

---

**נאוה סירקיס שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

---

ירושלים, 5.5.2010

סימוכין : 7-31.0

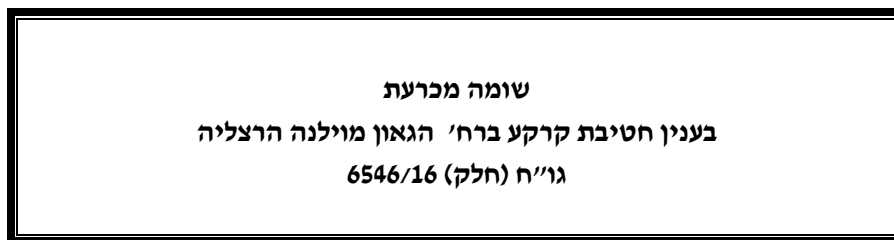
המבקשת

מאיה דירות פאר בע"מ ע"י עו"ד עמירם גיצלטר  
השמאי מאיר פרץ [merepp@walla.com](mailto:merepp@walla.com)

בענין :

המשיבה

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה  
השמאי אברהם כץ [akatz@actcom.net.il](mailto:akatz@actcom.net.il)



**1. מטרת השומה**  
הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בגין תכניות בנין עיר מס' הר/1656 והר/1635 א.

**2. הצדדים למחלוקת**

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- מאיה דירות פאר בע"מ ע"י עו"ד עמירם גיצלטר.

**3. המועד הקובע לעריכת השומה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):**

<u>מועד קובע</u>	<u>תכנית משביחה</u>
19.11.1993	הר/1656
6.3.2000	הר/1635 א

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה : דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומות שנערכו ע"י אברהם כץ, שמאי מקרקעין : -

- שומה מתאריך 14.3.94, בגין אישור תכנית הר/1656.
- שומה מתאריך 15.7.09, בגין אישור תכנית הר/1635/א.

עמדת המבקשת : הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 19.10.09 שנערכה ע"י מאיר פרץ, שמאי מקרקעין.

#### מסמכים נוספים :

מטעם הועדה : (1) תגובה מתאריך 16.11.09 לשומת המבקשת.

(2) מכתב מתאריך 24.12.09, בצרוף המסמכים דלהלן :-

- תכנית מערך ביוב.
- שומת השבחה מתאריך 12.2.09 לחלקה 2 (חלק) בגוש 6545.
- שומה מוסכמת מתאריך 24.8.09 למגרש 2 ב' בגו"ח 6545/2.

(3) תגובה מתאריך 12.1.10 ו-24.1.10 למכתב שמאי המבקשת.

מטעם המבקשת : (1) לשומה האחרת צורפו בין היתר המסמכים דלהלן :-

- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי ג. גולדשטיין בגו"ח 6545/4.
- שומה מוסכמת למגרש 2 ב' בגו"ח 6545/2.
- מידע מעיריית הרצליה.
- תרשים סביבה סכמטי.
- מכתב מעו"ד בסן (לקוח פוטנציאלי).
- דרישה לתשלום היטל השבחה.

(2) מכתבים מתאריכים 16.10.08 ו-22.11.09 - תגובה למכתב השמאי כץ מתאריך 16.11.09.

(3) מכתב מתאריך 3.12.09 בצרוף המסמכים דלהלן :-

- חוזי מכר למגרשים בחלקה 2 הסמוכה.
- טבלת חישוב ההשבחה למגרשים 16/א-16/ו.
- מכתב מתאריך 8.12.09 - תגובה לפרוטוקול והסכם שיתוף.
- מכתב מתאריך 4.1.10 בצרוף תגובה של עו"ד עמירם גיצלטר.
- מכתב מתאריך 27.1.10 - תגובה למכתב השמאי כץ מ-21.1.10.
- שומה אחרת שנערכה לגבי חלקה 2 (חלק) בגוש 6545.
- תכתובות בנושא הביוב עם עיריית הרצליה.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5. בתאריך 25.11.2009 נערכה ישיבה בנוכחות הצדדים :

מטעם הועדה - השמאי אברהם כץ, הגב' ז'נט אמיר.  
מטעם המבקשת - השמאי מאיר פרץ וב"כ הבעלים- עו"ד עמירם גיצלטר ועו"ד תמר צחר.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים ביום 4.12.2009.  
בתאריך 22.2.2010 ערכתי ביקור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ולפי הסכמתם.

### 6. פרטי המקרקעין

גוש : 6546  
חלקה (חלק) : 16  
זיהוי : מגרשים מס' 16 / א'-16 / ו' בתכנית הר/1656.  
כתובת : רח' הגאון מוילנה הרצליה.  
תאור : חטיבת קרקע הכוללת 6 מגרשים לבנית 22 יח"ד.

### 7. תאור הנכס והסביבה

חלקה 16 בגוש 6546 מהווה חטיבת קרקע בשטח רשום של 9,091 מ"ר.  
החלקה ממוקמת ברח' הגאון מוילנה בדרום מזרח העיר הרצליה, בסמוך לשכונת "הרצליה הצעירה".

גבולות החלקה :  
מערב – רח' הגאון מוילנה.  
מצפון – בתי מגורים.  
מדרום – מרכז קהילתי חברתי שכונת דרום ומועדון ספורט.  
מזרח – חלקות ריקות.  
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה חדשה לצד בתים בבניה ותיקה.

בתכנית הר/1656 חולקה החלקה ל-12 מגרשים, מהם 6 מגרשי מגורים לבניית 22 יח"ד (מגרשים 16א'-16ו') והמגרשים האחרים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.

מגרשים 16א' ו-16ג' : גובלים מצידם המערבי במגרשים לבניני ציבור.  
מגרשים 16ה' ו-16ו' : גובלים מצידם המזרחי בשטח ציבורי פתוח מעברו מגרשים לבניני ציבור.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 8. זכויות משפטיות

עפ"י העתק נסח רישום מתאריך 13.10.09 רשום הנכס בלשכת רישום מקרקעין נתניה כדלהלן :-

רישום : חלקה 16 בגוש 6546.

שטח חלקה : 9,091 מ"ר.

בעלויות :

<u>בעלים</u>	<u>החלק בנכס</u>
מאיה דירות פאר בע"מ	570/1000
עמנואלוף חיים	430/1000

עפ"י הסכם פשרה שקיבל תוקף פס"ד בתאריך 23.10.07 (תא 010945/05), יוחדו הזכויות בחלקה 16 לחברת מאיה דירות פאר בע"מ.

#### הערות:

- הערת הפקעה לפי סעי' 19 לחוק לטובת עיריית הרצליה (י.פ. 5836 מיום 31.7.2008).
- הערה בדבר זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 3 בגוש 6545.

#### 9. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר דלהלן :-

מספר תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	
א/253	8.6.61	852	מצב תכנוני קודם
706	25.5.72	1825	
הר/2000/מ	25.10.90	3807	מצב תכנוני חדש
הר/1656	4.11.93	4157	
הר/2000/ב	16.11.97	4587	
הר/1635/א	20.2.00	4856	
הר/מק/1635/ב	14.10.01	5022	
הר/מק/2000/מב	5.8.08	5837	

**נאוה סירקיס שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

**הוראות בינוי:**

תכנית 253א	יעוד הקרקע "אזור חקלאי א". שטח מגרש מינימלי 10,000 מ"ר והבניה בו אסורה פרט לבניני עזר בשטח 50 מ"ר לנספח, לפי הדרוש למטרה חקלאית.
------------	--

תכנית 706	חלק מחלקה 16 (ביחד עם חלקה 465), מסווג להקמת מחסן הג"א ומועדון נוער.
-----------	---

1656/הר	תכנית מתאר מפורטת, שמטרתה בנית שכונה חדשה. התכנית קובעת הוראות אחוד וחלוקה מחדש ועל פיה שונה יעוד חלקה 16 משטח חקלאי א' והוקצו בו מגרשי מגורים חדשים כמפורט להלן: -	
	<b>מס' מגרש</b>	<b>יעוד</b>
	ד/16-א/16	מגורים א'
	ה/16-ו/16	מגורים מיוחד
	<b>הוראות בינוי</b>	
	צפיפות: 3 יח"ד. שטח מגרש: 750 מ"ר. זכויות בניה: 30% לקומה ובסה"כ 150,60% מ"ר ליח"ד. קומות: 2 קומות.	מגורים א'
	צפיפות: 5 יח"ד. שטח מגרש: 773 מ"ר. זכויות בניה: 110 מ"ר ליח"ד. קומות: 3 על עמודים חלקית.	מגורים מיוחד
		בניני ציבור ש.צ.פ דרך
		ח/16, ז/16 יא/16 ט/16, ט/16 יב/16

הר/2000ב	קביעת הוראות לבניית בריכות שחיה באזורי מגורים- וילות וקוטגים.
----------	---

---

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---

הוראות בדבר בניה ועיצוב אדריכלי לגג רעפים.	הר/1635/א
בניה צמודת קרקע: יותר שימוש בחלל גג רעפים בנוסף לזכויות הבניה המותרות. שטח מירבי 60% משטח קומת המגורים העליונה. גג רעפים דו שיפועי, הגובה ברום 9 מ'. (גובה מירבי בחלל הגג 3- מ'). בית מגורים אחר: בכל בית בו ניתן לבנות גג רעפים, ניתן יהא לנצל את חלל גג הרעפים, כאשר גובה חלל הגג עד 3 מ'.	
תכנית מרתפים המתירה בנית מרתף בשטח 100% מהיטל הבניין. בבנייני מגורים השימוש-לחניה, מקלט, מתקנים, אולם התעמלות, ספורט, משחקים לדיירים בלבד ויירשמו כרכוש משותף. מחסנים- לפי 6 מ"ר ליחיד.	הר/2000/מ
התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על $45^{\circ}$ בכל חתך.	הר/1635/ב

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 10. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

א. עפ"י סעי' 4-5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרה שלפנינו אושרו בחלקה מאז המועד בתאריך 1.7.1975, רצף תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון לעיל (בסעי' 9). דרישת הועדה המקומית מתייחסת להשבחה בגין תכניות הר/1656 ותכנית הר/1635 א' בלבד (להלן, "התכניות המשביחות"). אין דרישה לגבי תכנית הר/2000 מ, הואיל ותכנית זו אושרה בתאריך 25.10.1990 עוד בטרם שונה יעודה של חלקה 16 למגורים. לגבי התכניות הנוספות, אין בהם כדי השבחה נוספת.

ההשבחה תחושב לגבי כ"א מ"התכניות המשביחות", נכון למועד הקובע.

#### ב. תכנית הר/1656 -

המועד הקובע לאומדן ההשבחה 19.11.1993.

התכנית מקצה בתחומה 6 מגרשי מגורים חדשים, מגרשים א'-ד' ב"אזור מגורים א" ומגרשים ה'-ו' ב"אזור מגורים מיוחד".

גובה היטל השבחה בש"ח		
שומת המבקשת	דרישת הועדה	מס' מגרש
142,674	364,914	א16
160,315	394,380	ב16
160,315	396,906	ג16
177,956	428,056	ד16
180,638	365,601	ה16
180,638	365,601	ו16

חישוב ההשבחה בשומות הצדדים נערך עפ"י העקרונות הבאים :-

**נאוה סירקיס שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

<b>שווי מצב קודם</b>		
<u>שמאי המבקשת</u>	<u>שמאי הועדה</u>	
	נקבע לגבי שווי ביעוד חקלאי א'.	יעוד
<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי בסיס \$160 למ"ר נטו (כ- \$80,000 לדונם ברוטו).</li> <li>הפחית בגין התאמות למיקום ולמושע.</li> </ul>	\$80,000 לדונם ברוטו.	ערכי שווי
\$ 699,099	\$727,280	שווי מצב קודם

<b>שווי מצב חדש</b>		
<u>שמאי המבקשת</u>	<u>שמאי הועדה</u>	
משקף את השווי במצב חדש לפי זכויות הבניה בתוספת פיצויי הפקעה המגיעים. אומדן פיצויי ההפקעה נערך עפ"י השווי במצב קודם ביעוד חקלאי א' וממנו חושבו פיצויים לגבי שטחי הפקעה מעבר ל-40%.		גישת החישוב
<ul style="list-style-type: none"> <li>\$120,000 ליח"ד.</li> <li>הפחית בגין התאמות למיקום ולמושע.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>\$139,000 ליח"ד.</li> <li>חישב התאמות בגין מיקום במתחם.</li> </ul>	שווי המגרשים באזור מגורים א'
\$67,620 ליח"ד, לאחר התאמות למיקום ולמושע.	\$76,700 ליח"ד, לאחר התאמות למיקום.	שווי המגרשים באזור מגורים מיוחד
בשל קיומו של קו ביוב העובר במגרשים ולאור דרישה לתאום תכנית פיתוח, חושבה דחיה ל-14 שנה בהיוון 4%.	במכתב מתאריך 24.12.09 הציג חישוב בו קבע הפחתה בשווי מגרש 16א' של 1% בשל קיומה של שוחת חיבור וקטע מקו ביוב.	הפחתה בגין קו ביוב



## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה:

#### (1) פיצויי הפקעה

בתכנית הר/1656 נקבעה חלוקה של חלקה 16 בגוש 6546 ל-12 מגרשים חדשים, מהם 6 מגרשי מגורים והיתר מגרשים המיועדים להפקעה ביעוד מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.

הוראות החוק<sup>1</sup> מאפשרות הפרשות לצרכי ציבור ללא תמורה בשעור מירבי של 40% משטח החלקה. בפועל, סך השטחים המיועדים להפקעה בחלקה 16 הם 4,545 מ"ר, המהווים כ-50% משטחה הרשום (=9,091 מ"ר). לאור האמור, קיזוז שמאי הצדדים מסך היטל ההשבחה את גובה הפיצוי להם זכאים הבעלים בגן הפקעה עודפת בשעור 10%, דהיינו לשטח של 909 מ"ר.

בעת הדיון נאמר ע"י שמאי הועדה, כי קיים נוהג ברשויות לשלם את הפיצוי בדרך של קיזוז מהיטל ההשבחה. גם השמאי מטעם המבקשת נקט בגישת חישוב דומה.

להליך זה לא מצאתי סימוכין בחוק, שכן המועד הקובע לגבי כ"א מההליכים הללו, היטל השבחה ופיצויי הפקעה הינו שונה. המועד הקובע לאומדן ההשבחה וההיטל הוא "תחילתה של תכנית" (15 יום ממועד הפרסום ברשומות) ואילו המועד הקובע לפיצויי הפקעה הוא 60 יום לאחר מועד פרסום ההודעה לפי סעי' 5 ו-7 לפקודה בדבר הכוונה לרכוש את המקרקעין.

במקרה שלפנינו מדובר בשני מועדים, שהפער ביניהם הוא כ-14 שנה. "תחילתה" של תכנית הר/1656 היה בתאריך 19.11.1993 ואילו פרסום הודעת ההפקעה היה בתאריך 11.10.2007 (פורסם בי.פ. 5725, עמ' 145).

זאת ועוד, בתוספת השלישית לחוק נקבע "הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת השומה של אותם מקרקעין".

לפיכך סבורה אני, כי יש להפריד בין ההליכים ולקבוע את גובה ההשבחה וגובה הפיצוי בגין הפקעת יתר, כ"א בנפרד, נכון למועד הקובע עפ"י החוק.

למרות האמור, אין להתעלם מהעובדה כי גם שמאי המבקשת נקט בגישה זו וקיזוז מגובה ההיטל את הפיצויים בגין הפקעת יתר, המצביע לכאורה על הסכמה מצד המבקשת להליך זה.

לפיכך, הצגתי בשומה זו חישוב נוסף לפי שיטת הצדדים, לפיו קוזזו פיצויי הפקעה להם זכאית המבקשת מהיטל ההשבחה.

<sup>1</sup> סעי' 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ופקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### (2) שווי במצב קודם

עקרונות לקביעת השווי במצב קודם פורטו בהרחבה בשומה מכרעת שערכתי לפי תיקון 84 לחוק, לנכס סמוך ברח' משה בהרצליה (גוי"ח 6545/28). בקביעת השווי התבססתי על טבלת המחירים שפורסמה בבטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 בו צוין כי שווי מגרשים בהרצליה ביעוד "חקלאי" הוא \$60-\$70 למ"ר קרקע, ובמגרשים ל"תכנון בעתיד" \$70-\$90 למ"ר קרקע. בהתחשב במיקום הנכס בסמוך למירקם העירוני ובעלית המחירים שחלה מאז שנת 1991, נקבע שווי במצב קודם בסך \$90,000.

#### (3) שווי במצב חדש

הצדדים חלוקים ביניהם בנושא השווי הבסיסי ובעיקר בנושא ההתאמות שיש להביא בחשבון בהערכת המגרשים. כתימוכין, הציג שמאי הועדה עסקת השוואה משנת 91 למגרש בשטח 250 מ"ר לקוטג' חד משפחתי, ברח' בן יהודה 44, מחיר מכירה \$120,000. לשיטתו, עסקה זו מצביעה על שווי מבונה בסך \$630/מ"ר. לאחר חישוב הפחתה בגין צפיפות (3 יח"ד ב"אזור מגורים א') לעומת קוטג' חד משפחתי, ותוספת בגין עלית מחירים משנת 91 והפרשי מיקום כנטען, מתקבל שווי מבונה בסך \$555/מ"ר.

שטח משוקלל	מקדם שווי	שטח – מ"ר	
125.0	1.0	125	מגורים
21.3	0.85	25	מגורים
33.8	0.45	75	מרתף
43.8	0.25	175	חצר
223.9			סה"כ
\$ 555/מ"ר			שווי מבונה
~ \$124,000			שווי מגרש

בטבלת המחירים בבטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 מצוין כי מחירי קרקע לחדר בהרצליה ב"מיקום מעולה" נעים בטווח \$12,000-\$15,000 לחדר וב"מיקום בינוני" בטווח \$10,000-\$12,000 לחדר. ניתוח ערכים אלו לאחר ביצוע התאמות ליח"ד בשטח 150 מ"ר בבית בן 3 יח"ד, בגבולות \$110,000.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

לאור האמור, נקבע שווי ממוצע של יח"ד כדלהלן:-

#### שווי יח"ד

\$117,000	בית בן 3 יח"ד, שטח יח"ד- 150 מ"ר	אזור מגורים א
\$ 77,800	בית בן 5 יח"ד, שטח יח"ד- 110 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

#### התאמות-

#### (א) מיקום המגרשים

מוסכם על הצדדים כי יש לבצע התאמה לשווי כ"א מהמגרשים בהתאם למיקומו במתחם.

מקדם שווי	מיקום	מס' מגרש
0.9	גובלים במגרשים לבניני ציבור	16א' +16ג'
1.0	גובלים בבתי מגורים	16ב' +16ד'
0.875	מגרשים עורפיים הגובלים בשטח ירוק מעברו מבני ציבור	16ה' +16ו'

#### (ב) דחיה למימוש – קו ביוב

שמאי המבקשת טען כי עיריית הרצליה התקינה במתחם קו ביוב עירוני לפני שנים רבות ללא ידיעת ו/או אישור הבעלים.

מצד המבקשת הוגשה תכתובת עם עיריית הרצליה המצביעה על הנחת קו ביוב עפ"י הודעה מתאריך 27.10.78.

לדבריו נושא זה מרתיע קונה בכוח וכראיה הציג מכתב מקונה פוטנציאלי שמסר כי "כל עוד קיים קו ביוב במתחם" אינו מעוניין ברכישת הנכס. לפיכך בשל המחלוקת עם עיריית הרצליה בנושא פתרון הבעיה וחוסר ודאות לענין עלויות העתקת הביוב קבע שמאי המבקשת הפחתה בשווי המגרשים בשעור 42.3%, המשקפת דחיה בת 14 שנה לפי שעור היוון של 4%.

שמאי הועדה הציג תשריט מערך הביוב של סביבת הנכס ובו סימון קו הביוב המבוטל וקטע הביוב הנותר, חתום ע"י ד. קובץ, מנהל מח' ביוב בעיריית הרצליה.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מתשריט זה עולה, כי במגרשים 16א ו-16ב' מותקן קו ביוב ובכוונת העיריה לבטלם ולהותיר שוחת חיבור לחלקה 307 הסמוכה וקטע מהקו בתחום מגרש 16א'. מכאן שלטענת שמאי הועדה המשמעות של הימצאות הקו היא לגבי מגרש 16א' בלבד וגובה הפגיעה מוערך על ידו בשעור 1% משווי המגרש.

במחלוקת זו קיבלתי את טענת המבקשת כי במועד הקובע יש להביא בחשבון פחת לאור קיומו של קו ביוב במתחם. סביר להניח כי כל קונה בכוח בעת שהיה עורך בדיקה במשרדי עיריית הרצליה, תוך חובת גילוי נאות של רשות ציבורית, היתה זו מודיעה על הימצאות קו ביוב במגרשים 16א' ו-16ב'. לדעתי פגיעה כזו, גם אם מדובר בקו ביוב שאינו פוגע באפשרויות ניצול הבניה והשימוש בחצר (ממוקם בתחום קו בנין ובעומק כ-1.5 מ'), עדיין יש בו כדי להוות גורם מרתיע לקונה בכוח. לפיכך חושבה הפחתה משווי מגרשים אלו בשעור של 10%.

#### (ג) הפחתה

שמאי המבקשת חישב הפחתה לגורם השיתוף (מושע) בשל העובדה כי רשומים בחלקה שני בעלים וקיימת יריבות קשה ביניהם שנדונה בבתי המשפט. לדברי ב"כ המבקשת, קיבלה חברת מאיה דירות פאר בע"מ, את הזכויות בחלקה 16 עפ"י הסכם פשרה שקיבל תוקף של פס"ד בתאריך 23.10.07 (תא 010945/05), אך עד היום פרוק השיתוף לא התבצע וטרם נרשמו המגרשים בחלקה 16 בלשכת רשם המקרקעין בבעלותה בשלמות של חברת מאיה דירות פאר בע"מ (להלן "החברה").

נכון למועד הקובע בשנת 93, היתה חלקה 16 רשומה בבעלות שני שותפים, "החברה" ועמנואלוף חיים ורק מאוחר יותר יוחדו הזכויות במלואן ל"חברה" עפ"י הסכם השיתוף.

אומדן ההשבחה מתייחס לשווי הזכויות בחלקה בשלמות ולא לזכויותיו של צד זה או אחר, עדיין בשל ריבוי בעלים צפוי קושי במימוש.

זאת ועוד, מדובר ב- 6 מגרשים לבנית 22 יח"ד, בעוד שעסקאות ההשוואה מתייחסות ליח"ד בודדת. לפיכך במועד הקובע בשנת 93, היה מקום לחשב הפחתה לגודל כלכלי בעת מכירה לרוכש אחד. גם אם מדובר במכירה פרטנית של כ"א מהמגרשים, אזי צפויה דחיה לשווק.

לאור האמור, חושבה הפחתה בשעור 5% בגין גורם זה.

**נאוה סירקיס שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

**חישוב – השבחה לתכנית הר/1656**

**(א) שווי מצב קודם**

הבסיס \$90,000 לדונם ברוטו, שווי החלקה במצב קודם \$818,190.

**(ב) שווי במצב חדש**

שווי מתואם	התאמות		שווי מגרש ב-\$	מס' מגרש
	קו ביוב	מיקום		
284,310	-10%	0.9	351,000	א'16
315,900	-10%	1.0	351,000	ב'16
315,900		0.9	351,000	ג'16
351,000		1.0	351,000	ד'16
340,375		0.875	389,000	ה'16
<u>340,375</u>		0.875	389,000	ו'16
1,947,860				סה"כ
-5%				דחיה למימוש
1,850,467				

**(ג) השבחה**

\$ 1,850,467	שווי מצב חדש
- \$ 818,190	שווי מצב קודם
<u>\$ 1,032,277</u>	השבחה
₪ 3,049,346	
	בש"ח למועד הקובע *
	<hr/>
	* שער דולר יציג 2.954 ₪

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ג. תכנית הר/1635 א'

התכנית אושרה בתאריך 20.2.2000 ומתירה ניצול למגורים בקומת חלל גג הרעפים.

תאור	עמדת הועדה	עמדת המבקשים
גובה השבחה:	2,068,000 ₪	691,824 ₪
מהות ההשבחה:	ניצול חלל הגג למגורים	
שטח לניצול: אזור מגורים א'	135 מ"ר	123 מ"ר
אזור מגורים מיוחד	80 מ"ר	67.5 מ"ר
מקדם שווי בחלל גג:	0.85	0.65
שווי מבונה:	950 \$/מ"ר	800 \$/מ"ר

#### (1) גישת השומה

שומות הצדדים מתייחסות להשבחה הנובעת רק בגין תוספת ניצול בעלית הגג. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כעליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת המצב הקודם ואולם, יש מיקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. במקרה הנדון מצאתי כי לא חלה השבחה ברכיבי הנכס, למעט ההרשאה לניצול חלל גג הרעפים למגורים. ההשבחה חושבה לגבי רכיב זה בלבד, תוך הבאה בחשבון הגורמים הרלוונטיים.

#### (2) שטחי בניה

שמאי הועדה התבסס על שטח לניצול חלל הגג באזור מגורים א' 135 מ"ר ובאזור מגורים מיוחד 80 מ"ר. ושמאי המבקשת טען כי יש להפחית את פיר המדרגות. בתכנית הר/1635 נאמר כי השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג רעפים לא יעלה על 60% משטח קומה עליונה בשטחים עיקריים. חישוב השטח בעלית הגג נגזר בשומת הועדה משטח עיקרי ואין מקום להפחתה בגין פיר מדרגות.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### (3) ערכי שווי

שמאי הועדה הציג נתוני עסקאות השוואה ממכרז מ"י מתאריך 10.10.01 (תא/197/2001) המיועדים לבניית 4 יח"ד ועל עסקת מכר מתאריך 10.9.00 בחלקה 30 בגוש 6545. לטענתו, התמורה במכרז מ"י משקפת שווי של \$1,060/מ"ר מבונה וזו של עסקת המכר בחלקה 30 בסך \$933/מ"ר. לפיכך קבע שווי ממוצע בסך \$ 950/מ"ר מבונה.

#### הכרעה :

התבססתי על עסקאות ההשוואה הנ"ל והובא בחשבון כי שטחי הבניה המוקנים עפ"י תכניות בנין תקפות, כוללים גם בנית מרתף וחלל גג רעפים.

<u>חלקה 30 בגוש 6545</u>		<u>מגרשים 449 ו-450 בגוש 6546</u>	
\$260,000	מחיר מכירה	\$463,534	מחיר זכייה
296.5 מ"ר	שטח לבניה <sup>(1)</sup>	592 מ"ר	שטח לבניה <sup>(1)</sup>
\$ 877/מ"ר	שווי מבונה לקוטג'	\$ 783/מ"ר	שווי מבונה- בבניה
\$ 810/מ"ר	התאמה לצפיפות- 3 יח"ד	\$ 746/מ"ר	"סמי רוויה" התאמה <sup>(2)</sup>

#### הערות :

(1) חישוב - שטחי בניה משוקללים

<u>חלקה 30 בגוש 6545</u>			<u>מגרשים 449 ו-450 בגוש 6546</u>			
<u>שטח משוקלל</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח</u>	<u>שטח משוקלל</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח</u>	
150	1.0	150	440	1.0	440	מגורים
36	0.8	45	52	0.8	65	חלל גג רעפים
40	0.5	80	55	0.5	110	מרתף
7.5	1.0	7.5	30	1.0	30	ממ"ד
<u>63</u>	0.15	420	<u>15</u>	0.2	75	מרפסות/חצר
296.5			592			סה"כ

(2) המגרשים נרכשו ע"י אותו רוכש במכרז מ"י, והוגשה בקשה לבניית בית משותף על שני המגרשים (היתר בניה 20030063). מחיר הזכייה היה גבוה בשעור ניכר מממוצע ההצעות, דבר המעיד כי מדובר בקונה מיוחד. לפיכך חושבה הפחתה בשעור 5%.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### (4) מקדם שווי

שטחי הבניה בחלל גג רעפים הוערכו ע"י שמאי הועדה בשעור 0.85 משווי המגורים וע"י שמאי המבקשת בשעור 0.65. במחלוקת זו, נקבע מקדם שווי בשעור 0.8, שכן שטחי חלל גג הרעפים האפקטיביים (בגובה מעל 1.8 מ'), יש בהם כדי תרומה גבוהה לשווי הנכס.

#### (5) דחיה למימוש

גם לגבי תכנית זו קבע שמאי המבקשת כי יש לחשב דחיה למימוש בשל העובדה כי החלקה רשומה בבעלות 2 שותפים ביניהם קיימת יריבות קשה. מהנימוקים שפורטו לעיל (עמ' 12 סעי' 3-ג), קבעתי הפחתה בגין דחיה הנובעת מריבוי בעלים ומקשה על המימוש בשעור 3%. מאידך, הפחתה לגודל הכלכלי או דחיה לשוק שצוינו לעיל, לגביהם לא מצאתי כי יש להביאם בחשבון בשנת 2001 לאור התנהגות שוק המקרקעין בתקופה זו.

#### (6) קו ביוב

נכון למועד הקובע בשנת 2001, היה מצוי קו ביוב במגרשים 16א' ו-16ב' וע"כ חושבה הפחתה בשווי המבונה במגרשים אלו בשעור 10%.

#### (7) חישוב השבחה

שווי מתואם ב-\$	קו ביוב	התאמות		שווי מבונה \$/מ"ר	שטח מ"ר	מס' מגרש
		מיקום המגרש	חלל גג רעפים			
70,859	-10%	0.9		810	135	16א'
78,732	-10%	1.0		810	135	16ב'
78,732		0.9	0.8	810	135	16ג'
87,480		1.0		810	135	16ד'
41,776		0.875		746	80	16ה'
<u>41,776</u>		0.875		746	80	16ו'
399,355						השבחה
-3%						דחיה למימוש
\$ 387,374						השבחה
נח 1,549,883						בש"ח למועד הקובע
* שער דולר יציג- 4.001 נח						



## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 11. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה היטל השבחה במקרקעין שבנדון בגין רצף התכניות שאושרו לאחר המועד הקובע בתאריך 1.7.1975 הוא :-

<u>תכנית משביחה</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>השבחה</u>	<u>היטל השבחה</u>
תכנית הר/1656	19.11.1993	₪ 3,049,346	₪ 1,524,673
תכנית הר/1635א'	6.3.2000	₪ 1,549,883	₪ 774,942

בתכניות האחרות לא נמצאה כדי השבחה נוספת.

#### 12. נספח – גובה היטל השבחה לתכנית הר/1656 בקיזוז פיצויי הפקעה

ברמה העקרונית קיזוז פיצויי הפקעה מגובה היטל ההשבחה אינו מענייה של שומת ההשבחה. יחד עם זאת במידה ויש הסכמה מצד הצדדים לנקוט בהליך זה, מוצגת אומדן כזה והחישוב נערך בהתאם לגישה שנקטו שמאי הצדדים בשומותיהם.

\$ 1,850,467	שווי מצב חדש
+ \$ 81,810	פיצויי הפקעה <sup>(1)</sup>
\$ 1,932,277	סה"כ שווי מצב חדש
- \$ 818,190	שווי מצב קודם
\$1,114,087	השבחה
\$ 557,044	היטל השבחה
- \$ 81,810	פיצויי הפקעה <sup>(1)</sup>
\$ 475,234	היטל השבחה לתשלום
₪ 1,403,841	בש"ח למועד הקובע *
	* שער דולר יציג 2.954 ₪

<sup>(1)</sup> הפקעת יתר לשטח של 909 מ"ר לפי שווי של \$90/מ"ר.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס  
שמאית מכריעה

---

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---