

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2363-2020

מספרנו : 1433-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 138 (חלק) בגוש 7620

רח' שבזי 7, שיכון עליה

כפר סבא

ינואר 2021

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 16/01/2021
מס' מינוי : 2363-2020
מספרנו : 1433-04

לכבוד,
ועדה מקומית כפר סבא
מיוצגת ע"י שער שגיא, שמאי מקרקעין
במייל : shaar-s@zahav.net.il
א.ג.נ,

לכבוד,
גרבי דורית ודוד
מיוצגים ע"י שחר פרנק, שמאי מקרקעין
במייל : shamaut88@gmail.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 7620 חלקה 138 (חלק)
רח' שבזי 7, שיכון עליה

כפר סבא

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

- 2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות - ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור הקלות במסגרת בקשה מס' 20200313 להיתר בניה.

3. דיון מקצועי

בתאריך 15/12/2020 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 24/12/2020. בהסכמת הצדדים, בלא ליווי מי מטעמם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' שבזי 7, שיכון עליה, כפר סבא
גוש	:	7620
חלקה	:	138 (בחלק)
מגרש	:	12 (עפ"י הבקשה להיתר, המגרש הדרומי)
שטח החלקה	:	1,024 מ"ר, רשום (שטח נטו לאחר הפקעה 934 מ"ר)
שטח המגרש	:	270 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש מגורים ביעוד לבנית צמוד קרקע דו משפחתי
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע להערכה

17/08/2020 - מועד אישור ההקלות בועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- 7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 23/08/2020 שנערכה ע"י השמאי שער שגיא (להלן "שמאי המשיבה").
- 7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' נג/כס/100 מיום 04/11/2020, שנערכה ע"י השמאי שחר פרנק (להלן "שמאי המבקשים"), בצרוף מסמכים.
- 7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 29/11/2020, בצירוף מסמכים.
- 7.4. מסמכים אשר הועברו לאחר הדיון ע"י שמאי המבקש ביום 15/12/2020, 10/01/2021.
- 7.5. מסמכים אשר הועברו לאחר הדיון ע"י שמאי המשיבה ביום 15/12/2020.
- 7.6. העתק נסח רישום החלקה הנדונה מפנקס הזכויות, מיום 11/12/2019.
- 7.7. העתק הסכם מכר אשר נערך בנכס הנדון ביום 09/08/2017.
- 7.8. תשריט תכנית הגשה ("גרמושקה") לבקשה מס' 20190334.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הינו חלק מחלקה 138 בגוש 7620, הידוע בכתובתו העירונית ברח' שבזי 7 בשכונת שבזי, במזרח שיכון עליה בכפר סבא.
שכונת שבזי נמצאת בצפון מערב כפר סבא. הוקמה בשנת 1944 בצמוד לשכונת אליעזר, ממערב לכביש לרמת הכובש. בהמשך נטמעה בשכונת שיכון עליה שהוקמה בראשית שנות

¹ כנראה נפלה טעות סופר ובהחלטת הרישוי מצוין מגרש מס' 1.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

החמישים על ידי משרד העבודה על מנת לקלוט עולים. השכונה מאופיינת בבניה נמוכה, צמודי קרקע או בניינים בעלי שתי קומות.

רח' שבזי ממוקם סמוך (ממערב) לרח' טשרניחובסקי ולצומת הרחובות טשרניחובסקי ושבזי מנחם בגין (מצפוני) אשר מהווה את ציר הכניסה הראשי לכפר סבא, במחלף לכביש 4. רחוב שבזי הינו רחוב שכונתי שקט ללא מוצא בשתי קצוותיו.

הנכס הנדון ממוקם בקצהו הצפוני, בעל חזית מזרחית לרחוב.

סביבת הנכס צמודת קרקע, 1-2 קומות, ותיקה, בתים מזמנים שונים - ותיקים, מחודשים וחדשים בשלבי בניה שונים. החלקה הנדונה מלבנית (כ-26 מ'x42 מ'), בעלת פינה דרום מזרחית קטומה. שטחה הרשום הינו 1,024 מ"ר. החלקה מחולקת לשלושה מגרשים, החלק הנישום הינו הצפוני, בשטח 270 מ"ר מכלל החלקה (10.93 מ'x24.54 מ', בתשריט חלוקה).

חלקה הדרומי של החלקה מבונה בבית מגורים צמוד קרקע. במועד הכנת דו"ח זה נמצאים בשלבי בניה שני המגרשים המהווים את שארית החלקה; היחידה הדרומית בשלב שלד בנוי, הנכס הנדון המהווה את היחידה הצפונית בדו משפחתי הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה. ביום הביקור נצפה המגרש מגודר לתחילת בניה.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא, ותיק.

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 306642 אשר הופק ביום 11/12/2019, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, עולים פרטי גוש 7620 חלקה 138 (מספרים ישנים 7620/130):

שטח רשום : 1,024 מ"ר

בעלות : קרן קיימת, בשלמות

חכירות : גרבי דוד, 135/1024 חלקים

גרבי דורית, 135/1024 חלקים

הערות : ביום 22/12/2016 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19. שטח

ההפקעה 90 מ"ר, היעוד דרך (י.פ. 7381, 17/11/2016).

הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 09/08/2017, רכשו בעלי הזכויות מגרש בשטח 270 מ"ר מתוך כלל החלקה ששטחה 934 מ"ר (לאחר הפקעה) הידוע כחלק מחלקה 138 בגוש 7620.

לשטח המכר, המסומן בתשריט החלוקה כמגרש א' משויכים 1/4 מזכויות הבניה במקרקעין.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. מצב תכנוני

מצב קודם

▪ כס' /1/1

פורסמה לתוקף בי.פ. 1636 ביום 18/06/1970.

תכנית מתאר כלל ישובית. החלקה הנדונה מסווגת כאזור מגורים ב'.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר. רוחב חזית מינימלי 18 מ'

שטח בניה מקסי' בקומה - 25%, נספחים 5% - עד 40 מ"ר

קומות - 2 מעל קומת עמודים

מרפסות - אם שטחן קטן מ- 30% משטח בניה מותר בקומה לא יכלל שטחן

מצב קודם

▪ כס' /1/1/ד'

פורסמה לתוקף בי.פ. 2547 ביום 28/06/1979.

תכנית תקנונית המשנה הוראות תכנית המתאר.

תותר הקמת יח"ד חד, דו או רב מפלסית צמודות קרקע עם גג רעפים.

צפיפות - במגרש מינימלי 600 מ"ר - 300 מ"ר ליח"ד.

אחוזי בניה יחושבו משטח המגרש נטו ולפחות 60% מהשטח הרשום ובמקום שהיתה קימת

הפקעה קודמת לפחות 60% מהשטח הרשום לפני ההפקעה.

אחוזי בניה כלליים יחושבו לפי שטח בניה ברוטו ויהיו 70% בסה"כ. תותר חניה מקורה 15

מ"ר לדירה.

קומות/גובה - עד 8.5 מ' לשיא גובה הרעפים.

▪ כס' /1/23

פורסמה לתוקף בי.פ. 3301 ביום 13/02/1986.

תכנון מחדש של שכונות עליה; כוונת התכנית הרחבת הדירות הקיימות והוספת יחידות.

זכויות בניה מגורים ב':

מגרש מינימלי - 600 מ"ר

אחוז בניה - עד 175 מ"ר לדירה

תכסית - 25%

קומות - ק' + 1

קווי בנין - חזית וצד 3.5 מ', עורף 8.0 מ'

▪ כס' /1/1/מ'

פורסמה לתוקף בעיתונים ביום 17/04/1990, בי.פ. 3755 ביום 29/03/1990.

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים גלריות ומחסנים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מרתף - יותר בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, בנוסף לאחוזי הבניה. המרתף יבנה תחת הבנין עצמו, כניסה רק מתוך יחידת הדיור.

מחסנים - יהיו חלק אינטגרלי מהבנין. שטחו נכלל באחוזי הבניה, בקווי בנין. תותר הקמה בגבול שטח משותף של דו משפחתי לפי תכנון אחיד לגבי שכונות שנבנו לפני 1979 (כס/1/1/ד'), 12 מ"ר ליח"ד.

■ כס/23/1/ח'

פורסמה לתוקף בי.פ. 5735 בתאריך 08/11/2007.

תכנית להגדלת צפיפות הבינוי במגורים ב' בחלקות ששטחן לאחר הפקעה-900 מ"ר ומעלה וקובעת הוראות.

צפיפות - 4 יח"ד במגרש הגדול מ-900 מ"ר נטו.
שטחים - שטח עיקרי 175 מ"ר, עלית גג עד 25 מ"ר, ממ"ד, חניה 15 מ"ר. יותר מחסני גינה בדגם אחיד שימוקמו בגבול החלקה האחורי בשטח 3.0 מ"ר בגובה 1.8 מ'. מחסנים ומבני עזר אחרים יהיו חלק מגוף הבנין ושטחם במנין השטחים העיקריים.
תכסית - 35%
גובה - 8.5/ 11.5 מ'. קומת קרקע+1 או ק+2.
קווי בנין - חניה 0, קדמי 3.5 מ', צדדי 3.0 מ', אחורי 3.5/8.0 מ'.

רישוי

בקשה להיתר בניה מס' 20200313 אושרה בועדת המשנה מיום 17/08/2020. הבקשה כוללת הריסת סככה קיימת והקמת יח"ד צמודת קרקע עם קיר משותף, קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', בריכת שחיה בחזית צפון מערבית.
שטח החלקה 0.935 מ"ר, מחולקת ל 3 תתי חלקות. תת חלקה א' (מבקש) 0.270 מ"ר. תכסית מירבית 35% - 94.50 מ"ר.

להלן השטחים המבוקשים לבנית יח"ד 1:

שטח שרות				עיקרי		קומה	
פרגולה חניה	פרגולה	חד' מכונות	בריכת שחיה	מרתף	ממ"ד	מגורים	
				107.12			מרתף
32.42	53.53	8.00	26.65		12.50	96.25	ק"ק
	69.06					97.15	ק"א
			154.27			193.40	סה"כ

הבקשה כוללת הקלות שאושרו:

- ניוד שטחים מעליית הגג לקומות התחתונות - 18.4 מ"ר (לתכנון מיטבי של יחידות דיור בשתי קומות).
- מיקום הבריכה וחד' מכונות: חזית צדדית (צפונית) 0.1 מ', חזית אחורית (מערבית) 0.1 מ' (ניצול מיטבי של כל שטחי המגרש).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

3. גובה קומת מרתף - 2.50 מ' במקום 2.20 מ' (הקלה מהוראות תכ" כס' 1/1/מ/ג) (תכנון מיטבי של קומת המרתף).
4. גובה מפלס חצר אנגלית - במפלס קומת מרתף במקום בעומק 1.5 מ' מפני הקרקע. (איוורור מיטבי של קומת המרתף).
5. תכסית קרקע - הקלה של 5.27% - 14.25 מ"ר. מבוקש 193.4 מ"ר. מבוקש 40.28% במקום 35%, 108.75 מ"ר במקום 94.50 מ"ר (תכנון מיטבי של יח"ד בשתי קומות).

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין אישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20200313 בנכס הנדון² כפי שאושרו בישיבת ועדת המשנה מיום 17/08/2020. להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
אישור הקלות	17/08/2020	₪ 153,000	₪ 18,495

עמדת שמאי המשיבה

להלן ההקלות להן נקבעה השבחה:

1. ניווד שטחים מעליית גג לקומות התחתונות:
מתאפשר שיפור תכנון לזכויות. שטח - 18.4 מ"ר עליית הגג, מקדם השבחה - 0.2. סה"כ אקו' - 3.68 מ"ר.
השמאי מציין את שומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג (גו"ח 7621/235) בה נקבע להקלה כזו מקדם 0.3.

2. מיקום בריכה וחדר מכוונות:

מתאפשרת הקמת בריכת שחיה בחצר הבית ע"ח חצר. שטח הבריכה - 26.65 מ"ר. מקדם השבחה בקיזוז חצר - 0.1. סה"כ אקו' - 2.665 מ"ר.
בכפר סבא, לא מחייבים בתב"ע בריכות בהעברה בטאבו. כיון שלא שולם היטל השבחה בגין זכויות בניה לבריכה, קל וחומר כי יש לחייב בגין מימוש הזכויות; ללא ההקלות המבוקשות לא היתה בריכה, הבריכה קטנה והחייב שנקבע מינימלי.

3+4. גובה מרתף, גובה מפלס חצר אנגלית:

גובה מרתף 2.50 מ' במקום 2.20 מ'. חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע שליד החצר (הקלה מהוראות תב"ע כס' 1/1/מ/ג). הגבהת המרתף והעמקת

² בשם לב לתאריך רכישת הזכויות, השומה מתייחסת לאישור ההקלות בלבד

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)

מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

החצר האנגלית משפרת את תחושת המרחב במרתף, האוויר והתאורה הטבעית (השמאי הציג מתכנית ההגשה חלונות אורך, רצפה/תקרה, המגבירים תאורה ואוויר לכל שטח המרתף. מקדם השבחה שנקבע עפ"י פסיקות שמאים מכריעים בגין גובה מרתף 0.1 ובונוסף 0.02 לתחושת המרחב בגין שיפור התכנון ע"י העמקת החצר האנגלית; סה"כ מקדם השבחה 0.12. שטח מרתף - 107.12 מ"ר. סה"כ אקו' - 12.854 מ"ר.

בתגובתו לשומת המבקשים, טען השמאי כי בכפר סבא, בשונה ממקומות אחרים, ניתן עפ"י תכנית לקיים במרתף שימושי מגורים, לרבות הקמת חדרי רחצה/שרותי/מטבחון, שימושי משרדיים; עיון בתשריט הבקשה מעלה כי במרתף מסומנים 2 חדרי רחצה עם חצרות אנגליות שמקיפות אותם וחלוקה לחדרים. מול אלה, השיפור התכנוני המבוקש, שינוי הגובה מ- 2.20 ל- 2.50 מ', משמעותי ביותר.

במהלך הדיון, ציינה שמאית המשיבה כי בועדת משנה האחרונה דנו במספר בקשות של צמודי קרקע שאושרו - לתוספת גובה מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' והנמכות חצרות אנגליות - מה שמראה כמה שזה מבוקש ומשביח.

השמאי התייחס לשומות מכריעות אשר הוצגו בשומת המבקשים לצורך ביסוס טיעון המבקשים בסוגיה וטען כי לא בכדי השמאים המכריעים עאטף עאלם וארז כהן שינו דעתם בענין ומול שומתו של מוטי דיאמנט הוגש ערר:

שמאי מכריע עאטף עאלם (02/10/2019, גו"ח 6431/120, רח' אז"ר 35) שינה שומתו ל- 0.6 (בגישת המשיבה) מ- 0.5.

שמאי מכריע ארז כהן (11/12/2019, גו"ח 6433/39, רח' רחל המשוררת 6) קבע שומתו 0.6 בגישת המשיבה.

שמאי מכריע מוטי דיאמנט - הוגשה ע"י המשיבה לועדת ערר (הוצג בפני, הח"מ). לענין ההקלה שהתבקשה לחצר האנגלית, טען בדיון כי לו היתה מיותרת לא היתה מתאשרת בועדה והמקום למחות נגד זה היה בועדת הערר.

5. תכסית:

הקלה של 5.27% בתכסית קרקע - 14.25 מ"ר; 108.75 מ"ר במקום 94.50 מ"ר (40.27% במקום 35% שטח עיקרי).

כדי להמנע מכפילות בין מרכיבי הקלה זו והקלות אחרות (כמו ניוד שטח לקומות), נקבעה השבחה רק להקלה המאפשרת את שיפור תכנון המבנה והגדלת שטח המרתף ביחידה משטח של 94.5 מ"ר לשטח של 107.12 מ"ר.

תוספת שטח - 12.62 מ"ר. מקדם השבחה - 0.5. סה"כ אקו' - 6.31 מ"ר. (הגבהה - בסעיף קודם).

סך ההשבחה בשטחים אקו' - 25.5 מ"ר.

בעת הדיון הטעים השמאי כי לא קבע היטל השבחה להגדלת התכסית, אלא רק בגין הגדלת הממ"ד שמתחת לתכסית; מדובר על רציפות מס אשר מחוייבת בתב"ע לתכנית כס/1/23/ח'.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לפי תכנית 35% ועליית גג שמחוייבת במקדם 0.80; המבקש שקנה את הנכס מבקש לשנות תמהיל הזכויות במגרש וכתוצאה מכך גדל וגובהה המרתף, מעמיקה החצר האנגלית, מתאפשרת הקמת בריכת שחיה ומנויידות הזכויות מעליית הגג. מול כל אלה, ההשבחה כפי שמחושבת בשומת המבקשים - אינה סבירה.

הקלה מתכלה - בעת הדיון, כתגובה להערת שמאי המבקש בענין: מחד, נטען כי אורך החיים של הבתים הוא בין 50-70 שנה ומאידך, שמאי המבקשת טוען להקלה מתכלה. בהרצליה פיתוח, כששווי מ"ר מבונה בגבולות 18,000 ₪, מוסכם עליו כי נותנים הקלה מתכלה, אבל בשיכון עליה בכפר סבא - ובכלל, בכפר סבא, לא מקובל מתן הקלה מתכלה בנכס חדש בשכונה הנדונה.

שווי מ"ר מבונה -

- בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בשכונת עליה בכפר סבא, נקבע שווי מ"ר מבונה בגין אישור הקלות בניה ליום 17/08/2020 - ע"ס של 6,000 ₪ למ"ר עיקרי (לא הוצגו ע"י השמאי).

- נתוני שווי מעסקאות שנערכו בשכונה המבטאות מגרשים לבניה עם מבנים ישנים חד קומתיים ועם חוזה חכירה מהוון ליח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר; יתר התשלומים הנדרשים לתשלום לרמ"י לצורך יחידה נוספת ו/או הגדלת זכויות בניה על הקונה. להלן:

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח קרקע	מהות	תמורה
7620/336	שב"ד 12 א'	06.06.2017	499	מגרש עם בית ותיק	2,700,000 ₪
7620/213	בורוכוב 14	25.02.2020	490	מגרש עם בית ותיק	3,150,000 ₪
7620/219	בורוכוב 7 א'	02.03.2016	455	מגרש עם בית ותיק	2,500,000 ₪
7620/292	שב"ד 11	14.05.2017	467	מגרש עם בית ותיק	2,600,000 ₪

בגו"ח 7620/322, רח' קפלנסקי 34, נמכרו 2 מחציות חלקה בשטח 498 מ"ר נטו ל-4 יח"ד:

14/08/2019, תת חלקה 1 עם בית ישן ל-2 יח"ד, תמורה 3,300,000 ₪.

03/09/2019, תת חלקה 2 עם בית ישן ל-2 יח"ד, תמורה 2,970,000 ₪.

בניתוח שווי מבונה, לאחר התאמת מועד ומיקום:

שווי קרקע בבעלות של כ-1,000 מ"ר ל-4 יח"ד של 175 מ"ר + מרתף + עליית גג בסך 6,000,000 ₪ ומכאן שווי מבונה לשטח אקו' 1,000 מ"ר, הינו בסך 6,000 ₪.

(עסקאות המכר ברח' בורוכוב 14 וקפלנסקי 34 הוצגו בפני).

הערותיו לשומת המבקשים: השמאי טען כי הוצגו בה רק 3 עסקאות כשהאחרונה מ-2017 בעוד בשנים אלה קיימים בשכונה ביקושים גבוהים וכלל, בתקופה זו עליית מחירים. כמו כן יש לערוך התאמה לבעלות - תוספת 6% לשווי בגין הקניית בעלות לאדמות רמ"י. כמו כן, חלקה 162 בגוש 7620 הנושקת לרח' טשרניחובסקי מהווה כביש ראשי וסואן בכפר סבא, בעוד הנכס מהעבר השני של הכביש.

השמאי מציין כי נתון שווי המבקשים 4,000 ₪/מ"ר מבונה, צוין בשומת השמאי המכריע גיל הרצברג (גו"ח 7621/235) למועד הקובע 08/2015, על בסיס עסקאות השוואה מ-2015.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה :

$$153,000 \text{ ש"ח} = 25.5 \text{ מ"ר אקו' } \times 6,000 \text{ ש"ח למ"ר מבונה.}$$

עמדת שמאי המבקשים

1. ניווד שטחים מעליית גג לקומות התחתונות :

שמאי המבקשים אינו חולק על מקדמי השווי שנקבעו בשומת הוועדה 0.2, כהפרש שווי 0.80 לעליית הגג ו-1 בקומת קרקע וקומה א', אך מחה כי שמאי המשיבה לא גרע חצר מקומת קרקע ולא גרע מרפסת גג, לה יש ניצול בפועל ככזו, בהתחשב בעובדה כי 14.25 מ"ר מהניווד הנ"ל מיוחס לקומת הקרקע - על חשבון שטחי חצר ו-4.15 מ"ר מיוחסים לקומה א' מהם 1.5 מ"ר על חשבון שטח מרפסת גג, לא הובאה בחשבון גריעת חצר/מרפסת גג במקדם מינימלי של 0.25 (בעת הדיון התיחס לדוגמא שהוצגה בשומת המשיבה להקלה דומה אשר חושבה בהכרעה שערך השמאי המכריע גיל הרצברג עפ"י מקדם 0.3 - אך לדעתו הדוגמא אינה מתאימה כיוון שבמקרה האחר מדובר בבנין בנוי בו התבקשה הרחבה).

מכאן, תחשיב ההשבחה המתבקש בגין אישור ההקלה הנ"ל :

מצב קודם			
סה"כ	מקדם שווי	שטח (מ"ר)	
14.72	0.80	18.40	עליית גג
3.56	0.25	14.25	חצר
0.38	0.25	1.50	מרפסת גג
18.66			סה"כ מ"ר אקו'
מצב חדש			
14.25	1.00	14.25	קומת קרקע
4.15	1.00	4.15	קומה א'
18.40			סה"כ מ"ר אקו'
-0.26			סה"כ תוספת מ"ר אקו'

2. מיקום בריכה וחדר מכוניות :

לטענת שמאי המבקשים, חישוב השבחה על חשבון שטחי חצר במקדם של 0.10 להיקף שטח הבריכה המוצעת במלואה - 26.65 מ"ר עומד בסתירה למדיניות הוועדה ביחס לאישור הקלה זו. בסעיף 1.3.3 במסמך מדיניות הוועדה המקומית³ נקבע כדלקמן : "הבריכה תיבנה במסגרת קווי הבנין, חריגה מקווי הבנין הינה בכפוף לאישור הקלה מקווי בנין, קווי הבנין לא יפחתו מ-2 מ' לחזית קדמית או 1 מ' מחזית צד".

דהיינו, מדיניות הוועדה הינה כי גובים היטל השבחה בגין בריכה רק כאשר מבקשים הקלות בקווי בנין.

מדיניות הוועדה תואמת החלטות ועדת ערר במחוזות השונים בהם נקבע כי בניית בריכת שחיה הינה חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע. בעת הדיון הסביר כי זו המדיניות בהרבה ועדות,

³ מדיניות הוועדה המקומית הנחיות לתכנון בקשות להיתר מנהל הנדסה כפר סבא, עודכן ע"י הוועדה המקומית ביום 25/05/2020, ישיבה מס' 20200007.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בעיקר באלה שאין להם תב"ע לבריכות, כמו גם כפר סבא - או אז מאמצות הרציונל ששטח בריכה הוא חלק אנטגרלי ממגורים צמודי קרקע, כמו הפסיקה ונגבית השבחה כמקדם שיפור תכנוני על בריכת שחיה.

השמאי מדגיש כי כבר במצב התכנוני הקודם הותרה הקמת בריכת שחיה במסגרת קווי הבנין (מה שאפשרי, תכנונית), כך שיש לחשב את ההשבחה האמורה בגין שיפור תכנון וניצול רק לשטח החורג מתחום קווי הבנין, שהינו כ-16 מ"ר (עפ"י תכנית ההגשה).

יובא בחשבון מקדם השבחה 0.10, ביחס לשווי מ"ר מבונה לבריכת שחיה 0.35 (תוספת שווי של כ-3.5% משווי מ"ר מבונה עיקרי).

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
סה"כ	מקדם שווי	שטח (מ"ר)	
9.33	0.35	26.65	בריכה בקווי בנין
9.33			סה"כ מ"ר אקוי
מצב חדש			
3.73	0.35	10.65	בריכה בקווי בנין
6.16	0.385	16.00	בריכה בחריגה מקווי בנין
9.89			סה"כ מ"ר אקוי
0.56			סה"כ תוספת מ"ר אקוי

3. גובה מרתף:

לדעת שמאי המבקשים, נפלה טעות בתחשיב המשיבה בה נקבע מקדם השבחה 0.10 ביחס לשווי מ"ר מ"מ עיקרי - היות ומקדם ההשבחה האמור, הינו בהתייחס לשווי המרתף (ובהתאמה $0.1 \times 0.5 = 5\%$). למקדם 5% להקלה כזו, תוספת 30-37 ס"מ לגובה המרתף, תמך בהתייחס לפסיקות שמאים מכריעים בכפר סבא והסביבה:

מוטי דיאמנט, 01/02/2020, גו"ח 6434/388, רח' הר גריזים 16, שכונת הפארק, כפר סבא.

עאטף עאלם, 01/02/2016, גו"ח 6434/497, רח' הר כנען 45, שכונת הפארק, כפר סבא.

נורית ג'רבי, 03/04/2017, גו"ח 6453/66, רח' השלום 17, הוד השרון.

דנה שיחור, 17/05/2020, גו"ח 6674/196, רח' הקוצר 6, כפר שמריהו.

עומר סרחאן, 13/02/2020, גו"ח 6518/224, רח' בן צבי 173, הרצליה.

בנוסף, לטענתו, בשל רמת הביקושים הנמוכה לבנית מרתפים בשיכון עליה, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לשטח המרתף שמעבר ל-50 מ"ר בשיעור של 30% - ובהתאמה לשומות מכריעות בשיכון עליה כדלהלן:

יהודה פלד, 29/07/2020, גו"ח 7620/231, רח' בורכוב 14.

גיל הרצברג, 13/11/2016, גו"ח 7621/235, רחוב ישראל ישעיהו 10.

דורית פריאל, 23/05/2017, גו"ח 7621/160, רחוב רמז 38.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בעת הדיון, תהה השמאי על הסתירה הקיימת בתב"ע כס/1/1/מג (2001) על פיה ניתן לקיים במרתף שימוש למגורים - תוך שקובעת מגבלת גובה של 2.20 מ'. בכל מקרה, מדובר בשיפור תכנוני ולא תוספת שימושים, כי השימוש למגורים היה במצב הקודם.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ	
50.00	0.50	1.0	25.00	מרתף בגובה 2.2 מ'
57.12	0.50	0.7	19.99	מרתף שולי בגובה 2.2 מ'
				סה"כ מ"ר אקו'
מצב חדש				
50.00	0.55	1.0	27.50	מרתף בגובה 2.5 מ'
57.12	0.55	0.7	21.99	מרתף שולי בגובה 2.5 מ'
				סה"כ מ"ר אקו'
				סה"כ תוספת מ"ר אקו'
				4.50

4. גובה מפלס חצר אנגלית:

שמאי המבקשים סבור כי בניגוד לחישוב המשיבה את ההשבחה בגין העמקת החצר למפלס המרתף במקדם 0.02 ביחס לשווי מר"מ עיקרי, בהתייחס לשטח המרתף המוצע במלואו בהיקף של 107.12 מ"ר, בהתעלם מהעובדה כי ההקלה מתייחסת לשטח הנמצא בתחום קווי הבנין, למעט שטח של כ- 7 מ"ר (בחצר הצפונית) החורג ממנו; עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970⁴, ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: "(3)... לרבות חצר אנגלית וכן יציאת חרום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'..." כאמור, לחצר אנגלית במרווח מחוץ לקווי הבנין ולא בתוכם.

בהוראות סעיף 7. ח' בתב"ע כס/1/1/מג, 12/06/2001 נקבע: חצרות אנגליות יכולות להבנות מעבר לקווי הבנין ולא יותר מ-1 מ'.

מסקנה: במצב תכנוני קודם ניתן היה לבנות חצר אנגלית בחריגה של 1 מ' מקו בנין.

לפיכך, לגישת המבקשים אמנם פורסמה הקלה, אך אין מקום לקבוע השבחה בגינה.

5. תכסית:

שומת הוועדה התייחסה להשבחה זו בהרחבת שטח המרתף ב-12.62 מ"ר במקדם שווי מרתף של 0.50.

בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85331/16, ועד קבוצת הרכישה נווה שאנן ת"א נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, 14/07/2020 בו נטען כי חוסר היכולת לנצל את מלוא הזכויות העיקריות בתוך קווי הבנין נובע מהחובה לבנות ממ"דים שתופסים שטח בתחום קווי

⁴ חלק ד' - בניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב תקנה 4.09 - בניה מותרת במרווח

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)

מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

הבנין.נקבע כי אין להפחית במצב הקודם שטח עיקרי שלא נכנס בקווי בנין לאור הצורך בממ"דים - הפטורים במצב הקודם מהיטל השבחה בהקלה כגון זו. באנלוגיה לנכס נשוא השומה - שטח התכסית המותרת הינו 35% עפ"י תב"ע + ממ"ד עפ"י תקנות = 107 מ"ר (אפשרי תכנונית במסגרת קווי בנין).

מול שטח מרתף מוצע 107.12 מ"ר - ההשבחה להרחבת שטח מרתף שולי בהיקף 0.12 מ"ר.

תחשיב ההשבחה :

0.12 מ"ר x 0.25 (מקדם שווי מרתף בגריעת חצר) x 0.70 (מקדם שוליות) = 0.021 מ"ר.

תפוגת זכויות שאושרו בהקלה

לגישת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון פקיעתן של ההקלות עם תום חייו הכלכליים של הנכס עפ"י מקדם הפחתה לשווי הזכויות בהקלה בשיעור 9% ($n=50, i=5\%$), בהתבסס על פס"ד ביהמ"ש המחוזי (914/020) בענין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה והחלטת ועדת ערר (45/16) אברהם ולטיסיה גבאי נ' הולת"ב הוד השרון.

כך גם מתבטא בהכרעות שמאים מכריעים, לרבות הכרעת השמאי המכריע, עומר סרחאן 13/02/2020 (גו"ח 6518/224 רח' הנשיא יצחק בן צבי 173, הרצליה). (הח"מ). השמאי ציין בעת הדיון פסיקה שניתנה לאחרונה, מיום 04/08/2020 בערר 85281/16 הועדה המקומית הרצליה נ' גיא חלמיש, בה נדחה ערעור הועדה המקומית על קביעת מקדם התכלות להקלה. כמו כן, ציין את פסיקת השמאי המכריע ארז כהן שקבע הקלה מתכלה בבניה רוויה בנתניה בה קבע 60 שנה לתוספת יח"ד בהקלה ותוספת קומות.

ערכי שווי

שמאי המבקשים טוען מול עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה כי מיקום ומאפייני המגרש נשוא השומה ביחס לעסקאות נחות וכן כי יש להתעלם מעסקה מס' 2 (24/02/2020) כחריגה על הצד הגבוה (כ- 17%-26% ביחס לאחרות).

לטענתו, בשומת המשיבה הוצג ניתוח עסקאות על פיו שווי מ"ר מבונה הסתכם בסך של 6,000 ש, ניתוח שנערך ללא התאמה מתבקשת בגין מיקום.

(הנכס הנדון, ברח' שבזי 7, בחלק המזרחי של שיכון עליה המהווה מיקום נחות מול ערכי השווי הנהוגים בשכונה) :

ממוצע	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר עסקה (ש"ח)	מס' יחיד	שווי קרקע ליחיד (ש"ח)	מ"ר אקו' (מבונה (ש"ח)	שווי (ש"ח)
1	06/06/2020	7620/162	שב"ד 12 א'	250	1,285,000	1	1,285,000	293.75	4,374
2	18/09/2019	7620/162	שבזי	250	1,150,000	1	1,150,000	293.75	3,915
3	25/06/2019	7620/355	כנפי נשרים 8	901	4,670,000	4	1,167,500	283.57	4,117
							1,200,833		4,135

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהתאם לפסיקה הרווחת, השמאי סבור כי העסקה שבוצעה בנכס הנדון (09/08/2017) מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת השווי; התמורה ששולמה בעסקה (₪ 1,200,000) משקפת את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בנכס - וניתן לה משקל גבוה.

בעת הדיון ציין כי במגרשים בשטח עד 280 מ"ר יש פטור מהקניית בעלות; מחוזה המכר בנכס הנדון, המוכר לוקח מהתמורה המוזכרת עבור הקניית הבעלות, לכן אינו רואה בעסקה זו, בנשוא השומה, עסקה חריגה.

- ניתוח שווי מ"ר מבונה במגרש נשוא השומה :

חלופה א' - עפ"י החלטת ועדת ערר תא/85331/16 (המפורט לעיל) :

שטח מגרש	270	תמורה		1,200,000 ₪
מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
מרתף	50	0.5	1	25.00
מרתף שולי	57	0.5	0.7	19.95
קומת קרקע	94.5	1	1	94.50
ממ"ד	12.5	1	1	12.50
קומה א'	80.5	1	1	80.50
מרפסת גג	26.5	0.25	1	6.63
עליית גג	25	0.8	1	20.00
חצר	175.5	0.25	1	43.88
סה"כ מ"ר אקו'				302.95
שווי מ"ר מבונה				3,961 ₪

חלופה ב' - בהתעלם מהחלטת ועדת ערר תא/85331/16 :

שטח מגרש	270	תמורה		1,200,000 ₪
מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
מרתף	50	0.5	1	25.00
מרתף שולי	44.5	0.5	0.7	15.58
קומת קרקע	82	1	1	82.00
ממ"ד	12.5	1	1	12.50
קומה א'	93	1	1	93.00
מרפסת גג	1.5	0.25	1	0.38
עליית גג	25	0.8	1	20.00
חצר	175.5	0.25	1	43.88
סה"כ מ"ר אקו'				292.33
שווי מ"ר מבונה				4,105 ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות השוואה למגרשים דומים בסביבת הנכס עפ"י דיווחי מס שבח - רשות המיסים :

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר עסקה	מס' יחיד	שווי קרקע ליחיד (שח)	מ"ר אקו'	שווי מבונה (שח)	
02/06/2020	7620/16 2	שבזי	250	1,285,000	1	1,285,000	293.75	4,374	1
18/09/2019	7620/16 2	שבזי	250	1,150,000	1	1,150,000	293.75	3,915	2
25/06/2019	7620/35 5	כנפי נשרים 8	901	4,670,000	4	1,167,500	283.57	4,117	3
ממוצע									
						1,200,833		4,135	

שמאי המבקשים הביא בחשבון פחת תכנוני הנוצר בקו בנין צידי כתוצאה מכך שהמגרש הנדון בעל חזית צרה ברוחב של כ-10 מ'.

לאור האמור לעיל, קבע שווי מ"ר מבונה בנכס למועד הקובע, כולל התחשבות בהשפעת נגיף הקורונה על רמת הביקושים הינו בסך של 4,000 ₪.

תחשיב ההשבחה :

הקלה בניוד שטחים מעליית גג לקומות תחתונות	-
הקלה לקווי בנין לברכה	0.56
הקלה לגובה מרתף	4.50
הקלה בהעמקת חצר אנגלית	-
הקלה בתכסית קומת קרקע	0.021
סה"כ תוספת מ"ר אקו'	5.0802
מקדם תפוגת הקלה	0.91
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה	4.6230
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,000 ₪
השבחה	18,492 ₪

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים :

א. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין אישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20200313 אשר אושרה בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא בישיבתה מיום 17/08/2020.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ו. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. הכרעה

קראתי שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים; להלן החלטתי ומסקנותי:

הקלה בניוד שטחים

18.4 מ"ר נויודו מעליית גג אל הקומות.

מקדם שווי עליית גג - 0.7

מקדם שווי (הפסד) 14.25 מ"ר חצר במקדם 0.25, 1.5 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.15.

סה"כ שטח אקו' לחיוב - 1.73 מ"ר = $0.25 \times 14.25 - 0.15 \times 1.5 = 18.4 - (1 - 0.7)$

הקלה בקווי בנין בריכת שחיה

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה כי ללא ההקלה לא ניתן היה למקם את הבריכה בשטח החצר. ההקלה מאפשרת חריגה בקו בנין אחורי - 1.0 מ' במקום 3.5 מ' וקו בנין צדדי - 1.0 מ' במקום 3.0 מ'.

קראתי את הערתו ופרשנותו של שמאי המבקשים למסמך מדיניות מנהל הנדסה כפר סבא. קראתי בגוף המסמך את ההנחיות הנוגעות לבריכת שחיה. מצאתי כי ההנחיה מכוונת את בינוי הבריכה למסגרת קווי הבנין - אותם ניתן לפרוץ עד מרחק 1.0 מ' מחזית צד (ואחורית, במקרה הנדון) - בכפוף להקלה (גם אם לא נוסחה כ"הקלה בקו בנין"). רוצה לומר, במקרה הנדון, כפי שמבהיר תשריט הבקשה להיתר - שטחה הארי של בריכת השחיה נמצא מעבר לקווי הבנין, בתחום המאושר בהקלה; לא ניתן היה לבנותה אחרת.

טען שמאי המבקשים⁵ כי בהחלטות הרבות של ועדות הערר במחוזות השונים נדונה שאלת האפשרות להקים בריכות שחיה פרטיות; השאלה אכן עלתה על סדר יומן של ועדות הערר המחוזיות (מאז עת"מ 1408/2000 נוימרק נ' הוועדה המקומית רעננה אשר ניתן לפני למעלה מעשור): שינוי חל מאז הן בדין והן בפסיקה באשר בשנים האחרונות בריכות השחיה הפרטיות הפכו לחלק אינטגרלי מהשימוש למגורים צמודי קרקע. במקרה הנדון, השאלה אינה לעצם

⁵ שמאי המבקש הציף, למשל, את ערר (ת"א) 5107/08 זיגריך נילי ושלמה או"י נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן ואח': בערר זה נדונה, בעיקר השאלה העקרונית האם חייבת להיות קיימת הוראה מפורשת בתכנית בנין עיר לשם הקמת בריכת שחיה בבית מגורים. נקבע כי בריכת שחיה פרטית הינה חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ולפיכך שימוש זה אינו חורג. במידה ובנית הבריכה מבוקשת בתוך מרווחי הבניה יש צורך באישור הקלה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הקמת הבריכה, שאכן היום נתפסת כחלק מהשימוש הסביר של האזור בחצרו, אלא לשאלת מיקומה במגרש במסגרת קווי בנין.

מקדם השבחה, בהתחשב בהפסד שטח החצר - 0.1

שטח הבריכה (בבקשה להיתר) - 26.65 מ"ר

שטח אקו' לחיוב - 2.66 מ"ר = 0.1×26.65

הקלה בשינוי גובה קומת מרתף

הקלה זו מקימה השבחה כתוצאה מהגדלת גובה המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ' והעמקת חצר אנגלית למפלס קומת מרתף (במקום ח.א. בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע).

התוצאה (הכפולה) מעניקה שיפור תכנוני המשפיע על רווחת השימוש, תוספת אור ואוורור, מרחיבה את השימוש בו (בהתאם לתקנות התו"ב גובה פנים מינימלי למגורים הינו 2.50 מ'). תחשיב ההשבחה יביא בחשבון שיפור תכנוני כנובע ממיזוג שתי הקלות אלה.

להלן, מקדם השבחה בשיעור של 10% משווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לשינוי גובה קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ' בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	פרטי הנכס	מקדם שווי / השבחה
יצחק ברמן	גוש 6517 חלקה 348 (חלק מערבי)	2.2 מטר - 0.5 2.6 מטר - 0.6
מוטי דיאמנט	גוש 6668 חלקה 933	2.2 מטר - 0.45 2.6 מטר - 0.53
בצלאל קציר	גוש 6667 חלקה 447/4	2.2 מטר - 0.5 2.8 מטר - 0.7
שושי שרביט	גוש 6669 חלקה 661	2.2 מטר - 0.5 2.6 מטר - 0.59
מנחם מלוכנא	גוש 6517 חלקה 237/1	2.2 מטר - 0.4 2.6 מטר - 0.56
ניקי פרימו	גוש 6668 חלקה 590	מגובה 2.2 מטר ל-2.5 מטר - תוספת שווי של 10% משווי מ"ר קרקע למבונה.
נורית גירבי	גוש 6667 חלקה 757	2.2 מטר - 0.4 2.6 מטר - 0.5
דוד טיגרמן	גוש 6668 חלקה 658	2.2 מטר - 2.5 מטר תוספת של 10% משווי מ"ר מבונה.
ארוז כהן	גוש 6667 חלקה 700	מקדם השבחה בשיעור של 13% ממ"ר מבונה בין 2.2 מטר ל-2.8 מטר

שטח מרתף (בבקשה להיתר) - 107.12 מ"ר

מקדם שווי מרתף, מגלם שוליות ורמת ביקושים - 0.5

מקדם השבחה - 6%

סה"כ שטח אקו' לחיוב - 3.21 מ"ר.

⁶ ראה החלטת מיום 13/02/2020, גו"ח 651/224, הרצליה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הקלה בתכסית

שמאי המשיבה ניסח את רציונל ההתייחסות להקלה זו - כדי להמנע מכפילות בחיוב הקלות (כמו ניווד זכויות עליית הגג אשר הרחיבו את שטח קומת הקרקע) יתייחס לשטח המרתף שגדל כתוצאה מהגדלת התכסית, מהיותו עוקב אחר שטח קומת הקרקע ובנוי "מתחת לבנין עצמו". לגישת שמאי המבקשים, ניתן להקים במצב קודם ממ"ד בהקלה מקווי בנין בפטור מהיטל השבחה (מתבסס על ערר תא/85331/16, 14/07/2020) בו נטען כי חוסר היכולת לנצל את מלוא הזכויות העיקריות בתוך קווי הבנין נובע מהחובה לבנות ממ"דים שתופסים שטח בתחום קווי הבנין.

איני סבור כי כוונת הערר להוות תקדים גורף להגדלה קבועה של נתון התכסית - בשטח ממ"ד. במקרה הנדון, במסגרת ניווד הזכויות לקומת הקרקע - התרחבה התכסית; יתרה מכך, הגדלת תכסית קומת הקרקע - הכוללת ממ"ד - "גררה" אפשרות להגדלת שטח המרתף.

ההקלה בתכסית הינה של 5.27% מההוויס 14.25 מ"ר. במרתף - באה לידי ביטוי בתוספת 12.62 מ"ר, בהיות כלל שטחו 107.12 מ"ר (להבדיל משטח קומת הקרקע המבוקשת 108.75 מ"ר. מותרים 94.5 מ"ר). אני מאמץ את כלל תחשיב המשיבה לשטח אקו' להקלה זו המתייחס על דרך הזהירות לשטחי המרתף בלבד, כדי לא ליצר כפילות חיובים.

סה"כ שטח אקו' לחיוב - 12.62 מ"ר במקדם מרתף 0.5 - 6.31 מ"ר.

תפוגת זכויות בהקלה

סוגייה זו הובאה לפתחו של בימ"ש המחוזי בחיפה בהליך מס' 914/00 בענין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ובו נקבע כי: "יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצא מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מעומעמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר - פג תוקפה של ההקלה ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין".

זאת ועוד, בהחלטה דומה, בערר מס' 45/16 בענין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, נקבע כי: "ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין".

שמאי המבקשים הציג בעת הדיון החלטת ועדת ערר בעררים מס' הר/85282/16, 85283/16 מיום 28/06/2020 (הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' גיא חלמיש (על ערר על החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם, גו"ח 6668/935/5 רח' האשל 130 פינת שבט מנשה) בה נדחה ערר הועדה המקומית לאחר שלא נמצא בטענותיה בסיס לשינוי עמדתה הקודמת של ועדת הערר לפיה "יש

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)

מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

לייחס לזכויות מתכלות, זמניות, צמודות היתר - את שווי השוק האובייקטיבי שלהן וככל שהשוק מייחס להן שווי מופחת מזה של זכויות הניתנות לצמיתות - אין להתעלם מכך".

לאחר שסוגיה זו נדונה הן בביהמ"ש, הן בועדות הערר, אני בדעה כי יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות הניתנות בהקלה מאחר ואין הבטחה מצד הועדה המקומית כי לא יגבה בעתיד היטל השבחה בגין זכויות אשר ניתנו בעבר במסגרת אישור ההקלות.

אציין כי נושא זה נדון בשומות מכריעות ובהרצליה פיתוח למשל (כולל שומתי, הח"מ), נקבע מקדם בגין קציבת פרקי זמן להקלות הנעים בין 0.82 ל- 0.9 (איני מוצא הבדל תהומי בין הרצליה לכפר סבא, כפי שהציף שמאי המשיבה; השאלה עקרונית, בנוגע למידת זמניות ההקלה המותנית - בשונה מזכויות תב"ע המוקנות).

הבקשה להיתר במקרה הנדון הינה בבנית בית מגורים חדש; בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון מקדם 0.90 לשווי הזכויות בהקלה.

ערכי שווי

בחנתי את נתוני השווי וניתוחם בשומות הצדדים.

שמאי המשיבה הציג 4 עסקאות מכר למגרש עם בית ותיק: שתיים ברח' שב"ד (אחת מול השניה) במיקום טוב יותר כקיצוניות בשכונה, על גבול שטחים פתוחים/חקלאיים והאחר ברח' בורוכוב, הכולל בנין שלא מובהק כי סיים את חיו הכלכליים. עסקה רביעית - לא ברור מיקומה, חוסר התאמה בין גו"ח לכתובת. עפ"י הסבר השמאי, ניתוח השווי לחילוץ מ"ר מבונה כרוך בהתאמות והנחות (תשלומים לרמ"י, הקשה משטח מגרש מכר 450-490 מ"ר לדונם על נתוני התכנון שלו - 4 יח"ד) - נפתח פתח רחב מדי לחוסר דיוק. בניתוחו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.

שמאי המבקשים הביא בחשבון את עסקת המכר בנכס הנדון וניתח אותה למציאת שווי מ"ר מבונה בשתי חלופות שהציג (עם - וללא הפחתת שטח עיקרי שלא נכנס בקווי בנין לאור הצורך בממ"דים, במצב הקודם) וצרף 3 עסקאות מכר⁷ לקרקע בשכו' שבזי: בניתוחו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪.

(בעת הדיון הוסכם על הצדדים להסיר אזכורי שווי המתיחסים לשומה מכרעת ברח' רחל המשוררת (ארז כהן, 11/12/2019) אשר נערכה למגרש גדול יותר ביעוד מגורים ב' (70% בניה) שאינם מתאימים להשוואה בנכס הנדון).

⁷ בחנתי את עסקה 3, כנפי נשרים: עפ"י המופיע בשע"מ פרטיה: קוטג' חד משפחתי, בניה 1964, 91 מ"ר, תמורה 5,834,999 ₪. שווי מ"ר מבונה יעמוד עפ"י חישוב על סך 5,144 ₪.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחנתי עסקאות מכר אשר נערכו בסמיכות לנכס הנדון, כפי שדווחו ברשות המיסים :

גוש חלקה	יום מכירה	מיקום	שטח (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	שווי למ"ר קרקע (₪)
007620-0162-000	23/10/2019	שבזי	252	1,150,000	4,563
007620-0162-000	18/09/2019	שבזי	250	1,150,000	4,600
007620-0162-000	02/06/2020	שבזי	250	1,285,000	5,140

ניתוח שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון, קיבולת בניה תב"עית :

שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מ"ר אקו'
257		שטח מגרש
50.0	0.5	מרתף
175.0	1.0	עיקרי
25.0	0.7	עליית גג
12.0	1.0	ממ"ד
169.5	0.25	חצר
271.88		סה"כ מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע ממוצע (ממוצע מעוגל העסקאות לעיל)		
שווי שטח המגרש		
שווי מ"ר מבונה אקו' במגרש		
		₪ 4,414

בניתוח עסקת מכר המגרש הנדון (1,200,000 ₪, 08/2017) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,414 ₪.

בהתאמה לנכס הנדון ולזמן, בלוקחי בחשבון עסקאות ההשוואה ועסקת הנכס הנדון, איחס שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪.

תחשיב ההשבחה

סיכום ההשבחה להקלות אשר אושרו בבקשה לבניה 20200313 :

הקלה בניוד שטחים מעליית גג	1.73 מ"ר"א
הקלה לקווי בנין לבריכה	2.66 מ"ר"א
הקלה לגובה מרתף והעמקת חצר אנגלית	3.21 מ"ר"א
הקלה בתכסית	6.31 מ"ר"א
סה"כ השבחה גולמית במ"ר אקו'	13.91 מ"ר"א
מקדם תפוגת הקלה	0.9
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה	12.51 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,800 ₪
סה"כ ההשבחה	60,048 ₪
היטל השבחה	30,024 ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 138 בגוש 7620 בשכונת שיכון עליה בכפר סבא, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כמפורט להלן:

מהות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
הקלות	17/08/2020	₪ 60,048	₪ 30,024

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 16/01/2021

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך