

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 בספטמבר 2014
מספרנו: 10475

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
ע"י מר רחמים שרים, שמאי מקרקעין
shremr@bezeqint.net

לכבוד
אליהו סמוכה ואחי
ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין
makovern@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' צה"ל 18 בכפר אז"ר
(חלקה 29 בגוש 6177)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין אליהו סמוכה ואחי (להלן - "המבקשים"), שהינם בעלי הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן (להלן - "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכניות מס' תממ/מק/6 ו-תממ/156.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 19.2.2014, שנערכה ע"י השמאי מר רחמים שרים (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 9.4.2014, שנערכה ע"י השמאי מר ניצן מקובר (להלן - "שמאי המבקשים").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 19.8.2014.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 3.6.2014.
- מכתב מיום 10.4.2014 של מר ידין מור, שהינו אחד מבעלי הזכויות בנכס.
- תגובת שמאי המבקשים לפרוטוקול הדיון.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-2-

4. המועדים הקובעים

להלן פרוט המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס נשוא השומה - עקב אישור תכניות מס'תממ/מק/6 ו-תממ/156 :

תאריך הקובע	תכנית מס'
1.10.1997	תממ/מק/6
9.6.2000	תממ/156

5. פרטי הנכס

גוש : 6177
חלקה : 29
כתובת הנכס : רח' צה"ל 18 בכפר אז"ר
שטח החלקה (הרשום) : 3,865 מ"ר
תיאור הנכס : חלקת המגורים של נחלה חקלאית

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 22.8.2014.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 29 בגוש 6177, הינו חלקת המגורים של נחלה חקלאית הנמצאת בכפר אז"ר.

כפר אז"ר נמצא ממזרח לכביש ארצי מס' 4, מדרום לכביש ארצי מס' 471 ולמחלף בר אילון, מצפון לדרך שיבא ומצפון-מערב למתחם המרכז הרפואי "שיבא" בתל השומר.

בתאריך 2.3.2007 הודיע משרד הפנים על פירוקה של מועצה אזורית אפעל ועל סיפוחו של כפר אז"ר לתחום השיפוט העירוני של רמת גן.

החלקה הנדונה נמצאת ברח' צה"ל 18 - בחלק הדרומי של כפר אז"ר.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים בני קומה אחת ושתי קומות בבניה צמודת קרקע ומבני עזר חקלאיים.

באזור מבוצעות כיום עבודות פיתוח הכוללות סלילת כבישים ומדרכות.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-3-

לחלקה הנדונה צורה מלבן מאורך עם פינה דרום-מזרחית קטומה, חזית צפונית באורך של כ-32 מ' לרח' צה"ל ועומקה הממוצע כ-120 מ'.

שטח החלקה (הרשום) הינו 3,865 מ"ר.

מהחלקה מתוכננת הפקעת רצועת קרקע בשטח של כ-206 מ"ר לצורך הרחבת הדרכים הגובלות.

על החלקה הנדונה בנוי בית מגורים ישן בן קומה אחת בשטח של כ-164 מ"ר, מחסן בשטח של כ-50 מ"ר ומבנה משק בשטח של כ-200 מ"ר, המוחזקים במצב ירוד.

8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בנין-עיר

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית "R6", שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1180 מיום 25.3.1942, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור חקלאי.

עפ"י הוראות התכנית הנ"ל, הותרה הקמת מבנה מגורים בשטח של 150 מ"ר.

בנוסף, הותרה בניה בשיעור של 25 מ"ר למבנה עזר.

בתכנית נקבע כי בנייני חוץ המשמשים כמבני משק, סככות אריזה, רפתות וכדומה, גדלם המירבי יקבע מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית ביחס לשימוש, לגודל החלקה ושאר תנאים חומריים.

מצב חדש

בתכנית מס' **תממ/מק/219**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4093 מיום 1.4.1993, נקבע כי הוצאת היתרי בניה מותנית בקיום התנאים המינימליים ההכרחיים מבחינת התשתית.

בתכנית מס' **תממ/מק/6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4568 מיום 19.9.1997, הותרה הקמת בריכת שחיה בשטח של 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר בבתים צמודי קרקע.

בתכנית מס' **תממ/מק/156**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4884 מיום 25.5.2000, נקבע יעוד החלקה לאזור חקלאי למחצה ולדרך.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-4-

עפ"י דף מידע תכנוני של הועדה המקומית השטח ביעוד לדרך הינו כ-206 מ"ר.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור חקלאי למחצה למגרש בשטח של 3.5 - 4 דונם - כמפורט להלן:

מספר מבני מגורים	-	2 מבנים
מספר יחידות דיור	-	שתי יחידות
שטח בניה	-	180 מ"ר ליחידת דיור
מספר קומות	-	שתי קומות
מחסן לצרכי הבית	-	15 מ"ר ליחידה
מבני עזר	-	400 מ"ר הדרושים ליצור החקלאי ובאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית

בתכנית נקבע כי הקמת בית נוסף במגרש עבור בן ממשיך מותנה בכך שעל המגרש קיימת רק יחידת דיור אחת והחלקה תשאר לא מחולקת ובכפוף להגבלות בניה למגורים במושבים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל.

9. המצב המשפטי – הזכויות בנכס

לפי דף מידע מתאריך 24.3.2013 מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה, רשומה חלקה 29 בגוש 6177 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

קרון קיימת לישראל - בשלמות

על החלקה רשומה חכירות לזכות:

סמוחה שושנה	-	3/4
סמוחה אליהו	-	1/20
אבירם (סמוחה) רבקה	-	1/20
סמוחה אסתר	-	1/20
מור ידין (סמוחה)	-	1/20
דולב אורי (סמוחה)	-	1/20

על החלקה רשומה משכנתא, הערה לפי סעיף 11א(1)(2) לפקודת המיסים והערה על צו ניהול ע"י כונס נכסים.

10. טיעוני הצדדים

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-5-

10.1 שמאי הועדה

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מק/6

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת בריכת שחיה בשטח של 70 מ"ר.

$$\text{ההשבחה: } 70 \text{ מ"ר} \times 10\% \times 4,360 \text{ ₪ למ"ר} = 30,520 \text{ ₪}$$

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/156

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת יחידת דיור נוספת.

במצב קודם הובא בחשבון שטח בית המגורים הקיים. לא הובאו בחשבון שטח מבני העזר ומבני המשק, שנבנו ללא היתר.

מצב קודם

$$\begin{aligned} \text{שטח עיקרי} &= 164.77 \text{ מ"ר} \times 1 = 164.77 \text{ מ"ר} \\ \text{חצר עיקרית (מקדם 0.2) וחצר שולית (מקדם 0.1)} &= 442.05 \text{ מ"ר} \\ \text{סה"כ שטח אקווי במצב קודם} &= 606.82 \text{ מ"ר} \end{aligned}$$

$$\text{שווי מצב קודם} = 606.82 \text{ מ"ר} \times \$1,200 \text{ למ"ר} \times 4.14 = 3,015,000 \text{ ₪}$$

מצב חדש

$$\begin{aligned} \text{שטח עיקרי} &= 360 \text{ מ"ר} \times 1 = 360.0 \text{ מ"ר} \\ \text{מחסן} &= 30 \text{ מ"ר} \times 0.8 = 24.0 \text{ מ"ר} \\ \text{מבני עזר} &= 400 \text{ מ"ר} \times 0.15 = 60.0 \text{ מ"ר} \\ \text{חצר עיקרית (מקדם 0.2) וחצר שולית (מקדם 0.1)} &= 403.0 \text{ מ"ר} \\ \text{סה"כ שטח אקווי במצב חדש} &= 847.0 \text{ מ"ר} \end{aligned}$$

$$\text{שווי במצב חדש} = 847 \text{ מ"ר} \times \$1,200 \text{ למ"ר} \times 4.14 = 4,208,000 \text{ ₪}$$

$$\text{ההשבחה: } 4,208,000 \text{ ₪} - 3,015,000 \text{ ₪} = 1,193,000 \text{ ₪}$$

10.2 שמאי המבקשים

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מק/6

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה, אך היא אינה משביחה, וזאת מהסיבות הבאות:

¹ תוספת שווי מעל שווי חצר

² מקדם שווי למחסן

³ מקדם שווי למבני עזר מעל שווי חצר

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-6-

○ במושב קטן בו קיים קאנטרי קלאב אין ביקוש לבריכת שחיה פרטית.

○ כפר אז"ר היה בעבר בתחום המועצה האזורית אפעל ולכן קיימת בו תכנית בריכות. כיום כפר אז"ר נמצא בתחום העיר רמת גן בה לא היתה תכנית המאפשרת הקמת בריכת שחיה, אך היה ניתן להקים בריכה לפני מועד אישור התכנית כל עוד היא נבנית בתוך קווי הבנין ואינה מקורה, ולכן יש להביא בחשבון כי גם בנכס הנדון היה ניתן להקים בריכת שחיה - ללא צורך באישור תכנית.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/156

ההשבחה חושבה בגין אפשרות תוספת יחידת דיור לבן ממשיד.

הובא בחשבון כי שווי יחידת דיור נוספת שנחלה חקלאית נמוך משווי יחידת הדיור הראשונה, וזאת עקב מגבלת אי סחירות.

כמו כן, במצב קודם הובאו בחשבון שטח מבנה העזר ומבנה המשק הקיימים על החלקה, וזאת מאחר והם נבנו לפני אישור חוק התכנון והבניה.

בנוסף, הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו במצב החדש - לאחר הפקעה לדרך - הינו 3,659 מ"ר.

מצב קודם

שטח עיקרי	163.1 מ"ר X 1	=	163.1 מ"ר
מבנים חקלאיים	254 מ"ר X 40.25	=	63.5 מ"ר
חצר עיקרית	1,382.9 מ"ר X 50.2	=	276.6 מ"ר
חצר שולית	2,065 מ"ר X 60.1	=	206.5 מ"ר
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם			709.7 מ"ר

מצב חדש

שטח עיקרי יחידה ראשונה	180 מ"ר X 1	=	180.0 מ"ר
מחסן יחידה ראשונה	15 מ"ר X 70.5	=	7.5 מ"ר
שטח עיקרי יחידה שניה	180 מ"ר X 80.7	=	126.0 מ"ר
מחסן יחידה שניה	15 מ"ר X 90.5 X 100.7	=	5.3 מ"ר
מבנים חקלאיים	400 מ"ר X 110.25	=	100.0 מ"ר

4 מקדם שווי

5 מקדם שווי לחצר עיקרית

6 מקדם שווי לחצר שולית

7 מקדם שווי למחסן

8 מקדם הפחתה בגין אי סחירות היחידה השניה שנחלה

9 מקדם שווי למחסן

10 מקדם הפחתה בגין אי סחירות היחידה השניה שנחלה

11 מקדם שווי

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-7-

חצר עיקרית	=	1,010 מ"ר X 120.2	=	202.0 מ"ר
חצר שולית	=	1,859 מ"ר X 130.1	=	185.9 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש				806.7 מ"ר

ההשבחה: (806.7 מ"ר – 709.7 מ"ר) X 4,968 ₪ למ"ר = 481,747 ₪

11. הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מק/6

ביקוש לבריכות שחיה

לטענת שמאי המבקשים, במושב קטן בו קיים קאנטרי קלאב אין ביקוש לבריכת שחיה פרטית.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי מתצולם אויר של כפר אז"ר ניתן לראות כי בחלקות 27 ו-28 בגוש 6177, הגובלות בנכס הנדון ממזרח, הוקמו בריכות שחיה. גם בחלקות 43 ו-46 בגוש 6177 ובחלקות 51, 131, 135, 136 ו-140 בגוש 6178 הוקמו בריכות שחיה.

אפשרות הקמת בריכת שחיה

לטענת שמאי המבקשים, בעיר רמת גן היה ניתן להקים בריכת שחיה גם ללא תכנית המאפשרת זאת. מאחר והנכס הנדון נמצא כיום בתחום העיר רמת גן יש להביא בחשבון כי היה ניתן להקים בריכת שחיה בנכס ללא צורך בתכנית.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא, וזאת מהסיבות הבאות:

○ שמאי המבקשים לא הציג כל ראיה, או היתר - לפיהם היה ניתן להקים בעיר רמת גן בריכת שחיה ללא צורך בתכנית המאפשרת זאת.

○ בתאריך הקובע להערכה הנכס הנדון לא היה בתחום השיפוט של העיר רמת גן וההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מק/6 מחושבת לתאריך הקובע.

לאור האמור לעיל, הנני מקבל את תחשיב שמאי הועדה.

¹² מקדם שווי לחצר עיקרית

¹³ מקדם שווי לחצר שולית

סחירות יחידת הדיור השניה

לטענת שמאי המבקשים, שווי יחידת דיור נוספת שנחלה חקלאית נמוך ב-30% משווי יחידת הדיור הראשונה, וזאת עקב מגבלת אי סחירות.

בדיון שהתקיים בנושא הסכים שמאי הועדה כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%, וזאת כפי שנקבע בשומה מכרעת של השמאית גב' נאוה סירקיס לנכס ברח' הנח"ל 9 בכפר אז"ר (חלקה 70 בגוש 6177).

הנני מקבל את מקדם ההפחתה כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשים.

הנני לציין, כי בהוראות התכנית נקבע כי הקמת בית נוסף במגרש עבור בן ממשך מותנה בכך שעל המגרש קיימת רק יחידת דיור אחת והחלקה תישאר לא מחולקת ובכפוף להגבלות בניה למגורים במושבים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל.

מבני משק במצב קודם

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון את מבני המשק, וזאת מאחר והם אינם מעוגנים בתכנית. כמו כן, עפ"י דו"ח מפקח של הועדה המקומית מבני העזר הקיימים על החלקה הוקמו ללא היתר.

לטענת שמאי המבקשים, דו"ח המפקח של הועדה המקומית הינו רק על תוספת שטח לדירת המגורים ולא על שטח מבני העזר. כמו כן, בשומה מכרעת של השמאית גב' נאוה סירקיס לנכס ברח' הנח"ל 9 בכפר אז"ר (חלקה 70 בגוש 6177) הובאו בחשבון 400 מ"ר של מבני משק במצב הקודם.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי בהוראות תכנית "R6" נקבע כי בנייני חוץ, המשמשים כמבני משק, סככות אריזה, רפתות וכד', גדלם המירבי יקבע מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית ביחס לשימוש, לגודל החלקה ושאר תנאים חומריים.

תכנית מס' תממ/156 הגבילה את השטח המירבי של מבני המשק הניתן לניצול בהתאם לשטח החלקה ולכן אין תוספת שטח של מבני משק ביחס למצב קודם.

שטח החלקה במצב החדש

לטענת שמאי המבקשים, שטח החלקה במצב החדש הינו 3,659 מ"ר, וזאת עקב הפקעת חלק מהחלקה לדרך.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-9-

הנני לציין, כי בדף המידע התכנוני של הועדה המקומית צויין כי יעוד שטח של כ-206 מ"ר מתוך שטח החלקה הינו לדרך מוצעת עפ"י תממ/מ/156.

12. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכניות מס' תממ/מ/ק/6 ו-תממ/מ/156, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, הידוע כחלקה 29 בגוש 6177, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' צה"ל 18 בכפר אז"ר.

ב. שטחה וצורתה של החלקה.

ג. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ד. שטחו, צורתו וגילו של הבית הבנוי על החלקה.

ה. אפשרויות ניצול זכויות הבניה בתאריכים הקובעים להערכה - בהתחשב בבית הקיים.

ו. עפ"י הפסיקה בנושא (רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים), ההשבחה עקב אישור תכניות מס' תממ/מ/ק/6 ו-תממ/מ/156 חושבה לתאריך תחילתה של כל אחת מהתכניות הנ"ל.

ז. שווי קרקע למ"ר מבונה בתאריכים הקובעים להערכה.

הנני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

13. תחשיב ההשבחה

13.1 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מ/ק/6

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת בריכת שחיה בשטח של 70 מ"ר.

ההשבחה: $70 \text{ מ"ר} \times 10\% \times 4,360 \text{ ₪ למ"ר} = 30,520 \text{ ₪}$

13.2 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' תממ/מ/156

ההשבחה חושבה בגין אפשרות תוספת יחידת דיור לבן ממשיד.

הובא בחשבון כי שווי יחידת דיור נוספת בנחלה חקלאית נמוך משווי יחידת הדיור הראשונה, וזאת עקב מגבלת אי סחירות.

¹⁴ תוספת שווי מעל שווי חצר

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-10-

בנוסף, הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו במצב החדש - לאחר הפקעה לדרך - הינו 3,659 מ"ר.

מצב קודם

שטח עיקרי	=	163.1 מ"ר X 1	=	163.1 מ"ר
מבני משק	=	400 מ"ר X 150.25	=	100.0 מ"ר
מבנה עזר	=	25 מ"ר X 160.5	=	12.5 מ"ר
בריכת שחיה	=	70 מ"ר X 170.1	=	7.0 מ"ר
חצר עיקרית	=	1,336.9 מ"ר X 180.2	=	267.4 מ"ר
חצר שולית	=	1,965 מ"ר X 190.1	=	196.5 מ"ר
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם				746.5 מ"ר

מצב חדש

שטח עיקרי יחידה ראשונה	=	180 מ"ר X 1	=	180.0 מ"ר
מחסן יחידה ראשונה	=	15 מ"ר X 200.5	=	7.5 מ"ר
שטח עיקרי יחידה שניה	=	180 מ"ר X 210.7	=	126.0 מ"ר
מחסן יחידה שניה	=	15 מ"ר X 220.5 X 230.7	=	5.3 מ"ר
מבני משק	=	400 מ"ר X 240.25	=	100.0 מ"ר
בריכת שחיה	=	70 מ"ר X 250.1	=	7.0 מ"ר
חצר עיקרית	=	2,010 מ"ר X 270.2	=	402.0 מ"ר
חצר שולית	=	859 מ"ר X 280.1	=	85.9 מ"ר
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש				913.7 מ"ר

ההשבחה: (913.7 מ"ר - 746.5 מ"ר) X 4,968 ₪²⁹ למ"ר = 830,650 ₪

15 מקדם שווי

16 מקדם שווי

17 תוספת שווי מעל שווי חצר

18 מקדם שווי לחצר עיקרית

19 מקדם שווי לחצר שולית

20 מקדם שווי למחסן

21 מקדם הפחתה בגין אי סחירות היחידה השניה בנחלה

22 מקדם שווי למחסן

23 מקדם הפחתה בגין אי סחירות היחידה השניה בנחלה

24 מקדם שווי

25 תוספת שווי מעל שווי חצר

26 לפי 1,200 מ"ר ליחידת דיור בניכוי תכסית בית מגורים 180 מ"ר ו-15 מ"ר מחסן

27 מקדם שווי לחצר עיקרית

28 מקדם שווי לחצר שולית

29 \$1,200

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-11-

14. הערכה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכניות מס' תממ/מק/6 ו-תממ/156 ולתאריכים הקובעים - כמפורט להלן:

היטל ההשבחה	ההשבחה	התאריך הקובע	תכנית מס'
₪ 15,260	₪ 30,520	1.10.1997	תממ/מק/6
₪ 415,325	₪ 830,650	9.6.2000	תממ/156

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה