

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 12/03/2023
מספר מינוי : 2627-2022
מספרנו : 309

ועדה מקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אסף לוי
בדוא"ל assaf@levyap.com
(להלן, "המשיבה")

לכבוד
מר דורי הללי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר שחר פרנק
בדוא"ל shamaut88@gmail.com
(להלן, "המבקש")

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 7593 חלקה 86 חלקת משנה 1 (חלק צפוני)
רחוב עובדיה הנביא 13, שכונת קפלן, כפר סבא

1. מטרת ההחלטה

- 1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מונית בתאריך 17/11/2022 כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה במקרקעין שבנדון.
- 1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור הקלות במסגרת תוכנית בקשה להיתר מס' 20220079.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

- 2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 24/08/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף לוי ובתגובתו מיום 12/12/2022¹ לחוות דעת שמאי המבקש. כמו כן, הוגשה על ידי שמאי המשיבה החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 16/01/2023 בגו"ח 6671/29.
- 2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 01/12/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שחר פרנק, על צרופותיה ובהתייחסותו מיום 17/02/2023.

¹ התקבלה במשרדי ב' 05/01/2023.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מועדים

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו - 10/08/2022, מועד אישור ההקלות ע"י החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה.

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 27/01/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 26/01/2023 נערך דיון² בהשתתפות מר שחר פרנק שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר אסף לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' טל שר שמאית הוועדה, מר מעיין חזן שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' ויקי גולדשטיין מתמחה במשרדי והח"מ. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	7593
חלקה	86
חלקת משנה	1 (בחלק)
שטח חלקה רשום	1,552 מ"ר
שטח מגרש	330 מ"ר (עפ"י תוכנית הבקשה להיתר)
מהות הנכס	מגרש ריק, הממוקם בחלקה הצפוני של חלקת המשנה, עליו מתוכנן בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
כתובת	רחוב עובדיה הנביא 13, שכונת קפלן, כפר סבא.

² הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס³

5.1. תיאור הסביבה

המגרש נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב עובדיה הנביא 13, בשכונת קפלן, בצפון מזרח העיר כפר סבא. בשכונה מבני ציבור שונים ביניהם בתי ספר, גני ילדים ובתי כנסת. רחוב עובדיה הנביא תחילתו חד סטרי מרחוב אליהו התשבי במזרח, וסופו ברח' תרי עשר במערב. הפיתוח הסביבתי מהווה פיתוח עירוני מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

5.2. תיאור הנכס

חלקת משנה 1 ממוקמת במחצית המזרחית של חלקה 86 בגוש 7593. המגרש נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הצפוני של חלקת משנה מס' 1, שטחו 330 מ"ר והוא מיועד לבנייה צמודת קרקע כחלק מבינוי דו-משפחתי. המגרש בצורה דמוית טרפז ולו חזית צפונית לרח' עובדיה הנביא ברחוב של כ-12 מ' ועומק ממוצע של כ-28 מ"ר. בהתאם לבקשה להיתר 20220079, מתוכנן על המגרש בית מגורים אשר יכלול 2 קומות מעל קומת מרתף, ממ"ד, 2 חניות (שאינן מקורות) ובריכת שחיה. נכון למועד הביקור במקום, טרם החלו עבודות בניה ופיתוח בנכס.

³ לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 22/11/2022, רשומה זכות הבעלות בגו"ח 7593/86, חלקת משנה מס' 1 ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

הרכוש המשותף מהווה 3 תתי חלקות, שטח החלקה הרשום 1,552 מ"ר.

תיאור הנכס – דירה + מחסן, בשטח 162.6 מ"ר, בקומת קרקע המהווים 1/2 חלקים מהרכוש המשותף.

הצמדות – קרקע כולל מתחת לדירה בשטח 702 מ"ר.

בנוסף, נרשמה הערת אזהרה על מקלט או מחסה תקנה 28 מיום 04/03/2002.

6.2. הסכם מכר

בהתאם לחוזה מכר אשר נערך ונחתם ביום 19/08/2021, רכשו ה"ה בת שבע חיה נוי, דותן נוי ודורי היללי את הזכויות בגו"ח 7593/86, חלקת משנה מס' 1, ששטחה כ- 702 מ"ר בתמורה לסך של 4,300,000 ₪.

החלק הנרכש ע"י בת שבע חיה נוי ודותן נוי מהווה 51.3% מהזכויות בחלקת משנה מס' 1 ואילו החלק הנרכש ע"י דורי היללי מהווה 48.7% מהזכויות.

הזכויות בנכס – חכירה מהוונת למטרת בניה דו-משפחתית, המסתיימת ביום 31/03/2049.

אווילין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

7.1. תוכנית כס/15/1

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2918 מיום 08/05/1983.
- ב. התוכנית מהווה חלק מתכנון מחדש של שכונות קפלן, גבעת אשכול ויוספטל, אשר על פיה מסווג אזור הנכס בייעוד "אזור מגורים ב".
- ג. להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ב':
- | | |
|------------------|---|
| שטח מגרש מינימלי | - 600 מ"ר |
| שטח עיקרי | - 25% לקומה (סה"כ 50% ב- 2 קומות ולא יותר מ- 150 מ"ר ליח"ד) |
| מס' קומות | - 2. |
| קווי בניין | - חזית- 4 מ', צדד- 3.5 מ', עורף- 9 מ' או עפ"י נספח בינוי. |
| גובה גג רעפים | - 8 מ' ממפלס הכניסה. |

7.2. תוכנית כס/1/1/מ

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 29/03/1990. לתוכנית מועד פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 17/04/1990.
- א. התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים, גלריות ומחסנים, כאשר באזורי מגורים א' וב' התוכנית מתירה בניית מרתף מתחת למבנה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים על פי תוכניות קיימות. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- כמו כן, התוכנית מתירה הקמת מחסנים בגבול משותף של דו משפחתי בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר יכללו במסגרת אחוזי הבניה.

7.3. תוכנית כס/15/1/ט"ן

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.
- ב. התוכנית משנה וקובעת הוראות בניה לאזור מגורים ב' בתחום תוכנית מתאר כס/15/1.
- ג. להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ב':
- | | |
|---------------|--|
| אחוזי בניה | - 60% ולא יותר מ- 200 מ"ר. 180 מ"ר ב- 2 קומות ו- 20 מ"ר עליית גג. אין אפשרות להמרת שטח מעליית הגג לקומות המגורים). |
| תכסית | - 35%. |
| שטחי שירות | - כלולים באחוזי הבניה למעט ממ"ד וחניה מקורה עד 15 מ"ר ליח"ד. |
| גובה גג רעפים | - 8.5 מ' ממפלס כניסה. |

אווילין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

קווי בניין - חזית- 4 מ', צדדי- 3 מ' (במגרשים ברוחב עד 10.5 מ') ו- 3.5 מ' (במגרשים ברוחב מעל 10.5 מ').

7.4. תוכנית כס/1/1/ג/ג

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.
- ב. התוכנית מתירה באזורי מגורים א' וב' בניית עליית גג כאשר שטחה הגבוהה מ- 1.8 מ' יחושב כחלק מהשטח העיקרי עפ"י תוכניות קיימות.
- ג. התוכנית מאפשרת בניית פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר מעבר לקווי הבניין ובבליטה מגבול החלקה לרחוב במרחק מינימלי של 1.5 מ'. בקו בניין צדדי ניתן לבנות פרגולות עד 1 מ' מגבול החלקה.

7.5. תוכנית כס/מק/1/1/מ/מ

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4993 מיום 12/06/2001.
- ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב' בתחום תוכנית המתאר כס/1/1, כדלקמן:
- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים.
 - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתו לפני התקרה.
 - המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.
 - הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף.
 - תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף.
 - יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית וכן למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
 - הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקוי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.
 - לגבי כל הנושאים הקשורים למרתפים ואינם מוסדרים בתוכנית זו, יחולו הוראות התוכנית שחלו ערב אישורה של תוכנית זו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.6. תוכנית כס/1/1/גג/ד (0675363-405)

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 10345 מיום 30/03/2022. לתוכנית מועד פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 08/04/2022.

ב. התוכנית קובעת, בין היתר, הנחיות לבנייה בקומת הגג בבתים צמודי קרקע, כדלהלן:

- הבניה בקומת הגג אפשרית ע"י גג שטוח או בגג רעפים.
- לא יותר ניווד שטח עיקרי מעליית הגג או החדר על הגג לכל שטח עיקרי או שירות אחר.
- זכויות הבניה לניצול בגגות שטוחים הינם 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג – הקטן מבניהם.
- גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.
- בניית החדר בגג תהיה בנסיגה של 2 מ' ממעקה חזית הבית ו- 1.5 מ' מחזית אחורית וחזיתות צד.
- בבתים עם חלל גג רעפים ניתן יהיה לנצל את השטח בתוך חלל הגג הנוצר בין שיפועי הגג בנוסף לזכויות הבניה העיקריות הקיימות.
- גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- שיפוע הגג יחל בגובה מקסימלי של 40 ס"מ מרצפת הקומה ויהיה בין 40% - 50%.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי

8.1. בקשה להיתר מס' 20220079 (המימוש המבוקש)

ביום 10/08/2022 אושרה ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה בקשה להיתר עבור הקמת יח"ד צמודת קרקע עם קיר משותף הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' ו- 2 חניות עוקבות (שאינן מקורות) ובריכת שחיה.

להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר			סה"כ בניין במ"ר	משטחים לא מקורים פרגולות
		מקלט	מרתף	סה"כ		
מרתף		12.23	102.83	115.06	115.06	
קרקע	94.15				94.15	95.43
א'	85.65				85.65	
סה"כ	179.8	12.23	102.83	115.06	294.86	95.43

בנוסף התבקשה הקמת בריכה בשטח 26.27 מ"ר (בנפח 28.66 מ"ק) וחדר מכונות בשטח 9.02 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

1) הקלה בגובה מפלס חצר אנגלית. מבוקש חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' - אושרה, לצורך אוורור ואור מרביים בקומת המרתף.

2) הקלה בגובה קומת מרתף מבוקש 2.40 מ' במקום 2.20 מ' - אושרה, לצורך תכנון מיטבי של קומת המרתף.

3) הקלה של 10% בקו בניין אחורי (דרומי) מבוקש 8.45 מ' במקום 9.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע - אושרה, לצורך תכנון מיטבי של יח"ד.

4) הקלה בדבר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 26.27 מ"ר וחדר מכונות 9.02 מ"ר. הקטנת המרחק בין בריכת השחיה לגבול המגרש. מבוקש 1.00 מ' במקום 2.0 מ' - אושרה הקטנת קווי הבניין לצורך ניצול מיטבי של יתרת החצר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
הקלות	⁴ 10/08/2022	129,902 ₪	61,474 ₪

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי קיימת שומת השבחה שנערכה ע"י המשיבה מיום 15/02/2021 ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער וכי בוצע מימוש זכויות במגרש הנשום ביום 18/09/2021.

בהעדר מימוש זכויות לפי תכנית כס/1/1/גג/ד – לא חישב השבחה לתוכנית זו.

שמאי המשיבה טוען כי ההקלות בגובה מפלס חצר אנגלית ובגובה המרתף משפרות את התאורה הטבעית והאוורור הטבעי במרתף ובכך מוסיפות לשוויו של הנכס, ההשבחה חושבה לפי מקדם תוספת בשיעור 10% לשווי מ"ר מבונה בקומת המרתף.

לעניין בריכת השחייה, ההשבחה חושבה עפ"י החלטות של שמאים מכריעים במקדם תוספת בשיעור 15% המבטא את השפעת סך ההקלות לבריכת שחיה.

שווי מ"ר מבונה

עסקאות בקרקע ריקה

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה שמאי המשיבה הביא בחשבון ארבע עסקאות השוואה למגרשים בסביבה, כדלהלן:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שווי מ"ר קרקע
15/08/2017	7593/102	תרי עשר 44	400	2,750,000	6,875
03/02/2019	7593/38	נתן הנביא 6	446	2,160,000	4,843
04/06/2019	7604/35	מיכה 17	704	4,450,000	6,321
19/08/2021	7593/86/1	יונה הנביא 12	702	4,300,000	6,125
בממוצע					6,041
התאמה לבעלות					6,404
התאמה ממוצעת למועד 1.18					7,556

⁴ שמאי המבקש ציין בסיכום השומה מועד קובע 17/07/2022, ככל הנראה מדובר בטעות סופר לאור כך שבסעיף 2.3 לשומתו ציין מועד קובע 10/08/2022.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות בבנוי (חילוץ)

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה	שטח רשום	תמורה	שנת בניה	חצר	מחיר למ"ר ברוטו
25/07/2019	8737/18	תרי עשר 30	182	150	3,235,000	1992	150	17,775
28/08/2019	8737/38	דבורה הנביאה	240	302	3,700,000	1991		15,417
05/09/2019	8191/52	תרי עשר 49	240	210	4,050,000	2007	190	16,875
19/11/2019	8191/14	מרים 2	220	205	3,750,000	1996	325	17,045
25/11/2019	8737/21	חולדה הנביאה	201	201	3,000,000	2004		14,925
22/12/2020	8737/10	אלישבע 5	180	180	3,310,000	1990	130	18,389
08/07/2021	7593/25	יחזקאל	285	269	5,070,000	2017	457	18,848
09/03/2022	7593/94	תרי עשר 22	128	128	4,250,000	1986		33,203
מחיר ממוצע למ"ר ברוטו (ללא עסקה מיום 9/3/2022)								
שווי מ"ר מבונה (בניכוי יזמות 10%, מע"מ 17% ועלויות בניה כוללות כ- 6,500 ₪ למ"ר)								
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למועד (במעוגל)								
								17,039
								6,739
								8,090

תחשיב שווי מ"ר מבונה אקו'

מהות	זכויות בניה	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו
קומת מרתף	0.3	90	0.5	45
קומת קרקע	0.3	90	1	90
קומה א	0.3	90	1	90
גג		20	0.7	14
חצר		240	0.3	60
סה"כ שטח אקו'				299

לאור הנתונים שלעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקו' 8,340 ₪.

תחשיבים

הקלות למרתף

מהות	שטח	מקדם שיפור תכנון	שטח אקו'
שטח מבוקש מרתף	102.83	0.1	10.28
השבחה במ"ר אקו'			10.28
שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח			8,340
השבחה בש"ח			85,756

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלה לבנית בריכה

מהות	שטח	מקדם השבחה לשיפור תכנון	שטח אקו'
שטח מבוקש בריכה	35.29	0.15	5.29
השבחה במ"ר אקו' לבריכה בניכוי חצר	5.29		
שווי מ"ר מבונה בש"ח	8,340		
השבחה בש"ח	44,146		

סיכום ההשבחה בגין ההקלות

בסיכום האמור מתקבלת השבחה בגין ההקלות בגובה של 129,902 ₪.

עמדת שמאי המבקש

התייחסות להקלות המבוקשות

א. הקלה בגובה מרתף

במצב הקודם עפ"י תכנית כס/1/1/מ/ג' הותרה קומת מרתף לשימושי מגורים ומשרדים לבעלי המקצועות החופשיים.

שמאי המבקש טוען שבמקרה הנ"ל אין שינוי בשימושים במרתף אלא שיפור תכנוני בקומת המרתף (בניגוד לערים/ועדות שונות כמו: חדרה, רמת השרון, כפר שמריהו, בהן חל איסור על שימושי מגורים במרתף במצב הקודם).

במהלך הדיון שמאי המבקש התייחס למספר החלטות שמאים מכריעים בעיר רעננה לתוכנית רע/284/1/ב' שהציגו שמאי המשיבה בתגובתם וטען שמעבר לתוספת גובה במרתף, התוכנית הוסיפה זכות להתקנת מתקן לסילוק שפכים (מתקנים סניטריים כמו שירותים) והנמיכה את מפלס החצר האנגלית מ- 1.5 מ' ל- 0.5 מ' לפי התקנות. כאשר במצב הקודם עפ"י תוכנית רע/284/1/א' התקנת מטבח, שירותים או כל חיבור לביוב הייתה אסורה. כך שהפחתה בשיעור 10% שהוצגה ברעננה מבטאת תוספת שימושים ורכיבים נוספים.

כמו כן, לצורך ביסוס טענותיו, הציג שמאי המבקש במהלך הדיון מס' דוגמאות מערים אחרות להשבחה הכוללת הרחבת שימושים במרתף, כדלהלן:

- בעיר חדרה, גו"ח 10040/78 ברח' השקד 5 וגו"ח 10008/192/5 בשכונת גבעת אולגה, קיימת תב"ע תיקונים משנת 2019 אשר אפשרה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי במרתף, כלומר הרחבת שימושים + הגבהה בלפחות 30 ס"מ, שם שמאים מכריעים קבעו מקדם בשיעור 10%.
- ברמת השרון, גו"ח 6598/32 ברח' למרחב 32, קיימת תב"ע הר/900, אשר אפשרה הרחבת שימושים + הגבהה ל- 2.4 מ' (20 ס"מ), שם שמאים מכריעים קבעו מקדם בשיעור 5%,

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ובתב"ע רש/900/2 שמאפשרת הגבהה ל - 3 מ' (60 ס"מ) השמאים המכריעים קבעו מקדם בשיעור 10%.

- ברעננה, רח' הזית 46, הרחבת שימושים + הגבהה ב- 30 ס"מ + חצרות אנגליות נקבע 10%. בשומת המבקש הובאה בחשבון הפרדה במרכיבי השווי בגין ההקלות למרתף.

שמאי המבקש סבור, כי מקדם ההשבחה בגין ההגבהה המבוקשת במרתף, צריך להיות מחושב ביחס לשווי המרתף ובהתאמה לנכס שבנדון – 10% (מקדם שיפור תכנוני) $0.5 \times X$ (שווי מרתף קודם) = 5% (מקדם השבחה להגבהה), כלומר שווי מרתף לאחר אישור הקלה במצב המוצע צריך להיות $0.55 = 1.1 \times 0.5$.

הנ"ל תואם כלל אצבע מקובל לפיו התרומה היחסית בגין ההגבהה מתבטאת בתוספת גובה במפלס המבוקש כדלקמן:

גובה מצב מוצע 2.4 מ' = 1.09 תוספת גובה $0.5 \times X$ מקדם מרתף מצב קודם = 0.545 מקדם מרתף גובה מצב קודם 2.2 מ' מוצע.

זאת ביחס לשטח המרתף בקיזוז שטח חדר מדרגות⁵ (שאינו מושפע מההגבהה) בסך 97.24 מ"ר.

בנוסף, שמאי המבקש מתבסס על החלטות שמאים מכריעים בעיר כפר סבא וסביבתה בהתייחס לאישור הקלה זהה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	גובה מקורי	גובה חדש	סה"כ הגבהה	מקדם שיפור תכנוני
מרדכי דדון	7614/133	אלקלעי 7ב', כפ"ס	2.2	2.7	0.5	4.60%
עומר סרחאן	7620/138	שבזי, 7 כפ"ס	2.2	2.5	0.3	6%
מוטי דיאמנט	6434/388	הר גריזים, כפ"ס	2.2	2.5	0.3	5%
עאטף עאלם	6434/497	הר כנען, כפ"ס	2.2	2.5	0.3	5%
מרדכי דדון	6434/452	הר תבור, כפ"ס	2.2	2.5	0.3	3%
מרדכי דדון	6454/107	בורוכוב, 2 הוד"ש	2.3	2.45	0.15	3%
אמנון נזרי	6445/926	המדרגות, הוד"ש	2.5	2.75	0.25	6%
אייל יצחקי	6454/202	הרצפלד 8א, הוד"ש	2.3	2.45	0.15	1.60%
יעקב פז	6454/204	הרצפלד, 12 הוד"ש	2.3	2.45	0.15	3%
נאוה סירקיס	6444/26	הדסים, הוד"ש	2.35	2.75	0.4	6.75%
מנחם מלוכנא	6444/26	הדסים, הוד"ש	2.3	2.7	0.4	5%
שושי שרביט שפירא	6442/784	אם הקבוצות, הוד"ש	2.3	2.65	0.35	5%
נורית גרבי	6453/66	השלום, הוד"ש	2.2	2.56	0.36	5%
דנה שיחור	6674/196	הקוצר, כפר שמריהו	2.2	2.57	0.37	5%
מרדכי דדון	6179/332	אלוף חופי, ר"ג	2.2	2.5	0.3	3%

⁵ 4.30 מ' אורך $1.30 \times X$ רוחב = 5.59 מ"ר שטח חדר המדרגות במרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	גובה מקורי	גובה חדש	סה"כ הגבהה	מקדם שיפור תכנוני
מרדכי דדון	6179/366	אלוף חופי, ר"ג	2.2	2.5	0.3	3%

ב. הקלה בגובה מפלס חצר אנגלית

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין העמקת חצר אנגלית למפלס המרתף ביחס לשטח המרתף המוצע ללא ממ"ד בהיקף כולל של 102.83 מ"ר. כמו כן, חישב את ההשבחה בגין ההקלה במשולב עם אישור הקלה בהגבהת המרתף ב- 20 ס"מ במקדם של 0.1 ביחס לשווי ממ"ר מבונה עיקרי, בעוד שלעמדתו יש להביא בחשבון הפרדה במרכיבי השווי בגין ההקלות.

שמאי המבקש טוען, ששמאי המשיבה מתעלם מכך שההקלה מתייחסת לשטח הנמצא בתחום קווי הבניין.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970, חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב תקנה מס' 4.09 – בניה מותרת במרווח:

"ועדה מקומית תהא רשאית להיתר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

... (3) פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה; בחצר אנגלית המשמשת חלק מדרך מוצא..."

שמאי המבקש מדגיש כי מגבלת הגובה 1.5 מ' חלה רק על חצר אנגלית במרווח (מחוץ לקווי הבניין) ולא בתחום קווי הבניין.

לפיכך, לאור כך שההקלה המאושרת מתייחסת לשטחי חצר אנגלית בתחום קווי הבניין, שמאי המבקש סבור כי אין מקום לקבוע השבחה בגין אישור הקלה זו.

ככל שטענותיו לעיל לא תתקבלנה, מציג דרך חלופית שיש לבחון את ההשבחה, כמפורט להלן: הנמכת החצר האנגלית ב- 1.5 מ' לגובה מפלס רצפת המרתף יוצרת אוורור וכניסת אור טבעי למרתף וזאת ביחס לשטחים המושפעים מההנמכה האמורה. שטח המרתף המושפע הינו השטח הקרוב לחצר האנגלית המזרחית המתייחס לחדר השינה וחלק מחלל המרתף בשטח כולל של כ- 49 מ"ר⁶.

⁶ 12.25 מ' (15 מ' בקיזו 2.75 מ' קיר אטום; 1.4 מ' + 0.72 מ' + 0.63 מ') אורך 4 X מ' רוחב = כ- 49 מ"ר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נקודת מבט נוספת לבחינת ההקלה (החצר האנגלית כתוספת שטחי חצר) - שטח החצר האנגלית המזרחית הינו 15 מ"ר (15 מ' אורך X 1 מ' רוחב). בהתייחסות להשבחה האמורה כתוספת "שטחי חצר" במרתף במקדס 0.25⁷ תתקבל תוספת שטח אקו' במרתף בסך של 15 מ"ר x 0.5 (מקדס מרתף) x 0.25 (מקדס חצר) = 1.875 מ"ר אקו' ובמקדס השבחה בשיעור 5% מתקבל שטח מושפע בסך: 5% (מקדס השבחה להנמכה) / 1.875 מ"ר אקו' = 37 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה המתגבש בגין אישור ההקלה:

מהות	שטח	מקדס שווי	שטח אקו'
שטח מרתף מושפע	49	0.05	2.45
השבחה במ"ר אקו'			2.45

ג. הקלה בקו בנין לבריכת שחיה

שמאי המבקש סבור שאין מקום להביא בחשבון את שטח חדר המכונות, זהו שטח נלווה לבריכה המגולם בשווי הבריכה, מה גם שמדובר בשטח שירות החפור באדמה המשמשת כחצר ושווי לא גבוה משווי החצר.

במהלך הדיון, שמאי המבקש הפנה לשומת הח"מ ברח' הר רביד 2, שם הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח בריכה ללא חדר מכונות. כמו כן, ציין שהוא מסכים כי הבריכה לא נכנסת בתחום קווי הבניין במצב הקודם אך יש לחייב על הקמתה במקדס בשיעור 10% מעל חצר.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדס שווי לבריכה 0.35 ובגריעת שווי חצר במקדס 0.25 מתקבל מקדס השבחה של 0.1.

תחשיב

מהות	שטח	מקדס	שטח אקו'
שטח בריכה	26.27	0.35	9.19
ניכוי שטח חצר	-26.27	0.25	-6.57
השבחה במ"ר אקו'			2.63

⁷ על הצד הזהיר, שכן מקדס שווי לחצר ברוחב 1.00 מ' הינו לדעתו לכל היותר במקדס 0.2.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תפוגת זכויות שאושרו בהקלה

שמאי המבקש מציין ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון את פקיעתן של ההקלות עם תום החיים הכלכליים של הנכס.

בהתחשב במיקום הנכס וברמת הבנייה הרווחת כיום, בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם לשווי הזכויות בהקלה של 0.86 (דחיה ל- 40 שנה בשיעור היוון 5%).

המקדם שנקבע תואם החלטות שמאים מכריעים, לרבות קביעת הח"מ מיום 12/05/2022 בגו"ח 6434/343, רח' הר רביד בשכונת הפארק, כפר סבא, וכן מיום 25/07/2021 בגו"ח 7815/200, רח' כצלסון 34 קדימה צורן.

סוגייה זו הובאה לפתחו של בימ"ש המחוזי בחיפה בהליך מס' 914/00 בעניין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה.

זאת ועוד, בהחלטה דומה, בערר מס' 16/45 בעניין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון.

בנוסף, ציין כי בהחלטת ועדת ערר בעררים מס' הר/16/85282, 16/85283 מיום 28/06/2020 (הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' גיא חלמיש) על החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם, גו"ח ברח' האשל 130 פינת שבט מנשה בה נדחה ערר הועדה המקומית לאחר שלא נמצא בטענותיה בסיס לשינוי עמדתה הקודמת של ועדת הערר לפיה "יש לייחס לזכויות מתכלות, זמניות, צמודות היתר - את שווי השוק האובייקטיבי שלהן וככל שהשוק מייחס להן שווי מופחת מזה של זכויות הניתנות לצמיתות אין להתעלם מכך."

לאחר שסוגיה זו נדונה הן בביהמ"ש המחוזי, הן בוועדות הערר, שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות הניתנות בהקלה מאחר ואין הבטחה מצד הועדה המקומית כי לא יגבה בעתיד היטל השבחה בגין זכויות אשר ניתנו בעבר במסגרת אישור ההקלות.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקש הביא בחשבון עסקאות כ- 3 שנים לפני המועד הקובע ובהתאמה לזמן.

בנוסף, הביא בחשבון כי בסמוך לנכס ממזרח (חלקה 84) קרקע ביעוד שב"צ עליה מבנה בשימוש גן ילדים. הובא בחשבון מקדם התאמה 0.95.

להלן ניתוח עסקאות בסביבת הנכס:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה בש"ח	בניכוי יזמות בש"ח	שווי מחוברים בש"ח	יתרה לקרקע בש"ח	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מותאם
19/08/2021 ⁸	7593/86/1	יונה 12	702		4,564,949	4,564,949		4,564,949	659.43	6,923	1.091	7,552
09/03/2022 ⁹	7593/94	תרי עשר 22	203	128	4,250,000	4,047,619	640,000	3,407,619	279.80	12,179	1.036	12,612
06/03/2022	7594/74/2	נחמיה 7 ¹⁰	343	44	2,900,000	2,761,905	220,000	2,541,905	327.01	7,773	1.036	8,056
19/01/2022	7594/118/2	הנביאים 29	500	162	3,620,000	3,447,619	729,000	2,718,619	380.00	7,154	1.049	7,505
10/11/2021	7593/68/2	ישעיהו	448		3,110,000	3,110,000		3,110,000	362.45	8,580	1.068	9,166
08/07/2021	7593/23	תרי עשר 37	457	285	5,070,000	4,609,091	2,137,500	2,471,591	365.49	6,762	1.102	7,455
10/06/2021	04/08/7593	גד הנביא 19	500	251	3,675,000	3,402,778	1,506,000	1,896,778	380.00	4,992	1.110	5,541
17/12/2020	7593/51	ישעיהו הנביא 4	496	272	4,100,000	3,727,273	1,904,000	1,823,273	378.48	4,817	1.158	5,579
04/06/2019	7604/35	מיכה 17	704		4,450,000	4,450,000		4,450,000	660.10	6,741	1.312	8,845
03/02/2019	7593/38	נתן הנביא 7	446		2,160,000	2,160,000		2,160,000	361.78	5,970	1.345	8,032
בממוצע (ללא הנכס נשואה השומה ועסקה חריגה מיום 9/3/2022) בש"ח												
בהתאמה לבעלות 0.94 במעוגל בש"ח												
בהתאמה למיקום בגין סמיכות לשב"צ 0.95 במעוגל בש"ח												
										6,599		7,522
												8,000
												7,600

כמו כן, בהתאם לפסיקה, סבור כי עסקה המבוצעת בנכס נשוא ההכרעה מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת השווי, בתנאי שאינה חריגה ואו מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר. ככל שלא נמצאו תנאים מיוחדים או יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה, התמורה ששולמה בעסקה משקפת את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בנכס. ולפיכך, סבור כי בקביעת השווי יש לתת משקל גבוה לעסקה שבוצעה בנכס הנדון.

⁸ נשוא ההכרעה.

⁹ עסקה חריגה לטענת שמאי המבקשים.

¹⁰ במהלך הדיון, התייחס שמאי המבקש לנאמר בתגובתו של שמאי המשיבה, וציין כי נפלה טעות בשומתו ביחס לניתוח עסקה ברח' נחמיה 7, בה הביא בחשבון למבנה ותיק קיים משנת 1985, בשטח קטן של 44 מ"ר שווי מחוברים המשקף 5,000 ש"ח למ"ר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם למצוין בסעיף 6 לעיל, תת חלקה 1 ששטחה 702 מ"ר שבנדון נרכשה בתמורה לסך של 4,300,000 ₪, בתוספת תשלום לרמ"י לצורך רכישת זכויות הבעלות של 264,949.2 ₪ מתקבל בבעלות 4,564,949.2 ₪. להלן ניתוח העסקה בחלקה 86/1 (נשוא ההכרעה) בהתאם לאפשרויות הניצול המותרות:

מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
מרתף	245.7	0.5	1	122.85
שטח עיקרי	360	1	1	360.00
ממ"דים בקומת קרקע	24	1	1	24.00
עליית גג	40	0.7	1	28.00
חניה מקורה	30	0.35	1	10.50
חצר	456.3	0.25	1	114.08
סה"כ מ"ר אקו'				659.43
שווי מ"ר מבונה בש"ח				6,923
מקדם התאמה לזמן				1.09
שווי מ"ר מבונה בבעלות בש"ח				7,564

שווי מ"ר מבונה משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה מותאם בש"ח	משקל יחסי	סה"כ
עסקת מכר בנכס נשוא השומה	7,564	50%	3,782
עסקאות מכר לקרקע ב- 3 שנים אחרונות	7,600	50%	3,800
שווי מ"ר מבונה משוקלל (במעוגל)			7,580

סיכום ההשבחה בגין ההקלות המבוקשות

מהות השבחה	מ"ר אקו'
הקלה בגובה מרתף	114.38
הקלה בהעמקת חצר אנגלית לחילופין	2.45
הקלה בקו בנין לבריכה	2.63
השבחה במ"ר אקו'	9.45
מקדם תפוגת הקלה	0.86
שווי מ"ר מבונה	7,580
סה"כ השבחה בש"ח	61,474

¹¹ לא הוצג בגוף שומת המבקש חישוב השטח האקו' להקלה זו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב

מצב קודם			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
51.42	0.5	102.83	מרתף בגובה 2.2 מ' לשימוש מגורים
0.00	0	12.23	ממ"ד בקומת מרתף (לפי ניצולו היתר)
94.15	1	94.15	עיקרי קרקע
85.65	1	85.65	עיקרי א'
58.96	0.25	235.85	חצר
290.18	סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם		
מצב חדש			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
26.29	0.55	48.24	מרתף בגובה 2.4 מ' לשימוש מגורים
29.16	0.6	49	
2.80	0.5	5.59	חדר מדרגות במרתף (לא מושפע)
0.00	0	12.23	ממ"ד בקומת מרתף (לפי ניצולו בהיתר)
94.15	1.00	94.15	עיקרי קומת קרקע
85.65	1.00	85.65	עיקרי קומה א'
9.19	0.35	26.27	בריכה (לפי ניצולה בהיתר)
52.40	0.25	209.58	חצר
299.63	סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש		
9.45	השבחה במ"ר אקו'		
7,580	שווי מ"ר מבונה		
0.86	מקדם זכויות מתכלות		
61,474	סה"כ השבחה		

תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש

הקלה בגובה מרתף והעמקת חצר אנגלית

שמאי המבקש טוען להשבחה של 2.45 מ"ר אקו' בשל העמקת החצר האנגלית ועוד 4.38 מ"ר אקו' בשל הגבהת קומת המרתף, סה"כ 6.83 מ"ר.

בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי בתחשיבו חושבו 10.28 מ"ר אקו' בשל שני סעיפים אלה לפי מקדם בשיעור 10%.

בהחלטת הח"מ בגו"ח 6434/343 נקבע לאחרונה מקדם בשיעור 10% להגבהת המרתף בנסיבות דומות ועוד מקדם בשיעור 5% להעמקת החצר האנגלית כך שבסה"כ חושב מקדם בשיעור 15% נוספים בגין שני אלה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתייחס לטענה המשפטית של שמאי המבקש לפיה אין צורך בהקלה בהעמקת החצר האנגלית¹² – שמאי המשיבה סבור כי אין סיבה לסטות מהמקדם שנקבע בשומתו שכן הוא מחושב בהתאם להחלטות עדכניות של שמאים מכריעים בכפר סבא וברעננה ביחס לתוכנית רע/284/1 ב', ומציג כתמיכה לכך שורה ארוכה של שומות מכריעות לעניין מקדמי הגבהת מרתפים מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' לתוכנית רע/284/1 ב' בעיר רעננה, בה התקבל מקדם ממוצע בשיעור 11.7%.

הקלה בקו בניין לבריכת שחיה

שמאי המשיבה ציין כי שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם בשיעור 10% בגין 3 ההקלות שאושרו לטובת בריכת שחיה:

- 1) הקלה בדבר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 26.27 מ"ר וחדר מכוניות 9.02 מ"ר.
- 2) הקטנת המרחק בין בריכת השחייה לגבול המגרש. מבוקש 1.00 מ' במקום 2.0 מ'.
- 3) הקלה בקווי בנין מזרחי ודרומי לבריכה 1.20 מ' במקום 4 מ' / 6 מ' והקלה בקו בנין ממזרחי לחדר איזון 0.4 מ' במקום 4 מ'¹³.

לטענת שמאי המשיבה, מקדם בשיעור 10% מתאים רק להקלה מס' 1 לעיל, ואילו בגין יתר ההקלות יש לחשב שיפור תכנון אשר חושב בשומתו בשיעור 5% נוספים, סה"כ הובא בחשבון מקדם בשיעור 15% בהתאמה לסך ההשבחות המקיימות את בריכת השחייה.

כמו כן, במהלך הדיון התייחס לשטח חדר המכוניות, וטען כי אין בריכת שחייה בלי חדר מכוניות ולכן הוא סבור שזה חלק בלתי נפרד מההקלה. כמו כן, מציין כי מקדם ההשבחה שהביא בחשבון מגלם את עצם הזכות לבריכה וגם את שיפור התכנון.

מקדם התכלות

שמאי המשיבה סבור כי בניה חדשה המקיימת את כל החיים הכלכליים של הנכס אינה זכאית למקדם התכלות הקלה ומסביר:

משמעות ההפחתה נובעת מכך שבעתיד יידרש שוב היטל השבחה בגין אותה הקלה. לו היה מדובר בבניה קיימת לה מבצעים תוספת בניה בהקלה אזי אולי היה מקום להביא נושא זה בחשבון.

לדוגמה: נניח שבתום החיים הכלכליים של הנכס יבקשו להקים בדיוק את אותו המבנה עם אותן ההקלות, במצב הקודם יש מבנה עם הקלות ובמצב החדש יש שוב מבנה עם אותן הקלות ולכן אישור ההקלה בעתיד לא מייצר השבחה.

¹² טענה שלעמדתו יש לדחות אותה שכן הוראות התב"ע גוברות עליה ומשנות אותה.

¹³ בהתאם לפרסום נוסח ההקלות ובהתאם לתוכנית הבקשה להיתר באשר למימוש הנדון, לא מצוינת הקלה זו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מכאן כי לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה נוסף בעתיד. גם אם נדרש שוב לפרסום הקלה הרי שזו לא תשביח בשל התקיימות אותם התנאים בשני מצבי התכנון, ולכן לדעתו אין מקום כלל להפחית בגין עניין זה, בטח שלא בעת ביצוע בניה חדשה. כמו כן, מציין כי גם שמאי המבקש טוען כי המקדש נדרש רק בגלל "שאיין הבטחה מצד הוועדה המקומית כי לא יגבה בעתיד היטל השבחה בגין זכויות אשר ניתנו בעבר" - לכן יש לבחון היום האם בקשה עתידית החוזרת על אותן הקלות היא בכלל משביחה.

כמו כן, שמאי המשיבה סבור, כי לאור כך שבמצב הקודם קיימות 2 יח"ד ובמצב החדש מבוקשות 2 יח"ד אזי אין השבחה.

השבחה יכולה להתקיים רק אם נקבע על ידי שמאי מכריע מקדש התכלות במועד המקורי של אישור ההקלות ולכן נוצרת כאן רק השבחה תפיסתית מאולצת שנובעת רק מהחשש שבעתיד ייגבה היטל השבחה שוב ולדעתו אין כלל עילה.

בעיניו ככל ושמאי הוועדה אינו קובע מקדש התכלות להקלה הרי שאין עילה לגביית השבחה בעתיד – כאשר חוזרים שוב על אותה הקלה.

בהערת אגב ציין, שאם שמאי המבקש נצמד לקביעת הח"מ בנושא הרי שעליו לעשות זאת גם לגבי ההקלות במרתף.

במהלך הדיון מוסיף, כי רק אם המבקש יפצל את הבקשה להריסה ובנייה חדשה, עלול להיווצר מצב שבו ערב אישור ההקלה הזכות להקלה אינה קיימת. ככל ומדיניות הוועדה תשתנה בעניין זה, הרי שאין חובה להרוס את המבנה וגם אז אין חובת תשלום היטל השבחה.

מחיר עסקה והתאריך הקובע

שמאי המשיבה מציין כי קיים עדכון לשווי העסקה בחלקה הנדונה ומשכך מקבל את העדכון לפי החוזה. במהלך הדיון מוסיף, כי אם מביאים בחשבון בנשוא ההכרעה לשיטת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה בסך 7,552 ₪ בהתאמה עם מקדש בעלות 0.94, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,034 ₪ לעומת שווי מ"ר מבונה בסך 8,340 שקבעו שמאי המשיבה.

כמו כן, מתייחס לניתוח עסקאות ההשוואה של שמאי המבקשים, כדלהלן:

עסקה מס' 1 - הוחרגה כמו גם בתחשיבו.

עסקה מס' 2 - קוזה שווי של – 5,000 ₪ למ"ר מחוברים בשטח של 44 מ"ר – מבנה של 44 מ"ר לא תורם לשווי ובטח שלא 5,000 ₪ למ"ר בניה המהווה עלות בניה ישירה חדשה.

עסקה מס' 3 - קוזה שווי של – 4,500 ₪ למ"ר מחוברים בשטח של 162 מ"ר – מבנה של 50 שנה לא תורם לשווי (ע"ע חיים כלכליים של 40 שנה למבנה לצורך התכלות הקלה) ובטח שלא 4,500 ₪ למ"ר בניה המהווה עלות בניה ישירה חדשה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות מס' 5-7 - עסקאות לא מתאימות למציאת שווי קרקע, בשל שטח המבנים וחילוץ בשיטה זו מביא בהכרח לתוצאה לא נכונה. כפי שניתן לראות שלושת העסקאות נמוכות מהשאר.

שמאי המשיבה מדגיש כי בכל העסקאות יש לתאם את השווי לבעלות כפי שנעשה ע"י שמאי המבקשים בעסקה הראשונה - שכן העסקאות משקפות שווי בחכירה ואת היטל ההשבחה יש לחשב לשווי בבעלות כאשר לפי החוק לחוכר יש זכות שיפוי מהמחכיר בעניין זה.

לעניין הקרבה לגני הילדים- אין ממשק בין המגרשים למעט בפינה ולכן קרבה כזו אינה מזכה במקדם.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש צמוד קרקע הממוקם בחלק הצפון מזרחי של חלקה 86 בגוש 7593. שטח המגרש 330 מ"ר.

במסגרת בקשה להיתר מס' 20220079 מתוכנן על המגרש בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף, ממ"ד, 2 חניות (שאינן מקורות) ובריכת שחיה.

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות: הקלה בגין גובה מפלס חצר אנגלית, הקלה בגובה קומת מרתף, הקלה בקווי בניין והקלה בדבר בריכת השחיה וחדר המכונות, כמפורט בסעיף 8 לעיל¹⁴.

לאחר בחינת ההקלה בשיעור 10% בקו בניין אחורי (דרום) בה מבוקש 8.45 מ' במקום 9.00 מ', נמצא כי שטח ההקלה זניח ושולי, על כן קיבלתי את הסכמת הצדדים כי היא אינה משביחה.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

הקלה להנמכת גובה חצר אנגלית

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקשת הקלה בגובה מפלסי החצרות האנגליות: במקום 1.50 מ' עומק מפני הקרקע שליד החצר האנגלית, מבוקשות חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף, לצורך אוורור והארה מיטבית של קומת המרתף.

שמאי המשיבה סבור כי ההקלה הנדונה שיפרה את התאורה הטבעית והאוורור בכל שטח המרתף ומחשב את ההשבחה על כל שטח המרתף, תוך גילומו במקדם ההשבחה שנתן להגבהת גובה המרתף.

מנגד, מעלה שמאי המבקש טענה בדבר אי מימוש ההקלה בפועל, שכן ניצול שטח החצר האנגלית נמצא בתחום קווי הבניין בו אין מגבלת בדבר עומק החצר האנגלית. זאת בניגוד לבנייה מחוץ לקווי הבניין, בה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), חלה תקנה 4.09 הדנה בבנייה במרווח שבין קווי הבניין לגבול המגרש הקובעת הוראות בנייה בדבר עומק החצר האנגלית עד גובה של 1.5 מ'.

אקדים ואומר שבעניין טענה זו היה ראוי אם המבקש היה פונה תחילה לוועדת ערר להכרעה בה, אולם מאחר והיא הובאה לפתחי, אתייחס אליה לגופה.

בהקשר זה אציין שלאור פרשנותו את הוראות הבנייה לעניין חצרות אנגליות, אין הוא כופר בצורך בהקלה, אלא טוען למעשה בדבר אי מימושה.

¹⁴ שמאי המשיבה ציין בשומתו שתי הקלות נוספות: האחת בגין הקלה בקו בניין מזרחי ודרומי לבריכה – 1.2 מ' במקום 4 מ' ו-6 מ' והשנייה הקלה בקו בניין מזרחי לחדר איזון 0.4 מ' במקום 4 מ'. כפי שעולה מהחלטת הוועדה מיום 10/08/2022 הקלות אלו לא פורסמו.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוכנית כס/1/1/מ/ג' קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים ומאפשרת בין היתר את הארת המרתף ואורורו ע"י חלונות בהיקפו, שניתן להגן עליהם באמצעות חצרות אנגליות מנוקזות. החצרות בהתאם להוראות התוכנית יכולות להיבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.

הוראות התוכנית אינן קובעות את עומק החצר האנגלית ומפנות להוראות התוכנית שחלו ערב אישורה של תוכנית זו בכל הנושאים שאינם מוסדרים בה. בחנתי את התוכניות הקודמות לתוכנית זו, ואף בהן לא מצאתי הוראה בעניין זה.

תקנה 4.09 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), אליה מפנה שמאי המבקש, אכן דנה אך ורק בבנייה המותרת במרווח שבין קווי הבניין לגבולות המגרש, מה שמותיר את הגבלת עומק החצר האנגלית בתחום קווי הבניין ללא הנחיות מפורשות.

פניתי בשאלת הבהרה לשמאי המשיבה ונמסר לי על ידו כי לוועדה המקומית אין הנחיות מרחביות לעניין עומק החצרות האנגליות ואין גם חוות דעת משפטית בנושא.

כך שבהיעדר הוראה המגבילה את עומק החצר האנגלית בתחום קווי הבניין, אין למעשה חריגה, ולפיכך, לא היה צורך במקרה של המימוש הנדון בפרסום הקלה.

הקלה בגובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה בגובה קומת המרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ'.

שטח המרתף לחישוב ההשבחה

הצדדים חלוקים לעניין שטח המרתף שיש להביא בחשבון, בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף בסך 102.83 מ"ר (בניכוי שטח ממ"ד 12.23 מ"ר), שמאי המבקש הביא בחשבון שטח מרתף בסך 97.24 מ"ר, הכולל גם הפחתה של חדר מדרגות בשטח 5.59 מ"ר, כמפורט לעיל.

מאחר ומדובר על מימוש בדרך של בקשה להיתר, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי אין להביא בתחשיב ההשבחה את שטח הממ"ד בשני מצבי התכנון¹⁵.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בדבר ניכוי מהלך חדר המדרגות מחישוב ההשבחה. שטח המדרגות בבתיים צמודי קרקע מהווה חלק אינטגרלי משטח הבית וכך גם מנותחות עסקאות ההשוואה. קביעה זו תואמת את החלטה בערר (מרכז) 58/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר. אשר על כן, מאחר ושטח ההגבהה מיוחס גם לחדר המדרגות, אני סבורה שיש להביאו בחשבון בחישוב ההשבחה.

לפיכך, שטח המרתף בשני מצבי התכנון יחושב עפ"י הבקשה להיתר וללא שטח הממ"ד בלבד, דהיינו, 102.83 מ"ר.

¹⁵ ערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

קביעת מקדם השבחה

הצדדים מסכימים למקדם שווי מרתף במצב הקודם 0.5. יחד עם זאת, חלוקים לגבי מקדם שווי/השבחה שיש להביא בחשבון במצב החדש.

בעוד שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.1 הכולל, בין היתר, את השפעת החצר האנגלית על כלל שטח המרתף, מפריד שמאי המבקש בין השטחים בקומת המרתף המושפעים מהחצר האנגלית להם קבע מקדם השבחה 0.1 לאלו שאינם מושפעים להם קבע מקדם 0.05.

ההקלה המבוקשת הינה למרתף בשטח 102.83 מ"ר (ללא שטח ממ"ד) המשתרע על שטח התכנית המחולק לחדר שינה, חדר שירותים, חדר רחצה, ממ"ד וחלל מרכזי.

תוכנית כס/1/1/מ/ג המהווה את המצב הקודם מאפשרת התקנת מתקנים סניטרים בקומת המרתף ואף מתירה שימושים במרתף למגורים ולבעלי מקצועות חופשיים, אולם קובעת גובה של 2.2 מ' המגביל את אותם שימושים. ההקלה בגובה המרתף תורמת לניצול אופטימלי של השטח ולרווחת השימושים הקיימים הכוללים משרד ומגורים.

יצוין כאמור, שבנוסף לשימושים המותרים, מתירה תוכנית כס/1/1/מ/ג' בניית חצר אנגלית ללא מגבלות עומק בחלק שבתחום קווי הבניין¹⁶.

מקדם ההשבחה לתרומת הגבהת המרתף הינו פונקציה של מיקום הנכס והשימושים המותרים בו. ככל ששימושי המרתף אינטנסיביים יותר, כך מקדם ההשבחה בגין ההגבהה יגדל. עוד אציין כי תרומת תוספת הגובה למרתף הינה תרומה שולית פוחתת מסף גובה מסוים ואינה ביחס ישר לתוספת הגובה, על כן לא קיבלתי את טענות שמאי המבקש בנושאים אלו.

בהתחשב בשימושים המותרים בקומת המרתף אשר נותרו ללא שינוי, כאמור, בשני מצבי התכנון, אני סבורה כי המקדם הראוי במצב קודם הינו 0.5¹⁷ ובמצב חדש 0.57¹⁸.

¹⁶ על החלק החורג מתחום קווי הבניין קיימת מגבלה של 1.5 מ' בהתאם לתקנה 4.09 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).

¹⁷ בתיקים קודמים בהם הכרעתי, קבעתי מקדם למרתף נמוך מ-0.5, וזאת בהתחשב בכלל מאפייני המרתף, לרבות רמת האוורור והתאורה הטבעית במרתף. אולם, בהכרעה זו, השתנתה דעתי בקשר לשני פרמטרים אלה, וזאת בעקבות טענות שמאי המבקש כי ניתן לממש חצר אנגלית בעומק מפלס קומת המרתף ללא בקשת הקלה, כאשר היא בתחום קווי הבניין. לפיכך, כל עוד לא נקבע אחרת, ראיתי לנכון להביא בחשבון מקדם גובה יותר ביחס למקדמים אותם הבאתי בחשבון במקרים אחרים ודומים.

¹⁸ מחושב לפי תועלת יחסית כדלהלן: מקדם השבחה לתוספת גובה של 30 ס"מ מ 2.2 מ' ל 2.5 מ' לפי 0.1, כפי שנקבע בהכרעות קודמות שלי, לפיכך בתוספת גובה של 20 ס"מ מ 2.2 מ' ל 2.4 מ' לפי 0.07.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלה בקווי בניין לבריכה וחדר מכונות

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה בדבר מיקום בריכת השחייה וחדר המכונות, באמצעות הקטנת קווי הבניין.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השטח שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה לבריכה ושיעור מקדם ההשבחה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הבריכה כולל חדר המכונות (35.29 מ"ר) במקדם השבחה 0.15. מאידך, שמאי המבקש הביא בחשבון את שטח הבריכה ללא חדר המכונות (26.27 מ"ר) במקדם השבחה 0.1.

בשל שטח המגרש ומידותיו, מאפשרת למעשה ההקלה המבוקשת את מימוש זכויות הבריכה. לפיכך, תחושב ההשבחה לשטח הבריכה החל מהמ"ר הראשון. בהתחשב במקדם התועלת לשטח הבריכה בגובה 0.35 ובניכוי תרומת החצר, קיבלתי את מקדם ההשבחה שנקט בו שמאי המבקש.

כמו כן, קיבלתי את טענת שמאי המבקש כי שטח חדר המכונות הינו שטח נלווה לבריכה המגולם בשווי הבריכה, ובשל היותו שטח שירות החפור באדמה שוויו זהה לזה של חצר, לפיכך, אני סבורה כשמאי המבקש כי אין להכלילו בתחשיב ההשבחה.

מקדם התכלות

שמאי המבקש סבור כי ההקלות אינן לצמיתות והן מתפוגגות לאחר הריסת המבנה בתום חייו הכלכליים, ועל כן הביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 0.86 המשקף יתרת חיים כלכליים של כ-40 שנה בשיעור היוון 5%. את עמדתו תמך **בהליך מס' 914/00 בעניין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה** וכן **בערר מס' 45/16 בעניין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון מקדם התכלות מהטעם שמדובר בבנייה חדשה המקיימת את כל החיים הכלכליים של המבנה.

סוגיית ההתכלות נדונה בערכאות משפטיות שונות וברובן ככולן נקבע כי ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. המחלוקת בין הצדדים הינה סביב השאלה האם יש לכך השפעה על שווי השוק של הזכויות בהינתן שמדובר על מגרש ריק עליו עתיד להיבנות עליו בית מגורים חדש.

ישנם שני פרמטרים המשפיעים על קביעת מקדם ההתכלות; הראשון, שווי מרכיב הבנייה בהתחשב ביתרת החיים הפיזיים של המבנה ביחס לשווי מרכיב הקרקע. ככל ששווי מרכיב הקרקע גבוה יותר ביחס לשווי מרכיב הבנייה, פוחת גובה מקדם ההתכלות. השני, השפעת השארית המבנה בתום חייו הפיזיים על הגמישות התכנונית של המבנה העתידי. ככל שהשפעה זו גבוהה יותר ומפריעה לתכנון, כך מקדם ההתכלות נמוך יותר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כאמור, תוקפן של ההקלות עומד כל עוד המבנה קיים, ומתפוגגות עם הריסתו. מכאן, ולאור האמור לעיל, אני בדעה כי, עם בוא העת, יש לבחון את השימוש היעיל והטוב בקרקע (המושגת לרוב בהריסת המבנה הקיים וניצול הגמישות התכנונית במלואה) ביחס לשווי הבנוי, כולל ההקלות, בהתחשב במגבלות התכנוניות של היצמדות לתכנון ישן ובעלויות שימור ההקלות (שהינן עלות הריסה חלקית של המבנה הקיים, פינוי פסולת ועלויות עודפות להתאמת הבנוי).

יש לבחון את השאלות, כאמור, לפי מאפייניו הייחודיים של כל מקרה, כאשר כל מקרה לגופו ואין כלל אצבע אחיד לכל המקרים.

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במהות ההקלות, בטענות הצדדים, ומבחינת המקרה נשוא הכרעה זו, ובשים לב למיקום הנכס והעובדה שהוא ממצה את מרבית זכויות הבניה המותרות, קיבלתי חלקית את טענות שמאי המשיבה, ואביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור $0.95^{19,20}$, המגלם את אי הוודאות במקרה ספציפי זה.

שווי מ"ר מבונה

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה קובע כי שווי מ"ר מבונה בסך 8,340 ₪, בהתבסס על 4 עסקאות השוואה למגרשים בסביבה הקרובה לנשוא ההחלטה וניתוח 8 עסקאות השוואה לנכסים בנויים בשיטת החילוץ.

מנגד, שמאי המבקש קובע שווי בסך 7,580 ₪, בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות השוואה ועסקת מכר נוספת בחלקה הנדונה, תוך התאמה למיקום בסמיכות לקרקע למבנה ציבור עליה גן ילדים ובהתאמה מחכירה לבעלות.

גישת השומה המקובלת והעדיפה לאומדן שווי הינה גישת ההשוואה הישירה ממגרשים ריקים בעלי מאפיינים דומים מסביבת הנכס, וכל שכן עסקאות מהנכס עצמו. מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה מספקים למגרשים ריקים, פניתי לבחון בנוסף נתוני השוואה ממגרשים בנויים בסביבה. בעניין זה, לא הובאו על ידי בחשבון מגרשים עתירי בנייה, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, המנצלים חלק ניכר מזכויות הבניה המותרות²¹.

¹⁹ משקף חיים של כלכליים של 45 שנה בשיעור היוון 5% (מקדם 0.89) בנטרול מחצית ההפחתה בגין אי ודאות/פחת תכנוני $(0.95 = 0.89 + 0.5 * 0.11)$.

²⁰ אעיר כי לאור נימוקי המשיבה בתיק שבנדון, מצאתי מקום לשנות את אופן חישוב מקדם ההתכלות שבתיק זה ביחס לתיקים קודמים שהכרעתי בהם בסוגייה דומה.

²¹ עסקה מיום 19/04/2022 בגו"ח 7593/14/2 (ברח' המלכים 1), עסקה מיום 08/07/2021 בגו"ח 7593/23 (ברח' תרי עשר 37) ועסקה מיום 10/06/2021 בגו"ח 7593/8 (ברח' גד הנביא 19).

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו אוגוסט 2022. החל מאמצע שנת 2021 התאפיין שוק המקרקעין, לרבות בסביבת הנכס, בעלויות מחירים חדות ובתמורות חריגות. אשר על כן, אני סבורה כי עסקאות ההשוואה מהשנים 2017-2020 אינן רלוונטיות.

לעניין טענת שמאי המבקש בדבר קירבת המגרש לגן ילדים – חלקה 84 הממוקמת ממזרח לחלקה 86 מיועדת כשטח לבניני ציבור עליה גן ילדים. לחלקה עצמה אין ממשק עם המגרש נשוא ההחלטה למעט בפינה הדרום- מזרחית, וכל שכן הכניסה אליה הינה מרחוב יונה הנביא המקביל. אשר על כן, אני סבורה, כשמאי המשיבה, כי אין מקום למקדם הפחתה.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה שנמצאו על ידי כרלוונטיים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח מדווח/ עפ"י היתר	תמורה בש"ח	בנטרול יזמות	שווי מחוברים ²²
נשוא ההכרעה	19/08/2021	7593/86/1	יונה הנביא 12	702		4,300,000		
²³ 1	09/03/2022	7593/94	תרי עשר 22	203	128	4,250,000	4,047,619	640,000
2	06/03/2022	7594/74/2	נחמיה 7	343	44	2,900,000		
3	19/01/2022	7594/118/2	הנביאים 29	500	²⁴ 162	3,620,000	3,514,563	486,000
4	10/11/2021	7593/68/2	ישעיהו	448	²⁵ 75	3,110,000		

המשך טבלה:

מס"ד	שנת בניה	יתרה לקרקע	שטח אקו' במ"ר ²⁶	שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	התאמה למיקום	התאמה למועד קובע ²⁷	סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות ²⁸
נשוא ההכרעה		4,300,000	642.1	6,697	1.00	1.1	7,366	8,095
1	1986	3,407,619	215.6	15,807	1.00	1.04	16,439	16,439
2	1985	2,900,000	319.1	9,089	1.00	1.04	9,453	9,847

²² שווי המחוברים הובא בחשבון בהתאם לעלויות בניה כוללות בגבולות 3,000-5,000 ₪ למ"ר בהתאם בגיל המבנה.

²³ קיבלתי את הסכמת הצדדים לא להביא בחשבון עסקה זו, מאחר והיא מהווה עסקה חריגה ביחס לשווי מ"ר מבונה בסביבה.

²⁴ המבנה משנת 1974. משכך, הובא בחשבון שיעור יזמות שחוק 3%.

²⁵ המבנה משנת 1970. גיל המבנה במועד העסקה כ- 52 שנים, על כן המחוברים אינם תורמים לשווי הנכס.

²⁶ ניתוח השטח האקו' חושב עפ"י המקדמים הבאים: מקדם שטח עיקרי- 1, מרתף- 0.5, ממ"ד- 0.9, עליית גג- 0.7, חניה מקורה- 0.35, חצר- 0.25, בריכת שחיה - 0.35 (במגרשים קטנים אשר לא ניתן לממש זכויות לבריכת שחיה במסגרת קווי הבניין, לא הובא בחשבון בריכת שחיה).

²⁷ הובא בחשבון שיעור עליית מחירים של כ- 10% בשנה, בדומה לחישוב שמאי המבקש.

²⁸ בקווים המנחים שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מדצמבר 2017 (קו מנחה כה' ס' 8), נקבע כי בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה ההפחתה בגין "החיסוך"/"שיתוף" של החוכר ורמ"י, הנע בטווח של 2%-4%. לפיכך במגרשים עד שטח 540 מ"ר נקבע מקדם בשיעור 0.97. במגרשים מעל שטח 540 מ"ר- עפ"י קובץ החלטות רמ"י, למגרשים מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר תשלום הקניית בעלות הינו מקדם בשיעור 9%, לפיכך הוא מקדם התאמה בשיעור 0.91.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שוי מ"ר מבונה מותאם לבעלות ²⁸	סה"כ שוי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	התאמה למועד קובע ²⁷	התאמה למיקום	שוי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	שטח אק' במ"ר ²⁶	יתרה לקרקע	שנת בניה	מס"ד
9,245	8,875	1.05	1.00	8,453	358.3	3,028,563	1974	3
9,035	8,673	1.070	0.9 ²⁹	9,007	345	3,110,000	1970	4

שקלול נתוני השוואה

שוי משוקלל	משקל יחסי	מקדם קרבה לגן ילדים	שוי מ"ר מבונה	מהות
4,700	0.5	1	9,400	שוי מ"ר מבונה מנתוני השוואה
4,149	0.5	1.025 ³⁰	8,095	שוי מ"ר מבונה בעסקת מכר בנשוא ההכרעה
8,800				שוי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל

בכפוף לניתוח הנתונים לעיל, ובהתייחס לערכי השוי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים, קבעתי על הצד הזהיר, שוי מ"ר מבונה למועד הקובע בגובה 8,400 ₪ למ"ר.

²⁹ מדובר בחלקה פינתית עם מיקום עדיף, אשר בעורפה קיים שטח ציבור פתוח עם גינה פתוחה ועצי נוי המקנה פרטיות.

³⁰ מאחר ומדובר בעסקה משותפת לשני המגרשים בחלקת משנה 1, אשר רק אחד מהם גובל בגן הילדים, הובאה בחשבון התאמה בשיעור של מחצית ממקדם ההתאמה בגין קרבה לגן ילדים.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תחשיב

מצב קודם			
שטח עיקרי (מבוקש בהתאם לבקשה להיתר)	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
179.80	1	179.80	179.80
ממ"ד (במרתף לפי ניצולו בהיתר)	12.23	0	0.00
מרתף	102.83	0.5	51.42
עליית גג/חדר יציאה לגג ³¹		לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון	
חניה מקורה		לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון	
חצר	235.85	0.25	58.96
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם		290.18	
מצב חדש			
שטח עיקרי (מבוקש בהתאם לבקשה להיתר)	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
179.80	1	179.80	179.80
ממ"ד (במרתף לפי ניצולו בהיתר)	12.23	0	0.00
מרתף	102.83	0.57	58.61
עליית גג/חדר יציאה לגג		לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון	
חניה מקורה		לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון	
בריכה	26.27	0.35	9.19
חצר	209.58	0.25	52.40
סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש		300	
השבחה במ"ר אקו'		9.83	
שווי מ"ר מבונה		8,400	
מקדם זכויות מתכלות		0.95	
סה"כ השבחה		78,400	

³¹ יוער כי הזכויות בנכס נרכשו טרם אישורה של תוכנית כס/1/1/גג.ד. לתשומת הלב, החלטה זו אינה עוסקת בחיובי היטל השבחה לתב"ע כס/1/1/גג.ד אשר לא בוצע מימוש לגביה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים כגוש 7593 חלקה 86 תת חלקה 1 (בחלק), עובדיה הנביא 13, שכונת קפלן, כפר סבא, חלה השבחה עקב אישור הקלות ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20220079, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	10/08/2022	78,400 ₪	39,200 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12. תצהיר

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

