

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2015 ביולי 13
מספרנו: 10559

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים
ע"י מר גיל סגל, שמאי מקרקעין
shamaut1@zahav.net.il

לכבוד
מר אמיר סילס
ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין
makovern@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' שושן צחור 21 בקדימה-צורן
(חלק מחלקה 39 בגוש 7883)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין אמיר סילס (להלן - "המבקש"), שהינו בעל הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (להלן - "המשיבה") בנושא ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכנית מס' הצ/10-27/א'.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 7.12.2014, שנערכה ע"י השמאי מר גיל סגל (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 30.3.2015, שנערכה ע"י השמאי מר ניצן מקובר (להלן - "שמאי המבקש").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 28.5.2015.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום 26.3.2015.
- תגובות שמאי הועדה מיום 10.5.2015.
- היתר מס' 20894 שניתן לנכס הנדון בתאריך 27.8.2012.
- חוזי מכר, מכרזי רשות מקרקעי ישראל ועסקאות השוואה.

4. המועד הקובע

התאריך הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הצ/10-27/1 א' - הינו תאריך תחילתה של התכנית, דהיינו 9.5.2012 (להלן - "התאריך הקובע").

5. פרטי הנכס

גוש : 7883
חלקה : 39
שטח החלקה (בשלמות) : 519 מ"ר
הנכס נשוא השומה : המחצית המזרחית של החלקה, שהינו מגרש בשטח של 259.5 מ"ר
כתובת הנכס : רח' שושן צחור 21 בקדימה-צורן
תיאור הנכס : מגרש בנוי

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 3.7.2015.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 39 בגוש 7883, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' שושן צחור 21 בחלק הדרומי של שכונת "רמת אמיר" בקדימה-צורן.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח - ממזרח לשדרות יצחק רבין ומצפון לדרך לב השרון בקדימה-צורן, המאופיין ע"י בתי מגורים בני שתי קומות (קוטג'ים) בבניה צמודת קרקע.

לחלקה צורת טרפז עם חזית דרומית באורך של כ-26 מ' לרח' שושן צחור ועומקה הממוצע כ-23 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - בשלמות - הינו 519 מ"ר.

החלקה גובלת במזרח בשטח פתוח.

על החלקה הנדונה בנוי בית מגורים דו-משפחתי בן שתי קומות.

הנכס נשוא השומה הינו המחצית המזרחית של החלקה, עליה בנויה יחידת דיור אחת המהווה חלק מהבית הדו-משפחתי.

8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בנין-עיר

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה :

מצב תכנוני קודם

בתכנית מס' **צש/במ/1-301/22**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4445 מיום 26.9.1996, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים ב'.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים ב' - כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

זכויות בניה - 90% שטח עיקרי

מספר קומות - 4 קומות

מספר יחידות לדונם - כפי שיקבע בתכנית מפורטת

תכסית - 40%

קווי בנין - קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ' ואחורי - 5 מ'

בתכנית נקבע כי באזור מגורים ב' יותרו שטחי שרות כמפורט להלן :

מתחת מפלס הכניסה - קומת מרתף עד ל-50% משטח קומה טיפוסית, מקלט ומחסנים עד לשטח של 7 מ"ר לדירה באם לא יוקמו בקומת הכניסה וחניה.

מעל מפלס הכניסה - קומת עמודים מפולשת, חדר מדרגות בשטח של 20 מ"ר לקומה וממ"ד.

כמו כן, נקבע בתכנית כי לא ינתן היתר בניה עד להכנת תכנית מפורטת.

מצב חדש

בתכנית מס' **הצ/מק/10-2/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5352 מיום 22.12.2004, נקבע יעוד החלקה לאזור מגורים ב'.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים ב' - כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

זכויות בניה - 65% שטח עיקרי

מספר קומות - שתי קומות

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-4-

- מספר יחידות לדונם - 4 יחידות
- תכסית - 40%
- קווי בנין - קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'
- שטחי שרות - לפי הוראות תכנית מס' צש/במ/1-301/22

מצב חדש

בתכנית מס' **הצ/10-27/1א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6404 מיום 24.4.2012, נקבעו הוראות לשטחי שרות בחלק המערבי של הישוב צורן.

בתכנית נקבע כי באזור מגורים ב' בשכונת "רמת אמיר" תותר הקמת קומת מרתף בשיעור של 30% משטח המגרש וכן יותרו שטחי שרות עיליים בשיעור של 26% משטח המגרש.

8.2 היתר הבניה

בתיק הבנין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים נמצא היתר מס' 20894 שניתן בתאריך 27.8.2012 להקמת יחידת דיור מזרחית בבית דו-משפחתי. להלן פרוט שטחי הבניה ליחידת דיור אחת - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטחי בניה
מרתף	---	52.30 ¹	52.30
קרקע	80.65	6.84	87.49
א'	85.01	---	85.01
סה"כ	165.61	59.14	224.8

9. המצב המשפטי – הזכויות בנכס

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה מיום 26.3.2015, רשומה חלקה 39 בגוש 7883 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

קרן קיימת לישראל - בשלמות

על החלקה רשומה חכירות לתקופה של 98 שנים (עד לתאריך 8.3.2109) - לזכות:

¹ 12 מ"ר ממ"ד ו-40.3 מ"ר מרתף

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-5-

1/2 - **סילס אמיר**

1/4 - **רון עידו**

1/4 - **ידיד שלמה**

כמו כן, רשומות על החלקה הערות אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין והערה על משכנתא.

10. טיעוני הצדדים

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 שמאי הועדה

במצב קודם הותרה הקמת קומת מרתף בשיעור של 50% משטח הקומה וכן הקמת סככת חניה בשטח של 15 מ"ר, מחסן בשטח של 7 מ"ר וממ"ד.

במצב החדש הותרה הקמת קומת מרתף בשיעור של 30% משטח המגרש מתוכם 60 מ"ר לשימוש עיקרי וכן שטחי שרות עיליים בשיעור של 26% משטח המגרש.

שטח קומת המרתף במצב החדש הינו 78 מ"ר, מתוכם 60 מ"ר לשימוש עיקרי ו-18 מ"ר לשטחי שרות.

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של קומת המרתף בשני מצבי התכנון:

מצב חדש

שימוש עיקרי	60 מ"ר X 0.5 X 0.9 = 27.00 מ"ר
שטחי שרות	18 מ"ר X 0.4 X 0.9 = 6.48 מ"ר
סה"כ	33.48 מ"ר

שטח במצב קודם 260 מ"ר X 40% X 50% X 0.4 = 20.80 מ"ר

לפיכך, תוספת השטח האקוויוולנטי בקומת המרתף הינה 12.68 מ"ר.

ההשבחה בגין המרתף 12.68 מ"ר X 4,500 ₪ למ"ר = 57,060 ₪

² מקדם שווי למרתף בשימוש עיקרי

³ מקדם הפחתה בגין שוליות

⁴ מקדם שווי למרתף בשימוש לשטח שרות

⁵ מקדם הפחתה בגין שוליות

⁶ תכסית מותרת

⁷ מקדם שווי למרתף בשימוש לשטח שרות

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-6-

שטחי שרות עיליים

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של שטחי השרות בשני מצבי התכנון :

מצב חדש

שטחי שרות ללא חניה	$52.6 \text{ מ"ר} \times 0.5^8 = 26.30 \text{ מ"ר}$
שטחי חניה	$15 \text{ מ"ר} \times 0.35^9 = 5.25 \text{ מ"ר}$
סה"כ	31.55 מ"ר

מצב קודם

מחסן	$7 \text{ מ"ר} \times 0.5^{10} = 3.50 \text{ מ"ר}$
שטחי חניה	$15 \text{ מ"ר} \times 0.35^{11} = 5.25 \text{ מ"ר}$
סה"כ	8.75 מ"ר

ההשבחה : $(31.55 \text{ מ"ר} - 8.75 \text{ מ"ר}) \times 0.7^{120} \times 4,500 \text{ ₪} = 71,820 \text{ ₪}$

סה"כ ההשבחה בגין המרתף ושטחי השרות :

$$128,880 \text{ ₪} = 71,820 \text{ ₪} + 57,060 \text{ ₪}$$

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי הבקשה לקבלת היתר אושרה ע"י הועדה המקומית לפני מועד אישור התכנית, ולכן על מנת לנצל את אפשרות הבניה להגדלת קומת המרתף ותוספת שטחי שרות נדרשה הכנת בקשה לקבלת היתר חדשה, שעלותה מוערכת בסך של 20,000 ₪, וכן קיימת דחיה לניצול הזכויות.

לפיכך, ההשבחה הינה : $(128,800 \text{ ₪} - 20,000 \text{ ₪}) \times 0.9^{130} = 97,992 \text{ ₪}$

10.2 שמאי המבקש

הנכס הנדון הינו בית בנוי, ולכן ניתן לנצל את אפשרות הגדלת קומת המרתף רק בתום תקופת החיים הכלכליים של הבית.

כמו כן, למגרש הנדון צורת טרפז לא רגולרי ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% משווי קרקע למ"ר מבונה ביחס לעסקאות ההשוואה.

אין מחלוקת בחישוב השטח האקוויוולנטי שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה.

⁸ מקדם שווי לשטחי שרות

⁹ מקדם שווי לחניה

¹⁰ מקדם שווי למחסן

¹¹ מקדם שווי לחניה

¹² מקדם הפחתה בגין שוליות/אובדן חצר

¹³ מקדם הפחתה בגין דחיה עד לניצול הזכויות

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-7-

ההשבחה למרתף $12.68 \text{ מ"ר} \times 3,700 \text{ ש"ח למ"ר} \times 140.058 = 2,721 \text{ ש"ח}$
ההשבחה לשטחי שרות $22.8 \text{ מ"ר} \times 3,700 \text{ ש"ח למ"ר} \times 150.7 \times 160.7 = 40,700 \text{ ש"ח}$
סה"כ ההשבחה $43,421 \text{ ש"ח}$

11. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 הגשת בקשה חדשה להגדלת שטח המרתף ותוספת שטחי שרות

לטענת שמאי המבקש, מאחר ובמועד אישור התכנית כבר הוגשה בקשה לקבלת היתר להקמת קומת מרתף בשטח של 52 מ"ר, שאושרה ע"י הועדה המקומית, אין כדאיות להגשת בקשה לקבלת היתר חדשה להגדלת שטח קומת המרתף. לכן, יש לחשב את ההשבחה להגדלת שטח קומת המרתף בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית.

לטענת שמאי הועדה, מאחר ובמועד אישור התכנית הוגשה בקשה לקבלת היתר להקמת מרתף בשטח של 52 מ"ר, אך טרם ניתן היתר בניה לנכס הנדון, היה ניתן להגיש בקשה חדשה להגדלת שטח קומת המרתף ותוספת שטחי שרות. בהתחשב במצב התכנוני והרישוי של הנכס הנדון הובאה בחשבון הפחתה של 20,000 ש"ח בגין הצורך בהגשת בקשה לקבלת היתר חדשה וכן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של כשנתיים עד לקבלת היתר.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין הצורך בהגשת בקשה חדשה לקבלת היתר ודחיה עד לקבלת ההיתר.

11.2 הפחתה בגין צורת מגרש

לטענת שמאי המבקש, בהתחשב בצורת המגרש יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% משווי קרקע למ"ר מבונה.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש בנושא.

הנני לציין, כי מעיון בהיתר הבניה שניתן לנכס הנדון עולה כי אין כל מגבלה תכנונית להקמת בית המגורים.

לפיכך, בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש.

¹⁴ מקדם דחיה לתקופה של 49 שנים לפי ריבית של 6%

¹⁵ מקדם הפחתה בגין שוליות

¹⁶ מקדם הפחתה בגין הפסד שטח חצר

11.3 הפסד שטח חצר

לטענת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה לתוספת שטחי שרות עיליים יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר.

לטענת שמאי הועדה, בשומתו הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.7 בגין שוליות והפסד שטח חצר. כמו כן, את שטחי השרות ניתן להקים גם בקומה א', ולכן אין להביא בחשבון הפסד שטח חצר המהווה הפחתה כפולה.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקש באופן חלקי.

הנני לציין, כי שטחי השרות המותרים במגרש הנדון הינם בשטח של 67.6 מ"ר.

בהתחשב כי שטחי השרות בקומת קרקע הינם 22 מ"ר (לא כולל סככת חניה בשטח של 25 מ"ר) ובניכוי שטח של 7 מ"ר למחסן שהותר במצב קודם, הובא בחשבון הפסד שטח חצר של 15 מ"ר.

11.4 שווי קרקע למ"ר מבונה

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על עסקאות השוואה ומכרזי רשות מקרקעי ישראל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 4,500 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המבקש, בהתבסס על מכרזי רשות מקרקעי ישראל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו בסך של 3,900 ₪ למ"ר.

הנני לציין, כי שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה שבוצעו לפני מועד אישורה של תכנית מס' הצ/10-27/1 ואייתכן כי המחיר שהתקבל בעסקאות אלו מגלם חלקית את תוספת הזכויות העתידיות.

לפיכך, בחרתי להתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו לאחר מועד אישורה של התכנית, המגלמים את השפעת תוספת הזכויות על שווי הקרקע.

להלן עסקאות השוואה למכירת מגרשי בניה בגוש 7883 המיועדים לאזור מגורים ב' - עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	התמורה	מחיר למ"ר קרקע
16.5.2012	38	510	1,569,861 ₪	3,078 ₪
18.7.2015	53	254	950,000 ₪	3,740 ₪
31.8.2012	53	254	900,000 ₪	3,543 ₪
22.10.2012	38	255	950,000 ₪	3,725 ₪
31.12.2012	49	527	1,700,000 ₪	3,225 ₪
31.12.2012	51	530	1,700,000 ₪	3,207 ₪
31.12.2012	50	527	1,700,000 ₪	3,225 ₪

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-9-

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה ובצוע התאמות נדרשות ובהתחשב כי המגרש הנדון הינו מגרש פינתי, שווי המגרש הנדון ששטחו 260 מ"ר, מוערך בסך של 945,000 ₪.

להלן תחשיב שווי קרקע למ"ר מבונה:

שטח עיקרי	260 מ"ר X 65% X 1	=	169.00 מ"ר
מרתף כשטח עיקרי	60 מ"ר X 170.5 X 180.9	=	27.00 מ"ר
מרתף כשטח שרות	18 מ"ר X 190.4 X 200.9	=	6.48 מ"ר
סככת חניה	25 מ"ר X 210.35	=	8.75 מ"ר
שטחי שרות (ללא חניה)	43 מ"ר X 220.5 X 230.8	=	17.20 מ"ר
חצר	109 מ"ר X 250.25	=	27.25 מ"ר
סה"כ			255.68 מ"ר

בהתבסס על שווי מגרש בסך של 945,000 ₪, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 3,700 ₪ למ"ר.

12. תחשיב ההשבחה

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחים בקומת המרתף ותוספת שטחי שרות.

12.1 תוספת שטחים בקומת המרתף

הובא בחשבון כי שטח קומת המרתף במצב החדש הינו 78 מ"ר, מתוכם 60 מ"ר לשימוש עיקרי ו-18 מ"ר לשטחי שרות.

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של קומת המרתף בשני מצבי התכנון:

מצב חדש	
שימוש עיקרי	60 מ"ר X 260.5 X 270.9 = 27.00 מ"ר
שטחי שרות	18 מ"ר X 280.4 X 290.9 = 6.48 מ"ר
סה"כ	33.48 מ"ר

- 17 מקדם שווי למרתף כשטח עיקרי
- 18 מקדם הפחתה בגין שוליות
- 19 מקדם שווי למרתף כשטח שרות
- 20 מקדם הפחתה בגין שוליות
- 21 מקדם שווי למרתף כשטח עיקרי
- 22 מקדם שווי
- 23 מקדם הפחתה בגין שוליות
- 24 109 מ"ר = 25 מ"ר חניה - 22 מ"ר שטחי שרות בקומת קרקע -104 מ"ר עיקרי - 260 מ"ר
- 25 מקדם שווי לחצר
- 26 מקדם שווי למרתף בשימוש עיקרי
- 27 מקדם הפחתה בגין שוליות
- 28 מקדם שווי למרתף בשימוש לשטח שרות
- 29 מקדם הפחתה בגין שוליות

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-10-

שטח במצב קודם 260 מ"ר X 20% X 310.4 = 20.80 מ"ר

לפיכך, תוספת השטח האקוויוולנטי בקומת המרתף הינה 12.68 מ"ר.

ההשבחה בגין המרתף: 12.68 מ"ר X 3,700 ₪ למ"ר = **46,916 ₪**

12.2 תוספת שטחי שרות

בהתחשב כי שטחי השרות בקומת קרקע הינם 22 מ"ר ובניכוי שטח של 7 מ"ר למחסן, שהותר במצב קודם, הובא בחשבון הפסד שטח חצר של 15 מ"ר.

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של שטחי השרות בשני מצבי התכנון:

מצב חדש

שטחי שרות ללא חניה וממ"ד 30.6 מ"ר X 320.5 X 330.8 = 12.24 מ"ר
שטחי חניה 25 מ"ר X 340.35 = 8.75 מ"ר
הפסד שטח חצר 15 מ"ר X 350.25 = (3.75) מ"ר
סה"כ 17.24 מ"ר

מצב קודם

מחסן 7 מ"ר X 360.5 = 3.50 מ"ר
שטחי חניה 15 מ"ר X 370.35 = 5.25 מ"ר
סה"כ 8.75 מ"ר

ההשבחה בגין תוספת שטחי שרות:

(17.24 מ"ר - 8.75 מ"ר) X 3,700 ₪ למ"ר = **31,413 ₪**

12.3 סה"כ ההשבחה

סה"כ ההשבחה 46,916 ₪ + 31,413 ₪ = 78,329 ₪
בניכוי עלות הכנת בקשה חדשה לקבלת היתר (20,000) ₪
סה"כ 58,329 ₪

³⁰ מחצית מהתכסית המותרת

³¹ מקדם שווי למרתף בשימוש לשטח שרות

³² מקדם שווי לשטחי שרות

³³ מקדם הפחתה בגין שוליות

³⁴ מקדם שווי לחניה

³⁵ מקדם שווי

³⁶ מקדם שווי למחסן

³⁷ מקדם שווי לחניה

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-11-

ולאחר דחיה לשנתים עד קבלת היתר $58,329 \text{ ₪} \times 0.89^{38} = 51,912 \text{ ₪}$

13. הערכה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, המהווה חלק (מחצית) מחלקה 39 בגוש 7883 - עקב אישור תכנית מס' הצ/10-1/27א' ולתאריך הקובע (9.5.2012) - בסך של 51,912 ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של 25,956 ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

³⁸ מקדם דחיה לשנתים - לפי ריבית של 6%