

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 16 מאי, 2022
מינוי: 2952-2021
מספרנו: מכרעת.465

לכבוד

המבקש

המשיבה

מר יעקב עורקבי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אזור

ע"י מר מרום גולי, שמאי מקרקעין

ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6840 חלקה 91 (חלק)

רחוב בן גוריון 69, אזור

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו, מיום 16 נובמבר 2021 ובמסמך התייחסות לטיעוניו של המבקש, מיום 28 מרץ 2022.

עמדת המבקש, מר יעקב עורקבי, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מרום גולי, מיום 13 פברואר 2022.

ביום 3 מאי 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ומהנדסת הוועדה המקומית גב' אסנת אלרון (בפתח הדיון), סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' מאא/256 (552-0310219) ו-מאא/260 (554-0478115).

מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 13 מאי 2022.

עמוד 1 מתוך 15

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

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע ¹
מאא/256	29.9.2016
מאא/260	24.1.2019

4. פרטי הנכס

גוש:	6840
חלקה:	91 (חלק) (מספר קודם 8, 67)
שטח חלקה רשום בשלמות:	1,970 מ"ר
שטח קרקע נשוא השומה:	257 מ"ר
כתובת:	רחוב בן גוריון 69, אזור
מהות הנכס:	מגרש ביעוד מגורים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

השוליים הדרום מזרחיים של המועצה המקומית אזור. רחוב שבזי מהווה רחוב המקביל לשדרות בן גוריון והוא מתחבר אליהן בשני קצותיו. הרחוב ממוקם בסמיכות רבה למחלף גנות (הצטלבות הכבישים 1 ו-4). מעברו המזרחי, בחלק הצפוני קיר אקוסטי ובהמשך צמחיית בר. מעברו המערבי של הרחוב צידן העורפי של חלקות מלבניות צרות וארוכות להן חזית לשדרות בן גוריון, לאורכן ממוקמים בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים. בעורף החלקות מגרשים ריקים ופנויים, סככות, מבני משק ומבנים ארעיים. הפיתוח הסביבתי חלקי. הכביש סלול, ללא מדרכות וללא תאורת רחוב.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 91 בגוש 6840 בשטח קרקע של 1,970 מ"ר. לחלקה חזית מערבית של כ-20 מ' לרחוב בן גוריון וחזית מזרחית לרחוב שבזי עומקה כ-95 מ'. החלקה בחלוקה לחמישה מגרשים. הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 2. המגרש בשטח של 257 מ"ר למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים. המגרש ממוקם במרכז החלקה ללא גישה ישירה לרחוב. המגרש ריק ופנוי ומיועד למגורים בבניה צמודת קרקע.

¹ מועד תחילת התכניות. 15 יום מפרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות, לפי המאוחר.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מאא/במ/20 (165)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4123 מיום 17.6.1993.

התכנית מסווגת את חלקה מס' 8 בגוש 6840 בייעוד מגורים א' ואת חלקה מס' 67 בגוש 6840 בייעוד דרך משולבת.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה בייעוד אזור מגורים א' כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר.

צפיפות - עד 4 יח"ד לדונם נטו.

גובה - 2 קומות ועד 9 מ'.

למגרש בשטח של עד 250 מ"ר:

שטח עיקרי ליח"ד- 160 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות), מתוכם עד 100 מ"ר בקומת הקרקע ועד 80 מ"ר בקומה א'.

עליית גג- הגגות יהיו גגות רעפים ויותר ניצול החלל בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

ממ"ד- בקומת הקרקע, בתחום קווי בנין.

מרתף- 50 מ"ר.

חניה מקורה- 30 מ"ר לשתי חניות, בתחום קווי הבניין.

תנאים למתן היתר- אישור תכנית בינוי ופיתוח לחלקה/ למגרש במלואו.

תוספת שטח בניה- במקרים בהם שטח קרקע ליח"ד יעלה על 250 מ"ר, תותר בניה נוספת בשיעור של 30% מתוספת שטח הקרקע.

התכנית קובעת כי השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י החוק וירשמו על שם המועצה המקומית אזור.

6.1.2 תכנית מאא/221

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5104 מיום 21.8.2002.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, מחסנים ופרגולות.

בריכת שחיה- תותר בריכת שחיה בשטח של עד 30 מ"ר. בסמוך לה יותר מבנה עזר תת קרקעי בשטח של עד 10 מ"ר, למתקנים טכניים.

מחסן- יותר מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ובגובה של עד 2.2 מ'. מחסנים יותרו בתנאי שהחניה תהיה בתחום המגרש.

פרגולות- תותר הקמת פרגולות, בשטח הקבוע בתקנות התכנון והבניה, בגג, במרפסת הגג ובחצר בית המגורים.

עמוד 3 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

6.1.3 תכנית מאא/237/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6278 מיום 10.8.2011.
מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד הדרך המשולבת שתוכננה בתכנית מאא/במ/20 לאזור מגורים ב', דרך ושצ"פ.
עפ"י הוראות התכנית שונה ייעודה של חלקה מס' 67 בגוש 6840, המהווה חלק מנשוא השומה, מדרך משולבת לאזור מגורים ב'².
התכנית קובעת כי על תוספת השטח למגרשי המגורים הנובעת מביטול הדרך ניתנות זכויות בניה בהתאם לתכניות המאושרות החלות.

6.1.4 תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.5.1997.
התכנית קובעת הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. הנכס נשוא השומה ממוקם במתחם רעש מס' 1. עפ"י הוראות התמ"א תכנית המייעדת שטחים בייעוד חדש או מאושר, בין היתר למגורים צמודי קרקע, תאושר כשהיא כוללת הוראות בניה אקוסטית.
ניתן להתיר בניה במתחם זה בתנאי שתבוצע בניה אקוסטית.

6.1.5 תכנית מאא/254 (552-0273292)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7221 מיום 6.3.2016.
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בניה במפלס הגגות ביישוב.
עפ"י הוראות התכנית בגגות משופעים רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%.
בעניין שטחי הבניה בחלל הגג, תכניות מאושרות גוברות על האמור בתכנית זאת.
לפחות 80% מתכסית הגג תהיה בקירוי רעפים. מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מאא/256 (552-0310219)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5338 מיום 11.9.2016.
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות לבניית מרתפים במגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע.
התכנית מאשרת הרחבת שטח הבניה למרתפים עד לקונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ-40% משטח המגרש, לפי הנמוך.
שטח הבניה במרתף יהיה ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות, אך ניתן בשלב הבקשה להיתר בניה לקבוע יחס אחר, בהתאם לבניה ולשימושים בפועל.

² עפ"י אינפורמציה שנמסרה ע"י שמאית הוועדה, מדיניות הוועדה הינה כי זכויות והוראות הבניה באזור זה הינם כבייעוד אזור מגורים א'. הצדדים אינם חלוקים בעניין זה.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

התכנית אוסרת הקמת מטבחון ואסורה כניסה חיצונית למרתף, הגישה אליו תהיה מתוך דירת המגורים בקומת הקרקע.

תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 150 ס"מ מגובה תקרת המרתף וששטחן לא יעלה יחדיו על 12 מ"ר לדירה. לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומת הקרקע.

6.2.2 תכנית מאא/260 (554-0478115)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8044 מיום 18.12.2018 ובעיתונות ביום 9.1.2019. מטרת התכנית לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבניה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור. סוג הבניה על הגג יקבע עפ"י השתלבותו עם הסביבה הקיימת, עפ"י טיפולגיית בינוי דומה, באישור הוועדה המקומית ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. התכנית מתירה בבינוי צמוד קרקע בניה על הגג בשתי חלופות:

חדר יציאה לגג - תותר הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד,

זאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

עליות גג - בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה

המותרים. שטח עליית הגג יהיה עפ"י השטח הנוצר מקביעת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 5.6 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו- 5.10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. שיפוע הגג יהיה בין 50%-40%. לפחות 80% מתכסית הגג תהיה בקירוי משופע. מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד.

ניתן יהיה להקים מצללה בגג המבנה בתנאי ששטחה אינו עולה 10 מ"ר או על 1/3 משטח הגג הפנוי לפי הגדול ביותר.

לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לאישור הוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי. כל בקשה להיתר בניה של חדר יציאה לגג, תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כל המבנה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין חולון, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 10 ינואר 2022, עולה כי חלקה 91 בגוש 6840, בשטח קרקע של 1,970 מ"ר. החלקה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

7.2 חוזה חכירה

עפ"י העתק חוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 12 ספטמבר 2016 בין מנהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין עורקבי יעקב (החוכר), עולים הפרטים הבאים:

עמוד 5 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

המוכר - חלקה מס' 8 (בחלק) בגוש 6840 וחלקה מס' 84 (בחלק) בגוש 6023, בשטח של 1,025 מ"ר³.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מיום 27.6.2016 וכלה ביום 26.6.2065.

תקופת חכירה נוספת - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת בניה - 4 יח"ד.

7.3 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר מיום 21.1.21 נמכרו זכויות החכירה במגרש מס' 2, תמורת סך של 1,050,000 ₪.

8. שומוות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומוות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית מאא/256	29.9.2016 ⁴	97,920 ₪	61,200 ₪
תכנית מאא/260	24.1.2019 ⁵	41,760 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

אומדן ההשבחה בגין תכנית מאא/256

מהות ההשבחה: הגדלת שטח המרתף.

אומדן שווי מצב חדש

שטח תכסית קומת קרקע ⁶	100 מ"ר
שטח עיקרי במרתף (70%) במקדם 0.6	42 מ"ר אקוי
שטח שירות במרתף (30%) במקדם 0.5	15 מ"ר אקוי
שטח אקוי במצב החדש	57 מ"ר אקוי

אומדן שווי מצב קודם

שטח מרתף (שירות)	50 מ"ר
מקדם שווי	0.5
שטח אקוי במצב הקודם	25 מ"ר אקוי

³ מהווה את סך שטח יחידות מס' 5-2 עפ"י תשריט החלוקה הבלתי מאושר. ראו סעיף 10.3 להלן.

⁴ בשומוות הצדדים 26.9.2016.

⁵ בשומוות הצדדים 2.1.2019.

⁶ 102 מ"ר = 10 מ"ר מחסן + 12 מ"ר ממ"ד + 160/2 מ"ר.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

סיכום

תוספת שטח אקוי	32 מ"ר אקוי
מקדם שוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,400
השבחה	₪ 97,920

אומדן השבחה בגין תכנית מאא/260

מהות השבחה: אפשרות להקמת חדר יציאה לגג.

חדר גג במצב החדש (1.2 x 40 מ"ר)	48.0 מ"ר אקוי
חלל גג מצב קודם (0.7 x 52 מ"ר)	36.4 מ"ר אקוי
תוספת שטח אקוי	11.6 מ"ר אקוי
מקדם שוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	₪ 41,760

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקש

אומדן השבחה בגין תכנית מאא/256

מהות השבחה: הגדלת שטח המרתף.

שטח תכסית קומת קרקע	100 מ"ר
תוספת שטח מרתף	50 מ"ר
תוספת שטח אקוי מרתף (מקדם 0.4)	20 מ"ר אקוי
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,400
מקדם הפחתה למיקום	0.9
השבחה	₪ 61,200

אומדן השבחה בגין תכנית מאא/260

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות המחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור תכנית מאא/256 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף מ-50 מ"ר עד קונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ-40% משטח המגרש. בשומת המבקש הובא בחשבון כי שטח המרתף במצב החדש הוא 100 מ"ר, כקונטור קומת הקרקע. שמאי המבקש סבור כי מקדם השווי הראוי לתוספת השטח במרתף הוא 0.4 בהתחשב במרכיב שוליות. לביסוס קביעתו הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת שערכתי למגרש אחר בחלקה הנדונה, ביום 29.8.2017 (להלן "השומה המכרעת הקודמת") ובה קבעתי עמוד 7 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

מקדם שווי דומה. לטענתו, בהתחשב בכך שקיימת הכרעה בעניין ההשבחה בגין אישור התכנית בחלקה הנדונה אין לסטות ממנה. השמאי הפנה להחלטה בערר 41/16 מינה כהן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון בה נקבע העקרון לפיו קיימת חובה להנמקה מעמיקה לסטייה משומה שניתנה באותה החלקה וזאת נוכח עקרון העל של שוויון בין נישומים. לטענת שמאי המבקש שומת המשיבה חסרה הנמקה לסטייה מההכרעה בשומה המכרעת הקודמת. באשר למקדם השווי בשומה המכרעת בגו"ח 6024/83 אליה הפנתה שמאית המשיבה, היא אינה רלוונטית בהתחשב בסביבת המגורים השונה. זאת ועוד, מדובר בשומה מכרעת אחת מבין רבות. מקדם השווי הראוי במקרה הנדון הוא כאמור 0.4 כפי שנקבע בשומה המכרעת הקודמת ובשומות מכרעות נוספות ביישוב. להלן פירוט:

מקדם שווי תוספת מרתף	כתובת	גו"ח
0.4	אחד במאי 10	6003/113
0.8*0.5 שוליות	קפלן 8	6024/108
0.8*0.5 שוליות	יצחק שדה 10	6025/85

לטענת שמאי המבקש במגרש הנדון הוגשה בקשה להקמת בית מגורים חדש ללא מרתף. לטעמו יש בכך בכדי להעיד על תרומתה הזניחה של התכנית לשווי, זאת במיוחד בסביבתו הקרובה של הנכס.

ערכי שווי

שמאי המבקש קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע במגרש הנדון הוא 3,060 ₪. השמאי התבסס על הערך שנקבע בשומה המכרעת הקודמת, 3,400 ₪ למ"ר מבונה והביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 10%. בשומה מכרעת בגו"ח 6024/132 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור דומה ליחידה עורפית.

מגרש מס' 4 בו עסקה השומה המכרעת הקודמת הוא מגרש חזיתי עם גישה ישירה לרחוב שבזי, בעוד שהמגרש הנדון הוא מגרש פנימי, כלוא בין מגרשים, עם גישה באמצעות שביל מעבר פנימי. בהתייחס לטענת המשיבה, על אף הסמיכות הפיזית לרחוב בן גוריון העדיף, אין גישה ישירה מהמגרש לרחוב האמור.

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תכסית (כולל מחסן וממ"ד) בשטח של 100 מ"ר ולפיכך תוספת שטח מרתף של 50 מ"ר. התכנית מאפשרת סיווג 70% משטח המרתף כשטח עיקרי ו-30% כשטח שירות. לטעמה של שמאית המשיבה מקדם השווי הראוי לשטח המרתף העיקרי הוא 0.6 בעוד שמקדם השווי הראוי למרתף כשטח שירות (30% משטח המרתף במצב החדש ומלוא שטח המרתף במצב הקודם) הוא 0.5. בנוסף הביאה בחשבון מקדם שוליות 0.9 לתוספת שטח המרתף. מקדמי שווי דומים נקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 6024/83, רחוב אחד העם 31.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש, בקביעת מקדם השווי במצב החדש בשומה המכרעת הקודמת, ככל הנראה, לא ניתן ביטוי לכך ש-70% מהשטח במרתף ניתן לסיווג כעיקרי בגובה של 3 מ', זאת להבדיל מהמצב הקודם בו סווג המרתף כשטח שירות וככזה יש לייחס לו גובה של 2.2 מ'.

עמוד 8 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בשומה המכרעת הקודמת אומצו ככל הנראה מקדמי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, אשר כללה טעות בעניין זה. אין לגרור את הטעות. בשומה מכרעת בגו"ח 6024/83 נקבע מקדם שווי 0.4 למרתף כשטח שירות ומקדם שווי 0.6 למרתף כשטח עיקרי. בשומה מכרעת בגו"ח 6874/158 (חולון) נקבע מקדם השבחה 0.1 בגין הגבהת קומת המרתף מגובה של 2.4 לגובה של 2.8 מ'. הגדלת שטח המרתף שמאפשרת התכנית נבעה מצורך של התושבים. מאז אישורה של התכנית אישרה הוועדה המקומית היתרי בנייה רבים למרתפים בשטח תכנית המבנה ואף הכשירה מרתפים שהוקמו בשטח החורג מהשטח המוקנה במצב הקודם. יש בכך כדי להעיד על תרומת התכנית לשווי. השמאית הפנתה למס' היתרים שניתנו בהם מומשו הזכויות מכח התכנית (רחוב אחד העם 13, רחוב בורוכוב 11, רחוב השלום 60). כן הוצגה תכנית בקשה להיתר לנכס סמוך (שבזי 42) לפיה נתבקש מרתף בקונטור מלא ובגובה ברוטו של 2.8 מ'.⁷ בהתייחס לטענת שמאי המבקש בחירת הרוכשים במקרה הנדון לתכנן בית ללא קומת מרתף היא בחירה סובייקטיבית שאין בה כדי להעיד על הביקוש. זאת ועוד, תכנית הבקשה שהוצגה טרם אושרה ע"י הוועדה ואין לה כל מעמד סטטורי.

בהתחשב בכך שעלות ההקמה של תוספת השטח למרתף שולית ביחס לעלות הקמת שטח המרתף הגרעיני הרי ששווי שטח התוספת גבוה יותר.

ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע במגרש הנדון הוא 3,400 ₪. השמאית התבססה על נתוני ההשוואה הבאים:

א. עסקאות מכר של מגרשים ריקים ושל מגרשים עם מבנים ותיקים להריסה מרחבי היישוב:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר מ"ר מבונה בש"ח ⁸
10.9.15	מניה שוחט 3	6025/82	710	3,260,000	5,600
11.6.17	בן גוריון	6840/33	500	2,100,000	4,000
10.1.10	בן גוריון	6840/33	300	1,500,000	5,000
27.1.17	שבזי	6840/8	250	950,000	3,700
16.3.16	יצחק שדה 4	6025/75	300	1,520,000	5,448
16.10.16	ארלוזורוב 2	6025/92	756	4,400,000	5,176
30.12.14	אחד במאי 8	6003/112	642	2,825,000	לא הוצג ניתוח
10.4.14	העלייה השנייה 15	6001/84	306	1,300,000	5,500

⁷ גובה נטו של המרתף המבוקש 2.38 מ'.

⁸ שמאית המשיבה עשתה שימוש במקדמי שווי כדלקמן-שטח עיקרי 1, חלל גג 0.8, מרתף 0.5, מחסן 0.35, ממ"ד 0.8 וחצר 0.25. התאמה לבעלות 1.05.

עמוד 9 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ב. ערכי שווי בשומות מכרעות לנכסים ביישוב:

הערות	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	גו"ח	כתובת
	26.9.16	5,000 ₪	6024/83	אחד העם 31
בניה רוויה ⁹	30.5.14	5,500 ₪	6024/239,240	ז'בוטינסקי
השומה המכרעת הקודמת	21.3.16	3,400 ₪	6840/8,67	בן גוריון 69
	21.3.16	5,000 ₪	6026/47	משה שרת 37
	26.9.16	5,000 ₪	6003/144	הרצל 22
	26.9.16	5,000 ₪	6001/58	העלייה השנייה 26

ג. ערכים שנקבעו בהליכי השגה על שומות רמ"י:

- (1) בשומת השמאית הממשלתית לגו"ח 6840/8 נקבע שווי בסך 3,491 ₪ לא כולל פיתוח, ליום 1.2.17, המשקף לשיטת שמאית המשיבה סך של 3,900 ₪ כולל פיתוח.
- (2) בשומת השמאית הממשלתית לגו"ח 6840/11 וחלק מגו"ח 6023/84 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה ללא פיתוח בסך של 3,750 ₪.
- (3) החלטת ועדת השגות מס' 1304 מיום 13.3.17 לכנס בבניה רוויה ברחוב דר' ליכט 33, אזור (6003/173). בהחלטה האמורה אומץ השווי שנקבע ע"י השמאי המחוזי, בהכרעה בהשגה הראשונה - 5,500 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח, נכון ליום 21.9.15.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש, בדבר העדר גישה מהרחוב למגרש הנדון, המגרש ממוקם במרכז החלקה ומתוכננת בו הקמת בית מגורים בודד. לפיכך, שוויו גבוה משווי מגרש מס' 4 בו עסקה השומה המכרעת הקודמת, אשר לו חזית לרחוב שבזי ועליו יבנה בית שיהווה חלק ממבנה דו משפחתי. זאת ועוד, המגרש הנדון, סמוך יותר לרחוב בן גוריון, המפותח, ממגרש מס' 4. מכאן שאין מקום להביא בחשבון הפחתה למיקום ביחס אליו, אלא להיפך.

הכרעה

בשומה המכרעת הקודמת שערכתי למגרש מס' 4 המהווה חלק מהחלקה הנדונה בחנתי את ההשבחה בגין אישור התכנית. בשומה האמורה קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי מקדם השווי הראוי למרתף הוא 0.5 בהתחשב בשימושים המותרים ובמועד אישור התכנית. יחד עם זאת, בהתחשב במיקומו היחסי של הנכס ביישוב ובסך שטחי הבניה המותרים סברתי כי מקדם השוליות הראוי הוא 0.8. דהיינו, קבעתי מקדם משוקלל 0.4. לא מצאתי כי יש מקום לשנות מקביעתי במקרה הנדון.

ערכי שווי

הצדדים אימצו את הערך שקבעתי בשומה המכרעת הקודמת 3,400 ₪ למ"ר במועד הקובע. הצדדים חלוקים ביחס לצורך בשימוש במקדם התאמה במגרש הנדון ביחס למגרש מס' 4 ביחס אליו נקבע הערך האמור בשומתי המכרעת הקודמת. שמאי המבקש סבור כי בהתחשב בכך

⁹ מחויבת הקמת מרתפי חניה.

עמוד 10 מתוך 15

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שמדובר במגרש פנימי ביחס למגרש חזיתי נדרשת הפחתה בשיעור של 10%. בעוד ששמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב בכך שמאפייני המגרש מאפשרים בינוי של יח"ד ללא קירות משותפים בניגוד למגרש מס' 4 בו יתאפשר בינוי בקיר משותף דרומי, הרי שלמצער אין מקום להתאמה.

אני סבורה כי בהתחשב בכך שחזית מגרש מס' 4 היא לרחוב שבזי בו קיים פיתוח חלקי, בהתחשב בכך שהבינוי המתאפשר במגרש מס' 4 הוא דו משפחתי לעומת בינוי חד משפחתי במגרש הנדון אני סבורה כי שיעור ההפחתה הראוי הוא 5%, לאור האמור אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון במועד הקובע הוא 3,230 ₪.

9.2 תרומת אישור תכנית מאא/260 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. התכנית מתירה אמנם הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג, יחד עם זאת היא קובעת חובה לתת פתרון אחיד באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. התכנית קובעת כי סוג הבנייה על הגג, חדר גג או עליית גג, ייקבע ע"פ השתלבותו עם הסביבה הקיימת במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. מגרש מס' 2 הנדון מהווה חלק מחלקה 91 הכוללת 5 מגרשים. בשני מגרשים (1 ו-3) קיימים מבנים עם גג רעפים. מכאן שבהתחשב בהוראות התכנית לא ניתן לבנות חדר על הגג ונדרש לבנות גג רעפים בכדי שהמבנה ישתלב עם הבנייה הקיימת בחלקה. כראיה קונה מגרש 2 הגיש בקשה להיתר לוועדה המקומית לבניית חדר על הגג אך הוועדה סירבה בטענה שהבינוי אינו משתלב עם הסביבה. בסופו של יום הוגשה בקשה חדשה לבינוי עם גג רעפים. השמאי הציג תצהיר אדריכל לפיו תכנית להקמת בית מגורים עם גג שטוח במגרש סורבה. תגובת מהנדסת הוועדה לטענה, כפי שנמסרה בדיון, מלמדת כי אישור בינוי של חדר על גג שטוח אינו וודאי ותלוי באישור יתר בעלי הזכויות בחלקה. השמאי הפנה לשומות מכרעות בגו"ח 6001/64/2, 6002/23, 6003/113 בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

לחלופין, טען שמאי המבקש כי אף אם ניתן לממש בינוי בגג שטוח, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית וזאת בהתחשב באפשרויות הבינוי במצב הקודם. תכנית מאא/260 מקטינה את שטח הבניה על הגג ומנמיכה את גובהו מכ- 3 מ' במצב הקודם ל-2.5 מ' במצב החדש. לטענת השמאי שטח עליית הגג שייחסה שמאית המשיבה למצב הקודם אינו נכון. שכן, בהתחשב בשטח המגרש ושטחי הבניה המוקנים ובהנחה של חלוקת שטח הבינוי לשתי קומות שוות, שטח קומה א' 92 מ"ר¹⁰. עם שיעור בינוי אפקטיבי של 65% מתקבלת עליית גג בשטח של 59.8 מ"ר. זאת ועוד, בשומה מייעצת שנערכה ביום 21.10.18 לחלקה (להלן "השומה המייעצת"), בבחינת ההשבחה לתכנית מאא/254, הובא בחשבון שטח של 223.4 מ"ר לעליית גג של 4 מגרשים. בהתחשב בחלק היחסי של המגרש הנדון בקרקע יוצא שיש לייחס למגרש הנדון עליית גג בשטח של 56 מ"ר במצב הקודם. מדובר בשטח ששולם בגינו היטל השבחה. זאת ועוד, בשומת המשיבה לא יוחס שווי למרפסת הגג שניתן היה להקים במצב הקודם. בשומה המייעצת נקבע כי במצב הקודם לתכנית

¹⁰ 92 מ"ר = 184.1/2 מ"ר. 184.1 מ"ר = 160 עיקרי + 10 מ"ר מחסן + 12 מ"ר ממ"ד + 250*30% - 257 מ"ר.
עמוד 11 מתוך 15

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

מאא/254 התאפשרה הקמת מרפסת גג בבינוי עם גג משופע. בתכנית הבקשה להיתר במגרש הנדון תוכננה עליית גג עם יציאה למרפסת גג.

לטענת שמאי המבקש מקדם השווי לעליית הגג במצב הקודם, 0.7, שקבעה שמאית המשיבה, אינו תואם קביעות בשומות השבחה אחרות שלה בהן נקבע מקדם שווי 0.8. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6001/70 בה קבעה שמאית המשיבה מקדם שווי 0.8 לעליית גג ומרפסת גג במקדם 0.2.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר במקדם שווי 1.2 במצב החדש. במצב הקודם הובאה בחשבון עליית גג בשטח של 52 מ"ר במקדם שווי 0.7. השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 6003/114 בה נקבעו מקדמי שווי דומים. ביחס לתוספת השטח האקוויוולנטי הובא בחשבון מרכיב שוליות במקדם 0.9. לטענת שמאית המשיבה מרכיב השוליות הובא בחשבון לקולא שכן שטח חדר הגג אינו עולה על שטח עליית הגג במצב הקודם, כך שלא היה מקום לקבוע מקדם שוליות לתוספת השטח האקוויוולנטי.

לטענת שמאית המשיבה בינוי עם גג שטוח מודרני, מבוקש ומקובל יותר. בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לא יתאפשר בינוי חדר גג במגרש טענה מהנדסת הוועדה המקומית כי פתרון זה נדרש רק ביחס לבתים הבנויים עם קיר משותף. לאור האמור, במקרה הנדון אין מניעה לבינוי עם גג שטוח. לטענת המהנדסת בקשה להיתר עם בינוי כזה במגרש הנדון לא סורבה, אלא האדריכל התבקש לעדכן את תכנית הבינוי, לרבות קבלת הסכמת יתר בעלי הקרקע בחלקה. מדובר בהליך סטנדרטי. ככל שעולות התנגדויות הוועדה דנה בהן ומחליטה אם לדחות או לקבל אותן. שמאית המשיבה הוסיפה בעניין זה כי במקרה הנדון מדובר במבנה נפרד כך שאין מניעה לבנות גג שטוח.

השומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקש בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית אינו רלוונטי לענייננו, שכן יש לבחון כל מקרה לגופו, תוך השוואת השטח האקוויוולנטי בשני מצבי התכנון בכל מקרה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי התכנית הקטינה את גובה קומת הגג ביחס למצב הקודם, גובה עליית הגג במצב הקודם הוא 1.8-2.5 מ' נטו בעוד שגובה חדר גג הוא 2.5 מ' בכל שטחו. טענת שמאי המבקש כי גובה קומת הגג במצב הקודם הוא 3 מ' נטענה ללא כל ביסוס. קיימת מגבלת גובה מבנה של 10.5 מ'.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בהתאם לשומה המייעצת שולם היטל השבחה בגין תכנית מאא/254 לפי עליית גג בשטח של 56 מ"ר, המקדם המשוקלל שנקבע בשומה המייעצת לעליית הגג הוא 0.48, מתקבל שטח אקו' של 26 מ"ר. יש לשמור על עקרון רציפות המס.

בבינוי עם גג משופע מתקבלת מרפסת בשטח זניח הממוקמת בעורף המבנה זאת בשונה מבינוי של גג שטוח המתאפשר במצב החדש, בו מתקבלת מרפסת רחבת היקף לה תרומה משמעותית לשווי.

עמוד 12 מתוך 15

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ערכי שווי

שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך של 4,000 ₪. השמאית הסתמכה על נתוני עסקאות מכר של מגרשים ריקים ושל מגרשים עם מבנים ותיקים להריסה מרחבי היישוב:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר מ"ר מבונה ¹¹
29.6.18	העלייה השנייה 24	6001/59/3	255	1,900,000	6,365 ₪
26.9.17	הרצל 22	6003/144	518	3,000,000	5,400 ₪
26.8.18	אחד העם 31	6024/83	1,000	6,280,000	לא הוצג ניתוח
3.1.19	ביאליק 6	6001/71	804	5,000,000	5,530 ₪
18.8.20	שד' בן גוריון	6840/70	250	1,200,000	4,120 ₪
1.9.20	שד' בן גוריון	6840/70	250	1,200,000	לא הוצג ניתוח

הכרעה

לטענת שמאי המבקש בהתחשב בכך שהמגרש הנדון מהווה חלק מחלקה עליה בנויים בתים עם גגות משופעים ולאור הוראות התכנית לפיהן סוג הבנייה על הגג, חדר גג או עליית גג, ייקבע ע"פ השתלבותו עם הסביבה הקיימת, לא יתאפשר בינוי של גג שטוח במגרש. לחלופין, המימוש כרוך בסיכון ואי ודאות בהתחשב באפשרות יתר הבעלים בחלקה להתנגד לו. מהנדסת הוועדה המקומית הצהירה בפני כי פתרון זה נדרש אך ורק ביחס לבתים הבנויים עם קיר משותף. זאת ועוד, כי הוועדה דנה בהתנגדות שכנים וככל שאינה מוצאת לה הצדקה היא נדחית. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי מתאפשר בינוי בגג בשטוח במגרש. יחד עם זאת מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין אי ודאות.

קיבלתי את טענת שמאית המשיבה כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לבחון כל מקרה לגופו תוך השוואה של השטח האקוויוולנטי בשני מצבי התכנון.

מצב קודם- בשומה המייעצת בחנתי ומצאתי כי במסגרת מגבלות הגובה והשיפוע שקובעת התכנית שיעור חלל הגג לניצול הינו בגבולות 65%. לפיכך הבאתי בחשבון בינוי בחלל גג בשטח של 59.8 מ"ר. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לייחוס תרומה נפרדת למרפסות במפלס הגג. מקדם השווי לעליית גג מגלם קיומה של מרפסת גג/ שטח נמוך מהשטח לרישוי¹². מקדם השווי הראוי בעיני לעליית הגג בהתחשב במועד הקובע ומגלם מרכיב שוליות הוא 0.7.

מצב חדש- התכנית מאפשרת הקמת חדר גג בשטח של 40 מ"ר עם מרפסת גג בשטח של 52 מ"ר. מקדם השווי הראוי לחדר גג הוא 0.9 בהתחשב במרכיב שוליות ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.2.

¹¹ השמאית עשתה שימוש במקדמי שווי כדלקמן-שטח עיקרי 1, חלל גג 0.8, מרתף 0.5, מחסן 0.35, ממ"ד 0.8 וחצר 0.25. התאמה לבעלות 1.05.

¹² יצוין כי בשומה המייעצ הובא בחשבון מקדם שווי המגלם הפסד מרפסת גג/חלל גג ביחס למצב הקודם לתכנית מאא/254 על מנת לא ליצור כפל חיוב.

עמוד 13 מתוך 15

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ערכי שווי

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה. כן מצאתי כי בשומה מכרעת בגו"ח 6003/114 נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,200 ₪. בהתחשב במיקומו של הנכס ביחס ליישוב וביחס למיקומו של הפנימי של המגרש, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3,800 ₪.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 אומדן ההשבחה בגין תכנית מאא/256

50	תוספת שטח מרתף במ"ר
0.4	מקדם שווי למרתף שולי
₪ 3,230	שווי מ"ר מבונה
₪ 64,600	השבחה

10.2 אומדן ההשבחה בגין תכנית מאא/260

46.40 מ"ר אקו'	שטח אקוויוולנטי מצב חדש (40 מ"ר*0.9 + 52 מ"ר*0.2)
41.86 מ"ר אקו'	שטח אקוויוולנטי מצב קודם (59.8 מ"ר*0.7)
4.54 מ"ר אקו'	תוספת שטח אקוויוולנטי
0.9	מקדם אי ודאות
₪ 3,800	שווי מ"ר מבונה
₪ 15,527	השבחה

עמוד 14 מתוך 15

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

11. שומה

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

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
מאא/256	29.9.2016	₪ 64,600	₪ 32,300
מאא/260	24.1.2019	₪ 15,527	₪ 7,764

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



עמוד 15 מתוך 15

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