
דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים
ע"י מר צרויה מאיר, שמאי מקרקעין

המבקש:

הגב' הררי אילת,
ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.

17/1/2016 תאריך:
7676.15 מספרנו:
999-2015 מס' מנוי:

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 9127 חלקה 184¹

רחוב השושן 3,

אבן יהודה

¹ רישום ישן גו"ח 8021/31

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה
נתמנתי ביום 1/9/2015 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית והקלה
אופן מימוש הזכויות:	מימוש חלקי בדרך של היתר בניה

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקש: הגב' הררי אילת
שמאי המבקש: מר ניצן מקובר
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים
שמאי הועדה המקומית: מר צרויה מאיר

3. מועדים
3.1 המועדים הקובעים לשומה: תכנית הצ/212/1/1 : 27/6/2001
הקלות : 22/12/2014
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 30/10/2015 ע"י הח"מ.
3.3 מועד הדיון: 4/11/2015, בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו
4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומות מר צרויה מאיר מיום 9/4/2015, בתשובתו לשומה האחרת מיום 25/9/2015 ומסמך תגובה מיום 13/11/2015.
4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר ניצן מקובר מיום 6/9/2015 ובמסמך נוסף מיום 9/11/2015.

5. פרטי המקרקעין
גוש: 9127
חלקה: 84
שטח רשום של החלקה: 400 מ"ר
כתובת: רחוב השושן 3, אבן יהודה.
מהות הנכס: מגרש ריק

6. הזכויות במקרקעין
בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 1/7/2015 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות הררי אילת, בשלמות.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו מגרש ריק בשכונת מגורים חדשה יחסית במערב אבן יהודה. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ובמגרשים ריקים שטרם נבנו לצד רחובות סלולים עם מדרכות מסודרות ופיתוח מלא. החלקה מלבנית, גובלת מצפון ומדרום במגרשים ריקים וממזרח במגרש ועליו 2 גני ילדים.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

מצב קודם:

8.1 **תכנית הצ/122** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2389 מיום 24/11/1977
התכנית מסווגת החלקה ביעוד חקלאי.

8.2 **תכנית הצ/122/ג** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2855 מיום 7/10/1982
התכנית קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה במגרשים בשטח מינימלי של 750 מ"ר.

8.3 **תכנית הצ/100/1/1/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4799 מיום 29/8/1999
התכנית קובעת הוראות בניה לבניית מרתפים והשימושים בהם, ביניהם – בבניה צמודת קרקע תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, בגובה שאינו עולה על 2.4 מ'. המרתף ישמש לשטחי שירות וצרכי המשפחה בלבד.
המרתף יוצמד למבנה שמעליו כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו המבנה.

מצב חדש:

8.4 **תכנית הצ/212/1/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4993 מיום 12/6/2001
התכנית משנה יעוד חטיבת הקרקע החקלאית לשכונת מגורים.
החלקה הנדונה מסווגת בתחום אזור מגורים א', למבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע בשטח מינימלי של 400 מ"ר.
תכסית: 30%
שטח עיקרי: 50%
גגות: 50% מהתכסית בפועל לחלל שגובהו 1.8 מ' ויותר או 15 מ"ר בגג שטוח.
שטחי שירות: 30 מ"ר על קרקעי + מרתף בקונטור קומת הקרקע + חניה מקורה 20 מ"ר ליח"ד.
גובה: גג רעפים – 10.5 מ'; גג שטוח 8.5 מ'.
התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאכלוס מבנים.
בהתאם לטבלת האיזון וההקצאות, מגרש 149 הוקצה לבעלי חלקה 25 בגוש 8021, אשר שטחה 17,125 מ"ר. לבעלי חלקה זו הוקצו אף מגרשים 148, 153 – 163. סה"כ שטחי ההקצאה 8,231 מ"ר.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

8.5 הבקשה להיתר

ע"פ בקשה להיתר מספר 20142513 שאושרה בישיבת הועדה מיום 22/12/2014, אושרה בניית יחידת דיור כדלקמן:

קומת מרתף: 107.28 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד
 קומת קרקע: 114.21 מ"ר + 5.07 מ"ר מחסן + 14 מ"ר חניה מקורה
 קומה א': 73.24 מ"ר.

הבקשה כוללת כניסה חיצונית למרתף אשר אושרה כהקלה.

9. עיקרי המחלוקת

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשמות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית הצ/212/1/1 - 27/6/2001		
ערכי שווי	שווי במצב קודם 80 מ"ר/\$ מ"ר קרקע שווי במצב חדש 440 מ"ר/\$ מ"ר קרקע חד משפ' הפחתה לסמיכות לגן ילדים - 15%	שווי במצב קודם 75 מ"ר/\$ מ"ר קרקע שווי במצב חדש 455 מ"ר/\$ מ"ר קרקע חד משפ' הפחתה לסמיכות לגן ילדים 2%-4%
מקדמי שווי	אין מחלוקת	מחסן 0.5 חניה 0.4 מרתף 0.5 עליית גג 0.7
תחשיב השבחה		
למימוש מלא	שווי קודם: שטח חקלאי לייחוס 832 מ"ר $17,125 * (400/8,231) = 832$ מ"ר $80 * 4.175 * \$ = 277,888$ ₪ שווי חדש: $440 * 0.85 * 4.175 * \$ = 624,580$ ₪ ההשבחה 346,692 ₪	שווי קודם: שטח חקלאי לייחוס 832 מ"ר $17,125 * (400/8,231) = 832$ מ"ר $75 * 4.175 * \$ = 260,520$ ₪ שווי חדש: $400 * 4.175 * \$ = 760,000$ ₪ ההשבחה 499,000 ₪
למימוש חלקי	למימוש מלא: 293.5 מ"ר למימוש מבוקש: 249.22 מ"ר מימוש חלקי $249.22/293.5 = 84.9%$ ההשבחה למימוש חלקי $346,692 * 84.9% = 294,387$ ₪ היטל השבחה 147,194 ₪	למימוש מלא: 287.14 מ"ר למימוש מבוקש: 249.23 מ"ר מימוש חלקי $249.23/287.14 = 86.8%$ ההשבחה למימוש חלקי $499,000 * 86.8% = 433,000$ ₪ היטל השבחה 216,500 ₪
השבחה כתוצאה מאישור הקלה - 22/12/2014		
אפשרות לכניסה חיצונית למרתף		
מהות ההשבחה	שווי קרקע למר"א 5,500 ₪	שווי קרקע למר"א 5,500 ₪
ערכי שווי	שווי קרקע למר"א 5,500 ₪	שווי קרקע למר"א 5,500 ₪
מקדמי שווי	מקדם השבחה 0.1 סמיכות לגני ילדים 0.85	מקדם השבחה 0.1
תחשיב ההשבחה	107 מ"ר * 0.1 * 5,500 * 0.85 = 50,022 ₪ היטל השבחה 25,011 ₪	107 מ"ר * 0.1 * 5,500 = 58,800 ₪ היטל השבחה 29,400 ₪

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 **השבחה כתוצאה מאישור תכנית הצ/212/1/1 (27/6/2001)**

ערכי שווי (1)

שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר קרקע במצב קודם ב- \$ 75 (בהתאם לשומה מכרעת של ל.אשד בגו"ח 8021/19), ושווי מ"ר קרקע במצב חדש ב- \$ 415 (בהתאם לשומה מכרעת של ע.עאטף בגו"ח 9127/76).

שמאי המבקש מעריך שווי מ"ר קרקע במצב קודם ב- \$ 80 ושווי מ"ר קרקע במצב חדש ב- \$ 400 (בהתאם לשומה מכרעת של ב.קציר בגו"ח 9127/79).

הכרעה

ערכי השווי במתחם הנדון נאמדו על ידי במסגרת שומה מכרעת בגו"ח 9127/135. בשומה זו מפורטים נתוני הבסיס ושם הערכתי שווי מ"ר במצב קודם ב- \$80 ושווי מ"ר במצב חדש (חד משפחתי ע"י שצ"פ) ב- \$ 427.

במתחם הנדון נערכו אף שומות מכרעות נוספות:

- * גו"ח 9127/157 ע"י שושי שרביט שפירא (טורי) – \$ 480;
- * גו"ח 9127/151,153,154 ע"י תמיד שדה (דו משפחתי) – \$ 440;
- * גו"ח 9127/151 ע"י עאטף עאלם (דו משפחתי) – \$ 415;
- * גו"ח 9127/79 ע"י בצלאל קציר (דו משפחתי) – \$ 400.

אני סבורה כי יש לבסס התחשיב על שווי בסיסי של \$ 410/מ"ר קרקע (שלא בסמיכות לשב"צ).

סמיכות לשב"צ (2)

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון בשומתו הפחתה בשל צמידות לגן ילדים.

בתשובתו טוען כי ההפחתה בשל צמידות לגן ילדים מצומצמת שכן מבנה הגן הינו מבנה יפה ארכיטקטונית, הכניסה לגנים אינה מרחוב שושן, ההמולה היא רגעית בשעות התחלת וסיום הפעילות בלבד, עם סיום הפעילות המקום מאוד שקט ואינו פעיל אף בשבתות וחגים.

השמאי מציג 3 עסקות מהשנים 2010, 2011 ו- 2014 למגרשים סמוכים ושאנים סמוכים לשב"צ, וטוען כי ההפחתה לא צריכה לעלות על 2%-4%.

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 15% בגין קרבה לגני ילדים ללא ראייה.

הכרעה

המגרש הצמוד מיועד על פי תשריט התכנית לשב"צ ליעוד גן ילדים, בית כנסת או מעון. בתכנית הבינוי מיועד המגרש לגן ילדים.

להלן עסקות הרלבנטיות ליחס בין שווי מגרשים בסמיכות ושלא בסמיכות לגן ילדים, באגפה הדרומי של התכנית.

מגרש שאינו סמוך לגן ילדים:

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

למ"ר	מחיר	שטח	גו"ח	
₪ 3,581	₪ 1,300,000	363	9128/34	7/5/2009

מגרשים סמוכים לגן ילדים:

₪ 3,636	₪ 1,200,000	330	9128/38	28/12/2009
₪ 3,576	₪ 1,180,000	330	9128/38	9/12/2009
₪ 3,380	₪ 1,200,000	355	9128/37	2/12/2009
₪ 3,380	₪ 1,200,000	355	9128/37	31/8/2009
₪ 3,493				

על בסיס נתונים אלה תובא בחשבון ההפחתה של 2.5%.
 יוער כי סמיכות לגני ילדים איננה מהווה על פי רוב מטרד שכן מדובר בשימוש במשך
 היום בלבד (עד שעות אחה"צ) וללא שימוש בשבתות וחגים.

תחשיב ההשבחה

(3)

(א) שווי מ"ר קרקע במגרש ע"י גן ילדים מוערך ב- \$ 400.
 סה"כ שווי במצב חדש: 400 מ"ר * \$ 400 = \$ 160,000

(ב) שווי למר"א:

לצורך אומדן השווי למימוש החלקי יש להעריך שווי למר"א במימוש המלא.

שטח אקו'	מקדם	מקדם	שטח	
	שוליות	שימוש	400	שטח המגרש
40	0.8	0.5	100	מרתף
100	1	1	100	קומת קרקע
100	1	1	100	קומה א'
15	1	0.5	30	שטח שירות עילי
24.5	0.7	0.7	50	עליית גג
2	1	0.1	20	חניה
87.5	1	0.35	250	חצר
369				סה"כ מר"א
\$ 434				למר"א

ההשבחה:

(ג)

אומדן ההשבחה יערך למימוש המבוקש באופן שבמצב החדש יובא בחשבון
 המימוש המבוקש.

(תוצאת תחשיב זה זהה לתוצאת השיטה המפורטת בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד
 זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים²).

² שניתן לאחר ערר בתיק בו ניתנה הכרעה, בגו"ח 30208/35. שם נקבע כי יש לאמוד את חלקיות המימוש לפי היחס בין ההשבחה החלקית להשבחה המלאה.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

שטח אקו'	מקדם	מקדם	שטח	שווי חדש
	שוליות	שימוש	400	שטח המגרש
42.9	0.8	0.5	107.28	מרתף
114.2	1	1	114.21	קומת קרקע
73.2	1	1	73.24	קומה א'
2.5	1	0.5	5.07	שטח שירות עילי
1.4	1	0.1	14	חניה
93.4	1	0.35	266.72	חצר
328				סה"כ מר"א
\$ 434				קרקע למר"א
\$ 142,070				סה"כ שווי חדש
\$ 68,567		\$ 80	857	שווי קודם
\$ 73,503				השבחה
₪ 153,439			4.175	היטל השבחה

(³)

10.2 **השבחה כתוצאה מאישור הקלה** (22/12/2014)

ההקלה מאפשרת כניסה חיצונית למרתף.

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא ערכי השווי (5,500 ₪/מר"א) ומקדם ההשבחה (0.1).

המחלוקת בין הצדדים הינה בנושא הסמיכות לגן ילדים, כפי שבאה לידי ביטוי אף במדרגה הקודמת. בעניין זה ראה המפורט לעיל.

ההשבחה:

³ התחשיב לפי פס"ד זעירא: (השווי הקודם תורגם למונחי מר"א לפי השווי למר"א המפורט לעיל).

שטח אקו'	מקדם	מקדם	שטח	א. השבחה חלקית למימוש מבוקש במר"א:
	שוליות	שימוש	400	שטח המגרש
				מצב חדש:
42.9	0.8	0.5	107.28	מרתף
114.2	1	1	114.21	קומת קרקע
73.2	1	1	73.24	קומה א'
2.5	1	0.5	5.07	שטח שירות עילי
1.4	1	0.1	14	חניה
93.4	1	0.35	266.72	חצר
328				סה"כ מר"א
158				מצב קודם: (במונחי מר"א)
170				השבחה במר"א
				ב. השבחה מלאה לפי התכנית
369				מצב חדש במר"א (ראה ס' 10.3 ב.)
158				מצב קודם
211				השבחה במר"א
0.804				השיעור היחסי
\$ 91,433				ההשבחה המלאה
\$ 73,503				השיעור היחסי

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

107	שטח מרתף
0.1	מקדם השבחה
5,500 ₪	שווי קרקע למר"א
0.975	מקדם מיקום
57,379 ₪	השבחה
28,689 ₪	היטל השבחה

11. שומה

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
הצ/212/1/1	27/6/2001	153,439 ₪
הקלה	22/12/2014	28,689 ₪

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה