

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

המשיבה

הועדה המקומית כפר שמריהו
שמאי מקרקעין - אמיר דרור

המבקשת

פייגי צימרמן
שמאי מקרקעין - בועז הלפרין

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 395 בגוש 6665

רחוב קרן היסוד 27 פינת רחוב הזורע,

כפר שמריהו

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.10.2018, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בגין מימוש בדרך של מכר.

זיהוי הנכס

גוש:	6665
חלקה:	395
כתובת:	רחוב קרן היסוד 24 פינת רחוב הזורע, כפר שמריהו
שטח רשום:	1,307 מ"ר
סוג הנכס:	קרקע ועליה בית מגורים חד משפחתי

דיון מקצועי

מועד:	7.1.2019
משתתפים:	בועז הלפרין, אמיר דרור, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	19.12.2018
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומת השמאי בועז הלפרין מיום 17.10.2018 על נספחיה
- תגובת השמאי בועז הלפרין למסמך היועץ המשפטי של הועדה המקומית מיום 17.2.2019

מטעם המשיבה

- שומת השמאי אמיר דרור מיום 3.9.2018
- מסמך היועץ המשפטי של הועדה המקומית מיום 14.2.2019

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב קרן היסוד פינת רחוב הזורע בכפר שמריהו. הסביבה הינה אזור מגורים יוקרתי בבניה צמודת קרקע. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע ועליה בית מגורים חד משפחתי.

הקרקע

הקרקע מהווה את חלקה 395 בגוש 6665 ששטחה הרשום הינו **1,307 מ"ר**.

המבנה

על החלקה הנדונה ניצב בית מגורים שנבנה על פי היתר בניה מספר 375 משנת 1981 בשטח בניה של כ- 300 מ"ר + כ- 50 מ"ר מבנה עזר + כ- 98 מ"ר מקלט ומרתף.

זכויות קניין

נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 21.12.2017 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות פייגי צימרמן, בשלמות. רשומות הערות שאינן רלבנטיות לשומה זו.

הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני¹, הנכס הנדון נמכר ביום 25.7.2018.

¹ עמוד ראשון ועמוד אחרון מהסכם המכר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

מצב תכנוני קודם

תוכנית 410 א' ("תוכנית כפר שמריהו")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 4.7.1968 בילקוט הפרסומים 1461.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א'.

הוראות הבניה

שטח בנין ראשי: עד 300 מ"ר למגורים
שטח נספח: 20 מ"ר
גובה מקסימאלי של בנין: בנין ראשי - קומה אחת או קוטג', נספח - 2.4 מ'
מספר יחידות דיור למגרש: 1
גודל מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר

הוראות נוספות

באזור מגורים א' יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתר לבניית בית דו משפחתי לאחר שיוכח שיחידת הדיור הנוספת היא לבני משפחת בעל הבנין ולאחר שהמועצה המקומית תמליץ על אישור הבקשה.

היתר בניה

ביום 6.12.1981 ניתן היתר בניה מספר 375, כמפורט להלן:
ק"ק: 160.44 מ"ר
ק"א: 139.68 מ"ר
סה"כ: 300.12 מ"ר
מבנה עזר: 50.00 מ"ר
מרתף: 98.16 מ"ר (88.8 מ"ר + מקלט 9.36 מ"ר)²

מצב תכנוני חדש³

תוכנית הר/1914 א' ("כפר שמריהו, ביטול הגבלת בן משפחה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 26.10.1995 בילקוט הפרסומים 4343.
על פי תוכנית זו, באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב' תותר בניית 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית. יקבע מרחק מינימאלי של 8 מ' בין הבתים.
כמו כן, התוכנית מבטלת את הצורך בהמלצת המועצה המקומית לאישור הקמת בית שני.

תוכנית הר/1914 ("מרתפים כפר שמריהו")

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.11.1995 בילקוט הפרסומים 4346.
על פי תוכנית זו, בבתי מגורים תותר בניית קומת מרתף בגודל תכסית הבנין.

² על פי מדידה גרפית.

³ הרלבנטיות לשומה מכרעת זו.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

גובה קומת מרתף יהיה 2.2 מ'. המרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, חדרי מכונות, מחסנים בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף. בהיתר לבניית מרתף לוילה או קוטג' ניתן יהיה להקים מבנה עזר מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ובלבד ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר. היתר לבניית מרתף לוילה במפלס אחד יינתן לשטח של עד 50% משטח בניה מותר על המגרש ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח 7 מ"ר. תורשה קומת מרתף אחד בלבד. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף.

תוכנית הר/1993 ("כפר שמריהו, בריכות שחיה פרטיות")

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **14.12.1999** בילקוט הפרסומים 4832. על פי תוכנית זו במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה בשטח של 100 מ"ר.

תוכנית הר/1635 א'

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **20.2.2000** בילקוט הפרסומים 4856. על פי תוכנית זו, במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בשטח מרבי שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ'.

תוכנית הר/1635 ב⁴

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **14.10.2001** בילקוט הפרסומים 5022. על פי תוכנית זו, שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

תוכנית הר/2232 ("הוראות למרתפים")

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **4.11.2013** בילקוט הפרסומים 6686. התוכנית קובעת הוראות לגבי מרתפים כדלהלן:

- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.
- תוספת השימושים הינה ביעוד מגורים בלבד.
- גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ'.
- גובה מקסימאלי לקומת מרתף לא יעלה על 3.5 מ'.
- יותר מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע בבנין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת.
- שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410 על כל שינוייה.
- לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.

⁴ מקובלת עלי עמדת הצדדים כי התוכנית איננה משביחה. התוכנית קובעת כי שיפוע חלל הגג לא יעלה על 45 מעלות. בקודמתה, תוכנית הר/1635, לא קיימת התייחסות לשיפוע הגג הנדרש ומשכך אין בקביעתה של הוראה זו משום השבחה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

התאריכים הקובעים להיטל השבחה

10.11.1995	תוכנית הר/1914 א':
24.11.1995	תוכנית הר/1914:
29.12.1999	תוכנית הר/1993:
7.3.2000	תוכנית הר/1635 א':
29.10.2001	תוכנית הר/מק/1635 ב':
19.11.2013	תוכנית הר/2232:

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. הר/1914 א'

עמדת שמאי המבקשת

התוכנית מתירה 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית במרחק מינימאלי של 8 מ' בין המבנים. הטענה העיקרית הינה כי בית המגורים הקיים תורם לשווי המקרקעין ולכן לא נוצרה השבחה. השמאי מפנה לשומה של שמאי המשיבה בה קבע בעבר כי עקב הבינוי הקיים לא נוצרה השבחה (ג"ח 6671/131), לגבי צורת התחשיב של שמאי המשיבה ושימוש במקדם דחיה בגין הבינוי מפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי משה נדמ (ג"ח 6674/224) ולשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (ג"ח 6665/394) המסבירים כי עקרון הדחיה אינו תואם לשוק. עוד טוען השמאי כי הביקוש בכפר שמריהו ל- 2 מבנים הינו על מגרשים הגדולים של מעל 2 דונם. היות ונשוא השומה שטחו קטן מ- 2 דונם, הביקוש הינו ליח"ד אחת. לסיכום, לא נוצרה השבחה בגין תוכנית זו.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה בגין פיצול הינה 10%. הובא בחשבון כי על החלקה הנדונה קיים בית מגורים שנבנה בשנת 1981 אשר מיועד להריסה, דבר שמקבל חיזוק גם ממחיר העסקה (11,000,000 ₪). לפיכך הובא בחשבון מקדם דחיה של 20 שנה.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 4,800 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

שטח בנוי	300 מ"ר x 4,800 ₪ x 10% פיצול	144,000 ₪
מקדם דחיה (i = 6%, n = 20)		0.311
סה"כ		44,900 ₪ ⁵

⁵ יוער כי בפועל דרישת התשלום של הועדה המקומית כפי שהוגשה למבקשת, אינה כוללת השבחה לתוכנית זו.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

הכרעה

תוכנית 410 א' מתירה הקמת יחידת דיור אחת בשטח של 300 מ"ר או לחילופין בית דו משפחתי כאשר היחידה נוספת צמודה לבית הקיים ומיועדת לבני משפחה בלבד ובכפוף לאישור המועצה המקומית. תוכנית ה/1914 א':

- מאשרת הקמת יחידת דיור נפרדת תוך שמירת מרחק של 8 מ' בין מבנים
 - מבטלת את ההתניה לקרבה משפחתית
- בכך התוכנית מקנה למעשה אפשרות לסחירות מלאה ליחידה הנוספת. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בשיעור של 10% בשל ביטול ההתניה לקרבה משפחתית לצורך הקמת בית מגורים שני, בדחיה של 20 שנה עד תום החיים הכלכליים של בית המגורים הקיים. שמאי המבקשת סבור כי לא נוצרה השבחה היות והבית הקיים משקף את המימוש המיטבי ומרגע שנקבע כך, אין לחשב את זכויות הבניה בדחיה.
- בכפר שמריהו קיימות לא מעט דוגמאות לבניה של יותר מיחידת דיור אחת על החלקה. בסקירה שערכתי ברחבי כפר שמריהו עולה כי ברוב המקרים בהם נבנו 2 בתים בחלקה, מדובר בחלקות בעלות חזית רחבה בהן נבנו הבתים זה לצד זה או בחלקות שלהן 2 חזיתות ל- 2 רחובות שונים כאשר כל בית נבנה בחזית לרחוב אחר. כך לדוגמא, בהכרעתי במגרש שברחוב הצבעונים 16 (גו"ח 6671/13) שלו 2 חזיתות (רחוב הצבעונים ודרך השדות), ובהכרעתי במגרש שברחוב הרקפות 22 (גו"ח 6671/191) שלו חזית באורך של 30 מ'. במקרים אלה קבעתי כי המצב המיטבי הינו בהקמת 2 יח"ד.
- גם לחלקה הנדונה קיימות 2 חזיתות, האחת לרחוב קרן היסוד והשניה לרחוב הזרוע ועל כן סביר להניח כי תמומש הזכות להקמת 2 יח"ד נפרדות. אולם בחלקה הנדונה ניצב בית מגורים בשטח עיקרי של 300 מ"ר, שאינו מאפשר במועד הקובע הקמת בית מגורים נוסף. בהתחשב כי במועד הקובע גיל המבנה הינו כ- 14 שנה ולאור מאפייניו הייחודיים של הישוב, מקובלת עלי קביעת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה בדחיה של 20 שנה, לפי מקדם בשיעור **0.311**.

לענין השומות המכריעות שאליהן מפנה שמאי המבקשת, בשומת משה נדמ (גו"ח 6674/224) השמאי קובע כי בחלקות ברחוב האורנים התנהגות השוק משקפת שימוש מיטבי ביחס לשטח החלקה ליח"ד אחת בתחום החלקה. לעומת זאת בחלקות ששטחן גדול מהנכס נשאו שומתו, הוא סבור כי השימוש המיטבי הינו 2 יח"ד נפרדות. הכרעתי מחזקת את הסקר שערכתי בכפר שמריהו שהוזכר מעלה. בשומת השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 6665/394) לא נקבעה השבחה בין היתר בשל שטח החלקה (כ- 900 מ"ר) וצורתה האי רגולרית. אינני סבור כי זה המקרה הנדון שלפנינו ולכן אין להקיש את קביעתה לשומה מכרעת זו.

לענין שומת הועדה המקומית בגו"ח 6674/131 אליה מפנה שמאי המבקשת (מיום 17.11.2004), נראה כי מדובר במקרה ספציפי של בית מגורים חדש, כמצוטט:

"עיקר הבדיקה התמקדה בנושא ת.ב.ע. ה/1635 א' וכן בת.ב.ע. ה/1993 מאחר שהבית הקיים הינו מבנה חדש יחסית ובגובה שאינו מאפשר תכנון בניה בחלל הגג, כמו כן קיימת בריכת שחיה המתוכננת באופן אופטימאלי ולא ניתן להרחיבה".

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

אינני סבור כי זה המקרה הנדון שלפנינו ולכן אין להקיש משומת הועדה הנזכרת, לשומה מכרעת זו⁶.

יש לחשב את ההשבחה לקרקע ריקה, כדלקמן:

מצב קודם

חלופה א' - יחידת מגורים אחת בשטח 300 מ"ר
300 מ"ר X 1.00 מקדם אקו'

חלופה ב' - 2 יחידות מגורים לבני משפחה
150 מ"ר X 1.00 מקדם אקו' X 2 יחידות
הפחתה בגין מגבלות סחירות
סה"כ שטח אקווי'
300 מ"ר
0.8
240 מ"ר

מתקבל כי חלופה א' הינה העדיפה במצב הקודם.

מצב חדש (2 יחידות מגורים סחירות):

ההשבחה תיבחן בהשוואה בין החלופה החדשה (שינוי התנאים של חלופה ב') לבין חלופה א' שהינה המיטבית במצב הקודם.

הקמת 2 יח"ד ללא מגבלות סחירות: 240 מ"ר / 0.8
מקדם עבור הקמת 2 יחידות נפרדות
סה"כ שטח אקווי'
300 מ"ר
1.15
345 מ"ר

45 מ"ר אקווי'

ההשבחה

ערכי שווי

בהתאם לשומתי המכרעת בגו"ח 6671/13 (הצבעונים 16), קבעתי את שווי הקרקע לפי 4,800 ₪ למ"ר מבונה. בהתחשב במיקום החלקה בסמיכות למבני ציבור, אני קובע את השווי לפי 4,600 ₪ למ"ר מבונה (~ 4,800 x 0.95).

תחשיב השבחה

45 מ"ר X 0.311 דחיה X 4,600 ₪ = **64,377 ₪**.

⁶ יוער שלא התקבלה התייחסות שמאי המשיבה לטענה בה נקבע שלא חלה השבחה לתוכנית הר/1914 א' בחלקה אחרת.

⁷ לא מצאתי כי במקרה הנדון ישנה העדפה מובהקת לטובת החלופה של הקמת 2 יחידות מגורים במבנה דו משפחתי לעומת החלופה של הקמת יחידה אחת ולפיכך המקדם זהה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

2. הר/1914

עמדת שמאי המבקשת

הבית הקיים מהווה את המימוש המיטבי. הטענה העיקרית הינה כי בית המגורים הקיים תורם לשווי המקרקעין ולכן לא נוצרה השבחה. השמאי מפנה לשומה של שמאי המשיבה בהן קבע בעבר כי עקב הבינוי הקיים לא נוצרה שבחה. לגבי צורת התחשיב של שמאי המשיבה ושימוש במקדם דחיה בגין הבינוי מפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי משה נדמ (גו"ח 6674/224) ולשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 6665/394) המסבירים כי עקרון הדחיה אינו תואם לשוק.

טענה נוספת הינה כי כבר במצב הקודם, על פי תוכנית הר/253 א', היה מותר לבנות מרתף בשטח של 65% מהשטח המותר דהיינו 212 מ"ר אקווי⁸. בהתחשב שבבית הנדון קיים מרתף בשטח של 98.16 מ"ר⁹ וכי שטח כלכלי סביר למרתף הינו כ- 150 מ"ר, לא נוצרה השבחה.

לחילופין, הוצג תחשיב השבחה להפיכת שטח של 57 מ"ר המשמש כקומת עמודים, למרתף.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 4,600 ₪ למ"ר מבונה על סמך שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בחלקה 394 הצמודה לנכס הנדון מצפון.

תחשיב השבחה

שטח מרתף	57 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
סה"כ אקווי	5.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,600 ₪
השבחה	26,220 ₪

עמדת שמאי המשיבה

אפשרות ניצול המרתף הינה בשטח קונטור הקומה שמעל תוך ניצול שטחי השירות ומבני העזר. שטח המרתף על פי ניצול יעיל ומיטבי מחושב כדלהלן: 300 מ"ר לקומה ובקיזוז מרתף קיים בשטח של 70.26 מ"ר מתקבל שטח מרתף נוסף בסך 229.74 מ"ר בגינו יש לחייב בהשבחה.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 4,800 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

שטח מרתף	229.74 מ"ר x 4,800 ₪ x 0.4 מקדם מרתף
מקדם דחיה (i = 6%, n = 20)	0.311
סה"כ	137,500 ₪

⁸ 1,307 מ"ר x 20% x 1.25 מרפסות x 0.65 מרתף = 212 מ"ר.

⁹ מבדיקה גרפית עולה שהשטח המופיע בהיתר אינו כולל כפי הנראה את החניה ואזורים נוספים המופיעים כקומת עמודים מפולשת. השטח המדוד גרפית הינו 245 מ"ר כולל חניה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

הכרעה

התוכנית מתירה מרתף בשטח של מחצית הקומה, בבניית בית מגורים בן קומה אחת או מרתף בקונטור קומת הקרקע בבית בן 2 קומות. ב- 2 החלופות מתקבל כי שטח המרתף המקסימאלי הינו 150 מ"ר. שמאי המבקשת מעלה מספר טענות. ראשית השמאי סבור כי מאחר והבית הקיים תורם לשווי, לא ניתן להקים מרתף ולכן לא נוצרה השבחה. עוד סבור השמאי כי תוכנית הר/253 א' המהווה את המצב הקודם, אפשרה הקמת מרתפים ולכן לא נוצרה השבחה. לחילופין, מחשב השמאי את ההשבחה לשטח של 57 מ"ר המיוחס להסבת קומת עמודים קיימת, למרתף. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לשטח של כ- 230 מ"ר, המיוחס להרחבת המרתף הקיים מכ- 70 מ"ר ל- 300 מ"ר, בדחיה. להלן התייחסותי לטענות שהועלו על ידי הצדדים:

מצב קודם

לענין זה הכרעתי בשומתי המכרעת בגו"ח 6671/13 (רחוב הצבעונים 16), כמצוטט להלן:

"השמאים חלוקים לענין המצב הקודם. שמאי המשיבה קובע כי על פי התוכנית המשקפת את המצב הקודם - הר/410 א', לא ניתן היה לבנות מרתף, מאחר ואין אזכור בהוראותיה לענין זה. על כן תוכנית הר/1914 הינה התוכנית הראשונה שמקנה זכויות למרתפים ובגינה יש לחייב את ההשבחה. שמאי המבקש טוען כי אומנם בתוכנית הר/410 א' אין הוראות בדבר התרת מרתפים, אולם תוכנית 253 א' שקדמה לה התירה הקמת בניית מרתף בשטח של 65% מקומת הקרקע. לפיכך הוראות הבניה למרתף הינן מכוח תוכנית 253 א' בעוד שתוכנית הר/410 א' שותקת לענין זה. מאחר ותוכנית הר/1914 א' מתירה מרתף בשטח קטן יותר מזה שהותר בתוכנית 253 א', הרי שלא חלה השבחה בגינה. השאלה העולה מטיעוני הצדדים הינה האם תוכנית 253 א' הינה רלבנטית כחלק מהמצב הקודם לענין הקניית זכויות בניה למרתף. בשאלה זו דן ביהמ"ש בפס"ד ירון ליואי השקעות בע"מ נגד מועצה מקומית כפר שמריהו אשר הוצג על ידי שמאי המשיבה, וזו לשונו:

"תכלית תוכנית 410-א' הינה הסדרת הבניה בשטח כפר שמריהו, על כל אשר בה. הוראות תוכנית 410-א' עדיפות בכל ענין וענין על הוראות תוכנית 253-א'. נושא המרתפים הינו בעל חשיבות, ממש כמו גובה בנין או השטח המותר לבניה על פני המגרש. אין כל הגיון פנימי בהתעלמות מנושא המרתפים, 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."

זאת ועוד:

"אין בפנינו חסר במובן זה שקיים חלל, שהטקסט "נכה". חסרה לבנה בחומה. יש בפנינו תוכנית מפורטת הייחודית לכפר שמריהו, שהוראותיה עדיפות על פני ההסדרים הכלליים שבתוכנית מתאר הרצליה כולל ענין המרתפים, כהסדר שלילי. השתיקה משתמעת. מסקנה זו אף נלמדת מהאמור בתוכנית הר/1914 שם נאמר מפורשות, כזכור, כי תוכנית זו היא התוכנית הקובעת את ההוראות והתנאים הנוגעים לבניית מרתפים במרחבי כפר שמריהו קרי - קודם לכן לא היו בנמצא כל הוראות לגבי מרתפים, כולל לא באימוץ הוראות תוכנית 253-א', ו"מחוקקי" התוכנית ער לכך". מפסק הדין עולה כי התוכנית הקובעת לענין הקניית זכויות הבניה למרתף הינה תוכנית הר/410 א' שאינה מתירה הקמת מרתף, וכי אין להסתמך על זכויות בניה לבניית מרתפים בתוכנית שקדמה לה - 253 א'.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

פסק הדין דן גם בסוגיה אשר הועלתה על ידי שמאי המבקש, לפיה ניתנו בעבר היתרי בניה למרתפים, עוד טרם אישור תוכנית הר/1914.

בית המשפט קבע כי במקרים שהוצגו בפניו שבהם הותרו מרתפים - אלו הותרו במסגרת הקלה של 6% כ"מבני עזר" ומכל מקום גם אם טענה הועדה המקומית במספר מקרים בשנות ה-80 של המאה הקודמת, אין להתנהל כך כיום.

לאור האמור לעיל, מקובלת עלי עמדתו של שמאי המשיבה, כי במצב הקודם לתוכנית הר/1914 לא ניתן היה לבנות מרתפים".

בנוסף, בשומה המכרעת של השמאית נורית גרבי, אליה מפנה שמאי המבקשת לענין ערכי השווי, מפנה השמאית המכריעה לפס"ד ליואי וקבעה שאין להביא בחשבון זכויות בניה למרתפים על פי הוראות תוכנית הר/253 א'.

ההשבחה תחושב אם כך, בגין התרת קומת מרתף בשטח של 50% משטח קומת הקרקע (150 מ"ר) ובהפחתת שטח קומת המרתף הקיים, לרבות קומת העמודים והמקלט (על פי ההיתר מספר 375 מיום 6.12.1981) בשטח של 98.16 מ"ר, ובסה"כ 51.84 מ"ר.

לענין תרומת הבית הקיים, במועד הקובע גילו כ-14 שנה ולכן תחושב ההשבחה בדחיה של 20 שנה, במקדם 0.311, כפי שנקבע בהכרעתי לתוכנית הר/1914 א'.

$$51.84 \text{ מ"ר} \times 0.4 \times (\text{מקדם מרתף}) \times 0.311 = 6.44 \text{ מ"ר אקווי'}$$

ערכי שווי

ערכי השווי למועד קובע זה זהים לערכים שנקבעו בתוכנית הר/1914 א' שאושרה כחודש לפני כן, דהיינו **4,600 ₪ למ"ר מבונה**.

תחשיב השבחה

$$6.44 \text{ מ"ר} \times 4,600 \text{ ₪} = \underline{\underline{29,624 \text{ ₪}}}$$

3. הר/1993

עמדת שמאי המבקשת

יש להביא בחשבון שבכפר שמריהו נתנו אישורים והיתרים לבריכות שחיה עוד לפני אישורה של התוכנית. הוצגה רשימה של 21 היתרי בניה בין השנים 1978 - 1998 לבריכות שחיה¹⁰. לענין הנוהג, השמאי ציין החלטת ועדת ערר רג/5107/08 וערר (חי') 8036/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, שם נקבעו המבחנים על מנת לבסס את שווי הנוהג כחלק ממצב תכנוני קודם. מבחנים אלה התקיימו במקרה הנדון - הנוהג אינו חד פעמי, קיימים היתרים רבים לנוהג והותרו בריכות עד לסמוך לאישור התוכנית.

¹⁰ כמו כן בשומה מכרעת של השמאי משה נדם (בג"ח 6665/224) ניתן לראות שבשנת 1997 אישר מהנדס הועדה תוספת בריכה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

לחילופין, הוצג תחשיב השבחה הנובעת מהסרת אי הוודאות. לענין זה צוינה שומת השמאי משה נדמ (גו"ח 6665/224) ושומה מכרעת של השמאית לבנה אשד (6671/111). נקבע מקדם השבחה לפי 0.05 ומקדם חוסר וודאות לפי 0.5.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה על סמך שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בחלקה 394 הצמודה לנכס הנדון מצפון.

תחשיב השבחה

שטח בריכה סביר	45 מ"ר
מקדם שווי עודף	0.05
מקדם הסרת חוסר וודאות	0.50
סה"כ אקווי	1.125 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	8,000 ₪
השבחה	9,000 ₪

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה עבור 2 בריכות שחיה בשטח של 100 מ"ר כל אחת. ההשבחה ליח"ד הנוספת חושבה בדחיה עד להריסת בית המגורים הקיים.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

בית קיים	100 מ"ר x 8,000 ₪ x 0.1	80,000 ₪
בית ב'	100 מ"ר x 8,000 ₪ x 0.1	80,000 ₪
מקדם דחיה (i = 6%, n = 18)		0.35
סה"כ		28,000 ₪
השבחה ל- 2 יח"ד		108,000 ₪

הכרעה

נוהג במצב הקודם

לענין זה אפנה לשומתי המכרעת בגו"ח 6674/142 (האורנים 22), שם דנתי בנושא כמצוטט להלן:

"שמאית המבקש טוענת כי גם לפני אישור תוכנית הבריכות ניתן היה להתיר בריכת שחיה בנכס הנדון. השמאית מפנה לערר (ת"א) 5107/08 (זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן), בו נקבע כי בריכת שחיה פרטית הינה חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ואינה חורגת ממנו. נקבע כי על מנת לבחון אם ניתן להתיר בריכה מתוקף תוכנית "שותקת" לענין בריכות יש לבדוק כל תוכנית לגופה (מתי אושרה, מידת הפירוט הכלולה בה, האם הוראותיה שוללות אפשרות להקים בריכה) וכן את היתכנות פיסיית במקום. כמו כן נקבע כי בתחומי ועדות בהן קיימת דרישה מוגברת לבניית בריכות תפעל הועדה לאישור תוכנית ספציפית לבריכות, אשר תקבע קריטריונים להקמתן.

12

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@ariehariel.com

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

ומן הכלל אל הפרט - עיון בתקנות תוכנית הר/410 א' מעלה כי קיים אזכור לבריכות שחיה כבר בתוכנית המתאר, בפרק התכליות לגבי התרת בריכות בשטח ציבורי פתוח, בהסכמת הועדה המחוזית. מאחר ואין אזכור נוסף לבריכות שחיה באזורים השונים, לרבות באזור מגורים א', אני מסיק כי שימוש זה הינו אסור, מלבד בשטח ציבורי פתוח. לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי קודם לאישורה של תוכנית הבריכות לא ניתן היה להתיר בריכות שחיה באזור מגורים א'."

הוצגה בפני חוות דעת משפטית של יועמ"ש הועדה המקומית - עו"ד שירי לוי, בה מפורטים בהרחבה הנימוקים שבגינם אין להכיר בנוהג. בין השאר נטען שקיומו של הנוהג ככל שהיה קיים, הופסק כשנה לפני מועד אישור התוכנית הר/1993. אחד הקריטריונים להוכחת קיומו של נוהג הוא שהועדה המקומית נהגה להנפיק היתרי בניה עד למועד אישורה של התוכנית הנדונה. משחדלה הועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה כשנה לפני מועד אישור התוכנית ואף יתרה מזאת, במהלך הפקדת התוכנית התנתה את מתן היתר לבריכות באישורה של תוכנית הר/1993, הוכח שלא היה קיים נוהג או שהנוהג שהיה קיים פסק. כתגובה למתן חוות הדעת המשפטית, שמאי המבקשת טוען שהיתרי הבניה ניתנו עד כשנה לפני מועד אישור התוכנית ועל כן לדעתו הנוהג היה קיים. בחינת המועד האחרון של היתר בניה לבריכה מלמדת שזו ניתנה טרם הפקדת התוכנית הר/1993, אך לא אחרי ובכך מחזקת את טענת חוות הדעת המשפטית.

לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי יש לחשב השבחה בגין תוכנית זו.

לענין שטח הבריכה, אצטט בשנית משומתי המכרעת בגו"ח 6674/142 (האורנים 22), כדלהלן:

"שמאית המבקש קבעה כי שטח הבריכה המקובל הינו בסך 50 מ"ר בלבד ובהתאם חישה את ההשבחה. שמאי המשיבה סבור כי שטח הבריכה המקובל הינו 100 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית. חושבה השבחה עבור בריכה בשטח זה. בסקירה שערכתי ברחבי כפר שמריהו עולה כי שטחן של מרבית הבריכות בישוב הינו מעבר ל- 50 מ"ר ושכיח יותר ניצול מלוא השטח המותר. כך לדוגמא עולה מהיתרי הבניה שהוצגו על ידי שמאית המבקש ומהיתרי בניה שהוצגו בפני בשומות מכריעות כמפורט להלן:

טבלה 1: שטח בריכות

גו"ח	כתובת	שטח בריכה מבוקש
6671/191	הרקפות 22	70.70 מ"ר (בשל מגבלות קווי בנין)
6671/7	דרך השדות 37	93.93 מ"ר
6665/446	הנוריות 38	100.100 מ"ר
6671/13	הצבעונים 16	64.87 מ"ר
6671/223	הצבעונים 3	99.84 מ"ר

מכאן מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי שטח בריכת שחיה סביר הינו 100 מ"ר ליח"ד.

תוכנית הר/1993 קובעת ששטח בריכה הינו עד 100 מ"ר ונשאלת השאלה האם שטח זה מיוחס לבריכה אחת או לכלל הבריכות בחלקה. בהכרעותי הקודמות קבעתי כי על סמך בדיקת היתרי בניה ניתן להסיק כי כוונת התוכנית היתה ששטח הבריכה הינו עד 100 מ"ר לכל בריכה ובמקרים בהם מותר להקים 2 יח"ד, שטח הבריכות הכולל יסתכם ב- 200 מ"ר. התוכנית אינה מקשרת את מספר הבריכות בחלקה

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

למספר יח"ד אולם ניתן להסיק כי הכוונה שסה"כ הבריכות המותרות בחלקה, יסתכם ב- 2 כמספר היחידות.

לענין זה אפנה לשומתי המייעצת בגו"ח 6671/8 שבה אושרה בקשה להקמת בריכה נוספת ליח"ד נוספת, בשטח של 50 מ"ר, מעבר לבריכה הקיימת בשטח של 100 מ"ר.

לאור האמור לעיל, יחושב שטח בריכה של 100 מ"ר לכל יח"ד ובסה"כ 200 מ"ר. נקבע מקדם דחיה בשיעור של 0.35 ($i = 6\%$, $n = 18$) עבור הבריכה ליח"ד העתידי, כדלהלן:

בית מגורים קיים		
שטח בריכה	100 מ"ר x 0.30	30 מ"ר
בניכוי אובדן שטח חצר	100 מ"ר x 0.25	<u>25 מ"ר</u>
סה"כ אקווי		5 מ"ר
בית מגורים עתידי		
שטח בריכה	100 מ"ר x 0.30	30 מ"ר
בניכוי אובדן שטח חצר	100 מ"ר x 0.25	<u>25 מ"ר</u>
סה"כ		5 מ"ר
מקדם דחיה	0.35	
סה"כ אקווי		1.75 מ"ר
סה"כ השבחה עבור 2 בריכות		6.75 מ"ר

ערכי שווי

בהתאם לשומתי המכרעת בגו"ח 6671/13 (הצבעונים 16), קבעתי את שווי הקרקע לפי 7,350 ₪ למ"ר מבונה. בהתחשב במיקום החלקה בסמיכות למבני ציבור, אני קובע את השווי לפי 7,000 ₪ למ"ר מבונה ($\sim 7,350 \times 0.95$).

תחשיב השבחה

6.75 מ"ר x 7,000 ₪ = **47,250 ₪**.

4. הר/1635 א

עמדת שמאי המבקשת

שטח עליית הגג הינו נחות, ממוקם בקומה הרביעית ומנוצל רק כאופציה אחרונה. סקירה ברחבי הישוב, שנערכה על ידי השמאי לאחר אישור התוכנית, מראה כי לא נוצלו זכויות הבניה בגג. השטחים המותרים לבניה ללא עליית הגג הינם נרחבים (300 מ"ר עיקרי + ממ"ד + הקלות (6%), + מרתף + חניה מקורה + מבנה עזר וכו). לפיכך הובא בחשבון כי השטח הסביר לחלל הגג הינו 60 מ"ר במקדם 0.7 ומקדם שוליות 0.5.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה על סמך שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בחלקה 394 הצמודה לנכס הנדון מצפון.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

תחשיב השבחה

שטח עליית גג	60 מ"ר
מקדם שווי	0.70
מקדם שוליות	0.50
מקדם דחיה ($i = 6\%$, $n = 43$)	<u>0.13</u>
סה"כ אקווי	2.73 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	<u>8,000 ₪</u>
השבחה	21,840 ₪

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה בגין חלל גג הרעפים בשטח של 135 מ"ר.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

135 מ"ר x 8,000 ₪ x 0.8 חלל הגג x 0.8 שוליות	691,200 ₪
מקדם דחיה ($i = 6\%$, $n = 18$)	<u>0.35</u>
השבחה	242,000 ₪

הכרעה

תוכנית הר/1635 א' מתירה בניה בחלל גג רעפים בשיעור של 60% משטח קומת המגורים העליונה. שמאי הצדדים מסכימים כי חלה השבחה בגין תוכנית זו אך חלוקים לענין שטח עליית הגג. שמאי המבקש, סבור כי שטח זה הינו 60 מ"ר ואילו שמאי המשיבה סבור כי שטח זה הינו 135 מ"ר. עוד חלוקים השמאים לענין מקדמי השווי (מקדם עליית גג, מקדם שוליות ומקדם דחיה). בדקתי את החלופה המיטבית לפי התחשיב שלהלן:

חלופה א' - בניה שוויונית בין הקומות:

שטח עיקרי	150 מ"ר x 2 קומות x 1.0	300.0 מ"ר
עליית גג	90 מ"ר x 0.8 ע.גג x 0.8 שוליות	<u>57.6 מ"ר</u>
סה"כ		357.6 מ"ר אקווי

חלופה ב' - בניה בקומה אחת:

שטח עיקרי	300 מ"ר x 1.0	300.0 מ"ר
עליית גג	180 מ"ר x 0.8 ע.גג x 0.7 שוליות ¹¹	100.8 מ"ר
אובדן חצר	150 מ"ר x 0.25	<u>37.5 מ"ר (-)</u>
סה"כ		363.3 מ"ר אקווי

מסקנה: חלופה ב' עדיפה במעט בהשוואה לחלופה א' וזו תחושב כשימוש המיטבי.

¹¹ השוליות חושבה כדלהלן: עד 300 מ"ר במקדם 1.0, בין 301 מ"ר ועד 400 מ"ר במקדם 0.8, מעל 400 מ"ר במקדם 0.6.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

מקדם דחיה

שמאי המבקשת חישוב את ההשבחה כדחיה ל- 43 שנה ואילו שמאי המשיבה ל- 18 שנה. נשאלת השאלה האם סביר כי זכויות הבניה לעליית הגג תיבניה על הבית הקיים? על פי התחשיב שלעיל עולה שהשימוש המיטבי הינו להקמת בית מגורים בקומה אחת ועל כן לא סביר שבמועד הקובע תיבנה עליית גג על בית מגורים בן 2 קומות אשר אינו משקף את המצב המיטבי. תוספת עליית גג על בית שאינו משקף את המצב המיטבי, תנציח את החלופה הלא מיטבית. על כן אני מגיע למסקנה שזכויות הבניה הנוספות לעליית הגג יידחו. בהתחשב כי גיל המבנה כ- 19 שנה תחושב תקופת דחיה בת כ- 15 שנים מקדם הדחיה הינו $0.417 (i = 6\%)$.

עליית גג	170 מ"ר ¹² x 0.8 ע.גג x 0.7 שוליות	95.2 מ"ר אקווי
אובדן חצר ¹³	150 מ"ר x 0.25	37.5 מ"ר (-)
סה"כ		57.7
מקדם דחיה		0.417
השבחה		24.0 מ"ר אקווי

ערכי שווי

ערכי השווי למועד קובע זה זהים לערכים שנקבעו בתוכנית הר/1993 שאושרה כ- 3 חודשים לפני כן, דהיינו **7,000 ₪ למ"ר מבונה**.

תחשיב השבחה

24.0 מ"ר x 7,000 ₪ = **168,000 ₪**.

5. הר/2232

עמדת שמאי המבקשת

התוכנית מרחיבה את השימושים המותרים במרתף, מתירה גובה של עד 3.5 מ' ומבטלת מגבלה של בניה בבית חד קומתי. במבחן שוק של עסקאות מהתקופה שלפני ואחרי המועד הקובע, ניתן לראות שהתוכנית אינה משביחה:

טבלה 3: נתוני השוואה

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה
21.5.2013	6666/658/2	303.0 מ"ר	3,400,000 ₪
23.7.2014	6666/662/2	309.5 מ"ר	3,300,000 ₪
20.2.2013	6665/394	906.0 מ"ר + 275 מ"ר מבנה	9,000,000 ₪
8.9.2014	6671/170	1,017 מ"ר + 583 מ"ר מבנה	9,250,000 ₪
יוני 2015	6665/173	1,033 מ"ר + 170 מ"ר מבנה	9,100,000 ₪

¹² (300 מ"ר x 60%) - (5 מ"ר מדרגות x 2 יח"ד).

¹³ במדרגה זו חלופה של בניה בקומה אחת הופכת למיטבית בהשוואה לשימוש המיטבי שהיה בתוכניות הקודמות לבניה ב- 2 קומות שוויוניות.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

לחילופין, הוצג תחשיב השבחה המביא בחשבון את העקרונות הבאים:
הגבהת המרתף:

במועד הקובע לאישור התוכנית, הועדה המקומית הכירה בעובדה שתוכנית המרתפים הקודמת מתירה שימושים עיקריים במרתף המחייבים גובה מינימאלי של 2.5 מ'. צורף סיכום ישיבה בנושאים עקרוניים של הועדה מיום 15.6.2011 המתירה גובה של 2.6 מ'.
גובה של 2.5 מ' מהווה גובה מספק, ניתן לראות שבתקופה שבין החלטת הועדה בנושאים עקרוניים ומועד אישור התוכנית, כמות הבקשות להקלה לגובה מרתף בכפר שמריהו וגם בהרצליה פיתוח הינה אפסית. השמאי צירף דוגמאות של היתרי בניה לגובה מרתף של 2.5 מ', ללא הקלה, במועד הקובע. השמאי מפנה לשומות מכריעות שקבעו כי גובה המרתף הינו 2.5 מ' במצב הקודם:

טבלה 4: שומות מכריעות

שמאית/מכריעה	גו"ח
יצחק ברמן	6666/662/2
שמואל רוזנברג	6671/214
משה נדם	6671/188
שושי שרביט שפירא	6665/146
שושי שרביט שפירא	6666/463

וכן מפנה לשומות הועדה המקומית שקבעו שגובה המרתף הינו 2.5 מ' במצב הקודם, בגו"ח 6671/80/2, בגו"ח 6674/124 ובגו"ח 6665/106.

הרחבת שימושים:

השמאי הציג רשימה של 13 היתרי בניה בין השנים 2006 - 2013 לפיהם אושרו שימושים עיקריים טרם המועד הקובע. לפיכך הרחבת השימושים במרתף מהווה הגדרה טכנית ואינה מהווה גורם משביח.

שטח המרתף ומקדמי שווי:

סביר שחלק ניכר מהמרתף ימשיך לשמש בהתאם לשימושים המותרים במסגרת תוכנית הר/1914/מהווה את המצב הקודם ולכן ההשפעה הינה רק על כ- 50% משטח המרתף. לענין זה מפנה השמאי לשומה מכרעת בגו"ח 6671/48 של השמאי שמואל רוזנברג. כמו כן מפנה לשומות מכריעות בהן השמאים קבעו שטח מרתף קטן יותר בתוכנית הר/2232 בהשוואה לתוכנית הר/1914 א¹⁴.

לסיכום, בתחשיב החילופי להשבחה, יש לחשבה בגין תוספת גובה למבנה בלבד, ולא עבור תוספת שימושים.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 12,000 ש"ח למ"ר מבונה.

¹⁴ שומה מכרעת של השמאית נאווה סירקיס בגו"ח 6666/187, שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 6666/247.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

<u>תחשיב השבחה</u>	
שטח מרתף סביר	250 מ"ר
מקדם השבחה	¹⁵ 0.04
מקדם שוליות	¹⁶ 0.75
מקדם דחיה (i = 6, n = 21)	<u>0.29</u>
סה"כ אקווי	2.17 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	<u>12,000 ₪</u>
השבחה	26,100 ₪

ככל שתקבע שקיימת השבחה להרחבת שימושים:

שטח מרתף סביר	250 מ"ר
חלק המרתף החייב בהשבחה	0.5
מקדם השבחה	0.05
מקדם שוליות	0.75
מקדם דחיה (i = 6, n = 21)	<u>0.29</u>
סה"כ אקווי	1.36 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	<u>12,000 ₪</u>
השבחה	16,312 ₪

עמדת שמאי המשיבה

הובא בחשבון כי אפשרות ניצול המרתף הינו בשטח קונטור הקומה שמעל תוך ניצול שטחי השירות ומבני העזר וללא תלות ו/או מגבלת תכנון כפי שנקבעו בתוכנית הר/1914. הובא בחשבון שהתוכנית מרחיבה את שימושי המרתף ומאפשרת גובה של עד 3.5 מ', כפי שנקבע בשומות מכריעות¹⁷. היות ולשטחי הבניה לניצול במרתף נוספו הגובה והשימושים, אין מקום לחישוב פחת כלכלי בגין שוליות.

לטענת שמאי המבקשת כי במועד הקובע אין לחייב על מלוא שטח המרתף וכי כבר בתוכנית הר/1914 א' ניתן היה לבנות מרתפים בשימושים עיקריים משיב השמאי כי יש לחייב במלוא השבחה על פי רצף התוכניות.

ערכי שווי

השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 14,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

ההשבחה חושבה עבור הרחבת שימושים וגובה עד 3.5 מ', כדלהלן:
מצב חדש - גובה 3.5 מ':

מרתף 300 מ"ר x 0.7 210 מ"ר

¹⁵ מ- 2.5 מ' מקדם 0.55, עד 3.5 מ' מקדם 0.59.

¹⁶ השמאי מפנה לשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי בהרצליה (גו"ח 6517/175) לעניין מקמי שוליות.

¹⁷ שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל בגו"ח 6671/223 לענין גובה ושימושים של עד 2.5 מ', וכן שומות מכריעות של השמאים ניקי פרימו, נורית גרבי, דנה שיחור ושושי שרביט שפירא.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

מצב קודם - גובה 2.2 מ':	
מרתף	300 מ"ר x 0.4
הפרש שטחים	90 מ"ר אקווי
מקדם דחיה	0.747
שווי למ"ר מבונה	<u>14,000 ₪</u>
השבחה	940,000 ₪

הכרעה

תוכנית הר/2232 מתירה הקמת מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע (גם במבנה חד קומתי), את הפיכתו משטח שירות לעיקרי, ואת הגבתו עד לגובה של 3.5 מ'.

טיעון מקדמי - אין השבחה

טוען שמאי המבקשת כי על סמך עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע, אין הבדל בשווי הקרקע ולפיכך לא נוצרה השבחה.

תוכנית הר/2232 התקבלה במשרדי הועדה ביום 25.3.2012, פורסמה להפקדה ביום 30.4.2013 ואושרה ביום 4.11.2013. מיום קבלת התוכנית במשרדי הועדה המקומית, היא הופכת להיות ידועה לציבור ולכן עסקאות השוואה החל מיום זה משקפות את הפוטנציאל של התוכנית ושייכות למעשה למצב החדש. שמאי המבקשת אומנם הציג עסקאות השוואה טרם אישור תוכנית הר/2232, אולם לאחר ה- 25.3.2012 ולכן לא ניתן להתייחס אליהן כאל כאלה המשקפות מצב קודם שכן טמון בתוכן פוטנציאל התוכנית. מהאמור לעיל, אינני סבור ששמאי המבקשת הרים את נטל ההוכחה ולכן תחושב ההשבחה לפי הסעיפים שלהלן:

הגבת המרתף

טוען שמאי המבקשת כי במצב הקודם יש להביא בחשבון גובה של 2.5 מ', זאת על סמך היתרי בניה שניתנו לגובה זה, שומות הועדה המקומית הרצליה, שומות מכרעות וכן על סמך מסמך "החלטת ועדה בנושאים עקרוניים" מיום 15.6.2011 של הועדה המקומית הרצליה¹⁸, בנושא קביעת מדיניות לגבי הקלות לגובה מרתף. ממסמך זה עולה שהועדה מכירה בהגדרת קומת המרתף כשטח עיקרי לאור החלטת ועדת הערר ומכאן השמאי מסיק שגובה המצב הקודם הינו 2.5 מ'. לעומתו טוען שמאי המשיבה שהועדה המקומית כפר שמריהו אכן נהגה לחשב את ההשבחה מגובה של 2.5 מ' במצב הקודם אך רק לתקופה מצומצמת. ברם, בסופו של דבר הוחלט כי זו טעות ולכן השומות מחויבות מגובה 2.2 מ'. המסמך שהוצג על ידי שמאי המבקשת הינו סיכום ישיבה ואינו מחייב את הועדה.

לענין זה יפים דברי השמאית המכריעה שושי שרביט בשומתה מיום 24.4.2018 בגו"ח 6674/81, רחוב הנרקיסים 32 כפר שמריהו:

"במצב הקודם ניתנו היתרי בניה בגובה של 2.5 מ' אשר היוו פרשנות לתוכנית הר/1914 שנבעה מהחלטת ועדת ערר הר/5224/09 עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, כי בעת שימוש למגורים, תקנות התכנון והבניה לענין גובה מינימאלי למגורים של 2.5 מ' גוברות על הוראה מגבילה ל- 2.2 מ' גובה מרתף ולכן לא נדרשת הקלה לצורך כך. יחד עם זאת ביום

¹⁸ ההחלטה חלה גם על כפר שמריהו.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

15.11.2015 ניתנה החלטה בערר הר/85222/11 לאוניד נבזלין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע שאין בכוחן של התקנות לשנות מתוכנית שאושרה כדין ונדרשת הקלה לצורך בניה מעל הגובה שנקבע בתוכנית (2.2 מ'). לאור זאת הובא בחשבון במצב הקודם גובה של 2.2 מ' בהתאם להחלטת ועדת הערר האמורה לעיל".

אני מצטרף לקביעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט וקובע כי גובה המצב הקודם הינו 2.2 מ'.

השומות המכריעות שהוצגו על ידי שמאי המבקשת (לרבות אלו של השמאית שושי שרביט), אשר קבעו שגובה המרתף במצב הקודם הינו 2.5 מ', הומצאו בין התאריכים 25.6.2015 ל-10.4.2016, כפי הנראה טרם פרסום ועדת הערר נבזלין, ומכאן שאין מגלמות את ההחלטה.

תוספת שימושים

שמאי המבקשת טוען ששימושים עיקריים הותרו עוד לפני אישור תוכנית הר/2232 ואף הציג היתרי בניה המעידים על כך. לכן הוא סבור שמרכיב זה אינו משביח. שמאי המשיבה סבור שתוספת שימושים עיקריים הינה משביחה.

מעיון בהיתרי הבניה עולה כי אושרו שימושים שונים כגון חדרי מכונות, ממ"דים, חדר כביסה, חדר משחקים, חדר משפחה, חדר שינה, חדר כושר ועוד. חלק מהשימושים שהותרו אינם תואמים את המותרים על פי תוכנית הר/1914: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד. השימושים מוגדרים כשטחי שירות בלבד (בגובה 2.2 מ'). בדברי ההסבר לתוכנית הר/2232 צוין כי קיים צורך להגמיש את אפשרויות השימוש במרתפים ולאפשר שימושים עיקריים כגון מרחב מוגן, חדרי משחקים וכו'. התוכנית הוכנה במטרה להסיר את המגבלה ולאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזור המגורים. מכאן אני מגיע למסקנה כי התוכנית משביחה.

תוספת שטח במרתף

תוכנית הר/2232 מסירה את מגבלת שטח המרתף בבנין בן קומה אחת בלבד (מתוכנית הר/1914) ובכך מאפשרת מרתף במלוא קונטור הקומה בשטח של 300 מ"ר. על כן ההשבחה תחושב עבור תוספת שטח של 150 מ"ר (300 מ"ר - 150 מ"ר)¹⁹.

איני מקבל את החישוב של שמאי המבקשת להגדלת מרתף עד לשטח של 250 מ"ר בלבד והפעלת מקדם שוליות. ככל שקיימת שוליות, יש להפעילה על מלוא תוספת השטח. יחד עם זאת, מקובלת עלי הקביעה כי קיימת שוליות למלוא תוספת השטח למרתף, במקדם 0.6²⁰.

¹⁹ יוער ששמאי המשיבה ייחס את המרתף לשטח של 300 בתוכנית הר/1914 ועל כן לא חושבה השבחה עבור הגדלת המרתף בתוכנית הר/2232.

²⁰ השוליות חושבה כדלהלן: עד 300 מ"ר במקדם 1.0, בין 301 מ"ר ועד 400 מ"ר במקדם 0.8, מעל 400 מ"ר במקדם 0.6. הובא בחשבון שהחלוקה בין 2 הבתים אינה בהכרח שוויונית ומשום כך קיימת אפשרות לבית אחד גדול הכולל שטחים שוליים לצד בית אחד קטן ללא שטחים שוליים.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

מקדם דחיה

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 21 שנה עד למימוש הזכויות בעוד ששמאי המשיבה סבור כי ראויה דחיה בת 5 שנים. במועד הקובע גיל הבנוי הינו כ- 32 שנים והגיע כמעט עד לסוף החיים הכלכליים שלו. משכך, מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה לדחיה של 5 שנים במקדם 0.75.

חישוב ההשבחה

ההשבחה תחושב בגין הרחבת השימושים במרתף משטח שירות (2.2 מ') לשטח למגורים (2.5 מ') והגבהת המרתף כמגורים מגובה 2.5 מ' לגובה של 3.5 מ' בשני שלבים, כמפורט להלן:

שלב א'

בשלב זה תחושב ההשבחה בגין ההפרש בין שווי המרתף כשירות בגובה של 2.2 מ' לבין שווי המרתף כמגורים בגובה של 2.5 מ' וכן הגדלתו מ- 150 מ"ר ל- 300 מ"ר בניכוי הממ"דים.

מצב חדש:

מרתף כשטח עיקרי (גובה 2.5 מ') 275 מ"ר²¹ x 0.55 x 0.6 שוליות 90.7 מ"ר

מצב קודם:

מרתף כשטח שירות (גובה 2.2 מ') 125 מ"ר²² x 0.40
השבחה אקווי' 40.7 מ"ר אקווי' 50.0 מ"ר

שלב ב'

בשלב זה תחושב ההשבחה בגין הגבהת המרתף למגורים מגובה של 2.5 מ' ל- 3.5 מ' כמפורט להלן:

שטח אקווי' מרתף 251.0 מ"ר²³ x 0.55 מקדם מרתף x 0.6 82.8 מ"ר אקווי'
אחוז שינוי בגובה 3.5 מ'/2.5 מ' 40%
תרומת השינוי המיוחס לגובה 0.33

ההשבחה תחושב בגין 82.8 מ"ר אקווי' x 40% x 0.33 10.9 מ"ר אקווי'

השבחה 51.6 מ"ר אקווי'
מקדם דחיה 0.75
השבחה 38.7 מ"ר אקווי'

²¹ שטח המרתף - 300.0 מ"ר בניכוי 2 ממ"דים - 25 מ"ר.

²² 150 מ"ר - 25 מ"ר ממ"ד.

²³ שטח המרתף - 300.0 מ"ר בניכוי חדר מדרגות - 24 מ"ר ובניכוי ממ"ד - 25 מ"ר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

ערכי שווי

שמאי המבקשת קובע את שווי הקרקע לפי 12,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה קובע את שווי הקרקע לפי 14,000 ₪ למ"ר מבונה. השמאים לא הציגו תימוכין. בשומותי המכריות בגו"ח 6671/223 רחוב הצבעונים 3 קבעתי את שווי הקרקע למועד הקובע לפי 12,000 ₪ למ"ר מבונה, בגו"ח 6674/142, רחוב האורנים 22 קבעתי את שווי הקרקע לפי 13,000 ₪ למ"ר מבונה ובגו"ח 6671/13 רחוב הצבעונים 16 קבעתי את שווי הקרקע לפי 12,500 ₪ למ"ר מבונה (למועד הקובע 7.8.2013).

להלן הכרעות של שמאים מכריעים למועד הקובע:

טבלה 5: שומות מכריות

שמואל/מכר/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	6665/416	קרן היסוד 9	12,000 ₪
דורית פריאל	6665/129	החורש 35	10,500 ₪
ניקי פרימו	6665/105	דרך הגנים 9	13,000 ₪
שמואל רוזנברג	6665/286	דרך הגנים 20	12,000 ₪
תמיר שדה	6665/173	החורש 40	12,000 ₪
שמואל רוזנברג	6665/106	החורש 12	10,000 ₪
גבע בלטר	6665/95	דרך הגנים 12	12,000 ₪
משה נדם	6671/188	התלמים 8	14,000 ₪
ארז כהן	6674/178	החורש 88	12,000 ₪
אבישי זיו	6671/79	השדות 46	12,000 ₪
שמואל רוזנברג	6671/214	הצבעונים 13	12,000 ₪
שמואל רוזנברג	6671/48	הרקפות 13	12,000 ₪
אמנון נזרי	6674/117	האורנים 49	12,000 ₪
יעקב פז	6671/207,208,228,229	הזורע, התמר והצבעונים	12,500 ₪

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו **12,000 ₪ למ"ר מבונה**.

תחשיב השבחה

38.7 מ"ר x 12,000 ₪ = **464,400 ₪**.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.2.2019
מינוי: 807-2018
סימוכין: 929/1810

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינו כמפורט להלן:

טבלה 6: גובה ההשבחה

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	תוכנית
₪ 32,183	₪ 64,367	10.11.1995	תוכנית הר/1914 א'
₪ 14,812	₪ 29,624	24.11.1995	תוכנית הר/1914
₪ 23,625	₪ 47,250	29.12.1999	תוכנית הר/1993
₪ 84,000	₪ 168,000	7.3.2000	תוכנית הר/1635 א'
₪ 232,200	₪ 464,400	19.11.2013	תוכנית הר/2232

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדין בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים. חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע

