

# שאל אשרת - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23 בנובמבר, 2011

מס' תיק : 13826

מספרנו: הע/11/178

לכבוד

גב' דוד סמדר

ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין

(להלן: המבקש)

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים"

ע"י מר צרויה מאיר, שמאי מקרקעין

(להלן: המשיבה)

ג,א,נ.

שומה מכרעת - היטל השבחה

הנדון:

חלקה 141 (חלק) מגרש 313 בגוש 9049

רח' הדוכיפת 13, תל מונד

### 1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בבקשה להיתר בניה.

### 2. מסמכים

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 19.5.11 שנערכה ע"י מר צרויה מאיר, שמאי מקרקעין.
- תגובה לשומת שמאי המבקש מיום 12.9.11.
- היתר בניה.
- תקנון תכנית הצ/במ/5-1/193.
- החלטת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים מיום 23.11.10.

# שאלו אשרת – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 18.7.11 שנערכה ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.
- הסכם רכישת הנכס מיום 13.10.98.
- פרוטוקול משיבת הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים מיום 27.10.10.

### 3. ישיבה

ביום 1.11.11 קיימתי ישיבה בה השתתפו:  
מר צרויה מאיר, שמאי מקרקעין, מטעם המשיבה.  
מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין, מטעם המבקש.  
מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי.  
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים. התקבלו הערות שמאי המשיבה.

### 4. התכניות והמועדים הקובעים

המועד הקובע	התכנית
22.9.99	הצ/1-5/100 א'
27.10.10	בקשה להיתר בניה

### 5. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום 2.11.11 ע"י אלי לוסטיג שמאי מקרקעין, ממשרד שאלו אשרת. שמאי  
הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

### 6. תאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הינו מגרש ריק המצוי בחלק הצפוני של חלקה 141 בגוש 9049<sup>1</sup> הידוע כמגרש  
מס' 313, בשטח 241 מ"ר. הנכס מצוי ברח' הדוכיפת 13 בתל מונד.  
צורת המגרש מלבנית רגולרית.

6.2 רח' הדוכיפת הינו רח' דו סטרי בחלק המזרחי של תל מונד. הרוב' משתרע מרח' הדקל  
אשר הינו הרחוב הראשי, ועד דרך הראשונים בחלק הדרום מזרחי של הישוב. הנכס  
ממוקם בחלקו הדרום מערבי של הרח' בין הרחובות הצופית ודרך הראשונים.

<sup>1</sup> מקודם גוש 7790 חלקה 39 .

6.3 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, בתים דו משפחתיים, דו קומתיים ברובם חדשים יחסית.

6.4 בסביבה פיתוח עירוני מלא.

## 7. פרטי הנכס והזכויות<sup>2</sup>

9049	7.1 גוש:
141	חלקה:
798 מ"ר	שטח רשום:
מועצה מקומית תל מונד, החלק בנכס: בשלמות.	בעלות:
	הערות:
<ul style="list-style-type: none"><li>הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת: דוד יואב, ודוד סמדר, על כל הבעלים.</li><li>הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת: טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ על סך 235,000 ₪, הערות: (דוד יואב וסמדר) על כל הבעלים.</li><li>צו ניהול ע"כ כונס נכסים, נגר אשר, לוי יוגב, תיק בימ"ש כ"ס תמש/08/3422, בשא/08/5945, מיום 25.9.08. על ההערה של דוד יואב ודוד סמדר.</li></ul>	

## 8. מצב תכנוני

### 8.1 מצב קודם

- 8.1.1 **תכנית הצ/5-1/100** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3711 מיום 29.10.89. התכנית התירה הקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובתנאי שכל חדרי העזר ירוכזו בה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימם וזאת למעט סכנת חניה לרכב פרטי, כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ"ר, באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
- 8.1.2 **תכנית הצ/במ/5 - 1 / 193** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4264 מיום 1.12.94, עפ"י התכנית יעוד הנכס הנדון באזור מגורים ב' מיוחד. שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר.

<sup>2</sup> בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באינטרנט ביום 30.6.11 לצפייה בלבד.

# שאל אשרת - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מס' יח"ד מקסימאלי: 4 יח"ד לדונם.  
מס' קומות מקסימאלי: 2 אך לא יותר מ- 9 מ' ממפלס הכביש.  
שטח עיקרי: 50% סה"כ בשתי הקומות.  
שטחי שירות: 25% כולל מרתף ומבני עזר.  
תכנית מקסימאלית: 30% כולל מבני עזר.  
קווי בניין: קדמי ואחורי - 5 מ"ר, צדדי - 3 מ"ר או ע"פ התשריט.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית המתאר הצ/5-1 /0 - תקבענה הוראות תכנית זו.  
שטח עליית הגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל באחוזי הבניה). תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. תותר הקמת חניה בקווי בנין צדדיים 0 ובהסכמת השכן וקווי בנין קדמי - 2 מ'.  
הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד. לא יותר שימוש עיקרי במרתף ובעליית גג. שטחי שירות כוללים שטחי מרתף, מבני עזר, חניה מקורה. שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין. שטח מגרש מינימלי 330 מ"ר.

### 8.2 מצב חדש

8.2.1

**תכנית הצ/5-1 /100 א' -** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 4800 מיום 7.9.99. ע"פ התכנית תותר הקמת קומת מרתף אחת. שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקווי הבניין ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקווי הבניין ביותר מ- 1 מ'. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש. המרתף ישמש לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.

### 8.3 היתר בניה

8.3.1

בקשה להיתר בניה מס' 20101282 - אושרה ע"י הועדה המרחבית לתכנון ובניה ביום 27.10.10.

להלן פירוט שטחי הבניה:

## שאל אשרת - שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משטחים לא מקורים במ"ר	שטחי שירות						שטח עיקרי	קומה
	סה"כ הבניה במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	ח.שירות במ"ר מזווה	מרתף במ"ר	מתקנים ומע' טכניות במ"ר	ממ"ד במ"ר		
<u>פרגולות</u>	50.02	50.02		50.02				מרתף
40.27	97.50	27.50	4.26		10.74	12.5	70	ק.קרקע
<u>מרפסות</u>	50.02						50.02	ק. א'
19.25	197.54	77.52	4.25	50.02	10.74	12.5	120.02	סה"כ

### 8.3.2 הקלות

הבקשה להיתר כוללת הקלות כדלקמן:  
ניוד שטח של 25.2 מ"ר בין הקומות והגדלת תכסית מ-30% ל-40.45%.  
ניוד שטחי השרות לפנים בית המגורים.  
הקלה 10% בקו בניין אחורי, מותר 5.0 מ' מבוקש 4.50 מ'.

### 9. עמדות הצדדים

להלן עקרי ההסכמות והמחלוקות בין הצדדים כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

#### ההסכמות בין הצדדים

- 9.1 רצף התכניות והתאריכים הקובעים.
- 9.2 היתר הבניה.
- 9.3 שטח הנכס ומצב הזכויות.

#### עיקרי המחלוקת

#### לעניין תכנית הצ/1-5 /100 א'

שמאי המבקש - אין מחלוקת כי התכנית הוסיפה גובה למרתף. אולם במצב קודם, אין בתכנית הצ/במ/ 1-5 / 193 מגבלה למיקום מבני העזר במבנה ו/או מגבלה על הקמת מבני עזר נוספים במידה ויבנה מרתף. לפיכך אין בתכנית הצ/1-5 /100 א' השבחה בגין ביטול מיקום שטחי עזר בקומת מרתף. נותן מקדם בשיעור 5% בגין הגבהת המרתף.  
נתוני שווי - שווי בסך 1,600 ש"ל למ"ר מבונה אקו', בהסתמך על שומתו המכרעת של השמאי רן רוניק מיום 30.5.10. בגוש 7788 חלקה 46, ברח' הרקפת בתל מונד.

## שאל אשרת - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה - לאחר אישור תכנית הצ/5-1/193, חלה תכנית הצ/5-1/100 אשר התירה לבנות מרתפים, בתנאי שכל מבני העזר יהיו במרתף. לפיכך תכנית הצ/5-1/100 אינה תכנית משביחה בכך שביטלה את התנאי כי מיקום שטחי העזר יהיה במרתף. מחשב מקדם 0.4 למרתף במצב ישן ו - 0.5 מקדם למרתף במצב חדש. קובע מקדם 0.5 לשטחי עזר בשטח 15 מ"ר בגין ביטול מיקומם בקומת המרתף.  
נתוני שווי - עסקה מיום 7.9.99 בגוש 7792 חלקה 31, מגרש 267, בשטח 320 מ"ר אשר נמכר תמורת 705,000 ₪. בהתאם לניתוחו מקבל שווי של 2,530 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

### לעניין ההקלות:

שמאי המבקש קובע מקדמים כמפורט בסיכום עמדות הצדדים.  
כתוצאה מניוד השטחים מחשב אובדן שטח חצר כדלקמן: 25.2 מ"ר שטח שנייד בין הקומות + 3.87 מ"ר שטח מהקלה בקווי הבניין, בסה"כ 29.07 מ"ר.  
נתוני שווי - עסקה מיום 11.5.10 בגוש 9049 חלקה 59 מגרש בשטח 444 מ"ר. בהתאם לניתוחו מקבל שווי 4,764 ₪ למ"ר אקו'.

שמאי המשיבה קובע מקדמים כמפורט בסיכום עמדות הצדדים.  
השמאי לא רואה מקום לקיזוז שטח החצר, מאחר ואזי נוצרת הפחתה כפולה של החצר. פעם אחת כאשר מביאים בחשבון את שווי החצר בחילוף השווי האקו' למ"ר מבונה, ופעם שניה כאשר מנכים את שטח החצר כתוצאה מהניוד, דבר היכול לרוקן את ההשבחה.  
נתוני שווי - עסקה מיום 21.3.10 בגוש 9054 חלקה 59, מגרש בשטח 337 מ"ר אשר נמכר תמורת 1,640,000 ₪. בהתאם לניתוחו מקבל שווי 4,990 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

### כסום עמדות הצדדים

עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש	התכנית
מרתף 50 מ"ר, 15 מ"ר ניוד מהמרתף. 0.5 במצב חדש - 0.4 במצב ישן = 0.1 50 מ"ר $\times$ 0.1 = 5.0 מ"ר 15 מ"ר $\times$ 0.5 = 7.5 מ"ר סה"כ 12.5 מ"ר 2,530 ₪ 31,000 ₪ (במעוגל)	50 מ"ר 5% 50 מ"ר $\times$ 0.05 = 2.5 מ"ר	הצ/5-1/100 א' שטח מקדם שווי למ"ר אקו' השבחה

## שאל אשרת - שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

היתר בניה - הקלות	אין מחלוקת	אין מחלוקת
שטח ההקלות	$25.2 \times 0.3 = 7.56$ מ"ר	$25.2 \times 0.2 = 5.04$ מ"ר
ניוד בין הקומות	$3.87 \times 0.15 = 0.58$ מ"ר	$3.87 \times 0.15 = 0.58$ מ"ר
חריגה בקווי בניין	$15.0 \times 0.5 \times 0.3 = 2.25$ מ"ר	$15.0 \times 0.5 \times 0.3 = 2.25$ מ"ר
הכללת שטחי שירות	סה"כ $10.39$ מ"ר	סה"כ $7.87$ מ"ר
פנים הבית	----	$29.07 \times 0.25 = -7.26$ מ"ר
אובדן חצר	$4,990$ ₪	סה"כ $0.61$ מ"ר
שווי למ"ר אקו'	$4,764$ ₪	$2,872$ ₪
השבחה	$53,000$ ₪	$2,872$ ₪

#### 10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה/הכרעה

לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בשומות ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 הנכס מהווה מגרש ריק בשטח  $241$  מ"ר בחלק הצפוני של חלקה  $141$  בגוש  $9049$ , הידוע כמגרש מס'  $313$  ברח' הדוכיפת  $13$  בתל מונד.

10.2 ההשבחה החלה על הנכס הינה בגין התכנית להגבהת המרתף, ואישור הקלות בבקשה להיתר.

10.3 לעניין תכנית הצ/1-5/100 א' – כאמור לעיל שמאי המשיבה טוען כי התכנית מבטלת את ההתניה בתכנית קודמת הצ/1-5/100 אשר התירה בניית מרתפים בתנאי שכל מבני העזר יהיו במרתף, בעוד שמאי המבקש טוען כי התניה זו בוטלה כבר בתכנית קודמת הצ/1-5/193.

מעיון בתקנון תכנית הצ/1-5/193 נמצא כי התכנית קובעת תכנית מקסימאלית  $30\%$  כולל מבני עזר. כלומר התכנית לוקחת בחשבון הקמת מבני עזר בתכנית ולא רק במרתפים. התכנית קובעת גם כי "במקרה של סתירה בין הוראות תכנית שלא נזכרת בסעיף זה והוראות תכנית זו - יהיו הוראות תכנית זו עדיפות". כלומר גם אם בתקנון התכנית לא נזכרת במפורש תכנית הצ/1-5/100 עדין הוראות תכנית זו - הצ/1-5/193 עדיפות. לפיכך, אני קובע כי לא נוצרה השבחה עקב ביטול ההתניה שכל חדרי העזר ירוכזו במרתף.

# שאלו אשרת - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אין חילוקי דעות בין הצדדים כי חלה השבחה כתוצאה מהגבהת המרתף.

נתוני שווי - להלן ניתוח עסקאות ממערכת שע"מ:

כתובת	גוש	חלקה	מגרש מס'	תאריך	שטח בעיסקה	מחיר בש"ח	ש. עיקרי במ"ר	מ. עזר במ"ר	מרתף במ"ר	חצר במ"ר	סה"כ ש. אקו' במ"ר	שווי מב' קרקע אקו'	מקדם מיקום	שווי מב' קרקע אקו'
מקדם							1	0.5	0.4	0.25				
תל מונד, הדקל *	7788	38		8.12.99	322	381,420	123		60	260	234.0	1.4	1,630	2,282
תל מונד	7792	31	268	31.12.99	320	646,149	192.0	20.0	50	204.0	273.0	1.0	2,367	2,367
תל מונד	7792	31	267	27.4.00	320	625,234	192.0	20.0	50	204.0	273.0	1.0	2,290	2,290
תל מונד	7792	31	267	16.7.00	320	635,472	192.0	20.0	50	204.0	273.0	1.0	2,328	2,328
													ממוצע	2,317

(\* עפי ניתוח בשומה מכרעת של מרן וירניק בגוש 7788, חלקה 46)

לפיכך אני מעריך שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 2,300 ₪.

10.4 לעניין ההקלות - אין חילוקי דעות בין הצדדים לגבי השטחים בהקלות. חילוקי הדעות הינם באשר למקדמים, ההתייחסות לאיבוד שטח חצר ולשווי, כפי שפורטו בסיכום עמדות הצדדים לעיל.

נתוני שווי - להלן ניתוח עסקאות ממערכת שע"מ:

כתובת	גוש	חלקה	מגרש מס'	תאריך	שטח בעיסקה	מחיר בש"ח	ש. עיקרי במ"ר	מ. עזר במ"ר	מרתף במ"ר	חצר במ"ר	סה"כ ש. אקו' במ"ר	שווי מב' קרקע אקו'	מקדם מיקום	שווי למ"ר מב' קרקע אקו'
מקדם							1	0.5	0.4	0.25				
תל מונד, דן	9054	59		21.3.10	337	1,640,000	202.2	20	101.1	215.9	306.6	0.9	5,349	4,814
תל מונד, הברוש	9049	59	268	11.5.10	444	1,982,759	266.4	155.4	133.2	208.2	449.4	1.1	4,412	4,853
תל מונד, המטעים	9049	100	2037	11.5.10	348	1,545,371	208.8	121.8	104.4	163.2	352.3	1.1	4,387	4,826
													ממוצע	4,831

לפיכך אני מעריך שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 4,800 ₪.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש, כי בניכוי שטח חצר יש משום הפחתה כפולה בשווי. דבר אחד הוא בחילוף השווי האקו' למ"ר מעסקה, שם מחושב שטח החצר על מנת לקבל שווי אקו' ממוצע על פי הזכויות המותרות. דבר אחר הוא כאשר מקטינים שטח חצר

במקרה ספציפי על חשבון גורם אחר, שם יש לראות מה מידת ההשפעה שיש להקטנה כזו על השווי הכללי.  
לגבי מקדמים - ראה תחשיב.

#### 11. תחשיב ההשבחה

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית הצ/5-1/100 א' (מועד קובע 22.9.99)

$$50 \text{ מ"ר} \times 0.10 \times 2,300 = 11,500 \text{ ₪}$$

(\* מקדם גובה מרתף)

11.2 ההשבחה עקב אישור הקלות בבקשה להיתר בניה (מועד קובע 27.10.10)

ניוד שטחים ביו הקומות :

$$25.2 \text{ מ"ר} \times 0.10 = 2.52 \text{ מ"ר אקו'}$$

(\* מקדם ניוד בין הקומות, מגלם אובדן שטח חצר.

חריגה מקו בניין אחורי:

$$3.87 \text{ מ,} \times 0.10 = 0.387 \text{ מ"ר אקו'}$$

(\* מקדם חריגה בקו בניין

הכללת שטחי שירות בפנים הבית:

$$15 \text{ מ"ר} \times 0.5 \times 0.15 = 1.125 \text{ מ"ר אקו'}$$

(\* מקדם שטחי שירות

(\*\* מקדם ניוד

סה"כ מ"ר אקו':

$$2.52 \text{ מ"ר} + 0.387 \text{ מ"ר} + 1.125 \text{ מ"ר} = 4.032 \text{ מ"ר אקו'}$$

ההשבחה:

$$4,800 \times 4.032 = 19,354 \text{ ₪}$$

## שאול אשרת - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 12. הערכה

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

מס' תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הצ/5-1/100 א'	22.9.99	₪ 11,500	₪ 5,750
הקלות בהיתר בניה	27.10.10	₪ 19,354	₪ 9,677

התשלומים צמודים בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ולראיה באתי על החתום



שאול אשרת, M.A.

שמאי מקרקעין, שמאי מכריע