

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 07/05/2018
מס' מינוי: 2163-2017
מספרנו: 250

לכבוד המבקשת,
הגב' רבקה בוטניק
המיוצגת ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין
במייל: makovern@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לב השרון
המיוצגת ע"י הגב' אילת לוז בן-דב, שמאית מקרקעין
במייל: daliayelet@gmail.com

שומה מכרעת בגוש 7802 חלקה 112,

הגורן, כפר הס

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמנית ביום 04.01.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור בקשה להיתר מס' 20160456 הכוללת מימוש חלקי לתכנית צש/0-0/2 והקלות.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב לב השרון, מיום 30.10.2017, שנערכה ע"י השמאית גב' אילת לוז בן-דב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 28.01.2018.
- 2.2 שומת המבקשת גב' רבקה בוטניק, מיום 31.12.2017, שנערכה ע"י השמאי מר ניצן מקובר.
- 2.3 ביום 13.03.2018 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 08.04.2018 בנוכחות הגב' בוטניק.

4. מועד קובע לשומה

מועד קובע	האירוע
11.06.1990	תכנית צש/0-0/2
22.05.2017	הקלות

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש :	7802
חלקה :	112
שטח רשום :	3,007 מ"ר
שטח הנחלה :	10,202 מ"ר (לפי שומת המבקשת, כולל חלק מחלקה 112 וחלקה 107)
מהות המקרקעין :	נחלה - חלקה א' למגורים ושטח חקלאי
כתובת :	רחוב הגורן, כפר הס
זכויות קנייניות :	רשות מקרקעי ישראל

6. תיאור הנכס והסביבה

- הנכס הנדון הינו נחלה חקלאית הממוקמת במושב כפר הס, ממזרח לרחוב הגורן.
- הנחלה כוללת חלקה א' ושטח חקלאי.
- צורת חלקה א' מלבן רגולרי, פני הקרקע משופעים קלות ממערב למזרח.
- בחזיתה המערבית של הנחלה, לכיוון רחוב הגורן, בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, בית מס' 1, בנוי בלוקים ובטון, מחופה טיח וגג רעפים, שטחו לפי טבלת השטחים 156.23 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להוסיף לבית 130.65 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר + אחסנה 11.79 מ"ר. סה"כ מבוקש לבית מס' 1 שטח של 310.67 מ"ר ברוטו + פרגולה, חניה ומשטחים לא מקורים. עבודות הבניה עדיין מתבצעות.
- בעורף הבית חצר עם דשא ולאחריה בריכת שחיה.
- בקצה המזרחי של הנחלה בנוי בית מגורים חדיש, בית מס' 2, הכולל, חד קומתי, בנוי עץ ומחופה גג רעפים, בשטח של 114.29 מ"ר + ממ"ד 7.5 מ"ר. בית זה נבנה לפני כ-14 שנים.
- בצד הדרומי של החלקה בנוי מבנה משק שנראה ששימש כמקום לאימון אפרוחים.
- הסביבה מאופיינת בנחלות חקלאיות דומות.
- הפיתוח הסביבתי מלא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב תכנוני

- 7.1. תכנית מתאר צש/3/66 פורסמה למתן תוקף ביום 19.08.1973 (י.פ. 1939).
החלקה ביעוד אזור מגורים חקלאי.
מותר לבנות על שטח מגרש מינימלי של 2 דונם בית מגורים בשטח 300 מ"ר בבינוי דו קומתי
2 יח"ד במרחק 8 מ' ביניהן + נספחים לפי אישור הועדה המקומית.
- 7.2. תכנית מתאר צש/0-0/2 פורסמה למתן תוקף ביום 27.05.1990 (י.פ. 3769).
המושב מוגדר מושב עובדים.
זכויות בניה במגרש מגורים במשק חקלאי במושב עובדים:
שטח מגרש לא יעלה על 3 דונם ולא יפחת מ-2 דונם, ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי
ובלתי ניתן לחלוקה.
תנאי בניית המבנה העיקרי - מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד, ובתנאי
שישמשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת.
גובה מקסימלי 2 קומות (אך לא יותר מ-8.5 מ' עד השיא העליון של גג משופע). מותרת בניה
על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
שטח ברוטו לבניה 450 מ"ר ב-2 הקומות יחד בכל יח"ד ולא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת.
מבני עזר עד 65 מ"ר.
מבני משק חקלאי לפי שיקול הועדה המקומית.
- 7.3. תכנית צש/0-2/80 פורסמה למתן תוקף ביום 26.11.2009 (י.פ. 6025).
מבין מטרות התכנית: הסדרת פל"ח - קביעת הוראות והסדרת פעילות יצרנית נוספת
לפעילות החקלאית הקיימת בחלקה א' בנחלה.
בכפר הס התכנית תחול בשימושים ובתנאים מוגבלים כמפורט בסעיפים ג.2.(10)+(11):
במושב כפר הס לא תתאפשר הקמתם של מבני פל"ח עפ"י סעיף ג.1.(1)ה' וסעיף ג.1.(1)ז', היינו
לשימוש שירותי אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מלאכה ותעשייה זעירה, ולמבני קייט ונופש
לאירוח כפרי.
במושב כפר הס יותנה אישור הועדה המקומית לבקשת היתר מכח תכנית זו בתנאי כי לא
תיפגע האפשרות להקמת בית נוסף ו/או יבקשו פיצול מגרש מהנחלה לחלקות שכנות, בשל
מגבלות מרחק הקבועות בתכנית.
בחלקה א' יותרו שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיד ויחידת הורים,
מבנים לשימוש חקלאי (לול, רפת, דיר, חממות, בתי צמיחה וכד'), מבני שרות למשק החקלאי
כמו: מתבן, משרדים, מחסנים, סככות לכלים, סככות ומבנים למיון ואריזה תוצרת חקלאית,
שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים – רק בשטח המותר, תעשייה חקלאית זעירה
הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק – רק בשטח המותר,
פעוטונים, משפחתונים וגני ילדים - רק בשטח המותר, מבני מגורים לפועלים זמניים
בחקלאות – רק בשטח המותר.
התכנית לא מוסיפה זכויות ושטח לבניה. השטחים לפל"ח יגרעו מהשטחים המותרים לבניה
ולשימושים אחרים בשטח המותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השטח המותר לשימוש פל"ח - שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם. על אף האמור, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת או הסבת מבנים לפל"ח רק בשטח המותר והן לאשר מבנה קיים כדין לשימוש פל"ח באם הינו "צמוד דופן".

מבני פל"ח לשימוש כשרותי משרד למקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, יכול שיהיו צמודים לבית המגורים של בעל הנחלה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד שגודל בית המגורים כולל המבנה ושאר שטחי השירות לא יעלו על 350 מ"ר.

ניתן לאשר פל"ח למשרדים, גן ילדים, משפחתון ופעוטון בקומת העמודים, במרתף, או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבמנה, ובתנאי ששטח מבנה הפל"ח לא יחרוג מקונטר קומת המגורים ולא יעלה על 100 מ"ר עיקרי + שירות.

סך כל השטחים המיועדים לפל"ח לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות).

הועדה המקומית רשאית לפי שיקול מהנדס הועדה לקבוע תנאים והוראות מחמירות לגבי השימוש, המרחקים וקווי הבניין בהתאם לסוג המבנה, גודלו ואופי הפעילות המבוקשת במקום.

בתקנון מגבלות והוראות נוספות.

8. תיק הבניין:

8.1 על החלקה שני בתי מגורים הבנויים בהיתר: בית מס' 1 בשטח 156.23 מ"ר ובית מס' 2 בשטח של 114.29 מ"ר. סה"כ בנוי 270.52 מ"ר + מקלט בשטח 7.5 מ"ר.

8.2 ביום 22.05.2017 אושרה בועדת המשנה בקשה מס' 20160456 לתוספת בניה בנכס.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההגשה העדכנית עולה כדלהלן:

בית 1: 286.88 מ"ר עיקרי (156.23 מ"ר קיים + 130.65 מ"ר מוצע) + 23.79 מ"ר שירות מוצע (11.79 מ"ר ללא ממ"ד), סה"כ 310.67 מ"ר (298.67 מ"ר ללא ממ"ד).

כמו כן אושרה הקלה בשטח בניה של בית שני בנחלה 310.67 מ"ר במקום 250 מ"ר, תוך שמירה על השטח המותר לבניה בהוראות התכנית החלה במקום.

בית 2: 114.29 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר ממ"ד, סה"כ 121.79 מ"ר (114.29 מ"ר ללא ממ"ד).

סה"כ מבוקש (קיים + מוצע) 401.17 מ"ר עיקרי + 31.29 מ"ר שירות (11.79 מ"ר ללא ממ"דים).

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב הקנייני:

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 21.11.2017, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש: 7802
חלקה: 112
שטח רשום: 3,007 מ"ר
בעלות: קרן קיימת לישראל
חכירות: לא רשומות

10. תמצית מהות השבחה:

מהות השבחה	המועד הקובע	השבחה לפי שומת המשיבה ב ש	השבחה לפי שומת המבקשת ב ש
מימוש חלקי תכנית צש/0-0/2	11.06.1990	52,300 ש	18,210 ש (לאחר תיקון השטח)
הקלה	22.05.2017	42,470 ש	11,105 ש

11. טענות הצדדים והכרעה

11.1. מימוש חלקי לתכנית צש/0-0/2:

שמאית המשיבה:

הנכס הנדון הינו נחלה על אדמת המינהל ולא משנה ההיסטוריה. במצב הקודם הותרה בניה בניצול 300 מ"ר ל-2 יח"ד. במצב החדש מותרת לניצול בניה של 450 מ"ר ל-3 יח"ד, עד 250 מ"ר ליח"ד. מבוקש 401.17 מ"ר. לפיכך השבחה הינה תוספת שטח של 101.17 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי :

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 450 ₪, ובתוספת מע"מ 517 ₪, בהתבסס על טבלאות ממ"י משנת 1990, שהן המידע היחיד שהיה בתקופה זו לכפר הס וזה נתון מושלם.

לטענתה שווי דונם קרקע חקלאית במועד קשירת החוזה מול האגודה נעה סביב \$500. זאת בהסתמך על בטאון "קרקע" מס' 31 מדצמבר 1989 עמ' 69, לפיו אם שווי דונם פרדס 25 ₪, רמ"י היוונו ב-5% ומתקבל 500 ₪.

בנוסף ניתחה עסקאות מכר שהוצגו ע"י המבקשים בנחלות בצור משה ובמושב משמרת. המחלוקת אינה על שווי נחלה חקלאית במועד אישור התכנית, אלא על השווי המיוחס לקרקע החקלאית ולאופן ניתוח הזכויות במגרש.

בכל חוזי החכירה בניה מעבר ל-160 מ"ר כרוכה בתשלום דמי היתר 51%. לכן לזכויות מעבר ל-160 מ"ר יש לייחס מקדם 0.49.

שווי נחלה : 100,000\$

שווי 28.5 ד' חקלאי : 15,675\$ (לפי \$550 לדונם)

יתרת שווי למגורים : 84,325\$

שווי מגרש המגורים בש"ח : 168,650 ₪

שטח ליח"ד 1 : 160 מ"ר

שטח ליח"ד 2 : 140 מ"ר במקדם 0.49 לדמי היתר ו-0.7 לזמינות, סה"כ 48.02 מ"ר אקו'

חצר 700 מ"ר במקדם 0.15, סה"כ 105 מ"ר אקו'.

סה"כ 313.02 מ"ר אקו'.

מתקבל שווי מ"ר מבונה כ-538 ₪, העולה בקנה אחד עם טבלאות המינהל.

לגבי התכנית המשביחה במושב חרות משנת 1987 או 1988, הותרו 450 מ"ר בניה ב-3 יח"ד ורק במושב חרות. באותו זמן גם לא חלה הילכת פמיני. ייתכן שהערכים נקבעו ב-1988 ונגררו ל-1990 בשיטה הגורפת.

תחשיב שמאית המשיבה :

שטח מצב קודם עפ"י צש/66/3 :

300 מ"ר

שטח מבוקש מצב חדש (מימוש חלקי) :

401.17 מ"ר

שטח לחיוב :

101.17 מ"ר

שווי מ"ר מבונה :

517 ₪

סך ההשבחה :

52,300 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

אין מחלוקת על השטח לחיוב.

המחלוקת על שווי הקרקע החקלאית.

ככלל, טוען שהשטחים החקלאיים הם במקור חלק מקרקע פרטית, משקי מנדלסון, שהועברו מאוחר יותר למינהל מקרקעי ישראל, וכי במועד הקובע זו היתה קרקע פרטית.

לפי החלטת ממ"י מס' 432 מנובמבר 1989, נקבע פיצוי כספי לחוכר של 25% בהתאם ליעוד החדש + השקעות בקרקע, ועד 40% מערך הקרקע ביעוד החדש.

בתקופה זו החקלאות היתה בעלת משמעות כספית ניכרת עבור בעל הקרקע. ההחלטות של ממ"י היו תמריץ לזיתור על אמצעי היצור. לכן באותה עת היה נהוג לשום את הנחלות לפי 50% לחלקת המגורים ו-50% לשטחים החקלאיים.

שמאי המבקשת מסתמך גם על שומת השמאי הממשלתי בכפר אז"ר.

בנוסף ציטט שלושה חוזי מכר לנחלות, בהן הוקצתה 1.5 דונם קרקע למגורים ו-28.5 דונם בפרדס. עבור הקרקע למגורים שולם לאגודת כפר הס סך של \$50,000, וסכום דומה שולם עבור הזכות לעבד את הקרקע החקלאית.

שמאי המבקשת הציג שתי שומות מוסכמות מכפר הס ושומה מוסכמת ממושב חרות, של שמאי הועדה אפרים מרגלית וגם של עמיר אהרוני, וגם שם הערכים יוצאים מאותה נקודה.

מהשומה המוסכמת ממושב חרות עולה שווי של 134 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה מוסכמת מכפר הס, בנחלה של אימו של שמאי המבקשת, עולה שווי של 126 ₪ למ"ר מבונה.

אין מחלוקת ששווי נחלה הוא כ-\$100,000.

לפיכך קבע שמאי המבקשת כי שווי הקרקע למגורים הוא \$50,000, שהם 100,500 ₪ (שע"ח 2.01/₪). ניתוח השטח האקו"ל הביא ל-558 מ"ר אקו", ולכן שווי מ"ר מבונה אקו' מגיע לסך של 180 ₪.

בוצעו התאמות לשוליות, אי סחירות, מיקום פלי"ח עתידי.

תחשיב שמאי המבקשת:

101.17 מ"ר (לאחר תיקון השטח לחיוב)

שטח עיקרי לחיוב:

180 ₪

שווי מ"ר מבונה:

18,210 ₪

סך ההשבחה:

1

מזהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם זמינות	שטח אקו'
יה"ד 1	150	1	1	150
יה"ד 2	150	0.7	1	105
מבני עזר	65	0.5	1	32.5
חצר גרעין ל-2 יה"ד	1,350	0.2	1	270
סה"כ				558

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

בהתאם לפסיקה יש לחשב את ההשבחה המלאה וממנה לגזור את החלק היחסי שמומש. כמו כן יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר. חישוב השטח במצב הקודם הינו לשתי יחיד נפרדות בשטח של 150 מ"ר לכל אחת. סה"כ שטח אקו' כולל חצר 776.05 מ"ר. במצב החדש, במימוש מלא של התכנית, ניתן לבנות 450 מ"ר ב-3 יחיד, 2 מבנים. בית מס' 1 בנוי 156 מ"ר (מעט יותר משליש זכויות הבניה). בבית העורפי בנוי 114 מ"ר אך ניתן לבנות 150 מ"ר, ובקיר משותף לבית מס' 1 ניתן לבנות את היחיד ה-3 בשטח של 144 מ"ר (הובאה בחשבון הפחתה לקיר משותף). סה"כ שטח אקו' כולל חצר 908.55 מ"ר. לשני הבתים הבנויים בקיר משותף הבאתי בחשבון הפחתה בגין הצמידות. במצב המבוקש, השטח המקסימלי ליחיד 1 יכול להיות עד 250 מ"ר (הובאה בחשבון שוליות), הבית העורפי בנוי 114 מ"ר, וניתן עקרונית לבנות עוד יחידה של 36.88 מ"ר בקיר משותף עם יחיד 1. סה"כ שטח אקו' כולל חצר 859.94 מ"ר.

החלק היחסי שמומש הוא השטח האקו' המבוקש מתוך השטח האקו' המותר בתכנית:

$$859.94 / 908.55 = 0.947$$

החלק היחסי הוא החלק שישולם מתוך ההשבחה המלאה.

לעניין מקדם אי סחירות, אני סבור כי אין להביאו בחשבון, שכן עסקאות השוואה מגלמות את כל היתרונות והחסרונות, ובכלל זה גם את אי הסחירות.

ערכי השווי:

הצדדים חלוקים ביניהם לעניין שווי מ"ר מבונה.

מעיון בחוזי המכר שהוצגו בפניי אכן עולה כי חלוקת סכום התמורה הינו 50% לחלקת המגורים 1.5 דונם ו-50% לשטח החקלאי, 28.5 דונם. אני סבור שמדובר בעניין טכני, שכן הסכום כולל בתוכו גם עלויות פיתוח וכד'. בנוסף, הנחלות שהוקצו ע"י המושב כוללות בתוכן מגורים ושטח חקלאי בתור נכס אחד, ולא ברכיבים הנמכרים בנפרד.

חוזי המכר אותם צירף שמאי המבקשת, נחתמו בין אוגוסט לאוקטובר 1989, כלומר לפני המועד הקובע, וכפי שעולה מהם החוזים כפופים לאישור מינהל מקרקעי ישראל, מכאן שהקרקע היתה בבעלות מינהל במועד הקובע. מה גם שלא הוצג בפניי הסכם המכר של הנכס הנדון או כל מסמך אחר המאשר אחרת.

לעניין זה יוער כי שומת השמאי הממשלתי בעניין השגה בכפר אז"ר עליה הסתמך שמאי המבקשת לא הוצגה בפניי. החלטת ועדת ההשגות היחידה שאיתרתי בכפר אז"ר מתייחסת לנחלה מס' 71 ולא מצאתי בה אזכור לחלוקה כלשהי בין המגורים לשטח החקלאי.

שמאי המבקשת שלח חוזה מכר נוסף מיום 04.10.1989, לפיו נמכר מגרש ביעוד ציבורי, וממנו ערך התאמות למגורים. אינני מקבל את ניתוח החוזה הזה וזה אף אינו רלוונטי כאשר ישנם נתונים מהימנים הרבה יותר.

לעניין השומות המוסכמות שהציג שמאי המבקשת, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה נמוך יותר, שומות אלה נערכו לאחר שנכנס לתוקפו תיקון 84, ועל כן שומה זו אינה כפופה להן.

טבלאות מינהל מקרקעי ישראל, עליהן התבססה שמאית המשיבה, נערכו החל משנת 1990 וקבעו שווי מ"ר מבונה ביישובים חקלאיים, ממנו נגזר שיעור התשלום לתוספות בניה בנחלות

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ולבניה בהרחבות. הנתונים בטבלאות מהימנים ומבוססים וגם מלמדים על הבדלי השווי בין המושבים השונים.

שומות מכריעות נוספות נדרשו לסוגיית מהימנות טבלאות המינהל, ובכולן הן אומצו².

לאור האמור לעיל, אני מקבל את ערכי השווי של שמאית המשיבה.

תחשיב ההשבחה מביא בחשבון שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש בניצול מלא ואופטימלי על שטח הנחלה, ובהתחשב בשטח הבינוי שבהיתר.

מאחר שהניצול המבוקש חלקי ושונה מהניצול האופטימלי, נבחן שיעור הניצול של הבינוי המבוקש לעומת הבינוי המלא, וההשבחה חושבה באופן יחסי לשטח שנוצל.

במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין התאמה לבינוי קיים.

תחשיב ההכרעה :

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח כולל בתב"ע	300		
בית 1	150	1	150
בית 2	150	1	150
חצר גרעינית עד 500 מ"ר ליח"ד (בהתעלם משטחי בניה נוספים)	700	0.25	175
יתרת חצר	2007	0.15	301.05
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			776.05
שווי מ"ר מבונה			517 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			401,218 ₪

בחינת מצב חדש אופטימלי			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח כולל בתב"ע	450		
שטח דירה 1 בחטט בתב"ע ובמגבלות ההיתר הקיים	156	0.9	140.4
תוספת דירה 2 בקיר משותף	144	0.9	129.6
דירה עורפית	150	1	150
חצר גרעינית עד 500 מ"ר ליח"ד (בהתעלם משטחי בניה נוספים)	1050	0.25	262.5
יתרת חצר	1507	0.15	226.05
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			908.55
שווי מ"ר מבונה			517 ₪
סה"כ שווי מצב חדש גולמי			469,720 ₪
הפחתה להתאמה לבינוי קיים			0.97
סה"כ שווי מצב חדש			455,629 ₪

מצב חדש אפשרי - לפי תוספת השטח וולא ההקלה			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות
דירה קיימת	156.23	0.9	140.61
תוספת לדירה קיימת - השלמה ל-250 מ"ר	93.77	0.9	75.95
דירה בקיר משותף	36.88	0.9	33.19
דירה עורפית	114.29	1	114.29
חצר גרעינית עד 500 מ"ר ליח"ד (בהתעלם משטחי בניה נוספים)	1050	0.25	262.50
יתרת חצר	1556	0.15	233.40
סה"כ שטח אקו' במימוש חלקי המבוקש			859.94
שיעור הניצול			0.947

ההשבחה			
סך ההשבחה בגין מימוש מלא			54,411 ₪
שיעור הניצול המבוקש			0.947
סך השבחה בגין מימוש חלקי			51,500 ₪
היטל ההשבחה במימוש חלקי			25,750 ₪

² שושי שרביט לגו"ח 2653/23 מושב גאליה, ארוז כהן לגו"ח 8503/8 מושב בורגתה, נורית גרבי לגו"ח 8546/13 נווה ימין, אריה אריאל לגו"ח 8462/3 משק 66 במושב שער אפרים, דוד טיגרמן לגו"ח 8550/129 מושב שדי חמד, אריה אריאל לגו"ח 8691/2 משק 15 במושב תנובות

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. הקלה

שמאית המשיבה:

מדובר על הקלה לגודל יחיד, 310.67 מ"ר במקום 250 מ"ר גודל יחידה מירבי.

ערכי שווי:

שמאית המשיבה טוענת ששווי מגרש בחכירה יש לשום על בסיס קיבולת הבניה, מינימום 140 מ"ר, ולא לפי זכויות הבניה בתב"ע. בניה מעבר לשטח זה מחייבת בתשלום דמי היתר. האמור רלוונטי במקרים בהם לא נרכשה בעלות.

שמאית המשיבה התבססה על עסקת מכר בהרחבה של המושב וקבעה שווי מ"ר מבונה אקוי בסך 7,000 ₪ לאחר התאמות ועל הצד הזהיר. ניתוח העסקה נעשה לפי השטח שנוצל בפועל ולא פחות מ-140 מ"ר.

השמאי המכריע ב. קציר קבע במושב משמרת שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה נכון לפברואר 2014.

כמו כן טוענת כי אין מקום להפחתות בגין מיקום, קירבה לפל"ח ושוליות השטח המבוקש. כמו כן אין להביא בחשבון עלויות לפיצול.

להערכתה ההקלה בניוד שטחים לטובת יצירת יחידה גדולה יוצרת גמישות תכנונית המוערכת בתרומה אקוי בשיעור 10%, ללא חשיבות לתרומה האקוויולנטית של השטח המנויד.

תחשיב שמאית המשיבה:

ניוד שטח עיקרי להקמת יחידה גדולה:	60.67 מ"ר (250 מ"ר - 310.67 מ"ר)
מקדם ניוד:	0.1
שווי מ"ר אקוי (כולל אי סחירות):	7,000 ₪
סך ההשבחה: 60.67 מ"ר X 7,000 X 0.1:	42,470 ₪

שמאי המבקשת:

ערכי השווי מבוססים על ניתוח נתוני השוואה ממאגר מס שבח, ממושב כפר הס וממושב חרות.

שמאי המבקשת סבור כי יש לנתח עסקאות בהרחבה בהתאם לזכויות בתב"ע ולא לפי הקיבולת, שכן ישנם מגרשים שרכשו בעלות בתמורה ל-6%, ולא ידוע אם מגרש נמצא בבעלות או בחכירה ומגבלת זכויות.

שווי מגרש בהרחבה 2,850,000 ₪. לאחר התאמות לנכס הנדון כולל מקדם 0.85 לאי סחירות, שכן בפיצול נחלה יש לשלם 1.5 משי"ח לרמ"י, מיקום הנחלה שלדעתו נחות ביחס למגרשי ההרחבה, שוליות השטח המבוקש 0.9, וכן הפחתה בגין קירבה לפל"ח תכנוני שעלול לפגוע במגורים, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,960 ₪.

תחשיב שמאי המבקשת:

מצב חדש: שטח מבוקש ליחיד: 249.68 מ"ר עיקרי + 48.99 מ"ר אחסנה, ללא ממ"ד.

סה"כ שטח כולל 298.67 מ"ר, המהווה שטח אקוי 274.1 מ"ר. בהתאם לכך קבע מקדם משוקלל 0.92.

מצב קודם: שטח מקסימלי ליחיד 250 מ"ר.

שטח לניוד: 298.67 מ"ר - 250 מ"ר = 48.67 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

48.67 מ"ר X 0.92 X מקדם משוקלל X 0.05 מקדם ניוד X 4,960 ₪/מ"ר = 11,105 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

ראשית יוער כי שמאי המבקשת חישב את השטחים בהתאם לתכנית הגשה קודמת ולא עדכנית. על כן יש פערים בשטחי הבניה.

שמאית המשיבה חישבה את השטח הכולל של הבית, כולל ממ"ד ואחסנה.

התכנית הגדירה 450 מ"ר ובנוסף לכך מבני עזר בשטח של 65 מ"ר. שטח מירבי לבית 250 מ"ר. לפיכך, הכוונה לשטח עיקרי בלבד.

מכאן שמדובר על הקלה בשטח המותר ליחידת דיור, 286.88 מ"ר עיקרי כמבוקש במקום 250 מ"ר.

ולעצם ההשבחה הנטענת, אני סבור כי השטח המבוקש להרחבת בית המגורים הקיים הינו שטח שיש להביאו בחשבון בהתאם למקדם שוליות מקובל, קרי, שווי מ"ר מנויד יהיה בהכרח מקדם נמוך ממקדם 1.0.

מקור הזכויות לשטח המבוקש להקלה הינו אחד מהשניים, או מהזכויות של הבית הבנוי בעורף החלקה או מהזכויות המוקנות לבית שלישי (בקיר משותף) ליתרת זכויות הבניה.

כך או כך, בכל אחת מהאופציות המוזכרות לעיל, הרי שהשטח שיגרע הינו שטח עיקרי במקדם 1.0.

האמור לעיל מקבל משנה תוקף במקרה הנדון, שכן מהתרשמות מתכנית ההגשה ומביקור בנכס עולה, כי יש הפרדה מוחלטת בין האגף החזיתי בו מתגוררת המבקשת ובין האגף העורפי של אותה יחידה. החיבור בין שתי היחידות אומנם מאושר אך הוא נראה מלאכותי.

ייתכן, שקיימת מחשבה עתידית לבניית היחידה השלישית שבמצב דברים זה, אכן ניתן להקים אותה ביתרת השטח העיקרי ברוטו.

לעניין זה, יתרת זכויות הבניה לאחר הבקשה הכוללת תוספת שטח (מימוש חלקי) הינו 48.83 מ"ר (450-401.17), שניתן יהיה לממש ביחידה השלישית.

לאור כך, אני רואה לנכון לחייב בהיטל השבחה במקום שנקחו שטחים שמשקלם האקווי הינו 1.0 ולהשתמש בהם לשטח שולי במשקלו האקווי פחות מ-1.0.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. מיקום הנכס במושב כפר הס. הובאו בחשבון נתונים הפיזיים של הנחלה, הרכבה, צורתה, מידותיה, שטחה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, הבנוי על הנחלה, צורתו והשימושים בו.

12.3. תיק הבניין.

12.4. מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר הכוללת מימוש חלקי והקלות.

12.5. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון למועדים הקובעים.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור תכנית צש/0-2 + 15 יום כחוק בגין המימוש החלקי, והמועד הקובע להקלה הוא יום אישורה בועדת המשנה.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה.

12.8. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 112 בגוש 7802 עקב הבקשה להיתר הכוללת מימוש חלקי והקלות הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית צש/0-2	11.06.1990	₪ 51,500	₪ 25,750
הקלות	22.05.2017	אין השבחה	אין השבחה

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע