

26/1/2017

349-1864-2016

תאריך

מס' תיק-פניה

**שומה מכרעת בעניין:**

השבחה בחלקה 416 בגוש 6665

רחוב קרן היסוד 9, כפר שמריהו

26/1/2017

תאריך

349-1864-2016

מס' תיק-פניה

הוועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו  
באמצעות עו"ד אמיר דרור - שמאי מקרקעין  
דוא"ל [amirapp@zahav.net.il](mailto:amirapp@zahav.net.il)

לכבוד,  
מר עודד לב - הנשום  
באמצעות מר בועז הלפרין - שמאי מקרקעין  
דוא"ל [boaz@halperins.net](mailto:boaz@halperins.net)

ג.א.ג.

## שומה מכרעת

הנדון: גוש 6665 חלקה 416, קרן היסוד 9, כפר שמריהו, היטל השבחה

### 1. מטרת השומה

ביום 14/11/2016 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור ארבע תכניות. שומת הוועדה נערכה במענה לבקשה למידע מוקדם בדבר חבות בהיטל השבחה שהגיש הבעלים. במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 2/11/2016, שנערכה על ידי עו"ד אמיר דרור, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הנשום מיום 30/11/2016.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 30/11/2016, שנערכה על ידי מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.

ביום 19/1/2017, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

### 2. תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס

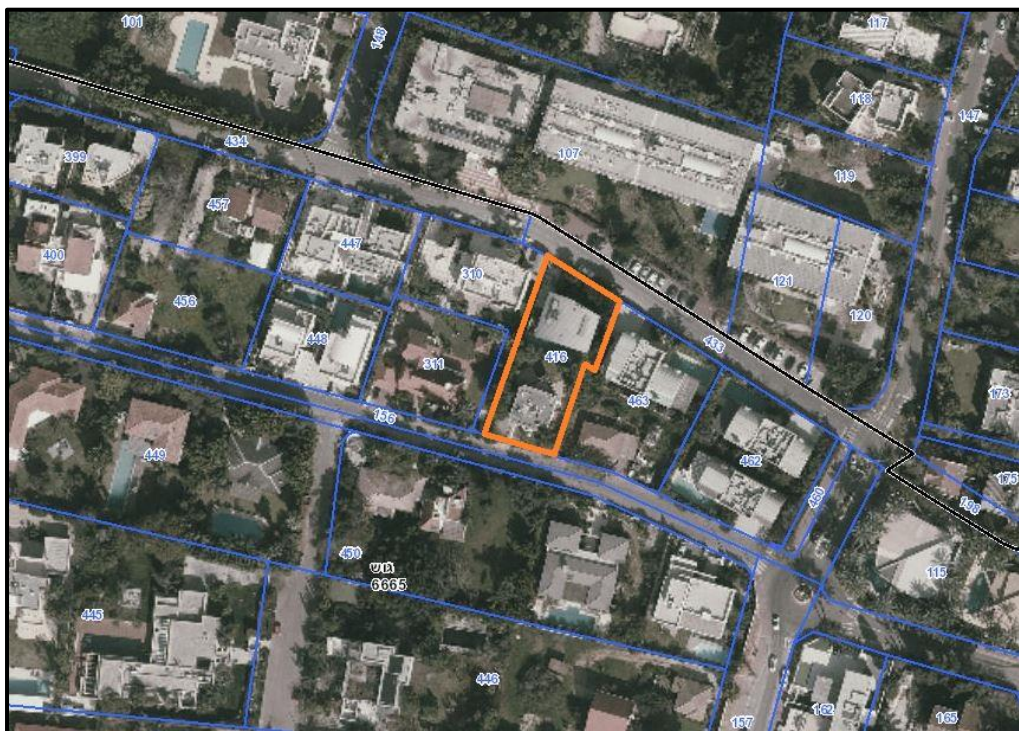
השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.  
ביקור בנכס נערך ביום 21/12/2016 ע"י הח"מ.

**3. פרטי המקרקעין**

|           |  |
|-----------|--|
| גוש       | : 6665   |
| חלקה      | : 416 (מחצית)                                    |
| מהות הנכס | : בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף. |
| כתובת     | : קרן היסוד 9, כפר שמריהו                        |

**4. תאור הנכס והסביבה**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים): הנכס שבנדון הוא מגרש בשטח של 500 מ"ר הפונה לרחוב קרן היסוד מדרום בכפר שמריהו, המהווה את המחצית הדרומית של חלקה 416. צורת המגרש מלבנית בעלת חזית של כ- 18.3 מ' לרחוב קרן היסוד, עומק המגרש כ- 27.3 מ'. על המגרש בנוי בית צמוד קרקע חד משפחתי בן שתי קומות מעל קומת מרתף. השטח הבנוי העל קרקעי הוא כ- 175 מ"ר ושטח המרתף כ- 87 מ"ר. הבית נבנה בשנת 1994 או 1995 בבניה רגילה – בלוקים ובטון וגגו שטוח. עבודות הגמר בבית ומצב תחזוקה טובים. להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (הנכס מהווה המחצית הדרומית):



כפר שמריהו הינו ישוב יוקרתי המאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, המצוי מצפון מערב להרצליה, ממזרח לכביש החוף והרצליה פיתוח ומדרום למושב רשפון.

**5. מצב תכנוני**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני. להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

**5.1 מצב קודם - תכנית הר/410 א':**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 מיום 4/7/1968. התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים א". ב"אזור מגורים א" מותרת הקמת יחידת דיור אחת בשטח של 300 מ"ר (לכל החלקה) בקומה אחת ו/או קוטגי בתוספת מבנה עזר ששטחו 20 מ"ר. הוועדה רשאית להתיר הקמת שתי יחידות במבנה דו משפחתי ובלבד שיהא לבן משפחה.

**5.2 רישוי בניה במצב קודם:**

לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה להקמת הבית הנדון ע"י שמאי הצדדים, שניתן ככל הנראה בשנת 1995.

על פי היתר בניה מיום 1/6/2000 בו אושרה תוספת שטח במרתף שנבנה עם בניית הבית ומאושר בדיעבד. שטחי הבית על פי הבקשה להיתר הם כדלקמן:

| קומה      | עיקרי  | שרות  | סה"כ   |
|-----------|--------|-------|--------|
| מרתף      |        | 87.03 | 87.03  |
| קומת קרקע | 93.22  |       | 93.22  |
| קומה א'   | 82.56  |       | 82.56  |
| סה"כ      | 175.78 | 87.03 | 262.81 |

**5.3 תכניות מאושרות במצב חדש:****תכנית הר/1914 א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26/10/1995. התכנית מתירה בניה של שני בתים ללא קיר משותף במרחק מינימלי של 8 מ' ביניהם ללא התניה של קרבה משפחתית.

התכנית אינה משנה את יתר זכויות הבניה בחלקה.

**תכנית הר/1914**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 מיום 9/11/1995. התכנית מתירה בניית מרתף בשטח זהה לקומת הקרקע בבית דו משפחתי או 50% משטח הקומה בבית חד קומתי. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה שמעליו בלבד, לא תותר כניסה חיצונית למרתף. גובה המרתף עד 2.20 מ'.

**תכנית הר/1993**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999.  
התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה.  
שטחה של בריכת השחייה יהיה לא יותר מ - 100 מ"ר ליח"ד.

**תכנית הר/1635 א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20/2/2000.  
התכנית מתירה בניית גג רעפים ושימוש בחלל הגג לצורך מגורים.  
"השטח המרבי המותר לשימוש בחלל הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים" (ציטוט מסעיף 7א').  
רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00.  
הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

**תכנית הר/2232**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 4/11/2013.  
התכנית קובעת הוראות בינוי ושימושים במרתפים כדלקמן:  
- תוספת שימוש עיקרי לשימושי שירות המותרים במרתפים באזורי מגורים, ללא אפשרות לנייד שטחים עיקריים מקומת המרתף.  
- קביעת גובה מינימלי למרתף של 2.5 מ' וגובה מרבי עד 3.5 מ'.  
- הקמת מרתף לפי מלוא הקונטור של הקרקע בבית המגורים גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

**6. זכויות בנכס**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.  
להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה 416 שבנדון מפנקס הזכויות מיום 29/5/2016 שהופק באמצעות האינטרנט:  
- שטח החלקה הרשום 1,000 מ"ר.  
- החלקה בבעלות לב עודד, לב דליה, אלון שמעון ואלון אידה בחלקים שווים (לכל בעלים 1/4 בלת מסויים).  
- על מחצית החלקה הדרומית נרשמה ביום 7/9/1987 חכירה לא מהוונת על שם לב דליה ועודד לתקופה של 999 שנים.  
- על מחצית החלקה הצפונית נרשמה ביום 23/10/2007 חכירה לא מהוונת על שם אלון אידה ואלון שמעון לתקופה של 999 שנים.  
- רשומות שתי הערות בדבר אתר עתיקות.

**7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם**

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לארבע תכניות, שלדעתו השביחו את הנכס, באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"). את הפרשי השטחים האקוויוולנטים הכפיל בשווי ליחידה בכל מועד קובע. שמאי הבעלים לעומת זאת סבור שהמבנה, שמצבו הפיזי טוב מאד, שולל את אפשרות הניצול של זכויות הבניה. לדעתו, לא קיימת השבחה, אלא, לתכנית הבריכות בלבד. לחלופין, למקרה שטיעון זה יידחה שמאי הבעלים ביצע לחלק מהתכניות תחשיב יחידות תועלת דומה לזה שביצע שמאי הוועדה, אלא, שהוא קבע בו ערכים אחרים וקיבל בתחשיב חלופי זה, כי קיימת השבחה לשת י תכניות: תכנית הר/1635א' ותכנית הר/2232. להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לכל תכנית:

| השבחה בשומת הבעלים <sup>1</sup> | השבחה בשומת הוועדה | מועד קובע  | התכנית    |
|---------------------------------|--------------------|------------|-----------|
| אין השבחה                       | 19,230 ₪           | 24/11/1995 | הר/1914   |
| אין השבחה                       | 40,000 ₪           | 29/12/1999 | הר/1993   |
| 10,800 ₪                        | 100,280 ₪          | 6/3/2000   | הר/1635א' |
| 6,580 ₪                         | 147,120 ₪          | 19/11/2013 | הר/2232   |

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

**7.1 תום חייו הכלכליים של הנכס**

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה מכיר בתחשיבו בדחיה לחלק מהתכניות המשביחות עד לתום חייו הכלכליים של המבנה, שמונע את ניצולן של אותן הזכויות. הונח כי תום חיי המבנה יהיה בשנת 2030 (שהם כ- 36 שנים ממועד בניית המבנה).

הערכת החיים הכלכליים נקבעה לנוכח יוקרתיות המקום ורמות המחירים הגבוהות לקרקע.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים טען טיעון סף באשר לעצם קיומה של השבחה כדלקמן: "השימוש המיטבי משקף אפשרויות ניצול מיטביות ואובייקטיביות למועד מסוים והוא עשוי לשקף ויתור על זכויות בניה זמינות, ככל שאין להן תרומה לשווי המקרקעין ו/או כדאיות בניצולן, וזאת גם ביחסי לבינוי ככל שקיים. בנכס הנדון אין כדאיות כלכלית להריסת הבינוי הקיים לצורך ניצול זכויות הבניה במרתף היות ותרומת הבנוי עולה על שווי זכויות אלה" (ציטוט).

בנוסף, ציין כי הבית שבנוי בחלקה נבנה עם הקלות בניה כמותיות. הריסת הבית תביא להתפוגגותו. גם מסיבה זו אין השבחה לזכויות בניה דחיות.

לחלופין אם ידחה טיעון זה, הרי שיש להכיר במשך חיים כלכליים של המבנה שבנדון, שנבנה ברמת גמר גבוהה של 50 שנה ממועד סיום בנייתו. בניית המבנה הסתיימה בשנת 1996 ולכן תום חייו הכלכליים צפוי להיות בשנת 2046.

<sup>1</sup> ההשבחה לתכנית הר/1635א', הר/2232 נקבעו כטיעון חילופי לטיעון הראשי שלפיו אין השבחה גם בגין תכניות אלה.



### ההחלטה:

אחת מההגדרות<sup>2</sup> למונח "שווי שוק" הוא "ערך נוכחי של הנאות עתידיות". משמעות ההגדרה בלשון חופשית היא שהשווי בעיני שחקן בשוק הוא סכום של תזרים ההכנסות או ההכנסות האלטרנטיביות או תועלת אחרת המופקת מהנכס מהיום ועד אינסוף, כאשר ההנאה בכל תקופה מהוונת להיום.

מתן זכויות בניה למרתף, שבנייתו לא כלכלית (כמו שמתקיים בנכס הנדון), לא מביאה לשינוי בתזרים ההנאות השוטף בתקופה שבה המבנה בנוי, אולם, בתום חיי המבנה יהנה הבעלים ממגרש המיועד לבניה שהזכויות בו גדולות יותר.

לכן, ניתן לומר שאילו היו עומדים בפני קונה מרצון שני נכסים בנויים זהים, שבאחד מהם זכויות בניה גבוהות יותר, שניתן יהיה לנצל אותן רק לאחר הריסת המבנה, יהיה הקונה נכון לשלם עבורו יותר כסף. הכסף שיהיה הקונה נכון לשלם יהיה אותו הפרש תועלת עתידית מהוונת להיום.

לכן, אני דוחה את עמדת שמאי הבעלים וסבור שיש לשום את ההשבחה באמצעות תחשיב היוון לתום החיים הכלכליים של המבנה.

קשה לקבוע כיום את הדחיה הראויה, שהעריך השוק בכל אחד מהמועדים הקובעים עד לתום חיי המבנה. יחד עם זאת ניתן לקבוע בהכללה, כי יתרת החיים הכלכליים של מבנה מושפעת מהגורמים הבאים:

א. היחס בין השטח הבנוי בפועל לבין שטח זכויות הבניה. ככל שהמבנה מנצל חלק גדול יותר מהזכויות המותרות לבניה, כך יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות קטנה וכך קטנה גם הכדאיות הכלכלית שבהריסת הקיים.

ב. מצבו הפיזי של המבנה והפחתים הפיזיים והתכנוניים שצבר במועד הקובע. ככל שהמבנה תואם את רמת הגמר ואת התכנון המקובל במועד הקובע, כך קטנה כדאיות הריסתו.

ג. רמת המחירים בסביבה. ככל שרמת המחירים גבוהה יותר, כך שוויו של המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר, באופן שמקטין את תוחלת חייו הכלכליים עם צבירת פחית פיזי ותכנוני.

בנכס הנדון מוצו זכויות הבניה העל קרקעיות ואף נתבקשה ככל הנראה הקלה כמותית. מצבו הפיזי של הבית תקין. אולם מנגד, רמת המחירים בסביבה מהגבוהות בארץ.

גורמים אלה יחד מביאים אותי לאמץ את הערכת שמאי הוועדה, שתום חייו הכלכליים של המבנה יהיה בשנת 2030 (כ-35 שנה ממועד הקמתו).

לנוכח העובדה שתחשיב הדחיה מתייחס לזכויות בניה בלתי מנוצלות, שאינן חשופות לפחתים ולנוכח סביבת הריבית הנמוכה בעשור האחרון אני קובע שיעור היוון של 5%.

<sup>2</sup> ההגדרה הנפוצה יותר היא: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים" מתוך טיוטת מילון מונחים מקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (טרם פורסם).

**7.2 השבחה בגין אישור תכנית הר/1914****עמדת שמאי הוועדה המקומית:**

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו כמכפלה בין ארבעת הערכים הבאים:

- שטח מרתף שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 77 מ"ר<sup>3</sup>
  - מקדם תועלת למרתף בגובה פנימי של 2.2 מ' 0.4
  - שווי זכויות בניה 4,800 ₪ למ"ר מבונה
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.13 (לפי 35 שנים בשיעור היוון של 6%)
- בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים נטען, כי תכנית הר/253א' אינה רלוונטית, מאחר שתכנית הר/410א' שאושרה אחריה החליפה אותה. לחיזוק דבריו הפנה לפסיקת בית המשפט. חלופת הבינוי מושפעת מזכויות הבניה הנמוכות של 160 מ"ר, שאינן מספיקות במקום יוקרתי כמו כפר שמריהו. הדבר משפיע על התועלת מהמרתף. המציאות בכפר שמריהו היא שבהיתרי בניה מבוקשת בניה של מרתפים ששטחם מעבר ל- 77 מ"ר.

**עמדת שמאי הבעלים:**

שמאי הוועדה הניח הנחה בלתי ריאלית, בכך שקבע שהבניה העתידית במגרש צפויה להיות חד קומתית, באופן שמאפשר בניה של מרתף בשטח מלוא זכויות הבניה העל קרקעיות. סקירה של היתרי בניה שניתנו בגוש 6674 מלמדת, שהבניה הסבירה וההגיונית גם במגרשים גדולים יותר מהמגרש שבנדון היא ניצול זכויות הבניה במבנה דו קומתי, כפי שאכן נבנה הבית שבנדון עצמו. אופי הבניה בכפר השתנה עם השנים. שמאי הוועדה מחייב לפי מודל בניה, שנבנה בבתיים אחדים בלבד בשנים האחרונות וזה בעקבות שינוי בפרשנות הוועדה שאיפשר זאת. גם כיום המודל אינו שכיח והוא לא רלוונטי למועד הקובע בשנת 1995. כל שכן נכונים הדברים בנכס הנדון, ששטחו 500 מ"ר בלבד (קטן ביחס למוצק בישוב). לראייה במבחן המציאות הבניין נבנה בשתי קומות עם מרתף בקונטור. המרתף הקיים שנבנה בהיתר מהווה את הבניה המקסימלית הסבירה במועד הקובע בכפוף לבניה דו קומתית.

בנוסף, טען שבמצב הקודם חלה תכנית הר/253א', שהקנתה זכויות בניה למרתף של 65% משטח הבניה המותר, שהם 97.5 מ"ר בגובה פנימי של 2.8 מ'. לכן, התכנית למעשה צמצמה את זכויות הבניה למרתף הן בשטח והן בגובה. בעניין זה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6671/30 כהן אורלי נ' הוועדה המקומית כפר שמריהו של השמאי המכריע אמנון ניזרי.

לאור כל האמור, גם בהתעלם מטיעון הסף שפורט בסעיף 7.1, הריי שאין השבחה בגין תכנית הר/1914.

**ההחלטה:**

אני דוחה את טיעון שמאי הבעלים בעניין התוקף של תכנית הר/253א' במועד הקובע. תכנית הר/410א', שאושרה לאחר תכנית הר/253א', החליפה אותה. אילו היה בכוונת מתכנן תכנית הר/410א' להקנות זכויות בניה לפי הר/253א' אזי היה מצוין זאת במפורש. אין זה סביר שזכויות כה

<sup>3</sup> לפי שימוש מיטבי שבו ינוצלו מלוא זכויות הבניה בשטח של 165 מ"ר בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) וכך תתאפשר בניה של מרתף בשטח זהה.



משמעותיות נשמטו מהתקנון בטעות.

כפי שהעידו הצדדים, במרוצת השנים נשתנתה הפרשנות לתכנית הר/1914, כך שמתאפשרת לפיה בניה של מבנה חד קומתי במלוא שטח זכויות הבניה, כאשר מתחת לקונטור מתאפשרת בניה של מרתף מלא ומעליהן חדר עליה לגג.

**נשאלת השאלה: האם שינוי בפרשנות לתכנית, שארע לאחר המועד הקובע, מצדיק הטלת היטל לפי הפרשנות הקודמת או הפרשנות המאוחרת?**

שאלה זו היא משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

ככלל, שינוי של פרשנות לחוק מוחלט רטרואקטיבי. נראה שיש להחיל כלל זה גם לגבי תב"ע, שמהווה דבר חקיקה. בנוסף, גם מבחינה שמאית ההשבחה המחושבת בשומה תבטא את ההתעשרות, שממנה נהנה הפרט, באופן נאמן יותר אם הפרשנות לתב"ע תהיתה זו שהיתה נהוגה במועד המימוש (ולא במועד אישור התב"ע). לכן, אני סבור שבמקרה שבנדון יש לחשב את ההשבחה לתכנית הר/1914 (וגם לתכניות המאוחרות יותר) כאילו שפרשנות הוועדה בכל המועדים הקובעים היתה שבניה של מבנה חד קומתי בשטח בנוי של 150 מ"ר + מרתף בקונטור + עליית גג בקונטור היתה מותרת כבר במועד תחילת התכנית.

תחשיב ההשבחה צריך לבטא את השכיחות של ניצול חלופת הבניה החד קומתית בכפר שמריהו. למשל, אם הרוב המכריע של ההיתרים ניתנים לבניה חד קומתית תהיה זו ראייה ברורה לכך, שבניה זו היא השימוש המיטבי וכי תכנית הר/1914 הביאה להשבחה ממשית. בחינת השכיחות לבינוי חד קומתי צריך שתיעשה למועד העתידי, שבו יסתיימו החיים הכלכליים של המבנה, דהיינו, יש להעריך מה תהיה השכיחות של הבינוי החד קומתי בשנת 2030, כאשר יסיים המבנה את חייו.

קשה להעריך את שיעור הניצול של חלופת בינוי חד קומתי, שתהיה בעתיד הכל כך רחוק, אולם, ניתן לומר שחלופת בינוי זו "אטרקטיבית" לבעלים לנוכח זכויות הבניה העל קרקעיות הקטנות (ביחס לאזורים יוקרתיים) של 150 מ"ר עיקרי ליחיד בלבד, שמאפשרים בניה על קרקעית של 172 מ"ר<sup>4</sup> בלבד בשתי קומות.

לכן, אני מעריך ששכיחות השימוש בחלופת בינוי זו תהיה כמחצית. לכן, שטח המרתף העתידי יחושב לפי הממוצע בין חלופת בינוי חד קומתי לבין חלופת בינוי דו קומתית.

שטח המרתף המירבי בבינוי חד קומתי הוא 172 מ"ר ושטח המרתף המרבי בחלופת בינוי דו קומתית הוא כ-98.5 מ"ר (ראה תחשיב שטחים בנספח התחשיבים). שטח המרתף הממוצע הצפוי בבית עתידי, לפיכך, הוא כ-135 מ"ר.

שטח המרתף, ששולם בגינו היטל השבחה במימוש הקודם (בהיתר בניה משנת 2000), הוא 87.03 מ"ר ולכן, יתרת שטח המרתף לחיוב היא כ-48 מ"ר (ראה נספח תחשיבים).

אני מקבל את מקדם התועלת למרתף, שקבע שמאי הוועדה, של 0.4 שתואם את המקובל למרתפים באזורי ביקוש בשנות התשעים. כן אני מקבל את השווי בסך 4,800 ₪ למ"ר מבונה, שמוסכם על הצדדים ותואם שומות מכריעות רבות בכפר שמריהו.

<sup>4</sup> לפי 150 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 10 מ"ר מבני עזר.

**7.3 השבחה בגין אישור תכנית הר/1993****עמדת שמאי הוועדה המקומית:**

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו כמכפלה בין שלושת הערכים הבאים:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| - שטח בריכה מקובל   | 50 מ"ר  |
| - מקדם תועלת לבריכה | 0.1     |
| - שווי זכויות בניה  | 8,000 ₪ |

**עמדת שמאי הבעלים:**

התכנית אינה משביחה, מאחר שגם לפני אישור התכנית היה נוהג ברור לתת היתרי בניה לבריכות בכפר שמריהו. לראיה הובאו 20 דוגמאות להיתרים לבריכות מהשנים 1978 ועד 1998. מדיניות זו של הוועדה עוגנה בהחלטת ועדת ערר רג/08/5107 בה נקבע: "אין לדעתנו בהכרח צורך כי תכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרויות להקים בריכת שחיה פרטית, על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בניה להקמתה בייעוד מגורים".

בנוסף, בניית בריכת שחיה בנכס שבנדון היא פעולה לא כלכלית לנוכח עלויות הבניה הגדולות והפגיעה בחצר הקטנה ממילא.

לאור כל האמור אין השבחה בגין תכנית הר/1993.

**ההחלטה:**

העובדה שניתנו היתרי בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות בשכונות יוקרה בישראל בשנות השבעים והשמונים בטרם נערכו תכניות מתאר שאיפשרו בניית בריכה היא עובדה ידועה ומוכרת.

עם זאת, לנוכח השינויים בנורמות התכנוניות בעשורים האחרונים נשאלת השאלה: **האם במועד הקובע ניתן לצפות לנתינת היתרי בניה לבריכות שחיה ללא תכנית, אשר מסדירה את בנייתן.**

אני סבור שבמרוצת השנים (מאז שנות השבעים והשמונים) נשתנו הנורמות התכנוניות והתקנים בתחום הבניה ובד בבד הוקטן מרחב שיקול הדעת של מהנדסי הרישוי בוועדות התכנון בערים השונות, באופן שבו לא יהיה זה סביר להניח, שבסוף שנות התשעים תתאפשר בניה של מבנה משמעותי, ששטחו עשרות מטרים רבועים כשטחן של בריכות שחיה, ללא הסדרה תכנונית.

מזה מספר עשורים מסתמנת מגמה של צמצום במרחב שיקול הדעת של מהנדסי רישוי בוועדות התכנון ומעבר לפרשנות דווקנית לזכויות, שרשומות בתכניות מאושרות ולפיהן בלבד. הדוגמה הבולטת היא הסדרת שטחי שירות, שבעבר אושרה בנייתם בהיתר בוועדות התכנון השונות ללא תכנית וללא קריטריונים.

בנוסף לכך, בניה של בריכות שחיה היתה בשנות השבעים והשמונים נדירה והוקמה במגרשים גדולים בלבד והפכה בהדרגה לנפוצה יותר גם במגרשים קטנים, באופן שמחייב הסדרה תכנונית.

לפיכך, אני סבור שבמועד הקובע קונה מרצון היה רואה במצב שבו קיימת תכנית, אשר מתירה הקמת בריכות ומסדירה את ההוראות לבנייתן, כמצב עדיף על פני מצב שבו אין תכנית כזו.

אני מקבל את מקדם התועלת לבריכה, שקבע שמאי הוועדה, של 0.1 שתואם את המקדם המקובל לבריכות באזורי ביקוש. כן אני מקבל את השווי בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה, שמוסכם על הצדדים ותואם שומות מכריעות רבות בכפר שמריהו.

אני מעריך שטח בריכה סביר למימוש במועד הקובע במגרש של חצי דונם בכ- 40 מ"ר.

**7.4 השבחה בגין אישור תכנית הר/1635'****עמדת שמאי הוועדה המקומית:**

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו כמכפלה בין ארבעת הערכים הבאים:

- שטח עליית גג שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 90 מ"ר
  - מקדם תועלת לזכויות בניה בחלל הגג 0.8
  - שווי זכויות בניה 8,000 ₪
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.174 (לפי 30 שנים בשיעור היוון של 6%)
- בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים נטען שבפועל מתבקשת בניה במפלס הגג, שצורתה כצורת קומה נוספת עם "יתקרה מעוגלת".

שטח המגרש הוא חצי דונם ובו זכויות מועטות של כ- 160 מ"ר. במצב דברים זה כל תוספת שטח בנוי היא משמעותית. הניצול המיטבי הוא הרחבת זכויות באמצעות שימוש בחלל הגג ולא באמצעות הקלות.

**עמדת שמאי הבעלים:**

הבית בנוי כך שבמרכזו פטיו. עלויות ההתאמה, הפגיעה בייחודיות הבית והגישה הנמוכה לעליית הגג אינם מצדיקים בנייה של עליית גג.

אכן סקירה של היתרי בניה, שניתנו ברח' האורנים הדומה ומפורטים בשומה, מלמדת שברוב הבתים לא נבנית עליית גג. הסיבה לכך היא שקומת הגג היא המפלס הרביעי שבבית ולכן, אינה נגישה. לחילופין, למקרה שיידחה טיעון זה בוצע תחשיב השבחה דומה לזה שביצע שמאי הוועדה כמכפלה בין הערכים הבאים:

- שטח עליית גג שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 45 מ"ר (60% משטח קומה של 75 מ"ר)
- מקדם תועלת לזכויות בניה בחלל הגג 0.8
- מקדם שוליות 0.5
- שווי זכויות בניה 8,000 ₪
- מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.07 (לפי 46 שנים בשיעור היוון של 6%)

**ההחלטה:**

הנסיון מלמד ששכיחות הבקשות להיתר בניה בחלל הגג נמוכה גם באזורים, שבהם נעשה שימוש נרחב בחלל הגג וזאת מאחר שאין בפתחה שכזו ניראות חיצונית, שמסכנת את הבעלים בצעדי אכיפה מצד הוועדה המקומית. לכן, עצם העובדה שקיימות בקשות מעטות לשימוש בחלל הגג (כפי שהוכיח יפה שמאי הבעלים) אינה מעידה בהכרח על תועלת נמוכה מזכויות בניה אלה.

כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ניתן לצפות, כי בתום חיי המבנה תהיה חלופת הבניה בקומה אחת (שבה מרוכזות כל זכויות הבניה) שכיחה לנוכח זכויות הבניה המעטות שבמגרש. השטח הקומתי הממוצע הצפוי בקומת הקרקע כקומה יחידה הוא 172 מ"ר. השטח בסביר בקומה העליונה בבינוי דו קומתי הוא כ- 73.5 מ"ר ובממוצע של שתי חלופות הבינוי השטח בקומה העליונה הוא כ- 122 מ"ר (ראה נספח תחשיבים).

שטח הבניה בחלל הגג הוא 60% משטח הקומה העליונה.

לנוכח מיקום הזכויות במפלס השלישי (מעל קרקע וקומה א') ולנוכח המישורים המשופעים, אני

מעריך את מקדם התועלת לבניה בחלל הגג במקדם 0.65.  
אני מקבל את השווי בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה, שמוסכם על הצדדים ותואם שומות מכריעות רבות בכפר שמריהו.

### 7.5 השבחה בגין אישור תכנית הר/2232

#### עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו לשני גורמים משביחים: גורם משביח ראשון הוא הרחבת השימושים המותרים במרתף והגבתו מ- 2.2 מ' ל-2.5 מ' עד 2.5 מ'. במצב הקודם השימושים המותרים במרתף היו מגוונים, אך "לא מושלמים". אסור היה לבנות מטבח במרתף וככל הנראה לא ניתן היה לבנות שירותים ומקלחת. גורם משביח זה חושב כמכפלה בין ארבעת הערכים הבאים:

- שטח מרתף שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 77 מ"ר
  - הפרש תועלת להרחבת שימושים והגבהה עד 2.5 מ' 0.15
  - שווי זכויות בניה 13,000 ₪
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.312 (לפי 20 שנים בשיעור היוון של 6%)
- הגורם המשביח השני הוא הגבתה הגובה הפנימי של המרתף עד 3.5 מ' שחושבה כמכפלה בין ארבעת הערכים הבאים:

- שטח מרתף שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 165 מ"ר
  - הפרש תועלת להגבהה של גובה המרתף עד 3.5 מ' 0.15
  - שווי זכויות בניה 13,000 ₪
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.312 (לפי 20 שנים בשיעור היוון של 6%)
- בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים נטען, כי המועצה כפר שמריהו פועלת עצמאית ואינה תלויה בהחלטות הוועדה המקומית הרצליה לעניין גובה המרתף במצב קודם. לראיה, לפני אישור תכנית הר/2232 נהגה המועצה כפר שמריהו לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה לגובה מרתף אם נבנה מעל 220 ס"מ.
- עמדת שמאי הבעלים:

סדרה של עסקאות, שבוצעו בנכסים דומים בכפר שמריהו, מוכיחה כי לא חלה עליית מחירים ולכן, אין לקבוע השבחה לתכנית זו.

לחילופין אם יידחה טיעון זה נטען, כי הוועדה המקומית עצמה החליטה ביום 15/6/2011 (שנתיים לפני אישור התכנית), לאפשר בניה של 250 ס"מ. בהחלטה נרשם שהיא תחול גם בשטחי כפר שמריהו. בהחלטת ועדת ערר לנושאי רישוי "עמרים" משנת 2010 למגרש במרחב התכנון הרצליה הוועדה חייבה מתן היתרי בניה למרתפים בגובה מינימלי של 250 ס"מ.

אכן גובה המרתף הקיים לפי היתר הוא 2.49 מ'. גובה זה הוא גובה מספק וניתן להיווכח, שבכמות אפסית של היתרים התבקשה הגבהה של המרתף מעבר לגובה זה.

גם אם ייקבע שיש השבחה להגבהה המרתף מעבר לגובה של 2.5 מ', הריי שיש לקבוע לה שוליות.

במקרה כזה יש לחשב את ההשבחה כמכפלה בין ארבעת הערכים הבאים:

- שטח מרתף שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 75 מ"ר
- הפרש תועלת להרחבת שימושים והגבהה עד 3.5 מ' 0.03

- שווי זכויות בניה 12,000 ₪
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.15 (לפי 32 שנים בשיעור היוון של 6%)
- באשר להרחבת השימושים במרתף, הרי שגם לפני אישור התכנית הותרו שימושים עיקריים במרתף ולראיה פורטו 13 היתרי בניה שניתנו בשנים 2006-2013, שבהם אושר השימוש לחדרי שינה, מקלחות, שירותים, חדר אורחים, חדר משפחה וכו'. לפיכך, הרחבת השימושים היא הגדרה טכנית שאינה משביחה.
- לחילופין, אם יידחה טיעון זה, הרי שיש להביא בחשבון שינוי שימוש רק לחלק מהמרתף, שכן ממילא חלק ממנו ימשיך לשמש לשימושים המותרים בתכנית הר/1914. בעניין זה הפנה לשומה מכרעת בג"ח 6671/48, שנערכה על ידי שמואל רוזנברג.
- אם תיקבע השבחה להרחבת השימושים, הרי שיש לחשב אותה כדלקמן:
- שטח מרתף שניתן יהיה לנצל בתום חיי המבנה 37.5 מ"ר (מחצית ממרתף של 75 מ"ר)
  - הפרש תועלת להוספת שימושים 0.038
  - שווי זכויות בניה 12,000 ₪
  - מקדם דחיה עד לתום חיי המבנה 0.15 (לפי 32 שנים בשיעור היוון של 6%)

ההחלטה:

בהקשר להשבחה מתכנית הר/2232 נשאלות מספר שאלות עקרוניות. השאלה הראשונה היא: **האם החלטת הוועדה המקומית הרצליה מיום 15/6/2011 (שנתיים לפני אישור התכנית) לבניית מרתפים בגובה 250 ס"מ תקפה גם בנכס הנדון, שממוקם בכפר שמריהו ?** בסוף ההחלטה, שנחתמה על ידי מהנדסת העיר, נרשם במפורש "חל גם בכפר שמריהו". שמאי הוועדה לא הפנה להחלטה מאוחרת יותר שמחריגה או שמשנה את ההחלטה מיום 15/6/2014 ולכן, עמדת שמאי הוועדה שההחלטה חלה רק במרחב התכנון הרצליה – נדחית. במצב הקודם יובא בחשבון גובה פנימי למרתף של 2.5 מ'.

השאלה העקרונית השנייה שנשאלת בהקשר להשבחה מתכנית הר/2232 היא: **איזה שימושים שלא הותרו קודם לכן הותרו על ידי תכנית הר/2232 ?**

שמאי הבעלים הוכיח כי המרתפים שאושרו בכפר שמריהו לפני אישור התכנית כללו חלוקה פנימית מגוונת, שמאפשרת שימושים רבים ומגוונים. בחלק מהם נרשמו בתשריט המילים "חדר שינה" או שמופיעים סימנים מוסכמים לחדרים רטובים מכל הסוגים. לכן, נראה שקונה מרצון ראה בזכויות בניה אלה ככאלה, שמאפשרות את השימושים הרגילים המקובלים במרתף ולא שיער שקיימת מגבלה של שימוש במצב הקודם.

ניתן אמנם להניח, שבמצב החדש שבו נרשם בתכנית הר/2232 באופן מפורש, שהשטח הבנוי במרתף יחשב כשטח עיקרי משפר במידת מה את הוודאות באשר לאישור שימושים מגוונים במרתף. בעקבות הנחה זו ניתן לבצע תחשיב השבחה תאורטית של הכפלת השווי למ"ר במקדם הגמשה קטן. תחשיב שכזה יניב תוצאה של השבחה מזערית כלשהי.

הפרקטיקה הנהוגה הן בשומות ועדה והן בשומות מכריעות היא, שלא לכמת גורמי השבחה זניחים מעין אלו.

אני סבור, שפרקטיקה נהוגה זו היא סבירה ומתבקשת הן בשל השונות הרבה הקיימת בין הערכות

שמאיות שונות של גורמים קטנים/זניחים, הן בשל הקושי באמון ערכים מזעריים בדרך שומתית והן מטעמים של יעילות גביה. לפיכך, אין אני קובע השבחה בגין גורם זה.

נוטר אם כך הצורך לבחון את ההשבחה לזכויות להגבהת המרתף מעל לגובה של 2.5 מ'. הגבהת מרתף מעלה ביחס ישר את הנפח שלו. הגדלת הגובה והנפח מגדילים את התועלת מהמרתף, אך מנגד גם מקטינה את הנגישות אליו (בשל הגדלת מספר המדרגות היורדות אליו).

הדעת נותנת כי התרומה לעליה בגובה הפנימי הולכת ופוחתת. לצורך חישוב ההשבחה הובאה בחשבון תרומה לפי מחצית מהעליה היחסית בגובה לגובה פנימי שבין 2.5 מ' לבין 2.8 מ' ותרומה של רבע לגובה פנימי שבין 2.8 מ' לבין 3.5 מ'.

דהיינו, עבור עליה מ- 2.5 ל- 2.8 לפי מחצית מ- 0.3/2.5 ועוד רבע מ- 0.7/2.5. סך הכל התועלת מהמרתף הוגדלה בכ- 11% מתוך מקדם התועלת הכללי למרתף, שמוערך במועד הקובע ב- 0.5.

שטח המרתף העתידי הצפוי לאחר תום חיי המבנה הוא 135 מ"ר (כמפורט בסעיף 7.2 לעיל).

בניתוח 7 עסקאות השוואה מהשנים 2013-2014<sup>5</sup> עולה, כי השווי שקבע שמאי הבעלים בסך 12,000 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע הוא סביר ואני מאמץ אותו.

## 8. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות הינה כדלקמן:

| היטל<br>ההשבחה | השבחה    | מועד קובע  | התכנית     |
|----------------|----------|------------|------------|
| ₪ 8,390        | ₪ 16,780 | 24/11/1995 | הר/1914    |
| ₪ 16,000       | ₪ 32,000 | 29/12/1999 | הר/1993    |
| ₪ 44,300       | ₪ 88,600 | 6/3/2000   | הר/1635 א' |
| ₪ 19,450       | ₪ 38,900 | 19/11/2013 | הר/2232    |

אייל יצחקי  
 רישיון מס' 529  
 שמאי מכריע



נספח : תחשיבים

<sup>5</sup> העסקאות מפורטות בשומה המכרעת מיום 10/4/2016 בגו"ח 6666/463 רח' החורש 5 כפר שמריהו ע"י שושי שרביט שפירא.



## נספח - תחשיבים

הנחה, תום ח"י המבנה 2030

**שטח קומה בבינוי דו קומתי**

|      |  |
|------|--|
| 150  | זכויות בניה עיקריות למגרש בשטח חצי דונם              |
| 10   | מבנה עזר   |
| 12   | ממ"ד   |
| 172  | סה"כ זכויות בניה לשטח דירתי על קרקעי                 |
| 98.5 | שטח קומת הקרקע בהנחה שימוקם בו חלל כפול של 25 מ"ר    |
| 73.5 | שטח הקומה העליונה בהנחה שימוקם בו חלל כפול של 25 מ"ר |

**שטח קומה בבינוי חד קומתי**

|     |  |
|-----|--|
| 150 | זכויות בניה עיקריות למגרש בשטח חצי דונם          |
| 10  | מבנה עזר   |
| 12  | ממ"ד   |
| 172 | סה"כ שטח דירתי על קרקעי מקסימלי בבינוי בקומה אחת |

|        |  |
|--------|--|
| 135.25 | בהנחה ששכיחות הבניה תהיה שווה בין שתי החלופות אזי שטח קק |
| 87.03  | שטח בניי קיים ששולם בגינו היטל השבחה                     |
| 48.22  | זכויות מרתף שטרם מומשו                                   |

24/11/1995

**תכנית 1914 - מרתפים**

| החלק בנכס      | שטח   | מקדם | שטח אקוויולנטי | שווי למ"ר | השבחה    |
|----------------|-------|------|----------------|-----------|----------|
| זכויות למרתף   | 48.22 | 0.40 | 19.288         | 4,800 ₪   | 92,582 ₪ |
| דחיה 35 שנה 5% |       |      |                |           | 0.1813   |
| השבחה          |       |      |                |           | 16,784 ₪ |

29/12/1999

**תכנית 1993 - בריכה**

| החלק בנכס           | שטח | מקדם | שטח אקוויולנטי | שווי למ"ר | השבחה    |
|---------------------|-----|------|----------------|-----------|----------|
| זכויות לבניית בריכה | 40  | 0.10 | 4              | 8,000 ₪   | 32,000 ₪ |

06/03/2000

**תכנית 1635 א - גגות**

|        |   |
|--------|---|
| 122.75 | שטח בניי ממוצע בקומה העליונה בשתי חלופות הבינוי |
| 73.65  | שטח בניה בחלל גג לפי 60% משטח הקומה שמתחתיה     |

| החלק בנכס       | שטח   | מקדם | שטח אקוויולנטי | שווי למ"ר | השבחה     |
|-----------------|-------|------|----------------|-----------|-----------|
| זכויות בחלל הגג | 73.65 | 0.65 | 47.8725        | 8,000 ₪   | 382,980 ₪ |
| דחיה 30 שנה 5%  |       |      |                |           | 0.2314    |
| השבחה           |       |      |                |           | 88,613 ₪  |

19/11/2013

**תכנית 2232 - מרתפים: גובה והרחבת שימושים**

| החלק בהגבהה  | משרעת | גובה יסודי | הגבהה באחוזים | העליה בתועלת |
|--|-------|------------|---------------|--------------|
| תוספת גובה מ-2.5 ל-2.8                                   | 0.3   | 2.5        | 12%           | 6.0%         |
| תוספת גובה מ-2.8 ל-3.5                                   | 0.7   | 3.5        | 20%           | 5.0%         |
| סך הכל השבחה באחוזים בגין האפשרות להגביה עד 3.5 מ' 11.0% |       |            |               |              |

| החלק בנכס             | שטח   | מקדם מרתף | מקדם השבחה | שווי למ"ר | השבחה    |
|-----------------------|-------|-----------|------------|-----------|----------|
| זכויות לגובה מרתף 3.5 | 135.3 | 0.50      | 11%        | 12,000 ₪  | 89,265 ₪ |
| דחיה 17 שנה 5%        |       |           |            |           | 0.4363   |
| השבחה                 |       |           |            |           | 38,946 ₪ |