

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 אוגוסט, 2015
מספר מינוי: 171-2015
מספרנו: 470. שומה מכרעת

המשיבה, המועצה המקומית כפר שמריהו
באמצעות השמאי
מר בועז קוט
kotboaz@013.net

לכבוד
המבקש, מר שמואל סמוכה
באמצעות השמאי
מר נאור בינדר
בדוא"ל naor100@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקי חלקה 146 בגוש 6665 וחלקי חלקה 463 בגוש 6666, רחוב החורש 5, כפר שמריהו

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

בתאריך 01.06.15 קיימתי דיון בנוכחות מר נאור בינדר - שמאי מטעם המבקש ומר בועז קוט וגב' אורית דומינסקי - שמאים מטעם המשיבה. 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 הר/2232 ואישור הקלה בדרך של בקשה להיתר בנייה.

2. תאריכים קובעים לשומה:

- 19.11.13 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/2232 בילקוט הפרסומים.
- 01.12.14 - מועד אישור ההקלה.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 06.07.15.

4. פרטי הנכס:

מגרש לצמוד קרקע		מהות
6666	6665	גוש
463	146	חלקה
4,867 מ"ר	4,624 מ"ר	שטח רשום של החלקה
1,599 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר בניה ¹		שטח המגרש נשוא השומה
בעלות		זכויות משפטיות
רחוב החורש 5, כפר שמריהו		מיקום

¹ שטח המגרש בהתאם להסכם השיתוף הינו 1,259 מ"ר.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה:

- 5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב החורש, בכפר שמריהו. רחוב החורש, חוצה את היישוב מרחוב הנוטע מצפון ומסתיים ברחוב המעפילים מדרום.
- 5.2 סביבת הנכס יוקרתית, מאופיינת בבנייה צמודת קרקע למגורים, מבניה ותיקה לצד חדישה.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא.

6. תאור הנכס:

6.1 הנכס נשוא השומה מהווה מגרש מתוך מתחם הכולל שתי חלקות בשטח כולל של 9,491 מ"ר אשר חולק בהסכם שיתוף לשישה מגרשים. נשוא השומה מהווה את המגרש המזרחי הגובל ברחוב החורש.

המתחם במלואו בעל צורה דמוית מקבילית, פונה בחזית מזרחית בת כ-42 מ' לרחוב החורש ובחזית מערבית בת כ-45 מ' לרמפת הירידה לכביש מס' 2. עומקו הממוצע של המתחם כ-217 מ'. בסמוך מדרום למתחם ממוקמים מבנים חד ודו-קומתיים המשמשים למסחר ומשרדים ומעברם רחוב המעפילים. ברחוב החורש עובר קו חשמל עילי.

גבולות המתחם הנדון:

- מצפון - מבני מגורים צמודי קרקע, חד קומתיים, לצד מגרש לבניה.
- מדרום - מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק לצד מבני מסחר.
- ממזרח - רחוב החורש ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.
- ממערב - רמפת הירידה לכביש מס' 2.
- 6.2 המגרש שבנדון בעל צורה אי רגולארית, שטחו בהתאם לבקשה להיתר 1,599 מ"ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-35 מ' לרחוב החורש ועומקו הממוצע כ-33 מ'.
- 6.3 נכון למועד הביקור במגרש ממוקם בית מגורים חד קומתי ותיק להריסה וכן מבנה סככה רעוע.

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'.
- 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 יח"ד.

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

- 7.3 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'.
- 7.4 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 הבנין.
בבנין חד קומתי ניתן להקים קומת מרתף בשטח של 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 מכונות ומחסנים, בתחום המרתף בלבד, למעט מבני עזר (מחסנים) בשטח של 25 מ"ר ליח"ד, שיותרו מתחת או מעל פני הקרקע.
- 7.5 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.
- 7.6 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 בנין של 4 מ' מגבולות המגרש.
שטחה המרבי של בריכת השחיה נקבע ל-100 מ"ר. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלתה, בשטח מקסימאלי של 12 מ"ר.
- 7.7 תכנית מספר הר/1635/א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.02.2000.
התכנית קובעת הוראות לבניה בחלל גג הרעפים כדלקמן:
1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.
4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגראלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
בהתאם להוראות התכנית, השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, זאת כתוספת לאחוזי הבנייה המותרים.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7.8 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.
- 7.9 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 בסי' 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הוועדה המקומית.
- בנוסף, תותר הקמת מרתף לפי תכנית הר/1914, בריכת שחיה לפי תכנית הר/1993 ובנייה בחלל גג לפי תכנית הר/1635 א' +ב'.
- 7.10 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.

"מצב חדש"

- 7.11 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 משחקים, 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 של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.
- תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. תיק בניין:

בתאריך 01.12.14 אישרה ועדת המשנה בתנאים בקשה להיתר בנייה מס' 20140568 שמהותה: הריסת בית קיים ובניית בית מגורים קוטג' חדש + מרתף + ממ"ד + בניה בחלל גג + מעלית + חניה מקורה + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי לבריכה + גדרות.

בתאריך 19.05.15 ניתן היתר בנייה.

בנוסף, התבקשה הקלה לקו בניין לבריכה – 1.75 מ' קו בניין אחורי (דרומי) במקום 4 מ'.

השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר				
		ממ"ד	מרתף	שטח מקורה מתחת לגזוזטרא	חניה	כניסה מקורה
מרתף		12.5	297.24			
קרקע	294.54			5.39	38.76	5.98
חלל גג	172.37					
						5.39

9. המצב המשפטי:

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט, חלקה 146 בגוש 6665 בשטח 4,624 מ"ר.

הבעלות רשומה על מספר פרטיים ובין היתר על שם המבקש ב-1/6 חלקים.

רשומות הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות והסכם שיתוף.

9.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט, חלקה 463 בגוש 6666 בשטח 4,867 מ"ר.

הבעלות רשומה על מספר פרטיים ובין היתר על שם המבקש ב-1/6 חלקים.

רשומות הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות והסכם שיתוף.

9.3 המבקש רכש את הזכויות בנכס הנדון ביום 29.04.12 בתמורה ל-8,500,000 ₪.

9.4 שמאי המשיבה ציין כי בהתאם להסכם שיתוף מיום 25.08.09, המקרקעין המהווים את שתי החלקות יחולקו לשישה מגרשים, כאשר בכל מגרש ניתן לבנות לפי התב"ע הקיימת בית אחד.

המגרש נשוא השומה מהווה מגרש מס' 1 בהתאם להסכם השיתוף, עליו מותר לבנות 300 מ"ר עיקרי, ללא הקלות.

9.5 שמאי המשיבה ציין מכתב מעו"ד יעל בן משה בעניין הסכם השיתוף ממנו עולה כי זכויות הבנייה בנכס הנדון (מגרש 1) הינם ל-300 מ"ר עיקרי, ללא הקלות.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. טיעוני הצדדים:

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 תכנית הר/2232-

יש להביא בחשבון מיקום נחות בגין קרבה לרחוב המעפילים, כביש מס' 2 וצומת הרחובות החורש פינת המעפילים. בנוסף, המגרש גובל בתחנת אוטובוס ולאורך החזית 2 עמודי חשמל עיליים קו מתח נמוך וגבוה. סביבת הנכס מאופיינת בפיתוח חלקי ובמבנים שאינם יוקרתיים.

השטח לחיוב - בהתאם לתכנית הר/1914 הותרו שימושים לצרכי שירות במרתף ועל כן שטח המרתף לחישוב הינו בניכוי חדר כביסה, מחסן, מעלית וחדר מכונות למעלית, המסתכמים בהתאם לבקשה להיתר ב-22.95 מ"ר. כתימוכין לשטח לניכוי, הפנה לשומה מכרעת בחלקה 190 בגוש 6666. לאור האמור לעיל, השטח לחיוב הינו – 274.29 מ"ר.

הרחבת שימושים - בכפר שמריהו ניתנו היתרי בניה בעבר, טרם אישור תכנית הר/2232, לפיהם הותר שימוש למגורים בקומת המרתף (הפנה לארבעה היתרים). לפיכך, הרחבת השימושים כאמור בתכנית הר/2232 אינה משביחה או לחילופין, יצרה ודאות למדיניות הוועדה.

יש להביא בחשבון שמדובר ביח"ד צמודת קרקע אחת ולהתייחס להפרדת השימושים (עיקרי ושירות) בהתאם. מאפייני השטח לא השתנו וחדר מגורים בקומת מרתף ב"מצב חדש" אינו תורם יותר מחדר משפחה, חדר משחקים וכו' אשר הותרו ב"מצב קודם".

הגבהת קומת מרתף – מצד אחד קיים שיפור בניצול החלל, אולם מנגד הנגישות קטנה (מספר המדרגות עולה). אף ב"מצב חדש" בחר המבקש לבנות במרתף חדרי שירות שונים. לתוספת הגובה בקומת המרתף מ-2.6 מ' ל-3.5 מ' תרומה שולית פוחתת. התרומה המשמעותית בהגבהת הקומה הינה מ-2.2 מ' ל-2.5 מ'. כתימוכין, הפנה לשומה בחלקה 452 בגוש 6668. בנוסף, הגבהת הקומה מייקרת את הבנייה. בעת קביעת מקדם ההשבחה, ככל שקיים, יש להביא בחשבון שהגבהת הקומה מאפשרת שימושים נוספים (בהתאם לתקנות התכנון הבנייה) ועל כן יש להביא בחשבון מקדם אשר לא יגרמו לכפל.

תחשיב:

בקביעת שווי מ"ר התבסס שמאי המבקש על הנתונים כדלקמן:

- ארבע עסקות מכר לבתי מגורים ברחובות תצלת, דרך השדות והורדים מהשנים 2013-2014.
- חמש שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2013-2014 לנכסים ברחובות דרך הגנים, הורדים, המעפילים והחורש.
- הנכס הנדון דומה במאפייני מיקומו לנכסים ברחובות הורדים והמעפילים בהרצליה ב' לעומת נכסים ברחוב דרך הגנים.
- הנכס הנדון נרכש באפריל 2012 בתמורה ל-8,500,000 ₪ (כולל בית ותיק להריסה), המגלם שווי מ"ר מבונה של 9,500 ₪.

מניתוח הנתונים דלעיל, קבע שמאי המבקש כי שווי מ"ר מבונה הינו 9,500 ₪ למ"ר.

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

שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"
274.29 מ"ר * 0.595 מקדם קומה * 1.05 מקדם לשימושים) -
171.4 מ"ר

שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"
274.29 מ"ר * 0.55 מקדם קומה * 1 מקדם לשימושים) -
150.9 מ"ר

תוספת שטח אקוויוולנטי - 20.5 מ"ר

ההשבחה (20.5 מ"ר * 9,500 ₪) - 194,780 ₪

לבחינת סבירות ההשבחה הפנה לשומה שנערכה מטעם המשיבה ע"י שמאי אחר במגרש אחר במתחם הנדון ובה נקבעה השבחה הנמוכה בכ- 30% מזו שנקבעה בנכס הנדון.

10.1.2 הקלות-

השטח החורג בהקלה הינו 31.5 מ"ר. תרומת חריגה בשטח זה הינה זניחה בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, במיוחד בסביבה הנדונה. ניתן היה למקם את הבריכה במקום אחר במגרש. לפיכך, הקלה זו אינה משביחה.

לחילופין, ככל שייקבע שהקלה זו משביחה, הובא בחשבון שיפור תכנון של חצר המבנה בשיעור 10% למקדם שווי חצר של 0.25, דהיינו, מקדם משוקלל של 0.025.

זכות פוקעת – בסביבה הנדונה, כמו בשכונות נוספות המאופיינות בחתך סוציו אקונומי גבוה, חייו הכלכליים של בית מגורים קצרים מהממוצע הכללי. שמאי המשיבה אינם מכירים בהקלות בניה בעת הריסה המבנה, מה שמוסיף למסקנה כי ההיתר קצוב בזמן. שווי מ"ר שהותר מכוח תכנית שהינו ודאי ושולמה בגינו השבחה לצמיתות, גבוה משווי מ"ר שאושר בהליך של הקלה, היוצאת מחזקת הבעלים עם הריסת המבנה. כתימוכין הפנה לפס"ד "גדעון אחזקות"² ושמונה שומות מכריעות. לפיכך, הובא בחשבון מקדם זמניות של 0.82 (35 שנים, 5% שיעור היוון).

תחשיב חליפי:

מניתוח הנתונים כאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, קבע שמאי המבקש כי שווי מ"ר מבונה הינו 10,500 ₪ למ"ר.

ההשבחה (31.5 מ"ר * 0.025 * 0.82 * 10,500 ₪) - 6,770 ₪

² תא 914/00, גדעון אחזקות בע"מ נגד עיריית חיפה ואחרים.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 תכנית הר/2232-

תרומת התכנית בגמישות תכנונית, תוספת גובה ושימושים עיקריים במרתף, בהתחשב במימוש החלקי המבוקש.

בטבלת השטחים בבקשה להיתר קיימת הפרדה בין שימושים שונים ולא הובאו בחשבון שטחי שירות כגון ממ"ד, חדר מכונות מעלית ושטחי שירות כלליים. לפיכך, שטח המרתף האפקטיבי לחיוב הינו 293.24 מ"ר.

במענה לטענת שמאי המבקש כי בעבר ניתנו היתרים למגורים במרתף, השיב שמאי המשיבה, כי מבדיקת היתרי הבניה אליהם הפנה שמאי המבקש, עולים הנתונים כדלקמן:

היתר מס'	גובה המרתף
20099079	2.5 מ'
20130383	2.5 מ'
20130395	2.5 מ'
20100784	2.5 מ'
2010452	2.2 מ'

בכל הבקשות לא צוינו במרתפים שימושי מגורים.

גובה המרתף המבוקש הינו 2.8 מ' לעומת 2.5 מ' שהותר ב"מצב קודם". מבחינת נגישות לא מדובר בתוספת של יותר משני מהלכי מדרגות.

הובא בחשבון מקדם תרומת התכנית בגין תוספת גובה והרחבת שימושים של 0.2.

שמאי המשיבה מסכים לטענת שמאי המבקש כי הגבהת המרתף מייקרת את עלותו, אולם, תרומת התכנית גבוהה מעלית עלות הבנייה.

תחשיב:

בקביעת ערכי השווי התבסס שמאי המשיבה על הנתונים כדלקמן:

- שבע עסקות מכר לבתי מגורים ברחובות חבצלת, האורנים, דרך השדות, הזורע והחורש מהשנים 2012-2013.
- שומה להיטל השבחה מטעם המשיבה למועד קובע לשנת 2013 לנכס ברחוב חבצלת.
- שומה בועדת השגות על קרקע של רמ"י ברחוב האורנים למועד קובע לשנת 2011.
- ארבע שומות מכריעות למועדים אחרי אישור תכנית הר/2232 לנכסים ברחובות דרך השדות, דרך הגנים, המעפילים והחורש.

מניתוח הנתונים דלעיל, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה בסיסי הינו 12,000 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון השווי הינו 10,500 ₪ למ"ר.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתייחס לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה כי הנכסים שנמכרו ברחובות הורדים, חבצלת ודרך השדות הינם במיקום נחות מהנכס נשוא השומה.

ההשבחה (293.24 מ"ר * 0.2 * 10,500 ₪) - 615,804 ₪

10.2.2 הקלות-

הובאה בחשבון תרומת הקלה בקו בנין דרומי לבריכה (1.75 מ' במקום 4 מ') המהווה חריגה בשטח של 31.5 מ"ר (2.25 מ' * 14 מ').

במענה לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין זמניות ההקלה, השיב שמאי המשיבה, כי קיימות הכרעות סותרות של שמאים מכריעים ואף מעיון בחלק מהשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש קיימת התייחסות שונה אם מדובר על תוספת לבית קיים או לבית חדש. היות וחיי מבנה הם למעלה מ-30 שנים, הערך הכלכלי שווה לזכות תכנונית לצמיתות. מעבר לכך, מדובר על הקלה בקו בניין לבריכה, גם אם ייהרס המבנה ביום מן הימים, בעל הזכויות יכול להותיר את הבריכה במיקומה וליהנות מההקלה שניתנה. הקלה זו אינה מתאדה עם הריסת המבנה. משכך, לא מדובר בהקלה זמנית.

מקדם שימוש לבריכה בניכוי שימוש קודם לחצר (0.25-0.35) - 0.1

מקדם תרומת ההקלה בגין גמישות תכנונית - 0.35

תחשיב:

מניתוח הנתונים כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה בסיסי הינו 13,000 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון השווי הינו 11,500 ₪ למ"ר.

ההשבחה (31.5 מ"ר * 0.1 * 0.35 * 11,500 ₪) - 12,678 ₪

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
הר/2232	שווי מ"ר מבונה	9,500 ₪	10,500 ₪
	שטח מרתף לחיוב	274.29 מ"ר	293.24 מ"ר
	מקדם תוספת גובה	0.045	0.2
	מקדם תוספת לשימושים	0.05	
	ההשבחה	194,780 ₪	615,804 ₪
הקלה	שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪	11,500 ₪
	השטח לחיוב	31.5 מ"ר	
	מקדם תרומה משוקלל	0.025	0.035
	מקדם זמניות	0.82	1
	ההשבחה	6,770 ₪	12,678 ₪

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. **הכרעה:**

הכרעות לעניין אומדן שווי למ"ר, לרבות התאמה למיקום יוצגו בפרק התחשיב בס' 13 להלן.

11.1 תכנית הר/2232-

"מצב קודם"

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה המרתף שהותר ב"מצב קודם" וכי בהתאם לנוהג הועדה (לרבות היתרי בניה שהוצגו בפניי) וקביעות ועדת ערר ניתן היה לבנות עד גובה של 2.5 מ' נטו. המרתף ב"מצב קודם", כלל את כל השימושים והשטחים למבני עזר, חדרי מכוניות ומחסנים. בהתאם לשומות מכריעות שערכתי לנכסים ברחובות המעפילים 1 ודרך השדות 3 בכפר שמריהו קבעתי מקדם 0.5 למרתף. אציין כי מקדם זה תואם לקביעות במספר שומות מכריעות בסביבה.

"מצב חדש"

בהתאם לתכנית הר/2232, נוסף שימוש עיקרי לשימושי השירות המותרים במרתפים באזורי מגורים כגון: חדרי מגורים, חדרי עבודה משחקים, 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'.

בהתאם לבקשה להיתר נשוא המימוש, שטח המרתף המבוקש הינו 297.24 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד וגובהו 2.8 מ' נטו. המרתף המוצע (ללא ממ"ד) מחולק לחדר (עם חדר רחצה), חדר קולנוע, חדר ספורט, חלל פתוח, מחסן, חדר מכוניות מעלית, פיר מעלית, חדר כביסה, חדרי רחצה-סאונה וחמאם.

שמאי המבקש הפנה למספר היתרי בנייה בהם מסומנים שטחים במרתף כחדרי מגורים. אין חולק כי ב"מצב קודם" חלקים במרתף סומנו ושימשו כחדרי מגורים במיוחד לאור הגובה שהותר ב"מצב קודם" של 2.5 מ' נטו. עם זאת, תכנית הר/2232 הסדירה ואף הרחיבה את השימושים העיקריים. כך למשל לגבי שימושים לחדרי רחצה-סאונה ומטבח אשר לא אותרו בהיתרים קודמים.

לפיכך, הובאה על ידי בחשבון תרומת התכנית בגין הסדרת שימושים, הוספת שימושים והגבהת המרתף בשיעור של 20% משוויו (דהיינו $0.5 * 1.2 = 0.6$).

בנוסף, קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לשטח המרתף האפקטיבי לחיוב. שמאי המבקש לא חישב תרומה למרכיבים אלה עבור 22.95 מ"ר שהינם פיר מעלית, חדר מכוניות מעלית, חדר כביסה ומחסן, אשר השימושים בהם הותרו ב"מצב קודם" וללא תרומה לגובהם. שמאי המשיבה לא חישב תרומה עבור 4 מ"ר בגין חדר מכוניות מעלית.

הנני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי השטחים המסומנים לחדר כביסה, מחסן, פיר מעלית וחדר מכוניות מעלית, הותרו ב"מצב קודם", אולם, לדעתי, תרומת חדר כביסה ומחסן גדלה כתוצאה מהגבהת המרתף לאור אפשרות ניצול גובה חדריים אלה למטרותיהם. לפיכך, הובא על ידי בחשבון שטח של 288.24 מ"ר, שטח שאינו כולל את פיר המעלית וחדר המכוניות למעלית.

10

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.2 הקלה-

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח החורג מקו בנייה דרומי (31.5 מ"ר), אלא בנוגע לעצם התרומה מאישור ההקלה.

תרומת ההקלה הינה בכך שמאפשרת הצמדת הבריכה לדופן המערבית והקטנת יתרת חצר עורפית שולית. תרומה זו הובאה בשיעור 5% (מחצר שולית לחצר עיקרית).

בנוגע למחלוקת באשר לתחימת ההקלה בזמן - אציין כי בניגוד לשומות מכריעות שצוינו ואף קביעות שלי לגבי הקלות בשטחי בניה בהרצליה פיתוח, אין מדובר בשטח בניה למבנה המגורים העיקרי, אלא בשטח לבריכה, המנותק ממנו ומאפשר בניית מבנים חדשים בתקופה קצרה יותר, תוך הותרת בריכת השחייה במקומה ומשכך, אין להביא בחשבון זמניות ההקלה במקרה הנדון. עוד אציין כי בהרצליה פיתוח הוצגו בפני היתרי בניה המצביעים על בניית מבנים ממוצעת לתקופה של 35 שנים ואילו בעניין הנדון לא מצאתי תימוכין לתקופה קצרה לבינוי של בריכת שחיה.

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 תכנית הר/2232 וההקלה 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 ברחוב החורש בכפר שמריהו.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 זכויות הבניה והשימושים המותרים ב"מצב הקודם" ו"החדש" בכפוף להיתר הבנייה המבוקש לרבות ההקלה.

12.3.4 נתוני שוק רלוונטיים בסמוך למועד הקובע לתכנית וההקלה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13. תחשיב:

13.1 תכנית הר/2232 (מועד קובע 19.11.13):

בקביעת שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון עסקות מכר למגרשים ריקים או כאלה הכוללים בתים ותיקים שאינם תורמים לשווי בכפר שמריהו, כדלקמן:

מועד מכר	פרטי מקרקעין	שטח הממכר	מחיר מוערך במס שבח	מ"ר מבונה אקוויוולנטי ³	שווי למ"ר מבונה לפני התאמה למיקום	הערות והתאמה השווי למיקום הנכס הנדון
21.05.13	הורדים 9 (חלק מחלקה 658 בגוש 6666)	מגרש בשטח 303 מ"ר עם מבנה ותיק להריסה	3,400,000 ₪	262	12,960 ₪	ממוקם בעורף המגרשים הפונים לרחוב המעפילים, כ-180 מ' מהנכס הנדון. הובאה התאמה למיקום במקדם 0.85 והשווי – 11,016 ₪
23.07.14	הורדים 2 (חלק מחלקה 662 בגוש 6666)	מגרש בשטח 309 מ"ר עם מבנה ותיק להריסה	3,300,000 ₪	275	12,021 ₪	כ-85 מ' מדרום-מזרח לצומת הרחובות המעפילים-נורדאו. כ-175 מ' מהנכס הנדון. הובאה התאמה למיקום במקדם 0.875 והשווי – 10,519 ₪
06.11.13	דרך האביב 10 (חלקה 310 בגוש 6665)	מגרש בשטח 903 מ"ר	8,850,000 ₪	697	12,692 ₪	ממוקם כ-160 מ' מזרחית לכביש מס' 2, כ-670 מ' צפונית לנכס הנדון, הובאה בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.85 והשווי – 10,788 ₪
02.06.14	דרך השדות 22 (חלק מחלקה 224 בגוש 6665)	מגרש בשטח 942 מ"ר	7,960,000 ₪	715	11,139 ₪	מגרש פנימי בשכונה, כ-450 מ' מצפון מזרח לנכס הנדון, סמוך למסילת ברזל. לפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.9 והשווי – 10,025 ₪ ו-9,593 ₪ בהתאמה
10.07.13		מגרש בשטח 943 מ"ר	7,500,000 ₪	704	10,659 ₪	
31.12.14	האילנות 14 (חלקה 221 בגוש 6674)	מגרש בשטח 1,541 מ"ר	10,900,000 ₪	894	12,188 ₪	מגרש פנימי בשכונה. ממוקם כ-1,000 מ' צפון מזרחית מהנכס הנדון. הובאה בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.8 והשווי – 9,751 ₪
31.12.13	החורש 77 (חלקה 170 בגוש 6674)	מגרש בשטח 960 מ"ר כולל בית ותיק	10,050,000 ₪	720	13,958 ₪	ממוקם כ-250 מ' מזרחית לכביש מס' 2, כ-1,000 מ' צפונית לנכס הנדון. הובאה בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.85 והשווי – 11,865 ₪
ממוצע לאחר התאמה למיקום						10,508 ₪

לאור האמור לעיל, הנני מקבלת את אומדן שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה של 10,500 ₪.

תחשיב ההשבחה

שטח המרתף לחיוב - 288.24 מ"ר
 מקדם תרומת התכנית (0.2 * 0.5) 0.1
 שווי מ"ר מבונה - 10,500 ₪
ההשבחה - 302,652 ₪

³ שטח עיקרי הובא במקדם 1, עליות גג במקדם 0.7, מרתפים טרם אישור התכנית במקדם 0.5 ולאחר התכנית 0.575, חצר - 0.3 ובריכת שחיה - 0.35.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13.2 הקלה (מועד קובע 01.12.14):

שווי מ"ר מבונה

בהתאם לנתונים כאמור בס"ק 13.1 ובהתאמה למועד הקובע, ניתן להתרשם מן העסקאות בדרך השדות 22 כי התרומה לזמן הינה בשיעור של כ-5%, דהיינו שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו 11,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

31.5 מ"ר	- השטח שחורג -
0.05	- מקדם תרומה -
11,000 ₪	- שווי מ"ר מבונה -
17,325 ₪	- השבחה -

14. שומה:

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

מועד קובע	היטל השבחה	השבחה	תכנית
19.11.13	151,326 ₪	302,652 ₪	2232/הר
01.12.14	8,662 ₪	17,325 ₪	הקלה

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין