

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 79 (חלק) בגוש 6671

מגרש מס' A (ע"פ הסכם שיתוף)

רחוב דרך השדות 46, כפר שמריהו

עמוד 1 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו "המשיבה" ע"י מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין amirapp@zahav.net.il	לכבוד, רכטר ייזום והשקעות בע"מ צמרת כפר שמריהו בע"מ "המבקשות" ע"י מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין maaravis@014.net.il
---	---

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 79 (חלק) בגוש 6671
מגרש מס' A (ע"פ הסכם שיתוף)
רחוב דרך השדות 46, כפר שמריהו

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשות: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין.²
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 18.07.2017 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המשיבה אמיר דרור.³ הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים משמאי המבקשות.

להלן שומתי המכרעת:

¹ לבקשתי, הבהיר שמאי המבקשות כי הוא מייצג בתיק הנדון הן את חב' רכטר ייזום והשקעות בע"מ, והן את חב' צמרת כפר שמריהו בע"מ.

² תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייצג), התשס"ט - 2008.
³ התברר כי בשל תקלה של שמאי המבקשות הוא לא הגיע לדיון. שמאי המשיבה באדיבותו הסכים להצעתי לפיה שמאי המבקשות יהא רשאי להתייחס בכתב לטענות שמאי המשיבה לאחר הדיון. בהתאם לכך, החלטתי לקיים הדיון במעמד צד אחד, תוך מתן אפשרות לשמאי המבקשות להתייחס לדברים לאחר הדיון.

עמוד 2 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017 : תאריך
610-2017 : מס' מינוי
3045/17.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' הר/מק/2151 ו- הר/2232, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס הנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' הר/מק/2151	28.02.2011	15.03.2011
תכנית מס' הר/2232	04.11.2013	19.11.2013

4. ביקור בנכס

בתאריך 16.06.2017 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 6671.
חלקה : 79 (ח)
החלקה הרשום : 5,066 מ"ר.
מגרש מספר : 4A.
שטח המגרש : 1,200 מ"ר⁴.
מיקום : רחוב דרך השדות 46, כפר שמריהו.

⁴ ע"פ הסכם המכר נשוא המימוש הנדון מיום 03.11.2016, והסכם השיתוף המצורף אליו.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינו מגרש המהווה חלק מחלקה 79 בגוש 6671 והממוקם ברחוב השדות 46 בכפר שמריהו (להלן "הנכס" או "המגרש").
- כפר שמריהו נחשב ליישוב ייחודי ומבוקש למגורים.
- הנכס ממוקם בחלקו המזרחי של השטח הבנוי בכפר שמריהו, בחטיבת הקרקע המשתרעת בין רחוב דרך השדות ממערב, מסילת הברזל ממזרח, רחוב שביל התלמים מדרום ורחובות הרקפות ורגבים מצפון.
- רחוב דרך השדות הינו דו סטרי המחבר את רחוב המעפילים בדרום עם רחוב האילנות בצפון.
- הסביבה מהווה אזור מגורים, המאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, ישנים לצד חדשים.
- בסביבה קיים פיתוח מלא.
- הטופוגרפיה באזור בעיקרה מישורית.

תיאור חלקה 79 בגוש 6671:

- שטחה הרשום של החלקה 5,066 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה טרפזית, עם חזית מערבית לרחוב דרך השדות באורך של כ- 27 מ'.
- ממזרח לשטח החלקה מצויה מסילת הברזל של רכבת ישראל.
- בעת הביקור נראה כי החלק החזיתי (המערבי) של החלקה ריק ופנוי וחלקה העורפי (המזרחי) מבונה⁵.
- בהתאם להסכם המכר הנכס הנדון מהווה את החלק החזיתי בחלקה - מגרש A.
- בגבול החלקה בצידה הדרומי עובר קו מתח חשמל עילי.

תיאור מגרש A:

- שטח המגרש 1,200 מ"ר.
- המגרש מצוי, כאמור, בחזית החלקה הפונה לרחוב דרך השדות.
- המגרש כולל זכות מעבר לעורף החלקה (בחלקו הדרומי)⁶.
- בעת הביקור נראה המגרש ריק ופנוי.

⁵ בעבר שימשו המבנים בחלק זה כמפעל "טנא נוגה".
⁶ ע"פ הסכם השיתוף (שצורף להסכם המכר) משטח המגרש סומנה זכות מעבר למגרשים עורפים בחלקה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
 מס' מינוי : 610-2017
 מספרנו : 3045/17.01

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מיום 03.11.2016 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:
 גוש : 6671 חלקה : 79 שטח רשום : 5,066 מ"ר

בעלויות:

רכטר ייזום והשקעות בע"מ החלק בנכס : 1/2
 צמרת כפר שמריהו בע"מ החלק בנכס : 1/2

הערות בדבר אתר עתיקות:

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
23.09.1992	---	רשות העתיקות	י.פ. 4023 מיום 09.07.1992
26.02.1996	---	רשות העתיקות	י.פ. 4318 מיום 13.07.1995

הערות:

תאריך	מהות הפעולה	לטובת	הערות
04.06.2006	תיקונים שונים בהערה	מדינת ישראל	בתנאי שטר מקורי : 4976/1985/0000 מהות פ.מקורית: הערה על הפקעה - סעיפים 5 ו-7 הערות: הודעה בי.פ. 2662 מיום 09.10.1980
01.08.1993	הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19	מדינת ישראל	ראה י.פ. 743 מיום 03.03.1960 רשום מקורי משנת 1960

7.2. הסכם מכר

הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 03.11.2016 בין רכטר ייזום והשקעות בע"מ וצמרת כפר שמריהו בע"מ (להלן "המוכרות") לבין צד ג' (להלן "הקונים"), ממנו עולה כי המוכרות מכרו לקונים את המגרש הנדון בשטח של 1,200 מ"ר, הכולל גם חלק משטח הדרך. להסכם המכר צורפו, בין היתר, הסכם שיתוף והסכם דרך.

עמוד 5 מתוך 22

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

הסכם השיתוף נערך בין הקונים (להלן "צד א'") לבין רכטר ייזום והשקעות בע"מ וצמרת כפר שמריהו בע"מ (להלן "צד ב'") לבין רכטר ייזום והשקעות בע"מ וצמרת כפר שמריהו בע"מ (להלן "צד ג'"), על פיו הסכימו הצדדים לחלק את שטח החלקה, כלהלן:

צד	החלק בנכס
א'	1200/5066
ב'	1150/5066
ג'	2716/5066

להלן עיקרי הסכם השיתוף:

- ע"פ תכנית הר/374 הותוותה בחלק מהחלקה דרך פרטית ברוחב 3 מ'.
- הצדדים מסכימים לייחד את הזכויות בחלקה באופן המפורט לעיל.
- זכויות הבניה אשר הוקנו לחלקה יחולקו בין בעלי הזכויות באופן הבא:

צד	זכויות
א'	יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר
ב'	יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 150 מ"ר
ג'	יחידת מגורים אחת בשטח עיקרי של 300 מ"ר

הסכם הדרך נערך בין בעלי הזכויות בחלקה האמורה וכן בעלי זכויות נוספים בחלקות 225 ו-226 בגוש 6671. ע"פ ההסכם מתחייבים, בין היתר, בעלי הזכויות בחלקה 79 בגוש 6671 לאפשר זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל למעבר צנרת לתשתיות בדרך הפרטית מתחתיה ומעליה, הן לבעלי הזכויות בחלקה 79 והן לבעלי הזכויות בחלקה 226 הגובלת בחלק הדרום מזרחי של חלקה 79.

עמוד 6 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

8. מצב התכנון

8.1. המצב הקודם

א. תכנית מפורטת מס' הר/374 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 642 בתאריך 01.01.1959.
מטרת התכנית הינה חלוקת הקרקע והתוויית דרך פרטית.
התכנית חלה על שטח של 11.564 דונם וכוללת את חלקות 79 ו-80 בגוש 6671.
התכנית מסווגת את החלקות באזור חקלאי, ומסמנת בתחום חלקה 79 דרך פרטית ברוחב של 3 מ'.
ע"פ הוראות התכנית, באזור חקלאי כל ההוראות של תכנית מתאר הרצליה חלות ומחייבות באזור חקלאי.

ב. תכנית מתאר מס' הר/410 א' :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 בתאריך 04.07.1968.
התכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי ב'.

עיקרי התכליות והשימושים באזור חקלאי ב' : חקלאות, גננות, חממות ומשתלות, לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש החקלאי של הקרקע, בית מגורים ונספחים.

זכויות ומגבלות בניה באזור חקלאי ב' :

שטח מגרש מינימאלי : 5,000 מ"ר.
בנין ראשי : עד 300 מ"ר למגורים.
נספחים : לפי הדרוש למבנים חקלאיים - 50 מ"ר לנספח.
גובה מבנה המגורים : קומה אחת או קוטג'.
גובה המבנים החקלאיים : כפי הדרוש למבנים חקלאיים - ולנספחים 2.4 מ'.
צפיפות : יח"ד אחת למגרש.
קווי בניין : בחזית 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט המצורף, בצד 5 מ' ומאחור 10 מ'.

הערה : במגרשים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש, יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.

⁷ באזור מגורים א' יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה לבית דו משפחתי, לאחר שיוכח שיחיד הנוספת היא לבני משפחת בעל הבנין (הורים, בנים וכו'), ולאחר שהמועצה המקומית כבר שמריהו תמליץ על אשור הבקשה.

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ג. תכנית מתאר מס' הר/1459:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2455 בתאריך 20.07.1978. התכנית קבועת כי באזור חקלאי ב' יהיה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליחידת דיור נוספת בתנאי של אזור מגורים א', ואחרי שתתקבל המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו. סה"כ 2 יחידות דיור.

ד. תכנית מתאר מס' הר/1914 א' - ביטול הגבלת בן משפחה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 בתאריך 26.10.1995. זכויות מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' הר/410 א'. התכנית התירה באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב' הקמת 2 בתים ללא קיר משותף, וללא התניה לקרבה משפחתית (ביטול הגדרת "בן משפחה"), ובתנאי שהמרחק המינימאלי בין הבתים יהיה 8 מ'. כמו כן יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת הבית השני. זכויות בניה ע"פ תכנית המתאר הר/410 א'.

ה. תכנית מתאר מס' הר/1914 - מרתפים כפר שמריהו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 בתאריך 09.11.1995. קוטגיים (יותר ממפלס אחד): תותר בניית קומת מרתף עד 100% היטל הבניין. וילות (מפלס אחד בלבד): ניתן להקים קומת מרתף בשטח של עד 50% משטח בניה מותר ובנוסף חניה בשטח של 30 מ"ר וממ"ד בשטח של 7 מ"ר. שימושים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד. סה"כ השטח למחסנים יחושב לא יעלה על 25 מ"ר לקוטג' / לוילה. הוראות נוספות: תורשה קומת מרתף אחת. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף. גובה מכסימאלי של קומת המרתף - 2.2 מ'.

עמוד 8 מתוך 22

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ו. תכנית מתאר מס' הר/מק/1942:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 בתאריך 26.06.1997. התכנית משנה את הוראות תכנית המתאר הר/410 א', וקובעת כי באזור חקלאי ב' ניתן יהיה לבנות במגרשים שגודלם לפחות 1,000 מ"ר ומעלה יחידת דיור נוספת, סה"כ 2 יחידות דיור בשטח כולל של 300 מ"ר, וע"פ הוראות לוח חלוקה לאזורים והגבלותיהם של תכנית מתאר הר/410 א' המתייחסים לאזור מגורים א'.

ז. תכנית מתאר מס' הר/1993 - בריכות שחיה פרטיות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 בתאריך 14.12.1999. התכנית התירה הקמת בריכת שחיה בשטח מירבי של 100 מ"ר ובין היתר בתנאים הבאים:

- הקמת בריכות שחיה תותר בקו בניין של 4 מ' מכל גבול.
- שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
- בצמוד לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

ח. תכנית מתאר מס' הר/1635 א' - בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 בתאריך 20.02.2000. התכנית מתירה, בבתי מגורים צמודי קרקע, שימוש לצורך מגורים בחלל גג הרעפים, בתנאים שלהלן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור.
- השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. שטח זה יהווה תוספת לזכויות הבניה המותרות.

ט. תכנית מתאר מס' הר/מק/1635 ב' - פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635 א' בדבר עיצוב אדריכלי:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 בתאריך 14.10.2001. בהתאם להוראות התכנית, שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך, ומבנה מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

עמוד 9 מתוך 22

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

י. תכנית מתאר מס' הר/2134:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5719 בתאריך 19.09.2007.
מטרת התכנית הינה לאפשר בניית שלוש יח"ד במגרשים שייעודם חקלאי ב' ואשר שטחם 4,000 מ"ר ומעלה, קביעת אחוזי בניה בהתאם לנ"ל וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

להלן עיקרי זכויות ומגבלות הבניה באזור חקלאי ב':

שטח מגרש מינימאלי : 4,000 מ"ר.
מקסימום מס' יח"ד במגרש : 3 יח"ד⁸.
מקסימום שטחים עיקריים : 300 מ"ר ל- 2 יח"ד + 300 מ"ר ליח"ד שלישית?
מקסימום שטחי שירות : מבנה עזר - 25 מ"ר לכל יח"ד. חניה - 39 מ"ר לשתי חניות מקורות ליח"ד. ממ"ד - 7 מ"ר לכל יח"ד.
מס' קומות ליח"ד : 2 קומות.
קווי בניין : ע"פ תכנית המתאר, על תיקוניה. מרווח צידי בין יח"ד - 0 מ' או 8 מ'. מרווח אחורי מינימלי בין יח"ד נפרדות - 12 מ'.

כמו כן נקבעו בתכנית עיקרי הדברים הבאים:

- מעבר לאחוזי הבניה העיקריים המפורטים לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של עד 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה בגין שיפור תכנון, אישור שכזה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.
- תותר הקמת מרתף בהתאם לתכנית הר/1914.
- תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לתכנית הר/1993.
- תותר בניה בחלל גג בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל, בהתאם לתכנית הר/1635 א' ותכנית הר/1635 ב'.
- בנוסף לשטחי השירות המפורטים לעיל, תותר תוספת שטחי שירות על פי החלטות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה, אשר התקבלו עד למועד הפקדתה של התכנית.

⁸ תוספת יח"ד מעבר לאמור תהווה סטייה ניכרת.

⁹ בניית שלוש יח"ד תהיה היח"ד השלישית הנוספת נפרדת משתי היח"ד המותרות, במרחקים שיצוינו להלן.

עמוד 10 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

8.2. המצב החדש

יא. תכנית מס' הר/מק/2151:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 בתאריך 28.02.2011. התכנית קובעת הוראות פיתוח ותחזוקה של חזיתות מגרשים פרטיים הפונות לרשות הרבים בכפר שמריהו לצורך השתלבותם בסביבה.

יב. תכנית מס' הר / 2232 - הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 בתאריך 04.11.2013. מטרת התכנית הינה לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, לקבוע הוראות בינוי לגביהם.

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת מרתף.
- קביעת גובה מינימאלי ומירבי למרתפים.
- לאפשר הקמת מרתף לפי מלוא הקנטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

שימושים:

- לפי הר/410 א' על כל שינוייה.
- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.

הוראות מיוחדות למרתפים:

- תוספת שימושים עיקריים למגורים, הינה בייעוד מגורים בלבד.
- גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ'. גובה מקסימלי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ', והכול בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.
- יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע בבניין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת בלבד.
- שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410/א' על כל שינוייה.
- לא ניתן לנייד זכויות הבניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.

חצר אנגלית:

תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מירבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז החצר.

עמוד 11 מתוך 22

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

9. ממצאי שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות הרלוונטיות :

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשות
תכנית הר/מק/2151	15.03.2011	אין השבחה	אין השבחה
תכנית הר/2232	19.11.2013	594,000 ש"ח	72,000 ש"ח ¹⁰

פירוט תחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך שומה זו.
פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המבקשות - ראה/י בהמשך שומה זו.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה :

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

11. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

לאחר שבחנתי את הוראות תכנית הר/מק/2151 אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי במקרה הנדון התכנית לא השביחה את המקרקעין הנדונים.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים :

¹⁰ שמאי המבקשות ערך תחשיב חילופי לפיו במידה ולא תתקבל טענתו בגין מרכיב השימושים ואו גובה 2.5 מ', הרי שההשבחה לגישתו צ"ל בסך של 222,000 ש"ח.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
 מס' מינוי : 610-2017
 מספרנו : 3045/17.01

11.1. שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':

שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך של 12,000 ש"ח, נכון למועד הקובע. שמאי המשיבה ציין כי הוא ביסס את השווי האמור על שווים שנקבעו בשומות מכריעות בכפר שמריהו, ובנוסף בהתאם לעסקת המכר נשוא המימוש הנדון.

שמאי המבקשות אמד שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך של 10,000 ש"ח, נכון למועד הקובע. שמאי המבקשות ביסס את השווי האמור על מספר נתוני שווי, כלהלן:

- נתוני עסקאות (ללא ניתוח), ממאגר מס שבה, שנערכו בחלק המזרחי של דרך השדות, בכפר שמריהו, כלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה*	כתובת	שווי מכירה*	סוג נכס	שטח נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים
006671-0074	19/03/2013	דרך השדות 48	4,864,000	דירת מגורים	600	2000	177	6
006671-0083	01/03/2012	ממזרח למסילה	164,000	חקלאי	745			
006671-0080	09/12/2010	דרך השדות 44	14,580,000	נחלה	7,465	1951		
006665-0235	04/06/2012	דרך השדות 16	8,178,000	דירת מגורים	550	2006	324	6
006665-0347	08/09/2011	דרך השדות 10	2,536,529	קרקע	2,000			

לגישת שמאי המבקשות, מאחר וזכויות הבניה אינן "נגזרות" בשיעור משטח המגרש אלא נקבעים בשטח במ"ר, לשטח המגרש אין בהכרח השפעה מלאה על שווי הנכס.

- הכרעות שמאים מכריעים לגבי התכנית הנדונה בגוש 6671, בהתאמות למיקום הנכס הנדון, כלהלן:

תכנית הר/2232 נכון לשנת 2013								
גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה	מיקום ביחס לנכס	שווי מ"ר מתואם	מצב מצב קודם	מקדם חדש
6671	54	הרקפות 16	גד נתן	9,600	1.05	10,080	0.4	0.6
6671	223	הצבעונים 3	אריה אריאל	12,000	0.85	10,200	0.4	
6671	110	החורש 65	משה נדם	14,000	0.75	10,500	0.4	0.52
6671	188	התלמים 8	משה נדם	14,000	0.75	10,500	0.4	0.52

עמוד 13 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017 : תאריך
 610-2017 : מס' מינוי
 3045/17.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

הכרעה:

להלן שווים שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית הנדונה ברחבי כפר שמריהו לתכנית

הנדונה:

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	רחוב	גו"ח	שומה מכרעת מיום	שמאי/ת מכריע/ה
9,000 ש"ח	השדות 44	6671/226	02.11.2014	אבישי זיו
12,000 ש"ח	הצבעונים 13	6671/214	25.06.2015	שמואל רוזנברג
12,000 ש"ח	הרקפות 13	6671/48	29.06.2015	שמואל רוזנברג
10,500 ש"ח	החורש 5	6666/463	02.08.2015	שושי שרביט
13,000 ש"ח	האורנים 49	6674/117	16.12.2015	אמנון נזרי
12,000 ש"ח	האורנים 57	6674/113	16.12.2015	נורית ג'רבי
12,000 ש"ח	דרך הגנים 12	6665/95	22.12.2015	גבע בלטר
8,500 ש"ח	הזית 5 ב'	6665/2921/1	30.12.2015	ניקי פרימו
14,000 ש"ח	החורש 65	6671/110	02.06.2016	משה נדם
12,000 ש"ח	הצבעונים 3	6671/223	09.06.2016	אריה אריאל
9,600 ש"ח	הרקפות 16	6671/54	02.01.2017	גד נתן
12,000 ש"ח	קרן היסוד 9	6665/416	26.01.2017	אייל יצחקי

לאור השווים המצוינים לעיל, בהתאמות למיקום ולשאר מאפייני הנכס הנדון, אני סבור כי ניתן לאמוד לנכס הנדון שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך 12,000 ש"ח, כפי שקבע שמאי המשיבה.

אציין כי השווי שנקבע על ידי בסך 9,000 ש"ח לגו"ח 6671/226, מבטא את מיקום הנכס בקרבת מסילת ברזל וללא חזית לרחוב. לתימוכין בשווי אותו קבעתי לעיל, ניתחתי את הסכם המכר נשוא מימוש שומה מכרעת זו, על פיו נרכש המגרש הנדון ביום 03.11.2016 תמורת 10 מיליון ש"ח, ואף בהתאמת מועד קיבלתי תוצאה הגבוהה מהשווי האמור.

עמוד 14 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

11.2. אומדן ההשבחה בגין הרחבת שימושים וגובה מרתף עד 3.5 מ':

שמאי המשיבה:

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהובא בשומת ההשבחה:

חישוב שווי השטח במרתף במצב חדש:

$$165 \text{ מ"ר מרתף} \times 110.7 \text{ ש"ח למ"ר מרתף} = 115.5 \text{ מ"ר אקו}$$

חישוב שווי השטח במרתף במצב קודם:

$$165 \text{ מ"ר מרתף} \times 120.4 \text{ ש"ח למ"ר מרתף} = 66.0 \text{ מ"ר אקו}$$

הפרש שטח: 49.5 מ"ר אקו

$$\text{ההשבחה: } 49.5 \text{ מ"ר אקו} \times 12,000 \text{ ש"ח} = 594,000 \text{ ש"ח}$$

היטל ההשבחה (50%): 297,000 ש"ח

בתגובת המשיבה ציין שמאי המשיבה, את עיקרי הדברים הבאים:

לעניין שטח המרתף:

לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שטח מרתף של 165 מ"ר המהווה את הניצול המיטבי של קומת קרקע נרחבת ככל שניתן ועליה חלל גג.

לעניין אופן בחינת ההשבחה:

שמאי המשיבה ציין כי התחשיב שערך בשומתו נעשה על בסיס שומה מכרעת מיום 09.06.2016 של השמאי אריה אריאל לנכס דומה הידוע כגו"ח 6671/223. שמאי המשיבה ציין כי מקובלת עליו הגישה שמחלקת את ההשבחה למרכיב גובה המרתף לשתי מדרגות השבחה. הראשונה - עד לגובה 2.5 מ' "המקפלת" בתוכה את השימושים העיקריים שלא היה ניתן להביאם לידי ביטוי באותה איכות במצב התכנוני הקודם, והשנייה - משלימה עד לגובה 3.5 מ'. לגישתו, תחשיב המביא בחשבון מקדם שווי של עד 75% במצב החדש אל מול מקדם שווי של 50% במצב הקודם מתייחס לגובה מרתף של 2.5 מ' הינו תחשיב מדויק יותר ומתאים יותר לשקלול אשר מעניק השוק לשטחי מרתף מגורים מסוג זה.

¹¹ מבטא גובה מרתף של 3.5 מ'.

¹² מבטא גובה מרתף של 2.2 מ'.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

שמאי המבקשות:

הרחבת שימושים במרתף:

שמאי המבקשות ציין כי שימושים שאושרו קודם לתכנית הר/2232 כוללים, בין השאר, חדרי משפחה, חדר קולנוע, חדר סאונה, חדר כושר וכו'. לפיכך, אין להערכתו השבחה משמעותית, אם בכלל בתוספת שימוש לחדרי מגורים למשל במרתף, שהינו מקום נחות לשימוש מגורים.

לתימוכין, ציטט שמאי המבקשות משומה מכרעת מיום 26.01.2017 של השמאי אייל יצחקי לנכס המצוי ברחוב קרן היסוד 9 (גו"ח 6665/416) בכפר שמריהו¹³, שקבע כי לא חלה השבחה בגין הרחבת שימושים במרתף, היות והחלטת הועדה המקומית הרצליה מיום 15.06.2011 (שנתיים לפני אישור התכנית הנדונה) לבניית מרתפים בגובה של 2.5 מ' תקפה גם בנכס הנדון שכן בהחלטה עצמה נרשם כי היא חלה גם בכפר שמריהו. עוד הוסיף השמאי המכריע אייל יצחקי כי שמאי הבעלים הוכיח כי מרתפים שאושרו בכפר שמריהו לפני אישור התכנית הנדונה כללו חלוקה פנימית מגוונת, שמאפשרת שימושים רבים ומגוונים. בחלק מהם אף נרשמו בתשריט המילים "חדר שינה" או שמופיעים סימנים מוסכמים לחדרים רטובים מכל הסוגים. לכן נראה כי קונה מרצון ראה בזכויות בניה אלה ככאלה המאפשרות את השימושים הרגילים המקובלים במרתף ולא שיער שקיימת מגבלה של שימוש במצב הקודם.

אמנם תכנית הר/2232 קבעה באופן מפורש כי השטח הבנוי במרתף יחשב כשטח עיקרי, מה שמשפר במידת מה את הוודאות לאישור שימושים מגוונים במרתף, ואולם הפרקטיקה הנהוגה היא שלא לכמת גורמי השבחה זניחים מעין אלו, ומכאן שהשמאי המכריע מצא כי מדובר בפרקטיקה סבירה בנסיבות העניין וקבע כי אין השבחה בגין רכיב הרחבת השימושים, ושיש לראות במצב הקודם מרתף בגובה פנימי של 2.5 מ'¹⁴. לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשות כי לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

לחילופין, ציין שמאי המבקשות כי במידה ולא תתקבל טענתו שלעיל, הרי שביחס להיקף הבניה בחלקה הנדונה, קיימת תוספת שולית בהרחבת השימושים במרתף, והציג את תחשיב ההשבחה הבא:

$$150 \text{ מ"ר} \times 10,000 \text{ ש"ח} \times 10\% = 150,000 \text{ ש"ח}.$$

¹³ לגישת שמאי המבקש מדובר על מיקום עדיף על פני מיקום הנכס הנדון ברחוב דרך השדות.
¹⁴ שמאי המשיבה ציין כי המשיבה הגישה ערר על שומה מכרעת זו שטרם התברר בוועדת הערר (ביקשתי משמאי המשיבה את כתב הערר, אולם מסמך זה לא הוצג בפני).

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

השבחה לתוספת גובה :

שמאי המבקשות אימץ את מקדם ההשבחה (4.8%) שקבעתי בשומתי המכרעת מיום 02.11.204 שאוזכרה לעיל.

שמאי המבקשות ציטט מתוך השומה המכרעת שלעיל, כלהלן :
בתקנון תכנית הר/2232 נקבע: "גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ'. גובה מכסימלי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ' והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות."
אין מחלוקת כי מיקום צינור הדלק ותחום השפעתו אינו מפריע למימוש מרתף בשני מצבי התכנון. איני סבור כי יש בהוראה לפיה גובה המרתף של 3.5 מ' כפוף להתאמה של תכנון התשתיות בכדי ליצור אי ודאות בנוגע לאפשרות בניית מרתף בשני מצבי התכנון בגובה האפשרי, יתכן כי ניצול הזכויות שהקנתה התכנית יחייב התאמות שונות, אלה הובאו החשבון במסגרת המקדמים שנקבעו בשומתי.
למען הסר ספק, לדעתי אין בהוראה בדבר התאמת תשתיות בכדי לפגוע בהיתכנות תוספת הגובה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושקלתי בדבר אני מאמץ את שיעור ההשבחה שנקבע ע"י שמאי המבקשת למרכיב שינוי גובה מ- 2.5 מ' ל- 3.5 מ' לפי 8% משווי שטח המרתף המהווה כ- 4.8% משווי קרקע מבונה אקוי, בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי שצוינה לעיל, וזאת על הצד הזהיר.⁷

⁷ בשומה המכרעת של השמאי אמנון נזרי שצוינה לעיל, נקבעה תוספת שווי של 8% בין מרתף בגובה 2.5 מ' לב מרתף בגובה 3.15 מ'.

להלן תחשיב ההשבחה שהובא בשומת המבקשות :

$$150 \text{ מ"ר} \times 10,000 \text{ ש"ח} \times 4.8\% = 72,000 \text{ ש"ח}.$$

עוד בעניין זה, ציטט שמאי המבקשות משומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי בה, בין היתר, הובאו ריכוז החלטותיו לגבי תרומת גובה מרתף נטו כתוספת שווי כלהלן :
"דעתי ומסקנתי לענין השפעת תוספת גובה מרתף על שווי הובעה כבר בהחלטותיי בשומות מכרעות אחרות, בהן נבחנו מקרים מגוונים של תוספת גובה למרתף. סיכום וריכוז החלטותיי מבוא בטבלה שלהלן":

גובה מרתף נטו	תוספת שווי באחוזים	מקדם שווי שכיח
2.20 מ'	0%	0.5
2.50 מ'	10%	0.55
2.60 מ'	12%	0.56
2.80 מ'	16%	0.58
3.15 מ'	18%	0.59
4.0 מ'	20%	0.6

עמוד 17 מתוך 22

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

אשר על כן, ההשבחה בנכס בשל גובה חלל מרתף שקיימת אי וודאות לגובהו הסופי בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ', נעה בין 0% ל- 8%. עוד ציין שמאי המבקשות כי הוא הביא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית הר/2232, אין וודאות לכך שתאושר בניה בגובה חלל מרתף מעל 2.5 מ', דהיינו, התכנית קובעת כי גובה המרתף כפוף להתאמה לתכנון התשתיות.

זאת ועוד, שמאי המבקשות ציין מקדמי שווי שנקבעו בשתי שומות מכריעות בסביבה, כלהלן: בשומת משה נדס שלעיל, נקבע מקדם שווי קודם של 40% ובמצב החדש 52%. ובשומה מכרעת של השמאי גד נתן לנכס הידוע כגו"ח 6671/54 (מצוי מצפון לנכס הנדון), נקט השמאי המכריע במקדם השבחה כולל, כאשר שווי הנכס במצב הקודם נקבע ל- 40% ובמצב החדש ל- 60%.

שמאי המבקשות אף ציין כי בנכס הנדון קיים קו מתח חשמל, שטרם נקבע מיקום הטמנתו או העברתו¹⁵.

לאור כל האמור לעיל, קבע שמאי המבקשות כי ההשבחה החלה בגין אישור תכנית מס' הר/2232 הינה בסך **72,000 ש"ח**.

ולחילופין, קבע שמאי המבקשות את ההשבחה הבאה:

בגין הרחבת שימוש עד גובה 3.5 מ' -	150,000 ש"ח
בגין הגדלת הגובה -	<u>72,000 ש"ח</u>
סה"כ השבחה:	222,000 ש"ח
היטל ההשבחה (50%):	111,000 ש"ח

¹⁵ לעניין זה הציג שמאי המבקשות הסכם פשרה מיום 28.12.2016 בין בעלי חלקה 79 ו- 225 בגוש 6671 (להלן התובעים) עם חברת חשמל (להלן "הנתבעת"), ממנו עולה, בין היתר, כי בגבולה הצפוני של חלקה 225 ובגבולה הדרומי של חלקה 79 עובר ממזרח למערב קו מתח גבוה עילי המצוי על גבי עמודי חשמל. וביום 07.06.2016 פתחו התובעים הזמנה לשם העתקת קו המתח הגבוה שעלותה המשוערת הינה בסך של 190,006.13 ש"ח, כולל מע"מ, ובכפוף לתשלום ההזמנה ע"י התובעים, מתחייבת הנתבעת לפרק את קו המתח הגבוה למעט עמודי קצה שיישארו במקומם.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017 : תאריך אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 610-2017 : מס' מינוי סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 3045/17.01 : מספרנו רועי יוניש - שמאי מקרקעין

הכרעה:

✓ לעניין שטח מרתף לחישוב:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף לחיוב של 165 מ"ר, לעומתו שמאי המבקשות התייחס לשטח מרתף לחיוב של 150 מ"ר בלבד. במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס הנדון, מיקומו והיקף זכויות הבנייה בו (150 מ"ר עיקרי בלבד), על הצד הזהיר, אני מקבל את השטח אותו קבע שמאי המשיבה כשטח מרתף לחיוב.

✓ לעניין קו החשמל:

מבחינת העניין מצאתי כי קו החשמל העובר בדרום החלקה אינו מפריע לבנייה, עוד אציין כי הטמנת קו החשמל למגרש הינה בעלות קבועה בשני מצבי התכנון והינה זניחה ביחס לשווי המגרש הנדון וממילא מתקזזת.

✓ לעניין ההשבחה בגין הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 ל- 3.5 מ' ולתוספת שימושים:

להלן מקדמי השווי שקבעו שמאי הצדדים בסוגיה הנדונה:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשות
שיעור ההשבחה לתוספת גובה מ- 2.2 מ' ועד 2.5 מ' ותוספת שימושים	30%	אין השבחה, לחילופין - 10%
שיעור ההשבחה לתוספת גובה מ- 2.5 מ' ועד 3.5 מ'		4.8%
סה"כ שיעור ההשבחה	30%	4.8%, לחילופין - 14.8%

שמאי המבקשות קבע כי לא חלה השבחה בגין תוספת גובה מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' ובגין תוספת שימושים עד לגובה 2.5 מ' בטענה כי גם במצב הקודם אושרו בין השאר, חדרי משפחה, חדר קולנוע, חדר סאונה, חדר כושר וכו', כך שלא חלה השבחה משמעותית, אם בכלל בתוספת שימוש לחדרי מגורים למשל במרתף, שהינו מקום נחות לשימוש מגורים. כאמור, שמאי המבקשות נתלה בהכרעתו של השמאי המכריע אייל יצחקי שאוזכרה לעיל. לאחר שבחנתי הדברים ושקלתי בעניין איני מקבל עמדה זו, ואסביר:

עמוד 19 מתוך 22

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

במקרה הנדון חלה בענייננו במצב הקודם תכנית מס' הר/1914 שאפשרה בניית מרתפים בכפר שמריהו, וקבעה, בין היתר, כי הגובה המקסימלי המותר לקומת המרתף יהיה 2.2 מ' והשימושים במרתף יהיו כלהלן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד. כן קבעה התכנית כי לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

רק תכנית המצב החדש הר/2232 התירה לראשונה הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 3.5 מ' וקבעה תוספת שימושים למגורים. לאור כך איני מקבל את טענת שמאי המבקשות לעניין העדר השבחה בגין הגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' וכן כי אין השבחה בשימוש במרתף כשטח עיקרי למגורים. המחלוקת שנתרה אם כן הינה באשר לשיעור ההשבחה בגין הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 3.5 מ' ולתוספת השימוש למגורים.

התב"ע במצב הקודם אינה מאפשרת שימוש למגורים במרתף וגם לא נטען כך, באשר לשימושים המותרים ע"פ תכנית במצב הקודם אלה שימושים נלווים למגורים ששווים נחות ממגורים, יתרה מכך גם שימושים נלווים הדומים יחסית למגורים בכדי שיהיו אפקטיביים צריך שיהיו בגובה מינימלי מתאים למגורים של לפחות 2.5 מ' ככלל ובפרט חשוב הדבר בישוב יוקרתי כמו כפר שמריהו. מכאן, שהגבהת קומת המרתף, כל שכן אישור שימוש בשטח זה כשטח עיקרי למגורים משביח את המקרקעין.

לאור האמור אני סבור כי יש לאמוד את ההשבחה בגין אישור תכנית הר/2232 בשל האפשרות להגבהת מגובה מ 2.2 מ' ל- 3.5 מ' ולשינוי שימוש משטח שירות כפי שפורטו לעיל לשטח עיקרי למגורים.

במקרה הנדון מדובר על זכויות של יח"ד אחת בהיקף של 150 מ"ר עיקרי בלבד + עליית גג + מרתף + שטחי שירות, על מגרש בשטח של 1,200 מ"ר. אני סבור כי לאור תוספת הגובה מ- 2.2 מ' ל- 3.5 מ' ותוספת השימוש למגורים במרתף, ניתן לייחס במקרה זה השבחה בשיעור כולל של 20%¹⁶.

לעניין החלטת אגף מהנדס העיר הרצליה מיום 15.06.2011 שצוינה בשומת יצחקי, אומר כי להערכתי זו אינה רלוונטית לענייננו, שכן התכנית אליה התייחסה החלטה זו כלל לא חלה בכפר שמריהו¹⁷, אזכור כפר שמריהו בהחלטה מבטא, לדעתי, רק את העניין העקרוני בעניין

¹⁶ אציין כי בשומה מכרעת מיום 02.11.2014 לחלקה סמוכה קבעתי שיעור השבחה כולל של 14.8%, זאת בהתחשב כי שם היה מדובר על בית מגורים בשטח עיקרי של 300 מ"ר על מגרש בשטח של 1,708 מ"ר.

¹⁷ משומות הצדדים עולה כי הם אינם חלוקים על כך, שכן הם לא הביאו אותה כלל במסגרת המצב התכנוני בשומתם.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 19.09.2017
מס' מינוי : 610-2017
מספרנו : 3045/17.01

מדיניות הועדה המקומית למתן הקלות לגובה המרתף, ולא מתייחס לעצם חלוקת התכנית בכפר שמריהו החלה אך ורק, כאמור, באזור המגורים במרחב השיפוט של העיר הרצליה. גם אי גבייה של היטל השבחה להגבהת קומת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 אינה רלוונטית עוד לענייננו הן מאחר והיא מבוססת על החלטת ועדת הערר האמורה לעניין תכנית בתחום שיפוט העיר הרצליה שכאמור לא חלה בענייננו, וגם בשל החלטת ועדת ערר מיום 15.1.2015 בעניין לאונרד נבזלין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה¹⁸, בה נקבע, בין היתר, כלהלן: "משכך, מתחייבת המסקנה כי מתן היתר למרתף מכוחה של הר/2000מ', בגובה העולה על 2.20 מ', מצריך נקיטה בהליך של הקלה. אם כך הוא הדבר, הרי שיש בסיס לגביית היטל השבחה בגין הקלה זו. מאידך יש להדגיש כי אין המדובר בהקלה שבלעדיה אין לצורך עשיית שימוש עיקרי במרתף ממן השימושים המותרים בתכנית תקפה. משמעות ההקלה אינה "מעבר" מהיכולת לעשות שימושי שירות ליכולת לעשות שימוש עיקרי במרתף, אלא אך שינוי בגובה המרתף. ההשלכה שיש לשינוי זה בגובה על שווים של המקרקעין, במישור השמאי, היא עניין לשמאי המקרקעין להידרש אליו".

✓ תחשיב ההשבחה

ההשבחה: 165 מ"ר x 12,000 ש"ח למ"ר אקו' x 20% = 396,000 ש"ח
היטל ההשבחה: 198,000 ש"ח

¹⁸ מדובר על 11 עררים שונים נגד הועדה המקומית לתו"ב הרצליה בהם עלתה השאלה שעניינה היטל השבחה בגין אישור הגבהת המרתף.

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.09.2017	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
610-2017	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
3045/17.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית הר/מק/2151	15.03.2011	לא חלה השבחה	---
תכנית הר/2232	19.11.2013	396,000 ש"ח	198,000 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 22 מתוך 22