משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

17 דצמבר 2017
מינוי מספר: 1243-2017

בעניין: **יצחק אליס** **<u>המבקש</u>**
השמאי דרור ישראל ליפשיץ

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה **<u>המשיבה</u>**
גב' בלה כדריה שאשו
השמאי מיכאל עין דור

<u>שומה מכרעת לענין היטל השבחה</u>
גוש 6538, חלקה 344, תת חלקה 11
שדרות בן גוריון 18, הרצליה

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 20/08/2017, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכנית ובשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>

18/02/2016 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית הר/מק/2302.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בתאריך 26/10/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים, אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ערכתי ביקור בנכס ביום 13/11/2017, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6538
חלקה	344
תת חלקה	11
שטח תת החלקה	79 מ״ר (רשום).
כתובת	שדרות בן גוריון 18, הרצליה.
תיאור	דירת מגורים בבית משותף.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תיאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר הרצליה, המתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

שדרות בן גוריון הוא אחד הרחובות הראשיים של הרצליה, הוא מהווה עורק תחבורה ראשי בעיר וכולל שימושים מעורבים של מסחר ומגורים. במקטע בו ממוקם הנכס, ישנם 2 נתיבים לכל כיוון, כאשר התנועה בו ערה.

לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית אחת לשדרות בן גוריון וחזית נוספת לרחוב החרמש. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות הכולל 6 יח״ד, מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, כאשר לבניין קיר משותף עם בניין שכן.

הנכס מהווה דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 11 בחלקה 344 בגוש 6538. הדירה ממוקמת בצידה הצפוני של קומה ג׳ העליונה (דירה חיצונית), וכוללת 3.5 חדרים.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מספר 234 מיום 11/08/1971

היתר להקמת בית מגורים בן 3 קומות, מעל קומת חנויות, מחסנים ומקלט. שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר, כדלקמן:

קומה	מוצע	מרפסות	חדרים
מקלט	21		1
חנויות ומחסנים	135.3		6
א	168.04	32.4	7
ב	168.04	32.4	7
ג	168.04	32.4	7
סה״כ	660.42	97.2	28

8.2. היתר בניה מספר 448 מיום 26/11/1973

היתר לשינויים בקומת הקרקע המסחרית.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/08/2017, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	6538
חלקה	344
שטח החלקה	500 מ״ר.
הערות לרכוש המשותף	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7.
תת חלקה	11
שטח תת החלקה	79 מ״ר.
קומה	שלישית.
החלק ברכוש המשותף	79/594.
בעלויות	יצחק אליס 1/2 יצחק אליס 1/2.
הערות	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן דני ובנק הפועלים בע״מ.

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 06/04/2017, אליס יצחק מכרה את מלוא זכויותיה בנכס הנדון.

10. מצב התכנוני

10.1. תכנית הר/253/א׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961

התכנית מסווגת את הנכס באזור **מסחרי**, כאשר זכויות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	500 מ״ר.
זכויות הבניה	35%.
קומות	2 מעל קומת חנויות.
קווי בנין	צידי 3 או 0 ואחורי 5.

10.2. תכנית הר/447

פורסמה למתן תוקף בי.פ 994 מיום 07/02/1963

התכנית קובעת חלק מחלקה 344 **כדרך** ויתרתה כאזור **מסחרי**, כאשר זכויות הבניה, כדלקמן:

זכויות הבניה	35% משטח מגרש ברוטו.
קומות	3 קומות מעל קומת חנויות. בקומת החנויות תהיה קלונדה ברוחב 3.5 מ׳ לגבי רחוב עבודה.

10.3. <u>תכנית הר/492</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1084 מיום 23/04/1964

התכנית מתקנת את תכנית המתאר 253 א' וקובעת כי באזור מסחרי מותר לבנות שלוש קומות מעל חנויות, וזכויות הבניה הנן 35% בכל קומה. בנוסף נקבע כי תורשה בניה אך ורק עם קולונדות בחזיתות בעומק 4 מ' וגובה לפי דרישת הועדה.

10.4. <u>תכנית הר/1089</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1997 מיום 31/03/1974

התכנית קובעת 75 מ"ר מחלקה 344 **כדרך**, ויתרתה – 425 מ"ר כאזור **מסחרי**.

10.5. <u>תכנית הר/1635</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח הגג. הכניסה לחדרי היציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר. חדר היציאה לגג יבנה בצמוד לחדר המדרגות המשותף ולא יותר שימושו כיחידת מגורים נפרדת.

10.6. <u>תכנית הר/2000/מ'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת, כאשר בבנייה רוויה תותר הקמת מרתף תחתונה נוספת לחניה בלבד. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ' ובקומת מרתף תחתונה לחניה 2.4 מ'.

10.7. <u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת והקמת מעליות בבתי מגורים קיימים ללא תוספת זכויות בניה. שטח המעלית יתווסף למניין שטחי השירות.

10.8. <u>תכנית הר/מק/2000/נכ</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5093 מיום 29/07/2002

התכנית עוסקת בנגישות נכים לבנייני מגורים.

10.9. <u>תכנית הר/1635/ה'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6748 מיום 02/02/2014.

התכנית קובעת כי ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. התכנית <u>לא תחול</u> על בניינים, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

10.10. <u>תכנית הר/2213</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום 07/01/2014.

התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 והנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א. התכנית קובעת הוראות, אשר יאפשרו הריסת מבנים ובניית מבנים חדשים תחתם, באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק, כדלקמן:

- על בניין שמממש הוראות מתמ"א 38 ומתכנית זו, לא יחולו הוראות לבנייה בגג מכוח תכניות הר/1635, הר/1635/א', הר/מק/1635/ב', הר/1635/ד'.
- במבנים טוריים תיושם תוספת הבניה על פי תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו בהינף אחד על כל הבניין, לא יותר חיזוק חלק ממבנה טורי.
- במבנים קיימים, אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכיל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבניין נבנה כדין.
- תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת קרקעית בתכסית של עד 80% משטח החלקה.
- מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית ומספר הדירות המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.5 ומעלה יעוגל מספר הדירות כלפי מעלה.
- לא תותר הבלטת קומות מעבר לקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

10.11. <u>תכנית הר/מק/2302 (מספר 504-0273037)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016

מדברי ההסבר עולה כי תכנית זו מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה. התכנית קובעת כי בבניינים משותפים קיימים בהיתר, אשר ניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בכפוף לתנאים הבאים:

- מרפסות הקיימות בהיתר אינן בולטות מתחום קווי הבנין.
- בליטת מרפסות מעבר לקווי הבנין תאושר במידה וזו מופיעה בהיתר הבניה המקורי.

10.12. <u>תמ"א 38</u>

אושרה ביום 18/05/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית).

10.13. <u>תמ"א 38/1 א'</u>

אושרה ביום 16/08/2007.

התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.14. <u>תמ"א 38/2</u>

אושרה ביום 10/03/2010.

התכנית מחילה את הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמתו מחדש.

10.15. <u>תמ"א 38/3</u>

אושרה ביום 11/06/2012.

תכנית מתאר ארצית 38/3 מאפשרת במסגרת חיזוק מבנה קיים תוספת קומה חלקית על הגג עד למחצית הקומה שמתחת.

10.16. <u>תמ"א 38/3 א'</u>

אושרה ביום 13/12/2016.

התכנית מפרטת את זכויות הבניה במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה תת חלקה 11 בחלקה 344 בגוש 6538, בהרצליה.

11.2. סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר הרצליה, המתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה.

11.3. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.4. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.7. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, לאור מימוש במכר.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בנין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>תכנית הר/מק/2302</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה סגירת מרפסות ומאפשרת הכללתן כשטח עיקרי והדבר יוצר שיפור תכנוני.	<u>אין השבחה.</u> התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, אלא מאפשרת התקנת תריסים, אשר קיימים בהיתר הבניה. בנוסף, הועדה המקומית לא דרשה מעולם להסיר את התריסים הקיימים. לראיה, הוצגה הכרעת יצחקי בגו"ח 6583/163 בה נקבע כי תכנית זו אינה משביחה.
<u>מצב קודם</u> דירת מגורים (תת חלקה 11) בבניין בן 3 קומות, מעל קומת חנויות ומחסנים, עם מרפסת בשטח של 16.2 מ"ר (על פי ההיתר המנצל את מלוא זכויות הבניה). בפועל, השטחים אשר מסומנים כמרפסות בהיתר הבניה, הוכללו בשטח הדירה ומבוצע בהם שימוש מגורים, כחלק מהשטח העיקרי. אולם, אין להביא בחשבון שטח זה כעיקרי במצב הקודם, דבר הנוגד את היתר הבניה. לעניין הכרעת יצחקי בגו"ח 6583/163, אשר הציג שמאי המבקש, הועדה המקומית הגישה ערעור על הכרעתו.	<u>מצב קודם</u> דירת מגורים (תת חלקה 11) עם מרפסת סגורה בתריסים וזאת על פי החתכים של החזית המערבית והמזרחית בהיתר הבניה מספר 234 מיום 11/08/1971. זאת ועוד, המרפסת המקורה בנויה ברצף עם יתר הדירה ומרוצפת באותו מפלס כמו שאר שטח הדירה. על פי ההיתר אין הפרדה בין הסלון למרפסת ולכן ככל וקיימת הפרדה שכזו, לא נדרש היתר להריסתה.
<u>מצב חדש</u> דירת מגורים עם מרפסת סגורה בשטח של 16.2 מ"ר, המשמשת כשטח עיקרי.	<u>מצב חדש</u> התכנית מתירה סגירת המרפסות, בתיאום עם מהנדס העיר. התכנית אינה מדברת על הפיכת המרפסת לשטח עיקרי, אלא רק מתירה את סגירתה, כאשר הסגירה מותרת מבניה שאינה קשיחה ואינה מקטינה את פתח המרפסת.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>ערכי שווי</u> על פי פירוט הנתונים וניתוחם בהכרעת יצחקי בגו"ח 6530/119 והכרעת וירניק בגו"ח 6546/65,62-57 (למועד הקובע 23/05/11) ובהתאמה לזמן ולמיקום בקומה 3, ללא מעלית וקרבה לרחוב סואן, נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר אקו'. <u>מקדמים</u> מרפסת מצב קודם 0.7 מרפסת סגורה מצב חדש 1 מקדם שיפור תכנוני 0.3 (=1-0.7)	<u>ערכי שווי</u> לצורך הדיון בלבד, אין מחלוקת לגבי השווי למ"ר אקו'.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שטח מרפסת במ"ר	16.2
מקדם שיפור תכנוני	0.3
שווי מ"ר אקו'	₪7,500
השבחה	₪36,450

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה בנכס, המהווה דירת מגורים בשדרות בן גוריון 18 בהרצליה, הידועה כתת חלקה 11 בחלקה 344 בגוש 6538, נבחנת לאור אישור תכנית הר/מק/2302 המתירה סגירת מרפסות הקיימות בהיתר וזאת בשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

13.1. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הנכס חלק מבית משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ולו קיר משותף עם מבנה זהה מדרום. הנכס מהווה דירת מגורים המצויה בקומה השלישית, בצידו הצפוני של הבניין, כאשר על פי היתר הבניה מיום 11/08/1971 מסומנות בדירה הנדונה שלוש מרפסות בגדלים שונים והן סגורות בתריסים, לפי ההיתר וכפי שבנוי כיום בפועל.

13.2. <u>מצב חדש</u>

במצב החדש, התכנית התירה סגירת מרפסות, הקיימות בהיתר הבניה, ובלבד שאינן בולטות מקווי הבניין, כאשר בליטה מעבר לקווי הבניין אפשרית, ככל וזו הותרה בהיתר הבניה המקורי. יודגש, כי התכנית אינה מתירה המרת שטחי המרפסות לשטח עיקרי.

מרפסות מקורות הן מרפסות הסגורות בקירות ובגג, כאשר בחלק מהמבנים חזיתות המרפסות היו פתוחות במלואן או בחלקן, ובחלק מהמבנים המרפסות נסגרו בהיתר, בתריסי רפפה.

התכנית מסדירה ומקנה סגירת חזית המרפסות המקורות בתריסים, מאחר ובתכניות קודמות אין הוראות מסודרות בעניין זה. אולם, בפועל ניתנו היתרי בניה לסגירתן, כפי שבמקרה הנדון. להבנתי סגירת המרפסות אינה נובעת מנוהג, אלא מפרשנות תכנונית שהיתה נכונה לאותה התקופה. ואמנם, במרבית הבניינים בעיר ובמדינה בכלל, נסגרו המרפסות, חלקם בהיתר ובחלקם ללא היתר, אלא שלגבם לא נטען כי הסגירה מהווה חריגה מהוראות התכנון ומדובר בבניה בלתי חוקית.

לאור האמור לעיל, אני מגיע למסקנה, כי מעצם אישורה של תכנית זו, שווי הדירה לא השתנה, במיוחד לאור העובדה כי בנכס הותרה בהיתר, במצב הקודם, סגירה של כל המרפסות המקורות בתריסים.

14. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון, בשל אישורה של תכנית הר/מק/2302.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בנין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com