

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 284 בגוש 10037

רחוב בוטקובסקי 23, חדרה

עמוד 1 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1262-2015	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
785/15.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב חדרה "המשיבה"
ובאמצעות מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין
bsarik@bezeqint.net

לכבוד,
הדר סולימני
באמצעות מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
nir.shamaut@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 284 בגוש 10037
רחוב בוטקובסקי 23, חדרה

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין¹.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין².

בתאריך 01.12.2015 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

מטעם המבקשת: השמאי ניר עזרה.

מטעם המשיבה: השמאי אריק בן שימול.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

להלן שומתי המכרעת:

¹ תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.
² שומת המשיבה נערכה ע"י השמאי יוסף נגבי, ומסמך תגובת המשיבה למסמכי המבקשת נערך ע"י השמאי אריק בן שימול.

עמוד 2 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור הקלות שונות, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. המועד הקובע

מהות	מועד אישור ההקלות	המועד הקובע
הקלה שונות	29.01.2015	29.01.2015

4. ביקור בנכס

בתאריך 21.01.2016 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 10037.
חלקה : 284.
שטח החלקה הרשום : 865 מ"ר.
מהות הנכס : חלקת קרקע עליה בנוי מבנה מגורים.
מיקום : רחוב בוטקובסקי 23, חדרה.

עמוד 3 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 05.04.2016
מס' מינוי : 1262-2015
מספרנו : 785/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינו חלקת קרקע עליה בנוי מבנה מגורים, הידועה כחלקה 284 בגוש 10037, והממוקמת ברחוב בוטקובסקי 23 בעיר חדרה (להלן "הנכס").
- הנכס ממוקם מעברו המערבי של רחוב בוטקובסקי, המהווה רחוב דו סטרי, המחבר בין רחוב ביאליק בצפון עם רחוב פיינברג בדרום.
- סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע חדשים/ותיקים ובנייני מגורים ותיקים מבנייה רוויה בני 2-3 קומות מעל קומת עמודים, לצד חלקות פנויות.
- באזור קיימים מבני ציבור שונים (בית כנסת, מרפאה, בית ספר וגני ילדים).
- בסביבה קיים פיתוח חלקי (רחוב צר ללא מדרכות) ותשתיות עירוניות.

תיאור חלקה 284 בגוש 10037:

- שטח החלקה הרשום הינו 865 מ"ר.
- לחלקה צורה רגולארית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפון מערבית, במידות של כ- 17 מ' (חזית לרחוב בוטקובסקי) x כ- 51 מ' (עומק).
- הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע יורד מחזית החלקה לכיוון עורפה.
- להלן גבולות החלקה:

- מדרום : חלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.
- ממזרח : רחוב בוטקובסקי ומעברו חלקות עליהן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.
- מצפון : שביל גישה לחלקות עורפיות ומעברו חלקה עליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק המשמש כמרפאת קופת חולים "כללית".
- ממערב : חלקת קרקע עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.
- על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חלקו החזית בן שתי קומות וחלקו העורפי בן שלוש קומות.
- בחצר הבית קיימים משטח חניה בחזית החלקה ובריכת שחייה בעורף החלקה.
- חלקים מהחצר מחופים בריצוף/אבן טובעית/דשא, וחלקים אחרים מגוננים.

עמוד 4 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

7. מצב משפטי

העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 01.10.2015 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:
גוש : 10037 חלקה : 284 שטח רשום : 865 מ"ר

בעלויות:

סולימני הדר
החלק בנכס : בשלמות

הערות:

תאריך	מהות	לטובת	הערות
10.02.2015	הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	במבנה זה קיימת גדר המיועדת להריסה תיק 428 בקשה 20140182 מיום 05.12.2015
30.04.2015	הערה על צורך בהסכמה לפי תקנה 128	סולימני אברהם	—

בנוסף, רשומה על החלקה משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות.

עמוד 5 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8. מצב התכנון והרישוי

8.1. המצב הקודם

8.1.1. תכניות בניין עיר:

א. תכנית מס' חד/780 - רחוב בוטקובסקי, נורדאו (מ-27):

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3448 בתאריך 05.05.1987.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א'.

זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מזערי	:	500 מ"ר	800 מ"ר.
רוחב חזית מזערי	:	16 מ'	18 מ'.
תכסית קרקע	:	30%	30%.
מס' קומות מירבי	:	2 ק'	2 ק'.
סה"כ אחוז בניה מותר	:	40%	40%,
מס' יח"ד למגרש מזערי	:	1 יח"ד	2 יח"ד.
קווי בנין	:	קדמי 5 מ', צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.	

חישוב אחוזי בניה:

1. כללי - אחוז הבניה יחושב מהשטח נטו.
2. באזור מגורים א' - אחוז הבניה הינו כולל למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

הערות:

1. חניה - באזור מגורים : מקום חניה לכל דירה בתחום המגרש.
2. תכנית פיתוח - לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח.

ב. תכנית מס' חד/850 - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3507 בתאריך 10.12.1987.
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים ברחבי העיר.
ע"פ הוראות התכנית, באזור מגורים א' שטח מגרש מינימאלי יהיה 700 מ"ר, ושטח הבריכה יהיה 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. שטח הבריכה לא יכלל באחוז הבניה.

עמוד 6 מתוך 20

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ג. תכנית מס' חד/947 - קביעת הוראות בניה למרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 בתאריך 02.12.1993.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה ושימושים למרתפים.
התכנית קובעת כי, בנוסף להוראות הבניה שנקבעו בכל תכנית, מותר יהיה לבנות באזורי מגורים צמודי קרקע מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.
השימושים המותרים: מקלט, חדרי מכוונות והסקה, חניה ומחסן.
המרתף יבנה בקווי הבניין, ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים.

ד. תכנית מס' חד/מק/450/ו' - קביעת הוראות בניה בדבר מחסנים, חניה וביתני אשפה

באזורי מגורים בכל שטח העיר:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 בתאריך 01.12.1998.

מטרות התכנית הינן:

- קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה ע"פ סעי' 62א(א)(4).
- קביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה ע"פ סעי' 62א(א)(5).

הוראות בניה לחניות באזור מגורים א':

בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי - תותר בניית מבנה חניה סגור.

בסטייה מקווי הבניה המותרים למבנה העיקרי - תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקו בניין עד "אפס", הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה. לא יותרו חלונות בקו בניין "אפס". יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. גובה מירבי פנימי של מבנה החניה עד 2.20 מ'.

הוראות בניה למחסנים ביחידות צמודות קרקע בכל אזורי המגורים:

יותר מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס, בגובה מירבי פנימי עד 2.20 מ'. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. לא יותרו חלונות בקו בניין "אפס". יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

הערה:

שטחי החניה, המחסנים וביתני אשפה יקבעו ע"פ התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

עמוד 7 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 05.04.2016
 מס' מינוי : 1262-2015
 מספרנו : 785/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ה. תכנית מס' חד/450/ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים:
 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 בתאריך 11.07.1999.

מספר יח"ד באזור מגורים א':

מגרש מינימלי באזור מגורים א'-500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר. במידה והשטח שישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

שטחי השרות יהיו כדלהלן:

קבוצה	האזור	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה
א. מגורים צמודי קרקע	1. מגורים א' 2. מגורים ב'	חניה 25 מ"ר ליח' יציאה לגג - 15 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

8.1.2. רישוי - מצב קיים:

בתאריך 30.05.2007 ניתן היתר בניה מס' (2)20040070, לתוספת פינת אוכל, שינויים פנימיים בבית מגורים קיים וחלוקתו לשתי יח"ד, הוספת 2 מחסנים בקומת המסד והקמת חניה מקורה. ההיתר מהווה הארכת תוקף להיתר בניה מס' 20040070 מיום 04.05.2004. ההיתר כולל הקלה בקומה.

עמוד 8 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

9. תמצית שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור ההקלות:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה ³	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
הקלה לתוספת אחוזי בניה - 6%	29.01.2015	174,000 ש"ח	17,700 ש"ח
הקלה לעמדת בריכה וחדר מכוונות מעבר לקווי בניין אחורי וצדדי, עד כ- 1 מ' מגבול החלקה		3,500 ש"ח	1,820 ש"ח
סה"כ		177,500 ש"ח	19,520 ש"ח

פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.
פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המבקשת - ראה/י נספח ב'.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

11. תמצית טיעוני הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי במחלוקות שבין הצדדים:

³ כאמור, שומת המשיבה נערכה ע"י השמאי יוסף נגבי.

עמוד 10 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

11.1. ערכי שווי למועד הקובע:

❖ נתוני שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות מכר בבתי מגורים כלהלן:

03-01-2013 נמכרה בגוש 10036 חלקה 150 קרקע לדו משפחתי לפי שווי של 2490 ₪ מ"ר/קרקע
03-01-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 96 יח"ד בשטח 200 בנוי על 250 מ"ר לפי שווי של 1,987,500 ₪
27-02-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 117 יח"ד בשטח 125 בנוי על 284 מ"ר לפי שווי של 1,700,000 ₪
05-05-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 173 יח"ד בשטח 180 בנוי על 404 מ"ר לפי שווי של 1,800,000 ₪
07-11-2013 נמכרה בגוש 10037 חלקה 224 יח"ד בשטח 170 בנוי על 300 מ"ר לפי שווי של 1,987,500 ₪
02-06-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 53 יח"ד בשטח של 169 בנוי על 470 מ"ר לפי שווי של 1,680,000 ₪
23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 131 יח"ד בשטח של 202 בנוי על 411 מ"ר לפי שווי של 2,850,000 ₪
23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 113 יח"ד בשטח של 120 בנוי על 500 מ"ר לפי שווי של 1,500,000 ₪
23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 36 יח"ד בשטח של 236 בנוי על 500 מ"ר לפי שווי של 3,275,000 ₪

על סמך הנתונים הנ"ל נקבע שווי למגרש ממוצע בשטח של 400 מ"ר באזור הנכס הנדון לפי 1,250,000 ש"ח.

ע"פ תחשיב שטח אקו' שנערך בשומת המשיבה למגרש בשטח 400 מ"ר מתקבל שטח מבונה אקו' של 258.4 מ"ר אקו'⁴.

מכאן, שווי מ"ר אקו' שהתקבל הינו כלהלן:

258.4 מ"ר אקו' / 1,250,000 ש"ח = כ- 4,800 ש"ח

ובהתאמה לנכס הנדון, נקבע בשומת המשיבה שווי של 4,500 ש"ח למ"ר אקו'.

שמאי המשיבה ציין כי האזור בו ממוקם הנכס כולל הרחובות המקבילים ממזרח הינם רחובות הנהנים מביקושים ערים.

לטענתו, קיים מיעוט בעסקאות למגרשים פנויים, אך חלק מהעסקאות במקום כוללות בית מגורים ישן אשר ברוב המקרים נהרס והתמורה הינה עבור המגרש בלבד.

⁴ פירוט ניתוח שטח מבונה אקו' שנערך בשומת המשיבה - ראה/י נספח א'.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 05.04.2016
 מס' מינוי : 1262-2015
 מספרנו : 785/15.01

❖ נתוני שמאי המבקשת:

בשומת המבקשת הוצגו נתוני עסקאות מכר בבתי מגורים כלהלן:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בני	שווי מכירה	רווח יזמי	שווי לאחר חילוף יזמות	שווי מחוברים	שווי לאחר הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
05.05.2013	10041	173	404	180	1,800,000	5%	1,714,286	900,000	814,286	895,714
02.06.2014	10041	53	470	169	1,680,000	5%	1,600,000	845,000	755,000	792,750
05.06.2014	10041	144	577	150	2,380,000	10%	2,163,636	750,000	1,413,636	1,484,318
23.09.2014	10041	113	500	120	1,500,000	5%	1,428,571	600,000	828,571	870,000
04.11.2014	10041	241	542.5	175	1,885,000	5%	1,795,238	875,000	920,238	966,250

שמאי המבקשת הציג ניתוח לעסקאות הנ"ל⁵, שעל פיו הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ממוצע של כ- 2,570 ש"ח.

כן הציג שמאי המבקשת נתוני עסקת מכר במגרש ריק בסביבת הנכס כלהלן:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי מכירה	שווי לאחר התאמה לזמן
20.05.2014	10041	244	874	1,900,000	1,957,000

שמאי המבקשת הציג ניתוח לעסקה הנ"ל⁵, שעל פיו הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ממוצע של כ- 2,770 ש"ח.

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון ע"ס 2,600 ש"ח למ"ר אקו', זאת נכון למועד הקובע ולאחר ביצוע התאמות כנדרש.

בחלק מניתוח העסקאות שערך שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.9, שלגישתו מגלם הן את קרבת הנכס למבני ציבור רבים המהווים גורם מטרד והן את העובדה כי הרחוב בו ממוקם הנכס הנדון הינו בעל פיתוח חלקי בלבד (חסרות מדרכות להולכי רגל, כביש הרחוב הינו צר ביחס לרחובות בסביבה).

לטענתו, ראוי לזכור את העובדה כי המקדם הינו ביחס לקרקע כריקה ועל כן מידת השפעת גורמי המטרד כמו גם השפעת הפיתוח החלקי על שווי הקרקע הריקה גבוה יותר ביחס למידת השפעתן על שווי הנכס כבנוי.

בהתייחסות לניתוח שנערך בשומת המשיבה לחישוב שטח אקו' במגרש ששטחו 400 מ"ר⁶, ציין שמאי המבקשת כי לא הובאו בחשבון שטח בריכת שחייה ושטח הממ"ד אותם ניתן להקים במגרש והמהווים חלק מהשטח הסטטוטורי.

⁵ פירוט ניתוח עסקאות שערך שמאי המבקשת - ראה/י נספח ב'.

⁶ פירוט ניתוח שטח מבונה אקו' שנערך בשומת המשיבה - ראה/י נספח א'.

עמוד 12 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
 תאריך : 05.04.2016
 מס' מינוי : 1262-2015
 מספרנו : 785/15.01

❖ תגובת שמאי המשיבה:

התייחסות לעסקאות מכר בבתי מגורים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת:

שמאי המשיבה ציין כי הניתוח שערך שמאי המבקשת לעסקאות שהוצגו בשומתו, משקף שווי של כ- 1,850 ש"ח למ"ר, ושווי של כ- 740,000 ש"ח למגרש בשטח של 400 מ"ר, כאשר לגישת שמאי המשיבה נתון זה לא סביר ואינו משקף את השווי האמיתי של מגרשים בסביבה הקרובה. כתימוכין בטענתו, ציין שמאי המשיבה כי מגרשים בשכונת הפארק בשטח של כ- 250 מ"ר נמכרים בכ- 850,000 ש"ח - 1,000,000 ש"ח, שווי המשקף 3,400 ש"ח - 4,000 ש"ח למ"ר קרקע⁷.

התייחסות לעסקת מכר במגרש ריק שהוצגה ע"י שמאי המבקשת:

שמאי המשיבה ציין כי הנכס נשוא עסקה זו ממוקם ברחוב לוי אשכול באזור המאופיין בחלקו בבתי מגורים צמודי קרקע במזרח, וממערב בשיכונים של "שכונת פאר" שהינה אחת השכונות החלשות בחדרה.

לגישתו, לצורך ביצוע התאמה נכונה לעסקה זו יש להביא בחשבון תוספת בשיעור של כ- 25% לפחות ולא הפחתה למיקום של 0.9 (כפי שנקבע בשומת המבקשת).

עסקאות נוספות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה הצגי עסקאות נוספות בבתי מגורים כולל ניתוח לחילוץ מרכיב הקרקע כלהלן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה בשלמות	חלק נמכר	מ"ר בני	שנת בניה	שווי מוערך	שווי מחוברים	יתרה לקרקע	שווי למ"ר קרקע
1	20/03/2013	10041	103	אבשלום 17	1001	500.5	150	1998	2,400,000 ש"ח	600,000 ש"ח	1,800,000 ש"ח	3,596 ש"ח
2	05/11/2013	10041	67	נורדאו 11	1734	383	134	1990	1,700,000 ש"ח	469,000 ש"ח	1,231,000 ש"ח	3,214 ש"ח
3	05/06/2014	10041	144	העבודה 2	1154	577	150	2010	2,380,000 ש"ח	600,000 ש"ח	1,780,000 ש"ח	3,085 ש"ח
4	11/06/2014	10041	241	נורדאו 28	1085	542.5	175	2012	1,884,999 ש"ח	787,500 ש"ח	1,097,499 ש"ח	2,023 ש"ח
5	17/09/2014	10041	109	אבשלום 11	1010	500	150	1970	1,500,000 ש"ח	300,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח	2,400 ש"ח
6	27/10/2014	10041	113	אבשלום 3	1000	500	120	1970	1,500,000 ש"ח	240,000 ש"ח	1,260,000 ש"ח	2,520 ש"ח
						500.5						2,806 ש"ח

בהתאם לנתונים הנ"ל, קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע של 2,806 ש"ח, ומכאן שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר הינו כ- 1,403,250 ש"ח⁸ ושווי מגרש בשטח של 400 מ"ר הינו כ- 1,122,564 ש"ח.

ע"פ תחשיב שטח אקו' שערך שמאי המשיבה למגרש בשטח 500 מ"ר מתקבל שטח מבונה אקו' של 321.5 מ"ר אקו'⁹.

מכאן, שווי מ"ר אקו' שהתקבל הינו כלהלן:

321.5 מ"ר אקו' / 1,403,205 ש"ח = כ- 4,365 ש"ח למ"ר אקו'.

מכאן, קובע שמאי המשיבה כי השווי שנקבע בשומת המשיבה ע"ס 4,500 ש"ח למ"ר אקו' הינו סביר ומשקף את העסקאות המפורטות לעיל.

⁷ ריכוז נתוני עסקאות מכר במגרשים בשכונת הפארק שהציג שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

⁸ 500 מ"ר קרקע x 2,806 ש"ח למ"ר קרקע = כ- 1,403,205 ש"ח.

⁹ פירוט ניתוח שטח מבונה אקו' שערך שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

עמוד 13 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אב"ש זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

❖ הכרעה:

בחנתי את כלל נתוני העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים, ולהלן התייחסותי:

א. עסקת מכר מיום 20.05.2014 במגרש המהווה חלק מחלקה 244 בגוש 10041 בחלקה נשוא עסקה זו נמצאו על ידי בנוסף לעסקה מיום 20.05.2014 שתי עסקאות נוספות מיום 31.03.2014 ומיום 26.02.2015. לכאורה, העסקה הרלוונטית ביותר מבחינת סמיכות למועד הקובע הינה העסקה מיום 26.02.2015, אולם מבדיקת עסקה זו מתקבל שווי מ"ר קרקע גבוה (3,940 ש"ח) ביחס לשווי המתקבל מעסקה מיום 20.05.2014 (2,174 ש"ח למ"ר קרקע). לעומת זאת העסקה מיום 31.03.2014 משקפת שווי נמוך ביחס לשווי המתקבל מעסקה מיום 20.05.2014. ככלל, נתון ההשוואה הטוב ביותר לקביעת השווי הינו עסקת מכר בקרקע, אולם לאור השונות הגבוהה בין המחירים המתקבלים מהעסקאות הנ"ל, ומאחר ולדעתי קיים ספק לגבי נתוני העסקאות והגדרת הממכר, אני סבור כי אין להשתמש בעסקאות הנ"ל כבסיס לקביעת השווי בנכס הנדון.

ב. עסקאות מכר במגרשים בשכונת הפארק:

מבחינת 13 עסקאות המכר שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בשכונת הפארק, עולה כי שווי ממוצע למגרש בשטח של כ- 250 מ"ר, הינו בגבולות של 825,000 ש"ח¹⁰.

חישוב שטח קרקע מבונה אקו' במגרש ששטחו 250 מ"ר:

שטח עיקרי:	160 מ"ר x 1.0 =	160 מ"ר אקו'
שטח ממ"ד:	12 מ"ר x 1.0 =	12 מ"ר אקו'
שטחי שירות:	68 מ"ר ¹¹ x 0.5 =	34 מ"ר אקו'
שטח חניה:	25 מ"ר x 0.4 =	10 מ"ר אקו'
שטח מרפסת:	12 מ"ר x 0.35 =	4.2 מ"ר אקו'
חצר:	130 מ"ר ¹² x 0.25 =	32.5 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו':		252.7 מ"ר אקו'

חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במגרש (במעוגל):

252.7 מ"ר אקו' / 825,000 ש"ח = 3,370 ש"ח למ"ר אקו'

¹⁰ כ- 3,300 ש"ח למ"ר קרקע x 250 מ"ר = 825,000 ש"ח.

¹¹ (12 מ"ר ממ"ד - 30 מ"ר שירות עילי) + 50 מ"ר שירות במרתף = 68 מ"ר.

¹² בהתחשב בתכסית של 120 מ"ר.

עמוד 14 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
 1262-2015 : מס' מינוי
 785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ג. עסקאות מכר בנכסים בנויים:

לאחר שבחנתי את עסקאות המכר בנכסים הבנויים שהוצגו ע"י הצדדים, בחרתי לנתח בנוסף לעסקאות מכר במגרשים שלעיל, שתי עסקאות מכר בנכסים בנויים שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה למסמכי המבקשת, הכוללים שטחים בנויים קטנים יחסית וממועדים הסמוכים ביותר למועד הקובע, הכל כמפורט להלן:

מועד עסקה	גו"ח	מהות הנכס	מחיר עסקה	מחיר בניכוי תרומת הבנוי ¹³	שווי למ"ר קרקע
17.09.2014	10041/109	500 מ"ר קרקע / 150 בנוי	1,500,000 ש"ח	1,050,000 ש"ח	2,100 ש"ח
27.10.2014	10041/113	500 מ"ר קרקע / 120 בנוי	1,500,000 ש"ח	1,140,000 ש"ח	2,280 ש"ח

מכאן, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע ממוצע הינו בגבולות של 2,200 ש"ח.

חישוב שטח קרקע מבונה אקו' במגרש ששטחו 500 מ"ר:

שטח עיקרי:	500 מ"ר $\times 40\% \times 1.0 =$	200 מ"ר אקו'
שטח ממ"ד:	12 מ"ר $\times 1.0 =$	12 מ"ר אקו'
שטח מרתף:	50 מ"ר $\times 0.5 =$	25 מ"ר אקו'
שטח יציאה לגג:	15 מ"ר $\times 0.6 =$	9 מ"ר אקו'
שטח חניה:	25 מ"ר $\times 0.4 =$	10 מ"ר אקו'
שטח בריכה:	30 מ"ר $\times 0.3 =$	9 מ"ר אקו'
שטח מחסן:	200 מ"ר $\times 10\% \times 0.6 =$	12 מ"ר אקו'
חצר:	295 מ"ר ¹⁴ $\times 0.25 =$	73.75 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו':		350.75 מ"ר אקו'

חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במגרש (במעוגל):

350.75 מ"ר אקו' / (2,200 ש"ח \times 500 מ"ר) = 3,136 ש"ח למ"ר אקו'.

¹³ בחנתי את מצב ומאפייני הבנוי ומצאתי לנכון לייחס לו תרומה לפי 3,000 ש"ח למ"ר בנוי.
¹⁴ בהתחשב בתכסית של 30% + שטח לבריכת שחייה וחניה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 05.04.2016
 מס' מינוי : 1262-2015
 מספרנו : 785/15.01

סיכום:

בהתחשב בנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' כלהלן:

עסקה מכר	מועדים	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר אקו' מתואם	שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע
עסקאות במגרשים בשכונתי הפארק	03/2014 - 09/2015	3,370 ש"ח	0.9	3,033 ש"ח	3,084 ש"ח
עסקאות בנכסים בנויים בסביבת הנכס הנדון	9-10/2014	3,136 ש"ח	1	3,136 ש"ח	

מכאן, אני קובע שווי למ"ר קרקע מבונה אקו', נכון למועד הקובע, בגבולות של 3,100 ש"ח.

11.2. הקלה כמותית לתוספת אחוזי בניה:

❖ תחשיב שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה הוצג תחשיב השבחה כלהלן:
 בניה מותרת: 865 מ"ר X 40% = 346 מ"ר.

בניה עיקרית קיים + מוצע: 281.04 + 116.52 = 397.56 מ"ר.

תוספת קרקע בהקלה: 397.56 - 346 = 51.56 מ"ר.

ההשבחה: תוספת של 51.56 מ"ר עיקרי X מקדם צפיפות 0.75 ובניכוי אובדן חצר $4,500 \times 174,000$

בתגובת המשיבה צוין כי תחשיב המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 25% בגין שוליות השטחים ואובדן שטח חצר.

❖ טענות ותחשיב שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת העלה את הטענות שלהלן:

- שוליות שטחים:

שמאי המבקשת טען כי מאחר ובמצב הקודם מדובר על בית צמוד קרקע דו משפחתי (שתי יח"ד) בשטח עיקרי כולל של 346 מ"ר, אין להביא בחשבון מרכיב שוליות. לעומת זאת, לגישתו, במצב החדש מדובר על בית צמוד קרקע חד משפחתי (יח"ד אחת)¹⁵ בשטח עיקרי כולל של 397.56 מ"ר, ועל כן יש להביא בחשבון מרכיב השוליות. מכאן, שמאי המבקשת הבאי בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש מקדם שוליות של 0.9 לשטח הבניה העולה על 200 מ"ר מבונה¹⁶.

¹⁵ במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא המימוש הנדון, נתבקש איחוד שתי יח"ד הקיימות.

¹⁶ שמאי המשיבה ציין בתגובה כי כל שאושר בהיתר כשטח עיקרי הוא סוג של "מכירת זכויות בנייה" ויש לשלם עליהן את מלוא השווי, כי לאחר מתן ההיתר הזכויות הן מוקנות וניתן להשתמש בהם כזכויות עיקריות לכל דבר.

עמוד 16 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 05.04.2016
 מס' מינוי : 1262-2015
 מספרנו : 785/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

- השטח העיקרי המאושר לבניה:

שמאי המבקשת טען כי שטח של 22 מ"ר מהשטח העיקרי הינו שטח חצר מקורה באמצעות מרפסת הנמצאת בקומה ממעל (שטח החצר ממוקם בחלק המערבי של בית המגורים, ביציאה מהמפלס התחתון).
 לגישתו, שטח זה מחושב במניין השטחים של תכנית ההגשה להיתר כשטח עיקרי, אך בפועל מהווה שטח חצר בלבד.
 לשיטת שמאי המבקשת, בבחינת ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור ההקלה הכמותית, ראוי לבחון את שווי השטחים המאושרים לבניה ותרומתם לשווי המקרקעין בהתאם למהותם בפועל ולא בהתאם להגדרתם (הטכנית) כעולה מתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
 מכאן, לגישת שמאי המבקשת, על אף העובדה שבטבלת השטחים ישנו שטח עיקרי מאושר לבניה של 397.56 מ"ר, יש להביא בחשבון שטח עיקרי של 375.56 מ"ר בלבד בחישוב ההשבחה שכן זהו השטח העיקרי האמיתי המאושר לבניה בנכס הנדון.
 יתרת השטח "העיקרי" (22 מ"ר) הביא בחשבון כשטח חצר מקורה.

- תחשיב ההשבחה:

שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה כלהלן:

"מצב קודם"				
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי (ללא שוליות)	346	1	1	346
חצר	51.56	0.25	1	12.89
			סה"כ	359
"מצב חדש"				
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי	175.56	1	0.9	158.004
שטח חצר מקורה	22	0.35	1	7.7
			סה"כ	366

7	ההשבחה במ"ר מבונה אקווי'
₪ 2,600	שווי מ"ר מבונה אקווי'
₪ 17,716	השבחה
₪ 17,700	במעוגל
₪ 8,850	היטל השבחה

עמוד 17 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 05.04.2016
מס' מינוי : 1262-2015
מספרנו : 785/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

❖ הכרעה:

לעניין השטח העיקרי המאושר לבניה ושוליות השטחים:

התב"ע מתירה במצב הקודם 2 יח"ד ואף התקבל היתר במצב הקודם ל- 2 יח"ד. הבקשה להיתר נשוא שומה מכרעת זו כוללת הפיכת 2 יח"ד הדיור ליחידה אחת וכן הקלה כמותית לתוספת שטחים של 51.56 מ"ר עיקרי. אמנם ההקלה שניתנה הינה לשטח עיקרי כולל של 51.56 מ"ר אולם עיון בתשריט הבקשה להיתר מצביע על כך כי ניצול הבקשה בפועל הינו ל- 19 מ"ר מרפסת מקורה ופתוחה בשלושה כיוונים וכן שטח של 32.56 מ"ר המהווה שטח עיקרי כחלק פונקציונאלי רגיל מבית המגורים. אני סבור כי ההקלה הכמותית שניתנה הינה לשטח כולל של 51.56 מ"ר, אולם היתר הבניה כולל תשריט וחלק מהשטח שנתקבל מומש כשטח אפקטיבי שהינו שטח שירות (המרפסת האמורה). לדעתי יש לחשב את שווי כלל שטח ההקלה כשטח עיקרי וממנו לגזור את ההשבחה כפי שנעשיית בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בפועל כמעין "מימוש חלקי". (במידה ובעתיד יוחלט להפוך שטח המרפסת לשטח בשימוש עיקרי (חלק מבית המגורים) הרי שלא יהא מדובר בהקלה נוספת אלא במימוש משלים למימוש החלקי ואז ישולם ההפרש בגין ההקלה שניתנה.

כך גם לנושא שוליות. השטח שנתבקש בבקשה להיתר כהקלה הינו כתוספת ליח"ד אחת. שווי שטח ההקלה בשימוש מיטבי לשתי יח"ד יחושב במקדם מתאים לשתי יח"ד ע"פ הפחתה לשוליות במימוש כפי שנעשה בפועל ליח"ד אחת. ככל ובעתיד יתבקש היתר לפיצול לשתי יח"ד הרי שהיתר זה אינו נושא בחובו הקלה ותואם תב"ע, ולכן עצם הפיצול לא חייב בהיטל השבחה, אולם בקשה להיתר שכזו תהווה מעין מימוש משלים של ההקלה הכמותית שהתקבלה ויהא צורך לשלם עבור ביטול השוליות של שטח ההקלה הכמותית.

תחשיב שווי מצב קודם וחדש יביא בחשבון את תוספת השטח שנוספה בהקלה. אין בניצול השטחים הקיימים באופן שאינו מיטבי, להשפיע על תחשיב ההשבחה.

עמוד 18 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
 1262-2015 : מס' מינוי
 785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח חצר: $51.56 \text{ מ"ר} \times 0.25 = 12.89 \text{ מ"ר אקו'}$
 סה"כ שטח אקו': 12.89 מ"ר אקו'

מצב חדש:

שטח עיקרי שולי: $32.56 \text{ מ"ר} \times 0.9 = 29.3 \text{ מ"ר אקו'}$
 שטח מרפסת מקורה: $19 \text{ מ"ר} \times 0.35 = 6.65 \text{ מ"ר אקו'}$
 סה"כ שטח אקו': 35.95 מ"ר אקו'

ההשבחה והיטל ההשבחה:

ההשבחה: $12.89 \text{ מ"ר אקו'} - 35.95 \text{ מ"ר אקו'} \times 3,100 \text{ ש"ח} = 71,486 \text{ ש"ח}$
 היטל ההשבחה (50%): $35,743 \text{ ש"ח}$

11.3. הקלה לעמדת בריכה וחדר מכונות מעבר לקווי בניין אחורי וצדדי, עד כ- 1 מ' מגבול החלקה:

❖ תחשיב שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה הוצג תחשיב השבחה כלהלן:

$7 \text{ מ'} \times 1 \text{ מ'} \times 0.1 \text{ מקדם הקלה איכותי לבריכה בניכוי אובדן חצר} \times 4,500 = 3,150 \text{ ₪}$

❖ תחשיב שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה כלהלן:

7	שטח בריכת שחייה החורג מקווי בניין
0.1	מקדם השבחה
₪ 2,600	שווי מ"ר מבונה אקווי'
₪ 1,820	השבחה
₪ 910	היטל השבחה

❖ הכרעה:

אין מחלוקת בין הצדדים הן לעניין השטח הרלוונטי לחישוב ההשבחה והן לעניין מקדם ההשבחה. לאחר שבחנתי את הבקשה להיתר ואת ההקלה המבוקשת אני מקבל הסכמות הצדדים לעניין הפרמטרים הנ"ל.
 כפי שקבעתי לעיל, שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 3,100 ש"ח.

מכאן, חישוב ההשבחה בגין הקלה בקווי בנייה הינה כלהלן:

ההשבחה: $7 \text{ מ"ר} \times 0.1 \text{ (מקדם השבחה)} \times 3,100 \text{ ש"ח} = 2,170 \text{ ש"ח}$
 היטל ההשבחה (50%): $1,085 \text{ ש"ח}$

עמוד 19 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05.04.2016 : תאריך
1262-2015 : מס' מינוי
785/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות שונות	29.01.2015	73,656 ש"ח	36,828 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 20 מתוך 20

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח א' - פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המשיבה

שומת המשיבה:

חישוב שווי מ"ר אקוולנטי למועד הקובץ ונספח התחשיבים:

סה"כ מותר 40% בניה ולכן חישוב מ"ר אקוולנטי לשטח מגרש ממוצע של 400 מ"ר הינו:

$$1 \times 80 = 80 \text{ מ"ר קומת קרקע}$$

$$0.9 \times 80 = 72 \text{ מ"ר קומה א'}\prime$$

$$0.5 \times 50 = 25 \text{ מ"ר מרתף}$$

$$0.6 \times 15 = 9 \text{ מ"ר יציאה לגג}$$

$$0.4 \times 25 = 10 \text{ מ"ר חניה}$$

$$0.6 \times 16 = 9 \text{ מ"ר מוחסן (10% משטח עיקרי)}$$

$$0.2 \times 267 = 53.4 \text{ מ"ר חצר}$$

258.4 מ"ר אקוולנטי למגרש של 400 מ"ר ביעוד מגורים א'

- 03-01-2013 נמכרה בגוש 10036 חלקה 150 קרקע לדו משפחתי לפי שווי של 2490 ₪ מ"ר/קרקע
- 03-01-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 96 יחיד בשטח 200 בנוי על 250 מ"ר לפי שווי של 1,987,500 ₪
- 27-02-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 117 יחיד בשטח 125 בנוי על 284 מ"ר לפי שווי של 1,700,000 ₪
- 05-05-2013 נמכרה בגוש 10041 חלקה 173 יחיד בשטח 180 בנוי על 404 מ"ר לפי שווי של 1,800,000 ₪
- 07-11-2013 נמכרה בגוש 10037 חלקה 224 יחיד בשטח 170 בנוי על 300 מ"ר לפי שווי של 1,987,500 ₪
- 02-06-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 53 יחיד בשטח של 169 בנוי על 470 מ"ר לפי שווי של 1,680,000 ₪
- 23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 131 יחיד בשטח של 202 בנוי על 411 מ"ר לפי שווי של 2,850,000 ₪
- 23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 113 יחיד בשטח של 120 בנוי על 500 מ"ר לפי שווי של 1,500,000 ₪
- 23-09-2014 נמכרה בגוש 10041 חלקה 36 יחיד בשטח של 236 בנוי על 500 מ"ר לפי שווי של 3,275,000 ₪
- שווי מגרש ממוצע בשטח 400 מ"ר באזור 1,250,000 ₪
- שווי מ"ר אקוולנטי $1,250,000/258.4 = 4,800$ ₪/מ"ר אקוולנטי ובהתאמה לנכס הנבדק 4,500 ₪

א ב י ש י ז י ו

כלכלון ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ריכוז עסקאות למגרשים בשכונת הפארק - חדרה

תאריך	גוש	חלקה	שטח מגרש	תמורה	שטח נמכר	שווי למ"ר
26/03/2015	10402	424	424	730,000 ₪	245	2,979.59 ₪
29/06/2015	10402	424	735	740,000 ₪	245	3,020.41 ₪
18/03/2014	10402	406	516	786,500 ₪	253	3,108.70 ₪
30/10/2014	10402	377	241	750,000 ₪	241	3,112.03 ₪
04/03/2015	10402	423	554	863,805 ₪	277	3,118.43 ₪
01/12/2014	10402	426	251	800,000 ₪	251	3,187.25 ₪
04/03/2015	10402	423	277	883,805 ₪	277	3,190.63 ₪
03/05/2015	10402	408	624	1,035,000 ₪	324	3,194.44 ₪
21/06/2015	10402	375	504	830,000 ₪	252	3,293.65 ₪
10/09/2015	10402	427	245	895,000 ₪	245	3,653.06 ₪
10/09/2015	10402	427	245	895,000 ₪	245	3,653.06 ₪
05/07/2015	10402	380	250	920,000 ₪	250	3,680.00 ₪
18/02/2015	10402	380	250	950,000 ₪	250	3,800.00 ₪

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח ב'

פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המבקשת

ניר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

nir ezra - real estate appraisal



תחשיבי השומה - רח' בוטקובסקי 23, חדרה

סקר:

להלן ניתוח עסקאות למבנים לצמודי קרקע שבוצעו בסביבת הנכס הנדון, וכן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקווי' בנכס נשוא השומה על בסיס עסקאות אלה:

עסקה 1:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בנוי	שווי מכירה	רווח יזמי	חילוף יזמות	שווי מחוברים	שווי לאחר הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
05.05.2013	10041	173	404	180	1,800,000 ₪	5%	1,714,286 ₪	900,000 ₪	814,286 ₪	895,714 ₪
ניתוח סטטוטורי										
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ						
עיקר - קרקע	20%	80.8	1	80.8						
עיקר - א'	20%	80.8	1	80.8						
ממ"ד (קומת קרקע)	-	12	1	12						
מרתף	-	50	0.5	25						
יציאה לגג	-	15	0.6	9						
חניה	-	25	0.4	10						
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	16.16	0.6	9.696						
ברכת שחייה	-	30	0.35	10.5						
יתרת שטח חצר	-	240.04	0.25	60.01						
סה"כ אקווי' למגרש				297.806						
שווי מגרש				895,714 ₪						
שווי מ"ר מבונה אקווי'				3,007.71 ₪						
התאמה למיקום				0.9						
שווי מתואם				2,707						

עסקה 2:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בנוי	שווי מכירה	רווח יזמי	חילוף יזמות	שווי מחוברים	שווי לאחר הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
02.06.2014	10041	53	470	169	1,680,000 ₪	5%	1,600,000 ₪	845,000 ₪	755,000 ₪	792,750 ₪
ניתוח סטטוטורי										
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ						
עיקר - קרקע	20%	94	1	94						
עיקר - א'	20%	94	1	94						
ממ"ד (קומת קרקע)	-	12	1	12						
מרתף	-	50	0.5	25						
יציאה לגג	-	15	0.6	9						
חניה	-	25	0.4	10						
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	18.8	0.6	11.28						
ברכת שחייה	-	30	0.35	10.5						
יתרת שטח חצר	-	290.2	0.25	72.55						
סה"כ אקווי' למגרש				338.33						
שווי מגרש				792,750 ₪						
שווי מ"ר מבונה אקווי'				2,343.13 ₪						
התאמה למיקום				0.9						
שווי מתואם				2,109						

ניר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

nir ezra - real estate appraisal



עסקה 3:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בנוי	שווי מכירה	רווח יזמי	שווי לאחר חילוץ יזמות	שווי מחוברים	שווי לאחר הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
05.06.2014	10041	144	577	150	2,380,000 ₪	10%	2,163,636 ₪	750,000 ₪	1,413,636 ₪	1,484,318 ₪
ניתוח סטטוטורי										
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ						
עיקר - קרקע	20%	115.4	1	115.4						
עיקר - א'	20%	115.4	1	115.4						
ממ"ד (קומת קרקע)	-	12	1	12						
מרתף	-	50	0.5	25						
יציאה לגג	-	15	0.6	9						
חניה	-	25	0.4	10						
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	23.08	0.6	13.848						
ברכת שחייה	-	30	0.35	10.5						
יתרת שטח חצר	-	371.52	0.25	92.88						
			סה"כ אקווי' למגרש	404.028						
			שווי מגרש	1,484,318 ₪						
			שווי מ"ר מבונה אקווי'	3,673.80 ₪						
			התאמה למיקום	0.9						
			שווי מתואם	3,306						

עסקה 4:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בנוי	שווי מכירה	רווח יזמי	שווי לאחר חילוץ יזמות	שווי מחוברים	שווי לאחר הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
23.09.2014	10041	113	500	120	1,500,000 ₪	5%	1,428,571 ₪	600,000 ₪	828,571 ₪	870,000 ₪
ניתוח סטטוטורי										
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ						
עיקר - קרקע	20%	100	1	100						
עיקר - א'	20%	100	1	100						
ממ"ד (קומת קרקע)	-	12	1	12						
מרתף	-	50	0.5	25						
יציאה לגג	-	15	0.6	9						
חניה	-	25	0.4	10						
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	20	0.6	12						
ברכת שחייה	-	30	0.35	10.5						
יתרת שטח חצר	-	313	0.25	78.25						
			סה"כ אקווי' למגרש	356.75						
			שווי מגרש	870,000 ₪						
			שווי מ"ר מבונה אקווי'	2,438.68 ₪						
			התאמה למיקום	0.9						
			שווי מתואם	2,195						

ניר עזרה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

nir ezra - real estate appraisal



עסקה 5:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שטח בנוי	שווי מכירה	רווח יזמי	שווי לאחר חילוף יזמות	שווי מחוברים	הפחתת מחוברים	שווי לאחר התאמה לזמן
04.11.2014	10041	241	542.5	175	1,885,000 ₪	5%	1,795,238 ₪	875,000 ₪	920,238 ₪	966,250 ₪
ניתוח סטטוטורי										
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ						
עיקר - קרקע	20%	108.5	1	108.5						
עיקר - א'	20%	108.5	1	108.5						
ממ"ד (קומת קרקע)	-	12	1	12						
מרתף	-	50	0.5	25						
יציאה לגג	-	15	0.6	9						
חניה	-	25	0.4	10						
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	21.7	0.6	13.02						
בריכת שחייה	-	30	0.35	10.5						
יתרת שטח חצר	-	345.3	0.25	86.325						
סה"כ אקווי' למגרש				382.845						
שווי מגרש				966,250 ₪						
שווי מ"ר מבונה אקווי'				2,523.87 ₪						
התאמה למיקום				1						
שווי מתואם				2,524						

שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם (ממוצע, במעוגל) - 2,570 ש"ח / מ"ר.

עסקה למגרש ריק בסביבת הנכס:

מועד רכישה	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי מכירה	שווי לאחר התאמה לזמן
20.05.2014	10041	244	874	1,900,000 ₪	1,957,000 ₪
ניתוח סטטוטורי					
מהות השטח	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ	
עיקר - קרקע	20%	174.8	1	174.8	
עיקר - א'	20%	174.8	1	174.8	
ממ"ד (קומת קרקע)	-	24	1	24	
מרתף	-	100	0.5	50	
יציאה לגג	-	30	0.6	18	
חניה	-	50	0.4	20	
מחסן (מחושב מהשטח העיקרי)	10%	34.96	0.6	20.976	
בריכת שחייה	-	50	0.35	17.5	
יתרת שטח חצר	-	540.24	0.25	135.06	
סה"כ אקווי' למגרש				635.136	
שווי מגרש				1,957,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה אקווי'				3,081 ₪	
התאמה למיקום				0.9	
שווי מתואם				2,773	



לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ"ר מבונה אקווי' בנכס הנדון הינו כ-2,600 ש"ח / מ"ר, זאת נכון למועד הקובע ולאחר ביצוע התאמות כנדרש.

פירוט תחשיבי ההשבחה:

1. הקלה בשטח בניה:

אישור ההקלה מאפשר בניית שטח עיקרי של 397.56 מ"ר (כאשר 22 מ"ר איננו מהווה בפועל שטח עיקרי אלא שטח חצר מקורה, כעולה מתכנית ההגשה להיתר) זאת במקום שטח עיקרי של 346 מ"ר בלבד אותו ניתן היה לממש על בסיס תכניות המתאר החלות על המקרקעין שבנדון, ללא אישור ההקלה.

להלן חישוב היטל ההשבחה הנובע מאישור ההקלה בשטח הבניה (החישוב נערך לשטחים העיקריים ושטח החצר בלבד):

"מצב קודם"				
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי (ללא שוליות)	346	1	1	346
חצר	51.56	0.25	1	12.89
			סה"כ	359
"מצב חדש"				
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי	175.56	1	0.9	158.004
שטח חצר מקורה	22	0.35	1	7.7
			סה"כ	366

7	ההשבחה במ"ר מבונה אקווי'
2,600 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'
17,716 ₪	השבחה
17,700 ₪	במעוגל
8,850 ₪	היטל השבחה

2. חריגת בריכת שחיה מקו בניין צידי:

ישנו שטח בריכת השחיה חורג מקווי הבניין (קו בניין צידי), בשטח של כ-7 מ"ר⁷. להלן תחשיב ההשבחה בגין בריכת שחיה:

7	שטח בריכת שחיה החורג מקווי בניין
0.1	מקדם השבחה
2,600 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1,820 ₪	השבחה
910 ₪	היטל השבחה

⁷ על פי מדידה גראפית של הח"מ מתוך תכנית ההגשה להיתר, אשר אינה מהווה תחליף למודד מוסמך.
 21 מתוך 21