

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 מרץ, 2012  
מספר מינוי: 14333  
מספרנו: 166. שומה מכרעת

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה  
באמצעות השמאי  
מר עמירם ברבקוב  
[barbakoc@zahav.net.il](mailto:barbakoc@zahav.net.il)

לכבוד,  
המבקשת, ש.י. שפץ בע"מ  
באמצעות השמאי  
מר מאיר פרץ  
בדוא"ל [merepp@walla.com](mailto:merepp@walla.com)

א.ג.נ.,

## שומה מכרעת – חלקות שונות בגושים 5133, 3516, מגרשים 1 ו-2 (עפ"י יב/מק/145/1/10), שד' העצמאות פינת הראשונים, יבנה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 16.02.12, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש תכנית יב/מק/154/1/10 בדרך של היתר בניה.

### 2. תאריך קובע לשומה:

01.07.11 - 15 יום מפרסום אישור תכנית יב/מק/154/1/10 בילקוט הפרסומים.

### 3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 22.02.12.

### 4. פרטי הנכס:

גושים	3516	5133
חלקות וחלקי חלקות	24-26, 37-46, 172, 173, 178, 185	14, 19
מגרשים <sup>1</sup>	1	2
שטחי המגרשים במ"ר <sup>1</sup>	6,558	1,174
ייעוד המגרשים <sup>1</sup>	מגורים ג'	ש.פ.פ.
זכויות משפטיות	הסכם פיתוח ממינהל מקרקעי ישראל	
מיקום	שד' העצמאות פינת הראשונים, יבנה	

<sup>1</sup> בהתאם לתכנית יב/מק/154/1/10.

---

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 5. תאור הסביבה:

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברן המזרחי של שדרות העצמאות ומעברו הצפוני של רחוב הראשונים במזרח העיר יבנה.

שדרות העצמאות מהוות חלק מכביש מס' 42 (היוצא מכביש 4 ומתנקז אליו).

רחוב הראשונים, יוצא משדרות דואני ממערב ומתנקז לכביש מס' 410 המוביל לרחובות.

5.2 הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה, לצד מבני מסחר ותיקים לאורך שדרות העצמאות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

### 6. תאור הנכס:

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה מגרשים 1 ו-2 (עפ"י תכנית יב/מק/10/145). מגרש 2 מהווה שטח פרטי פתוח בשטח 1,174 מ"ר הגובל בקרן הרחובות הראשונים והעצמאות. מגרש מס' 1 ממוקם מצפון-מזרח למגרש 2 בשטח 6,558 מ"ר ומיועד למגורים.

גבולות נשוא חוות הדעת:

ממערב – שד' העצמאות ומעברן מבני מסחר חד קומתיים ותיקים.

מדרום – רחוב הראשונים ומעברו שטחי קרקע ריקים.

ממזרח – בית כנסת ומעברו צמודי קרקע.

מצפון – מבנה מגורים חדיש בן 8 קומות.

6.2 מגרש מס' 1 מצוי בשלבי בניה מתקדמים וכולל בניין בן 9 קומות בנוי בשני אגפים, בנוי בלוקים ובטון מחופה שיש.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7. המצב התכנוני:

#### "מצב קודם"

7.1 תכנית מס' יב/10/154, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5590 מיום 23.10.06.

התכנית מסווגת את נשוא חוות הדעת כמגרשים 1 ו-2 בשטח כולל של 6,597 מ"ר כ"אזור מגורים מיוחד" ומגרש 5 בשטח של 1,173 מ"ר כ"שטח פרטי פתוח".

הוראות הבניה ב"אזור מגורים מיוחד" (להלן חישוב לסה"כ המגרשים):  
110 יח"ד (50 יח"ד + 60 יח"ד) ב-8 קומות + קרקע. שיעור בניה מירבי בקומה 20%.  
סה"כ שטח עיקרי 12,314 מ"ר. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה – 4,100 מ"ר.  
תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות בשטח 12 מ"ר בתחום קווי הבניין.  
תוספת יחידות דיור תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

הוראות הבניה ב"שטח פרטי פתוח":  
השטח יהווה חלק בלתי נפרד ממגרש 2 ויותר בו שימושים לשבילים, גינות ונטיעות, גן ומתקני משחקים. לא תותר כל בניה בשטח זה.

#### "מצב חדש"

7.2 תכנית מס' יב/מק/10/154, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6251 מיום 16.06.11.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית בתב"ע התקפה שטח דירה ממוצע הוא 122 מ"ר כולל ממ"ד, שטח הגדול מהביקושים ביבנה. מטרת התכנית להגדיל בשלב ב' את מס' יחידות הדיור כך שיהיו 70 יח"ד במקום 60 ושטח דירה ממוצע יהיה 106 מ"ר כולל ממ"ד.  
כמו כן משתנה הגיאומטריה של השפ"פ, על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה לדירות הנוספות.

מטרת התכנית – תוספת יח"ד ותוספת קומה, ללא שינוי בזכויות הבניה.

עיקרי הוראות התכנית – תוספת 10 יח"ד ללא תוספת זכויות, תוספת קומת מגורים מ-8 ל-9 קומות, איחוד מגרשים, שינוי בגיאומטריה של השפ"פ, ללא שינוי בשטחו.

התכנית מסווגת את נשוא חוות הדעת למגרש 1 בשטח 6,558 מ"ר ביעוד ל"אזור מגורים ג"ו ומגרש 2 בשטח 1,174 מ"ר כ"שטח פרטי פתוח".

הוראות הבניה כמוגדר בתכנית יב/10/154. גובה בניה מירבי לא יעלה על 38 מ' ממפלס כניסה קובעת. תותר הקמת מחסנים פרטיים בשטח עד 7 מ"ר ליח"ד.  
שטחי הבניה העיקריים – 12,314 מ"ר. שטחי שירות מעל מפלס כניסה קובעת – 4,100 מ"ר. מס' יח"ד 120 ב-9 קומות + קרקע.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. תיק בניין:

8.1 היתר בניה מס' 20070303 אושר ביום 18.08.10 לבניין מגורים בן 9 קומות ע"ג קומת קרקע ל-60 יח"ד.

הבקשה כוללת הקלה בתוספת קומה ללא תוספת זכויות.

שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה:

משטחים לא מקורים	משטחים מקורים	חלקי שירות במ"ר					שימוש עיקרי במ"ר	קומה
		קומה מפולשת	אחסנה וח.עגלות	מבואות וח. מדרגות	מתקנים ומ. טכניות	ממ"ד		
		68.06	176.81	140.25	25.59	48	457.63	קרקע
19.08	50.35		66.49	69.51	22.92	48	541.66	1
	71.75			64.47	8.69	72	731.8	2
	77.41			64.47	8.69	84	719.8	3
	77.41			64.47	8.69	84	719.8	4
	77.41			64.47	8.69	84	719.8	5
	77.41			64.47	8.69	84	719.8	6
פרגולה 80.36	77.41			64.47	8.69	84	719.8	7
77.41				64.47	8.69	84	719.8	8
249.15				46.81	8.69	48	555.35	9
				27.43	57.97			גג
426	509.15	68.06	243.3	735.29	176	720	6,605.24	סה"כ

8.2 היתר בניה מס' 20110181 שניתן ביום 05.10.11 לבקשה לתוספת 10 יח"ד לבנין מאושר עם 60 יחידות דיור ללא תוספת קומות – סה"כ 70 יח"ד+שינויים בתכנון.

שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה:

משטחים לא מקורים	מרפסות מקורות	חלקי שירות במ"ר					שימוש עיקרי במ"ר	קומה
		קומה מפולשת	אחסנה וח.עגלות	מבואות וח. מדרגות	מתקנים ומ. טכניות	ממ"ד		
		76.09	182.09	198.18	11.82	48	432.51	קרקע
	71.09		15.72	76.9	61.16	72	540.12	1
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	2
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	3
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	4
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	5
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	6
	96.17			67.62	6.6	96	727.76	7
96.17				67.62	6.6	96	727.76	8
336.67	37.40 פרגולה			55.28	6.6	48	537.09	9
				5.35	50.52			גג
432.84	685.51	76.09	197.81	809.05	176.3	840	6,604.04	סה"כ

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 9. המצב המשפטי:

- 9.1 הוצג בפני חוזה פיתוח מהוון לנכס הנדון עבור חלק א' – 50 יח"ד + 1,200 מ"ר מסחרי, לפיו תקופת הפיתוח מסתיימת ביום 01.01.2001.
- 9.2 הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח עבור 50 יח"ד + 1,200 מ"ר מסחרי לפיה תקופת הפיתוח הינה עד ליום 01.11.2013 ותקופת החכירה 28.12.2046-29.12.1997.
- 9.3 הוצג בפני הסכם מכר מיום 10.12.09 לפיו המבנה הראשון הכולל 60 יח"ד נבנה. הממכר מהווה זכויות לבניית 60 יח"ד (מגרשים 2, 5 עפ"י תב"ע יב/154/10). הקונה יחתום על הסכם פיתוח נפרד עם ממ"י לגבי הממכר.
- התמורה 10,250,000 ₪ + מע"מ.
- 9.4 הוצג בפני אישור על רישום זכות במקרקעין ע"ש ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ מיום 21.07.10 לפיו לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון.

### 10. טיעוני הצדדים:

להלן עיקרי טיעוני הצדדים:

10.1 טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 טענה מקדמית

בהתאם להלכת "קנית"<sup>2</sup> המבקשת הינה ברת רשות. כל שכך, מאחר ואינה חוכרת לדורות לא ניתן לחייבה בהיטל השבחה.

לחילופין נטענו הטענות הבאות:

10.1.2 מיקום הנכס

קיימים גורמי מטרד ייחודיים לנכס, הוא מצוי בשולי שכונת מצוקה, גובל בבית כנסת וסובל מרעש וזיהום בגין תחבורת כלי רכב, לרבות תחבורה ציבורית.

הביא בחשבון התאמה בגין מיקומו של הנכס בשכונת מצוקה, הציג מחקר משרד המשפטים באשר ל"השפעת הרמה הסוציו כלכלית על שוויין של דירות מגורים" (19.8% משכונת "יבנה הירוקה"). וכן התאמות לקירבה לבתי כנסת (4%) וסמיכות לרעש תחבורת כלי רכב (10%).

<sup>2</sup> רע"א 85/88 קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג.

---

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

10.1.3 נתוני שוק -

### שווי ועסקאות השוואה

שווי מ"ר קרקע מבונה לפני התאמות נקבע על 1,100 ש"ח, בהתאם לשומה מכרעת. הוצג בנוסף ניתוח מכרז ממ"י ומאמר בדבר שווי נכסים ברחבי העיר יבנה. אין להביא בחשבון הוצאות פיתוח המהוות חלק מעלויות הבניה. יש לנכות מע"מ בהתאם לתקינה השמאית לגבי אומדן שווי בבנייה רוויה.

לא התייחס באופן נפרד לפנטהאוזים, שכן ניתן לממשם אף ב"מצב קודם".

10.2 טענות שמאי המשיבה :

10.2.1 טענה מקדמית-

אין מקום ליישום הלכת "קניית" לאור חתימה על הסכם רכישת הנכס.

10.2.2 מיקום הנכס-

מגולם בהתאמה מנתוני השוק.

10.2.3 נתוני שוק-

הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד של 180,000 ש"ח וכן תוספת קומה לעניין הפנטהאוזים בסך 74,000 ש"ח.

נתוני השוק נגזרו ממחירי דירות למכירה בפרוייקט עצמו, מכרזים בשכונת "יבנה הירוקה" וניתוח הסכם רכישת הנכס בהתאמה למועד הקובע. בעת ביצוע התאמות יש להתחשב בהתאמה מזכויות חכירה לזכויות בעלות. בנוסף יש להביא בחשבון את הוצאות הפיתוח. בהתאם לפסיקה קיימת<sup>3</sup>, יש להביא בחשבון מע"מ בהיטל השבחה.

מקדם תרומה בגין תוספת יחידות הדיור 22% על הצד הנמוך. הציג מאמר בנושא.

---

<sup>3</sup> ע"א 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמה"ש.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי המבקשת <sup>4</sup>	שמאי המשיבה
תוספת שטח אקווי / יח"ד	שטח יח"ד ב"מצב חדש" 94 מ"ר לעומת 110 מ"ר ב"מצב קודם" = 16 מ"ר * 60 יח"ד = 960 מ"ר ב"מצב חדש" שטח לבניה קטן ב-20 מ"ר. סה"כ שטח אקווי 95.2 מ"ר	10 יח"ד
מקדם שוליות	0.22	0.22
שווי מ"ר קרקע מבונה / יח"ד	1,100 ₪ * 0.692928 מקדם מיקום * 1.1 מקדם תקופה = 838.44 ₪	180,000 ₪ יח"ד <sup>5</sup> + 74,000 ₪ תוס' פנטהאוזים
השבחה	79,820 ₪	470,000 ₪

11. **הכרעה:**

להלן התייחסותי למחלוקות:

11.1 טענה מקדמית

שמאי המבקשת טען כי למבקשת הסכם פיתוח מול מינהל מקרקעי ישראל. השמאי הציג הסכם פיתוח משנת 1998, תוספת לחוזה פיתוח תקפה למועד הקובע שנערכה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין היזם הקודם בנכס, פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה, ואישור על רישום נכס מיום 21.07.10 לפיו זכויות המבקשת הינן של הסכם פיתוח.

שמאי המשיבה טען כי הסכם המכר בין המבקשת לבין היזם הקודם בנכס יצר מצב שונה מזה שנקבע בהלכת "קנית"<sup>6</sup>.

עיון בהסכם המכר מעלה כי הזכויות שנמכרו למבקשת הינן זכויות עפ"י הסכם פיתוח וכי על המבקשת לחתום על הסכם פיתוח נפרד עם מינהל מקרקעי ישראל, כפי שנראה שבוצע בהתאם לאישור על רישום זכויות.

בהתאם לחוזה הפיתוח אשר הוצג בפני, המועד להשלמת הבניה הינו תאריך סיום תקופת הפיתוח ובתום מילוי התחייבויות היזם מתחייב מינהל מקרקעי ישראל לחתום עם חוזה חכירה לגבי המגרש. מביקורי במקום עולה כי הבניה מצויה בשלבים סופיים, אולם טרם נסתיימה.

<sup>4</sup> מוצג תחשיב חלופי. הטענה המרכזית היא כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בהתאם להלכת "קנית".

<sup>5</sup> ב"מצב קודם הביא בחשבון שווי 180,000 ₪/יח"ד וב"מצב חדש" 160,000 ₪/יח"ד.

<sup>6</sup> רע"א 85/88 קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

על פי הלכת "קניית"<sup>7</sup> התוספת השלישית אינה חלה על בר רשות המחזיק בהסכם פיתוח. חיזוק להלכה זו התקבל במספר רב של החלטות ועדת ערר ופסיקות בתי משפט<sup>8</sup>. לאור האמור עולה, כי אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה.

יחד עם זאת, במקרה שערכאת ערעור תחליט בשונה מן האמור מוצגת הכרעתי לעניין הטענות השמאיות שהושמעו:

#### 11.2 מיקום הנכס

את ההשפעה של מיקום הנכס יש לבחון ביחס לנכסי ההשוואה. מאחר וקיימים למועד הקובע נתונים אודות עסקאות בקרקעות ב"שכונה הירוקה" ביבנה, בחנתי את ההבדלים בין עסקאות לדירות בנכס הנדון לבין עסקאות לדירות ב"שכונה הירוקה", זאת לצורך מציאת מקדם ההתאמה הראוי בגין מיקום הנכס הנדון.

להלן פירוט עסקאות בדירות בנכס הנדון (מתוך מידע נדל"ן של רשות המיסים):

תאריך	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
01.09.10	4	95	קרקע	1,000,000 ₪	10,526 ₪	250,000 ₪
10.11.10	5	115	קרקע	1,290,000 ₪	11,217 ₪	258,000 ₪
04.01.11	4	85	קרקע	1,020,000 ₪	12,000 ₪	255,000 ₪
22.02.11	4	85	קרקע	1,050,000 ₪	12,353 ₪	262,500 ₪
22.05.11	5	103	קרקע	1,290,000 ₪	12,524 ₪	258,000 ₪
08.12.10	4	100	1	1,020,000 ₪	10,200 ₪	255,000 ₪
20.01.11	4	86	1	1,020,000 ₪	11,860 ₪	255,000 ₪
24.01.11	5	108	1	1,150,000 ₪	10,648 ₪	230,000 ₪
27.04.11	5	107	1	1,170,000 ₪	10,935 ₪	234,000 ₪
08.07.11	3	77	1	895,000 ₪	11,623 ₪	298,333 ₪
11.07.11	3	77	1	920,000 ₪	11,948 ₪	306,667 ₪
10.10.11	4	89	2	1,030,000 ₪	11,573 ₪	257,500 ₪
08.11.10	4	85	2	1,020,000 ₪	12,000 ₪	255,000 ₪
14.12.10	3	69	2	910,000 ₪	13,188 ₪	303,333 ₪
03.02.11	5	108	2	1,175,000 ₪	10,880 ₪	235,000 ₪
14.02.11	4	95	2	1,030,000 ₪	10,842 ₪	257,500 ₪
04.05.11	5	107	2	1,175,000 ₪	10,981 ₪	235,000 ₪
27.09.11	3	77	2	950,000 ₪	12,338 ₪	316,667 ₪
26.09.10	4	95	3	1,000,000 ₪	10,526 ₪	250,000 ₪
28.09.10	4	89	3	1,000,000 ₪	11,236 ₪	250,000 ₪

<sup>7</sup> רע"א 85/88 קניית ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג.

<sup>8</sup> ובהם: עש"א 27318/01/10 נתנאל גרופ ואח'י נ' הועדה המקומית מצפה אפק; ערר 8036/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון, עררים 884/11-890/11 תעשיות אלקטרוניקה מגדל העמק בע"מ נ' הועדה המקומית מגדל העמק.



## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מחיר לחדר	מחיר למ"ר	מחיר	קומה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	תאריך
256,250 ₪	12,059 ₪	1,025,000 ₪	3	85	4	11.02.11
262,500 ₪	11,170 ₪	1,050,000 ₪	3	94	4	07.03.11
303,333 ₪	11,818 ₪	910,000 ₪	3	77	3	28.07.11
262,500 ₪	11,053 ₪	1,050,000 ₪	4	95	4	08.10.10
255,000 ₪	11,461 ₪	1,020,000 ₪	4	89	4	21.01.11
290,000 ₪	11,299 ₪	870,000 ₪	4	77	3	08.07.11
231,000 ₪	10,694 ₪	1,155,000 ₪	4	108	5	26.10.11
262,500 ₪	12,353 ₪	1,050,000 ₪	4	85	4	01.12.11
282,500 ₪	11,300 ₪	1,130,000 ₪	5	100	4	15.08.10
252,500 ₪	10,632 ₪	1,010,000 ₪	5	95	4	15.09.10
255,000 ₪	12,000 ₪	1,020,000 ₪	5	85	4	27.10.10
255,000 ₪	11,461 ₪	1,020,000 ₪	5	89	4	31.01.11
262,500 ₪	11,170 ₪	1,050,000 ₪	5	94	4	07.03.11
267,500 ₪	12,159 ₪	1,070,000 ₪	5	88	4	02.08.11
300,000 ₪	11,688 ₪	900,000 ₪	5	77	3	27.10.11
232,000 ₪	10,741 ₪	1,160,000 ₪	5	108	5	28.12.11
247,500 ₪	9,900 ₪	990,000 ₪	6	100	4	01.10.10
255,000 ₪	12,000 ₪	1,020,000 ₪	6	85	4	28.10.10
255,000 ₪	11,461 ₪	1,020,000 ₪	6	89	4	11.11.10
269,375 ₪	10,775 ₪	1,077,500 ₪	6	100	4	26.07.11
236,000 ₪	10,926 ₪	1,180,000 ₪	6	108	5	28.08.11
262,500 ₪	11,053 ₪	1,050,000 ₪	6	95	4	27.02.11
300,000 ₪	11,688 ₪	900,000 ₪	6	77	3	31.10.11
262,500 ₪	12,353 ₪	1,050,000 ₪	6	85	4	07.12.11
250,000 ₪	10,638 ₪	1,000,000 ₪	7	94	4	11.10.10
235,000 ₪	10,880 ₪	1,175,000 ₪	7	108	5	17.11.10
255,000 ₪	11,461 ₪	1,020,000 ₪	7	89	4	01.12.10
251,750 ₪	10,600 ₪	1,007,000 ₪	7	95	4	15.05.11
265,000 ₪	12,471 ₪	1,060,000 ₪	7	85	4	13.07.11
306,667 ₪	11,948 ₪	920,000 ₪	7	77	3	13.07.11
255,000 ₪	11,461 ₪	1,020,000 ₪	8	89	4	01.12.10
257,500 ₪	10,957 ₪	1,030,000 ₪	8	94	4	14.12.10
255,000 ₪	12,000 ₪	1,020,000 ₪	8	85	4	24.01.11
265,000 ₪	11,158 ₪	1,060,000 ₪	8	95	4	27.03.11
234,000 ₪	10,833 ₪	1,170,000 ₪	8	108	5	08.07.11
267,500 ₪	11,031 ₪	1,070,000 ₪	8	97	4	13.09.11
290,000 ₪	11,154 ₪	1,450,000 ₪	9	130	5	11.02.11
284,000 ₪	10,923 ₪	1,420,000 ₪	9	130	5	09.12.11

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

פירוט עסקאות לעניין מכירת דירות ב"שכונה הירוקה" באותה תקופה (מתוך מידע נדלין של רשות המיסים):

חלקה 62 בגוש 3515 דירות 4 חדרים בשטח 97 מ"ר נמכרו בגבולות 703,000 ₪ - 950,000 ₪.

חלקה 69 בגוש 3515 דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר נמכרו בגבולות 1,170,000 ₪ - 1,220,000 ₪.

חלקה 55 בגוש 3515 דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר בגבולות 1,169,000 ₪ - 1,230,000 ₪.

נתונים אלה מעלים כי שווי חדר בנוי בדירת 4 חדרים בשכונה הירוקה בגבולות בגבולות 270,000 ₪.

לעומת זאת, בנכס הנדון שווי חדר בנוי בדירת 4 חדרים הינו בגבולות 258,000 ₪.

חילוץ יתרה לקרקע בניכוי מע"מ, יזמות ועלות בניה (הובא בחשבון כי עלויות הבניה ב"שכונה הירוקה" גבוהים בכ-5% מעלות הבניה בנשוא השומה), מעלים כי מחירי הקרקע בנשוא השומה נמוכים בכ-16% מ"השכונה הירוקה".

11.3 נתוני שוק:

הובאו בחשבון מכרזי ממ"י ב"שכונה הירוקה" והתאמתם לנכס הנדון:

מס' מכרז	תאריך	מחיר ליחיד כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ
מר/2010/221	08.12.10	397,863 ₪
מר/10/89	28.07.10	309,448 ₪ - 388,427 ₪
ממוצע משוקלל		370,000 ₪

הפסיקה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה<sup>9</sup> מתייחסת למצב בו קיים שוק מעורב של רוכשים, פרטיים ועוסקים. התקינה השמאית (תקן 11.0 אי' מיולי 2009) קובעת כי בנכסים מעורבים יש לאמוד את השווי, בהתאם לסוג הקונה הנהנה מיתרונות יחסיים ברכישת הזכויות ובהם שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימושו המיטבי של הנכס ובעל הזכות. במקרה של קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים, בה עיקר השוק הוא שוק של עוסקים, קובע התקן, כי השומה תהא ללא מע"מ. לפיכך אמדתי את שווי הנכס לצורך חיוב בהיטל השבחה ללא מע"מ.

לעניין ניכוי הוצאות פיתוח, "קונה סביר" ישלם בגין תוספת של מ"ר זכויות בנייה את הערך המלא של אותן זכויות כפי שמגולם בעסקאות השוק (ולא יערוך ניכוי "מלאכותי" של עלויות פיתוח). אין זה בהכרח כי עלויות הפיתוח שוות לתרומת הפיתוח הסביבתי על נכס. כך לדוגמא – יתכן ועלויות הפיתוח תהיינה גבוהות, אולם הפיתוח בפועל יהיה דל וישתקף במחירי השוק ולהיפך.

לאור זאת, בעת ניתוח שווי שוק לצורך חיוב בהיטל השבחה, יש לבחון, ככל שניתן, נתוני השוואה של נכסים המצויים באותו "מצב" פיתוח סביבתי.

<sup>9</sup> ע"א 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמה"ש.

---

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

לעניין מכרזי מינהל אציין כי, כאשר מפורטות עלויות הפיתוח הסביבתי, מחיר הקרקע מושפע מעלויות אלו, שכן היזם "מנכה" באופן מלאכותי עלויות אלו משווי הקרקע אותו הוא מעריך. לפיכך, ומאחר והנכס הנדון מצוי בסביבה מפותחת, אין לטעמי לנכות את עלויות הפיתוח.

שווי קרקע ליח"ד בהתאמה מה"שכונה הירוקה" ולזכויות בעלות – 310,800 ₪.

חילוץ שווי קרקע ליח"ד ממחירי דירות 4 חד' בנשוא השומה בניכוי מע"מ, יזמות 20% וע.בניה (לפי 6,000 ₪/מ"ר) מביא לשווי קרקע ליח"ד של 196,000 ₪.

לפיכך הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד כממוצע במעוגל של שתי השיטות לפי 250,000 ₪ (דהיינו, שווי של כ-2,500 ₪ / מ"ר).

#### 12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית יב/מק/10/154 ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין בשדרות העצמאות ביבנה.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ורמת הפיתוח הסביבתי.

12.3.3 שטחי הבניה בנכס הנדון.

12.3.4 ב"מצב הקודם" הובא בחשבון כי הותרה בהליך של הקלה תוספת קומה בהיתר מס' 20070303.

12.3.5 ב"מצב החדש" הובאה בחשבון תוספת השווי בגין תרומה שולית עולה בעקבות הגדלת הצפיפות בבניין.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

---

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

13. **תחשיב:**

$$\begin{aligned} & \text{"מצב חדש" (עפ"י היתר בניה) – 6,604 מ"ר עיקרי} \\ & \text{"מצב קודם" – (94 מ"ר + 16 מ"ר שולי * 0.8 מקדם שוליות) * 60 יח"ד =} \\ & \text{6,408 מ"ר אקוויוולנטי} \\ & \text{ההשבחה – 196 מ"ר * 2,500 ₪ = 490,000 ₪} \end{aligned}$$

14. **שומה:**

14.1 כאמור, בהתאם להלכת "קניית" אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה.

14.2 לחילופין, במידה שערכאת ערעור תקבע בשונה מקביעתני לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מועד קובע	היטל השבחה	השבחה	תכנית
01.07.11	₪ 245,000	₪ 490,000	1/10/154/מק/יב

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

---

שושי שרביט שפירא  
שמאית מקרקעין