שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 יולי, 2014
מספר מינוי: 115-2014
מספרנו: 365.שומה מכרעת

לכבוד

המבקש, מר ערן אדרי	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
מר גיל לזר	**מר אברהם כץ**
בדוא"ל lazargil@hotmail.com	akatz@actcom.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקי חלקה 80 בגוש 6524,
רחוב אפרים קישון פינת רבקה גובר, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 30.06.14 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים והמבקש. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:

אישור הקלות, בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

27.02.13 יום אישור הבקשה להיתר.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 03.07.14.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	מגרש למגורים בבנייה רוויה
גוש	6524
חלקה	80
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	5,460
השטח הנישום	חלק מזרחי
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אפרים קישון פינת רבקה גובר, הרצליה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רחוב אפרים קישון, מעברו הצפוני של רחוב רבקה גובר ומעברו המזרחי של רח' ז'בוטינסקי, בצפון הרצליה.

רחוב אפרים קישון הינו דו-סטרי, מקשר בין רחוב הנדיב מדרום לבין רחוב רש"י מצפון-מזרח.

רחוב רבקה גובר מהווה רחוב ללא מוצא מרוצף אבן משולבת היוצא מרחוב אפרים קישון ממזרח.

רחוב ז'בוטינסקי, דו-סטרי, מהווה דרך ראשית, יוצא מרחוב הרב קוק מדרום ומסתיים ברחוב מנחם בגין מצפון.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים מבנייה חדשה של צמודי קרקע, לצד מבנים בבנייה רוויה בגובה 5 קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

ממזרח- רחוב אפרים קישון ומעברו מגרש ריק ומבני מגורים צמודי קרקע דו-קומתיים.

ממערב- רחוב ז'בוטינסקי ומעברו מגרש לא מבונה.

מצפון- מגרש המיועד למגורים ריק.

מדרום- רחוב רבקה גובר ומעברו מגרש המיועד למגורים לא מבונה.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 5,460 מ"ר. הנכס המדון מהווה חלק מזרחי בחלקה, הפונה בחזית מזרחית בת כ-54 מ' לרחוב אפרים קישון וחזית דרומית בת כ-65 מ' לרחוב רבקה גובר.

6.3 הנכס מהווה מגרש פנוי, לא מבונה. הטופוגרפיה מישורית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

תכנית הר/1874 ב', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5287 ביום 01.10.04.

החלקה מסווגת בייעוד ל"אזור מגורים מיוחד" – מגרש 202.

מס' יח"ד במגרש –	38
שטח עיקרי מתחת מפלס 0.00 -	380 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס 0.00 -	4,940 מ"ר
שטחי שירות מתחת מפלס 0.00 -	9,828 מ"ר
שטחי שירות מעל מפלס 0.00 -	1,710 מ"ר
מס' קומות מעל מפלס 0.00 -	5

שטח השירות התת קרקעי יכלול מחסן עד 10 מ"ר לכל יח"ד. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושירות עיליים לתת קרקעיים, אך לא להיפך.

התכסית המירבית לקומות המרתפים הינה 90% משטח המגרש.
השימושים המותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים ומרכז ספורט (עבור חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכו') בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 היתר מס' 20120466 מיום 05.03.14 לפיו מותר בית מגורים משותף מדורג: 5 קומות כולל קומת קרקע סה"כ 18 יח"ד מעל מרתף הכולל חניות, מחסנים ומרתפים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע + מרפסות הגג + גזוזטראות + פרגולות + ממ"דים + מבנים טכנים, פיתוח שטח וגדרות. תנאי לטופס 4: רישום בטאבו הצמדות מרתפים וגינות פרטיות לדירות בקומת הקרקע.

8.2 בהתאם לתכנית הגשה החתומה המצורפת להיתר מבוקשים שטחים כדלקמן:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר									סה"כ שטחי הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים[1]
		ממ"ד	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מועדון דיירים	מבואות וחדרי מדרגות	מעבר לכלל הציבור	ח. עגלות	סה"כ		
-3.40	179.77		70.88	175.27	567.97	147.68	83.59	585.43	24.16	1654.98	1834.75	48.70
0.00	472.40	49.92	32.73				136.90		14.65	234.20	706.60	47.29
+3.23	505.23	49.92					85.03			134.95	640.18	189.46
+6.46	516.88	49.92					76.69			126.61	643.49	169.1
+9.69	510.48	49.92					69.05			118.97	629.45	209.97
+12.92	335.04	24.96					40.81			65.77	400.81	305.08
+16.07							26.68			26.68	26.68	
סה"כ	**2,519.8**	**224.64**	**103.61**	**175.27**	**567.97**	**147.68**	**518.75**	**585.43**	**38.81**	**2362.16**	**4881.96**	**963.60**

כמו כן פורטו ההקלות הבאות: הצמדת מרתף לדירות בק.קרקע וגובה מרתף.

[1] מחולק לגג מרוצף, גזוזטרות ומצללות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 80 בגוש 6524 בשטח של 5,460 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש אדרי אברהם ודרעי אסתר בחלקים שווים.

בנוסף רשומות 4 הערות אזהרה ס׳ 126 על הבעלות של אדרי אברהם לטובת אדרי ערן, אדרי עירית, אדרי גלית ואדרי מיטל. כן רשומה הערה בדבר התחייבות הסכם שיתוף על הבעלות של דרעי אסתר לטובת אדרי אברהם.

בחלקה רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה לזכות מעבר לטובת הציבור בשטח 698.31 מ״ר.

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 כללי:

על שמאי המשיבה חלה חובת ההוכחה לעליית שווי המקרקעין בין מצבי התכנון. לעניין זה ציין את הלכת ״בית הכרם״[2].

10.1.2 הקלה בהצמדת שטחי המרתף לדירות גן:

התכנית הקנתה שטחים עיקריים תת קרקעיים ובנוסף אפשרה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות משטח עילי לשטח תת קרקעי. בבדיקה שערך שמאי המבקש עם אדריכל התכנית נמסר לו, כי השימושים העיקריים התת קרקעיים זהים לשימושים העיקריים העיליים. לכן ניתן להצמיד שטחים אלה ללא צורך בהקלה ושוויים אינו שונה בין ״המצב הקודם״ ל״מצב החדש״. לפיכך אין השבחה בגין מרכיב זה.

10.1.3 הקלה בגובה מרתף:

הגבהת המרתף הינה כתוצאה מחיוב העירייה לכיסוי קרקע בגג החניה של 1 מ׳ לצורך מניעת רטיבות ומן הצורך בהתקנת מערכות כיבוי, סניקה ואיוורור. קיימת עלות נוספת להעמקת חפירת המרתף. מחיר שיווק של מחסן דירתי לא עולה בגין גובה גבוה יותר.

לפיכך לא חלה ״התעשרות״ ואין השבחה.

10.1.4 אומדן שווי ומקדמים:

הפנה לשומה מכרעת בה נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 6,000 ₪/מ״ר.

הפנה לשומה מכרעת בה נקבע מקדם המרה של 0.1 משווי אקוויוולנטי בגין העברת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ומקדם המרה של 0.3 משווי אקוויוולנטי בגין העברת שטחים עיקריים תת קרקעיים לשטחים עיקריים על קרקעיים.

הפנה לשומה מכרעת בה נקבע מקדם המרה בין מרתף משותף (לא עיקרי) למרתף צמוד לדירות גן של 0.2.

[2] דנ״א 3768/98, קרית בית הכרם נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 כללי:

היטל השבחה מהווה קביעה לעניין ערכי שווי ולפיכך שומת מקרקעין מהווה הוכחה לעניין השווי.

10.2.2 הקלה בהצמדת שטחי מרתף לדירות גן:

השומה נערכה בגין הקלה. ככל שהבקשה תואמת לתב"ע היה על המבקש להגיש ערר לועדת הערר במקום לפנות להליך של הקלה.

יחד עם זאת, הבקשה אינה תואמת לתב"ע משום שתכנית הר/1874/ב קבעה שימושי מרתף לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים ומרכז ספורט. מרכז הספורט נקבע במסגרת התכנית כשטח עיקרי תת קרקעי.

תחשיב התרומה:

שטח מבוקש להצמדה -	179.77 מ"ר
מקדם תרומה למרתף צמוד דירה בגובה 2.5 מ' -	0.6
מקדם תרומה למרתף משותף-	0.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי נוסף -	72 מ"ר

10.2.3 הקלה בגובה:

תוספת הגובה חושבה רק לחלק המשמש כמחסנים מאחר שנוצר שטח אחסנה גדול יותר במרתף. ככל ששטחי המגורים במרתף הינם לגובה גבוה יותר יש לבצע חישוב ההשבחה בגינם.

הועדה המקומית אינה מחייבת את יזם הקרקע להגביה את המרתף ואין כל הוראה לעניין זה בתכנית. דרישות הגינון אינן רלוונטיות לגובה המרתף.

תחשיב התרומה:

שטח מחסנים -	175 מ"ר
מקדם תרומה למחסן בגובה 2.20 מ' -	0.2
מקדם תרומה למחסן בגובה 3.20 מ' -	0.215
סה"כ שטח אקוויוולנטי נוסף -	2.6 מ"ר

10.2.4 אומדן שווי והשבחה:

שווי מ"ר קרקע אקוויוולנטי -	9,500 ₪/מ"ר[3]

ביחס לשומה המכרעת שהפנה שמאי המבקש טען כי מדובר בשווי מופחת לאור היות שטחי המגורים מעל מסחר ואי זמינות המגרש.

ההשבחה – 74.6 מ"ר * 9,500 ₪	708,000 ₪

[3] הציג נתונים למכרז ברח' אמה טאובר פינת הבריגדה היהודית מיום 16.03.11 ו-2 שומות מכרעות תוך ביצוע התאמה לזמן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

הכרעה לעניין אומדני השווי תפורט בס' 13 להלן. להלן התייחסות למחלוקות העיקריות:

11.1 <u>הצמדת שטחי מרתף לדירות גן</u>

תכנית הבקשה כוללת 18 דירות (במגרש שלם בו מותרת בניה של 38 יח"ד), שטח עיקרי תת קרקעי של 179.77 מ"ר למטרת מרתף מוצמד.

תכנית הר/1874 ב' קובעת שטח למרכז ספורט לפי 10 מ"ר ליח"ד ובמקביל בטבלת השטחים קובעת שטח לשימושים עיקריים תת קרקעיים בשטח 380 מ"ר (תואם חישוב של 10 מ"ר * 38 יח"ד). התכנית קובעת תכליות נוספות במרתף אולם אלה תכליות המהוות שטחי שירות (חניה, מחסנים ומתקנים טכניים). השטח העיקרי המבוקש תואם לחישוב של 10 מ"ר * 18 דירות מבוקשות אולם השימוש למגורים אינו שימוש התואם את האמור בתכנית.

אף תכנית המרתפים הכללית בהרצליה (הר/2000/מ) לא מתירה מגורים במרתף, אלא שימושים שונים המהווים חלק מהרכוש המשותף בבניין.

בהתאם לפס"ד "אסתר "אבוטבול ואח""[4] קבע בית המשפט העליון כי "על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור. אכן, האיסור יכול שיהפוך להיתר – אולם זאת רק בכפוף להליך חוקי מפורש". במקרה דנן ההליך החוקי המפורש הינו הליך של הקלה.

בשומה מכרעת שלי בחלקות 790-789 בגוש 6536 בהרצליה קבעתי מקדם תרומה של 0.4 בגין הקלה זו, כאשר המצב הקודם הינו תכנית הר/2000/מ'. מאחר ובמקרה דנן ה"מצב הקודם" הינו שטח עיקרי משותף (ולכן אף בגובה 2.5 מ' בשני מצבי התכנון, שלא כמו בשומתי המכרעת האמורה לעיל) מקדם תרומת ההקלה הינו 0.27.

11.2 הקלה בגובה המרתף:

מפלס הגובה המבוקש במרתף הינו 3.4- מ'. השימושים שהתבקשו במרתף הינם למועדון דיירים, חניה, אחסנה ושטחים להצמדה לדירות גן. התנאים לעניין גינון וניקוז האמורים בתכנית חלים בשני מצבי התכנון.

מאחר ומדובר במחסנים פרטיים בשטח של כ-10 מ"ר לדירה, אין לדעתי השפעה מהותית לגבי התרומה של הגבהת המחסנים לשווי הדירה, לאור עלות העמקה עודפת. כך גם לגבי מועדון הדיירים המבוקש. יחד עם זאת קיימת תרומה לתוספת הגובה לשטחים המוצמדים לדירות הגן.

מקדם התרומה שהובא בחשבון הינו 0.1, מביא בחשבון תוספת של 36% לגובה המוכפל במקדם תרומת מרתף, שוליות הנפח שנוסף ועלות ההעמקה העודפת.

[4] ע"א 1216/98, אסתר אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב אפרים קישון בעיר הרצליה.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו, מידותיו והטופוגרפיה.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" בהתאם לתכניות ו"במצב החדש" בהתאם למימוש חלקי מהיתר.

12.3.4 זכויות בעלות.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע להקלות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 <u>שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים</u>

בחנתי שווי קרקע בשתי חלופות – גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ כדלקמן:

גישת ההשוואה לעסקאות במגרשים:

תאריך	מיקום	שטח יח"ד כולל ממ"ד	מס' יח"ד	מחיר ליח"ד נמכר	מחיר למ"ר עיקרי+ממ"ד	מחיר לאחר התאמות
16.03.11	6536/908	122	8	987500	8094	8094
02.01.11	6536/968	122	12	820833	6728	6728
05.06.13	6536/908	122	8	881250	7223	7223
06.05.13	6525/45	122	20	735000	6025	7597[5]
06.06.13	64525/46	122	10.5	700000	5738	7410[6]
ממוצע						**7410**

[5] הובא בחשבון מקדם זמינות 0.85 ומקדם התאמה שניתן בטבלת איזון 0.933.
[6] הובא בחשבון מקדם זמינות 0.85 ומקדם התאמה שניתן בטבלת איזון 0.911.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

גישת החילוץ:

תאריך	מיקום	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	בניכוי מע"מ	בניכוי יזמות
02.08.12	6524/82	1	126	₪2,950,000	₪23,413	₪20,183	₪16,147
16.08.12	6524/82	1	127	₪2,650,000	₪20,866	₪17,988	₪14,390
05.03.12	6524/83	1	150	₪3,570,000	₪23,800	₪20,517	₪16,414
24.02.12	6524/83	3	125	₪3,170,000	₪25,360	₪21,862	₪17,490
22.07.12	6524/83	1	125	₪3,200,000	₪25,600	₪22,069	₪17,655
03.01.13	6524/84	2	117	₪2,639,000	₪22,556	₪19,115	₪15,292
31.03.13	6524/84	2	119	₪2,700,000	₪22,689	₪19,392	₪15,514
04.04.13	6524/84	3	125	₪3,045,000	₪24,360	₪20,821	₪16,656
ממוצע					**₪23,580**	**₪20,243**	**₪16,195**
עלות בניה (כולל שטחים משותפים וללא מע"מ)							₪7,000
יתרה לקרקע							**₪9,195**

ממוצע משוקלל מביא לתוצאה של שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 8,300 ₪.
בחנתי אף שומות מכרעות שנערכו למועדים סמוכים וממוצע הערכים בהם מתואם לנכס הנדון תואם לערך זה.

13.2 <u>תרומת אישור ההקלות לשווי המקרקעין</u>:

שטח עיקרי להצמדה לדירות גן	179.77 מ״ר
מקדם תרומת הצמדה	0.27
מקדם תרומה לתוספת הגובה	0.1
שטח אקוויוולנטי נוסף	66.5 מ״ר
שווי מ״ר אקוויוולנטי	8,300 ₪
השבחה	551,950 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין מימוש חלקי בהיתר מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הקלות	551,950 ₪	275,975 ₪	27.02.13

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net