

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 אפריל, 2018
מספר מינוי: 121-2018
מספרנו: 769. שומה מכרעת

המשיבה, המועצה המקומית כפר שמריהו
באמצעות השמאית
גב' איילת לוז בן-דב
aybd11@gmail.com

לכבוד
המבקשים, יורשי המנוחה גרמן שרה
באמצעות השמאית
גב' ז'נט אמיר
בדוא"ל janetamir7@gmail.com
א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 81 בגוש 6674, רחוב הנרקיסים 32, כפר שמריהו

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

בתאריך 26.01.18 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:

אישור תכניות הר/1753, הר/1914, הר/1993, הר/1635/א והר/2232 בגין מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

13.03.92 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/1753 בילקוט הפרסומים.
24.11.95 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/1914 בילקוט הפרסומים.
29.12.99 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/1993 בילקוט הפרסומים.
06.03.00 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/1635/א בילקוט הפרסומים.
19.11.13 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/2232 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 18.04.18.

4. פרטי הנכס:

מהות: נחלה

גוש: 6674

חלקה: 81

שטח חלקה רשום: 7,515 מ"ר

זכויות משפטיות: חכירה

מיקום: רחוב הנרקיסים 32, כפר שמריהו

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה:

- 5.1. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב הנרקיסים ומעברה המערבי של מסילת ברזל קיימת, במזרח כפר שמריהו.
- רחוב הנרקיסים, דו-סטרי, יוצא משביל היסמין מדרום ומסתיים ברחוב הדקלים מצפון.
- 5.2. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע, מבנייה חדישה וותיקה, חד קומתית ברובה.
- 5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה:

- ממערב - רחוב הנרקיסים ומעברו מבנה מגורים ותיק דו קומתי.
- מצפון - בית מגורים ותיק חד קומתי, מעברו רחוב הדקלים ואדמות מושב רשפון, עליהן מבני משק, לרבות רפתות.
- ממזרח - מסילת ברזל לא פעילה במועד הביקור ומעברה שטחים חקלאיים.
- מדרום - בית מגורים חד קומתי ותיק.

6.2. החלקה בעלת צורה דמוית טרפז מאורך בשטח רשום של 7,515 מ"ר, פונה בחזית מערבית בת כ-42 מ' לרחוב הנרקיסים. עומק החלקה כ-180 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.3. בחלקה ממוקמים שני מבנים – מבנה אחד ותיק חד קומתי ממוקם בחזית החלקה בשטח של כ-75 מ"ר, בנוי בטון עם טיח מותז וגג רעפים. מבנה שני – דו קומתי משנת 1976 ממוקם בעורף בשטח כולל של כ-250 מ"ר + מרפסות. המבנה השני מחולק בפועל לשתי יחידות. פרטי הגמר ביחידות רגילים והמצב הפיזי תואם את גילן. הגישה למבנה השני באמצעות דרכים פנימיות (אחת מהן סלולה) משני צידי החלקה.

7. המצב התכנוני:

"מצב קודם"

7.1. תכנית הר/410/א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 מיום 04.07.1968.

החלקות מסווגות בייעוד לאזור חקלאי ב'.

תכנית זו היא חלק מתכנית מתאר הרצליה, כפי תוקפה ביום שיינתן תוקף לתכנית זו, וכל הוראותיה חלות על התכנית הזאת, פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זאת אחרת.

התכליות – בית מגורים, נספחים, חקלאות גננות, חממות ומשתלות, לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש חקלאי של הקרקע.

שטח בניה מקסימאלי – יחידת דיור אחת עד 300 מ"ר למגורים במגרש מינימאלי של 5,000 מ"ר בקומה אחת או בקוטג'. נספח לפי הדרוש למבנים חקלאיים – 50 מ"ר לנספח (התכלית לנספח – מחסן, כלי גינה או בית, מכבסה, מכון הסקה וכד').

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התכנית קבעה הוראות לבליטת גזוזטראות ומרפסות. כמו כן, התכנית התירה לבנות מוסך למכונית פרטית בנוסף על נספח.

”מצב חדש”

7.2. תכנית הר/1459, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2455 מיום 20.07.78.

התכנית אפשרה בתנאים במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליח"ד נוספת בתנאי אזור מגורים א'. סה"כ 2 יח"ד. המרחק בין צידי הבניינים יהיה 8 מ' לפחות.

7.3. תכנית מספר הר/1753, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 מיום 27.02.92.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בניה לאפשר תוספת יחידת מגורים שלישית למגרש ששטחו מעל 5,000 מ"ר.

הוראות הבניה בהתאם לתכנית הר/410 א', למעט התרת הקמת מבנה עזר בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף לשתי יח"ד מותרות תותר הקמת יחידת דיור שלישית בשטח 300 מ"ר. המרחק המינימאלי בין המבנים הינו 12 מ'.

7.4. תכנית מספר הר/1914 א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26.10.1995.

התכנית התירה להקים 2 בתים ללא קיר משותף במרחק מינימאלי ביניהם של 8 מ' וללא התניה לקרבה משפחתית.

7.5. תכנית מספר הר/1914, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 מיום 09.11.1995.

התכנית קובעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבנין דו קומתי המשמש למטרת מגורים ניתן להקים קומת מרתף אחת בשטח היטל הבניין.

בבנין חד קומתי ניתן להקים קומת מרתף בשטח עד 50% משטח בניה מותר על המגרש ובנוסף מבנה חניה בשטח של 30 מ"ר וממ"ד בשטח של 7 מ"ר.

גובה קומת המרתף בבנין המשמש למגורים לא יעלה על 2.20 מ'. הכניסה לקומה מתוך יחידת המגורים (לא תותר כניסה נפרדת).

ההיתר לבניית המרתף יכלול את כל השימושים והשטחים למבני עזר, חדרי מכוונת ומחסנים, בתחום המרתף בלבד, למעט מבני עזר (מחסנים) בשטח של 25 מ"ר ליח"ד, שיותרו מתחת או מעל פני הקרקע.

7.6. תכנית מספר הר/מק/1942, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 מיום 26.06.97.

התכנית מאפשרת בניית 2 יח"ד בשטח כולל של 300 מ"ר במגרשים מעל 1,000 מ"ר בהתאם להוראות לאזור מגורים א' בתכנית הר/410 א'.

7.7. תכנית מספר הר/1993, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים - וילות וקוטגיים בקו בניין של 4 מ' מגבולות המגרש.

שטחה המרבי של בריכת השחייה נקבע ל-100 מ"ר. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלתה, בשטח מקסימאלי של 12 מ"ר.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.8. תכנית מספר הר/1635/א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.02.2000.

התכנית קובעת הוראות לבניה בחלל גג הרעפים כדלקמן:

גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

בהתאם להוראות התכנית, השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, זאת כתוספת לאחוזי הבניה המותרים.

7.9. תכנית מספר הר/1635/ב', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

התכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תכנית הר/1635/א' בדבר עיצוב אדריכלי לגגות רעפים וקובעת, בין היתר, שיפוע של 45 מעלות.

7.10. תכנית מספר הר/2134, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5719 מיום 19.09.2007.

התכנית מאפשרת בניית 3 יח"ד במגרשים שיעודם חקלאי ב' ושטחם מעל 4,000 מ"ר. שטח עיקרי ל-2 יח"ד לא יעלה על 300 מ"ר וליח"ד שלישית 300 מ"ר נוספים. בנוסף מבנה עזר בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד מותרת, חניה בשטח 39 מ"ר לכל יח"ד וממ"ד.

מעבר לשטחי הבניה העיקריים רשאית הוועדה להתיר תוספת של 6% משטח חלקה לשיפור התכנון בהליך הקבוע בס' 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הוועדה המקומית.

בנוסף, תותר הקמת מרתף לפי תכנית הר/1914, בריכת שחיה לפי תכנית הר/1993 ובניה בחלל גג לפי תכנית הר/1635 א' + ב'.

7.11. תכנית מספר הר/מק/2151, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 מיום 28.02.2011.

התכנית קובעת הוראות פיתוח ותחזוקה של חזיתות מגרשים פרטיים הפונות לרשות הרבים לצורך השתלבותם בסביבה.

7.12. תכנית מס' הר/2232, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 04.11.13.

התכנית מוסיפה שימוש עיקרי לשימושי השירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף לקומות שמעל. יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון: חדרי מגורים, חדרי עבודה ומשחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.

גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'.

התכנית מאפשרת להקים מרתף לפי מלוא קונטור קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מרבי עד למפלס תחתית רצפת המרתף

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. תיק בניין:

הצדדים ציינו היתר בניה משנת 1976 לפיו:

בית מגורים קיים בשטח 74.6 מ"ר

בית מגורים עורפי מוצע בשטח כולל של 238.84 מ"ר (94.15 מ"ר בקומת קרקע ו-144.69 מ"ר בקומה א') + שרות ומבנה עזר בשטח 11.6 מ"ר. כן סומנו מדרגות בשטח 7 מ"ר ומרפסות בשטח 17.7 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 81 בגוש 6674 רשומה בשטח 7,515 מ"ר.

הבעלות רשומה בשלמות על שם קק"ל.

רשומה חכירה ע"ש המנוחה על הנכס בשלמות.

רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת מדינת ישראל משנת 1960 והערה על הפקעה ס' 5 ו-7 בהתאם לפרסום משנת 1980.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאית המבקשים:

10.1.1. טענות כלליות:

זכויות חכירה – קיימת מגבלה בגין היות החלקה בחכירה מוקצבת זמן, המטילה מגבלות של רצף דורי למימוש בנייה ולפיכך יש לבצע התאמה לעומת זכויות בבעלות. כתימוכין, הפנתה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בפרק "סוגיות מיוחדות לשומות המבוצעות עבור מנהל מקרקעי ישראל". בפועל לא נתנה לכך ביטוי תחשיבי.

מיקום – הנכס ממוקם סמוך לרפת ועל כן קיים מפגע ריח. הנכס גובל במסילת ברזל קיימת, ללא מיגון אקוסטי ועל כן סובל ממפגע רעש. בנוסף קיימת מגבלת קו בניין ממסילת הברזל הקיימת (120 מ'). אמנם קיימת תכנית להסטת מסילת הברזל מזרחה (משנת 1998), אולם עד שנת 2018 טרם הוסט התוואי.

10.1.2. תכנית הר/1753:

התכנית התירה הוספת יח"ד שלישית בשטח 300 מ"ר, בעוד שבמצב קודם ניתן להקים 2 יח"ד בשטח כולל של 300 מ"ר. שמאית המשיבה לא התחשבה בכל שטח החצר בחלקה, בעוד שבמצב הקודם יש להביא בחשבון את כל החצר הצמודה.

מגבלת קווי הבניין ממסילת הברזל (120 מ') גורעת חלק משמעותי מהחלקה ומונעת את האפשרות לחלוקה שווה של המגרשים ולכן בשני מצבי התכנון קיימת חצר שולית עורפית. בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה לזכויות חכירה, הפחתה לגודל (0.9) ומיקום היחידה השלישית (0.9) ומקדם דחייה למימוש יחידה זו עד להסטת תוואי המסילה (6 שנים, 5% שיעור היוון).

שווי מ"ר קרקע מבונה – \$ 810 בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב:

$$\text{מצב קודם (300 מ"ר} + 2,850 \text{ מ"ר חצר קרובה} * 0.2 + 1,000 \text{ מ"ר חצר שולית} * 0.15 + 3,515 \text{ מ"ר} * 0.1 \text{ יתרת חצר)} = 1,372 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$\text{מצב חדש (300 מ"ר} + 2,850 \text{ מ"ר חצר קרובה} * 0.2 + 300 \text{ מ"ר יחיד שלישי} * 0.9 \text{ הפחתה לגודל} * 0.9 \text{ סמיכות למסילת ברזל} + 2,850 \text{ מ"ר חצר קרובה} * 0.2) * 0.73 \text{ מקדם דחייה} + 1,000 \text{ מ"ר חצר שולית} * 0.15 + 2,015 \text{ מ"ר} * 0.1 \text{ יתרת חצר)} = 1,595 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$\text{ההשבחה} = 223 \text{ מ"ר} * \$ 810 * 2.401 \text{ ש"ח} = \$ 434,826 \text{ ש"ח}$$

10.1.3. תכנית הר/1914:

על אף קיומו של פסק דין בשלום¹ הקובע כי הוראות תכנית הר/253/א' אינן חלות לעניין המרתפים בכפר שמריהו, תכנית הר/410/א' קובעת במפורש כי היא חלק מתכנית מתאר הרצליה ועל כן מטרת תכנית הר/1914 הינה הרחבת קיבולת הבניה המותרת במרתף מ-65% ל-100% תכסית, כשם שאושרה תכנית מקבילה בהרצליה (מס' הר/2000/מ). כתימוכין, הוצגה הפניה ל-6 היתרי בנייה טרם המועד הקובע שהתירו הקמת מרתפים. בשומה מכרעת בחלקה 30 בגוש 6671 הובא בחשבון כמצב קודם מרתף בשיעור 65% מתכסית קומת הקרקע.

במצב החדש הובאו בחשבון 150 מ"ר מרתף ליחיד שלישי (במועד הקובע היה נהוג בנייה דו-קומתית) בדחייה של 3 שנים (עד הסטת תוואי מסילת הברזל) ו-150 מ"ר בדחייה של 20 שנים עד מימוש, לאור קיומם של 2 בתי מגורים ותיק, בשטח 74 מ"ר ומבנה משנת 1976 בשטח 238 מ"ר. מקדם תרומת המרתף – 0.5.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 3,900 ש"ח בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

תחשיב:

$$150 \text{ מ"ר} * 0.35 \text{ בניכוי מרתף במצב קודם} * 0.5 \text{ מקדם מרתף} * 0.38 \text{ מקדם דחייה} + 150 \text{ מ"ר} * 0.35 \text{ בניכוי מרתף במצב קודם} * 0.5 \text{ מקדם מרתף} * 0.86 \text{ מקדם דחייה} = 32.57 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$\text{ההשבחה} = 32.57 \text{ מ"ר} * 3,900 \text{ ש"ח} = 127,019 \text{ ש"ח}$$

10.1.4. תכנית הר/1993:

לאור הבינוי הקיים בחלקה אין כדאיות בהריסת הבתים בחזית החלקה ועל כן אין כדאיות כלכלית לבניית בריכה עבור יחיד קיימת בשטח 74 מ"ר. לפיכך, חישוב ההשבחה הינו ל-2 בריכות שחייה בשטח 100 מ"ר כל אחת.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 6,890 ש"ח בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

$$\text{תחשיב: } 200 \text{ מ"ר} * 0.1 \text{ מקדם תרומה} * 6,890 \text{ ש"ח} = 137,800 \text{ ש"ח}$$

¹ בש"א 180937/08 ירון ליואי השקעות בע"מ נ' מועצה מקומית כפר שמריהו.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.5. תכנית הר/1635 א':

לאור הבינוי הקיים בחלקה הזכויות לעליית גג הינן דחויים ב-6 שנים לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנים. לאור גודל זכויות הבניה ביחידה השלישית הזכויות בעליית הגג בעלות תרומה שולית פוחתת.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 6,890 ₪ בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

תחשיב:

150 מ"ר תכסית * 60% עליית גג * 0.7 מקדם תרומה * 0.7 מקדם דחייה * 2 יח"ד + 150 מ"ר תכסית * 60% עליית גג * 0.7 מקדם תרומה * 0.8 שוליות * 6,890 ₪ = 959,260 ₪

10.1.6. תכנית הר/2232:

ב"מצב קודם" הכירה הוועדה המקומית כי התכנית התירה שימושים עיקריים ועל כן הגובה המינימאלי הנדרש הינו 2.5 מ'. בסיכום ישיבה בנושאים עקרוניים מיום 15.06.11 נקבע כי תותר בניית מרתף בגובה 2.6 מ'. משכך, תרומת התכנית הינה הגבהת גובה המרתף מ-2.6 מ' ל-3 מ'. כתימוכין צירפה שמאית המבקש רשימה של 11 היתרי בנייה בהם הותר מרתף בגובה 2.6 מ' ללא פרסום הקלה.

התכנית אינה מרחיבה שימושים מעבר למה שהותר בעבר בהיתרי בניה. כתימוכין הוצגה רשימת 13 היתרי בנייה בהם אושרו מרתפים לשימושי מגורים לרבות מקלחת ושירותים.

הובאו בחשבון עבור שתי יחידות הדיור הראשונות בנייה במפלס אחד ואילו ביחידה השלישית לאור גודלה הובאה בחשבון תכסית של 75% משטחי הבנייה.

תרומת התכנית מוערכת בשיעור ב-7.5% תוספת לשווי המרתף (0.5 מקדם מרתף * 15%). כתימוכין צוינו שומות מכריעות בחלקה 146 בגוש 6665 (של הח"מ) – שיעור 10%, חלקה 195 בגוש 6674 – 10.6% וחלקה 274 בגוש 6674 – 9%.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 10,000 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בחלקות / גושים: 6665/106, 6674/92, 6666/42 ו-146/6665 ועסקת מכר בחלקה 274 בגוש 6674.

תחשיב:

150 מ"ר * 2 + 300 מ"ר * 75% * 0.075 מקדם תרומה * 10,000 ₪ = 393,750 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2. טענות שמאי המשיבה :

10.2.1. טענות כלליות :

זכויות חכירה – אין מקום לביצוע הפחתה בגין חכירה, שכן יש לבחון עליית שוויים של מקרקעין. מכלול היחסים בין חוכר למחכיר אינם מן העניין להיטל השבחה. הקווים המנחים מתייחסים לשומות שמבוצעות עבור רמ"י ואינם רלוונטיים לאומדן היטל השבחה.

התניית קירבה משפחתית מגולמת בכל החלקות ברחבי היישוב.

כתימוכין, צוינו שומות מכריעות בנכסים מוכרים בהן לא בוצעה הפחתה למרכיב שכזה (בחלקות 223, 141, 138 ו-224 בגוש 6674) ועסקאות משנת 2015-2014 בשני נכסים בחכירה (חלקות 123 ו-221 בגוש 6674) לעומת שני נכסים בבעלות (חלקות 208 ו-286 בגוש 6665) המצביעות על ערכים דומים.

מיקום – מיקום הנכס מגולם בערכי השווי ותואם לשומה מכרעת סמוכה. קווי הבניין ממסילת הברזל אינם מהווים מגבלה ואינם מונעים הקמת יחידה שלישית. קווי הבניין לכל היותר חולשים על 70 מ' מאורך החלקה. הסטת המסילה ב-1998 משביחה את הנכס ולמען הזהירות לא חושבה השבחה עקב כך.

10.2.2. תכנית הר/1753 :

במצב קודם הותרו 2 יח"ד כ"א בשטח 150 מ"ר על מגרש בשטח 3,757 מ"ר, בעוד שבמצב חדש הותרו 3 יח"ד כאשר היחידה השלישית בשטח 300 מ"ר וכל אחת מהיחידות על מגרש בשטח 2,505 מ"ר. מגבלת קווי הבניין אינה מונעת כל מגבלה ביחס להעמדת המבנים בחלקה.

שווי מ"ר קרקע מבונה – \$ 810 בהתאם לעסקאות בחלקה 89 בגוש 6671 הגובלת במסילת הרכבת.

תחשיב :

מצב קודם (300 מ"ר + 1,700 מ"ר חצר קרובה * 0.25 + 2,000 מ"ר חצר שולית * 0.2 = 2,000 מ"ר חצר שולית * 0.15 + 1,515 מ"ר חצר שולית * 0.1 יתרת חצר) = 1,576.5 מ"ר אקווי

מצב חדש (600 מ"ר + 2,400 מ"ר חצר קרובה * 0.25 + 3,000 מ"ר חצר שולית * 0.2 = 1,515 מ"ר חצר שולית * 0.15 + 2,027 מ"ר אקווי

ההשבחה = 450 מ"ר * \$ 810 * 2.401 = \$ / ₪ 875,000

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.3. תכנית הר/1914 :

אין להביא בחשבון מצב קודם במרתף בהתאם לתכנית הר/253/א' כפי שהוכרע עשרות פעמים בעבר. כתימוכין צוינה שומה מכרעת בחלקה 146 בגוש 6665 ו-463 בגוש 6666 ופס"ד ירון ליואי השקעות בע"מ.

בגין בנייה קיימת הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים לניצול הזכויות במרתף. כתימוכין הוצגה רשימת 7 נכסים בהם התבקשה בנייה חדישה להריסת בתים בני 25-35 שנים ושומות מכריעות בחלקה 54 בגוש 6671 וחלקה 178 בגוש 6674. ככל שקיימת דחייה, היא עד 35 שנים מיום הקמת המבנים.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 3,900 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בחלקות/גושים : 6665/331, 6671/63, 6671/30, 6665/347.

תחשיב :

165 מ"ר * 0.5 מקדם מרתף * 0.6 מקדם דחייה + 165 מ"ר * 0.5 מקדם מרתף * 3,900 ₪ = 514,800 ₪

10.2.4. תכנית הר/1993 :

תרומת התכנית הינה זכויות ל-3 בריכות שחייה בשטח 100 מ"ר כל אחת.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 7,000 ₪ בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 347 בגוש 6665.

תחשיב :

300 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה * 7,000 ₪ = 210,000 ₪

10.2.5. תכנית הר/1635 א' :

בנייה בחלל גג אינה בהכרח בקומה שלישית. הבחירה במספר הקומות היא בהתאם לטעם הבעלים וגודל המגרש. מימוש בפועל של עליות גג אינו רלוונטי, אך יתכן כי קיימת שוליות.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 7,000 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בחלקות/גושים : 6665/331, 6671/63, 6671/30, 6665/347.

תחשיב :

270 מ"ר עליית גג * 0.8 מקדם תרומה * 7,000 ₪ = 1,512,000 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.6 . תכנית הר/2232 :

ב"מצב קודם" הותרה הגבהת מרתף בהליך הקלה ועל כן התכנית חוסכת הליך זה. הגבהת המרתף לכשעצמה תורמת לשווי בגבולות 15%-20%. כתימוכין, הפנתה ל-3 שומות מכריעות בחלקה 231 בגוש 6674, חלקה 26 בגוש 6671 וחלקה 450 בגוש 6665.

בערר הר/85222/11 קבעה ועדת ערר כי מתן היתר למרתף מעל 2.2 מ' מצריך נקיטת הליך הקלה וכי אין בהגבהת המרתף משמעות לשימוש עיקרי מותר, אלא שינוי בגובה בלבד. לפיכך, התכנית מאפשרת הרחבת שימושים עיקריים בחלל גבוה ובמלוא קונטור קומת הקרקע, אף בבנייה חד קומתית. הוצגה סקירה מדגמית של 7 היתרי בנייה הממצים באופן מלא את שטחי המרתף והגובה.

תרומת התכנית מוערכת בשיעור 25%. כתימוכין, צוינו שומות מכריעות בחלקה 170 בגוש 6674 – שיעור 25%, חלקה 142 בגוש 6674 – 33%, חלקה 292 בגוש 6665 – 29.5% וחלקות 640,642 בגוש 6666 – 25%.

שווי מ"ר קרקע מבונה – 10,000 ₪ בהתאם לעסקות מכר בחלקה 209 בגוש 6671, חלקה 142 בגוש 6674 וחלקה 105 בגוש 6665 ובהתאמה למיקום הנכס.

תחשיב:

$$660 \text{ מ"ר} * 0.25 * \text{מקדם תרומה} * 10,000 \text{ ₪} = 1,650,000 \text{ ₪}$$

10.3 . תמצית חישובי הצדדים :

תכנית	מהות	שמאית המבקשים	שמאית המשיבה
הר/1753	שווי מ"ר קרקע מבונה	\$ 810	
	מקדמים	0.9 * 0.9 שוליות + סמיכות למסילת ברזל ליח"ד 3	0.1-0.25 לחצר מצב קודם
	הפרש שטח אקווי	223 מ"ר	450 מ"ר
	ההשבחה	₪ 434,826	₪ 875,000
הר/1914	שווי מ"ר קרקע מבונה	3,900 ₪	
	מצב קודם	300 מ"ר * 0.65	אין זכויות
	מקדם מרתף	0.5	
	מקדמי דחייה	0.38 ליח"ד 1-2, 0.86 ליח"ד 3	0.6 ליח"ד 1-2
הפרש שטח אקווי	32.57 מ"ר	132 מ"ר	
ההשבחה	₪ 127,019	₪ 514,800	
הר/1993	שווי מ"ר קרקע מבונה	6,890 ₪	7,000 ₪
	תרומת התכנית	200 מ"ר * 0.1	300 מ"ר * 0.1
	ההשבחה	₪ 137,800	₪ 210,000
הר/1635א	שווי מ"ר קרקע מבונה	6,890 ₪	7,000 ₪
	מקדמים	0.7 מקדם עליית גג	0.8 מקדם עליית גג
	שטח אקוויוולנטי	139.23 מ"ר	216 מ"ר
	ההשבחה	₪ 959,260	₪ 1,512,000
הר/2232	שווי מ"ר קרקע מבונה	10,000 ₪	
	שטח מרתף לחיוב	300 מ"ר + 300 מ"ר * 75%	600 מ"ר
	מקדם תרומה	0.075 = 0.5 * 0.15	0.25
	ההשבחה	₪ 393,750	₪ 1,650,000

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. הכרעה:

הכרעה בדבר שווי מ"ר קרקע מבונה תוצג בפרק התחשיב להלן.

11.1. כללי:

זכויות חכירה – התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת חבות בהיטל השבחה הן לבעלים והן לבעלי זכויות חכירה לדורות. הפסיקה אף הרחיבה את החבות לבעלי זכות ברשות². על מנת להסדיר את הפער שיכול שיהיה בהיטל ההשבחה החל על החוכר לעומת הבעלים נקבע בתוספת השלישית הסדר שיפוי (ס' 2 (ב) לתוספת השלישית). לפיכך, יוערכו שוויים של המקרקעין. מגבלת רצף דורי, ככל שקיימת מבחינה תכנונית, מגולמת בנתוני ההשוואה בכפר.

מיקום – גבולה המזרחי של החלקה גובל במסילת ברזל קיימת בפועל והחלקה וסביבותיה סובלים ממטרדי ריח מרפת סמוכה. ככל שלא בא לידי ביטוי בנתוני השוק, יובאו המטרידים לידי ביטוי. יובא בחשבון כי בחלק מהמועדים הקובעים היה צפי תכנוני להסטת מסילת הברזל כ-60 מ' מזרחה, אך גם הותוותה דרך חדשה רחבה ומחלף.

11.2. תכנית הר/1753:

התכנית הוסיפה יחידה נוספת בשטח 300 מ"ר בתוספת לשטח כולל שהותר במצב קודם של 300 מ"ר, במרחק של 12 מ' בין המבנים. במועד הקובע קיימת מסילת ברזל. תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל (תמ"א 23), קבעה מגבלת בניה בתחום החלקה, אולם לא כזו שאינה מאפשרת הקמת שלוש יחידות הדיור, אשר ממילא יעדיפו להרחיקן מהגבול המזרחי של החלקה. אציין כי מעיון בהיתר בניה שניתן בשנת 1988 לחלקה 79 בגוש 6674 הצמודה אף היא למסילת הברזל, נקבע קו איסור בניה או נטיעות ממסילת הברזל ברוחב של כ-10 מ' בלבד מגבול החלקה ובהיתר בניה שניתן בשנת 1993 בחלקה 89 בגוש 6671 הצמודה למסילת הברזל נקבע קו איסור בניה ברוחב 12 מ' מגבול החלקה. בקביעת מקדמי החצר, תובא בחשבון קירבת חלק החצר למסילת הברזל, בשטח של דונם בשני מצבי התכנון. שטח החצר העיקרית נקבע בהתאם לשטח המבונה כשיעור של 15% משטח מגרש עיקרי.

בשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674 הביאה בחשבון השמאית המכריעה התאמה למיקום סמוך למסילה ליחידה הנוספת במקדם 0.9 ומקדם עורפיות של 0.95. מקדמים אלה מקובלים עלי אף כאן.

² רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוח.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.3. תכנית הר/1914 :

שמאית המבקשים טענה כי במצב קודם הותרו מרתפים בהתאם לתכנית הר/253/א' והציגה 6 היתרים בהם הותרו מרתפים. ארבעה מן ההיתרים אינם עולים על 300 מ"ר כוללים המותרים לבנייה, בהיתר אחד בו המרתף מעבר לשטח עיקרי של 300 מ"ר (בחלקה 162 בגוש 6671) נרשם כי המרתף הינו בהקלה ואילו בהיתר נוסף (בחלקה 246 בגוש 6665) נרשם בהיתר הבניה כי הבניה בכפוף לתשלום מסי השבחה. כפי שצינו הצדדים פס"ד בבימ"ש השלום קבע כי לא ניתן להחיל את הוראות המרתפים בתכנית הר/253/א' על תכנית המתאר בכפר שמריהו. ועדת הערר בערר תא/85038/13 ענבר נ' הוועדה המקומית הרצליה ומועצה מקומית כפר שמריהו אימצה קביעה זו של ביהמ"ש. לפיכך, לא הובאו בחשבון במצב קודם זכויות בניה למרתפים.

מקובל עלי מקדם מרתף של 0.5 ושוליות 0.8 בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674. בנוסף ניתן מקדם מיקום סמוך למסילה ליחידה הנוספת (0.9) ומקדם עורפיות (0.95) כפי שחושב בס"ק 11.2 לעיל. מקובל עלי מקדם הדחייה שחישה שמאית המשיבה ליחידות הקיימות לאור גילן, מיקומן ויתרת זכויות הבניה.

11.4. תכנית הר/1993 :

בחלקה 79 בגוש 6674, בעלת מאפיינים דומים למאפייני הנכס הנדון (לרבות מידות החלקה וקירבה למסילת ברזל) נקבע ע"י שמאית המשיבה שם (שהיא גם שמאית המשיבה בהליך דכאן) בינוי מיטבי של שתי יח"ד ולכן חושבו שתי בריכות שחייה. השמאית המכריעה קיבלה טיעון זה. לדעת, לאור הקירבה למסילת הברזל יש ממש בבינוי לשתי יחידות בלבד בחלקה בשלמות ועל כן ייעשה החישוב לתרומת שטח של 200 מ"ר בלבד.

11.5. תכנית הר/1635 א' :

בחלקה 79 בגוש 6674 חושב שטח אפקטיבי של 90 מ"ר בחלל הגג ליח"ד ובינוי מיטבי של שתי יח"ד ע"י הצדדים והשמאית המכריעה. כאמור בס"ק 11.4 מקובל עלי בינוי אופטימאלי לשתי יח"ד. שטח שכזה מגלם שוליות השטחים כתוספת ל-300 מ"ר + מרתף ליח"ד ומעבר לו הובא בחשבון מקדם עליית גג של 0.8. לאור מצב המבנים במועד הקובע, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.6 למחצית מהזכויות ומקדם מיקום משוקלל למחצית השניה. מקדמים דומים חושבו בשומה המכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

11.6. תכנית הר/2232 :

אמנם במצב קודם ניתנו היתרי הבניה בגובה 2.5 מ' אשר היוו פרשנות לתכנית הר/1914 אשר נבעה מהחלטת ועדת ערר בעניין עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ³ כי בעת שימוש למגורים, תקנות התכנון והבניה לעניין גובה מיני למגורים של 2.5 מ' גוברות על הוראה מגבילה ל-2.2 מ' גובה במרתף ולכן לא נדרשת הקלה לצורך כך. יחד עם זאת בתאריך 15.11.15 ניתנה החלטה בערר הר/85222/11 לאוניד נבזלין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע כי אין בכוחן של התקנות לשנות מתכנית שאושרה כדין ונדרשת הקלה לצורך בניה מעל הגובה שנקבע בתכנית (2.2 מ'). לאור זאת, הובא בחשבון גובה ה"מצב הקודם" 2.2 מ' בהתאם להחלטת ועדת הערר האמורה לעיל.

³ ערר הר/5224/09 עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם לתכנית הר/2232, נוסף שימוש עיקרי לשימושי השירות המותרים במרתפים. גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'. בנוסף, נקבע כי ניתן להקים מרתף לפי מלוא קונטור קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

גובה של 3.5 מ' נטו מרתף מהווה תוספת של 60% מגובה 2.2 מ', אולם לגובה זה קיימת שוליות בתרומתו אשר חושבה בפחת של 40% בהתחשב בהרחבת השימושים. משכך, מקדם שווי המרתף המבוקש הינו 0.68 (מהווה חישוב של $0.5 * 1.36$). יצוין כי בכפר שמריהו קיימות שומות הנוקבות במקדמי שיפור שונים לתכנית זו, הנעים בטווח בגבולות 0.1-0.3 משווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי. אופן חישובי מביא למקדם שיפור של 18% משווי מ"ר אקוויוולנטי ועל כן מצוי בטווח השומות המכריעות ותואם את הכרעתי בחלקה 146 בגוש 6665. בנוסף הובא בחשבון כי שטח המרתפים האפשרי הוכפל ועל כן חושבה שוליות במצב חדש במקדם 0.7 וניתן מקדם מיקום לנכס העורפי.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שווים 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 התכניות במצב החדש לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב הנרקיסים בצפון-מזרח כפר שמריהו.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. השטח הבנוי בהיתרים והמצב הפיזי של המבנים.

12.3.4. זכויות הבניה במצב קודם ובמצב חדש.

12.3.5. לאור בינוי בשני מבנים נפרדים לא מצאתי כי יתר התכניות במצב החדש משביחות את הנכס הנדון. אציין כי אף הצדדים קבעו כי התכניות אינן משביחות.

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13. תחשיב:

13.1. תכנית 1753 :

נתוני שוק :

בשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674 הגובלת במסילת הברזל וסמוכה לנכס הנדון נקבע שווי של \$ 812 למ"ר קרקע מבונה בהתבסס, בין היתר, על עסקאות בנכס הגובל אף הוא במסילת הברזל (חלקה 89 בגוש 6671). משכך, מקובל עלי אומדן הצדדים לשווי של \$ 810 למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי.

תחשיב:

מרכיב	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח בניה	300	1	300	300	1	300
שטח בניה עורפי			300			256.5
חצר עיקרית	1700	0.2	3400	340	0.2	680
חצר שולית	4515	0.15	2515	677.25	0.15	377.25
חצר מזרחית	1000	0.1	1000	100	0.1	100
סה"כ	7,515		7,515	1,417.25		1,713.75

ההשבחה – 296.5 מ"ר הפרש שטח אקוויוולנטי * \$ 810 * 2.401 = \$ / = 576,636 ₪

13.2. תכנית 1914 :

הצדדים הסכימו על שווי מ"ר קרקע מבונה של 3,900 ₪. בהתאם לשומות מכריעות סמוכות למסילת הברזל בחלקה 79 בגוש 6674, חלקה 331 בגוש 6665 וחלקה 30 בגוש 6671 ערך זה מקובל עלי במיקום הנכס הנדון.

חישוב ההשבחה :

מרתף מערבי

150 מ"ר * 0.5 מקדם מרתף * 0.8 שוליות * 0.6 מקדם דחייה - 36 מ"ר

מרתף מזרחי

150 מ"ר * 0.5 מקדם מרתף * 0.8 שוליות * 0.855 מקדם מיקום משוקלל - 51.3 מ"ר

ההשבחה – 87.3 מ"ר * 3,900 ₪ - 340,470 ₪

13.3. תכנית 1993 :

מקובל עלי אומדן שמאית המבקש ל-6,890 ₪ למ"ר קרקע מבונה התואם לשווי שנקבע בשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

ההשבחה – 200 מ"ר * 0.1 * 6,890 ₪ - 137,800 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13.4. תכנית 1635 א':

מקובל עלי אומדן שמאית המבקש ל-6,890 ש"ח למ"ר קרקע מבונה התואם לשווי שנקבע בשומה מכרעת בחלקה 79 בגוש 6674.

חלל גג מערבי
90 מ"ר * 0.8 מקדם חלל גג * 0.6 מקדם דחייה - 43.2 מ"ר

חלל גג מזרחי
90 מ"ר * 0.8 מקדם חלל גג * 0.855 מקדם מיקום משוקלל - 61.56 מ"ר

ההשבחה – 104.76 מ"ר * 6,890 ש"ח = 721,796 ש"ח

13.5. תכנית הר/2232:

מקובל עלי אומדן הצדדים ל-10,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה התואם למיקום הנכס ובהתאמה לשווי שנקבע בשומה מכרעת שערכתי בחלקה 463 בגוש 6666 ולניתוח העסקאות שפורט שם.

שטח מרתף אקוויוולנטי ב"מצב חדש" –
(300 מ"ר + 300 מ"ר * 0.855) * 0.7 שוליות * 0.68 מקדם מרתף = 264.9 מ"ר

שטח מרתף אקוויוולנטי ב"מצב קודם" –
(150 מ"ר + 150 מ"ר * 0.855) * 0.8 שוליות * 0.5 מקדם מרתף = 111.3 מ"ר

שטח אקוויוולנטי מושבח = 153.6 מ"ר

ההשבחה – 153.6 ש"ח * 10,000 ש"ח = 1,536,000 ש"ח

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הר/1753	576,636 ש"ח	288,318 ש"ח	13.03.92
הר/1914	340,470 ש"ח	170,235 ש"ח	24.11.95
הר/1993	137,800 ש"ח	68,900 ש"ח	29.12.99
הר/1635 א'	721,796 ש"ח	360,898 ש"ח	06.03.00
הר/2232	1,536,000 ש"ח	768,000 ש"ח	19.11.13

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין