נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 פברואר 2017

שומה מכרעת

מספר בקשה 1814-2016

בעניין שבין:

הילה יובל - "המבקשת"

ע"י שמאית המקרקעין גב' דליה עסיס

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר מיכאל עין דור

הנדון: **המקרקעין בגוש 6538, חלקה 603, תת חלקה 9**
דירת מגורים בקומה ג' ברחוב העצמאות 24, הרצלייה
השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה (המשיבה), לבין גב' הילה יובל (המבקשת), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון הנובעת מאישורה של התכנית שסימנה הר/מק/2302, ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מיכאל עין דור מיום 27.9.2016.
- **"עמדת המבקשת"** מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' דליה עסיס מיום 4.12.2016.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 13.11.2016 קיבלתי משמאי המשיבה את המסמכים הבאים: את שומתו, נסח רישום, עותק משומה מכרעת אחרת, פרטים ותשריטים מתיק הבניין אצל המשיבה, מידע תכנוני שמוסרת המשיבה.
2. ביום 4.12.2016 קיבלתי משמאית המבקשת את שומתה, נסח, ודרישת תשלום מהמשיבה.
3. שמאי המשיבה הגיש בו ביום את תגובתו בכתב, הכוללת התייחסות לשומת שמאית המבקשת.
4. ביום 7.2.2017 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאיי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

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

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 17.1.2017 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.
נשוא השומה הוצג למר רפאלין ע״י גב׳ לימור רג׳ואן (רוכשת הזכויות במקרקעין).

3. המועד הקובע

לתכנית הר/מק/2302 – 18.2.2016.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6538.

חלקה : 603.

שטח חלקה רשום : 739 מ״ר.

תת חלקה ושטח רשום : תת חלקה 9 בשטח רשום 85.45 מ״ר + 12.50 מ״ר חניה צמודה.

מהות המקרקעין : דירת מגורים בקומה שלישית, אחת לפני אחרונה .

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב העצמאות 24, הרצלייה.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השלישית והלפני אחרונה, חלק מבניין מגורים שכתובתו רחוב העצמאות 24, הרצלייה.

הסביבה : מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה בני 3 – 6 קומות, לצד בתים צמודי קרקע ותיקים.
מתוחמת ברחובות : בן גוריון במזרח, הרב קוק בדרום, סוקולוב בצפון, ויצמן במערב.
רחוב העצמאות מרכזי בסביבה. צורתו דמוית האות ״ר״. דו סטרי לתנועת כלי רכב. מחבר בין רחוב הרב קוק בדרום, לבין דרך ירושלים במזרח.
הבניין הכולל את נשוא השומה ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב.

החלקה : חלקה 603 בגוש 6538 בשטח רשום של 739 מ״ר. צורתה כמרובע שלו חזית צפון-מערבית לרחוב העצמאות.

הבנוי על החלקה : בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 16 יח״ד (4 בכל קומה). הבנייה קונבנציונאלית. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח השלכה משולבים אריחי קרמיקה. הגג שטוח מבטון. הבניין נבנה בשנות השבעים של המאה הקודמת, ומצבו הפיזי משקף את גילו.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

תת חלקה 9 נשוא השומה : דירת מגורים בקומה השלישית של הבניין, הפונה לכיוונים דרום ומזרח.
כוללת: חדר מגורים ומטבח פתוח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה וחדר שירותים.
הגימור תואם סטנדרטים התואמים את אלה של שנות ה-70 של המאה הקודמת. הרצפה אריחי טרצו 30*30 סמ', ו/או 20* 20 סמ' בחדרים, ו/או אריחי קרמיקה בחדרי הרחצה והשירותים. המטבח הוחלף.
המרפסות נסגרו, ושטחן צורף לחדרים הגובלים בהן (חדרי מגורים, שינה ומטבח).
שטחה כ-85 מ"ר.
גבולות החלקה בשלמות כדלקמן:

צפון – רחוב העצמאות ומעברו בתי מגורים ותיקים בני 2- 3 קומות.
דרום – רחוב ברק.
מזרח – בניין מגורים ותיק בן 4 קומות ע"ע.
מערב – המשך רחוב ברק המשמש כשביל הולכי רגל, ומעברו בניין מגורים ותיק בן 4 קומות ע"ע.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 "מצב תכנוני קודם"

- **תכנית הר/253 א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

הייעוד : אזור מגורים ד'.
זכויות בנייה : 120% ב-4 קומות על מגרש מינימאלי בשטח של 500 מ"ר לבניית 8 יח"ד.

פרטים מתיק הבניין: בתיק הבניין שבמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצלייה נמצא היתר בנייה מס' 66 שהונפק ביום 6.3.1975, לפיו הותרה בניית בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד.

6.2 תכנית ב"מצב חדש"

- **תכנית הר/מק/2302,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3.2.2016.

הוראות לחישוב שטחים בבתי מגורים, וקביעה שבבתי מגורים שנבנו לפני 1993 תותר סגירת מרפסות בתנאים הקבועים בהן.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד ביום 29.3.2016 ושהועבר אלי ע"י שמאית המבקשת, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6538.

חלקה : 603.

שטח רשום : 739 מ"ר.

תת חלקה : מס' 9 בשטח 85.45 מ"ר + 12.5 מ"ר הצמדת חניה + 33/612 חלקים ברכוש המשותף.

בעלות : פרטית ע"ש הילה יובל בשלמות.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, קראתי ולמדתי את המסמכים שהוגשו לי, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ועיינתי בתכניות השונות, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 עמדת המשיבה

עקרונות השומה – האפשרות לסגור את המרפסות הקיימות מהווה שיפור תכנוני, המקנה למרפסת מקדם תועלת 1 במקום מקדם 0.7 במצב הקודם.
אין לקבל את עמדת שמאית המבקשת, לפיה במבחן השוק אין הבדל בין שווי מרפסות לבין יתרת שטח הדירה. שטח המרפסות אינו זכות בנייה המוקנית בתכניות קודמות, ולכן לא ניתן היה לכלול אותן בשטח הדירה. נכון הדבר ששוק המקרקעין אינו מתנהג בהכרח לפי הוראות החוק, ולעיתים הוא מייחס שווי גם לשטחים הבנויים שלא על פי היתר, אולם הדבר אינו אומר שהשמאי אמור לקבוע שווי לשטח שנעשה בו שימוש שלאינו תואם היתר בנייה, ושלא על פי חוק.
רק לאחר תחילת של תכנית הר/2302 ניתן לכלול את המרפסות כחלק משטח הדירה.

ערכי שווי – השווי של מ"ר מבונה במועד הקובע מוערך ב-9,000 ₪, וזאת בהתבסס בעיקר על ערכי שווי בשומות מכריעות שנערכו למקרקעין בגו"ח 6530/259, ובגו"ח 6530/119.
השווי של מ"ר מבונה כולל מ.ע.מ., שכן אין מדובר בשוק של עוסקים.

נטען שהעסקות עליהן נסמכת שמאית המבקשת, לא נתמכו כנדרש באסמכתאות, ולכן אין להביאן בחשבון, ולהתבסס על שווי מ"ר מבונה נמוך יותר.

ההשבחה – 19.7 מ"ר * 30% תועלת נוספת * 9,000 ₪/מ"ר = **53,190 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2 עמדת המבקשת

עקרונות השומה – שמאית המבקשת נסמכה בשומתה בעיקר על שתי שומות מכריעות שערך הח״מ בנושא דומה :

(1) שומה מכרעת למקרקעין בגו״ח 6159/654 ברחוב בית הלל 9 ברמת גן.

(2) שומה מכרעת למקרקעין בגו״ח 6530/191 ברחוב הנביאים 11 בהרצלייה.

נטען שבשתי השומות המכריעות הח״מ סבור שהכללת המרפסות בשטח הדירות אינה תורמת לשווי המקרקעין.
לנושא זה אתייחס בהרחבה בסעיף הבא, ובקליפת אגוז אציין שדעתי כדעתה של שמאית המבקשת.

ערכי שווי – השווי של מ״ר מבונה במועד הקובע מוערך ב-7,600 ₪.

ההשבחה – **אין השבחה.**

8.3 הכרעת השמאי המכריע

ערכי שווי – שמאי המשיבה סבור שהשווי של מ״ר מבונה במועד הקובע עמד על 9,000 ₪, והוא נסמך הן על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות, כמו גם על מחירים ששולמו בעבור מגרשים פנויים בשכונה החדשה שתוקם על קרקעות קיבוץ גליל ים.
שמאית המבקשת סבורה שזה עמד על 7,600 ₪.
דעתי כדעתו של שמאי המשיבה, אולם כפי שיוסבר להלן עניין זה אינו רלוונטי כלל ועיקר במקרה דנן.

עקרונות השומה – אני סבור שהתועלת ממרפסות, מסוג אלו הבנויות בנשוא השומה, זהה לזו שמכל יתר חלקי הדירה. עסקינן במרפסות שבנייתן הותרה על פי הוראות תכנית הר/253 א׳, ואף נמצא להן היתר בנייה, שהונפק כדין. המרפסות בכל הדירות בבניין, כמו גם בעשרות אלפי דירות אחרות ברחבי המדינה, נסגרו בתריסי פלסטיק, ויותר מסביר שתריסי הפלסטיק היוו חלק מהדירה שנמסרה לרוכשים. במקרים רבים הקיר המפריד בין הדירה לבין המרפסת הוסר. לרוב מדובר בקיר שמרביתו מהווה דלתות הזזה מזכוכית (ויטרינה).
הנוהג לסגירת מרפסות בתריסי פלסטיק מושרש כמעט בכל הארץ, וכל ניסיון ליחס לו אי חוקיות מהווה היתממות של ממש.
בשל היקפו של הנוהג, הרי שכבר בשנת 1968 הותקנו תקנות להיתר לעבודה מצומצמת (ק.ת. 2326 עמ׳ 560), ולפיהן סגירת מרפסת בתריסים מהווה עבודה מצומצמת. כלום כל אלפי המרפסות שנסגרו ברחבי המדינה בתריסי פלסטיק הינן בלתי חוקיות? האם יעלה על הדעת לחייב את כל אלפי בעלי הדירות שנהגו כך להסיר את התריסים?

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

אינני רוצה להעלות על דעתי מה יקרה אצל גורמי הרישוי בכל הארץ אם יוחלט שיש להגיש בקשות לקבלת היתרים בדיעבד, שיכשירו את סגירת המרפסות. אני משאיר את הדבר לדמיונו של כל אחד ואחת.

סגירת מרפסות בתריסי פלסטיק היא תופעה מוכרת וידועה בכל רחבי המדינה, ואני סבור שקיימים מקרים מעטים בלבד, בהם סגירת המרפסות בתריסי פלסטיק וצירופן לדירה לא התבצעה.
אין מדובר בתופעה חריגה.
בין אם סגירת המרפסות בתריסים בוצעה על פי היתר לעבודה מצומצמת ובין אם לאו, המבחן היחיד והקובע הוא האם לדבר היתה **השפעה על שווי המקרקעין**?
התשובה לשאלה ברורה ואינה שנויה במחלוקת. מחירי המכירה של הדירות מושפעים משטחן, וזה כולל גם את המרפסות שנסגרו בתריסים וצורפו לדירה. ולכן, מקדם התועלת הראוי שיש ליחס להן הוא 1 בהיותן חלק בלתי נפרד מהדירה, ולא 0.7 כפי שהעריכו שמאי המשיבה.
אני סבור שההסתמכות על ***ע"א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי אלכס ואח'***, נכונה וראויה בהיותה **תומכת במבחן שווי השוק.**

משכך, דעתי שתכנית הר/מק/2302 לא תרמה לשווי המקרקעין, ואין בגינה השבחה.

9. השומה

בהתבסס על המפורט לעיל, דעתי **ששווי המקרקעין שבנדון לא עלה, ולא חלה בהם השבחה** עקב אישורה של תכנית הר/מק/2302, ומימוש זכויות במכר.

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

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il