
נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 16.1.2017

סימוכין 7-632.0

בענין : אנה טרדימן

קרול טרדימן

ע"י בועז הלפרין, שמאי מקרקעין

מבקשים

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

ע"י אמיר דרור, שמאי מקרקעין

משיבה

שומה מכרעת

רח' המעפילים 18 כפר שמריהו

גו"ח 6666/187

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת דרישה לתשלום ההיטל לפי סעי' 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה, נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :-

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
הר/1914/א	10.11.1995
הר/1914	24.11.1995
הר/1993	29.12.1999
הר/1635/א	6.3.2000
הר/2232	19.11.2013

3. בתאריך 29.5.2016 נערך דיון בו נכחו שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.

ביקור בנכס נערך בתאריך 6.12.2016.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 16.2.2016, נערכה ע"י השמאי אמיר דרור.
מהמבקשים: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 26.4.2016, נערכה ע"י השמאי, בועז הלפרין (כולל נספחים).

מסמכים נוספים:

1. תגובה הועדה ל"שומה אחרת".
2. התייחסות שמאי המבקשים לפרוטוקול הדיון והשלמת מסמכים.

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' המעפילים בתחום המועצה המקומית כפר שמריהו. הרחוב הוא ציר תנועה ראשי המסתעף מכביש החוף (כביש מס' 2) ומוליך להרצליה מזרח. הישוב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע ונחשב כיוקרתי ומבוקש.

חלקה 187 בגוש 6666 היא בשטח רשום של 1,007 מ"ר ושטח נטו מדוד 928 מ"ר. לחלקה צורה מלבנית (מידות כ- 50.08 X 20.1 מ').

בתחום החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי, בן 2 קומות מעל מרתף. הבנין בנוי בעורף החלקה ומותיר בקדמתה חצר נרחבת מוקפת בחומת אבן. שטח בנוי 176.03 מ"ר (עיקרי) + מרפסות 25 מ"ר + מרתף 55.9 מ"ר. בעת ביקור בבית ניכר כי בוצעו בו עבודות שיפוץ במהלך השנים ומצב התחזוקה בו טוב.

6. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בנתניה.

רישום: חלקה 187 גוש 6666.
שטח חלקה: 1,007 מ"ר.
בעלים: טרדימן אנה וטרדימן קרול בחלקים שווים.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7. תכנון

תכניות החלות השטח :

תכנית הר/410/א

פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.7.1968, י.פ. 1461.
בחזית החלקה מסומנת הרחבת דרך (כ-79 מ"ר).

יעוד הקרקע: אזור מגורים א'.

בינוי: הקמת יח"ד בשטח עד 300 מ"ר בקומה או בקוטג' + נספח 20 מ"ר.
הועדה רשאית לאשר 2 יח"ד במבנה בתנאי שמדובר ב"בן משפחה".

תכנית הר/1914/א

פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.10.1995, י.פ. 4343.

- תותר הקמת 2 יח"ד ללא קיר משותף וללא התניה לגבי הקרבה המשפחתית.
- מרחק מינימלי בין בתים - 8 מ'.

תכנית הר/1914

פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.11.1995, י.פ. 4346.

- תותר בנית מרתף בקוטג'ים בשטח קומת קרקע בגובה 2.2 מ'.
- בבית דו קומתי שטח מרתף עד 50% משטח הבניה + חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד - 7 מ"ר.
- כניסה למרתף מיחידת המגורים. לא תותר כניסה חיצונית ולא התקנת מטבח במרתף.

תכנית הר/1993

פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.12.1999, י.פ. 4832.

תותר בריכת שחיה בשטח עד 100 מ"ר.

תכנית הר/1635/א

פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.2.2000, י.פ. 4856.

תותר בניה בחלל גג רעפים בשעור עד 60% משטח קומה עליונה.
רום הגג בגובה עד 9 מ' מעל מפלס ± 0.00 .

תכנית הר/מק/1635/ב

פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.10.2001, י.פ. 5022.

תנאים לעיצוב אדריכלי בגג רעפים.

תכנית הר/2232

פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.11.2013, י.פ. 6686.

תוספת שימושים עיקריים למגורים במרתף הגובה לשטח עיקרי לא פחות מ-2.5 מ' ולא מעל 3.5 מ'.
יותר מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

8. נתוני רישוי

באתר הרישוי בעיריית הרצליה אותרו היתרי הבניה שלהלן :-

<u>מס' רישוי</u>	<u>תאריך</u>	<u>מהות הבקשה</u>
428	20.8.1950	שטח בנוי 55.2 מ"ר + מרפסות 30.2 מ"ר.
59	7.2.1951	שטח בנוי מבנה עזר 46.9 מ"ר + מעבר מקורה 16.5 מ"ר.
371	10.12.75	בניית יחידת קוטג'. במסמך ההיתר : שטח בנוי 223.5 מ"ר + מקלט 12.25 מ"ר + 35.22 מ"ר מרפסות + 27.45 מ"ר מבני עזר.
		בתכנית ההיתר : מגורים 231.93 מ"ר (מרתף 55.9 מ"ר + מגורים 176.03 מ"ר) + מרפסות 24.95 מ"ר + מקלט 12.25 מ"ר + חדר מכונות 26.95 מ"ר.

9. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בסעי' 4-5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע :

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה הפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתית הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל. במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75)¹ רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון וההשבחה נבחנה לכל תכנית בנפרד.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים :

<u>שומת ועדה</u>	<u>עמדת המבקשים</u>	
הר/1914/א	לא חלה השבחה	₪ 30,868
הר/1914/	לא חלה השבחה לחילופין 11,678 ₪	₪ 108,650
הר/1993/	לא חלה השבחה לחילופין 1,310 ₪	₪ 100,000
הר/1635/א	₪ 10,483	₪ 187,480
הר/2232/	₪ 10,837	₪ 748,920

⁽¹⁾ הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ג. תכנית הר/1914/א

מועד קובע לאומדן ההשבחה הוא 10.11.1995.
התוכנית מתירה בנית 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית.
בוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית שני ובתנאי שיקבע מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבתים.
אין שינוי בזכויות הבניה.

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
לא חלה השבחה.	תוספת יח"ד סחירה ואפשרות לפיצול הבניה לשני בתים.	מהות ההשבחה
	10%	שעור ההשבחה
	3,300 ש"ח מ"ר מבונה	ערכי שווי
	0.3118 (i=6% n=20)	מקדם דחיה

(1) מהות ההשבחה

עמדת הועדה, כי התכנית מעניקה "אופציה" לפיצול הבניה ויש בכך יתרון כלכלי. ההשבחה נקבעה בשעור 10% וחושבה דחיה בת 20 שנה בהתחשב בצורת המגרש ובאורך חייו הכלכליים של הבנין.

עמדת המבקשים, כי האופציה לפיצול מתממשת רק בחלקות בשטח 2 דונם ומעלה. בשומה מטעמים, הוצגו תכניות בכפר שמריהו המאפשרות פיצול במגרשים גדולים מעל 4 ו-5 ד'.⁽¹⁾

הוצגו היתרי בניה מהשנים 2015-2000, המצביעים כי בחלקות בשטח עד 1,500 מ"ר הביקוש הוא ליח"ד אחת. נטען כי רק במקרים בודדים מומש הפיצול, כדוגמת ברח' האורנים 28 (גו"ח 6674/145), בה מדובר בחלקה פינתית בשטח 1,479 מ"ר. לגבי החלקות הסמוכות לנכס הנישום (מס' 188,189), בהן בנו 2 יח"ד בחלקה נטען, כי הן נרכשו ע"י קבוצת חברים שהתארגנה לבניה משותפת. הוצגה שומה מכרעת למגרש בשטח 1,514 מ"ר ברח' האילנות 6, בה נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו מאחר ובמגרשים בגודל זה אין ביקוש לתוספת יח"ד.

⁽¹⁾ הותרה בנית 3 בתים בתכנית הר/153 א' משנת 1992 (מגרשים בשטח מעל 5 ד') ובתכנית הר/2134 משנת 2007 במגרשים בשטח מעל 4 ד'.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה

- ההשבחה בתכנית הר/1914/א, נבחנה לעומת המצב הקודם (תכנית הר/410/א) בשני ראשים, האחד בנית שני בתים לעומת בניה בקיר משותף השניה, הסרת המגבלה ל-י"בן משפחה" ליחה"ד השניה.
- הנכס הנישום שייך מוניציפלית לכפר שמריהו אך מצוי בניתוק פיסי וכביש עירוני מפריד בינו לבין הבתים בשכונה. לכן, בחינת השימוש המיטבי לנכס כזה, ראוי שתגזור בעיקר מבתים הסמוכים לו בעלי מאפיינים דומים. לפיכך סברתי, כי אופי הבינוי בבתים הסמוכים ברח' המעפילים 12, 14 ו-16 (חלקות 188,189 ו-190 בגוש 6666) מהווה בסיס להסתמכות.
- היתרי הבניה מהשנים 2011-2012, מצביעים על בנית שתי יח"ד בקיר משותף בחלקה ולא פיצול פיסי (בנית שני בתים).
- לאור האמור נקבע, כי יש לייחס את ההשבחה בחלקה הנישומה בתכנית הר/1914/א להסרת המגבלה לבנית יח"ד שניה לבן משפחה ובכך הופכת היח"ד השניה לסחירה בשוק החופשי.
- גובה ההשבחה בשומת הועדה בשעור 10% נמצא בטווח הסביר ונקבע ליחה"ד השניה, דהיינו בשטח של 150 מ"ר.
- הבנין נבנה בשנת 1975, וגם כיום מצבו הפיסי ורמת התחזוקה בו טובים. בהתאם, נקבעה דחיה בת 20-25 שנה, לפי שעור היוון 6%, (מקדם 0.27).

ערכי שווי

- (1) שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 3,300 ₪/מ"ר וטען כי הסתמך על שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.
- (2) בחלקות סמוכות ברח' המעפילים 14 ו-16 ובבתים סמוכים לכביש מס' 2, נקבעו ערכי שווי בסך 3,300 ₪/מ"ר.
- (3) בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' הנרקיסים 28 בכפר שמריהו קבעתי שווי בסך 3,900 ₪/מ"ר, המביא בחשבון קרבה למסילת הרכבת. בהתאמה למיקום על ציר סואן, מקובל השווי שנקבע בשומת הועדה בסך 3,300 ₪/מ"ר.

(2) השבחה לתכנית הר/1914/א (10.11.1995)

שטח מגורים "מושבח"	150 מ"ר
שווי מבונה	3,300 ₪/מ"ר
גובה ההשבחה	10%
דחיה למימוש	0.27
השבחה	13,365 ₪

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ד. תכנית הר/1914

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 24.11.1995.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניה למרתפים.

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
<ul style="list-style-type: none">לא חלה השבחה במצב קודם. ניתן לבנות מרתף לפי הר/253א'.לחילופין, יש לחייב עבור מרתף בשטח כלכלי סביר של 150 מ"ר.	בנית מרתפים בשטח 165 מ"ר לכל יחיד ובסה"כ 330 מ"ר.	מהות ההשבחה
0.5	0.4	שווי מרתף
0.8	0.8	שוליות
ל-42 שנים לפי שעור היוון 6%.	ל-20 שנים לפי שעור היוון 6%	דחיה למימוש
2,250 שח/מ"ר	3,300 שח/מ"ר	שווי מבונה למגורים

מהות ההשבחה

עמדת הועדה, יש לחשב השבחה למרתפים בשטח 330 מ"ר, לפי 165 מ"ר ליחיד. מנגד טען שמאי המבקשים כי במצב קודם, לפי תכנית הר/253א, ניתן היה לבנות מרתף בשטח 164 מ"ר בגובה 2.8 מ' ואילו במצב חדש, שטח המרתף הכלכלי 150 מ"ר בלבד, כך שלמעשה הוקטן שטחו ולא חלה השבחה. לחילופין הציג חישוב, המתייחס לתוספת מרתף בשטח 150 מ"ר.

הכרעה

(1) בפס"ד של בימ"ש השלום בענין ירון ליואי השקעות בע"מ נ. מועצה מקומית כפר שמריהו (בש"א 180937/08) נקבע, כי לא ניתן היה לבנות מרתפים בכפר שמריהו עפ"י תכנית הר/1914.

תכנית 410-א, שהיא חיקוק לכל דבר ועניין, ה"שותקת" בנושא המרתפים, מצריכה הכרעה פרשנית. יש הגיון (פנימי), מנקודת המבט של הערכים שהתוכנית באה להסדיר, שלא לאפשר בניית מרתפים. לכן אין בפנינו חסר. אין כל הגיון פנימי בהתעלמות מנושא מרתפים, אלא אם ביקש מכין התוכנית שלא להתיר מרתפים. אין זה סביר ש"מחוקקי" התוכנית, הנכנסים לרזולוציה גבוהה עד לקביעת תנאים לגבי בנייני עזר, מחסנים בגינה וחניות, יתעלמו בהיסח הדעת מנושא רב משמעות כבניית מרתפים. כאמור, פירוש תוכנית 410-א על פי תכליתה מוביל למסקנה כי התוכנית ביקשה לקבוע הסדר שלילי בתכלית, כאמור, הינה להסדיר את מלוא אפשרויות ניצול הקרקע לבניה בכפר שמריהו. לכן העדר הסדר בנושא מרתפים חייב להיות הסדר שלילי, וההיפך – אין לומר כי הסדר שלילי, במקרה זה, נוגד את תכלית החיקוק.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

- (2) במועד הקובע בנוי היה בחלקה בית מגורים בן כ-20 שנה והובא בחשבון כי ניצול מלוא זכויות הבניה יהא בתום חייו הכלכליים של הבנין.
- (3) לאור שטחה וצורתה של החלקה הנישומה, במבחן השימוש המיטבי נקבע כי יש לבנות 2 דירות קוטג' בקיר משותף. תכנון כזה מותיר חצר נרחבת עם אפשרות להתקנת חניות ובריכה לכל יח"ד.
- שטח המרתף נקבע לפי היטל הבנין הצפוי בסך 90 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) המרתף בגובה 2.2 מ' לשימוש שטחי שרות, שוויו נקבע לפי מקדם 0.5.
- (5) שווי מבונה נקבע בסך 3,300 ₪/מ"ר ומקדם דחיה 0.27, בדומה לשיקולים המפורטים בחישוב ההשבחה לתכנית הר/1914/א (עמ' 6 לעיל).

השבחה לתכנית הר/1914 (24.11.1995)

שטח מרתפים	90 מ"ר * 2 יח"ד
שווי מבונה	3,300 ₪/מ"ר
שווי מרתף	0.5
דחיה למימוש	0.27
השבחה	80,190 ₪

ה. תכנית הר/1993

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 29.12.1999.
 התכנית מאפשרת בנית בריכת שחיה בשטח מרבי של 100 מ"ר.

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
<ul style="list-style-type: none"> לא חלה השבחה גם במצב קודם. ניתנו היתרי בניה לבריכות. לחילופין, יש לחייב עבור בריכה בשטח 60 מ"ר. 	בנית 2 בריכות בשטח 100 מ"ר לכל יח"ד.	מהות ההשבחה
לפי 10% * 4,000 ₪/מ"ר	לפי 500 ₪/מ"ר	גובה ההשבחה
0.5	---	מקדם חוסר ודאות
0.1092 (n=38 i=6%)	----	דחיה למימוש

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה

(1) אקדים ואומר כי לא ברור מהוראות תכנית הר/1993 האם התכנית מתירה בריכה בשטח 100 מ"ר לכל יח"ד או הכוונה כי 100 מ"ר, הוא שטח כל הבריכות בחלקה. ככל ששמאי הועדה קבעו השבחה לשתי בריכות בשטח 100 מ"ר כ"א, יש להניח כי זו הפרשנות התכנונית של הועדה וזו מדיניותה.

(2) במועד הקובע היה בנוי בית מגורים חד משפחתי. ניתן היה להתקין באופן זמין בחצר, בחזית הבית, בריכה אחת בשטח עד 100 מ"ר. מאידך, בתום חייו הכלכליים של הבנין השימוש המיטבי הוא בניית 2 יח"ד ויש להביא בחשבון שתי בריכות. היתרי הבניה שאושרו בחלקות הסמוכות (מס' 188-190) מצביעים על בריכות בשטח 23.56-41.23 מ"ר לכל יח"ד, כאשר בחלק נדרשה הקלה בקווי בנין. בהתחשב בשטח המגרש, מידותיו ומגבלת קווי בנין, חושבה השבחה לבריכה/בריכות בשטח כולל של 100 מ"ר.

(3) ערכי שווי

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' הנרקיסים 28, סקרתי עסקאות השוואה בכפר שמריהו⁽¹⁾ המצביעות על שווי מבונה בסך \$1,752 /מ"ר (= 7,272 ש"ח/מ"ר). בהתאמה למיקום הנכס הנישום בסמוך לרח' סואן נקבע שווי מבונה בסך 5,200 ש"ח/מ"ר.

לאור האמור, מקובלת קביעת הועדה כי גובה ההשבחה להתקנת בריכה, בקיזוז הפסד חצר, הוא בסך 500 ש"ח/מ"ר.

לאור הביקוש להתקנת בריכות שחיה בבתי מגורים בכפר שמריהו, יצאתי מתוך הנחה כי זה השימוש המיטבי ולא חושבה הפחתה לאי ודאות כטענת שמאי המבקשים.

השבחה לתכנית הר/1993 (29.12.1999)

שטח בריכה	100 מ"ר
גובה ההשבחה	500 ש"ח/מ"ר
השבחה	50,000 ש"ח

-
- (1) • בתאריך 25.10.99 נמכר בית מגורים על מגרש בשטח 2,165 מ"ר (גוי"ח 6671/63) תמורת \$1,750,000.
• בתאריך 1.2.99 נמכר מגרש בשטח 1,878 מ"ר (גוי"ח 6665/70) תמורת \$1,348,370.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ו. תכנית הר/1635/א

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 6.3.2000.
התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים למגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה.

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
תוספת שטח בחלל גג 60 מ"ר 0.8	תוספת שטח בחלל גג 135 מ"ר 0.8	מהות ההשבחה מקדם שווי לחלל גג
0.5 0.1092 (n=38 i=6%)	0.8 0.4172 (n=15 i=6%)	מקדם שוליות מקדם דחיה
4,000 שח/מ"ר	5,200 שח/מ"ר	שווי מבונה למגורים

(1) מהות ההשבחה

במועד הקובע, ניתן היה להוסיף חלל גג רעפים מעל הבית הקיים באופן זמין.
שטח חלל הגג כ-106 מ"ר (~ 60% * 176.03 מ"ר) ועפ"י בדיקותי, השטח האפקטיבי (בגובה מעל 1.8 מ'), כ-78 מ"ר.
גם בתכנון שתי יחיד בקיר משותף (בתום חייו הכלכליים של הבנין), מתקבל שטח חלל רעפים דומה.
ככל שמדובר בבניה זמינה מחד ומאידך, בתוספת בניה על בנין קיים בן כ-25 שנה, הובאו בחשבון עלויות התאמה/חיזוק בסך 36,000 שח.

(2) חלל גג רעפים

בחלל גג רעפים נקבע שווי מופחת למגורים לפי 0.8, משקף את איכות המגורים בקומה זו.
בנוסף, חושבה הפחתה בשעור 20% לאי ודאות שכן, בחלק ניכר מהיתרי הבניה שאושרו בשנים האחרונות (לרבות בחלקות 188,189 ו-190 הסמוכות), נמצא כי לא מבוקש חלל גג רעפים.

(3) ערכי שווי

שמאי הועדה טען כי שווי המגורים בבתיים לאורך המעפילים נמוכים בכ-50% ביחס למחירי השוק במרכז הכפר. כראיה הציג עסקאות משנת 2010 המצביעות על פערים בשווי וכן שומה מכרעת שנערכה לחלקה 463 בגוש 6666 הממוקמת בצמוד לכביש החוף בה נקבעה הפחתה בשעור 50% מערכי השווי במרכז כפר שמריהו.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה

- (1) העסקאות משנת 1999 שהוצגו בעמ' 9 לעיל מצביעות על שווי מבונה בסך \$1,752 למ"ר (~7,272 שח/מ"ר).⁽¹⁾
- בהתאמה לנכס הנישום במיקום על דרך עירונית סואנת, השווי בסך 5,200 שח/מ"ר שנקבע בשומת הועדה הוא בטווח הסביר.
- (2) בשומה המכרעת שנערכה לחלקות 188 ו-189 הסמוכות, נקבע ג"כ שווי מבונה בסך 5,200 שח למ"ר.

השבחה לתכנית הר/1635 א (6.3.2000)

שטח חלל גג רעפים	78 מ"ר	
שווי מבונה לחלל הגג	5,200 שח/מ"ר * 0.8	4,160 שח/מ"ר
סה"כ הפחתות:	עלויות התאמה * אי ודאות למימוש / דחיה	324,480 שח 36,000 שח -20%
השבחה		230,784 שח

* חושבו לפי 400 שח למ"ר * שטח עלית גג ברוטו 90 מ"ר.

-
- (1) ניתוח העסקאות מפורט בשומה מכרעת שערכתי ברח' הנרקיסים 28 (פורסם באתר מועצת השמאים).
- (2)
- בתאריך 13.7.01 נמכר בית על מגרש בשטח 500 מ"ר (גוי"ח 6665/447), תמורת \$ 2,908,521.
 - בתאריך 19.1.01 נמכר בית על מגרש בשטח 1,197 מ"ר (גוי"ח 6671/160), תמורת \$ 4,024,800.
 - בתאריך 23.7.01 נמכר מגרש בשטח 992 מ"ר (גוי"ח 6665/455) תמורת 5,032,800 שח.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ז. תכנית הר/2232

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 19.11.2013.
 התכנית מתירה באזורי מגורים שימושים עיקריים במרתפים.
 גובה המרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'.
 יותר מרתף במלוא קונטור הבנין גם כשמדובר במבנה בן קומה אחת.

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	מהות ההשבחה
<ul style="list-style-type: none"> לא חלה השבחה גם במצב קודם אושרו שימושים עיקריים במרתף. לחילופין, יש לחייב רק עבור הרחבת שימושים בחלק משטח המרתף (0.5), הואיל וחלק מהשימושים הותר בתכנית הר/1914. 	<ul style="list-style-type: none"> להרחבת שימושים. לתוספת גובה במרתף ל-2.5 מ' ול-3.5 מ'. 	
150 מ"ר	330 מ"ר	שטח מרתף לחיוב
לתוספת גובה – 4% להרחבת שימושים – 5%	לגובה עד 2.5 מ' – מקדם 0.55. לגובה עד 3.5 מ' – מקדם 0.7. מצב קודם - מקדם 0.4	שעור ההשבחה מקדם שווי לחלל גג
0.75 0.247 (n=24 i=6%) 6,000 שח/מ"ר	--- 0.89 8,500 שח/מ"ר	מקדם שוליות מקדם דחיה שווי מבונה למגורים

(1) מהות ההשבחה

עמדת הועדה - נקבעה השבחה להרחבת השימושים והתרת שימוש במרתף כשטח עיקרי ולהגבהת גובה המרתף. ההשבחה נבחנה לשני שלבים, הגבהה לגובה 2.5 מ' (מקדם 0.55 לעומת מצב קודם מקדם 0.4), והגבהה לגובה 3.5 מ' (מקדם 0.7).

עמדת המבקשים - נטען כי גם טרם אישור התכנית, הועדה התירה במרתפים שימושים עיקריים המחייבים גובה מינימלי של 2.5 מ'.
 הוצג סיכום ישיבה מתאריך 15.6.2011 בו נאמר:
 מזה שנים ארוכות הועדה אישרה הקלות לגובה מרתף 2.6 מ'.
 לאור החלטת ועדת ערר כי אין מניעה להגדיר את המרתף כשטח עיקרי בהמשך לפרשנות הועדה לתכנית 2000/מ, מוצע להמליץ על הקלות לגובה המרתף יותר מ-2.6 מ'.

הוצגו היתרי בניה מהשנים 2006-2013 בכפר שמריהו, בהם אישרו מרתפים לשימוש מגורים, כך שמדובר בהוראה טכנית שאין בה כדי השבחה.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

לחילופין, הציג תחשיב השבחה המתייחס לסעיפים הבאים :-

לתוספת גובה : השבחה בשעור 4% למרתף להגבהת המרתף מ-2.5 מ' ל-3.5 מ'.
התבסס על קביעה בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 6517/175
בהרצליה, בה נקבעה תרומה שולית פוחתת לתוספת גובה במרתף.

להרחבת שימושים : השבחה בשעור 5% ויש לייחסה רק לכ-50% משטח המרתף. שכן
חלק ניכר מהשימושים כגון חדר כושר, חדר קולנוע, אחסנה ועוד,
הותרו גם בתכנית הר/1914.

הכרעה

(1) בתכנית המרתפים הר/2232 נקבעו שינויים ביחס למצב קודם (תכנית הר/1914)
בסעיפים הבאים :-

- התרת שטח מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע בבנין וגם בוילות.
- התרת שימושים עיקריים במרתף.
- גובה המרתף הוגבה מ-2.2 מ' ל-2.5-3.5 מ'.

(2) כפי שציינתי לעיל השימוש המיטבי בחלקה הנישומה הוא בנית שתי יח"ד בקיר
משותף, עם העדפה לדירות קוטג'.
באופן זה, ההוראה בתכנית הר/2232 המתירה הגדלת שטח המרתף למלוא
קונטור קומת הקרקע בוילות, אינה רלוונטית לחלקה הנישומה.

(3) לגבי הרחבת השימושים והגבהת גובה המרתף,
אני סבורה כי מדובר בסעיפים הכרוכים זה בזה, שכן יש משמעות להגבהת גובה
המרתף רק כאשר מבקשים לעשות בו שימוש כשטח עיקרי. לכן נקבע מקדם
המאחד את השימוש למגורים במרתף לרבות אפשרות לחפירת חצר אנגלית
לאורור ותאורה.

(4) לענין השימושים,
בתכנית הר/1914, נקבע מפורשות כי לא יותרו שימושים למגורים ומנגד, הציג
שמאי המבקשים מספר רב של היתרים בהם אושרו במרתף שימושים עיקריים.
לענין זה קבעה ועדת ערר בענין חיים וחווה שנפלד נ. ועדה מקומית לתכ"ב רמת
השרון : (ערר 85036/09) :-

אם הוכח קיומו של "נוהג", יש לבדוק האם איננו סותר את הדין ואת הפרשנות
שניתנה לו. אם עולה כי "נוהג" של ועדה מקומית איננו נכון, הרי שלא ניתן ליתן לו
תוקף על סמך היתרים או רישיונות שהוצאו, אפילו רבים הם, אלא יש לבטלו...

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משמעות הדברים, כי ככל שניתנו היתרי בניה הכוללים שימושים עיקריים בחריגה מהוראות התכנית, אין להביאם בחשבון בקביעת הזכויות במצב קודם והביטוי לכך, ככל שיש, הוא על שווי המקרקעין.

טענת שמאי המבקשים כי חלק מהשימושים במרתף הותרו גם במצב קודם יש בה אמת ואולם כאשר מדובר במרתף בשטח 75 מ"ר ליח"ד, יש להניח כי תהא עדיפות לנצלו בעיקר לשימוש עיקרי ורק חלק קטן ממנו לאחסנה אשר לגביו כמעט ואין משמעות להגבהת הגובה. לאור האמור הובא בחשבון שטח מרתף בשימוש עיקרי בסך 65 מ"ר ליח"ד.

(5) שיעור ההשבחה

במצב חדש, מדובר בשטח למגורים תיקני (בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ') ואף גבוה יותר (עד 3.5 מ'). לפיכך את ההפחתה בשווי, יש לייחס למיקום בקומת מרתף מתחת פני הקרקע. בהעדר עסקאות השוואה לשטחים כאלה שאינם מהווים יחידה עצמאית אלא חלק מהבית, נקבע שווים עפ"י מודל ובהתאם לניסיון שנרכש במשך השנים. שטח המרתף הוערך בשווי מופחת לפי מקדם 0.7. בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברח' האורנים 5 בכפר שמריהו, נערך ניתוח מפורט של סעיפי ההשבחה שיש לייחס להגבהת המרתף ולהרחבת השימושים והמקדם הסופי נקבע לפי 0.7.

(6) דחיה למימוש

במועד הקובע (שנת 2013) היה הבית בן 38 שנים ולקראת תום חייו הכלכליים. שטח הבנוי בפועל כ-234.93 מ"ר כאשר ניתן לבנות 2 יח"ד בשטח של 300 מ"ר, עליות גג ומרתפים בשימוש למגורים. לפיכך יש להניח כי במועד זה הבשיל הצורך לניצול מלוא הזכויות תוך הריסת הבית הקיים. עדיין, לאור מצב התחזוקה הטוב בבית מקובלת עלי ההפחתה בשומה הועדה לפי מקדם 0.89.

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

(2) ערכי שווי

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בסך 8,500 ש"ח/מ"ר.
הוצגה רשימת עסקאות ההשוואה שלהלן :-

1. בתאריך 22.2.2012 נמכר בית מגורים בן כ-40 שנה בשטח בנוי 340 מ"ר במגרש בשטח 3,065 מ"ר (גוי"ח 6674/274) תמורת 13,600,000 ש"ח. (גובל בכביש מס' 2).
2. בתאריך 23.3.2012 נמכר בית מגורים בן כ-30 שנה בשטח בנוי 183 מ"ר במגרש בשטח 1,329 מ"ר (גוי"ח 6674/119) תמורת 5,000,000 ש"ח. (מכר של 45/132 חלקים).
3. בתאריך 1.4.2012 נמכר בית מגורים בן כ-13 שנה בשטח בנוי 353 מ"ר במגרש בשטח 1,000 מ"ר (גוי"ח 6674/266) תמורת 16,770,000 ש"ח.

שמאי המבקשים קבע שווי מבונה בסך 6,000 ש"ח/מ"ר.
לטענתו, ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית הר/2232 הם בגבולות 12,000 ש"ח/מ"ר ובהתאמה לנכס הנישום חושבה הפחתה בשעור 50%.

הכרעה

בשומת המבקשים הוצגו עסקאות מכר של בתי מגורים ברח' המעפילים :-

כתובת	תאריך	מחיר מכירה	תאור
המעפילים 16	28.10.2010	4,050,000 ש"ח	מגרש בשטח נטו 926 מ"ר בנוי בית מגורים בעורפו נבנתה יח"ד חדשה.
המעפילים 14	28.10.2010	3,150,000 ש"ח	הרוכשים בנו 2 יח"ד חדשות (300 מ"ר) שטח מגרש נטו 926 מ"ר.
המעפילים 12	20.7.2009	1,062,000 ש"ח	נבנה קוטג' בקיר משותף 150 מ"ר שטח המגרש נטו 450 מ"ר.

בקביעת השווי ניתן משקל גבוה לעסקה ברח' המעפילים 14 המתייחסת למגרש לבניה וכן מועד המכר היה קרוב יותר למועד הקובע.
ניתוח העסקה, נערך עפ"י השטחים שאושרו בהיתרי הבניה בסמוך לאחר המועד הקובע (תיקי בנין 8218 ו-8217).¹ מתקבל שווי מבונה בסך 5,772 ש"ח/מ"ר.
בסקר שנערך באגף שומת מקרקעין נמצא כי מסוף שנת 2010 ועד למועד הקובע, חלה עליית מחירי דירות בנות 4 חדרים בהרצליה בשעור 18.87%.
בהתאמה לנכס הנישום נקבע שווי מבונה בסך 7,000 ש"ח/מ"ר.

¹ מגורים 300 מ"ר (מקדם 1.0), מרתפים 191 מ"ר (מקדם 0.5), חצר + בריכה 776 מ"ר (מקדם ממוצע 0.2).

נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

(3) השבחה לתכנית הר/2232 (19.11.2013)

שטח מ"ר	שטח משוקלל	דחיה	מקדם	שטח מרתף מ"ר	
65.0	---	---	0.5	65 מ"ר * 2	מצב קודם
<u>81.0</u>	<u>0.89</u>	<u>0.7</u>	0.7	65 מ"ר * 2	מצב חדש
16.0 מ"ר					הפרש שטחים
7,000 ₪					שווי מבונה
112,000 ₪					השבחה

.10 שומה

גובה ההשבחה וההיטל במקרקעי המבקשים נקבע לגבי התכניות שלהלן.
 ביתר התכניות לא נמצאה כדי השבחה במקרקעי המבקשים.

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>השבחה</u>	<u>היטל השבחה</u>
הר/1914/א	10.11.1995	13,365 ₪	6,683 ₪
הר/1914	24.11.1995	80,190 ₪	40,095 ₪
הר/1993	29.12.1999	50,000 ₪	25,000 ₪
הר/1635/א	6.3.2000	230,784 ₪	115,392 ₪
הר/2232	19.11.2013	112,000 ₪	56,000 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
 שמאית מכריעה