

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2, ת"א 6777886 I טל': 03-7510787, פקס: 03-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 24/03/2019
מס' תיק-פניה 397-1922-2018

לכבוד,

הוועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו – המשיבה
באמצעות איילת בן-דב – שמאית מקרקעין
דוא"ל: aybd11@gmail.com

גב' עפרה פינברג – המבקשת
באמצעות שלמה מערבי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: maaravis@014.net.il

שומה מכרעת
גוש 6674 חלקה 256
הנוטע 1, כפר שמריהו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 17-03-2019.

3. המועד הקובע¹

מועד קובע	תכנית
19/11/2013	הר/2232

4. דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ביום 08/01/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

¹ לאור מימוש קודם שבוצע בנכס, המועד הקובע היחיד הינו הר/2232 - בהתאם לשומות הצדדים.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי :

מטעם המבקשת :

- חוות דעת השמאי שלמה מערבי מיום 25/10/2018.
- שובר תשלום מטעם הועדה המקומית מיום 02/10/2018.
- שומת השבחה מאת השמאי אמיר דרור מטעם המשיבה לחלקה הנדונה מיום 21/09/2011.
- הסכם מכר מיום 04/09/2018 (המימוש הנדון).
- שומה מכרעת מאת הח"מ בגו"ח 6665/191, לצורך השוואה לנדון.

מטעם המשיבה :

- חוות דעת השמאית איילת לוז בן-דב מיום 13/09/2018.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 27/11/2018.
- הערות לסיכום הדין מיום 08/01/2019.

5. פרטי המקרקעין

- גוש : 6674.
- חלקה : 256.
- שטח החלקה הרשום : 988 מ"ר.
- כתובת : הנוטע 1 כפר שמריהו (פינת רח' האורנים).
- סוג הנכס : בית מגורים צמוד קרקע.

6. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק הממוקם בקרן הרחובות הנוטע והאורנים - כפר שמריהו וידוע כחלקה 256 בגוש 6674.

הבית כולל שתי קומות (כולל ק"ק) מעל קומת מרתף וכן חדר יציאה לגג ובמועד הביקור נמצא בהליכי שיפוץ וחידוש תשתיות.

השטח הבנוי הכולל כ- 418 מ"ר מהם כ- 231 מ"ר בקומת קרקע (כולל מוסך בשטח כ- 30 מ"ר ומבנה עזר בשטח כ- 20 מ"ר), כ- 30 מ"ר בקומת מרתף, כ- 149 מ"ר בקומה א' וכ- 8 מ"ר ח. יציאה לגג (משמשת לצורך גישה אל מפלס הגג בלבד) + כ- 68 מ"ר מרפסת גג².

המבנה הוקם בשנת 1991 וכאמור נמצא כיום בהליכי שיפוץ.

מדובר בבניין מעוצב עם בינוי משולב בקשתות שניכר כי תוכנן כבית מגורים יוקרתי לרבות בריכת שחייה בשטח כ- 60 מ"ר בצמוד לו.

המפלסים השונים נבנו בהפרשים של חצאי קומות למעט הסלון בקומת הקרקע המאופיין בתקרה גבוהה כתוצאה מתכנון של חלל עובר.

² בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה מס' 101 משנת 1990.

קומת המרתף שגובהו כ- 2.2 מ' מחולקת למספר חללים לרבות מקלט ובמועד הביקור מבוצעות בו כאמור עבודות שיפוץ (בוצע פירוק הרצפה ודלתות פנים) אך בהתאם לשומת המבקשת היו במרתף שימושים לאולם משחקים, מחסן יינות, מטבח וכן מקלט עם מערכת סינון וטיהור, חדרי רחצה ושירותים.

פני הקרקע מישוריים למדי (למעט שיפוע קל בחזית הנכס) והפיתוח העירוני בסביבה - מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה ותשתיות ובין השאר עמודי חשמל ברחוב הנוטע בסמוך לנכס.

החלקה פינתית וצורתה רגולרית למדי למעט פינה צפון מזרחית מעוגלת.

הישוב, כפר שמריהו, הינו ישוב יוקרתי עם רמת ביקוש גבוהה ביותר מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בתים משופצים וחדשים בני 1-2 קומות.

הנכס פונה בחזיתו לרחוב הנוטע שהינו רח' דו סטרי בחלק הנדון ורחוב האורנים אשר גובל בצלעו המזרחית (הרחוקה) של הנכס ממשיך את רחוב הזורע שהוא רחוב חד סטרי ארוך המתחיל ברחוב המעפילים בסמוך למרכז המסחרי המקומי.

7. מצב תכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. תכנית הר/410/א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 1461 מתאריך 04/07/1968.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' וקובעת, בין השאר, את הוראות הבניה הבאות:

מרווח בניה מינימלי			גובה בניין מקסימלי		שטח בניה מקסימלי		שטח מגרש מינימלי
מאחור	בצד	בחזית	נספח	בניין ראשי	נספח	בניין ראשי	
8 מ'	4 מ'	5 מ'	2.4 מ'	קומה אחת או קוטג'	20 מ"ר	עד 300 מ"ר	1,000 מ"ר

הערה: הועדה המקומית רשאית להוציא היתר לבניית בית דו משפחתי לאחר שיוכח שיחידת הדיור הנוספת היא לבני משפחת הבעלים (הורים בנים וכו') ולאחר שהמועצה המקומית כפר שמריהו תמליץ על אישור הבקשה.

7.1.2. תכנית הר/1914/א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4343 מתאריך 26/10/1995.

התכנית מבטלת את ההתניה לקרבה משפחתית שחלה בתכנית הר/410/א' ומתירה בניית 2 בתים ללא קיר משותף במרחק מינימלי של 8 מ' ביניהם.

כמו כן, יבוטל הצורך בהמלצת המועצה המקומית כפר שמריהו לאישור הקמת בית מגורים נוסף.

7.1.3 תכנית הר/1914

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4346 מתאריך 09/11/1995. התכנית חלה בגבולות שטח שיפוט המועצה המקומית כפר שמריהו ומטרתה, בין השאר, לקבוע הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כי בבתי מגורים תותר בניית קומת מרתף אחת בגודל תכסית הבניין. כל שטחי המרתף יהיו שטחי שירות בלבד בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בניין.

גובה קומת המרתף

גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

שימושים מוגבלים לשימוש במרתף בלבד

היתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זאת יכול כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תכניות מאושרות למבני עזר, חדרי מכונות ומחסנים בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף. למרות האמור לעיל, בהיתר לבניית מרתף לוילה או קוטג' ניתן יהיה להקים מבנה עזר מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ובלבד ששטחו של מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר. במידה ומבנה העזר ימוקם מעל לפני הקרקע יעמוד בתנאים הקבועים בתכנית הר/410א'. להלן טבלת השטחים והשימושים במרתף:

שימוש הבניין	שטח המרתף	השימושים המותרים במרתפים	הערות
ווילות (מפלס אחד בלבד)	עד 50% משטח בניה מותר	סה"כ שטח למחסנים לא יעלה על 25 מ"ר לוילה	תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף
קוטג'ים (יותר ממפלס אחד)	עד 100% היטל הבניין	סה"כ שטח למחסנים לא יעלה על 25 מ"ר לקוטג'	

ווילה במפלס אחד

היתר לבניית מרתף לוילה במפלס אחד יינתן לשטח בגודל עד 50% משטח בניה מותר על המגרש ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח 7 מ"ר.

7.1.4 תכנית הר/1993

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4832 מתאריך 14/12/1999. התכנית חלה בגבולות שטח שיפוט המועצה המקומית כפר שמריהו וקובעת שבמגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות.

קווי הבניין: 4 מ' קדמי, 4 מ' צדדי, 4 מ' אחורי.

הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין וגודלה המרבי יהיה 100 מ"ר.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובגובה מינימלי 2 מ'.

7.1.5 תכנית הר/1635א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4856 מתאריך 20/02/2000. התכנית חלה בכל תחום התכנון העירוני הרצליה - כפר שמריהו וקבעה הוראות שונות לעניין השימוש בחלל גגות הרעפים.

בהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כי במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בשטח מרבי של עד 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים ובתנאים כגון גובה רום גג הרעפים עד 9 מ' מעל מפלס +0.00, כניסה לגג הרעפים באמצעות מדרגות פנימיות וכיוצ"ב.

7.1.6 תכנית הר/1635/ב'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 5022 מתאריך 14/10/2001. התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/1635/א' וחלה בכל תחום התכנון העירוני הרצליה - כפר שמריהו. התכנית קבעה הוראות שונות לעניין השימוש בחלל גגות הרעפים, ובין היתר קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

7.1.7 החלטת ועדה לעניין שטחי שירות מיום 01/05/2005

בהתאם לפרוטוקול ועדה מקומית בישיבה מס' 30 בנושא תוספת לשטחי שירות באזורי מגורים צמודי קרקע עבור חניות מקורות, ובהתאם לסעיף 13 (ב') לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים – תשנ"ב, 1992), קבעה מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה לתכנית המתאר 253 א', על תיקוניה, ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה, במבנים צמודי קרקע (קוטג'ים), בהתאם לפירוט הבא: בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992 - הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

7.1.8 תכנית 2148

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 5732 מתאריך 31/10/2007. עפ"י תשריט התכנית מרחק קו בנין קדמי לרחוב הזורע הינו 7 מ'.

7.2 רישוי**7.2.1 היתר בניה מס' 101 מיום 26/04/1990**

להקמת בית מגורים קוטג' מעל מרתף הכולל מקלט, מבנה עזר, חניות, יציאה לגג ובריכה שחיה. להלן השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

שטח	מוצע
30 מ"ר	מרתף ³
180.99 מ"ר	ק"ק
148.99 מ"ר	קומה א'
7.99 מ"ר	יציאה לגג
30.42 מ"ר	מוסך
19.43 מ"ר	מבנה עזר

³ מהביקור בשטח עולה כי שטח המרתף בפועל עולה על השטח המסומן בהיתר וגודלו באומדן מקורב כ- 60 מ"ר.

7.3. המצב החדש**7.3.1. תכנית הר/2232**

- הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 6686 מתאריך 04/11/2013.
- מטרת התכנית לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים ולקבוע הוראות בינוי לגביהם.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:
- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון: חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.
 - גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'.
 - יותר מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע בבית מגורים, גם כאשר מדובר בבית 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.
 - היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מרבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף.

8. מצב משפטי**8.1. העתק רישום**

- מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 31/08/2018 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:
- גוש: 6674
- חלקה: 256
- הבעלים: פינברג נחום ועפרה רבקה - בשלמות.
- שטח רשום: 988 מ"ר.

8.2. הסכם מכר

- עפ"י הסכם מכר מיום 04/09/2018 נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון תמורת 12,000,000 ₪.
- בחוזה המכר נאמר, בין השאר, כי בשטח הנכס נמדדה קרינה אלקטרומגנטית (בלתי מייננת) ברמה החורגת מסף החשיפה המומלץ על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל ידי ארגון הבריאות העולמי.

9. ההשבה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבה עפ"י שמאית המשיבה	השבה עפ"י שמאי המבקשת
הר/2232	19/11/2013	₪ 450,000	₪ 96,600

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

10.1.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה

10.1.1.1. כללי

ההשבחה נובעת בעיקר מהאפשרות להגבהת מרתף והתרת שימושים עיקריים במרתף (ללא אפשרות לניוד שטחים).

לטענת שמאית המשיבה, הגבהת המרתף משביחה את הנכס בגבולות 15%-20% וזאת בהתאם לשומות מכריעות מאת א. זיו ברחוב האילנות 5 גו"ח 6674/231, ל. אשד ברחוב דרך השדות 51 גו"ח 6671/26 ושומת מ. דיאמנט ברחוב קרן היסוד 1 גו"ח 6665/450.

התרת שימושים עיקריים במרתף חוסכת זמן ועלויות הכרוכות בהליך של הקלה ובכך נוצרת גמישות בתכנון הבית. מרתף גבוה הינו מוצר איכותי בישוב ולאור הביקוש הרב למרתפים גבוהים לשימושים עיקריים, שוויו נמוך במעט משווי שטח עיקרי עילי.

לחיזוק טענתה הפנתה לשומות מכריעות בסביבה הנדונה, בהן נקבע מקדם השבחה לתרומה זו בשיעור שבין 25% - 33%, כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	תרומה לשווי
6674/170	החורש 77	25%
6674/142	האורנים 22	33%
6665/292	הזית 5	29.5%
6666/642,640	הזורע 4	25%
6665/191	דרך הגנים 18	30%

כמו כן, טענה כי במצב החדש שטח אופטימלי לניצול במרתף הינו 300 מ"ר בהתאם לבנייה האופיינית בסביבה הנדונה - חד קומתית מרווחת, מודרנית ויוקרתית. לחיזוק טענתה, הפנתה לשומה מכרעת מאת ד. שיחור בגו"ח 6674/157,301 רחוב האורנים 19, בה אימצה השמאית המכריעה את טענות המשיבה בדבר ניצול מיטבי בקומת המרתף בשטח 300 מ"ר במצב החדש.

בנוסף, הפנתה לחמש בקשות להיתרי בניה בהן הבניה המבוקשת במרתף נעה בטווח שבין כ- 173 מ"ר (כאשר הבניה המבוקשת בקומת הקרקע הינה כ- 240 מ"ר) לבין כ- 385 מ"ר (כאשר הבניה המבוקשת בקומת הקרקע הינה כ- 400 מ"ר).

שמאית המשיבה קבעה מקדם שווי למרתף במצב קודם בסך 0.5, בהתחשב בגובה 2.2 מ' כשטח שירות ובמצב החדש מקדם 0.75 כשטח עיקרי בו מותר גובה 3.5 מ'.

בהתחשב בבית הקיים, הביאה בחשבון דחייה במקדם 0.5 וציינה כי אורך החיים הכלכלי של נכס ביישוב הנדון כישוב יוקרתי, קצר יחסית ועומד על כ- 25-35 שנים.

לחיזוק טענה זו, הציגה סקירה מדגמית של בקשות להיתר בניה ביישוב, בהם נתבקשה בניה חדשה תוך הריסת בתים בני 24-36 שנים, ואף משך חיים כלכלי זה אומץ במס' שומות מכריעות⁴ בסביבה.

⁴ בשומת גד נתן בגו"ח 6671/54 נקבע משך חיים כלכלי 31 שנים, בשומת ארז כהן בגו"ח 6674/1778 רח' החורש 88 אומץ משך חיים כלכלי של 35 שנים שנקבע ע"י המשיבה, בשומת נ. פרימו בגו"ח 6665/292 רח' הזית 5 נקבע משך חיים כלכלי בטווח שבין 24-36 שנים.

10.1.1.2. שווי מ"ר מבונה

שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי נקבע לסך 12,000 ₪ בהתבסס על 3 עסקאות השוואה מהסביבה הנדונה כמפורט להלן:

תמורה	שטח חלקה	כתובת	גו"ח	תאריך עסקה
10,433,375 ₪	1,000 מ"ר	הזורע 50	6671/209	21/04/2013
10,350,000 ₪	1,205 מ"ר	האורנים 22	6674/142	23/06/2015
15,500,000 ₪	1,505 מ"ר	הגנים 9	6665/105	01/06/2016

כמו כן, ציינה כי העסקה בנכס הנדון מיום 04/09/2018 תמורת 12 מיליון ₪ משקפת שווי מגרש ריק ופנוי בסביבה ותומכת בשווי שנקבע על ידה.

10.1.1.3. תחשיב ההשבחה מאת שמאית המשיבה:

שטח מרתף	מקדם מרתף	שווי מר"ב	סה"כ שווי
300 מ"ר	0.75	12,000 ₪	2,700,000 ₪
300 מ"ר	0.50	12,000 ₪	1,800,000 ₪
			900,000 ₪
			0.5
			6%
			12 שנים
			דחיה עד תום חיים כלכליים
			סה"כ השבחה
			450,000 ₪

10.1.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

10.1.2.1. כללי

התכנית אומנם מאפשרת הגבהת המרתף לטווח גבהים שבין 2.5 - 3.5 מ' אך בחינת היתרי בניה שאושרו בסביבה מעלה כי הגובה המנוצל לא בהכרח מגיע לטווח המקסימלי⁵, ואת תוספת הגובה יש לשקלל בתרומה שולית פוחתת.

לטענתנו, השטח לניצול מיטבי במרתף הינו 150 מ"ר וזאת בהתאם לשומה מכרעת מאת א. נזרי בגו"ח 6674/113 רח' האורנים 57, אך למען הזהירות, הובא בחשבון שטח מרתף בסך 200 מ"ר וזאת בהתאם לשומת הח"מ בגו"ח 6665/191 דרך הגנים 18.

הגבהת המרתף והתרת שימושים עיקריים בו הביאה להשבחה במקדם 0.2 שהינו ההפרש בין 0.7 במצב חדש לבין 0.5 במצב הקודם.

לחיזוק טענה זו, הפנה לשומות מכריעות בסביבה הנדונה בהן נקבע מקדם השבחה לעניין זה בשיעור שבין 15% - 20%. (עפ"י השומות שהוצגו טווח ההשבחה נע בין 11%-20%, ג.ה.).

הנכס נבנה ברמת גמר גבוהה וכולל בניה של תוספת שטח בהקלה כמותית של 6% שהתקבלה במסגרת היתר הבניה משנת 1990. בניית המבנה נסתיימה בשנת 1991, כ- 22 שנים לפני המועד הקובע בענייננו, כך שיש להביא בחשבון דחיה של 28 שנים (לפי משך חיים כלכלי של 50 שנים) ושיעור ההיוון המתאים הינו - 6%.

⁵ לא הוצגו אסמכתאות.

10.1.2.2. שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע בשומת המבקשת לסך של 11,500 ₪ וזאת בהתאם לשומות מכריות בסביבה הקרובה לתכנית הנדונה כלהלן:

שמואלית	גו"ח	כתובת	שווי מר"ב
א. זיו	6671/79	השדות 46	12,000 ₪
גד נתן	6671/54	הרקפות 16	9,600 ₪
א. אריאל	6671/223	הצבעונים 3	12,000 ₪
מ. נדס	6671/110	החורש 65	14,000 ₪
ב. קציר	6671/102	הקוצר 14	12,000 ₪
מ. נדס	6671/188	התלמים 8	14,000 ₪
ש. רוזנברג	6671/48	הרקפות 13	12,000 ₪
ש. רוזנברג	6671/214	הצבעונים 13	11,400 ₪
א. זיו	6671/226	השדות 44	9,000 ₪
ארז כהן	6674/178	החורש 88	12,000 ₪
א. יצחקי	6674/195	הקוצר 10	12,000 ₪
יעקב פז	6665/178	דרך הבאר 14א'	12,000 ₪
נ. ג'רבי	6674/170	החורש 77	12,000 ₪
ג. הרצברג	6665/191	דרך הגנים 18	13,500 ₪

כמו כן, הוצגו 4 שומות מכריות נוספות מהסביבה הקרובה כמפורט להלן:

שמואלית	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מר"ב
מ.דיאמנט	03/04/2012	6665/413	החורש ג'9	8,000 ₪
ל. אשד	14/03/2012	6665/248	החורש 13	8,000 ₪
ע. עאלם	03/04/2012	6671/9	דרך השדות 41	12,000 ₪
ע. עאלם	02/02/2011	6665/106	דרך הגנים 11	12,000 ₪

הממוצע המתקבל מהשומות המכריות הינו כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה ולאחר התאמה למיקום בסמוך למפגע של רמת קרינה החורגת מהמותר (כמפורט בהסכם המכר), מתקבל לשיטתו שווי מר"ב בסך 11,500 ₪.

10.1.2.3. להלן תחשיב ההשבחה מאת שמאי המבקשת:

שטח מרתף	מקדם מרתף	שווי מר"ב	סה"כ שווי
200 מ"ר	0.70	11,500 ₪	1,610,000 ₪
200 מ"ר	0.50	11,500 ₪	1,150,000 ₪
			השבחה גולמית
			460,000 ₪
		28 שנים	0.21
		6%	
			96,600 ₪
			השבחה

10.1.3. הכרעה**10.1.3.1. כללי**

שמאי הצדדים מסכימים כי חלה השבחה עקב האפשרות לתוספת שימושים במרתף ולאפשרות הגבהתו אך חלוקים בעמדותיהם לעניין השטח המיטבי לניצול, מקדם ההשבחה, שווי מ"ר מבונה ומשך הדחייה שיש להביא בחשבון.

להלן הכרעותיי לנקודות שבמחלוקת:

10.1.3.2. השטח המיטבי לניצול במרתף

לאור שטח החלקה (988 מ"ר) ואופי הבינוי בישוב סביר להביא בחשבון שימוש מיטבי ליחיד אחת בבינוי דו קומתי עם קומת קרקע ומעליה קומה חלקית לרבות שטחי חלל עובר כפי שבנוי כיום. שמאית המשיבה הציגה מספר דוגמאות להיתרים למרתפים בשטחים שבין 173 מ"ר - 385 מ"ר במגרשים בגדלים שונים שבין 0.9 ד' לכ - 2.2 ד' כאשר בחלק מהמרתפים נכללים שטחי ממ"ד וחניה אך בענייננו לאור גודלו של המגרש ואפשרויות הניצול אני סבור כי השטח היעיל לניצול המרתף כשטח עיקרי מוגבה הינו 200 מ"ר בדומה לעמדת שמאי המבקשת.

10.1.3.3. מקדם התועלת לתוספת הגובה

במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף בגובה 2.2 מ' לשטחי שירות בלבד, וכך גם גובה הבינוי בפועל עפ"י היתר הבניה משנת 1990. התכנית המשביחה מאפשרת גובה מרתף עד 3.5 מ' וכן תוספת שימושים עיקריים כגון: חדרי מגורים, חדר עבודה ומשחקים, מטבח, חדרי רחצה וכד'. מדובר בתוספת גובה משמעותית למדי המשפרת את תחושת הרווחה בשימוש במרתף. להערכתי מקדם שווי למרתף במצב קודם כשטח שירות הינו 0.5 ואילו במצב חדש המקדם הראוי הינו 0.8 כלומר השבחה בסך 0.3.

10.1.3.4. משך החיים הכלכלי

שמאית המשיבה סבורה כי משך חייו הכלכליים המלאים של הנכס הינו כ-35 שנים (ולמועד הקובע בשנת - 2013 ניתנה דחייה של 12 שנים) עקב אופיו היוקרתי של האזור ואכן קיימות דוגמאות למבנים שהוקמו בשנות השבעים אשר נהרסו לטובת בנייה חדשה בטווחי זמן של 24-36 שנים⁶. מנגד, שמאי המבקשת סבור כי לאור גודלו ומצבו הפיזי והתכנוני המשופר של הבית, משך החיים הכלכליים הינו 50 שנים. ענייננו בבית מגורים ברמת גימור גבוהה במועד הקובע (לפי שומת המבקשת) עם תכנון מודרני למדי, פנימית וחיצונית ואף הרוכש בחר לבצע שיפוץ מקיף של הבית ולא להרסו.

⁶ הוצגו דוגמאות לטענה זו בשומה מכרעת מאת נ. פרימו ברחוב הזית 5, גו"ח 6665/292.

בחנתי בקשות להיתרי הבניה שהוצגו על ידי שמאית המשיבה אשר כוללות הריסת בתים ישנים ומצאתי כי אכן טווח הגילאים של המבנים המבוקשים להריסה נע בין 24-36 שנים אך אין נתונים על רמת התכנון והגימור של בתים ישנים אלו בהשוואה למאפייני הבית הקיים בשטח הנכס הנדון.

מרבית הדוגמאות שצוינו נוגעות לבתים שהוקמו בשנות ה-70 ותחילת שנות השמונים למעט שני היתרים משנת 1988 כאשר הממוצע הינו בשנת 1977 והגיל הממוצע הינו כ-30 שנה כך שלאור מאפייני הבית הנדון שהוקם בשנת 1991 סביר להניח שמצבו הפיסי והתכנוני עולה בטיבו על הבתים שהוצגו כדוגמאות.

לאור האמור קבלתי עקרונית את עמדת שמאית המשיבה לפיה משך חיי נכסים בישוב הנדון נמוך בהשוואה למקובל בישובים אחרים ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון מצאתי לנכון להביא בחשבון משך חיים כלכליים של 40 שנה, דהיינו דחייה של כ-18 שנים במועד הקובע.

10.1.3.5. שווי מ"ר מבונה

בהכרעתי בגו"ח 6665/191⁷ בחנתי את השווי למועד הקובע לתכנית הר/2232 וקבעתי את שווי הקרקע לסך 13,500 ₪ למ"ר מבונה.

○ שומות מכרעות:

להלן ערכי קרקע למגורים בסביבה הנדונה כפי שנקבעו במספר שומות מכרעות למועד הקובע הנדון:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
החורש 77	6674/170	12,000 ₪
החורש 5	6665/478	10,500 ₪
החבצלת 17	6674/274	14,000 ₪
דרך הגנים 9	6665/105	13,000 ₪
החורש 35	6665/129	12,000 ₪
הצבעונים 3	6671/223	12,000 ₪
הצבעונים 13	6671/214	12,000 ₪
השדות 46	6671/79 (חלק)	12,000 ₪
החורש 88	6674/178	12,000 ₪

בהתאמה לנכס הנדון מתקבל כ-12,500 ₪ למ"ר מבונה.

⁷ דרך הגנים 18 - כפר שמריהו.

○ להלן עסקאות השוואה⁸:

- ביום 31/12/2013 נמכרה חלקה בשטח 960 מ"ר ועליה בית מגורים ותיק בשטח בנוי כ- 215 מ"ר, ברחוב החורש 77, גוי"ח 6674/170, תמורת 10,050,000 ₪. בהתאמה לנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה כ- 12,800 ₪.

- ביום 21/04/2013 נמכרה חלקה בשטח 1,000 מ"ר ברחוב הזורע 50, גוי"ח 6671/209, תמורת 10,433,375 ₪. מניתוח העסקה⁹ בהתאמה לנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה כ- 12,300 ₪.

- ביום 22/05/2013 נמכרה חלקה בשטח 1,318 מ"ר (זכויות חכירה מהוונות) ועליה בית מגורים ותיק בשטח כ- 115 מ"ר להריסה, ברחוב אורנים 49, גוי"ח 6674/117, תמורת 10,550,000 ₪. בהתאמה לנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה כ- 14,000 ₪.

- ביום 11/12/2013 נמכרה חלקה בשטח 1,359 מ"ר ועליה בית מגורים ותיק בשטח כ- 210 מ"ר ברחוב החורש 92, גוי"ח 6674/176, תמורת 13,600,000 ₪. בהתאמה לנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה כ- 15,500 ₪.

מהעסקאות הר"מ מתקבל ממוצע כ- 13,600 ₪ למ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים מתקבל שווי קרקע בסך כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי אך לאור דו"ח הקרינה שצוין בהסכם המכר מצאתי לנכון לאמץ את עמדת המשיבה ולקבוע השווי למ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

10.1.3.6. תחשיב ההשבחה

שטח מרתף לחישוב ההשבחה	200 מ"ר
מקדם השבחה	0.3
תוספת שטח אקווי	60
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
מקדם דחייה	18 שנים 6%
השבחה	252,248 ₪

⁸ הובאו בחשבון מקדמי שווי אקוויוולנטי כלהלן: ש. עיקרי 1.00, ש"ש על קרקעיים 0.8, עליית גג 0.8, מרתף לאחר המועד הקובע 0.8, לפני המועד הקובע 0.5, בריכה 0.35, חניה מקורה 0.4, נספחים 0.5, חצר גרעין 0.25, חצר שולית 0.15. כמו כן, הובאה בחשבון האפשרות לקבלת הקלה כמותית בשיעור 6% בהפחתה לדחייה, אי וודאות ותשלום היטל השבחה במקדם 0.4.
⁹ בהתאם לדף המידע מאתר הועדה, הובאו בחשבון שטחי בניה עיקריים בסך 400 מ"ר וכן ש"ש מעל הקרקע בסך 20 מ"ר.

11. השומה

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית
₪ 126,124	₪ 252,248	19/11/2013	הר/2232

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע

