84), בשטח של 306 מ"ר (הכולל מבנה המיועד להריסה), בתמורה בסך של 1,300,000 ₪. מניתוח שערכה שמאית המשיבה מתקבל שווי מ"ר מבונה בבעלות בסך של כ-5,500 ₪ למ"ר.
- בהתאם להסכם מכר מיום 15.10.2013, נמכרה מחצית מגו"ח 6025/120 (ברחוב חנה סנש 29), בשטח של 947 מ"ר, הנכס כולל בית מגורים ותיק להריסה, בתמורה בסך של 2,000,000 ₪. שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך של: 5,439 ₪ ²⁶.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית נורית גרבי בגו"ח 6025/239,240, נקבע שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה בסך של 5,500 ₪ למועד קובע 30.05.2014 (זאת בהתחשב בעלות בניית מרתפי חניה שהתחייבו במתחם).
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי משב נדם בגו"ח 6024/83, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי משה נדם בגו"ח 6026/47, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית רינת וייס רביב בגו"ח 6024/227, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי עאטף עאלם בגו"ח 6003/144, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪/מ"ר (לתכנית מאא/256).
- ועדת השגות קבעה שווי בסך של 5,500 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח) למ"ר מבונה בבניה רוויה, למועד 21.09.2015, בגו"ח 6003/173.

תחשיב השבחה (משיבה):

מצב קודם, שטח אקווי: 50 מ"ר * 0.5 = 25 מ"ר

שטח אקווי במצב חדש במימוש חלקי ליח"ד:

שטח עיקרי: 67.51 מ"ר.

שטח שירות: מחסן 13.02 מ"ר + ממ"ד 16.31 מ"ר

שטח אקווי: 67.51 מ"ר * 0.6 + 13.02 מ"ר * 0.5 = 47 מ"ר אקווי

תוספת שטח במרתף לכל יח"ד: 47 מ"ר – 25 מ"ר = 22 מ"ר

השבחה: 22 מ"ר * 5,000 ₪ * 0.9 (שוליות) * 2 יח"ד = 198,000 ₪

היטל השבחה: 99,000 ₪

²⁵ 1,338,000 ₪ (כולל מע"מ ללא פיתוח).

²⁶ 5,439 ₪ = 246 מ"ר אקווי / 1,338,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 18 מתוך 28

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית מאא/260:

התכנית מאפשרת בניית חדר בגג שטוח, בשטח של 40 מ"ר, גם במבנים צמודי קרקע או לחילופין בניה בגג רעפים כפי שאישרה תכנית מאא/254. בהתאם למסמכי התכנית בקשה להיתר מס' 2021033, לא מבוקשת בניה בקומת הגג, לפיכך סבורה שמאית המשיבה כי אין לאמוד השבחה בגין תכנית זו.

8.3. הכרעה:

8.3.1. תכנית מאא/במ/26 (08/11/1996):

מטרת תכנית מאא/במ/26, הינה לקבוע תנאים לתוספת יח"ד (ציפוף יתר) לאזור מגורים א', לשנות ייעודים (בין היתר מייעוד מגורים ב' לייעוד מגורים א'), לאפשר בניית יח"ד נוספת למגורים ולשנות קווי בניין. עפ"י תשריט התכנית, החלקה ממוקמת בתחום אזור מגורים א'. לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם השימוש המיטבי הינו הבית הקיים כבנוי בתוספת זכויות הבניה, בהתאם לתחשיב ההשבחה שהוצג בשומתו, תכנית מאא/במ/26 אינה משביחה את המקרקעין הנדון. מנגד בשומת המשיבה, חושבה ההשבחה לפי קרקע ריקה בשני מצבי התכנון, שכן לטענתה השימוש המיטבי הוא הריסת הבית הקיים, לאור היקף הבניה הנמוך ביחס לזכויות הבניה המוקנות בשני מצבי התכנון.

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם:

להלן עמדתי לעניין השימוש המיטבי במצב הקודם ותרומת הבנוי:

שווי מ"ר בנוי: שווי בית המגורים חושב בהתאם לעלות בניה ע"פ מחירון דקל (חוברת מאי 1996), בסך של 1,845 ₪/מ"ר בתוספת מע"מ, שכן מרבית השטחים במבנה נבנו בכפוף להיתר בניה מס' 982 משנת 1990 (כ-6 שנים טרם המועד הקובע²⁷).

עלויות עודפות/התאמה: לעניין עלויות ההתאמה בגין תוספות הבניה, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות עודפת בשיעור של 15% מעלות הבניה הישירה²⁸, בגין בינוי חדש על ישן ולא כמקדם תלוי שווי קרקע. תוספת עלות זו נקבעה בהתאם לאופי הבנוי הקיים, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

²⁷ המבנה המקורי נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 1752 מיום 21.08.1985.

²⁸ עלות בניה ישירות בהתאם למחירון דקל לחודש מאי 1996 לבתים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים הינה 1,845 ₪ למ"ר (יש להוסיף מע"מ בשיעור של 17%, בגין בניה במגזר הפרטי).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 19 מתוך 28

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב לבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם:

שווי מגרש בנוי			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
זכויות בנויות	100.41	1	100.41
השלמה ק.ק.	19.19	1	19.19
השלמה ק.א.	119.6	1	119.6
מבנה עזר	29.9	0.4	11.96
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	148.5	0.2	29.7
סה"כ מ"ר אקווי			
שווי מ"ר מבונה אקווי		1,300 ₪	355.86
סה"כ שווי זכויות בניה		462,618 ₪	
שווי מ"ר בנוי ²⁹		216,750 ₪	
עלות התאמה לתוספת מעל קיים ³⁰		44,940 ₪	
סה"כ שווי מגרש בנוי		634,428 ₪	
שווי מגרש ריק			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק.ק.	119.6	1	119.6
עיקרי ק.א.	119.6	1	119.6
מבנה עזר	29.9	0.4	11.96
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	148.5	0.2	29.7
סה"כ מ"ר אקווי			
שווי מ"ר מבונה		1,300 ₪	355.86
סה"כ שווי מגרש		462,618 ₪	

מהתחשיב הנ"ל עולה כי שווי הבנוי אכן תורם לשווי הנכס, וכי יש להביאו בחשבון במצב הקודם בתחשיב ההשבחה לתכנית מאא/במ/26. כמו כן, מהביקור שערכתי בנכס הנדון ועיון במסמכי הבקשה להיתר, מצאתי כי השארת הבנוי בנכס הנדון תורם לשווי גם במצב החדש, שכן אין מגבלה תכנונית להשארת המבנה לטובת היחידה החזיתית בחלקה תוך ביצוע התאמות נדרשות, אשר יובאו בחשבון בעלויות העודפות בהתאם לתוספת השטחים במצבי התכנון השונים.

יח"ד עורפית וזיקת הנאה לרכב:

לא קיבלתי את עמדת המבקש, כי ישנם פערים בשווי בין יח"ד חזיתית לבין יח"ד עורפית. בהתאם לסקירת שומות מכריעות שערכתי בסביבה, מצאתי כי מרבית ההכרעות לא הביאו את היחידה העורפית במקדם נפרד, לאור העובדה שערכי השווי בסביבה מגלמים את היחידה העורפית. בהתאם לכך לא נאמד מקדם שונה ליחידה העורפית, אולם הבאתי בחשבון מקדם פרטיות/צפיפות בגין הגדלת מס' היחידות במגרש נשוא השומה. לא קיבלתי את טענת שמאי

²⁹ 1,845 ₪/מ"ר * 100.41 מ"ר (בנוי) * 1.17 (מע"מ) = 1,845 ₪
³⁰ 1,845 ₪ * 138.79 מ"ר (יתרת זכויות בניה עיקריות) * 1.17 (מע"מ) * 15% = 44,940 ₪.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המבקש כי יש להביא בחשבון את השטחים המסומנים במסמכי הבקשה להיתר כזיקת מעבר לרכב בשווי מופחת, שכן בהתאם לסקירת שומות מכריעות בסביבה (המצורפת בהמשך), מרכיב זה מגולם בערכי השווי. זאת ועוד רכיב זה ככל וקיים מגולם בהפחתה להגדלת הצפיפות (מעבר מיח"ד אחת ל-2 יח"ד במגרש הנדון).

דחייה בגין תכנית הבינוי:

באשר לטענת שמאי המבקש לפיה קיימת דחייה בגין הצורך בהכנת תכנית כתנאי להוצאת היתר בניה. לא קיבלתי טענה זו של שמאי המבקש לאור העובדה כי מדובר בתכנית סכמתית של הבינוי על החלקה, אותה ניתן להגיש במסגרת הבקשה להיתר בניה ולא בתכנית בינוי כוללת למתחם או לאיזור. זאת ועוד סקרתי שומות מכריעות בסביבה מהן עולה כי למעט שומה אחת בה נקבע מקדם דחיה, בכלל השומות לא התקבלה טענה זו. להלן סקירת שומות מכריעות בסביבה, לעניין טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגין הצורך בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה.

דחיה לתכנית בינוי	גו"ח	שמאי מכריע
ללא	6002/37	שלומי יפה
ללא	6025/94	משה נדם
ללא	6003/96	ארז כהן
ללא	6025/110	שמואל רוזנברג
ללא	6001/71	ארז כהן
ללא	6025/82	אייל יצחקי
דחיה לשנה	6001/64/2	בועז קוט
ללא	6001/63	שלומי יפה
ללא	6025/85/1	דנה שיחור
ללא	6001/74	יצחק ברמן

דחייה לשטחי המרתף ביחידה החזיתית:

בעת אומדן ההשבחה הנובעת מתוספת שטחי המרתף בתכנית מאא/במ/26, הבאתי בחשבון דחייה למשך 24.5 שנים, לשטחי המרתף הצמודים ליחידה החזיתית (יחידה ד') בתכנית הבקשה להיתר), זאת לאור תרומת הנכס הבנוי כיום ומיקומו על החלקה. משך זמן הדחייה שהובא בחשבון הינו עד שנת 2021 (מועד אישור הבקשה להיתר בו נתבקש הריסת המבנה הקיים ובניית מבנים חדשים תחתיו, כ-31 שנה ממועד קבלת ההיתר לתוספת בניה (1990) וכן כ-36 שנה ממועד ההיתר המקורי (1985)). מקדם הדחייה למשך כ-24.5 שנים ש.ה. 6% - 0.239.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מיקום הנכס:

מביקור בנכס בפרט ובישוב אזור בכלל, מצאתי כי מיקומו של הנכס אינו נחות ביחס לישוב, וביחס לנכסים הנדונים בשומות מכריעות עליהן נשענתי בבואי לאמוד את ערכי השווי למועד הקובע.

מקדם פרטיות/ הגדלת צפיפות:

מצאתי לנכון לקבוע מקדם הפחתה להגדלת הצפיפות במצב החדש בשיעור של 5%, דהיינו 0.95. מקדם זה נובע מהגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מיחידת דיור אחת ל-2 יח"ד, בהתאם להוראות התכנית הנדונה. מקדם זה מגלם את שטחי זיקת ההנאה וכן את אופי הבינוי האפשרי במגרש בהתחשב ביחידה אחת חזיתית ואחת עורפית.

ערכי שווי:

הערות	שווי מ"ר מבונה		גו"ח	שמאי מכריע
	מצב חדש	מצב קודם		
יח"ד אחת	1,200 ₪	1,200 ₪	6002/37	שלומי יפה
יחידה חזיתית ויחידה עורפית	1,300 ₪	1,300 ₪	6025/94	משה נדס
שתי יחידות חזיתיות ³¹	1,250 ₪	1,300 ₪	6003/96	ארז כהן
יחידה חזיתית ויחידה עורפית ³²	1,227 ₪	1,227 ₪	6025/110	שמואל רוזנברג
מצב חדש 3 יח"ד, שטח נדון הינו 804 מ"ר. ³³	1,200 ₪	1,200 ₪	6001/71	ארז כהן
יחידה עורפית ויחידה חזיתית	1,400 ₪	1,500 ₪	6025/82	אייל יצחקי
יחידה עורפית ויחידה חזיתית ³⁴	1,200 ₪	1,200 ₪	6001/64/2	בועז קוט
שתי יח"ד חזיתיות	1,200 ₪	1,200 ₪	6001/63	שלומי יפה
מצב חדש 3 יח"ד, שטח נדון הינו 800 מ"ר. ³⁵	1,080 ₪	1,260 ₪	6025/85/1	דנה שיחור
חלקה עורפית, שווי מפחת, מקדם מיקום 0.8	1,080 ₪	1,080 ₪	6001/74	יצחק ברמן
יח"ד אחת	1,300 ₪	1,300 ₪	6001/92/1	גד נתן

בהתאם לסקירה הנ"ל, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,300 ₪ לשני מצב התכנון (בכפוף למקדמים הרלוונטיים) בבואי לאמוד את ההשבחה הנובעת מתכנית מאא/במ/26.

³¹ מגלם הגדלת צפיפות.

³² מקדם צפיפות 0.9, זיקת הנאה 0.975.

³³ מקדם צפיפות מצב קודם 1.05.

³⁴ מקדם פרטיות מצב קודם 1.05.

³⁵ מגלם צפיפות ומקדם מיקום במצב הקודם 1.05.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה בגין תכנית מאא/במ/26 (08/11/1996):

שווי מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מ"ר בנוי	100.41	1	100.41
השלמה ק.ק.	19.19	1	19.19
השלמה ק.א.	119.6	1	119.6
מבנה עזר	29.9	0.4	11.96
חצר	350	0.25	87.50
חצר שולית ³⁶	98.5	0.2	19.70
סה"כ מ"ר אקווי			
שווי מ"ר מבונה אקווי	1,300 ₪		
סה"כ שווי זכויות בניה	465,868 ₪		
שווי בנוי ³⁷	216,750 ₪		
עלות התאמה לתוספת הבניה לקיים ³⁸	44,940 ₪		
סה"כ שווי מגרש בנוי	637,678 ₪		
שווי מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
יח"ד ג'	160	1	160
יח"ד ד'	160	1	160
תוספת זכויות יחידה ג'	9.78	1	9.78
תוספת זכויות יחידה ד'	9.78	1	9.78
מרתף יחידה ג'	50	0.4	20
מרתף יחידה ד'	50	0.96 ³⁹	4.8
חצר	400.9	0.25	100.23
סה"כ מ"ר אקווי			
מקדם הגדלת צפיפות 0.95	441.35		
שווי מ"ר מבונה	1,300 ₪		
שווי מרכיב הקרקע	573,760 ₪		
תרומת הבנוי ⁴⁰	216,750 ₪		
עלויות התאמה ⁴¹	77,436 ₪		
שווי מצב חדש	713,074 ₪		
השבחה ב ₪	75,395 ₪		
היטל השבחה 50%	37,698 ₪		

³⁶ בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי ארז כהן בגו"ח 6003/26, נקבע מקדם חצר שולית (מעל 350 מ"ר חצר) במקדם בשיעור של 0.2.

³⁷ 1,845 ₪/מ"ר * 100.41 מ"ר (בנוי) * 1.17 (מע"מ)

³⁸ 1,845 ₪/מ"ר * 138.79 מ"ר (יתרת זכויות בניה עיקריות) * 1.17 (מע"מ) * 15%

³⁹ 0.4 (מקדם מרתף שירות) * 0.2398 (מקדם דחייה לשטחי המרתף ביחידה החזיתית).

⁴⁰ 1,845 ₪/מ"ר * 100.41 מ"ר (בנוי) * 1.17 (מע"מ)

⁴¹ 1,845 ₪/מ"ר * 239.15 מ"ר (סך תוספת שטחים עיקריים בשתי יחידות) * 1.17 (מע"מ) * 15%

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 23 מתוך 28

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.3.2. תכנית מאא/254 :

התכנית מתירה את הרחבת חלל הגג הבנוי, לשטח בניה בחלל הגג המתאפשר במגבלות תכנית הקומה העליונה, גובה רום הגג עד 6.5 מ' מרצפת הקומה העליונה, גובה כולל של 10.5 מ' מהכניסה הקובעת, ושיפועי גג בשיעור של 40% לכל הפחות. מעיון במסמכי הבקשה להיתר מס' 2021033 עולה כי לא מבוקשת בניה בחלל הגג, בהתאם לכך מצאתי לנכון לאמץ את קביעת שמאית המשיבה, לא לאמוד השבחה בגין תכנית זו.

8.3.3. תכנית מאא/256 :

התכנית מאפשרת הגדלת מרתף מ- 50 מ"ר ברוטו לכל יח"ד, לשטח תכנית המבנה. בנוסף, התכנית מאפשרת חצרות אנגליות לתאורת המרתף ושטחים עיקריים במרתף ביחס של 70% ו-30% שירות מתוך כלל השטחים הכלולים במרתף, זאת בהשוואה למצב קודם בו הותרו במרתף שטחי שירות בלבד.

מקדם מ"ר אקווי' לשטחי המרתף:

להלן התייחסות הצדדים למקדמי שווי מ"ר אקווי' לשטחי המרתף:

מהות	שמאית משיבה	שמאי מבקשת
מרתף שירות	0.5	0.4
מרתף עיקר	0.6	0.5

באשר למקדמי מ"ר אקווי' לשטחי המרתף, בחנתי שומות מכריעות מהסביבה, בבתיים צמודי קרקע למועד הקובע, כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מרתף שירות	מרתף עיקרי
משה נדם	6025/94	0.4	0.6
ארז כהן	6001/71	0.4	0.5
בועז קוט	6001/64/2	0.4	0.5
שלומי יפה	6001/63	0.4	0.5
דנה שיחור	6025/85/1	0.5	
אלי כהן	6042/147	מקדם השבחה 0.3	
גד נתן	6001/92/1	0.4	0.45

לאור כל זאת, בבואי לאמוד את ההשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה מצאתי לנכון להביא בחשבון את המקדמים הבאים, כדלקמן:

מרתף עיקרי: 0.5 מרתף שירות: 0.4

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם שוליות:

באשר למקדם השוליות, לאור סך השטחים העיקריים ליח"ד, בתוספת שטחי המרתף והממ"ד, הנני סבור כי יש להביא בחשבון שוליות לשטחים הנוספים בחלל המרתף וזאת בשיעור של 0.9. מקדם זה נשען על שומה מכרעת אשר נערכה על ידי הח"מ ברחוב כצלסון 28 באזור (גו"ח 6024/87).

יחידת דיור עורפית:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון את שטחי המרתף ביחידה העורפית במקדם בשיעור של 0.95, מנגד טוענת שמאית המשיבה כי בפועל אין כל הבדל בין שווים של מגרשים חזיתיים או עורפיים, לעניין זה מציגה עסקאות מכר מהסביבה הקרובה.

בשומות המכריעות הנ"ל, לא הובא בחשבון מקדם נפרד ליחידה העורפית, שכן הנני סבור כי ערכי השווי בשומות המכריעות ובסביבה הקרובה מגלמים את מאפייניה של היחידה העורפית. לאור האמור לעיל ולטיעוני המשיבה⁴², בבואי לאמוד את ההשבחה הנובעת מתכנית מאא/256, לא הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לשטחי המרתף ביחידה העורפית.

דחייה למימוש שטחי המרתף יח"ד חזיתית:

בעת אומדן ההשבחה בגין תכנית מאא/256, הבאתי בחשבון דחייה למשך ארבע וחצי שנים, זאת לשטחי המרתף ביחידה החזיתית בלבד ועד לשנת 2021 (מועד אישור הבקשה להיתר), בהתאמה לדחייה שהובאה בחשבון בתכנית מאא/במ/26. מקדם הדחייה למשך כ-4.5 שנים ש.ה. 6% - 0.769.

שטחי הממ"ד:

לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים לעניין חישוב ההשבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה, זאת בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין ח.ש.ד.ר.⁴³

⁴² פירוט העסקאות לעניין ערכה של היחידה העורפית.
⁴³ ערר (י-ס) 471/11.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי:

באשר לערכי השווי, הנני מקבל את הסכמת הצדדים⁴⁴ המסתמכת על עסקאות, מכרזים, שומות מכריעות והחלטת ועדת השגות. כמו כן בחנתי שומות מכריעות לנכסים דומים בסביבה הקרובה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	ערכי שווי
משה נדם	6025/94	5,000 ₪
ארוז כהן	6001/71	5,000 ₪
בועז קוט	6001/64/2	5,000 ₪
שלומי יפה	6001/63	4,750 ₪
דנה שיחור	6025/85/1	4,300 ₪
אלי כהן	6042/147	5,000 ₪
גד נתן	6001/92/1	4,400 ₪

לאור האמור, אני מקבל את ערכי השווי בהם נקטו שמאי הצדדים בתחשיבי ההשבחה, בסך של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. ערך זה התקבל למרות שומה מכרעת שנערכה על ידי הח"מ בנכס ברחוב כצנלסון 28 באזור, שם קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך של 4,653 ₪, שכן ערך זה נשען בין היתר על עסקאות ברחוב כצנלסון בפרט, ולכן אין להשליכו על הנכס נשוא השומה.

תחשיב השבחה לתכנית מאא/256 (26/09/2016):

מצב קודם				
יח"ד	מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקווי
ג'	מרתף שירות	50.00	0.40	20.00
ד'	מרתף שירות	50.00	0.308 ⁴⁵	15.39
סה"כ אקווי				35.39
מצב חדש				
יח"ד	מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקווי
ג'	מרתף שירות	13.02	0.40	5.21
	מרתף עיקרי	67.51	0.50	33.76
ד'	מרתף שירות	13.02	0.308 ⁴⁶	4.01
	מרתף עיקרי	67.51	0.385 ⁴⁷	25.97
סה"כ אקווי				68.94
השבחה במ"ר אקווי				33.55
מקדם שוליות 0.9				30.20
שווי מ"ר מבונה				5,000 ₪
השבחה ב ₪				150,985 ₪

⁴⁴ כמו כן יש לציין כי שמאי המבקשת בשלב הדיון הסתייג מערכי השווי וטען כי אלו גבוהים מדי לסביבה (הפנה לשומות מכריעות כתימוכין, כולל שומה שנערכה על ידי הח"מ), אולם בד בבד קיבל בשומתו את ערכי המשיבה.

⁴⁵ 0.4 (מקדם שטח שירות במרתף) * 0.769.

⁴⁶ 0.4 (מקדם שטח שירות במרתף) * 0.769.

⁴⁷ 0.5 (מקדם שטח עיקרי במרתף) * 0.769.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

בעת אומדן ההשבחה בנכס החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור תכניות מאא/במ/26, מאא/256, הובאו בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת.
- 9.2 מיקומו של הנכס במרקם הכללי של המועצה המקומית אזור, ובפרט ברחוב ההגנה.
- 9.3 שטחו וצורתו של המגרש נשוא חוות הדעת ומאפייני הבנוי בו.
- 9.4 התכניות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש.
- 9.5 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" היא עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 6 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 9.6 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע מתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה, מסמכי ההשלמה ובישיבה שהתקיימה בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון המהווה חלק מחלקה 156 בגוש 6042 בעיר אזור, בגין אישורן של תכניות מאא/במ/26 ומאא/256 כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
מאא/במ/26	08/11/1996	₪ 75,395	₪ 37,698
מאא/256	26/09/2016	₪ 150,985	₪ 75,492

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים בתקופת ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב