

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26 פברואר 2015

מספר מינוי: 944-2014

<u>המבקש</u>	עזבון המנוח בן דוד ראובן ז"ל השמאי ניצן מקובר	בעניין:
<u>המשיבה</u>	הועדה המקומית לתו"ב רחובות גבי אורנה מעוז השמאי אוהד דנוס השמאי רועי אייל	

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
רחוב גורדיסקי, שכונת גן הפקאן, רחובות
מגרש 45 ב' בתכנית רח/2200 א'
חלקה 32 גוש 3694

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 6/7/2014, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין, בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לשומה

- 2.1 2/9/2010 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/מק/2000/ג.3.
- 2.2 15/3/2011 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רח/מק/2200/ב.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים ביום 25/9/2014, הצדדים קבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 26/10/2014, ללא נוכחות הצדדים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין

גוש	3694
חלקה	32
מגרש	45 ב' לפי תכנית רח/2200א'.
שטח מגרש	1,880 מ"ר.
כתובת	רח' גורדיסקי, רחובות.
תיאור	מגרש בלתי מבונה.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבקשה להיתר והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת המגורים "גן הפקאן", הממוקמת במזרח רחובות, המתאפיינת במבני מגורים בני 8-11 קומות. בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.

רחוב גרודיסקי מהווה שדרה זו סטרית, בעלת תנועת עירה, המקשרת בין הרחובות מנחם בגין ממזרח לרחוב סירני ממערב.

הנכס מהווה מגרש בלתי מבונה מספר 45 בתכנית רח/2200א', אשר שטחו 1,880 מ"ר, צורתו טרפזית עם חזית דרומית לרחוב גרודיסקי באורך של 34 מטר.

8. רישוי

לא נמצא היתר בניה לנכס הנדון.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 1/7/2014 עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	3694
חלקה	32
שטח	9,977 מ"ר
בעלויות	בן דוד זבולון 1/2. בן דוד ראובן 1/2.
הערות	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרי נדל"ן בגן הפקאן בע"מ ובנק הפועלים ללא הגבלת סכום. הערת אזהרה ע"י ביהמ"ש לענייני משפחה מחוז ת"א לניהול העיזבון של בן דוד ראובן על ידי מנהל העיזבון הרב יצחק אמינוב. הערת אזהרה עפ"י סעיף 11א (1) (2) לפקודת המיסים לטובת מיסוי מקרקעין רחובות. הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו 7 לטובת עיריית רחובות.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם המכר מיום 27/01/2013 זכויות המבקש נמכרו לעו"ד אלדד פרי בנאמנות של מספר רוכשים.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית רח/2200

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5748 ביום 12/12/2007.

הנכס מהווה מחצית מחלקה 32 במתחם שייעודו שונה מחקלאי **למגורים ג'** (מתחם J).
מגרש 45ב', אשר בשלב מאוחר יותר הוקצה למבקש, כולל את זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש	1,880 מ"ר
מספר יח"ד	27
שטח דירה בממוצע	110 מ"ר.
מספר קומות	9 קומות + קומות מרתפים.
שטח עיקרי למרפסת	12 מ"ר.
שטחי שירות על קרקעי	40% מהשטח העיקרי.
שטחי שירות תת קרקעי	94% משטח המגרש, כאשר לפחות 50% מסך מקומות החניה יהיו בחניה תת קרקעית.

10.2. תכנית רח/2200א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5825 ביום 30/6/2008.

תכנית זו מהווה תכנית **איחוד וחלוקה** ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. במסגרת התכנית, הוקצעו למבקש זכויות מלאות במגרש 45ב' מתכנית רח/2200.

10.3. תכנית¹ רח/2000/ג

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 ביום 11/8/2009.

בהתאם לדברי הסבר לתכנית התכנית באה להסדיר בניה כל גגות מבנים בבניה רוויה בתחום המרחב התכנוני המקומי. לפי הנושאים הבאים:

1. הגדלת חדר יציאה לגג

2. הוראות בדבר בניית סככות ופרגולות.

3. הוראות בדבר תוספות מרפסות מקורות בבניינים קיימים.

התכנית חלה בבניה רוויה ומטרתה לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

¹ תכנית זו חלה על המגרש רק עם אישורה של תכנית מאוחרת רח/מק/2000/ג.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הוראות בדבר תוספת בניה על הגג העליון (חדר יציאה לגג):

- א. הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד.
- ב. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, לא יעלה על 40 מ"ר לדירה ותכסית הבניה המרבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, ע"פ הקטן מבניהם.

• הוראות בדבר בניית סככות/תוספות בנייה/פרגולות בקומה חלקית²:

הועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות/תוספות בנייה/פרגולות בקומה חלקית. סככה - שטח הבנייה לא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד (בקומה חלקית). הבנייה תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית, ותהווה רצף בניה לבנייה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג לפחות.

• הוראות בדבר מרפסות מקורות:

ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות כתוספת לבתים קיימים (בבניה רוויה), שהיו בנויים עד למתן תוקף לתכנית זו, בתנאים הבאים:

- א. שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.
- ב. רוחב המרפסת ביחס לרוחב המבנה הקיים לא יעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו.
- ג. ניתן יהיה להבליט את המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי ע"פ התקנות.
- ד. הבלטת מרפסות בצדדים תתאפשר בתחום קווי הבניין המותרים בלבד.
- ה. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי.

נספח

לתכנית זו קיים נספח להוראות התכנית הכולל חתכים סכמתיים ובו תשריטים לבניה בהתאם לנושאים בתכנית: תכנית קומת גג וחדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, בניה בקומות חלקיות לסככה בשטח מקסימלי של 40 מ"ר.

10.4 תכנית רח/מק/2000/ג/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 ביום 18.8.2010.

מטרת התכנית לשנות את הוראות הבינוי עבור חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות. התכנית קובעת כי השטח הבנוי של חדר יציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. תותר הקמת פרגולה בהתאם להוראות החוק. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים אשר לא קיימות בהם מרפסות, ולבתים חדשים, ע"פ הוראות תכנית רח/2000/ג/2 בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

² "קומה חלקית" תחשב קומה, אשר לה יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור של המגורים. קומה בה נבנה חדר יציאה לגג לא תהווה "קומה חלקית".

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכנית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

10.5. תכנית רח/מק/2200/ב

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 ביום 28.8.2011

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי בתחום התכנית כך שבבניינים בני 7-11 + קומת מרתף, תותר תוספת של 3 קומות. כמו כן התכנית מאפשרת שינוי במיקום הכניסה/היציאה לכלי רכב. שפ"פ – כל מבקש יטמיע במסגרת הבקשה להיתר, את התכנון המפורט של השפ"פ בתחום המגרש ואחזקתו תהא בהתאם לחלקו היחסי של השפ"פ מכלל שטחי השפ"פ.

תנאים להיתר/אכלוס:

הצגת הסכם עם חברת ניהול שתנהל את השפ"פ בכל המתחם.

הכנת תכנית בינוי לכל המבנן.

הגשת תכניות לצרכי רישום.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את מגרש 45 ב' מתכנית רח/2200א, בחלקה 32 בגוש 3694, הממוקם ברחוב גורודיסקי ברחובות.

11.2. הסביבה מתאפיינת בבניה רוויה לצד שטחים פתוחים וכוללת פיתוח עירוני חלקי.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות.

**משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1 תכנית 3/ג/2000

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה הבאות:</p> <p>א. חדרי גג לכל דירה עליונה. ב. סככות בקומות חלקיות.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מקנה תוספת זכויות בנייה הבאות:</p> <p>א. חדרי גג לכל דירה עליונה. ב. סככות בקומות חלקיות. ג. תוספת בניה של שטחים עיקריים בקומות חלקיות 320 מ"ר.</p>
<p align="center"><u>חדרי גג</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנייה של חדרי גג לכל דירה עליונה. הבינוי לפי השימוש המיטבי כולל 2 דירות עליונות ועל כן מתקבל שטח של 80 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>חדרי גג</u></p> <p>תוספת שטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עליונה, קרי 160 מ"ר.</p>
<p align="center"><u>סככות</u></p> <p>התכנית מתירה בניית סככות בקומות חלקיות בשטח כולל של 160 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>סככות</u></p> <p>כחלופה לבניית תוספת שטחים עיקריים מאפשרת התכנית תוספת סככות בקומות החלקיות אלא שזו אינה מהווה את השימוש המיטבי ועל כן ההשבחה מיוחסת לתוספת שטח עיקרי כמפורט מטה.</p>
<p align="center"><u>תוספת בנייה של שטחים עיקריים בקומות חלקיות</u></p> <p>מודע לכך כי קיימות הכרעות של בצלאל קציר, נורית גרבי ועטאף עאלם במגרשים אחרים במתחם, אך בהן נקבעו כי תוספת הזכויות בקומות החלקיות מעבר לחדרי גג הינה 200-280 מ"ר בלבד.</p>	<p align="center"><u>תוספת בנייה של שטחים עיקריים בקומות חלקיות</u></p> <p>קיימת אי בהירות לעניין שטחן של הקומות החלקיות, אך לאור היתרי בניה, אשר ניתנו במהלך השנים, נלמד כי הותרו מעל 480 מ"ר. על כן, הועדה המקומית החליטה כי במכר כאשר לא ברור סך השטחים האפשריים לבניה, החיוב יהא ל 320 מ"ר בקומות החלקיות (שתי קומות * 40 מ"ר לדירה * 4 דירות לקומה).</p>
<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>סככות בקומה חלקית - 0.4. חדר גג - 1.3. מקדם של 1% בין הקומות ביחס לקומה ממוצעת.</p>	<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>תוספת בניה בק. חלקית בניכוי שווי מרפסת - 0.7. חדר יציאה לגג - 1.3.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com עמוד 6 מתוך 15

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה ליום 2.9.2010 - 3,000 ₪.
 מקדם קירבה לדרך ראשית - 0.965
 שווי מ"ר מבונה מתואם ליום 2.9.2010 - 2,895 ₪.

תחשיב השבחה

מצב קודם	
27	מספר יחידות דיור
9	מספר קומות מעל מרתפים
110	שטח עיקרי
12	שטח עיקרי למרפסות מקורות
מצב חדש	
שווי מ"ר ליום 2.9.2010	3,000 ₪
מקדם קרבה לשצ"פ	1.00
מקדם קרבה לשב"צ	1.00
מקדם קרבה למגרשי מסחר	1.00
מקדם קרבה לבית עלמין	1.00
מקדם קירבה לדרך ראשית	0.965
שווי מ"ר מבונה מתואם ליום 2.9.10	2,895 ₪
סה"כ שטח להוספה במ"ר בקומות חלקיות	320
מקדם לשטח קומה חלקית בניכוי שווי מרפסת	0.7
סה"כ תוספת שטח בגג	160
מקדם חדר יציאה לגג בניכוי שווי גג	1.35
סה"כ שטח תוספת באקו'	440
השבחה	1,273,800 ₪

ערכי שווי

אין מחלוקת.

תחשיב השבחה

מצב קודם					
קומה	מ"ר מבונה	תוספת סככה	מקדם סככה	סה"כ מ"ר לקומה	מקדם עליה בקומה
קרקע/ראשונה	330			330	1.2
שניה	330			330	0.97
שלישית	330			330	0.98
רביעית	330			330	0.99
חמישית	330			330	1
שישית	330			330	1.01
שביעית	330			330	1.02
שמינית	330			330	1.03
תשיעית	330			330	1.04
סה"כ	2,970				3,049
מצב חדש					
קומה	מ"ר מבונה	תוספת סככה	מקדם סככה	סה"כ מ"ר לקומה	מקדם עליה בקומה
קרקע/ראשונה	356.67			356.67	1.2
שנייה	356.67			356.67	0.97
שלישית	356.67			356.67	0.98
רביעית	356.67			356.67	0.99
חמישית	356.67			356.67	1
שישית	356.67			356.67	1.01
שביעית	356.67			356.67	1.02
שמינית	276.66	80	0.4	308.66	1.03
תשיעית	196.66	80	0.4	228.66	1.04
גג	80			80	1.3
סה"כ	3050.01				3,217
השבחה באקו'					168
שווי למ"ר מבונה					2,895 ₪
השבחה					486,360 ₪

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.7. תכנית רח/מק/2200/ב'

- א. שמאי המבקש בדעה כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לענין ההשבחה בגין תכנית זו ואף שולם ההיטל המבוקש.
- ב. שמאי המשיבה קבע, כי התכנית מתירה תוספת 3 קומות ל 9 הקומות הקיימות וזאת ללא תוספת שטחים. הגבהת הבניין מעבר לשתי קומות נוספות תביא לשינוי בהגדרת הבנין לבניין "רב קומות" וככזה יחולו עליו עלויות בניה נוספות המביאות לחוסר כדאיות כלכלית. על כן ההשבחה מיוחסת לתוספת של שתי קומות בלבד. שווי כל קומה מחושב לפי תוספת של 1% לכל קומה. גם לאור הכרעות בסביבה נקבע השווי לסך של 3,350 ₪ למ"ר אקו'.

מצב קודם					
קומה	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מקדם עליה בקומה	מ"ר אקו'	שווי בש"ח
קרקע/ראשונה	330	1.2	1	396	1,326,600 ₪
שניה	330	1	0.97	320.1	1,072,335 ₪
שלישית	330	1	0.98	323.4	1,083,390 ₪
רביעית	330	1	0.99	326.7	1,094,445 ₪
חמישית	330	1	1	330	1,105,500 ₪
שישית	330	1	1.01	333.3	1,116,555 ₪
שביעית	330	1	1.02	336.6	1,127,610 ₪
שמינית	330	1	1.03	339.9	1,138,665 ₪
תשיעית	330	1	1.04	343.2	1,149,720 ₪
סה"כ	2970			3049.2	
שווי מ"ר אקו'					3,350 ₪
שווי מצב קודם					10,214,820 ₪
מצב חדש					
קומה	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מקדם עליה בקומה	מ"ר אקו'	שווי בש"ח
קרקע/ראשונה	270	1.2	1	324	1,085,400 ₪
שנייה	270	1	0.97	261.9	877,365 ₪
שלישית	270	1	0.98	264.6	886,410 ₪
רביעית	270	1	0.99	267.3	895,455 ₪
חמישית	270	1	1	270	904,500 ₪
שישית	270	1	1.01	272.7	913,545 ₪
שביעית	270	1	1.02	275.4	922,590 ₪
שמינית	270	1	1.03	278.1	931,635 ₪
תשיעית	270	1	1.04	280.8	940,680 ₪
עשירית	270	1	1.05	283.5	949,725 ₪
אחת עשרה	270	1	1.06	286.2	958,770 ₪
סה"כ	2970			3064.5	
שווי מ"ר אקו'					3,350 ₪
שווי מצב חדש					10,266,075 ₪
השבחה					51,255 ₪

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com עמוד 8 מתוך 15

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה – כללי

ההשבחה בנכס הנדון נבחנת כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר. הנכס מהווה את מגרש 45' בתכנית רח/2200 א', אשר הינו מגרש בלתי מבונה ושטחו 1,880 מ"ר.

שוליות

בכל מצבי התכנון, שווי הנכס חושב בהתחשב בשוליות של 10% לשטח דירה העולה על 100 מ"ר עיקרי.

שטחי שירות

בכל מצבי התכנון, שטחי השירות הינם 40% מסך השטח העיקרי (לא כולל חדרי יציאה לגג), בהתאם להוראות תכנית רח/2200.

מקדם לקומה

הובאה בחשבון תוספת של 2% לקומה ביחס לקומה שמתחתיה, כאשר מקדם 1 נקבע לקומה השישית.

14. הכרעה לתכנית רח/מק/2000/ג/3

14.1. מהות ההשבחה

בשני מצבי התכנון השימוש המיטבי במסגרת 9 הקומות המותרות, בסה"כ 27 דירות, בבינוי של 3 דירות לקומה. שטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר לדירה. מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר לדירה, פרט לדירות בקומת הקרקע, אשר להן חצר צמודה.

התכנית מקנה תוספת זכויות בנייה בשלושה נושאים:

א. חדר יציאה לגג – ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה עליונה. בבינוי מתקבלת 3 דירות עליונות וסה"כ שטח חדרי הגג 120 מ"ר, כאשר יתרת שטח הגג מהווה מרפסת גג.

ב. סככות (פרגולות) – בהתאם לנספח הוראות תכנית רח/2000/ג/2, ניתן לבנות פרגולה לכל יח"ד עליונה בקומת הגג, בצמוד לחדר הגג בלבד, בשטח של 40 מ"ר ושלא יעלה על 65% משטח הגג. מתקבלות שלוש פרגולות על הגג הצמודות לחדר הגג, אשר הובאו במקדם 0.2.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. מרפסת מקורה/פתוחה - ניתן לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים על פי הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קימות מרפסות. אך היות וגם בתכניות קודמות קימות הוראות בדבר בניית מרפסות הרי שמרכיב זה אינו חל בנכס הנדון.

14.2. תוספת שטחים

לטענת שמאי המשיבה, עם אישורה של תכנית רח/מק/2000/ג/3 ניתן לנצל לראשונה זכויות מתכנית רח/2000/ג/2, המתירה תוספת שטחים עיקריים בקומות חלקיות וזאת מעבר לתוספת זכויות לחדרי היציאה לגג (להלן בסעיף הכרעה זה: "תוספת בניה"). שמאי המשיבה הבהיר בשומתו ובדיון שנערך בפניי, כי מדיניות המשיבה בכל תחום התכנית, הינה לאפשר תוספת שטחים אלו בהיקף של 320 מ"ר וזאת הגם שבמקרים קודמים אף התירה המשיבה תוספת שטחים למעלה מכך. המשיבה בדעה כי אי חיוב בגין תוספת זו תביא להתעשרות המבקש מבלי לשלם היטל השבחה כחוק.

טענתה זו של המשיבה נתמכה במספר דוגמאות שהוצגו בפניי ואף בבקשה להיתר שהוגשה במבנה שכן בחלקה עצמה, אשר מחלקן נוכחתי שאמנם התירה המשיבה כפי שנטען על ידה ואילו שמאי המבקש הפנה לשלוש הכרעות, אשר ניתנו במתחם כמפורט לעיל ומהן הסיק, כפי העולה מהנתונים שהכניס בתחשיבו, כי אין כל תוספת שטח לעניין זה.

בעניין זה קיימות הכרעות סותרות, אשר בחלקן קובעות כי התכנית מרחיבה את זכויות הבניה העיקריות בקומות חלקיות ומנגד הכריע ניקי פרימו בגו"ח 3705/351, כי התכנית לא הרחיבה את זכויות הבניה אלא אך ורק בתוספת חדרי היציאה לגג.

עם זאת ומבלי שאכנס לשאלות המשפטיות הנוגעות לסמכות המשיבה לאפשר תוספת שטחים שכאלה, שכן הנושא אינו בסמכותי, יש לבחון האם התכנית הנדונה מאפשרת את הבינוי ותוספת השטחים, להם טוענת המשיבה.

עיון מעמיק בתכנית מלמד, כי אין בה כל התייחסות ו/או הוראות הנוגעות לתוספת בנייה. התכנית נוגעת להרחבת מסגרת התכניות הנוגעות לחדרי יציאה לגג, מרפסות וסככות (פרגולות) ומחילה אותן על כלל שטח התכנון העירוני (למעט בבנייה צמודת קרקע) ומכאן גם על הנכס הנוכחי. מטרת התכנית הוגדרה בתקנונה כדלקמן: "שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות".

גם עיון בתשריט נספח להוראות התכנית קיימים תשריטים המתארים את אפשרויות הבניה ובהן תוספת זכויות של סככות (פרגולות) וחדרי יציאה לגג. אין בתשריט זה כל התייחסות לתוספת שטחים עיקריים בקומה חלקית.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יתרה מכך, אני למד מהבינוי המוצע בתכנית הראשית רח/2200 כי הבינוי הינו בקומות זהות ואינו מציג בינוי מדורג הכולל קומות חלקיות.

לא ברורה אפוא טענת המשיבה, אשר לפיה דווקא תכנית רח/2000/ג/2 מאפשרת את תוספת הבנייה ולא ניתן בידי כל נימוק, לפיו ראוי לקשור בין אישורה של התכנית הנ"ל ותוספת הבניה, אשר לטענת המשיבה כאמור, מוקנית מכוחה.

למדנו אפוא, כי אין בתכנית רח/2000/ג/2 התייחסות לתוספת בנייה של שטחים עיקריים בקומות, מהותה או היקפה ומכאן, שבהיבט זה, לא חלה השבחה על פיה בגין שטחים אלו.

14.3. מקדמים וערכי שווי

א. נלקחו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לקומה ולסוגי השטחים השונים (ממ"ד, מרפסת שמש, שטחי עזר ומחסנים דירתיים). כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים כי השווי הינו 2,895 ₪ למ"ר מבונה.

ב. מניתוח עסקת השוואה מיום 27.01.2013, נמכר הנכס במחיר של 10,600,000 ₪ ומכאן מתקבל כי קרקע ליח"ד הינה כ 400,000 ₪ בממוצע. בחינת שווי מ"ר אקו' נכון למועד הקובע, כלהלן:

02/09/2010	המועד הקובע
27/01/2013	חווה מכר בנכס
10,600,000 ₪	סה"כ
4,417	שטח אקו' במועד המכר
2,400.07 ₪	מחיר למ"ר אקו'
0.9	התאמה לזמן
2,160.07 ₪	סה"כ
2,200 ₪	במעוגל

ג. בבחינת הכרעות במסגרת התכנית במגרשים בסביבה, אשר נעשו גם תוך בחינת עסקאות השוואה, מתקבלים הערכים להלן:

	גוש	מגרש	שוי למ"ר
עאטף עאלם	3694	31	3,000 ₪
ב. קציר	3694	18	3,150 ₪
נורית ג'רבי	3694	22	3,150 ₪
מנחם מלוכנא	3694	22	3,000 ₪

אדגיש, כי הואיל ובשומתי נלקחו בחשבון **מלוא** השטחים המבונים ואילו בהכרעות אלו נערכו בגין שטחי הבנייה העיקריים וממ"דים בלבד, הרי שהלכה למעשה שומות מכריעות אלו מייצגות שווי למ"ר אקוויולנטי דומה לשווי שקבעתי.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי למ"ר מבונה הינו 2,200 ₪.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

.14.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם									
		0.25							
		0.3							
		0.2							
		0.40	0.80	0.60	1.00	-0.10	1.00		מקדם
סה"כ	מקדם לקומה	מרפסות שמש/גג חצר צמודה	שירות	מחסנים	ממ"ד	שוליו ת	עיקרי	יח"ד	
495.44	0.904	450	75	21	36	30	330	3	קומה 1/קרקע
415.07	0.922	36	75	21	36	30	330	3	קומה 2
423.54	0.941	36	75	21	36	30	330	3	קומה 3
432.18	0.960	36	75	21	36	30	330	3	קומה 4
441.00	0.980	36	75	21	36	30	330	3	קומה 5
450.00	1.000	36	75	21	36	30	330	3	קומה 6
459.00	1.020	36	75	21	36	30	330	3	קומה 7
468.18	1.040	36	75	21	36	30	330	3	קומה 8
477.54	1.061	36	75	21	36	30	330	3	קומה 9
4,061.94			675	189	324		2,970	27	סה"כ
נח 2,200									מ"ר מבונה
נח 8,936,278									שווי מצב קודם
מצב חדש									
סה"כ	מקדם לקומה	מרפסות שמש/גג חצר צמודה	שירות	מחסנים	ממ"ד	שוליו ת	עיקרי	יח"ד	
495.44	0.904	450	75	21	36	30	330	3	קומה 1/קרקע
415.07	0.922	36	75	21	36	30	330	3	קומה 2
423.54	0.941	36	75	21	36	30	330	3	קומה 3
432.18	0.960	36	75	21	36	30	330	3	קומה 4
441.00	0.980	36	75	21	36	30	330	3	קומה 5
450.00	1.000	36	75	21	36	30	330	3	קומה 6
459.00	1.020	36	75	21	36	30	330	3	קומה 7
468.18	1.040	36	75	21	36	30	330	3	קומה 8
477.54	1.061	36	75	21	36	30	330	3	קומה 9
127.34	1.061						120		קומת גג
24.00		120							סככות
44.40		222							מרפסת גג
4,257.69			675	189	324		2,970	27	סה"כ
נח 2,200									מ"ר מבונה
נח 9,366,917									שווי מצב חדש
נח 430,639									השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com עמוד 12 מתוך 15

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15. הכרעה לתכנית רח/2200/ב'

15.1. מהות ההשבחה

התכנית מתירה תוספת של 3 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים וללא תוספת יחידות דיור. לפיכך, בחנתי את ההשבחה לתכנית זו, על אף כי אין מחלוקת בין הצדדים בדבר ההשבחה.

מצב הקודם

בהתאם למדרגת ההשבחה כאמור לעיל, התכנית מתירה בינוי של 27 יח"ד ב 9 קומות, 3 דירות בקומה, סה"כ שטח בניה עיקרי 2,970 מ"ר בתוספת 40% מהשטח העיקרי כשטחי שירות. כאשר בקומה העליונה, יותרו עבור כל אחת מ 3 הדירות, חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר וסככות בשטח של 40 מ"ר. ביתרת השטח, מרפסת גג.

מצב החדש

הבינוי המיטבי בניצול מלוא זכויות הבניה הינו בבניין בן 11 קומות (10+ק"ק) ובכך אני מאמץ את גישת שמאי המשיבה וקובע כי עדיף במקרה זה ניצול 2 קומות מתוך 3 הקומות המותרות לתוספת.

הבינוי המתקבל במצב החדש, הינו בניצול הכולל 27 יח"ד, כאשר בקומות א'-ו' בניית 2 יח"ד לקומה ואילו בשאר הקומות (ז'-יא') 3 יח"ד לקומה. סך שטחי הבניה העיקרי לרבות שטחי השירות תואמים לזכויות במצב הקודם.

חצר / יתרת מרפסת הגג

הגבהת הקומות מביאה להקטנת התכסית ומשכך מגדילה את שטח החצר הצמודה לדירות בקומת הקרקע, ועל כן קטנה גם מרפסת הגג.

15.2. מקדמים וערכי שווי

א. בבחינת שומה מכרעת של השמאי המכריע מנחס מלוכנא בגוש 3694 חלקה 22, הכוללת התייחסות לעסקאות השוואה, במסגרת התכנית במגרשים בסביבה, נקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

ב. מניתוח עסקת השוואה בנכס הנדון מיום 27.01.2013 בו נמכר הנכס במחיר של 10,600,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר אקו', נכון למועד הקובע, כדלקמן:

15/03/2011	המועד הקובע
27/01/2013	חווה מכר בנכס
10,600,000 ₪	סה"כ
4,417	שטח אקו' במועד המכר
2,400.07 ₪	מחיר למ"ר אקו'
0.95	התאמה לזמן
2,280.07 ₪	סה"כ
2,300 ₪	במעוגל

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כאמור, הואיל ובשומתי נלקחו בחשבון מלוא השטחים המבונים ואילו בהכרעות אלו נערכו בגין שטחי הבנייה העיקריים וממ"דים בלבד, הרי שהלכה למעשה שומות מכריעות אלו מייצגות שווי למ"ר אקוויוולנטי דומה לשווי שקבעתי. לאור כל האמור לעיל אני בדעה כי שווי למ"ר מבונה הינו 2,300 ₪.

15.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם									
		0.25							
		0.3							
		0.2							
		0.4	0.8	0.6	1	-0.1	1		מקדם
סה"כ	מקדם לקומה	מרפסות שמש/גג/חצר צמודה	שירות	מחסנים	ממ"ד	שוליות	עיקרי	יח"ד	
495.44	0.904	450	75	21	36	30	330	3	קומה 1/קרקע
415.07	0.922	36	75	21	36	30	330	3	קומה 2
423.54	0.941	36	75	21	36	30	330	3	קומה 3
432.18	0.960	36	75	21	36	30	330	3	קומה 4
441.00	0.980	36	75	21	36	30	330	3	קומה 5
450.00	1.000	36	75	21	36	30	330	3	קומה 6
459.00	1.020	36	75	21	36	30	330	3	קומה 7
468.18	1.040	36	75	21	36	30	330	3	קומה 8
477.54	1.061	36	75	21	36	30	330	3	קומה 9
127.34	1.061						120		קומת גג
24.00		120							סככות
44.40		222							מרפסת גג
4,257.69			675	189	324		2970	27	סה"כ
₪ 2,300									מ"ר מבונה
₪ 9,792,686									שווי מצב קודם

מצב חדש									
סה"כ	מקדם לקומה	מרפסות שמש/גג/חצר צמודה	שירות	מחסנים	ממ"ד	שוליות	עיקרי	יח"ד	
502.04	0.904	510	70	14	24	70	270	2	קומה 1/קרקע
332.97	0.922	24	70	14	24	70	270	2	קומה 2
339.77	0.941	24	70	14	24	70	270	2	קומה 3
346.70	0.960	24	70	14	24	70	270	2	קומה 4
353.78	0.980	24	70	14	24	70	270	2	קומה 5
361.00	1.000	24	70	14	24	70	270	2	קומה 6
381.28	1.020	36	51	21	36		270	3	קומה 7
388.90	1.040	36	51	21	36		270	3	קומה 8
396.68	1.061	36	51	21	36		270	3	קומה 9
404.61	1.082	36	51	21	36		270	3	קומה 10
412.71	1.104	36	51	21	36		270	3	קומה 11
132.49	1.104						120		קומת גג
36.00		120							סככות
27.60		138							מרפסת גג
4,416.53			675	189	324		2970	27	סה"כ
₪ 2,300									מ"ר מבונה
₪ 10,158,025									שווי מצב חדש
₪ 365,339									השבחה

אני מודע כי תוצאה זו מביאה להגדלת ההשבחה מעבר לשומת המשיבה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadamoshe@gmail.com עמוד 14 מתוך 15

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ג/3	02/09/2010	₪430,639	₪ 215,319
רח/2200/ב	15/03/2011	₪365,339	₪ 182,669

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע