

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

25 אוקטובר 2016

שומה מכרעת

בעניין שבין:

דבורה ואפרים ריבר – "המבקשים"

ע"י שמאי המקרקעין מר בועז הלפרין

לבין:

הועדה המרחבית לתכנון ובניה מרחב הרצלייה – כפר שמריהו - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר דרור

הנדון: המקרקעין בגוש 6665 חלקה 105

דרך הגנים 9, כפר שמריהו

השבחה בגין אישור תכניות ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המרחבית לתכנון ובניה מרחב הרצלייה – כפר שמריהו (המשיבה), לבין הה' דבורה ואפרים ריבר (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון הנובעת מאישורן של התכניות: הר/1914, הר/1914 א', הר/1993, הר/1635 א', והר/2232, ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר דרור מיום 4.6.2016.

- **"עמדת המבקשים"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר בועז הלפרין מיום 15.8.2016.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 15.8.2016 קיבלתי משמאי המבקשים את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום

היטל השבחה מטעם המשיבה, נסח רישום, סקירה של היתרי בנייה שונים שהנפיקה המשיבה, דוגמאות של שימושים שהותרו במרתף טרם תחילתה של תכנית הר/2232, סיכום ישיבה אצל המשיבה שעניינה גובה המרתף, שומת השבחה קודמת שנערכה בעבור המשיבה.

2. ביום 18.8.2016 קיבלתי את תגובת שמאי המשיבה בכתב, הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקשים.

3. ביום 28.9.2016 קיימתי דיון מקצועי עם שמאיי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 6.9.2016 ע"י הח"מ ביחד עם שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין. בביקור השתתפו אחת מיחידי המבקשים והשמאי מטעמם. שמאי המשיבה ויתר על השתתפותו.

3. המועדים הקובעים

לתכנית הר/1914 א'	- 10.11.1995
לתכנית הר/1914	- 24.11.1995
לתכנית הר/1993	- 29.12.1999
לתכנית הר/1635 א'	- 6.3.2000
לתכנית הר/2232	- 19.11.2013

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 6665
חלקה	: 105
שטח חלקה רשום	: 1,565 מ"ר
מהות המקרקעין	: חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.
בעלות	: פרטית (ראה סעיף 7).
כתובת	: דרך הגנים 9, כפר שמריהו.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקה ועליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל מרתף, שכתובתה דרך הגנים 9 בכפר שמריהו.

הסביבה : כפר שמריהו מהווה אזור מגורים יוקרתי, הממוקם ממזרח לכביש החוף (חיפה – תל-אביב), המאופיין בבתים צמודי קרקע, מרביתם חד משפחתיים הבנויים על מגרשים בשטח גדול יחסית. מתוחמת כדלקמן: כביש החוף במערב, תוואי מסילת הברזל במזרח, אדמות המושב רישפון בצפון, ושכונות של העיר הרצלייה בדרום.

רחוב הגנים מהווה ציר תנועה פנימי וחד סטרי לתנועת כלי רכב. שקט למדי. מחבר בין רחוב קרן היסוד בצפון לבין כיכר הראשונים בדרום.

נשוא השומה ממוקם בצידו המערבי של רחוב הגנים, ויש לו חזית נוספת לרחוב החורש.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

החלקה : חלקה 105 בגוש 6665 בשטח רשום של 1,565 מ"ר. צורתה כמלבן הפונה בשתי חזיתות לדרך הגנים ולרחוב החורש. רוחבה הפונה לרחובות הגובלים כ-20 מ', ועומקה כ-77.8 מ'. פני הקרקע משופעים. במזרח הם במפלס רחוב הגנים, ובמערב גבוהים בכ-2 מ' ממפלס רחוב החורש.

הבנוי על החלקה : על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, הכולל שתי קומות (במפלסי משנה) מעל קומת מרתף. נבנה בשנת 1986, ובשנת 1995 נוספה לו בריכת שחייה. להלן פרוט שטחי הבנייה והשימושים בקומות השונות, כפי שנצפו במועד הביקור במקום :

קומה	שטח מ"ר	שימושים
מרתף	61.98	כולל גם מקלט בשטח כ-7.59 מ"ר. גובהו כ-2.2 מ' ומשמש כחדר עבודה עם מטבחון, חדרי ארונות ושירותים.
קרקע	233.40	השטח כולל גם חדר הסקה (18.98 מ"ר) ומוסך (31 מ"ר). הקומה מחולקת לשלושה מפלסי משנה (בחלקה עם תקרה בגובה כפול). כוללת: מבואה, חדר מגורים, חדר אוכל, מטבח, חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, חדר כביסה, חנייה, חדר שינה נוסף עם חדר שירותים.
קא'	156.18	הקומה מחולקת לשני מפלסי משנה. כוללת: מבואה, 3 חדרי שינה, חדר שינה ראשי עם חדרי ארונות ושירותים, וכן מרפסת בשטח של כ-18.06 מ"ר.

הגם והבית נבנה לפני כשלושה עשורים מצבו הפיזי טוב. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח חלק. הגג שטוח מבטון. חומרי הגמר טובים ואיכותיים. החצר (כולל הבריכה) מטופחת ומגוננת.

ההחלטה האם להרוס את הבית ולבנות תחתיו בית מגורים חדש היא פועל יוצא של טעמים אישיים, ואינה נגזרת בהכרח ממצבו הפיזי.

גבולות המקרקעין כדלקמן :

צפון – בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.

דרום – בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי.

מזרח – דרך הגנים ומעברו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק מאוד ובמצב ירוד למדי.

מערב – רחוב החורש ומעברו בית מגורים צמוד קרקע ותיק.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית ב"מצב קודם"

- **תכנית הר/410 א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461, מיום 4.7.1968.

ייעוד החלקה : אזור מגורים א1 מוגבל.

זכויות בנייה : בית מגורים אחד בשטח מרבי של 300 מ"ר, בקומה אחת או שתיים, ובתוספת נספח/מבנה עזר בשטח עד 30 מ"ר. כמו כן מותרת בניית מרתף ששטחו לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת 2 יח"ד במבנה דו משפחתי, ובלבד שמדובר ב"בן משפחה", וסה"כ 2 בתים בשטח 300 מ"ר כ"א.

6.2 היתר בנייה

בתיק הבניין במשרדי המשיבה נמצאו המסמכים הבאים :

הגדרה	תאריך	מהות
היתר בנייה	16.1.86	בניית בית מגורים הכולל: מרתף : 61.98 מ"ר (מהם 7.59 מ"ר מקלט). קומת קרקע : 233.40 מ"ר (מהם 18.98 חדר הסקה ומשק, ו-31 מ"ר מוסד). ק"א : 156.18 מ"ר + 18.06 מרפסת.
אישור	2.10.95	ועדת התכנון במועצה המקומית אישרה הוספת בריכת שחייה בחצר.

6.3 תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית הר/1914 א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26.10.1995 מותרת הקמת 2 יח"ד ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית, במרחק מינימאלי של 8 מ' בין הבתים.

- **תכנית הר/1914**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 מיום 9.11.1995

מאפשרת הקמת מרתף בחלופות הבאות :

בבית חד קומתי בשטח עד 50% משטח הבנייה.

בבית דו קומתי בשטח קומת הקרקע, ועד לגובה של 2.20 מ'.

- **תכנית הר/1993**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999

מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח של עד 100 מ"ר לכל יח"ד שתבנה על החלקה.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• **תכנית הר/1635 א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.
מאפשרת בניה בחלל הגג בשיעור שלא יעלה על 60% משטח הקומה העליונה. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. הכניסה לחלל הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הקומה שמתחתיו. הבנוי בחלל הגג יהווה חלק בלתי נפרד מבית המגורים, ולא ישמש כיח"ד נוספת או נפרדת.

• **תכנית הר/1635 ב'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.
כוללת הוראות והבהרות אדריכליות בעניין בנייה בחלל הגג.
גם לעמדת המשיבה התכנית איננה משביחה.

• **תכנית הר/מק/2232**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 4.11.2013.
הוראות המתייחסות למרתף הבית ועיקריהן:
לאפשר שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים, ולקבוע הוראות בינוי לגביהם.
שימושים עיקריים מותרים: חדרי מגורים, חדר עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה.
גובה המרתף לא יפחת מ-2.50 מ', ולא יהיה גבוה מ-3.50 מ'.
שטח המרתף יהיה כשטח תכנית קומת הקרקע גם אם הבית הוא חד קומתי.
לא ניתן לנייד זכויות בנייה מהמרתף לקומות שמעל לקרקע.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד מיום 30.5.2016, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקשים, עולים הפרטים הבאים:
גוש : 6665.
חלקה : 105.
שטח רשום : 1,565 מ"ר.
בעלות רשומה : פרטית ע"ש ריבר דבורה בשלמות¹.
הערות : משכנתא + אתר עתיקות.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

¹ גם אם החלקה רשומה רק על שם גב' ריבר דבורה, אין מניעה להתייחס אליה ואל בעלה כאל המבקשים.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.1. השבחה לתכנית הר/1914 א' (פיצול)

8.1.1 עמדת המשיבה – בתכנית בוטלה המגבלה המחייבת לבנות את הבית הנוסף לבן משפחה בלבד. שיוני תכנוני זה מעלה את שווי המקרקעין ב-10%, בכפוף לדחייה עד להריסת הבית הקיים. השווי למ"ר מבונה אקווי. 4,800 ₪. ההשבחה: 300 מ"ר אקווי. * 10% * 4,800 ₪ * 0.174 מקדם דחייה ל-30 שנה = 25,070 ₪.

8.1.2 עמדת המבקשים – הביקוש בכפר שמריהו, גם במועד הקובע וגם כיום, הינו למגרשים גדולים ששטחם מעל ל-2 דונם. ככל והוראות התכנית תורמות לשווי, הרי שמצב זה מתקיים רק במגרשים ששטחם גדול, ולא בכאלה ששטחם קטן יחסית כמו במקרה דנן. במועד תחילתה של התכנית, על החלקה היה בנוי בית מגורים חדש יחסית, שבנייתו הסתיימה כעשר שנים מוקדם יותר. אין מחלוקת שיש להביא בחשבון דחייה עד להריסתו. השימוש הטוב והיעיל בחלקה שבנדון הוא של בית מגורים אחד בלבד כפי הקיים, והראיה שהיא נרכשה ע"י רוכש בודד. ההשבחה – אין השבחה.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – ברמה העקרונית אני סבור שביטול המגבלה לבנות את יח"ד השנייה רק ל"בן משפחה", ובנוסף האפשרות למקם את שתי יח"ד במרחק של 8 מ' אחת מהשנייה, תורמים לשווי המקרקעין. הן בהיבט של הגדלת הסחירות, והן בהיבט של הגדלת הפרטיות. אלא מאי? כלום מצב זה יכול היה להתקיים בחלקה דנן במועד הקובע, או האם סביר להניח שהוא יתקיים גם כיום? אני סבור שבמקרה דנן התשובה לשתי השאלות שלילית. ואנמק. גם אם לחלקה שתי חזיתות, הרי שבשל שטחה ומימדיה, לא נראה לי כסביר שייבנו עליה שתי יח"ד נפרדות, במרחק של 8 מ' אחת מרעותה. לכך יש להוסיף גם את העובדה שמפלט פני הקרקע, בחזית הפונה לרחוב החורש, גבוה בכ-2 מ' ממפלט הרחוב. דבר זה מונע כמעט לחלוטין את האפשרות לבנות יח"ד שנייה הפונה לרחוב החורש. בנוסף, הביקוש בכפר שמריהו הוא לבתי מגורים ששטחם גדול, כמו גם למגרשי בנייה גדולים. השטח העיקרי של הבית הקיים עומד על כ-340 מ"ר (183.42 בק"ק + 156.18 מ"ר בק"א). שטח זה לכשעצמו כבר גדול מ-300 מ"ר. דעתי בנושא זה היא כדעתו שמאי המבקשים, ואינני סבור שיש ממש בעמדת שמאי המשיבה כי לאחר הריסת הבית (בדחייה) יבנו על החלקה דנן שני בתי מגורים. גם מיקום בריכת השחייה על החלקה מהווה ראיה לדעתי.

ההשבחה – אין השבחה.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2. השבחה לתכנית הר/1914 (מרתפים)

8.2.1 עמדת המשיבה – בשל מצבו הפיזי הטוב של בית המגורים, האפשרות להגדיל את שטח המרתף תמומש רק בתום חייו הכלכליים/פיזיים. משכך, הובאה בחשבון דחייה של 30 שנה ממועד תחילתה של התכנית. ניתן להרחיב את המרתף בכ-161 מ"ר מעבר לקיים.
השווי של מ"ר מבונה במועד הקובע מוערך ב-4,800 ₪, ומקדם התועלת מהמרתף הוא 0.45.
ההשבחה – (161 מ"ר * 4,800 ₪ * מקדם 0.45) * 0.174 מקדם דחייה ל-30 שנה = **60,544 ₪**.

8.2.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים סבור שזכויות הבנייה להרחבת המרתף לא היו ברות ניצול/מימוש במועד תחילתה של התכנית, וכי ההסתמכות על דחייה עד תום חייו הכלכליים של הבית היא שגויה. הוא תומך את דעתו בשומתו המכרעת של מר משה נדס שנערכה למקרקעין בגו"ח 6781/6.
מטעם זה הוא סבור שהתכנית לא תרמה לשווי המקרקעין כלל.
לחלופין, ככל והטענה לא תתקבל, שמאי המבקשים סבור ששטח המרתף יורחב עד ללא יותר מ-150 מ"ר: תוספת של 88 מ"ר בתועלת שולית, מעבר לכ-62 מ"ר הבנוי בפועל.
הוא נסמך על דוגמאות של היתרי בנייה שונים בהם שטח המרתף אינו חורג משטח זה.
נטען שגם בשנים האחרונות, על אחת כמה וכמה במועד תחילתה של התכנית, לא נהוג לבנות מרתף במלוא שטח התכנית של קומת הקרקע.
אין מחלוקת שהשווי של מ"ר מבונה במועד הקובע עמד על 4,800 ₪.
ההשבחה ככל וקיימת – 88 מ"ר * 4,800 ₪ * מקדם 0.4 * 0.75 שוליות * 0.09 דחייה ל-42 שנה = **11,405 ₪**.

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – כפי שכבר הבעתי דעתי בשומות מכריעות אחרות בכפר שמריהו, אני סבור שבמועד הקובע התכנון הסביר היה של בית דו קומתי, ושטח המרתף בהתאם: 150 מ"ר. בעניין זה דעתי כדעתו של שמאי המבקשים.
באותן שומות מכריעות סברתי שמקדם התועלת מהמרתף עמד במועד הקובע על 0.4, ואין ליחס למרתף ששטחו 150 מ"ר תועלת שולית כל שהיא. הדבר נכון שבעתיים כאשר במקרה דנן אביא בחשבון דחייה עד תום חייו הכלכליים/פיזיים של הבית.
בכפוף לאמור, תוספת השטח במרתף לאומדן ההשבחה: 88 מ"ר מעבר לקיים.
לא ברור לי מדוע שמאי המבקשים סבור שלא ניתן לאמוד את ההשבחה בדחייה.
כלום כיצד ניתן לאמוד אותה אחרת לאור הלכת פמיני?
בהתחשב במצבו הפיזי הטוב של הבית, ולאור העובדה שנבנה בשנת 1986, אני סבור שדחייה של 30 שנה, ממועד תחילתה של התכנית, היא יותר מסבירה, גם אם יתכן שמן דהוא יחליט בסופו של יום שלא להרסו.
השווי המוסכם של מ"ר מבונה הוא על דעתי.
ההשבחה – 88 מ"ר * 4,800 ₪ * מקדם 0.4 * 0.174 מקדם דחייה ל-30 שנה = **29,400 ₪**.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.3. השבחה לתכנית הר/1993

8.3.1 עמדת המשיבה – מותרת בניית בריכת שחייה בשטח 100 מ"ר לכל יח"ד, וסה"כ 200 מ"ר. השומה עוצבה בהנחה שיבנו על החלקה 2 בריכות שחייה : אחת לבית הקיים (אין צורך בדחייה), והשנייה לבית הנוסף (יש צורך בדחייה).

למועצה המקומית אין הסמכות להנפיק היתרי בנייה. הסמכות היא רק של הוועדה המרחבית. ולכן, גם אם המועצה המקומית אישרה את בניית הבריכה בנשוא השומה, הדבר אינו מהווה ראייה שהבנייה היא בהיתר. גם שמאי המבקשים לא הציג היתר בנייה, אלא רק את האישור שניתן ע"י ועדת התכנון במועצה המקומית. הבריכה בנויה ללא היתר. זו עובדה. העובדה שביישוב ניתנו גם טרם תחילתה של התכנית היתרים לבניית בריכות שחיה אינה מהווה נוהג או שהיא מהווה זכות מוקנית. אין זה בלתי נמנע שחלק מהיתרים אינם חוקיים.

השווי של מ"ר זכויות בנייה לבריכת שחייה מוערך בתוספת של 800 ₪ מעבר לתרומת החצר לשווי.

ההשבחה: $(100 \text{ מ"ר בריכה לבית הקיים} * 800 \text{ ₪/מ"ר}) + (100 \text{ מ"ר בריכה לבית הנוסף} * 800 \text{ ₪/מ"ר}) * 0.1741 \text{ מקדם דחייה} = 93,928 \text{ ₪.}$

8.3.2 עמדת המבקשים – בכפר שמריהו אושרה בנייתן של בריכות גם טרם תחילתה של התכנית. בעמ' 9 לשומתו הוצגו 19 דוגמאות התומכות בטענתו. מכאן שלא מדובר בנוהג חד פעמי, אלא בנוהג מתמשך.

ועדת התכנון של המועצה המקומית אישרה ביום 2.10.1995 את בניית בריכת השחייה, ואישור זה כמוהו כהיתר בנייה.

ההשבחה – אין השבחה.

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – גם במקרה זה דעתי כדעתו של שמאי המבקשים, אולם טעמי שונים מאלה שלו.

במקרקעין שבנדון נבנתה בריכת שחייה בשנת 1995. אמת הדבר שלא נמצא לה היתר, אולם עצם העובדה שועדת התכנון אישרה את בנייתה, ובפועל לא הונפק היתר בנייה, אינה יכולה להוות עילה לגביית היטל השבחה בעת מימוש במכר.

ומעבר לאמור לעיל, הרי שמכיוון שאני סבור שלא יבנו על החלקה שתי יח"ד, הרי שעצם קיומה של בריכת השחייה מאיינת במקרה זה לחלוטין כל השבחה, ככל וקיימת, הנובעת מאישור התכנית.

ההשבחה – אין השבחה.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.4. השבחה לתכנית הר/1635 א'

8.4.1 עמדת המשיבה – השומה עוצבה בהנחה שעל החלקה יתוכננו וייבנו 2 יח"ד נפרדות. האפשרות להוסיף בנייה בחלל גג הרעפים של הבית הקיים היא מיידית, ואילו בבית הנוסף היא כרוכה בדחייה עד לתום חייו הכלכליים/פיזיים של הבית הקיים. שמאי המשיבה דוחה את הסתמכות שמאי המבקשים על סקירה של היתרי בנייה, שנערכה ע"י שמאית אחרת של המועצה. היא נערכה למטרה שונה, וקיימות דוגמאות רבות של היתרי בנייה בהן כן מומשה הבנייה בחלל גג הרעפים. מאחר שזכויות הבנייה בכפר מאפשרות בנייה בחלל גג הרעפים, בשטח הנע בין 90 מ"ר ל-180 מ"ר, הרי שיש לבחון כל מקרה לגופו. את אומדן ההשבחה יש לערוך באופן שיתאים למאפיינים של נשוא השומה, ואין הכרח שהשטח בחלל גג הרעפים יהיה זהה בכל המקרים. עקרונות שומתו מלמדים שכך הוא המצב במקרה זה. אין גם כל היגיון כלכלי בטענת שמאי המבקשים. אדם סביר לא יעדיף לשלם כסף נוסף על הקלות כמותיות במקום לנצל זכויות מוקנות.

השווי למ"ר מבונה מוערך ב-7,500 ₪.

ההשבחה: $93.60 \text{ מ"ר בבית הקיים} * 7,500 * 0.8 \text{ מקדם תועלת} * 0.4 \text{ התאמה לבינוי מעל לקיים} + (45 \text{ מ"ר בבית הנוסף} * 7,500 * 0.8 \text{ מקדם תועלת} * 0.233 \text{ מקדם דחייה ל-25 שנה}) = 287,550 \text{ ₪}$.

8.4.2 עמדת המבקשים – השטח שניתן לבנות בחלל גג הרעפים הוא נחות ביחס ליתר השטחים בבית המגורים, וניצולו מהווה אופציה אחרונה. ברוב הבתים בסביבה לא נוצלו זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים. אנשים מעדיפים לבקש הקלות לפני שהם מנצלים את הבנייה בחלל הגג. שמאי המבקשים הציג במהלך הדיון סקירה של היתרי בנייה שונים, שנערכה ע"י שמאית אחרת של המועצה, והיא כוללת דוגמאות של 7 היתרי בנייה, כאשר רק במקרה אחד נוצלה הבנייה בחלל הרעפים.

השטח הסביר לניצול הוא כ-60 מ"ר, ומקדם התועלת הוא 0.8. כמו כן יש להביא בחשבון תועלת שולית. השווי מ"ר מבונה במועד הקובע עמד על 7,500 ₪ כפי שסבור שמאי המשיבה.

ההשבחה: $60 \text{ מ"ר} * 0.8 * 7,500 * 0.5 \text{ מקדם שוליות} * 0.11 \text{ דחייה ל-38 שנים} = 19,800 \text{ ₪}$.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – גם במועד זה אני סבור שיש ליחס את ההשבחה להוספת שטח בחלל גג הרעפים רק מעל לבית הקיים, ואין להביא בחשבון את האפשרות לבניית בית נוסף על החלקה. אני סבור ששומת שמאי המבקשים נגועה בחוסר רציפות לוגית. אם הוא טוען שבכפר שמריהו קיים ביקוש למגרשים גדולים ולשטחי בנייה גדולים, הרי שאין ממש בטענתו כי יש ליחס לבנוי בחלל גג הרעפים תועלת שולית. שתי הטענות אינן דרות בכפיפה אחת. כך גם אין כל היגיון כלכלי בטענה שאדם סביר יעדיף לשלם עבור הקלות כמותיות, במקום לממש זכויות בנייה המוקנות בתכנית. יתרה מזאת, בשומה אחרת שהוא ערך למקרקעין בדרך השדות 8 הוא קבע שהמקדם הראוי לתועלת שולית פוחתת הוא 0.9, ואילו במקרה דנן במגרש ששטחו קטן יותר המקדם הוא 0.5. אין ממש בטענותיו.

ככל ורמת החיים עולה, הביקוש לשטחי בנייה גדולים יותר עולה אף היא. משכך, אינני מקבל את דעתו כי יש להביא בחשבון דחייה עד להריסת הבית הקיים. זאת במיוחד כאשר בעקרונות שומתו הוא מטיל דופי בסיסי בשימוש בגישת הדחייה. כאמור, שמאי המבקשים הציג, במהלך הדיון, סקירה של 7 היתרי בנייה שנערכה ע"י שמאית אחרת של המועצה המקומית, וממנה הוא מסיק שלהוציא מקרה אחד לא מימשו את הבנייה בחלל גג הרעפים. דעתי שההסתמכות על סקירה זו היא שגויה. אותה סקירה בדיוק הוצגה גם לי במקרה אחר בו שימשתי כשמאי מכריע. הסקירה נערכה למטרה שונה לחלוטין, והיא נועדה לבחון את השטח הבנוי במרתף, ולא את השטח הבנוי בחלל גג הרעפים. העובדה שנמצאה רק דוגמא אחת שבה בנו בחלל גג הרעפים אינה ראיה למאום. הסקירה לא בחנה את המימוש בחלל הרעפים כלל, ולא ניתן להסיק מסקנות מהיתרי בנייה שהוצגו במטרה להוכיח משתנה שונה לחלוטין.

אני מקבל את עקרונות שומתו של שמאי המשיבה באשר לבית הקיים, ואינני מקבלם באשר לבית הנוסף. השווי המוסכם של מ"ר מבונה הוא על דעתי.
ההשבחה: $93.60 \text{ מ"ר} * 7,500 \text{ ₪} * 0.8 \text{ * מקדם תועלת} * 0.4 \text{ התאמה לבינוי מעל לקיים} = 224,640 \text{ ₪}$.

8.5. השבחה לתכנית הר/2232

8.5.1. עמדת המשיבה – ההשבחה הנובעת מאישור התכנית מיוחסת לשני היבטים תיכנוניים:

הרחבת שימושים – התועלת מהשימושים החדשים המותרים גבוהה יותר (0.55 במצב החדש לעומת 0.4).
הרחבת השימושים תתקיים רק בתום חייו הכלכליים/פיזיים של הבית.
 $\{330 \text{ מ"ר מרתף} * 0.55 \text{ * מקדם}\} - \{330 \text{ מ"ר מרתף} * 0.4 \text{ * מקדם}\} = 49.50 \text{ מ"ר אקווי.} * 13,000 \text{ ₪/מ"ר} * 0.55 \text{ * מקדם דחייה ל-10 שנים} = 359,330 \text{ ₪}$.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תוספת גובה – התועלת ממרתף בגובה 3.5 מ' גבוהה יותר מזה שגובהו 2.2 מ' (0.7 לעומת 0.55 בהתאמה).
גם מצב זה יתקיים בתום חייו הכלכליים/פיזיים של הבית.
{ (330 מ"ר מרתף * מקדם 0.7) – (330 מ"ר מרתף * מקדם 0.55) } = 49.50 מ"ר אקווי. * 13,000 ש"ח/מ"ר *
0.558 מקדם דחייה ל-10 שנים = 359,330 ש"ח.

ההשבחה הנובעת משני המשתנים – **718,660 ש"ח**.

8.5.2. עמדת המבקשים –

ערכי שווי - השווי של מ"ר מבונה במועד הקובע מוערך ב-12,000 ש"ח, בהתבסס בעיקר על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות.

זמינות – הדחייה הנדרשת איננה של 10 שנים בלבד, אלא של 24 שנים (למרות שמאי המבקשים מטיל ספק בשימוש בגישת הדחייה, הוא לא נמנע מלהשתמש בה – נ.פ.).

מבחן השוק – את ההשבחה יש לאמוד בהתבסס על מבחן השוק האמיתי (עסקות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע), ולא ע"י שימוש במקדמי תועלת, שלעולם יביאו לקיומה של השבחה. מעסקות השוואה, שנכרתו לפני ואחרי תחילתה של תכנית הר/2232, ניתן להסיק כי מחירי המקרקעין בסביבה לא עלו כתוצאה מהשינויים בהוראותיה. עסקות השוואה מפורטות בסעיף 5.27 לשומתו של שמאי המבקשים.

נוהג המשיבה בעניין השימושים – גם טרם תחילתה של תכנית הר/2232 המשיבה הכירה בכך שכבר על פי הוראות תכנית הר/1914 ניתן היה לעשות שימוש עיקרי במרתף. תימוכין לכך נמצאו ב-13 דוגמאות של היתרי בנייה בהם השימושים המאושרים במרתף הם עיקריים (חדרי שינה, אורחים, טלוויזיה, מטבח, חדר רחצה וכו'). ראו סעיף 5.33 בשומת שמאי המבקשים.
בכל מקרה, ככל וקיימת תוספת לשווי, הנובעת מהרחבת השימושים, הרי שהיא אינה אמורה לעלות על 5%, כפי שהעריך השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בשומתו המכרעת למקרקעין בגו"ח 6671/48.

הגדלת שטח המרתף – החל משנת 2007/2008 הפרשנות התכנונית אצל המשיבה היא שבנייה של קומה א' מכוח תכנית הר/1635 א' תהווה הגדרה לבית דו קומתי.
ולראיה, הוצגו 8 דוגמאות של היתרי בנייה התומכותם בכך (ראה עמ' 13 סעיף 5.34 לשומתו).
משכך, כל מי שהיה מעוניין לבנות מרתף מתחת למלוא קומת הקרקע בבית חד קומתי גם טרם הבנייה, בנה. שמאי המועצה טוענים לשטח מרתף של 300 מ"ר ומעלה עוד הרבה לפני תחילתה (ואפילו הפקדה והכנה) של התכנית, ואין ליחס לביטול ההוראה לעניין בית חד קומתי גורם השבחה.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

התועלת מתוספת הגובה - הגובה של 2.5 מ' הוא מספק במרתף, ולראיה בשנים האחרונות הוגשה כמות אפסית של בקשות להיתרי בנייה שכללו הקלה בגובה המרתף. שמאי המבקשים הגיש עותקים מסיכומי דיונים שנערכו אצל המשיבה (מיום 16.12.09 ו-15.6.11), ומסקנתו שהיא נוהגת לאשר מרתף בגובה של 2.6 מ'.

בכל מקרה, ככל וקיימת השבחה מתוספת הגובה למרתף, התרומה לשווי היא של 4% בלבד.

ההשבחה – התכנית לא תרמה לשווי המקרקעין, שכן גם טרם תחילתה הותרו שימושים עיקריים במרתף, ותוספת הגובה הינה טכנית בלבד.

לחילופין,

ההשבחה הנובעת מתוספת הגובה: 250 מ"ר שטח מרתף סביר * 4% תוספת תועלת * 0.25 דחייה ל-24 שנים * 0.75 מקדם שוליות * 12,000 ₪/מ"ר = 22,500 ₪.

ההשבחה הנובעת מהרחבת השימושים ככל וקיימת: 250 מ"ר שטח מרתף סביר * 50% משטח המרתף בלבד מכיוון שביתרתו לא חל שינוי בשימוש * 5% תוספת תועלת * 0.25 דחייה ל-24 שנים * 0.75 מקדם שוליות * 12,000 ₪/מ"ר = 14,062 ₪.

סה"כ ההשבחה החלופית – 36,562 ₪.

ולסיום אוסיף. שמאי המבקשים מפנה לעקרונות בשומה מכרעת קודמת שערכתי למקרקעין בגו"ח 6674/25, רחוב הקוצר 25 כפר שמריהו (להלן "שומתי הקודמת"). הוא סבור שנפלו טעויות מהותיות בעקרונותיה, ונתבקשתי על ידו לשוב ולבחון אותם. אתייחס לטיעונים הללו בהמשך.

8.5.3. הכרעת השמאי המכריע – כל טענות שמאי המבקשים נטענו בפני גם טרם ערכתי את "שומתי הקודמת", והן זכו להתייחסות ארוכה ומפורטת. לא הוגש עליה ערר, ומשכך היא חלוטה ומחייבת.

ערכי שווי – בין שמאי הצדדים נמצא פער לא מהותי בשווי של מ"ר מבונה. דעתי שהשווי של מ"ר מבונה אצל שמאי המשיבה (13,000 ₪) משקף נאמנה יותר מאשר זה אצל שמאי המבקשים (12,000 ₪), ומטעם זה החלטתי לאמצו.

התוספת לגובה המרתף ותרומתה לשווי – שמאי המבקשים נסמך על שני דיונים שהתקיימו באגף מהנדס העיר בעיריית הרצלייה: בדיון מיום 16.12.2009 סוכם שכמדיניות תותר בנייה של מרתף בגובה 2.60 מ'. בדיון מיום 15.6.2011 סוכם שככל ותתבקש בניית מרתף בגובה העולה על 2.60 מ' הבקשה תאושר בכפוף לאישור הקלה, תוך הפעלת שיקול דעת בוועדה המקומית. בשני הדיונים נידונה השאלה כיצד אמורה המשיבה ליישם את הוראות תכנית הר/2000 מ' (מרתפים בעיר הרצלייה). באחד הדיונים נכתב כי המדיניות תיושם גם בכפר שמריהו, שם ההוראה לבניית מרתפים נגזרת מתכנית הר/1914 (מרתפים בכפר שמריהו).

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דעתי שהסתמכות על דיונים פנימיים אצל המשיבה אינה יכולה להוות ראיה לכך שניתן היה לאשר מרתף שגובהו גדול יותר מזה הקבוע בהוראות התכנוניות התקפות (בין אם הר/2000 מ' ובין אם הר/1914), וזאת בלא שתאושר קודם לכן הקלה בגובה.

תימוכין לדעתי מצאתי בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א (יו"ר עו"ד גילת אייל) בעניין נבזלין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצלייה (ערר 85222/11 ניתנה ביום 15.11.2015), וזה לשונה:

"משכך, מתחייבת המסקנה כי מתן היתר למרתף מכוחה של הר/2000 מ', 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 התקפה. 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. נציין כי בין השמאים המכריעים שעמדוניהם הובאו בפנינו, היו מי שייחסו את ההשבחה כתולדה מההגבהה, ולמצער את חלקה, ליכולת לעשות שימוש עיקרי במרתף, והיו מי שייחסו את ההשבחה לתחושת הרווחה שנוצרת כתוצאה מהגבהת גובה המרתף".

שמאי המבקשים סבור שטעיתי ב"שומתי הקודמת" עת סברתי שגובה המרתף הוא 2.20 מ', ולא 2.50 מ'. הוא טוען שכך נהג השוק, וכאלה היו היתרי הבנייה שהונפקו. אינני סבור שטעיתי ב"שומתי הקודמת", והחלטת ועדת הערר שלעיל היא הראיה לכך. גם אם אושרו היתרי בנייה בגובה גדול יותר מ-2.20 מ', דעתי שהם לא היו חוקיים. משכך, אינני משנה את מסקנתי.

סברתי בעבר, ואני סבור כך גם כיום, שהתועלת ממרתף שגובהו 3.50 מ' שונה מהותית מזו שממרתף שגובהו 2.20 מ'. גובה המרתף המרבי הוא זה הפנימי, והוא נמדד בין רצפתו לבין תקרתו (רום ריצוף ועד תחתית תקרת הבטון). כלומר, הגובה האפקטיבי נטו הוא קטן יותר, בהידרש גובה של 30 סמ' לפחות לצורך מעבר מערכות, ואו תעלות מיזוג. זהו תנאי הכרחי לשימוש עיקרי בתנאים סבירים. כלומר, השוואת התועלות היא בין שני מרתפים: האחד שגובהו 2.20 מ' ברוטו (במצב הקודם), והשני שגובהו 3.50 מ' ברוטו (במצב החדש). כאשר המרתף השני גבוה ב-1.30 מ' מאשר במצב הקודם, הרי שהתועלת ממנו היא גדולה יותר בשל תחושת הרווחה הרבה יותר. בכל מקרה במרתף שגובהו 2.20 מ' ברוטו לא ניתן לעשות שימוש כשטח עיקרי, שכן הדבר עומד בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לעומת זאת, במרתף שגובהו 3.50 מ' ברוטו ניתן לעשות שימוש כשטח עיקרי, ובגובה זה מתאפשרת הנמכת התקרה ב-30 סמ' לפחות, לשם מעבר מערכות. גם בקומה רגילה מעל לקרקע, כאשר גובה חלל המגורים הוא 3.50 מ', תחושת רווחה גדולה יותר, מאשר כאשר גובה הקומה הוא 2.50 מ'. על אחת כמה וכמה כאשר הגובה הוא 2.20 מ'.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דעתי שתוספת התועלת, הנובעת מהגדלת הגובה, בקומת מרתף, ובמיוחד כאשר השימוש בו הוא עיקרי (מגורים, חדר משפחה, חדר טלוויזיה, חדר משחקים ועוד כיוצא באלה), היא אף גבוהה יותר בהשוואה לקומת מגורים שמעל הקרקע. הדבר נובע מכך שקומת המרתף אינה מוארת במלוא שטחה בתאורה טבעית, אלא רק בחלקה. זאת להבדיל מקומה מעל לקרקע המוארת במלוא שטחה. התאורה הטבעית החלקית נובעת מהאפשרות להבליט את המרתף ב-80 סמ' מעל פני הקרקע הגובלים (ראה סעיף ב.1. בהוראות תכנית הר/1914). ולהבדיל, קומת מגורים מעל הקרקע מוארת במלואה. תוספת הגובה במרתף מגדילה את הנפח של חללו, עובדה המגדילה את לתחושת הרווחה מהשימוש בו.

דעתי שהגידול בתועלת, הנובעת מהגדלת הנפח (השקולה להגדלת תחושת הרווחה), אינה מתקיימת בנוסחת הקו הישר. ככל והנפח גדל, התועלת הולכת ופוחתת והיא שולית יותר, וכמפורט במודל הבא:

גובה הקומה	נפח במצב קודם (2.20 מ')	נפח במצב חדש (3.50 מ')
עד 2.20 מ'	1 מ"ר * 2.20 גובה = 2.20 מ"ק	1 מ"ר * 2.20 גובה = 2.20 מ"ק
עד 2.60 מ'	כרוך באישור הקלה	1 מ"ר * 40 סמ' גובה * מקדם 1 = 0.40 מ"ק
עד 3 מ'	-----	1 מ"ר * 40 סמ' גובה * מקדם 0.75 = 0.3 מ"ק
עד 3.50 מ'	-----	1 מ"ר * 50 סמ' גובה * מקדם 0.375 = 0.1875 מ"ק
סה"כ	2.20 מ"ק	3.0875 מ"ק
תוספת תועלת	40% + (מקדם תועלת 0.77 בהשוואה למקדם תועלת 0.55 במצב הקודם)	

שמאי המבקשים הסב את תשומת ליבי לשומה מכרעת אחרת שערך עמיתי השמאי המכריע מר אריה אריאל בגין אותה התכנית. דעת עמיתי היא דעתו, ודעתי שונה.

התרומה לשווי הנובעת מהרחבת השימושים והגדלת שטח המרתף בבית חד קומתי – שמאי המבקשים הציג 13 דוגמאות של היתרי בנייה בהם השימוש שהותר במרתפים תואם את זה הנופל תחת ההגדרה של שימוש עיקרי. דעתי שלשימושים המותרים מכוח הוראה בתכנית, יש נפקות גבוהה יותר מאשר להיתרי בנייה שונים, וגם אם המשיבה לא הקפידה הקפדה יתרה על השימושים המותרים. גם אם טרם תחילת התכנית נעשה במרתף שימוש עיקרי – טענה אליה נדרשתי בשנית – הרי שזה אינו עולה בקנה אחד עם תקנות התכנון והבניה. ככל ושימוש כזה התקיים, דעתי שהוא היה בלתי חוקי. וגם אם נמצאו מקרים בהם אושרו, בהיתרי בנייה שונים, שימושים עיקריים במרתף (ראה הדוגמאות שהציג שמאי המבקשים), הרי שהתועלת בשימוש זהה היא שונה כאשר במקרה אחד גובה המרתף הוא 2.20 מ', ובמקרה האחר גובה המרתף הוא 3.50 מ'. גם השווי של שימוש חוקי הוא גבוה יותר משימוש בלתי חוקי. עצם מתן הלגיטימציה לשימושים העיקריים היא התורמת לשווי. גם בנושא זה אינני משנה את דעתי, והיא נותרה כשהיתה ב"שומתי הקודמת".

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גם האפשרות לבנות מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע, כאשר הבית המתוכנן הוא חד קומתי, תורמת לשווי המקרקעין.

בשל היקף זכויות הבנייה במקרה דנן, דעתי ששטח המרתף הסביר עומד על כ-300 מ"ר, ולכן אני מעריך את תרומת שני המשתנים לשווי המקרקעין כדלקמן:

(1) הרחבת שימושים: תוספת של 5% לשווי המרתף (כפי טענתו החלופית של שמאי המבקשים הנסמכת על שומתו המכרעת של עמיתי מר שמואל רוזנברג למקרקעין בגו"ח 6671/48).

(2) הגדלת שטח המרתף עד לתכסית קומת הקרקע בבית חד קומתי: תוספת של 2.5% לשווי.

דחייה עד להריסת הבית הקיים – כפי שכתבתי בסעיף 8.2.3 לעיל, תקופת הדחייה אצל שמאי המבקשים איננה על דעתי, ואני מקבל את הדחייה אצל שמאי המשיבה.

תחשיב ההשבחה -

שווי מ"ר מבונה שטח עיקרי מעל לקרקע – 13,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה במרתף – 7,150 ₪ (מקדם 55% במצב הקודם).

שווי מ"ר במרתף עד לגובה 2.20 מ"ר = 3,250 ₪ (7,150 ₪/מ"ר * 2.20 מ"ר).

שווי מצב קודם במרתף בגובה עד 2.20 מ"ר: 300 מ"ר * 2.20 מ"ר * 3,250 ₪/מ"ר = 2,145,000 ₪.

שווי מצב חדש במרתף בגובה עד 3.50 מ"ר: 2,145,000 ₪ * 140% = 3,003,000 ₪.

א. ההשבחה הנובעת מתוספת הגובה: 858,000 ₪ (3,003,000 ₪ - 2,145,000 ₪).

ב. ההשבחה הנובעת מהרחבת השימושים: 300 מ"ר מרתף * 7,150 ₪/מ"ר * 5% = 107,250 ₪.

ג. ההשבחה מהגדלת שטח המרתף עד תכסית קומת הקרקע: 300 מ"ר מרתף * 7,150 ₪/מ"ר * 2.5% = 53,625 ₪.

ההשבחה למגרש נשוא השומה אילו היה ריק ופנוי ללא דחייה: 1,018,875 ₪ (858,000 + 107,250 + 53,625).

ההשבחה בדחייה ל-10 שנים: 1,018,875 ₪ * 0.5584 מקדם דחייה = 568,940 ₪ במעוגל.

הערה – ב"שומתי המכרעת" הקודמת ימצא הקורא התייחסות מפורטת גם למבחן השוק, וזו תשובתי לטענתו החדשה של שמאי המבקשים, לפיה התוספת לשווי אמורה להיות הגיונית. אני מסכים עם דעתו. אני סבור שתוספת השווי המוערכת על ידי היא יותר מהגיונית. תוספת השווי, כפי שהוערכה על ידו, היא הבלתי הגיונית.

ניקי פרימו – מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורן של תכניות המפורטות להלן היא כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התכנית
<u>אין היטל השבחה</u>	אין השבחה	10.11.1995	הר/1914 א'
<u>14,700 ₪</u> ארבעה עשר אלף ושבע מאות ₪	29,400 ₪	24.11.1995	הר/1914
<u>אין היטל השבחה</u>	אין השבחה	29.12.1999	הר/1993
<u>112,320 ₪</u> מאה ושניים עשר אלף שלוש מאות ועשרים ₪	224,640 ₪	6.3.2000	הר/1635 א'
<u>284,470 ₪</u> מאתיים שמונים וארבעה אלף שמונה מאות ושבעים ₪	568,940 ₪	19.11.2013	הר/2232

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)