אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6577 חלקה 46 תת חלקה 12

רח' רביבים 29

שכונת "יד התשעה", הרצליה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 30 אוקטובר, 2025
מספר מינוי: 1573-2025
מספרנו: 676. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר חנן נטר
באמצעות השמאי, מר ניצן גרינפלד
בדוא"ל greenshamai@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאית, גב' תמר אברהם
בדוא"ל info@tamarab.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6577 חלקה 46 תת חלקה 12
רח' רביבים 29
שכונת "יד התשעה", הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 21/09/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תוכניות הר/1923 ו- הר/מק/2302 – מימוש בדרך של מכר מיום 02/12/2024.

2. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

18/10/2002 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/1923.

3. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 08/08/2025 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

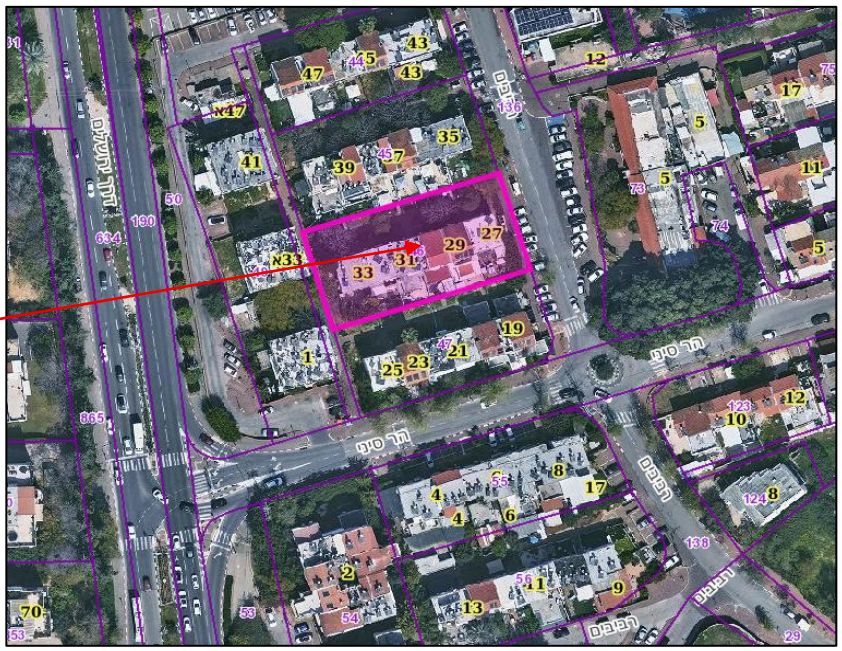
מהות:	קרקע עליה בנוי בניין מגורים ותיק
גוש:	6577
חלקה:	46
שטח החלקה[1]:	1,402 מ״ר
תת חלקה:	12
שטח הדירה[1]:	48.35 מ״ר
החלק ברכוש המשותף:	1/18
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ רביבים 29, שכונת ״יד התשעה״, הרצליה.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בצד המזרחי של העיר הרצליה. רחוב רביבים מהווה רחוב דו סטרי, הנמשך מרחוב בורוכוב בדרום ועד לרחוב הרי הגולן מצפון. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה וותיקה בני 1-3 קומות ובתי מגורים צמודי קרקע בבניה וותיקה.

5.2. פיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 46 בגוש 6577 הינה בשטח 1,402 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית מזרחית לרח׳ רביבים שאורכה כ-27 מ׳ ועומקה באורך כ-53 מ׳ בממוצע.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 45, עליה בנוי בניין מגורים ותיק.

ממזרח – חזית החלקה לרחוב רביבים, מעברו מרכז מסחרי שכונתי.

ממערב – חלקה 49, עליה בנויים שלושה בנייני מגורים ותיקים.

מדרום – חלקה 47, עליה בנוי בניין מגורים ותיק.

6.3. בחלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות, הכולל 3 כניסות, סה״כ 18 יח״ד. תת חלקה 12 מהווה את דירת המגורים מושא השומה וממוקמת בכניסה המזרחית, בקומה הראשונה, שטח הדירה הרשום הינו 48.35 מ״ר.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **הר/253א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים א'".

תכליות – בתים חד ודו משפחתיים, קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מוסך למכונית פרטית, בתי מלון בשטח המתוחם בקו כחול בתנאים, בתי דירות ובתים טוריים.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי –	1,000 מ"ר
שטח בניה מקסימלי –	20% בקומה רגילה או 200 מ"ר לפי הקטן.
בנייני עזר –	50 מ"ר
מס' קומות –	2
מס' יחידות מינימלי –	6
קווי בניין –	4 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור.

7.2. תכנית שיכון ציבורי מס' **3/29/1**, אשר פורסמה למתן תוקף מיום 23/12/1964.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים 4-3 קומות".

7.3. תכנית **הר/1635**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983.

מטרת התכנית: קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

היתרי בניה לחדרי יציאה על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים:

א. שטח חדר יציאה על הגג כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין.

ב. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. תכנית מס' **הר/2000/מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים.

התכנית מתירה בבית דירות הקמת קומת מרתף בהיקף 100% היטל הבניין, בגובה 2.2 מ'.

שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ביותר ישמש לצרכי חניה בלבד וירשם כרכוש משותף ע"ש הדיירים.

7.5. תכנית **הר/מק/2000/מע**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות במבנים קיימים, מעלית תותר כתוספת שטח למניין שטחי השרות המותרים במגרש.

7.6. תכנית **הר/1923**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5117 מיום 03/10/2002.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה להרחבות דיור ולהטבת תנאי הדיור בדירות הכלולות בתחום התכנית; שיפור חזות המגרש והבניין כחלק מחידוש השכונה.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים להרחבה".

הוראות בניה להרחבת דיור:

א. שטח הדירה לאחר הרחבה לא יעלה על 120 מ"ר.

ב. לא תותר תוספת יחידות דיור.

ג. קווי הבניין והתחום המותר לבניה יהיו בכפוף לתשריט, תותר בניית מעליות בהקלה מקווי הבניין.

ד. אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שהבניה תהיה ברצף מלמטה למעלה ושלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים עפ"י מהנדס העיר.

ה. ניתן יהיה להרחיב דירות באגפים ללא הרחבת הקומה העליונה.

סוקולוב 48 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ו. האגפים החדשים יבנו לפי כל התקנים החדשים תוך בדיקת האפשרות לחיזוק יתר הבניין.

ז. תותר הרחבת שטחי שירות לצורך הגדלת שטחי חדרי מדרגות ולובי כניסה, בניית מעליות ולצורך התאמת השטחים המוגנים והמקלטים לדרישת הג״א. סך כל שטחי השירות לא כולל קומת עמודים מפולשת לא יעלו על 20% משטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

7.7. תכנית **הר/2213**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום 07/01/2014.

מטרת התכנית: התכנית הינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38 ; קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בניה למעבר לזכויות הניתנות בתמ״א 38 לבניינים המבצעים חיזוק.

התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. זכויות הבניה על פי תכניות זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה, לניוד או לניצול לכל מטרה אחרת אלא בדרך של תכניות עפ״י סעיף 20א בהוראות תמ״א 38.

7.8. תכנית **הר/מק/2302 (504-0273037)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

מטרת התכנית: קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב״עיים בבניינים משותפים.

התכנית מסדירה את חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה.

התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחום העיר הרצליה שניתן לבנייתם היתר לפני 01/01/1993.

התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

לא נמצא היתר הבניה המקורי לנכס הנדון.

להלן היתרי הבניה להרחבות כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **44** מיום 06/02/1985 לפיו הותרה תוספת בניה בדירות 8 ו- 14 בקומת קרקע בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה.

8.2. היתר בניה מס' **245** מיום 03/09/1986 לפיו הותרה תוספת בניה בדירה 16 בקומה ב' בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה.

8.3. היתר בניה מס' **193** מיום 01/07/1987 לפיו הותרה תוספת קומה ד' חלקית ושינויים בקומה ג' קיימת בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה.

8.4. היתר בניה מס' **291** מיום 30/10/1988 לפיו הותרה תוספת בניה על הגג בבית מגורים משותף במסגרת שיקום שכונות.

8.5. היתר בניה מס' **12** מיום 17/01/1990 לפיו הותרה תוספת בניה לדירה בקומת קרקע בבית משותף קיים במסגרת שיקום שכונות.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 11/07/2024:

גוש:	6577
חלקה:	46
שטח חלקה כולל:	1,402 מ"ר
תת חלקה:	12
שטח דירה רשום:	48.35 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	1/18
בעלות:	ע"ש נטר חנן (המבקש) בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 02/12/2024 בין חנן נטר (המבקש) לבין פרטי עולה כי הדירה הנדונה נמכרה תמורת 2,100,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
תכנית הר/1923	80,784 ₪	חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: 2,720 ₪

10.1. עיקרי עמדת השמאית גב' תמר אברהם, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית הר/1923 (מועד קובע: 18/10/2002)

התכנית מאפשרת להגדיל את השטח העיקרי בדירות טיפוסיות (לא דירות גג) עד לשטח של 120 מ"ר. מבדיקת מגבלת קווי הבניין של התכנית, עולה כי ניתן להרחיב את שטח הדירה עד לשטח של 120 מ"ר בהתאם לתקנון התכנית.

10.1.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך 2,000 ₪ בהתבסס ניתוח העסקאות שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
19/09/2002	6577	215	82	575,040 ₪	7,013 ₪
20/08/2002	6577	168	50	309,741 ₪	6,195 ₪
23/07/2002	6577	233	44	335,880 ₪	7,634 ₪
21/05/2002	6577	55	77	528,720 ₪	6,866 ₪
14/07/2002	6577	114	52	425,700 ₪	8,187 ₪
20/08/2002	6577	168	37	310,000 ₪	8,378 ₪
25/06/2002	6577	61	40	398,000 ₪	9,950 ₪
14/07/2002	6577	163	44	387,696 ₪	8,811 ₪
שווי מ"ר מבונה בנוי					7,800 ₪
לאחר הפחתת 20% רווח יזמי					6,500 ₪
עלות בניה					4,500 ₪
שווי מ"ר מבונה					2,000 ₪

10.1.2. <u>מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u> – הוערך בשיעור 0.9.

10.1.3. <u>מקדם הפחתה בגין הסדרה קניינית ודחיה למימוש</u> – הוערך בשיעור 0.8.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**מ"ר מבונה אקוי'**
שטח דירה כולל האפשרות להרחבה	120	100%	120
סה"כ מ"ר מבונה אקוי' מצב חדש			120
מצב קודם			
שטח דירה קיים	63.9	100%	63.9
סה"כ מ"ר מבונה אקוי' מצב קודם			63.9
סה"כ השבחה במ"ר אקוי'			56.1
מקדם עלויות התאמה			90%
מקדם הפחתה למושאע			80%
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקוי' לאחר הפחתות			40.392
שווי למ"ר מבונה אקוי'			₪ 2,000
השבחה			₪ 80,784
היטל השבחה			₪ 40,392

תכנית הר/מק/2302 (מועד קובע: 18/02/2016)

לאור העובדה כי לא נמצא היתר הבניה להקמת הבניין, לא ניתן לדעת האם שטחי המרפסות המקורות מסווגת כשטחים עיקריים, לפיכך לא חלה השבחה בגין אישור התבנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר ניצן גרינפלד, שמאי מטעם המבקש:

תכנית הר/1923 (מועד קובע: 18/10/2002)

10.2.1. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – אין מחלוקת מול שומת הוועדה.

10.2.2. <u>מצב קודם</u> – עפ"י תכנית 3/29/1 ניתן לבנות 3-4 קומות לפי קו בניין אחורי של 5 מ'. עפ"י תצ"א עדכנית, במהלך השנים אושרו היתרי בניה שונים להרחבות כך שהנוהג היה לאשר הרחבת הדירות ללא תנאי לשיפוץ המבנה וללא תנאי של בניה באגפים שלמים. לראיה ציין את תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 245 בו הורחבה דירה לשטח של 99.83 מ"ר.

10.2.3. <u>מצב חדש</u> – קווי הבניין בתכנית, ספק מספיקים להרחבת הדירות ל-120 מ"ר. קווי הבניין במצב הקודם מאפשרים גם הרחבות, שחלקן נעשו בפועל ע"י דירות שונות בבניין הנדון ובבניינים הסמוכים, באופן פרטני, ע"י בעלי דירות יחידים. התכנית תקפה ל- 15 שנים בלבד ונכון ליום המימוש במכר, מועד זה פקע ללא מימוש בפועל. העובדה שבפועל אין לה מימוש אחד בשכונה, מוכיח שאינה משביחה דה-פקטו.

בנוסף, היתרים שניתנו טרם התכנית המשביחה, הרחיבו את הדירות בבניין הנכס הנדון עד 100 מ"ר. אם נוסיף לכך 15 מ"ר ברוטו (12 מ"ר נטו) להוספת ממ"ד, הפטור מהיטל השבחה, ונתחשב בהרחבות הקיימות ובקווי הבניין האפשריים במצב הקודם, ההשבחה תתאיין בתכנית הנדונה.

העובדה שהזכויות שמומשו בפועל בסביבת הנכס ובבניין בו ממוקם הנכס, מכוח תוכניות קודמות בלבד ובאופן פרטני וכי לא נמצאו מימושים לתכנית המשביחה, מהוות הוכחה בפועל שהתכנית אינה משביחה.

10.2.4. <u>מקדם גודל ושוליות</u> – הוערך בשיעור 0.8.

10.2.5. <u>חוסר פונקציונאליות של תוספת השטח</u> – תוספת השטח ללא יכולת לתכנון מחדש של חללי הדירה, יוצר חדרים ללא חלון וחדר בתוך חדר. לפיכך, הוערך מקדם הפחתה בשיעור 0.5.

10.2.6. <u>מקדם דחיה למושאע</u> – הוערך בשיעור 0.42 לפי 15 שנה ובשיעור היוון 6%.

10.2.7. <u>מקדם עלויות התאמה</u> – בדומה לתחשיבים דומים, כגון תכנית הרובעים ותוספות בניה אחרות, מקדם עלויות התאמה הוערך בשיעור 0.8, במיוחד לאור גילו של הבניין שנבנה בשנת 1960 וגילו הפיסי הינו מעל 40 שנה, במועד אישור התכנית.

10.2.8. <u>אובדן חצר</u> – הוערך בשיעור 0.15.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

חלופה ראשונה – אין השבחה.

חלופה שניה –

מצב קודם	
מהות	**שטח במ"ר**
שטח דירה קיים	68
זכויות נוספות במצב קודם (לפי קו בניין אחורי)	32
זכויות לממ"ד הפטורות מהיטל השבחה ברוטו	15
סה"כ במ"ר	115
מצב חדש	
מהות	**שטח במ"ר**
תוספת זכויות עד 120	120
הפרש במ"ר	5
מקדם אקוי' לשוליות שטח זה 0.8	4
מקדם לבניה חדש על ישן 0.8	3.2
מקדם לפונקציונאליות 0.5	1.6
הפסד שטח חצר לפי מקדם 0.15	1.36
שווי מ"ר מבונה אקוי'	₪ 2,000
השבחה	₪ 2,700
היטל השבחה	₪ 1,360

10.3. תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. מצב קודם – במצב הקודם ניתן לבנות 2 קומות בשיעור 20% לקומה, סה"כ 40%. לפיכך מותר לבנות בחלקה שטח עיקרי לפי החישוב שלהלן:

שטח חלקה נטו = 1,402 מ"ר

אחוזי בניה במצב הקודם 40%

שטח עיקרי מצב קודם כ- 561 מ"ר.

ערב אישור תכנית הר/1923, בנוי בתחום החלקה מבנה בן 3 קומות בשטח עיקרי של 1,150 מ"ר (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 63.9 מ"ר * 18 יח"ד =1,150.2 מ"ר). בנוסף, זכות לבניית ממ"ד אינה זכות מוקנית, אלא זכות מותנית בהליך של בקשה להיתר בניה. לפיכך, לא ניתן להתחשב בשטח זכויות לממ"ד במצב הקודם במימוש הנדון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, לא נותרו זכויות בניה לניצול במצב הקודם.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי בעבר הוועדה נהגה לתת היתרי בניה טרם אישור התכנית ויש להתחשב בנוהג זה בבחינת המצב הקודם, נראה כי מדובר בהיתרים שיצאו במסגרת "פרויקט שיקום שכונות". מעיון באתר משרד הבינוי והשיכון, מצוין כי שכונת שביב בהרצליה נכנסה לפרויקט שיקום שכונות בין השנים 1979-1993.

לאור האמור, ערב אישור תכנית הר/1923, אשר אושרה בשנת 2002, אין שום פוטנציאל להרחבת הדירות הקיימות שלא במסגרת תכנית הר/1923.

10.3.2. מקדם הפחתה בגין שוליות – אין להביא הפחתה זו. בשכונה הנדונה אושרו היתרי בניה רבים להרחבות בינוי, טרם אישור התכנית בתקופת שיקום השכונות ולאחר אישור תכנית הר/1923. הדבר מעיד כי קיים ביקוש לשטחי הבניה הנוספים ואלה לא מהווים שטחים שוליים אלא גרעיניים.

10.3.3. מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – מדובר בתוספת בניה פשוטה, אשר לא מצריכה התאמות מורכבות. הוראות התכנית לא מחייבות חיזוק, שיפור או הוראות מחמירות כאלה ואחרות.

10.3.4. מקדם פונקציונליות עבור שטח התוספת – התכנית לא מגדירה כיצד ובאיזה חלוקה ייבנה שטח התוספת ואין להביא בחשבון מקדם זה.

10.3.5. זיכוי שטח חצר משותפת – מדובר בחצר משותפת אשר לא מהווה שטח סחיר או צמוד לנכס הנדון לכן אין מקום להביא בחשבון את מרכיב זה במצב הקודם. כתימוכין לעמדתה ציינה את שומת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 6517/589.

10.3.6. מקדם דחיה למימוש – אי מימוש הזכויות יכול לנבוע ממניעים סובייקטיביים אשר לא מהווים שיקול לבחירת מקדם הדחיה הראוי למימוש הזכויות. כתימוכין הוצגו היתרי בניה בסביבת הנכס מהם עולה כי מומשו הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. סיכום עמדות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
הר/1923	10/08/2002	מהות ההשבחה	הגדלת השטח העיקרי עד לשטח של 120 מ״ר	זכויות הבניה להרחבה ניתנו גם במצב הקודם מכוח נוהג
		שווי מ״ר מבונה	2,000 ₪	
		מצב קודם	63.9 מ״ר	הרחבה עד שטח 115 מ״ר
		מצב חדש	120 מ״ר	
		מקדם בניה חדש על ישן	0.9	0.8
		מקדם הפחתה גודל ושוליות	אין להביא בחשבון	0.8
		מקדם הפחתה בגין חוסר פונקציונאליות של תוספת השטח	אין להביא בחשבון הפחתה, לא ניתן לקבוע את פונקציונליות התוספת	0.5
		מקדם דחיה ומושאע	0.8	0.42 (לפי 15 שנה, שיעור היוון 6%)
		אובדן חצר משותפת	אין להביא בחשבון חצר לא סחירה ולא צמודה לנכס הנדון	0.15
		השבחה	**80,784** ₪	**חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: 2,720** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה תת חלקה 12 בחלקה 46 בגוש 6577 ששטחה הרשום הינו 48.35 מ״ר.

ההשבחה בנכס הנדון נבחנת בגין אישורה של תכנית הר/1923 – מימוש בדרך של מכר (עפ״י הסכם מכר שנערך ביום 02/12/2024).

הצדדים חלוקים באשר למהות ההשבחה, מקדמי הפחתה ואובדן חצר משותפת.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

תכנית הר/1923 (מועד קובע: 18/10/2002)

התכנית מאפשרת את הרחבת שטח הדירה עד ל- 120 מ״ר.

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – שמאית המשיבה העריכה את ההשבחה לפי זכויות מכוח התכנית הנדונה להרחבת הדירה עד 120 מ״ר. במצב הקודם חישבה את שטח הדירה לפי שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 63.9 מ״ר; שמאי המבקש הציג את ההשבחה בשתי חלופות: בחלופה הראשונה טען כי במצב הקודם היה נוהג לאשר הרחבות בניה ובכך ניתן היה לנצל את זכויות הבניה כבר במצב הקודם, התבסס על היתרי בניה מסביבת הנכס שכללו הרחבות ותוספת ממ״ד, הוסיף כי לא היה מימוש זכויות כלל מכוח התכנית הנדונה מהמועד הקובע ועד היום, והגיע למסקנה כי אין השבחה. בחלופה השנייה טען כי במצב הקודם ניתן היה להרחיב את הדירה + זכויות ממ״ד עד לשטח 115 מ״ר; שמאית המשיבה טענה בתגובה כי מבדיקה שערכה בוועדה לתו״ב עלה כי ההרחבות שבוצעו בעבר הינן מכוח פרויקט שיקום שכונות, כפי שאף צוין בהיתרי הבניה שניתנו בעבר מאחר שהשכונה הוכרזה כשכונת שיקום בין השנים 1979-1993, כפי שגם עולה מאתר משרד השיכון.

לאחר שבחנתי את היתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין, הנכס הנדון בשטח דירתי של 63.9 מ״ר במצב הקודם. שמאי המבקש טען כי ניתן היה להרחיב את הדירה גם לפני אישור התכנית הנדונה עפ״י נוהג, בהתבסס על היתרי בניה בסביבת הנכס הנדון בהם אושרו הרחבות לדירות קיימות. לאחר שעיינתי במסמכים שהוצגו בפני, לרבות היתרי הבניה שיפורטו להלן, בהם צוין במפורש כי ניתנו *״במסגרת פרויקט שיקום שכונות״*, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי בתקופה הקודמת לאישור התכנית הנדונה השכונה הייתה מסווגת כשכונת שיקום[2] וההרחבות שבוצעו הינן מכוח פרויקט שיקום שכונות וכי לא היו תכניות שאושרו בעבר מכוחן ניתן היה להוציא היתרי בניה להרחבות האמורות.

[2] בין השנים 1979-1993, עפ״י אתר משרד הבינוי והשיכון.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו מס׳ היתרי בניה של דירות בהן בוצעו הרחבות במסגרת פרויקט שיקום שכונות שחלקם צוינו בהיתרי הבניה בבניין הנדון (בסעיף 8 לעיל):

גו״ח	תאריך	מס׳ היתר
6577/46	05/08/1986	245
6577/46	31/05/1987	193
6577/46	31/10/1988	291
6577/46	17/01/1990	12
6577/49	10/07/1984	240
6577/49	07/11/1984	350
6577/44	18/07/1984	241
6577/44	27/12/1993	241
6577/45	11/05/1988	157

בנוסף אציין כי לאור המימוש הנוכחי, שהינו בהליך של מכר, לא אביא בחשבון במצב הקודם זכויות לממ״ד בכדי לא לאיין זכות זו במצב החדש.

לאור כל האמור לעיל, שווי המצב הקודם ייקבע לפי התכניות המאושרות והשטח הדירתי העולה מהיתרי הבניה בחלקה הנדונה.

המצב החדש ייבחן לפי הרחבת הדירה עד לשטח של 120 מ״ר, כפי שעולה מהוראות התכנית הנדונה ובהתאם להסכמת הצדדים.

11.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון והעריכה שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪; שמאי המבקש הסכים עם הערכת שמאית המשיבה.

בהתאם למועד הקובע, עסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המשיבה ומאפייני הנכס הנדון אני מקבלת הסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **2,000** ₪.

11.3. <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – שמאית המשיבה העריכה מקדם בשיעור 0.9; שמאי המבקש העריך מקדם בשיעור 0.8.

בהתאם לבינוי הקיים בבניין המגורים הנדון ומיקומה של הדירה מושא השומה בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש, מקדם בינוי חדש על ישן ייקבע בשיעור **0.8** שהינו בתחום הסבירות, בדומה להכרעותיי בנכסים בעלי מאפיינים דומים[3].

[3] גו״ח 7170/218, 6740/273 ו- 7163/120.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. <u>מקדם הפחתה בגין שוליות</u> – שמאי המבקש העריך מקדם בשיעור 0.8 בגין תוספת השטח העיקרי ; שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון מקדם זה.

לאחר שבחנתי היתרי בניה מסביבת הנכס הנדון, לא מצאתי כי בוצעו הרחבות של דירות מעבר לשטח של 100 מ״ר בסמוך למועד הקובע. במקרה הנדון, בהתאם למאפייני הנכס וסביבתו ובהתאמה למועד הקובע, מקדם שוליות לשטח עיקרי מעבר ל-100 מ״ר ייקבע בשיעור **0.9**.

11.5. <u>מקדם הפחתה בגין חוסר פונקציונאליות של תוספת השטח</u> – שמאי המבקש העריך מקדם בשיעור 0.5 וטען כי תוספת השטח תיצור חדרים ללא חלון וצורת בניה של חדר בתוך חדר ; שמאית המשיבה טענה בתגובה כי אי אפשר לקבוע שזו תהיה צורת הבינוי של שטח ההרחבה ואין להביא מקדם זה בחשבון.

אני סבורה כי מקדם בינוי חדש על ישן שקבעתי (בסעיף 11.3 לעיל) כבר מגלם את ההפחתה הנדרשת לצורך התאמת תוספת הבניה לדירה הקיימת באופן שהבניה הנוספת תהיה פונקציונאלית ותואמת למאפייני הנכס הנדון. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה, ולא יובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף.

11.6. <u>מקדם דחיה ומושאע</u> – שמאית המשיבה העריכה מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור 0.8 ; שמאי המבקש טען כי עקב חוסר ניצול זכויות אלו בשכונה יש לעריך מקדם דחיה ומושאע לפי 15 שנה, בשיעור היוון 6% ובסה״כ מקדם בשיעור 0.42.

עפ״י הוראות התכנית : *״אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שהבניה תהיה ברצף מלמטה למעלה ושלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים עפ״י מהנדס העיר״.*

בבניין משותף יש צורך בהסכמת דיירי הבניין בעת בניית הרחבה, במקרה הנדון אופן הרחבת הדירות לפי הוראות התכנית יהיה באגפים שלמים, הוראה הדורשת שיתוף פעולה נוסף בין דיירי הבניין המשותף, דבר המקשה על מימוש התכנית.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדתו על שמאי המשיבה, מקדם מושאע ייקבע בשיעור **0.8**.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש לעניין מקדם הדחיה - מאחר שזכויות הבניה זמינות למימוש ולאחר עיון בתיק הבניין בו נמצאו היתרי בניה[4] למימוש הזכויות מכוח התכנית הנדונה שנים ספורות לאחר המועד הקובע, כדוגמת היתר בניה מס׳ 20010092 בגו״ח 6577/115 הניתן ביום 28/05/2003, לא מצאתי מקום להפחתה נוספת.

[4] התרי בניה נוספים : גו״ח 6577/164, 6577/38, 6577/79, 6577/99.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.7. <u>אובדן חצר משותפת</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון אובדן חצר משותפת עקב הזכויות החדשות במקדם אקוי' בשיעור 0.15 ; שמאית המשיבה טענה כי זהו שטח לא סחיר ולא צמוד ולכן אין להביאו בחשבון בהפסד.

מקובלת עליי עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון את אובדן החצר המשותפת מכיוון שאינה צמודה לנכס מבחינה סטטוטורית, אף לא ממוקמת באותו מפלס וכי שווי חצר משותפת בבניין משותף מגולם בשווי מ"ר מבונה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית הר/1923 – מימוש בדרך של מכר לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה נבחנה ההשבחה לתוכניות המשביחות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.5. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.5.1. מיקום המקרקעין ברח' רביבים 29, בעיר הרצליה.

12.5.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.5.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.5.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית הר/1923.

12.5.5. זכויות בעלות.

12.5.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה.

12.5.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

12.6. לא הובא בחשבון פטור לדירות מגורים עד 140 מ"ר בכפוף לתנאים הקבועים בחוק כמפורט בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב</u>:

תכנית הר/1923 (מועד קובע: 18/10/2002)

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי	63.9	1	63.9
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			63.9

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 100 מ"ר	100	1	100
שטח עיקרי מעל 100 מ"ר	20	0.9	18
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			118

סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)	63.9
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)	118
השבחה במ"ר אקוי'	54.1
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם הפחתה למושאע	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	**₪ 69,248**
היטל השבחה	**₪ 34,624**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/1923	18/10/2002	₪ 69,248	₪ 34,624

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL