

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 26.11.2020
מס' מינוי: 1200-2020

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שירן לוביניצקי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 3871 חלקה 16

רחוב הרצל 25, גדרה

המבקשת: ליאורה אדלר

ע"י מרום גולני שמאי מקרקעין

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה

ע"י עמיר אהרוני שמאי מקרקעין

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1. כללי

1.1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 16 בגוש 3871. שומת המשיבה נערכה עקב בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש).

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת: ליאורה אדלר, ע"י מרום גולי שמאי מקרקעין.
המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה, ע"י עמיר אהרוני שמאי מקרקעין.

1.3. המועדים הקובעים לשומה

18.10.1985 : 15 יום לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית זמ/500.
14.12.1995 : 15 יום לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית זמ/1/516.
29.9.2003 : 15 יום לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית זמ/5/500.

1.4. ביקור בנכס: נערך ביום 5.11.2020 ע"י הח"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5. דיון: התקיים ביום 10.8.2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים ביום 10.8.2020.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.6. מסמכים

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:
מטעם המבקשת:
שומה מיום 22.6.2020 שנערכה ע"י מרום גולי שמאי מקרקעין.
דרישת תשלום מיום 22.3.2020.
שומת הועדה המקומית מיום 23.7.2020.
חוזה חכירה מיום 25.12.1994.
חוזה חכירה לנחלה בודדת מיום 22.4.2013.
העתק רישום מפנקס הזכויות חלקה 16 בגוש 3871 מיום 31.5.2020.

מטעם המשיבה:

שומה מיום 19.3.2020 שנערכה ע"י עמיר אהרוני שמאי מקרקעין.
תגובה לשומה אחרת מיום 23.7.2020.

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

2. פרטי המקרקעין

גוש	:	3871
חלקה	:	16
שטח חלקה רשום	:	19,404 מ"ר
כתובת	:	רחוב הרצל 25, גדרה

3. תמצית תאור הנכס והסביבה

חלקה 16 בגוש 3871, במערב העיר גדרה וממערב לרחוב הרצל. החלקה גובלת ברח' הרצל 25 ממזרח (כביש ארצי מס' 40), שטחה הרשום 19,404 מ"ר, צרה וארוכה. הסביבה מהווה את שולי העיר גדרה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים ושטחים חקלאיים. בחזית לרחוב הרצל שימושי מסחר. רחוב הרצל מהווה ציר תחבורה מרכזי המקשר בין צומת ביל"ו למחלף גדרה. במועד הביקור בחזית החלקה לרחוב הרצל קיים מבנה מגורים חד קומתי מבניה ותיקה. הפיתוח הסביבתי חלקי.

זיהוי חלקה 16 בגוש 3871 (מאתר govmap)



יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. מצב תכנוני

תכניות מתאר בתוקף שנמצאו רלוונטיות למטרת השומה :

4.1 תכנית בנין עיר במצב קודם

תכנית	עיקרי התכנית
R/6 13.3.1942 ע"ר 1180	<p>בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון ביעוד אזור חקלאי. שימושים : מבנים למטרות חקלאות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר. מבנה מחסה לשומרים, מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנת כוח, בנייני ציבור בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית, בנייני תעשייה בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית, מבני ציבור ואחסון.</p> <p>באזור חקלאי שטח הבניינים המוקמים למטרות מגורים לא יעלה על 150 מ"ר. שטח בניינים המוקמים למטרות תעשייה באישור הועדה המחוזית לא יעלה על 40% מסך השטח הכולל של החלקה שיהיה מינימום 1,000 מ"ר לבנייני מגורים, תעשייה ואחרים.</p>

4.2 תכניות בנין עיר במצב חדש

תכנית	עיקרי התכנית																																	
זמ/500 3.10.1985 י.פ. 3255	<p>תכנית מתאר גדרה. התכנית קובעת יעודי קרקע בתחום חלקה 3871/16 לחקלאי, אזור שיקום למגורים – פינוי ובינוי מחדש, דרכים. חלק החלקה המזרחי ביעוד לאזור שיקום למגורים ויתרת השטח ביעוד חקלאי. שטח מסומן לדרכים : בחזית החלקה לרח' הרצל ובמרכז החלקה. התכנית לא קובעת חלוקת שטחים ליעודים השונים. באזור שיקום למגורים יותרו שימושי מגורים, מסחר מקומי ובנייני ציבור לפי תכנית מפורטת. באזור חקלאי הבניה אסורה, למעט בניה הקשורה ישירות בעיבוד החקלאי במקום.</p>																																	
זמ/800 14.5.1992 י.פ. 4002	<p>קביעת הוראות בניה למרתפים לדירות צמודות קרקע. שטח המרתף כקונטור הקומה שמעליו. גובה פנים של עד 2.2 מ'. הכניסה תהיה מהדירה עצמה. שימושים : צרכי משפחה ביתיים, מחסן ביתי, חדר הסקה, חניה וחדר משחקים. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</p>																																	
זמ/1/516 26.10.1995 י.פ. 4343 ובעיתונות 29.11.1995	<p>תכנון אזור השיקום (לפי זמ/500) תוך הרחבת והתוויית דרכים, שינוי יעוד מאזור שיקום לאזור מגורים א', תוך הפרשות לצרכי ציבור. בתשריט התכנית חלוקה למגרשים ויעודים :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>מגרש</th> <th>שטח במ"ר</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א</td> <td>638</td> <td>מגורים א'</td> </tr> <tr> <td>ב</td> <td>634</td> <td>מגורים א'</td> </tr> <tr> <td>ג</td> <td>640</td> <td>מגורים א'</td> </tr> <tr> <td>ד</td> <td>730</td> <td>מגורים א'</td> </tr> <tr> <td>ה</td> <td>496</td> <td>מגורים א'</td> </tr> <tr> <td>ו</td> <td>1,010</td> <td>הפקעה</td> </tr> <tr> <td>ז</td> <td>479</td> <td>שפ"פ</td> </tr> <tr> <td>ח</td> <td>294</td> <td>הפקעה</td> </tr> <tr> <td>ט</td> <td>1,637</td> <td>שב"צ</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>6,558</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>הוראות בניה בייעוד מגורים א' :</p> <p>שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר ליח"ד בודדת, 600 מ"ר ל- 2 יח"ד, 1,000 מ"ר ל- 3 יח"ד. זכויות בניה : 50% בניה מירבי ב-2 קומות, מרתף 60 מ"ר ליח"ד, מוסך 18 מ"ר. תכסית 30%. שטח המגרש כולל שטח פרטי פתוח שיכלל לצורך חישוב שטח המגרש למגורים א'.</p> <p>הוראות בניה בייעוד שטח בנייני ציבור :</p> <p>במגרש מינימלי 500 מ"ר תותר הקמת מבנה בניצול 30% X 2 קומות לשימוש גן ילדים או מועדון פרטי.</p>	מגרש	שטח במ"ר	יעוד	א	638	מגורים א'	ב	634	מגורים א'	ג	640	מגורים א'	ד	730	מגורים א'	ה	496	מגורים א'	ו	1,010	הפקעה	ז	479	שפ"פ	ח	294	הפקעה	ט	1,637	שב"צ	סה"כ	6,558	
מגרש	שטח במ"ר	יעוד																																
א	638	מגורים א'																																
ב	634	מגורים א'																																
ג	640	מגורים א'																																
ד	730	מגורים א'																																
ה	496	מגורים א'																																
ו	1,010	הפקעה																																
ז	479	שפ"פ																																
ח	294	הפקעה																																
ט	1,637	שב"צ																																
סה"כ	6,558																																	

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	עיקרי התכנית
זמ/500/2 14.12.1995 י.פ. 4358	תיקון סעיף 11 בחלק ג' (תכנית זמ/500) - הוראות בניה בקרקע חקלאית. תותר הקמת סככה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בחלקה בשטח מיני של 10 דונם.
זמ/500/6 21.6.2000 י.פ. 4895	מתן אפשרות להקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וקביעת הוראות להקמתה. שטח מיני של 750 מ"ר. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש.
זמ/500/5 14.9.2003 י.פ. 5204	התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניי מגורים. חדר יציאה לגג בשטח של עד 30 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, כתוספת לכל יחיד. גובה פנים של עד 2.5 מ'. אין לבנות חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

4.3 רישוי

לא אותר היתר בניה בחלקה. עפ"י שומות הצדדים ותשריט מדידה, שטחי המבנה הקיים, כדלקמן: בית מגורים 87.21 מ"ר + שטח מרוצף מקורה 31.21 מ"ר + מחסן 5.29 מ"ר.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. מצב משפטי

5.1. פרטי הרישום, בעלות וחכירה

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 31.5.2020, רשומה חלקה 16 בגוש 3871 בשטח של 19,404 מ"ר, ע"ש: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

רשומות חכירות לטובת: אדלר ברכה (1/2), אדלר ברכה (3/8), אדלר ליאורה (1/8), בשלמות. רשומה הפקעה לפי סעיף 19, מיום 15.8.2007.

5.2. חוזה חכירה (נחלה בודדת) מיום 22.4.2013

עפ"י הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל לאדלר נגה (החוכר), התחייב המינהל להחכיר לחוכר את הנחלה בגוש 3871 חלקה 16 בשטח של כ-16,445 מ"ר.

עיקרי ההסכם:

- החוכר מתחייב להתגורר בנחלה ולשבת בה ישיבת קבע ולעבדה במלואה בהתאם למטרות החכירה בחוזה זה.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 1.10.1988 ועד ליום 31.9.2037.
- מטרת החכירה: הנחלה מוחכרת למטרת משק חקלאי, כולל יחידת מגורים אחת עבור החוכר וניצול הקרקע לחקלאות בלבד.
- שינוי יעוד הקרקע: במקרה של שינוי יעוד רשאי יהיה המינהל, להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של הנחלה, או של החלק אשר לגביו שונה הייעוד.

6. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

- 6.1. היטל ההשבחה נדרש עקב בקשה למידע מוקדם למימוש מלא זכויות הבעלות בנכס.
- 6.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
- 6.4. מיקום החלקה ברחוב הרצל בעיר גדרה.
- 6.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- 6.6. הבינוי הקיים במועדים הקובעים.
- 6.7. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. עמדות הצדדים

7.1. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקש
זמ/500	18.10.1985	₪ 32,538	₪ 344
זמ/1/516	14.12.1995	₪ 823,369	₪ 125,990
זמ/5/500	29.9.2003	₪ 141,750	₪ 119,128

7.2. חבות בהיטל השבחה

- (א) עמדת שמאי המבקשת: הזכויות במקרקעין בהתאם לחוזה חכירה בתנאי נחלה ובהתאם להחלטות רמ"י לצורך מימוש זכויות למגורים נדרש היוון הזכויות ותשלום דמי רכישה. ביום 17.9.2018 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לבין מרכז המועצות האזוריות לפיו התחייבה רמ"י לשלם חלף היטל השבחה בהתייחס להיקף בינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בנחלה. בערר מס' שו/8039/0619 דורית זילבר ואח'י נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות נדונה סוגיה דומה שנדחתה ע"י ועדת הערר¹.
- ככל ובמסגרת ערעור מינהלי יקבע שאין לשלם היטל השבחה עבור זכויות של 375 מ"ר ששולם בגינם חלף היטל השבחה על ידי רמ"י, יש לעדכן את חישוב ההשבחה בנכס הנדון בהתאם.
- (ב) עמדת שמאי המשיבה, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי של הוועדה, יש לערוך את השומה על התכניות החלות על המקרקעין ללא תלות במצב החוזי.

7.3. היקף שטח נישום

- (א) שומת המשיבה חושבה למתחם המזרחי בחלקה 3871/16 הכלול בתכניות זמ/500 ו-זמ/1/516 ששטחו כ-5,000 מ"ר. עמדת המשיבה שההשבחה חושבה בהתאם להגדרות התכנון. בשטח המערבי אין שינוי יעוד ולכן אינו כלול בתחשיב השומה.
- (ב) עמדת המבקשת שיש לבחון את ההשבחה לגבי מלא שטח החלקה. חישוב לשטח של 5,000 מ"ר בלבד מתעלם מהשינויים התכנוניים שחלו ביתרת השטח ומההשפעה על השווי הכולל של החלקה בכל אחד ממצבי התכנון. חישוב לחלק משטח החלקה יוצר עיוות.
- המבקשת תומכת עמדתה שיש לערוך את השומה על שטח החלקה בשלמות כיחידה אחת בהחלטות ועדת ערר:
- 9021/10 ש.חזות נכסים ובניין (1987) בע"מ נ. הוועדה המקומית לתו"ב קריות,
ערר 9002/08 מרגלית ואח'י נ. הוועדה המקומית קרית אתא,
ערר (ירושלים) 95/08 ג. פרלמן בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים,
ערר (מרכז) 189/04 פחימה ואח'י נ. הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת,
ערר (דרום) 6112/10 קולנוע אילת בע"מ ואח'י נ. הוועדה המקומית אילת.

¹ על החלטת ועדת ערר הוגש ערעור לבימ"ש המחוזי מרכז לוד [עמנ (מרכז) 20-07-14317] נקבע הערעור לדין מקדמי ליום 20/12/2020.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.4. השבחה לתכנית זמ/500 – ריכוז עמדות הצדדים

תאור	שומת המבקשת	שומת המשיבה
שטח נישום	חלקה בשלמות	שטח ששונה יעודו בלבד (כ-5 דונם)
שווי מצב קודם	במצב קודם יש להביא בחשבון שווי זכויות לבית מגורים ואין להשוות לקביעות שמאים מכריעים המתייחסות לחלקות ריקות בהן לא קיים בית מגורים. טענת שמאי המשיבה ששווי חקלאי מגלם בית מגורים, שגויה.	גם בחלקות חקלאיות ריקות קיימות זכויות לבניית בית מגורים. שווי חקלאי כולל זכויות לפי R/6 שהתירה הקמת בית מגורים בשטח של 150 מ"ר וניתן להשאיר אותו גם לאחר אישור התכנית.
פטור 140 מ"ר	יש להביא בחשבון פטור בגין 140 מ"ר הקבוע בסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית.	אין להביא בחשבון פטור ל-140 מ"ר מאחר ובמצב קודם יש זכויות בניה ל-150 מ"ר.
יעוד הקרקע במצב חדש	שטח שיקום מגורים: 4,750 מ"ר, שטח חקלאי מזרחי: 3,250 מ"ר, שטח חקלאי מערבי: 10,371 מ"ר, דרך בחזית לרחוב הרצל: 245 מ"ר, דרך חוצה: 788 מ"ר, חלק חקלאי מערבי נפגע.	השטחים שנקבעו ע"י שמאי המבקשת לפי מדידה גרפית שאינה מדויקת.
שטח חקלאי מערבי	בחלק המערבי של החלקה נותר שטח חקלאי של כ-10,371 מ"ר. פיצול השטח ע"י דרך גרם לפגיעה בשווי החקלאי. במצב קודם החלקה בשלמות עם גישה טובה ואפשרויות עיבוד נוחות, במצב חדש חלק מפוצל ללא גישה ישירה. נדרש לעבד את החלקה בחלקים, להקים מערכות השקיה לכל שטח באופן עצמאי וכן לשמור על קווי בניין מהדרך המוצעת בעת הקמת מבנים חקלאיים. לאור האמור, במצב החדש יתרת השטח החקלאי מוערך בהפחתה של 10%	בתכנית זמ/500 נקבע כביש פנימי אשר על פי רוב מהווה יתרון בניצול מיטבי למגוון אפשרויות, מאפשר גידור השטח החזיתי, נגישות יותר טובה לשטחי החלקה, השכרת חלק מהשטח וחיסכון בשטח להקצאת זכות מעבר בחלקה. שטח חקלאי משמעותי ברצף אינו מהווה יתרון, על כן הפחתה של 10% לשטח של כמחצית החלקה הנה הפחתה לא מיידית והתוצאה הסופית אינה משקפת נכונה את ההשבחה.
ערכי שווי	\$ 5.58 מ"ר קרקע חקלאית עם פוטנציאל (קודם) \$ 10 מ"ר קרקע באזור שיקום למגורים (חדש). \$ 5.02 מ"ר קרקע חקלאי מערבי (חדש) (מקדם 0.9 משווי קרקע חקלאית מצב קודם). שווי מצב קודם וחדש בהתבסס על קביעת שמאי המשיבה והכרעות שציין המשיבה. עפ"י בטאון "מקרקעין וערכים", דצמבר 1985, מחיר קרקע ליח"ד צמודת קרקע בגן יבנה בטווח שבין \$ 10,000 לבין \$ 12,000, למגרש בשטח 400-500 מ"ר. מגרש בשטח של 500 מ"ר בשווי \$ 12,000.	\$ 5.58 מ"ר קרקע חקלאית עם פוטנציאל (קודם) \$ 10 מ"ר קרקע באזור שיקום למגורים (חדש). ערכי שווי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים: עאטף עאלם בגו"ח 3872/97, נאווה סירקיס בגו"ח 3872/100, מנחם מלוכנא בגו"ח 3875/155-156 אין להשוות למגרשים לצמודי קרקע בגן יבנה בהתעלם כי מדובר בנחלה ביעוד חקלאי.
מועד קובע	18.10.1985	18.10.1985
שער \$	1.4723 נה לדולר	1.4723 נה לדולר

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.5. השבחה תכנית זמ/500 – תחשיבי הצדדים

(א) תחשיב המבקש

מצב קודם R/6 עם זכויות לנחלה ובית מגורים			
19,404			שטח החלקה במ"ר
			תיאור
	סה"כ	שטח במ"ר	שווי למ"ר
\$ 12,000		500	קרקע ליחיד צמודת קרקע
\$ 105,484	\$ 5.58	18,904	יתרת שטח חקלאי ברצף
\$ 117,484		19,404	סה"כ
מצב חדש - תכנית זמ/500			
19,404			שטח החלקה במ"ר
			תיאור
	סה"כ	שטח במ"ר	שווי למ"ר
\$ 47,500	\$ 10.00	4,750	שטח שיקום למגורים
\$ 18,135	\$ 5.58	3,250	שטח חקלאי צמוד למגורים
\$ 52,083	\$ 5.02	10,371	שטח חקלאי מערבי (ללא רצף)
		245	דרך בחזית לרחוב הרצל
		788	דרך במרכז החלקה
\$ 117,718		19,404	סה"כ
\$ 233.84			ההשבחה
ש"ח 1.4723			שע"ח ליום 11.10.1985
ש"ח 344.28			סה"כ

(ב) תחשיב המשיבה

מצב קודם - R-6 - חקלאי עם פוטנציאל	
5,000	שטח המגרש במ"ר
\$ 5.58	שווי מ"ר קרקע
\$ 27,900	שווי המגרש
מצב חדש - אזור שיקום למגורים	
5,000	שטח המגרש במ"ר
\$ 10	שווי מ"ר קרקע
\$ 50,000	שווי המגרש
\$ 22,100	ההשבחה
1.4723	שע"ח ליום 18.10.1985
ש"ח 32,538	ההשבחה

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.6. השבחה לתכנית זמ/1/516 – ריכוז עמדות הצדדים

מהות	שומת המבקשת	שומת המשיבה
שטח נישום	יש לשום את שטח החלקה בשלמות. נפלה טעות בשומת המשיבה וחושב שטח עודף של 254 מ"ר (מעבר ל- 5 דונם). תכנית זמ/1/516 לא הוסיפה שטח אלא הפקיעה לטובת שטחי ציבור ודרכים שלא הובאו בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה.	מצב קודם : מגרש בשטח של 5,000 מ"ר מצב חדש : מגרש בשטח של 5,254 מ"ר שטח מצב קודם משוער כל עוד לא הומצאה מפת מדידה. לחיזוק עמדתי ניתן לראות במצב קיים בתכנית זמ/1/516 כי השטח לאזור שיקום קטן מהשטח בתכנית זמ/1/516.
שווי מצב קודם	מגורים : 35 \$ למ"ר קרקע חקלאי צמוד למגורים : 19.53 \$ למ"ר (דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%) חקלאי עורפי (מערבי) : 17.58 \$ למ"ר (0.9)	מצב קודם : 35 \$ למ"ר קרקע מגורים
מגרשים למגורים	בהתאם להכרעות בגו"ח 3872/97 ו-3872/100 ובהתאם למיקום נחות עם פיתוח חלקי, יש לקבוע שווי מצב חדש לפי 110 \$/מ"ר. בנוסף יש להביא בחשבון הפחתות : בגין קרבה למבני ציבור, עורפיות של יחידות דיור הפרשה לדרכים פנימיות, בינוי דו משפחתי ביחס לחד משפחתי הפחתה לגודל (כולל 10 יח"ד) קרקע לשפ"פ : 57.75 \$ למ"ר סה"כ שווי מגרשי מגורים כולל שפ"פ : 931,000 ₪	ערכי שווי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים למועד אישור זמ/1/516 : עאטף עאלם קבע 95 \$ למ"ר נטו במצב חדש סירקיס קבעה 125.6 \$ למ"ר במצב חדש מלונא קבע 85 \$ למ"ר ליום 27.11.1995, נקבע שווי מצב חדש : 120 \$/מ"ר קרקע מגורים, בהתאמה למקדם מיקום 0.95, מקדם לעורף ושביל גישה פנימי 0.95 עפ"י הכרעת סירקיס, לא בוצעה הפחתה לשפ"פ. השפ"פ משמש כחצר ואין פגיעה בניצול זכויות בניה. סה"כ שווי מגרשי מגורים כולל שפ"פ : 1,181,431 ₪
מגרש למבנה ציבור	מגרש ט'16 ביעוד למבנה ציבור, הופקע ע"י המועצה (רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מועצה מקומית גדרה). תשריט חוזה החכירה מיום 22.4.2013 אינו כולל את מגרש זה	בהתאם לקיום המנחים יש להעניק שווי לשטח שב"צ במצב חדש. ניתן לשווק למשל למכללות פרטיות. מגרש לשב"צ אינו מופקע. מקדם מגרש שב"צ : 0.6 שווי מגרש למבנה ציבור : 355,478 ₪
בית מגורים	בהתאם לשומת המשיבה	שווי בינוי קיים : 58,585 \$ עלויות הריסה : 3,000 \$
שער \$	3.116 ₪ לדולר, ליום 14.12.1995	3.016 ₪ לדולר, ליום 10.11.1995

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.7. השבחה לתכנית זמ/516/1 - תחשיבי הצדדים

(א) תחשיב המבקשת

מצב קודם - תכנית זמ/500			
19,404	שטח החלקה במ"ר		
	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי
\$ 166,250.00	4,750	\$ 35.00	\$ 166,250.00
\$ 63,472.50	3,250	\$ 19.53	\$ 63,472.50
\$ 182,291.07	10,371	\$ 17.58	\$ 182,291.07
	245		
	788		
\$ 412,014	19,404		\$ 412,014
\$ 58,585	עלות בנייה בית מגורים		
\$ 470,599	סה"כ שווי מצב קודם		
מצב חדש - תכנית זמ/516/1 - זמ/500			
	שטח ומקדמים	שווי למ"ר	סה"כ
	3,138		
	0.9		
	0.95		
	0.95		
	0.97		
\$ 271,961	2,472	\$ 110	\$ 271,961
	479		
	0.97		
\$ 26,832	465	\$ 57.75	\$ 26,832
\$ 32,947	1,687	\$ 19.53	\$ 32,947
\$ 182,291	10,371	\$ 17.58	\$ 182,291
\$ 514,032	שווי מצב חדש		
\$ 3,000	עלות הריסה		
\$ 511,032	סה"כ שווי מצב חדש		
\$ 40,433	ההשבחה		
ש 3.12	שעי"ח ליום 14.12.1995		
ש 125,990	סה"כ		

(ב) תחשיב המשיבה

מצב קודם - אזור שיקום למגורים	
5,000	שטח המגרש במ"ר
\$ 35	שווי מ"ר קרקע
\$ 175,000	שווי המגרש
	תוספת שווי בנוי
106.52	סה"כ מ"ר מבונה
\$ 550	שווי מ"ר בנוי
\$ 58,586	שווי הבינוי
\$ 233,585	סה"כ שווי מצב קודם
מצב חדש - מגורים	
3,617	שטח מגרשי 16-א' במ"ר
0.95	הפחתה סמיכות לשב"צ
0.95	הפחתה למגרשים עורפיים
1,637	שטח מגרש 16 ט' במ"ר
0.60	מקדם אקו'
4,247	שטח אקו'
\$ 120	שווי מ"ר קרקע
\$ 509,585	שווי המגרש
\$ 3,000	עלויות הריסה
\$ 506,585	שווי מצב חדש בניכוי עלויות הריסה
\$ 273,000	ההשבחה
3.016	שעי"ח ליום 10.11.1995
ש 823,369	ההשבחה

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.8. השבחה לתכנית זמ/5/500 - ריכוז עמדות הצדדים

מהות	שומת המבקשת	שומת המשיבה
אופן חישוב ההשבחה	תוספת עליית גג בשטח 30 מ"ר ל- 10 יח"ד, במקדם אקוי של 0.7.	תוספת עליית גג בשטח 30 מ"ר ל- 10 יח"ד, במקדם אקוי של 0.7. בגגות יש הבחנה בין דו משפחתי לחד משפחתי. התרומה בדו משפחתי של חדר בגג גדולה יותר. בדו משפחתי שכיח שמניידים שטח זה לקומות תחתונות.
ערכי שווי	720 נ"מ למר"מ, כפי שקבעה השמאית סירקיס, אשר התבססה על תוצאות מכרז רמ"י.	675 נ"מ למר"מ (0.9 שבי"צ x 750 נ"מ). ערכי שווי בהתאם לקביעת השמאי עאלם בסך 900 נ"מ למר"מ והשמאית סירקיס בסך 720 נ"מ למר"מ, שניהם ליום 29.9.2003.
מקדמים אקוי	מקדם סמיכות למבני ציבור - 0.9 מקדם לעורפיות - 0.95 מקדם התאמה לדו משפחתי - 0.95 הפחתה לגודל (10 יח"ד) - 0.97	מקדם סמיכות למבני ציבור - 0.9

7.9. השבחה לתכנית זמ/5/500 - תחשיבי הצדדים

(א) תחשיב המבקשת

תכנית זמ/5/500	
שווי מ"ר מבונה	720 נ"מ
מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור	0.90
מקדם הפחתה לעורפיות	0.95
מקדם הפחתה לדו משפחתי	0.95
הפחתה לגודל	0.97
שווי מ"ר מבונה מתואם	567.3 נ"מ
מספר יח"ד	10
שטח עליית גג במ"ר	30
מקדם עליית גג	0.70
השבחה	119,128 נ"מ

(ב) תחשיב המשיבה

מספר יח"ד	10
שטח עליית גג במ"ר	30
מקדם עליית גג	0.7
סה"כ מ"ר אקוי	210
שווי מ"ר מבונה	675 נ"מ
השבחה	141,750 נ"מ

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. הכרעה

8.1. חבות בהיטל השבחה

טענת המבקשת המסתמכות על הסכמים שנחתמו בין הצדדים ועקרון רציפות המס, הן סוגיות משפטיות ויש לדון בהן בערכאה שיפוטית מתאימה. חוות דעתי נערכה עבור מימוש מלוא הזכויות בחלקה 3871/16.

8.2. היקף השטח הנישום

שומת המשיבה נערכה לבקשת באי כח בעלי הזכויות בחלקה 3871/16, טרום מימוש הזכויות בנכס. היות וטרם ידוע מה יהיה היקף מימוש הזכויות, קבלתי את עמדת שמאי המבקשת לערוך את חוות דעתי לשטח חלקה 3871/16 בשלמות.

8.3. תוכניות שאינן משביחות

בחנתי וקיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי עקב אישור תוכניות זמ/800 (מרתפים), זמ/6/500 (בריכות) וזמ/2/500 (סככות לחקלאות), לא חלה השבחה במקרקעין הנדון.

8.4. השבחה לתכנית זמ/500 (מועד קובע 18.10.1985)

תשריט תכנית זמ/500 בקני"מ 5000:1 ואין אפשרות לערוך מדידה גרפית מדויקת. עם זאת, אין מחלוקת כי התשריט חל על החלק המזרחי של החלקה. תכנית זמ/500 מחלקת את השטח העירוני ל-6 רובעי תכנון. חלקה 3871/16 שבנדון כלולה ברובע זמ/506 המוגדר כאזור שירותי הדרך והשיקום למגורים. להלן פירוט יעודי הקרקע בתחום חלקה 3871/16 שבנדון בתשריט תכנית זמ/500 (עפ"י מדידה גרפית מאתר המפות הממשלתי):

יעוד	שטח במ"ר (בקרוב)
דרך בחזית רח' הרצל	270
שטח שיקום למגורים	4,800
חקלאי ממזרח לדרך	3,250
דרך חוצה	780
חקלאי ממערב לדרך	10,304
סה"כ	19,404

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(א) ערכי קרקע למועד קובע 18.10.1985

בהעדר נתוני שוק רלוונטים, מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים לבסס את תחשיב השומה על ערכי קרקע שנקבעו בשומות מכריעות² בנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, כמפורט:

שווי קרקע באזור שיקום למגורים : 10 \$/מ"ר³
שוו קרקע ביעוד חקלאי : 5.58 \$/מ"ר

שווי הקרקע ביעוד אזור שיקום למגורים משקף שווי ספקולטיבי.
שווי הקרקע ביעוד חקלאי (5.58 \$) משקף ערך נוכחי של 10 \$/מ"ר בדחיה של 10 שנים ושיעור היוון של 6%.

(ב) זכויות בניה לבית מגורים

עמדת שמאי המבקשת ששווי החלקה במצב הקודם נקבע בהתאם לשומות מכריעות שנערכו בחלקות ללא מבנים ששטחן קטן יחסית, לכן במקרה הנדון יש להוסיף לשווי החקלאי, שווי של זכויות בניה לבית מגורים בשטח של 150 מ"ר.

עמדת שמאי המשיבה כי שווי זכויות הבניה בהיקף של 150 מ"ר לבית מגורים לפי תכנית R/6 מגולם בשווי הקרקע.

מסקירת השומות המכריעות עליהן הסתמכה המשיבה נמצא שיש ממש בטענת שמאי המבקשת והשומות נערכו למימוש זכויות במגרשים רקים ששטחם קטן מ-1,000 מ"ר, הקבוע כשטח מגרש מינימלי לבניה בתכנית R/6.

קבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה של 150 מ"ר למגורים.

במצב התכנוני החדש, היות ותכנית זמ/500 לא חייבה את הריסת המבנה הקיים וניתן היה להמשיך להשתמש בו גם לאחר אישרה, הבאתי בחשבון את שווי שטח המגרש למגורים עפ"י הבינוי הקיים (0.3 / 106.5 מ"ר = 355 מ"ר) בהנחה כי לאחר אישור תכנית זמ/500 לא יתאפשר ניצול זכויות בניה נוספות מתכנית R/6.

בהעדר נתונים רלוונטים למועד הקובע (שנת 1985) קבלתי עמדתו של שמאי המבקשת לקבוע השווי לפי פרסום "מחירים ממוצעים" בבטאון לשכת שמאי המקרקעין "מקרקעין וערכם" מחדש דצמבר 1985 בישוב גן יבנה, לפיהם שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר כ-12,000 \$.

(ג) פטור 140 מ"ר

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית במקרה בו זכויות הבניה הקיימות במצב הקודם עולות על 140 מ"ר.

² כמפורט בשומת המשיבה וכן בהתאם לקביעת שמאים מכריעים: שאול אשרת גו"ח 3872/19, ארז כהן גו"ח 3872/172, יעקב פז גו"ח 3875/297 ומנחם מלונא גו"ח 3875/155,156.

³ עפ"י אתר בנק ישראל, שער החליפין ליום 18.10.1985 הינו 1.4772 ₪ לדולר.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ד) פגיעה בשטח החקלאי המערבי

עמדת שמאי המבקשת כי פיצול השטח החקלאי ע"י דרך גרם לפגיעה בשוויון. עמדת שמאי המשיבה כי קיים יתרון בקביעת תוואי דרך בשטח חקלאי. עמדתי כי לתוואי הדרך יש יתרונות וחסרונות המקזזים זה את זה ואין מקום להפחית בשווי השטח החקלאי הממוקם ממערב לדרך.

8.5. תחשיב השבחה לתכנית זמ/500 (מועד קובע 18.10.1985)

נתונים:

שווי קרקע ביעוד חקלאי : 5.58 \$/מ"ר
 שווי קרקע ביעוד שטח שיקום : 10 \$/מ"ר
 שווי מגרש בשטח 500 מ"ר למגורים : \$ 12,000

זכויות בניה למגורים:

במצב תכנוני קודם: 150 מ"ר מבונה במגרש של 500 מ"ר.
 במצב תכנוני חדש: בהתאם לבינוי הקיים 87 מ"ר + מחסן ומרפסת מקורה, סה"כ 106.5 מ"ר אקווי בניצול של 30%. יוחס למגורים מגרש בשטח של 355 מ"ר מתוך שטח שיקום למגורים.

ומתקבל:

מצב קודם			
יעוד	שטח קרקע במ"ר	שווי למ"ר קרקע	סה"כ
ז.ב. מגורים 150 מ"ר	500	\$ 24.00	\$ 12,000
שטח חקלאי	18,904	\$ 5.58	\$ 105,484
סה"כ מצב קודם	19,404		\$ 117,484
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח		1.477	173,548 ₪
מצב חדש			
יעוד	שטח קרקע במ"ר	שווי למ"ר קרקע	סה"כ
דרך בחזית רח' הרצל	270	-	\$ -
שטח מיוחס למבנה קיים 106.5 מ"ר	355	\$ 24.00	\$ 8,520
שטח שיקום למגורים (355 מ"ר - 4800 מ"ר)	4,445	\$ 10.00	\$ 44,450
חקלאי ממזרח לדרך	3,250	\$ 5.58	\$ 18,135
דרך חוצה	780	-	\$ -
חקלאי ממערב לדרך	10,304	\$ 5.58	\$ 57,496
סה"כ מצב חדש	19,404		\$ 128,601
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח		1.477	189,970 ₪
שבחה לתכנית זמ/500 למועד 18.10.1985			16,422 ₪

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8.6 תכנית זמ/1/516 (מועד קובע 10.11.1995)

(א) מצב קודם

שווי מצב קודם יחושב בהתאם לשטח חלקה 3871/16 בשלמות, הוראות תכנית זמ/500 והבינוי הקיים בחלקה.

(ב) מצב חדש

תכנית זמ/1/516 חלה על שטח של 6,558 מ"ר בחלק המזרחי של חלקה 16 ומגדירה יעודי קרקע ושטחי מגרשים למגורים בבניה צמודת קרקע, שפ"פ ושב"צ. השטח במערב החלקה אינו כלול בתכנית זמ/1/516 ונותר ביעוד חקלאי, כמפורט:

זיהוי מגרש בתכנית זמ/1/516	שטח מגרש במ"ר	ייעוד
א	638	מגורים א'
ב	634	מגורים א'
ג	640	מגורים א'
ד	730	מגורים א'
ה	496	מגורים א'
ז	479	שטח פרטי פתוח
ט	1,637	שטח לבניני ציבור
סה"כ	5,254	
ו	1,010	הפקעה - דרך
ח	294	הפקעה - דרך
סה"כ הפרשות לצ"צ	1,304	
סה"כ שטח בתכנית זמ/1/516	6,558	
דרך בתכנית זמ/500	780	
חקלאי (יתרה)	12,066	
סה"כ שטח חלקה 16	19,404	

(ג) מגרש 16 בייעוד לשפ"פ

מגרש 16 בשטח 479 מ"ר ביעוד שטח פרטי פתוח ממוקם בחזית מגרשים 16, ד, 16 וחוצץ בינם לרחוב הרצל.

בשפ"פ אסורה בניה אולם שטחו נכלל בשטח לחישוב זכויות בניה.

למרות שמגרש השפ"פ "מייצר" זכויות בניה בשיעור 50%, לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה שיש להעריך את שוויו בשווי זהה לשווי מגרשי המגורים.

מגרשים 16, ד, 16 בעלי מבנה צר וארוך והבינוי בשטחם יהיה טורי באופן שליחידות העורפיות צפויה הנאה פחותה משימוש בשטח השפ"פ.

שווי מגרש 16 ביעוד שטח פרטי פתוח נקבע בהפחתה של 15%.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ד) מגרש 16 ט בייעוד שטח לבניני ציבור

עמדת שמאי המבקשת שאין לכלול בשווי המצב החדש את מגרש 16 ט המיועד למבני ציבור, והיות ושטחו הופקע⁴. כמו כן נטען שתשריט חוזה החכירה מיום 22.4.2013 אינו כולל מגרש זה.

(עמדתי שמדובר בסוגיה משפטית שיש לברר אותה בערכה מתאימה, עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות).

היות ובתכנית זמ/1/516 לא נמצאה הוראה כי המגרש יופקע, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לכלול את מגרש 16 ט בייעוד שב"צ בשווי המצב החדש⁵.

בהתאם לקווים מנחים⁶ פרק ב', בעריכת שומות לקרקע המיועדת למבני ציבור, יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה ולגזור את שווי המגרש משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי התאמה לסחירות, אינטנסיביות שימוש וזכויות בניה בלתי מנוצלות.

בהתאם לסיווג מגרש 16 ט בשטח לבניני ציבור לשימוש גן ילדים או מועדון פרטי בלבד בניצול 30% X 2 קומות, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לסחירות (0.75) ומקדם הפחתה לאינטנסיביות שימוש (0.8).

בהתחשב בשווי אקווי נמוך לזכויות בניה בקומה א', לא בוצעה התאמה להיקף זכויות בניה ביחס למגרשי מגורים.

(ה) מבנה מגורים קיים

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי בהעדר זמינות לבניה, הבינוי הקיים תורם לשווי מצב קודם כ- 176,700 ₪ ועלות ההריסה הרלוונטית למצב חדש כ- 9,000 ₪.

⁴ ביום 15.8.2007 נרשמה הערה לפי סעיף 19 על הפקעת חלק מחלקה 16 בגוש 3871, לטובת: מועצה מקומית גדרה. בי.פ. 5696 מיום 30.7.2007 (עמ' 3722) וי.פ. 4641 (עמ' 3467) צוין כי הופקע חלק מחלקה 16 בגוש 3871 ללא ציון היקף השטח המופקע ומיקום ההפקעה.

⁵ במועד עריכת חוות דעתי לא ידוע מתווה מימוש המגרשים בחלקה, בהתאם בתחשיב השומה תפורט ההשבחה עבור כל מגרש.

⁶ אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים, ספטמבר 2009.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ו) ערכי שווי

ערכי שווי למ"ר קרקע שנקבעו ע"י שמאי הצדדים, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים:

סיווג	מבקשת	משיבה
מגורים מצב קודם	\$ 35.00	\$ 35.00
חקלאי צמוד למגורים	\$ 19.53	
חקלאי מערבי	\$ 17.58	
שטח פרטי פתוח	\$ 56.02	\$ 120.00
מגורים מצב חדש	\$ 110.00	\$ 120.00
שטח מבני ציבור	\$ -	\$ 72.00

נתונים מהכרעות רלוונטיות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	רחוב	קודם	חדש	הערות
שאול אשרת	3872	19	בן גוריון	\$ 30.00	\$ 124.50	אינו מציג נתוני השוואה. נגזרת משווי של \$ 200 * 0.9 למ"ר"מ.
עאטף עאלם	3872	97	שלום עליכם	\$ 35.00	\$ 94.50	השמאי מסתמך על שקלול מספר מקורות והתאמתם לנכס הנדון. קבע שווי של \$ 135 למ"ר קרקע ומקדם פיתוח ממערב להרצל של 0.7
נאוה סירקיס	3872	100	הרצל	\$ 75.36	\$ 125.60	השמאית מסתמכת על שקלול מספר מקורות והתאמתם לנכס הנדון. לא בוצעה התאמה לפיתוח. שווי מצב קודם במקדם 0.6
ארז כהן	3872	172	בן גוריון	\$ 30.00		במצב חדש שווי של \$ 180 למ"ר"מ בהסכמת שמאי הצדדים.
יעקב פז	3875	297	הנקין מרדכי	\$ 35.00	\$ 85.00	השמאים מסתמכים על עסקה בודדת בשטח גדול
מנחם מלכנא	3875	155-6	סיגלביץ 16	\$ 35.00	\$ 85.00	

מצב קודם: בהתאם לנתונים שלעיל, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לאמוד שווי מצב קודם ביעוד אזור שיקום למגורים לפי שווי של \$ 35 למ"ר קרקע.

מצב החדש: שמאי הצדדים קבעו מקדמים אקווילנטים לסמיכות למגרש למבנה ציבור, מיקום עורפי ובינוי, באופן ששווי מגרשים ביעוד מגורים א' הוערכו בשומת המשיבה ב-\$ 108 / מ"ר ובשומת המבקשת ב-\$ 86.7 / מ"ר.

עמדתי כי במיקום המגרשים בסמיכות לציר הרצל יתכן וקיים יתרון דווקא למגרשים העורפיים והשימושים המותרים במגרש למבני ציבור אינם כאלה הגורמים מטרד סביבתי מהותי. בהתאם מצאתי שיש להעריך המגרשים לפי בסיס של \$ 100 / מ"ר קרקע ללא מקדמים אקווילנטים למיקום ובינוי.

קיבלתי עמדתו של שמאי המבקשת לאמוד שווי השטח החקלאי ב-\$ 19.53.

שער חליפין ליום 10.11.1995 בסך 3.016 ₪ לדולר.

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8.7. תחשיב השבחה לתכנית זמ/1/516 (מועד קובע 10.11.1995):

מצב קודם			
יעוד	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע	סה"כ
דרך בחזית רח' הרצל	270		
שטח מבונה למגורים לפי הקיים	355	\$ 100	\$ 35,500
שווי מבנה בית מגורים	107	\$ 550	\$ 58,586
שטח שיקום למגורים	4,445	\$ 35	\$ 155,575
חקלאי ממזרח לדרך	3,250	\$ 19.53	\$ 63,473
דרך חוצה	780		
חקלאי ממערב לדרך	10,304	\$ 19.53	\$ 201,237
סה"כ מצב קודם	19,404		\$ 514,371
מצב חדש			
מגרש וייעוד	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע	סה"כ
א' - מגורים א'	638	\$ 100	\$ 63,800
ב' - מגורים א'	634	\$ 100	\$ 63,400
ג' - מגורים א'	640	\$ 100	\$ 64,000
ד' - מגורים א'	730	\$ 100	\$ 73,000
ה' - מגורים א'	496	\$ 100	\$ 49,600
ז' - שפ"פ	479	\$ 85	\$ 40,715
ט' - שבי"צ	1,637	\$ 60	\$ 98,220
י' - דרך	1,010		
יא' - דרך	294		
סה"כ שטח תכנית זמ/1/516	6,558		
דרך מתכנית זמ/500	780		
שטח חקלאי (יתרה)	12,066	\$ 19.53	\$ 235,649
סה"כ	19,404		\$ 688,384
ניכוי עלות הריסת מבנה קיים			\$ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש			\$ 685,384
השבחה			\$ 171,013
שער חליפין ליום 10.11.1995		3.016 ₪	
השבחה לתכנית זמ/1/516 בשי"ח			₪ 515,776

י ע ל ה ר ו ן

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8.8 תכנית זמ/5/500 למועד 29.9.2003

(א) שומות הצדדים חושבו לתוספת שטח של 30 מ"ר בעלית גג ב-10 יח"ד (2 יח"ד במגרש ביעוד מגורים א').

(הערה: בהתאם להוראות תכנית זמ/1/516 במגרש בשטח מינימלי של 600 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד ובמגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר תותר הקמת 3 יח"ד.
בצרוף חלק ממגרש 16 ז' ביעוד שפ"פ למגרש 16 ד מתקבל מגרש בשטח 1,000 מ"ר שבו מותרת הקמת 3 יח"ד. היות וחישוב זה מבוסס על פיצול מגרש 16 ז' לא התחשבתי באפשרות זו).

(ב) ערכי שווי

שמאי המבקשת קבע 720 ₪ למר"מ ושמאי המשיבה קבע 750 ₪ למ"ר (לפני ביצוע התאמות) בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים.

נתוני שווי משומות מכריעות בסביבה (למועד 9/2003):

שם	גוש	חלקה	רחוב	שווי מר"מ	מקדם עליית גג
גד נתן	3872	18 \ 132	הרצל פינת גורדון	960 ₪	0.7
שושי שרביט	3877	61	הבילויים	900 ₪	
שאול אשרת	3872	19	בן גוריון	900 ₪	0.7
עאטף עאלם	3872	97	שלום עליכם	900 ₪	ללא חזית לרח' הרצל
סירקיס	3872	100	הרצל	720 ₪	0.7
ארז כהן	3872	172	בן גוריון	900 ₪	0.7
שאול אשרת	3875	33	הורוביץ	900 ₪	0.7
ארז כהן	3875	191	החרוב 23	900 ₪	0.7

מרבית השמאים המכריעים קבעו שווי למ"ר מבונה של 900 ₪, במיקום עדיף למגורים. בהתחשב במיקום הנכס ממערב לרח' הרצל, ערכתי תחשיב השומה בהפחתה של 25%:
 $900 \times 0.75 = 675$ ₪. מקדם עליית גג: 0.7.

בהתאם למפורט בס' 8.6(ו) עמדתי כי אין מובהקות בעדיפות למיקום עורפי או חזיתי וכי רמת המטרד הצפויה ממיקום מבנה לגן ילדים או מועדון, זניחה.

8.9 תחשיב השבחה לתכנית זמ/5/500 למועד 29.9.2003:

מהות	סה"כ
מספר יח"ד	10.0
שטח עליית גג במ"ר	30.0
מקדם עליית גג	0.7
סה"כ מ"ר אקו'	210
שווי מ"ר מבונה	900 ₪
	0.75
	675 ₪
השבחה לתכנית זמ/5/500	141,750 ₪

יעל הרון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בחלקה 16 בגוש 3871, הינה כמפורט:

תב"ע	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
זמ/500	18.10.1985	16,422 ₪	8,211 ₪
זמ/1/516	10.11.1995	515,776 ₪	257,888 ₪
זמ/5/500	29.9.2003	141,750 ₪	70,875 ₪

התפלגות ההשבחה לתכנית זמ/1/516:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	השבחה	היטל השבחה
א16	638	72,684 ₪	36,342 ₪
ב16	634	72,228 ₪	36,114 ₪
ג16	640	72,912 ₪	36,456 ₪
ד16	730	83,165 ₪	41,582 ₪
ה16	496	56,507 ₪	28,253 ₪
ו16	479	46,384 ₪	23,192 ₪
ט16	1,637	111,897 ₪	55,948 ₪
סה"כ	5,254	515,776 ₪	257,888 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק, בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,
יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב