

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 12/03/2023
מספר מינוי : 2628-2022
מספרנו : 310

לכבוד

גב' בת שבע נוי

באמצעות שמאי המקרקעין,

מר שחר פרנק

בדוא"ל shamaut88@gmail.com

(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב כפר סבא

באמצעות שמאי המקרקעין,

מר יעקב צפריר ומר ארווין אריה אייכנר

בדוא"ל y@tsafir.com

(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 7593 חלקה 86 חלקת משנה 1 (חלק דרומי)
רחוב יונה הנביא 12, 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 ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור הקלות במסגרת תוכנית בקשה להיתר מס' 20220080.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 15/08/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר ומר ארווין אריה אייכנר ובתגובתם מיום 05/01/2023 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 01/12/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שחר פרנק, על צרופותיה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מועדים

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו - 17/07/2022, 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 דיון¹ בהשתתפות מר שחר פרנק שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר יעקב צפריר ומר ארווין אריה אייכנר שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' טל שר שמאית הוועדה, מר מעיין חזן שמאי מקרקעין ממשרדי וגב' 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	348 מ"ר (עפ"י תוכנית הבקשה להיתר)
מהות הנכס	מגרש עליו בית מגורים ותיק המיועד להריסה, הממוקם בחלקה הדרומי של חלקת המשנה, ובמקומו מתוכנן בית מגורים צמוד קרקע חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
כתובת	רחוב יונה הנביא 12, שכונת קפלן, כפר סבא.

¹ הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס²

5.1. תיאור הסביבה

המגרש נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב יונה הנביא 12, בשכונת קפלן, בצפון מזרח העיר כפר סבא. בשכונה מבני ציבור שונים בניהם בתי ספר, גני ילדים ובתי כנסת. רחוב יונה הנביא מהווה ברובו רחוב חד-סטרי, תחילתו במפגש הרחובות זכריה הנביא ואלהו התשבי במזרח, וסופו ברח' ירמיהו בדרום. 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 הדרומי של חלקת משנה מס' 1, שטחו 348 מ"ר והוא מיועד לבנייה צמודת קרקע כחלק מבינוי דו-משפחתי.

על המגרש בנוי בית מגורים ותיק חד קומתי כחלק מבינוי דו משפחתי המיועד להריסה. המגרש בצורה דמוית טרפז ולו חזית צפונית לרח' יונה הנביא ברוחב של כ-12 מ' ועומק ממוצע של כ-28 מ"ר.

בסמוך ממזרח למגרש הנדון קרקע ביעוד שטח לבנייני ציבור עליה מבנה המשמש כגן ילדים. בהתאם לבקשה להיתר 20220080 מתוכנן על המגרש בית מגורים אשר יכלול 2 קומות מעל קומת מרתף כשטח פנאי, ממ"ד, 2 חניות (שאין מקורות) ובריכת שחיה. נכון למועד הביקור במקום, טרם החלו עבודות בניה ופיתוח בנכס.

² 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, ה"ה בת שבע חיה נוי, דותן נוי ודורי היללי רכשו 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.

אוולין 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', צדדי- 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 באזור 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"ו

- 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 הגבוה 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/ג

- 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 אפשרי או 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' 20220080 (המימוש המבוקש)

ביום 17/07/2022 אושרה ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה בקשה להיתר עבור הריסת מבנה קיים והקמת יחיד צמודת קרקע עם קיר משותף הכוללת קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', 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
	מגורים קיים להריסה	מגורים מוצע	מקלט	מרתף	סה"כ		
מרתף			12.57	91.65	104.22	104.22	
קרקע	147	111.98				111.98	29.4
א'		68.01				68.01	14.28
סה"כ		179.99	12.57	91.65	104.22	284.21	43.68

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:

- 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.
- הקלה בגובה קומת מרתף מבוקש 2.40 מ' במקום 2.20 מ' – אושרה, לצורך תכנון מיטבי של קומת המרתף.
- הקלה של 10% בקו בניין אחורי (צפון) מבוקש 8.54 מ' במקום 9.00 מ' – אושרה, עקב תכנון קיר בעובי 35 ס"מ.
- הקלה של 10% בקו בניין צידי (מזרח) מבוקש 3.31 מ' במקום 3.50 מ' – אושרה, לצורך תכנון מיטבי של יחידת הדיור.
- הקלה בדבר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 26.27 מ"ר וחדר מכונות 9.02 מ"ר. מיקום הבריכה ותא איזון מגבול המגרש כמפורט להלן: 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 המבקשת
הקלות	17/07/2022	143,386 ₪	53,901 ₪

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

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

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה בסוגיות, כדלהלן:

א. הקלה בגובה מרתף

שיפור תכנוני ופונקציונאלי בקומת המרתף.

השטח הכלול בהקלה - 104.22 מ"ר בכל יחיד, בניכוי כ- 5.4 מ"ר לחדר מדרגות. ההשבחה חושבה לפי מקדם 0.6 במצב החדש (מפאת גובהו), לעומת מקדם 0.5 במצב הקודם. ההקלה משפרת את רמת הרווחה באמצעות פונקציונאליות שימוש, תחושת המרחב, האוורור והתאורה הטבעית.

ב. גובה מפלס חצר אנגלית

מבוקשת חצר אנגלית במפלס קומת מרתף במקום חצר אנגלית בעומק 1.50 מ' מפני הקרקע. שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה מגולמת בתחשיב ההקלה בגובה קומת מרתף, המפורטת לעיל.

ג. הקלה של עד 10% בקוי בניין צידי (מזרחי) ואחורי (צפוני)

שיפור תכנוני ופונקציונאלי של שטח הבית בכל המפלסים.

הובא בחשבון מקדם השבחה עבור שיפור תכנון 15% משווי מ"ר מבונה.

ד. הקלה בדבר מיקום בריכת השחייה וחדר האיזון מגבול המגרש

מבוקש 1.0 מ' במקום 2.0 מ'.

ההקלה בקווי הבניין מאפשרת את בניית בריכה בשטח של כ- 35.29 מ"ר כולל חדרי האיזון. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 15% משווי מ"ר מבונה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה

עסקאות בקרקע ריקה

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה שמאי המשיבה הביאו בחשבון 4 עסקאות השוואה למגרשים בסביבה, כדלהלן:

- המגרש הנדון נרכש ביום 19/08/2021 (שטח של 702 מ"ר הכולל גם את המגרש העורפי) בסך של 4,300,000 ₪, לפני תשלומים לרמ"י. הקרקע מיועדת ל - 2 יח"ד. לפי גילום של 91% מתקבל שווי למ"ר מבונה כ- 7,800 ₪.
- ביום 03/02/2019 נמכר שטח של 446 מ"ר מתוך חלקה 38 בגוש 7593 בסכום של 2,160,000 ₪, לפני תשלומים לרמ"י.
- ביום 04/06/2019 נמכרה מחצית מחלקה מס' 35 בגוש 7604, שטח קרקע של 704 מ"ר ל- 2 יח"ד ברחוב מיכה 17 בסכום של 4,450,000 ₪. הנ"ל מבטא שווי קרקע ליח"ד של 2,225,000 ₪, לפני תשלומים לרמ"י.
- ביום 10/11/2021 נמכר שטח של 448 מ"ר, בחלקה 68 בגוש 7593 בסכום של 3,110,000 ₪. שווי מ"ר מבונה ליום העסקה כ- 9,400 ₪.

עסקאות בבנוי (חילוץ)

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה	שטח רשום	תמורה	שנת בניה	חצר	מחיר למ"ר ברוטו
09/03/2022	7593/94	תרי עשר 22	128	128	4,250,000	1986		33,203
08/07/2021	7593/25	יחזקאל	285	269	5,070,000	2017	457	18,848
22/12/2020	8737/10	אלישבע 5	180	180	3,310,000	1990	130	18,389
25/11/2019	8737/21	חולדה הנביאה 2	201	201	3,000,000	2004		14,925
19/11/2019	8191/14	מרים 2	220	205	3,750,000	1996	325	17,045
05/09/2019	8191/52	תרי עשר 49	240	210	4,050,000	2007	190	16,875
28/08/2019	8737/38	דבורה הנביאה 7	240	302	3,700,000	1991		15,417
25/07/2019	8737/18	תרי עשר 30	182	150	3,235,000	1992	150	17,775
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 (תוספת 20%)								
								17,039
								6,739
								8,090

בהתאם לאמור, מתקבל שווי קרקע ליח"ד, בשטח כ- 350 מ"ר הינו לכל הפחות 2,400,000 ₪, שטח בניה אקו' כ- 286 מ"ר, שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל כ- 8,400 ₪.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב

מצב קודם			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
49.43	0.5	98.85	מרתף
111.98	1	111.98	קרקע
68.01	1	68.01	א'
56.55	0.25	226.20	חצר (65%)
285.97	סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם		
מצב חדש			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
59.31	0.6	98.85	מרתף
111.98	1	111.98	קרקע
68.01	1	68.01	א'
14.12	0.40	35.29	בריכה
47.73	0.25	190.9	חצר (65%) בניכוי בריכה
1.89	0.15	12.6075	שטח כלול בהקלה בק"ב
303.04	סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש		
17.07	השבחה במ"ר אקו'		
8,400	שווי מ"ר מבונה אקו'		
143,386	סה"כ השבחה		

עמדת שמאי המבקשת

התייחסות להקלות המבוקשות

א. הקלה בגובה מרתף

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

שמאי המבקשת 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).

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

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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 X 0.5 מקדם מרתף מצב קודם = 0.545 מקדם מרתף גובה מצב קודם 2.2 מ' מוצע.

זאת ביחס לשטח המרתף בקיזוז שטח חדר מדרגות³ (שאינו מושפע מההגבהה) ובקיזוז שטח הממ"ד אשר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן – 1990, סעיף 198 (א'), עולה כי גובהו של ממ"ד לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 2.8 מ'. כך שבבקשה האמורה גובה הממ"ד אינו חורג מהגובה המותר עפ"י התקנות. לפיכך, הובא בחשבון שטח מרתף המיוחס להגבהה בסך 86.34 מ"ר.

בנוסף, שמאי המבקשת 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%
מרדכי דדון	6179/366	אלוף חופי, ר"ג	2.2	2.5	0.3	3%

³ 2.95 מ' אורך X 1.80 רוחב = 5.31 מ"ר שטח חדר המדרגות במרתף.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב

שטח	מקדם שווי	שטח	מהות
43.17	0.5	86.34	מרתף בגובה 2.2 מ' - מצב קודם
47.06	0.55	86.34	מרתף בגובה 2.4 מ' - מצב חדש
3.89			השבחה במ"ר אקו'

ב. הקלה בגובה מפלס חצר אנגלית

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין העמקת חצר אנגלית למפלס המרתף ביחס לשטח המרתף המוצע בקיזוז חדר מדרגות (שאינו מושפע מהגבהה) בהיקף של 98.85 מ"ר. וזאת בהתעלם מהעובדה כי החצרות האנגליות הצפונית והדרומית לא הונמכו למפלס קומת המרתף, ולפיכך טוען כי יש להביא בחשבון כי ההקלה מתייחסת אך ורק לשטח החצר האנגלית המזרחית.

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, חדר הרחצה וחלק מחלל הפנאי בשטח כולל של 46.80 מ' אורך X 4.05 מ' רוחב = כ- 28 מ"ר.

נקודת מבט נוספת לבחינת ההקלה (החצר האנגלית כתוספת שטחי חצר) - שטח החצר האנגלית המזרחית הינו 10.14 מ"ר (8.75 מ' אורך X 1.2 מ' רוחב), בהתייחסות להשבחה האמורה כתוספת "שטחי חצר" במרתף במקדם 0.25⁴ תתקבל תוספת שטח אקו' במרתף בסך של 10.14 מ"ר x 0.5 (מקדם מרתף) x 0.25 (מקדם חצר) = 1.27 מ"ר אקו' ובמקדם השבחה בשיעור 5% מתקבל שטח מושפע בסך : 5% (מקדם השבחה להנמכה) / 1.27 מ"ר אקו' = 25 מ"ר.

תחשיב

שטח	מקדם שווי	שטח	מהות
1.40	0.05	28	שטח מרתף מושפע
1.40			השבחה במ"ר אקו'

⁴ 8.75 מ' אורך בקיזוז 1.15 מ' קיר אטום לחדר רחצה ו- 0.80 מ' למטבחון.

⁵ על הצד הזהיר, שכן מקדם שווי לחצר ברוחב 1.20 מ' הינו לדעתנו לכל היותר במקדם 0.2.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ג. הקלה בקו בנין צידי מזרחי וצפוני

אישור ההקלה בקו בנין צידי מהווה שיפור תכנוני בגין השטחים החורגים מקו בנין וגמישות תכנונית לניצול מיטבי של שטח הבניה.

שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון מקדם שווי ראוי לכל מפלס ו/או שימוש בנפרד באופן שהשטח החורג בקומת המרתף יחושב בהתאם למקדם שווי המרתף.

בהתחשב במהות ההקלה שנדרשה עקב תכנון קיר בעובי 35 ס"מ, הובא בחשבון מקדם של 5% בגין השטחים האקו"י החורגים מקו הבנין מגלם את הפסד שטח החצר.

תחשיב

מהות	קומה	אורך	רוחב	שטח כלוא	מקדם	שטח אקו' כלוא
הקלה בקו בנין מזרחי	קרקע	9	0.18	1.58	1	1.58
	א'	9	0.18	1.58	1	1.58
	מרתף	9	0.18	1.58	0.5	0.79
סה"כ שטח כלוא במסגרת הקלה בקו בנין צידי מזרחי						
הקלה בקו בנין צפוני	קרקע	8	0.19	1.52	1	1.52
	א'	8	0.19	1.52	1	1.52
	מרתף	8	0.19	1.52	0.5	0.76
סה"כ שטח כלוא במסגרת הקלה בקו בנין צידי מזרחי						
סה"כ שטח אקו' כלוא במסגרת אישור הקלות בקווי בנין						
מקדם שיפור תכנון						
השבחה במ"ר אקו'						

ד. הקלה בקו בנין לבריכת שחיה

שמאי המבקשת 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.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שווי לבריכה 0.35 ובגריעת שווי חצר במקדם 0.25 מתקבל מקדם השבחה של 0.1.

תחשיב

מהות	שטח	מקדם	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

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תפוגת זכויות שאושרו בהקלה

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

בהתחשב במיקום הנכס וברמת הבנייה הרווחת כיום, בשומת המבקשת 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' 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 המבקשת 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 המבקשת 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. הובאה 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 מבונה מותאם
19/08/2021 ⁶	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 ⁷	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	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 ו/או 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.

⁶ נשוא ההכרעה.

⁷ עסקה חריגה לטענת שמאי המבקש.

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				7,552

שווי מ"ר מבונה משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה מותאם בש"ח	משקל יחסי	סה"כ
עסקת מכר בנכס נשוא השומה	7,552	50%	3,776
עסקאות מכר לקרקע ב- 3 שנים אחרונות	7,600	50%	3,800
שווי מ"ר מבונה משוקלל (במעוגל)			7,570

סיכום ההשבחה בגין ההקלות המבוקשות

מהות השבחה	מ"ר אקו'
הקלה בגובה מרתף	3.89
הקלה בהעמקת חצר אנגלית	1.40
הקלה בקווי בנין	0.39
הקלה בקו בנין לבריכה	2.63
השבחה במ"ר אקו'	8.30
מקדם תפוגת הקלה	0.86
שווי מ"ר מבונה	7,570
סה"כ השבחה בש"ח	53,901

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב

מצב קודם			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
45.83	0.5	91.65	מרתף בגובה 2.2 מ' לשימוש מגורים
0.00	0	12.57	ממ"ד בקומת מרתף (לפי ניצולו היתר)
111.98	1	111.98	עיקרי קרקע
68.01	1	68.01	עיקרי א'
59.01	0.25	236.02	חצר
284.82	סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם		

מצב חדש			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
31.8	0.55	58.34	מרתף בגובה 2.4 מ' לשימוש מגורים
16.66	0.6	28	
2.66	0.5	5.31	חדר מדרגות במרתף (לא מושפע)
0.00	0	12.23	ממ"ד בקומת מרתף (לפי ניצולו בהיתר)
111.98	1.00	111.98	עיקרי קומת קרקע
68.01	1.00	68.01	עיקרי קומה א'
9.19	0.35	26.27	בריכה (לפי ניצולה בהיתר)
52.44	0.25	209.75	חצר
0.39	0.05	7.74	שטח אקו' כלוא במסגרת הקלות לקווי בנין
293.12	סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש		
8.30	השבחה במ"ר אקו'		
7,570	שווי מ"ר מבונה		
0.86	מקדם זכויות מתכלות		
53,901	סה"כ השבחה		

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת

הקלה בגובה קומת מרתף

הגבהת המרתף מאפשרת שיפור ברווחה, אוורור ותאורה במרתף.

שמאי המשיבה הדגישו, כי על אף הגדרתו כ"שטח שירות" מותר בו שימוש למגורים ולמשרדים, ר' סע' 7 -ו' בהוראות תכנית כס/1/1/מ.ג.

משמעות הדברים הינה כי התועלת מהשימוש במרתף זה גבוהה. אין מדובר במרתף המיועד לאחסנה. מסיבה זו ומפאת אפשרות הניצול המיטבית של השטחים במגרש קטן, יחסית, הוערך מקדם השיפור ב- 10% בלבד (מפאת גובהו של המרתף 2.4 מ' לעומת 2.2 מ' בתב"ע), הכולל את ההקלה בגובה מפלס חצר אנגלית.

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.

להבדיל מתוכניות במקומות אחרים בארץ, אשר קובעות שימוש כשטח שירות בלבד וללא אפשרות להקמת חדרי רחצה, עפ"י תכנית כס/1/1/מ.ג, משנת 2001 מותר שימוש במרתף לצרכי מגורים לרבות הקמת חדרי רחצה/שירותים/מטבחון ושימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולכן מדובר בשיפור תכנון משמעותי ביותר ליחידות המרתף.

כמו כן, טוענים כי השומות המכריעות אותם הציג שמאי המבקשת אינן רלוונטיות.

השמאי המכריע עאטף עאלם שינה דעתו בשומה מכרעת מיום 2/10/2019 ברח' אז"ר 35 גו"ח 6431/120 וקבע השבחה בשיעור 10% בגין ההגבהה.

גם השמאי המכריע ארז כהן ברח' רחל המשוררת 6 בגו"ח 6433/39, מיום 11/12/2019, קבע מקדם דומה.

ביחס לשומה המכרעת של השמאי מוטי דיאמנט שהוזכרה ע"י המבקשת - בדיוק בסוגיה זו הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר אשר הסתיים בפשרה לפי מקדם השבחה מ- 0.5 ל- 0.6.

הקלה של עד 10% בקו בניין צידי מזרחי

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם שווי ראוי לכל מפלס/שימוש בנפרד. שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטח הכלוא ב- 3 מפלסים שהוכפל בשווי מ"ר מבונה אקו'. שווי זה מגלם את המקדם האקו' בכל קומה ולכן אין לדעתם מקום לנקוט במקדם הפחתה נוסף.

כמו כן, אין מקום לטענה בדבר "הפסד חצר" הואיל ומדובר במקדם שיפור תכנון בלבד.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלה בקו בניין לבריכת שחיה

לטענת שמאי המשיבה הזכות להקמת בריכת שחיה אינה מוקנית, מקום שבו לא הותרה בתוכניות. מפנים בעניין זה להחלטות ועדת ערר 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הועדה המקומית רעננה, ערר 85233/11 נציגת פרויקט מגדל רוטשילד ת"א נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב וכן ערר רח/8062/1218 ועדה מקומית לתו"ב רחובות נ' משה פינקל.

שטח המגרש הינו 350 מ"ר, ולכן מפאת אפשרות הניצול המיטבית במגרש קטן זה מקדם התועלת הינו 15%. כמו כן, טוענים כי יש להביא בחשבון את שטח חדר המכוונות הואיל ובניה בקומת מרתף הותרה תחת קונטור קומת קרקע בלבד.

מקדם התכלות

שמאי המשיבה סבורים כי בהתאם למימוש ההקלות, אין ספק שזהו השימוש הטוב והיעיל במישור האובייקטיבי ואין מדובר בהעדפה סובייקטיבית, אשר טיבה להתכלות. אשר על כן, למרות שאין מדובר בזכויות בניה מכוח תכנית, שהינן זכויות מוקנות לצמיתות אלא בזכויות בניה שאושרו במסגרת הקלה, לתקופת חיי המבנה, וחרף העובדה שקיים בהן מימד של עראיות יש לבחון מהי הסבירות לכך שעם הריסת המבנה יפוג תוקפה של ההקלה.

במבני מגורים ייחודיים או במקומות יוקרתיים ביותר, ניתן להניח כי הבניין ייהרס ועימו "ייעלמו" ההקלות כך שמימושן מחדש יהיה בכפוף לאישור הקלות ותשלום היטל השבחה. אולם, במקום בו אורך חיי הנכס אינו קצר באופן מובהק, כפי שקיים במקרה הנדון, הרי שמדובר בזכויות ארוכות טווח שאין להביא בחשבון בגינן כל הפחתה בשווי.

נתונים לאומדן השווי

שמאי המשיבה מציינים כי בחוות דעתם מפורטות עסקאות השוואה מהן עולה כי שווי מגרש, הכולל יח"ד אחת כחלק מבינוי דו משפחתי הינו לכל הפחות כ- 2.4 מיליון ₪, בשווי מ"ר מבונה 8,400 ₪.

מניתוח העסקה בנכס הנשום (כ- 11 חודשים לפני המועד הקובע) מתקבל שווי למ"ר מבונה קרקע כ- 7,800 ₪. העסקה שנערכה במגרש הנדון מגלמת את תכונותיו של הנכס, ללא צורך בהתאמות כלשהן, למעט עליה בשווי בשל מועד העסקה.

במקרה הנדון אין לנקוט במקדם הפחתה בגין הקרבה לגן הילדים הואיל והיא מגולמת בעסקה בנכס הנדון (ככל שקיימת).

בניתוח העסקה מתקבל אצל שמאי המבקשת שטח אקוי גבוה ביחס לשטח אותו ניתן לבנות בפועל. הממ"ד נבנה כחלק מקומת המרתף. שטח החניה המקורה מגולם בעסקאות בסביבה לרבות העסקה בנכס הנשום, כמו גם עליית הגג.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כפי שעולה מניתוח העסקה, התמורה כולל רכישת הבעלות מרמ"י מסתכמת בסך 4,564,949 ₪, כאשר מחלקים את סך התמורה במ"ר אקו' בחלקה עבור 2 יח"ד כ- 562 מ"ר אקו' (כמפורט בשומת המשיבה), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כ- 7,980 ₪ למ"ר אקו' כפול מקדם מועד מינימלי בשיעור 10% מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 8,780 ₪

שמאי המשיבה יוצאים מנקודת הנחה, כי גם אם נחלק בכ- 600 מ"ר אקו' (כולל 2 חדרי גג בשטח 20 מ"ר כ"א X 0.7 מקדם אקו') יתקבל כ- 8,370 ₪ למ"ר אקו'.

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 עליו ממוקם בית מגורים ותיק המיועד להריסה הממוקם בחלק הדרום מזרחי של חלקה 86 בגוש 7593. שטח המגרש 348 מ"ר. במסגרת בקשה להיתר מס' 20220080 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 השחייה וחדר המכונות, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

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 סבורים כי ההקלה הנדונה שיפרה את התאורה הטבעית והאוורור בכל שטח המרתף, בעוד שמאי המבקשת טוען כי רק חלק משטח המרתף הושפע מההקלה.

תוכנית כס/1/1/מ/ג' קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים ומאפשרת בין היתר את הארת המרתף ואוורורו 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, שאף בהן לא נמצאה הוראה לעניין זה.

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

מכאן שהיעדר הוראה המגבילה את עומק החצר האנגלית בתחום קווי הבניין, הרי שהעמקתן עד רצפת קומת המרתף מותרת למעשה כבר על פי תוכנית כס/1/1/מ/ג'.

מאחר וכאמור עומק החצר האנגלית עד גובה מפלס קומת המרתף בתחום קווי הבניין התאפשרה במקרה שלפנינו עוד במצב התכנוני הקודם להקלה, לא קיבלתי את עמדת הצדדים כי ההקלה במקרה הנדון שיפרה את התאורה הטבעית והאוורור בשטח המרתף ואני סבורה כי מהותה למעשה הינה שיפור תכנוני למיקום החצר האנגלית, בדומה להקלה בקווי בניין.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך, קיבלתי את אופן ההתייחסות לבחינת ההשבחה להקלה האמורה כשטחי חצר כפי שהציג שמאי המבקשת, זאת בשונה מקביעות קודמות שלי באזור בעניין סוגייה זו⁸.

שטח החצר האנגלית המזרחית החורגת מקווי הבניין הינו באורך 8.75 מ' וברוחב 1.2 מ', סה"כ 10.14 מ"ר. תרומת החצר האנגלית דומה לתרומת שטחי חצר, אולם בשונה ממקדם 0.25 ממ"ר מבונה הנהוג לתת לחצר, אני סבורה, כי המקדם הראוי הינו 0.4 בהתחשב בשטח החצר האנגלית ובתרומתה לשטח המרתף. מקדם זה יוכפל בשטח החצר המבוקשת, במקדם התועלת של המרתף בהתאם לגובה המבוקש בהקלה כדלהלן:

$$2.31 \text{ מ"ר} = 10.14 * 0.57 * 0.4 \text{ מ"ר}.$$

שטח זה יוכפל במקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

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 הביאו בחשבון שטח מרתף בסך 98.851 מ"ר (בניכוי שטח מדרגות 5.4 מ"ר), שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח מרתף בסך 86.34 מ"ר (בניכוי ממ"ד 12.57 מ"ר וחדר מדרגות 5.31 מ"ר), כמפורט לעיל.

מאחר ומדובר על מימוש בדרך של בקשה להיתר, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי אין להביא בתחשיב ההשבחה את שטח הממ"ד בשני מצבי התכנון⁹.

לא קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים 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, 91.65 מ"ר.

⁸ אעיר כי שינוי עמדתי זו נבע מעובדה שהתגלתה לי במהלך טענות שהועלו על ידי הצדדים בתיק המתנהל באופן מקביל לתיק שבנדון באותה חלקה, במגרש גובל, לפיה תוכנית כס/מ/ג/1/1 מתירה בניית חצר אנגלית ללא מגבלות עומק בחלק שבתחום קווי הבניין. לפיכך, מצאתי מקום לשנות את אופן חישוב ההקלה להנמכת גובה חצר אנגלית בתיק זה, ביחס לתיקים קודמים שהכרעתי בהם בסוגייה דומה.

⁹ 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 על מקדם שווי למרתף במצב הקודם 0.5. יחד עם זאת, חלוקים לגבי מקדם שווי/השבחה שיש להביא בחשבון במצב החדש.

בעוד שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.1 הכולל, בין היתר, את השפעת החצר האנגלית על כלל שטח המרתף, מפריד שמאי המבקשים 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 91.65 מ"ר (ללא שטח ממ"ד) המשתרע על מרבית שטח התכנית המחולק לחדר שינה, חדר רחצה, חדר שירותים, ממ"ד, חלל פנאי מרכזי ומטבחון.

תוכנית כס/מ/ג/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/מ/ג/1/1/מ/ג בניית חצר אנגלית ללא מגבלות עומק בחלק שבתחום קווי הבניין¹⁰.

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 המבקשת בנושאים אלו.

בהתחשב בשימושים המותרים בקומת המרתף אשר נותרו ללא שינוי, כאמור, בשני מצבי התכנון, אני סבורה כי המקדם הראוי במצב קודם הינו 0.5¹¹ ובמצב חדש 0.57¹².

¹⁰ על החלק החורג מתחום קווי הבניין קיימת מגבלה של 1.5 מ' בהתאם לתקנה 4.09 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).

¹¹ 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 המבקשת, בתיק בו מתנהל דיון מקביל, 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 גבוה יותר ביחס למקדמים אותם הבאתי בחשבון במקרים אחרים ודומים.

¹² 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 בקו בניין אחורי (צפוני) וצידי (מזרחי)

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקשת הקלה של 10% בקו בניין אחורי (צפוני) – 8.54 מ' במקום 9 מ' והקלה של 10% בקו בניין צידי (מזרחי) – 3.31 מ' במקום 3.5 מ'.

ההקלה בקו הבניין מהווה שיפור תכנוני בגין השטחים החורגים מקו הבניין ומאפשרת ניצול מיטבי של שטח המבנה בכל אחד ממפלסיו.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם שווי ראוי לכל מפלס ו/או שימוש בנפרד.

מאחר וההקלות הינן בגין חריגות בקווי בניין, הרי שאין לקזז, בניגוד לעמדת שמאי המבקשת הפסד שטח חצר, שכן החריגה בקווי הבניין מהווה למעשה תזוזה של הבניין ולא תוספת שטחי בנייה המגדילה את התכסית.

באשר למקדם שיפור התכנון, בהתחשב במהות ההקלה ותרומתה אני קובעת מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.

להלן תחשיב השטח החורג בגין אישור ההקלה:

מהות	קומה	אורך	רוחב	שטח כלוא ¹³	מקדם	שטח אקו' כלוא
הקלה בקו בנין מזרחי	קרקע	9.3	0.19	1.767	1	1.77
	א'	9.3	0.19	1.767	1	1.77
	מרתף	9.3	0.19	1.767	0.57	1.01
סה"כ שטח כלוא במסגרת הקלה בקו בנין צידי מזרחי				5.301		4.54
הקלה בקו בנין צפוני	קרקע	8.4	0.46	3.864	1	3.86
	א'	8.4	0.46	3.864	1	3.86
	מרתף	8.4	0.46	3.864	0.57	2.20
סה"כ שטח כלוא במסגרת הקלה בקו בנין צפוני				11.592		9.93
סה"כ שטח אקו' כלוא במסגרת אישור הקלות בקווי בניין						14.47

¹³ נמדד גראפית בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלה בקווי בניין לבריכה וחדר מכוונות

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

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

שמאי המשיבה הביאו בחשבון את שטח הבריכה כולל חדר המכוונות (35.29 מ"ר) במקדם השבחה 0.15. מאידך, שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטח הבריכה ללא חדר המכוונות (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 המבקשת.

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

מקדם התכלות

שמאי המבקשת 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 גזעון 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 טוענים כי למרות שמדובר בזכויות בניה שאושרו במסגרת הקלה, לתקופת חיי המבנה, וחרף העובדה שקיים בהן מימד של ארעיות, יש לבחון מהי הסבירות לכך שעם הריסת המבנה יפוג תוקפה של ההקלה. לעמדתם, אין להביא בחשבון מקדם התכלות וזאת מאחר ובמקום בו אורך חיי הנכס אינו קצר באופן מובהק ומדובר בזכויות ארוכות טווח כפי שקיים במקרה הנדון, אין להביא בגינן כל הפחתה.

סוגיית ההתכלות נדונה ערכאות 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 במגרש שעליו מבנה המיועד להריסה ועתיד להיבנות עליו בית מגורים חדש.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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 השארת המבנה בתום חייו הפיזיים על הגמישות התכנונית של המבנה העתידי. ככל שהשפעה זו גבוהה יותר ומפריעה לתכנון, כך מקדם ההתכלות נמוך יותר.

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 (המושג 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^{14} , המגלם את אי הוודאות במקרה ספציפי זה.

שווי מ"ר מבונה

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה קובעים כי שווי מ"ר מבונה בסך 8,400 ₪, בהתבסס על ניתוח 8 עסקאות השוואה לנכסים בנויים בשיטת החילוץ בסביבה הקרובה לנשוא ההחלטה.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי בסך 7,570 ₪, בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות השוואה ועסקת מכר נוספת בחלקה הנדונה, בהתאמה למיקום בסמיכות למבני ציבור 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,

¹⁴ משקף חיים של כלכליים של 45 שנה בשיעור היוון 5% (מקדם 0.89) בנטרול מחצית ההפחתה בגין אי ודאות/פחת תכנוני $(0.95 = 0.89 + 0.5 \cdot 0.11)$.

¹⁵ אעיר כי לאור נימוקי המשיבה בתיק המתנהל באופן מקביל לתיק שבנדון באותה חלקה, במגרש גובל, ברח' עובדיה הנביא 13 מצאתי מקום לשנות את אופן חישוב מקדם ההתכלות בתיק זה, ביחס לתיקים קודמים שהכרעתי בהם בסוגייה דומה.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לא הובאו על ידי בחשבון מגרשים עתירי בנייה, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, המנצלים חלק ניכר מזכויות הבניה המותרות¹⁶.

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו יולי 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.

קירבה למגרש בייעוד שב"צ

חלקה 84 הממוקמת ממזרח לחלקה 86 מיועדת כשטח לבניני ציבור עליה גן ילדים. קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגובה 0.95.

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 ¹⁷
נשוא ההכרעה	19/08/2021	7593/86/1	יונה הנביא 12	702		4,300,000		
181	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	162 ¹⁹	3,620,000	3,514,563	486,000
4	10/11/2021	7593/68/2	ישעיהו	448	75 ²⁰	3,110,000		

¹⁶ 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).

¹⁷ שווי המחוברים הובא בחשבון בהתאם לעלויות בניה כוללות בגבולות 3,000-5,000 ₪ למ"ר בהתאם לגיל המבנה.

¹⁸ קיבלתי את הסכמת הצדדים לא להביא בחשבון את עסקה זו, מאחר והיא מהווה עסקה חריגה ביחס לשווי מ"ר מבונה בסביבה.

¹⁹ המבנה משנת 1974. משכך, הובא בחשבון שיעור יזמות שחוק 3%.

²⁰ המבנה משנת 1970. גיל המבנה במועד העסקה כ- 52 שנים, על כן המחוברים אינם תורמים לשווי הנכס.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המשך טבלה:

מס"ד	שנת בניה	יתרה לקרקע	שטח אקו' במ"ר ²¹	שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	התאמה למיקום	התאמה למועד קובע ²²	סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות ²³
		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
3	1974	3,028,563	358.3	8,453	1.00	1.05	8,875	9,245
4	1970	3,110,000	345	9,007	0.9 ²⁴	1.070	8,673	9,035

שקלול נתוני השוואה

מהות	שווי מ"ר מבונה מתואם	שווי מ"ר מבונה	מקדם קרבה לגן ילדים	משקל יחסי	שווי משוקלל
שווי מ"ר מבונה מתואם	9,400	0.95	0.5	4,465	
שווי מ"ר מבונה בעסקת מכר בנשוא ההכרעה	8,095	0.975	0.5	3,946	
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל					8,400

בכפוף לניתוח הנתונים לעיל, בהתייחס לערכי השווי שנקבעו ע"י הצדדים ובהתחשב בהכרעתי למגרש הגובל בחלקה הנדונה, קבעתי על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה בגובה 8,000 ₪ למ"ר²⁵.

²¹ 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).

²² הובא בחשבון שיעור עליית מחירים של כ- 10% בשנה, בדומה לחישוב שמאי המבקשת.

²³ 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 "החכיךך"/"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.

²⁴ מדובר בחלקה פינתית עם מיקום עדיף אשר בעורפה, קיים שטח ציבור פתוח עם גינה פתוחה ועצי נוי המקנה פרטיות.

²⁵ גו"ח 7593/86/1 (חלק צפוני) ברח' עובדיה הנביא 13.

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תחשיב

מצב קודם			
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח	תיאור
179.99	1	179.99	שטח עיקרי (מבוקש בהתאם לבקשה להיתר)
0.00	0	12.57	ממ"ד (במרתף לפי ניצולו בהיתר)
45.83	0.5	91.65	מרתף
לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון			עליית גג/חדר יציאה לגג ²⁶
לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון			חניה מקורה
59.01	0.25	236.02	חצר
284.82	סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם		
מצב חדש			
179.99	1	179.99	שטח עיקרי (מבוקש בהתאם לבקשה להיתר)
0.00	0	12.57	ממ"ד (במרתף לפי ניצולו בהיתר)
52.24	0.57	91.65	מרתף
לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון			עליית גג/חדר יציאה לגג
לא מומש, מתקוז בשני מצב התכנון			חניה מקורה
9.19	0.35	26.27	בריכה
52.44	0.25	209.75	חצר
293.86	סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש		
9.04	השבחה במ"ר אקו'		
0.23	0.1	2.31	שטח אקו' במסגרת החצר האנגלית שמחוץ לקווי הבניין
1.45	0.1	14.47	הקלה בקווי בניין אחורי וצידי
10.72	סה"כ השבחה במ"ר אקו' הקלות		
8,000	שווי מ"ר מבונה		
0.95	מקדם זכויות מתכלות		
81,500	סה"כ השבחה (במעוגל)		

²⁶ 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 הוצע 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 דרומי), יונה הנביא 12, שכונת קפלן, כפר סבא, חלה השבחה עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20220080, הכוללת הקלות, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	17/07/2022	81,500 ₪	40,750 ₪

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

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

