יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ה' תשרי תשפ"ד
תאריך לועזי : 20/09/2023
מס' מינוי : 548-2023

לכבוד,
מר יהודה רז
ע"י מר מאור ברקו - שמאי מקרקעין
דוא"ל: Berko.maor@gmail.com
להלן "המבקש"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
ע"י מר נתי נוימן - שמאי מקרקעין
דוא"ל: Natinoiman@walla.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6558, חלקה 119, תת חלקה 2

רחוב רמז 20

הרצליה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית הרצליה (להלן: "המשיבה"), לבין מר יהודה רז (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא לתכניות בנין עיר, בדרך של בקשה לבירור היטל השבחה (על פי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה).

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 29/01/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נתי נוימן, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 11/05/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מאור ברקו, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות	מועד קובע
הר/2000/מ'	09/11/1990
הר/2000/ב'	01/12/1997
הר/1635/א'	06/03/2000
הר/2000/א'/1	07/02/2003
החלטת ועדה לתוספת ש"ש	01/05/2005
הר/2029	30/04/2015

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגורים
גוש	:	6558
חלקה	:	119 (מחצית)
תת חלקה	:	2
שטח רשום של החלקה	:	1,083 מ"ר
שטח תת חלקה	:	541.5 מ"ר
כתובת	:	רח' רמז 20, הרצליה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ וגיל ברבלק שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 31/07/2023, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. **דיון מקצועי**

בתאריך 31/07/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. תיאור הסביבה:

הרצליה הינה עיר בשרון הדרומי, גובלת ברמת השרון ותל אביב (בדרום), כפר שמריהו (בצפון), כביש מס' 4 (במזרח) ומשתרעת לאורך הים התיכון ממערב.

הנכס ממוקם הממוקמת בחלק המזרחי של הרצליה, בחלקה המערבי של שכונת נווה עמל, ברחוב רמז 20, הסביבה מאופיינת בבניה של בתי מגורים צמודי קרקע דו וחד משפחתיים.

רחוב רמז הינו רחוב דו סטרי, המתפצל מרחוב ברוכוב בצפון ומסתיים ברחוב רכב ישראל.

7.2. תיאור החלקה:

הנכס הנדון הינו מחצית מחלקת מגורים עליה בנוי בית מגורים, דו משפחתי, חד קומתי ותיק ומבני עזר מחופים בגג רעפים.

הנכס רשום כתת חלקה 2, בחלקה 119, בגוש 6558 ושטחה 541.5 מ"ר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

8. **הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:**

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/12/2018 עולה, כדלקמן.

גוש	:	6558
חלקה	:	119
תת חלקה	:	2
שטח חלקה	:	1,083 מ"ר
בעלות	:	קרן קיימת לישראל
חכירה	:	סרי יעקב
תיאור הנכס	:	דירה, קומה ראשונה, שטח 41.06 מ"ר
החלק הרכוש המשותף		20/40

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8.2. <u>חוזה חכירה מהוון</u>:

על פי חוזה חכירה מהוון מיום 28/10/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6558
חלקה	:	119 (בחלק)
שטח	:	541.5 מ״ר
חוכר	:	סרי יעקב, בשלמות
מטרת חכירה	:	בניה דו משפחתית
קיבולת בניה	:	160 מ״ר מבונים
תקופת חכירה	:	01/10/1952-30/09/2050

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

<u>מצב קודם</u>:

9.1. <u>תכנית הר/253/א׳</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8521 מיום 08/06/1961, מסווגת את הנכס, ביעוד ״מגורים א׳ מוגבל״ וקובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר
שטח לבניה בקומה אחת	:	20% או עד 200 מ״ר בתוספת 25 מ״ר מבנה עזר
שטח לבניה בשתי קומות	:	15% או עד 150 מ״ר בתוספת 25 מ״ר מבנה עזר
צפיפות	:	2 יח״ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ״ר

מרפסות פתוחות ומקורות לא נכללות בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית
שטח קומת המרתף או קומת עמודים, אם לדעת הועדה המקומית ניתנת להקמה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ׳.

9.2. <u>תכנית הר/688</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1579 מיום 20/11/1969, משנה את הוראות הר/253/א כדלקמן:

- שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.
- בנוסף, באזור מגורים א׳ מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים, ובתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 8 מ׳ ובתנאי שטח מגרש מינימאלי לפחות 1 דונם.

1. פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9.3. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05/07/1976, זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל, כדלקמן:

שטח לבניה בקומה אחת	:	25%
שטח לבניה בשתי קומות (קוטג')	:	18% X 2 ובסה"כ 36%
שטח לבניה במפלסים	:	30%

<u>מצב חדש:</u>

9.4. <u>תכנית הר/2000 מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990, קובעת הוראות בניה למרתפים בבתי מגורים. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות מרתף בקומה אחת, בקונטור קומת הקרקע של הבנין וגובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

9.5. <u>תכנית הר/2000 ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997, קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה בבתי מגורים.

9.6. <u>תכנית הר/1635/א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000, קובעת הוראות בניה בחלל גג רעפים בבתי מגורים. השטח המירבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים, זכויות אלו יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות.

9.7. <u>תכנית הר/מק/1635/ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001, קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

9.8. <u>תכנית הר/2000/א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002, משנה הוראות בניה ואת מס' יחידות הדיור בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו על ידי הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.

מעבר לזכויות הבניה המותרות, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה. כדלקמן:

- 6% לשיפור תכנוני.
- 5% בגין התקנת מעלית.
- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי הבניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

9.9. <u>תכנית הר/2000/א'-1</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5150 מיום 23/01/2003, משנה את יעוד הקרקע בתחום התכנית למגורים א' מוגבל מיוחד וקובעת את הוראות הבניה, כדלקמן:

- שטח הבניה העיקרי המירבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו, לקומה ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו.
- ניצול חלל גג הרעפים, בהתאם להוראות תכנית הר/1635א'.
- בהתאם לסעיף 8 להוראות תכנית הר/2000/א', יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התו"ב.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.10. תכנית הר/מק/2000/א'/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5263 מיום 08/01/2000, משנה הוראות בדבר מס' יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל, כדלקמן:

א. במגרש קטן מ-750 מ"ר- יח"ד 1.

ב. במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר- 2 יח"ד.

ג. במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר- מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה שבו יתקבל מס' חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

במקרים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יח"ד שאושרו בפועל באותם היתרי בניה.

9.11. בהתאם להחלטת ועדה מספר 30 מיום 01/05/2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תוספת של עד- 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

9.12. תכנית הר/מק/2000/מב, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008, קובעת כי בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- גובה המבנה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

9.13. תכנית הר/2029, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7019 מיום 15/04/2015, התחדשות שכונת נווה עמל-הרצליה, מסמנת את החלקה התא שטח 658 ומסווגת את החלקה בייעוד מגורים א' טיפוס בינוי B, זכויות הבניה, כדלקמן:

עיקרי עילי	:	70%
שירות עילי	:	15 מ"ר ליח"ד
מס' קומות	:	2 + גג רעפים
צפיפות	:	4 יח"ד לתא שטח
מרתף	:	לפי הוראות תכנית הר/2000/מ'
חניה	:	21 מ"ר לחניה מקורה ועד 39 מ"ר ליח"ד

9.14. תכנית הר/מק/2302, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016, מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים ברחבי העיר הרצליה, בקוטג'ים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות וייווסף להם שטח הקומות המפולשות הפתוחות הקיימות בהיתר וכן הוראות בינוי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב הרצליהנמצאו ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 2491 מתאריך 21/01/1958, לבניית מחסן בשטח 15 מ"ר.
- היתר בניה מס' 197 מתאריך 09/05/1963, להוספת מטבח ומרפסת בשטח 16.17 מ"ר.

בהתאם לתשריט ההיתר הנכס כולל את שטחי הבניה הבאים:

קומת קרקע - כ-62 מ"ר.

מרפסת פתוחה - 11.6 מ"ר.

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
הר/2000/מ'	09/11/1990	₪ 1,950	₪ 800
הר/2000/ב'	01/12/1997	₪ 4,250	₪ 3,000
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 69,600	₪ 4,298
הר/2000/א'/1	07/02/2003	₪ 183,600	₪ 58,342
תוספת שטחי שירות	01/05/2005	₪ 9,360	₪ 7,800
הר/2029	30/04/2015	₪ 395,300	₪ 169,178

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>שומת המשיבה - הועדה המקומית:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר נתי נוימן:</u>

- הר/2000/מ'- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה נובעת מהאפשרות לבנות מרתף עד 100% מהיטל הבנין וקובע כי יש לחייב בעת מימוש בהיטל השבחה של 5%, בהנחה שלא שולם.
השמאי מציג עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים וקובע שווי מ"ר מבונה בגבולות 230 ₪/מ"ר מבונה ומקדם הדחיה 61% בדחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 5%.
- הר/2000/ב'- שמאי המשיבה מציין שומה מכרעת ומאמץ שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה במקדם בריכה ע"ח חצר של 10%.
- הר/1635/א'- שמאי המשיבה מסתמך על עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪/מ"ר מבונה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח הניצול בחלל גג כ 60% מ 18%.

השמאי קבע מקדם חלל גג של 75%.

- הר/2000/א'/1- שמאי המשיבה מסתמך על עסקאות השוואה וקובע שווי בסך 1,800 ₪/מ"ר מבונה.

ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה ל-25% לקומה ובעקבות כך, נוספו זכויות בניה וחלקם על חשבון החצר וכן גדל השטח המותר בחלל הגג.

- החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות- שמאי המשיבה מציין עסקאות השוואה וקובע שווי מ"ר מבונה של 2,400 ₪, שטח לחיוב הינו 39 מ"ר במקדם השבחה של 10% (בהתחשב באובדן החצר).
- הר/2029- שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים וקובע שווי בסך 6,700 ₪/מ"ר מבונה, ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה מ-25% לקומה ל-35% לקומה. במצב הקודם הפחית השמאי 6% בגין גודל ושוליות ובמצב החדש הפחית 7% בגין גודל/צפיפות/מושע ודרישות התב"ע.

<u>התייחסות לשומת המבקש:</u>

- הר/2000/מ'- המחלוקת היחידה בתכנית זו הינה לערכי השווי, טרם החלטת ועדת הערר ("רונית צארום"), נותחו הזכויות לפי 25% לקומה במקום 18% לקומה, במידה וננתח את נתוני ההשוואה לפי 18% לקומה ימצא כי שווי של 230 ₪/מ"ר מבונה הינו לצד הזהיר.

לענין הדחיה טוען שמאי המשיבה כי נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת בית המגורים בהתחשב בכך שהשטח הבנוי בהעיקרי בפועל מהווה 1/3 מהשטח המותר, על אף זאת ועל הצד הזהיר ביצע השמאי דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 5%, עד להריסת בית המגורים.

- הר/2000/ב'- שמאי המשיבה מציין שומה מכרעת בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,700 ₪.
- הר/1635/א'- לענין המחלוקת למקדם חלל גג מציג השמאי מס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם של 0.8 ולצד זה החלטות שנערכו בשכונה הנדונה בהן נקבע מקדם חלל גג של 0.75, מקדם זה לוקח בחשבון את כלל השטחים בחלל הגג גם אלו שגובהם נמוך מ 1.8 מ' אולם שטחים אלו תורמים לשווי המקרקעין. לכן על הצד הזהיר קבע מקדם 0.75.

מקדם התאמה בגין בינוי- במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה ולכן אין מקום למקדם זה. אף אם השימוש הטוב והיעיל הינו הבית הקיים, אין צורך בהתאמות בינוי משום שקיימת אפשרות לבנות את חלל הגג בתוספת הבניה החדשה (הרחבה של הקומות).

לענין השווי- שמאי המבקשת טוען לשווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח זכויות שגוי, יש מספיק נתוני השוואה מהסביבה ולכן על הצד הזהיר קבע שמאי המשיבה שווי של 1,600 ₪/מ"ר מבונה.

- הר/2000/א'/1- השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מגלם שוליות, שמאי המבקש מבסס את השווי על עסקאות שאינן דומות לנכס הנישום.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם שוליות- שמאי המבקש הפעיל את מקדם השוליות על כלל השטח במצב החדש, שמאי המשיבה בתגובה טוען כי כפי שנאמר לעיל, השווי שנקבע מגלם שוליות אך אם בכל זאת נאמץ את גישתו של שמאי המבקש יש להפעיל את המקדם על השטח הנוסף בלבד מכיוון שבמצב הקודם לא הופעל מקדם שוליות כלל.

מקדם דחיה- שמאי המשיבה טוען כי אין להפעיל בגין תכנית זו מקם דחיה, משתי סיבות, האחת: השימוש הטוב היעיל הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש כלל זכויות הבניה המותרות. השניה: אין לבצע דחיה לכלל הזכויות מכיוון שרובן מנוצלות ו/או ניתנות לניצול במועד אישור התכנית, אולי מלבד חלק משטח המרתף.

- החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות- השווי שנקבע בשומת המבקש התבסס על שומת ועדה אחת, לעומת השווי שנקבע בשומת המשיבה שהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה ונקבע אף על הצד הנמוך.
- הר/2029- שמאי המשיבה טוען כי לפי שומת המבקש ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית זו בגבולות 5%, נמוך ואינו סביר בתחשב בהשבחות שיצרה התב"ע כפי שפורט בהרחבה בתגובתו.

השמאי מחזק את טענתו והחלטת שמאי מכריע בגו"ח 6578/76 (רחוב ציפמן 70, רעננה).

לענין שווי מ"ר מבונה התבסס שמאי המבקש על הסתמך על עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע בהתעלם מהנושאים הבאים:

- מקדם שוליות/צפיפות אותו הביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.
- נתוני ההשוואה מתבססים על זכויות חכירה וחלקן עם קיבולת בניה מוגבלת.
- בניתוח עסקות ההשוואה נקבעו מקדמי שווי שונים מאלו שנקבעו בתחשיב ההשבחה.

שמאי המבקש הביא בחשבון זכות לבריכה רק במצב הקודם, שמאי המשיבה טוען כי זכות זו קיימת בשני מצבי התכנון.

מקדם שביל גישה במצב החדש- שמאי המבקש קבע כי 80 מ"ר מהחצר תשמש ל"שביל מעבר" במקדם 0.1 במצב החדש, להלן תגובת שמאי המשיבה:

- חלק מהשטח ישמש לחניה, שלה מקדם הגבוה מ-0.1.
- ניתן להסדיר חניה תת קרקעית, מחוץ לגבולות קווי הבנין ובנוסף לזכויות המותרות למרתפים.
- ההפחתה בגין הצפיפות מגלמת את כל היתרונות/חסרונות של הבינוי החדש.
- במצב הקודם ישנו שטח חצר שולי ועדיין נקבע מקדם ממוצע של 0.25, לחלופין יש לקבוע מקדם שוליות לשטח חצר במצב הקודם.

מקדם צפיפות- שמאי המבקש קבע מקדם הפחתה של 0.13, שמאי המשיבה סבור כי מקדם זה גבוה ואינו משקף החלטות שמאים מכריעים קודמים, מצטרף להפחתה קודמת לענין "שביל מעבר" המהווה כפילות ואינו מגלם את כלל היתרונות המגולמים בתב"ע כפי שהובהר לעיל.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. <u>שומת המבקש – מר יהודה רז:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר ברקו מאור:</u>

- הר/2000/מ'- שמאי המבקש טוען כי בהתאם לשומות ועדה ושומות מכריעות שווי מ"ר מבונה בסך 220 ₪, אך מציג בשומתו הכרעות בלבד ובנוסף טוען כי יש לבצע דחיה של 23 שנים עד תום חייו הכלכליים של הנכס (כ 50 שנה מיום בנייתו), בשיעור היוון של 6%.
- הר/2000/ב'- שמאי המבקש קובע כי שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ לפי שומות ועדה והכרעות שמאים מכריעים, אך לא הציג את מקורן.
- הר/1635/א'- שמאי המבקש מסתמך על עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים אך מציג בשומתו הכרעות בלבד וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪/מ"ר מבונה.
  השמאי קבע מקדם חלל גג של 0.7 ומקדם התאמה בגין בינוי של 0.75.
- הר/2000/א'/1- שמאי המבקש טוען כי נכון למחצית שנת 2020 עמדת הועדה המקומית היתה כי זכויות הבניה הינן לפי 50% (2 X 25%) וכי הועדה נהגה לאשר היתרי בניה לפי 50% ללא גבייה של היטל השבחה, כמו כן מציין השמאי כי יצאו בעבר שומות ועדה ושומות מכריעות שלא גבו היטל השבחה בגין תכנית זו.
  בנוסף מציין השמאי כי ניתן היתר בניה משנת 1970, לפי תכסית של 25% ומעלה.
  על אף האמור לעיל, מציין השמאי את החלטת ועדת ערר בענין "רונית צארום" הר/82177/1021 לפיה יש לחייב בגין תכנית זו.
  לענין ערכי השווי, מסתמך השמאי על מס' שומות ועדה, שומות מכריעות ומכרזי רמ"י משנת 2004-2005 וקובע שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה.
- החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות- שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומות ועדה ולשומות מכריעות, אך מציג שומת ועדה אחת וקובע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה.
- הר/2029- שמאי המבקש מתבסס על עסקאות השוואה וקובע שווי בסך 5,900 ₪/מ"ר מבונה, ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה מ-25% לקומה ל-35% לקומה. במצב הקודם הפחית השמאי 8% בגין שוליות ובמצב החדש הפחית 13% בגין בינוי/צפיפות/זכות מעבר/חניה/מושע.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- תוכנית הר/2000/מ' מועד סיום החיים הכלכליים של הנכס, מקדמי התועלת וערכי השווי.
- תוכנית הר/2000/ב' ערכי שווי.
- תוכנית הר/1635/א' מקדם תועלת לחלל גג, והתאמה לבינוי.
- תכנית הר/2000/א/1, מה המצב הקודם נוהג ועדה או תוכנית תקפה, מקדמי שוליות ודחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות, מה המצב הקודם נוהג ועדה או תכנית תקפה, ערכי שווי.
- תוכנית הר/2029, מקדם השבחה, מקדמי שוליות והגדלת הצפיפות, ערכיי שווי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>השבחה מתכנית הר/2000/מ׳:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לענין תכנית זו במקדם הדחיה ובערכי השווי.

שמאי המשיבה טוען ל-10 שנות דחיה בשיעור היוון של 5% ולעומתו טוען שמאי המבקש ל-23 שנות דחיה בשיעור היוון של 6%.

שמאי המשיבה טוען לשווי של 230 ₪/מ״ר מבונה ולעומתו טוען שמאי המבקש לשווי של 220 ₪/מ״ר מבונה.

החלטה:

תכנית הר/2000/מ׳ משנה את הוראות הבניה למרתפים משטח של 65% משטח התכסית ובגובה מירבי של 2.8 מ׳ כגובה קומה רגילה, ל-100% משטח התכסית בגובה מירבי של 2.2 מ׳.

במועד אישור תכנית זו ובהתאם לפס״ד צארום, זכויות הבניה המרביות הינן 50%, משמע כ-270 מ״ר.

לאור נתוני המרתף והביקוש למרתפים בתאריך הקובע, אני סבור כי ראוי לייחס לשטח המרתף במצב החדש מקדם של 0.4.

מרתף בגובה 2.8 מ׳ עדיף על מרתף בגובה 2.2 מ׳ לפי שלוש דרגות. מדרגה ראשונה, הגבהה עד גובה 2.5 מ׳, המהווה גובה מינימאלי לשטחי מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה והיא המשמעותית ביותר. מדרגה שניה, עד לגובה של 2.6 מ׳ והמדרגה האחרונה עד לגובה של 2.8 מ׳.

שיעור ההשבחה מקובל וראוי להגבהה עד 2.5 הינו תוספת של 20%, משמע מקדם של 0.48.

אני סבור כי המקדם הראוי למצב הקודם לגובה מרתף עד 2.8 מ׳ הינו 0.52.

שטח הבנין הבנוי בהיתר בהתאם לסעיף 10 לעיל, כ-62 מ״ר בקומת הקרקע וכ-12 מ״ר מרפסת פתוחה, המהווים כ- 27% מזכויות הבניה.

על אף שהיתר הבניה האחרון לנכס הופק בשנת 1963, מפאת שטחי הבניה המצומצמים לעומת זכויות הבניה האפשריות, אני סבור כי נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל בנכס הוא הריסת הנכס הקיים והקמת בית מגורים לפי זכויות הבניה המאושרות ולכן אין מקום לדחיה.

לענין השווי, השמאי הממשלתי העריך יחידת קרקע בגו״ח 6558/116 בשנת 1989 לפי 320 ₪/מ״ר מבונה בתוספת מע״מ.

<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר מבונה:</u>

שמאי מכריע	מיקום	גו״ח ותת חלקה	שווי מ״ר מבונה
רמה מאור	קיבוץ גלויות 69	6558/630/2	220 ₪
יעקב פז	גיל 3	6558/331/2	220 ₪
ארז כהן	דוד רמז 45 א׳	6558/201/2	220 ₪
לילך בן פורת	בורכוב 58	6558/61/2	220 ₪

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתחשב בשוליות עולה כי השווי הראוי למ״ר מבונה בגבולות 220 ₪/מ״ר מבונה.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.2. <u>השבחה מתכנית הר/2000/ב'</u>:

תכנית זו קובעת הוראות בניה לבניית בריכות שחיה פרטיות.

שמאי הצדדים חלוקים בתכנית זו לענין שווי מ"ר מבונה בלבד.

החלטה:

אני סבור כי הקמת בריכת שחיה נתונה לטעמים סובייקטיביים של הבעלים ואפשרויות המימוש העמדות בפניהם. במועד הקובע טרם הבשיל הביקוש לבריכות שחיה פרטיות בשכונה אני סבור כי תכנית זו לא השביחה את הנכס הנדון במועד הקובע.

לאור החלטתי שתוכנית זו אינה משביחה התייתרה ההחלטה לשווי מ"ר מבונה.

14.3. <u>השבחה מתכנית הר/1635/א'</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה למועד קובע לתכנית זו ולמקדם הראוי לעליית הגג.

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין בינוי.

החלטה:

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח חלל גג בהתבסס על תכסית בניה של 18%, בהתאם לפס"ד המפורט לעיל, זכויות הבניה במצב החדש הינן לפי תכסית של 25%, לכן שטח חלל הגג ייגזר מתכסית זו.

אני סבור כי מקדם שווי ראוי לשטח בעליית הגג הינו 0.7. בהתחשב שמדובר בשטח כלוא ובגג משופע.

אני סבור כי מכיוון שנכון למועד הקובע הנכס סיים את חייו הכלכליים אין להביא בחשבון מקדם התאמה בגין בינוי.

<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי מכריע	מיקום	גו"ח וחת חלקה	שווי מ"ר מבונה
רמה מאור	קיבוץ גלויות 69	6558/630/2	1,500 ₪
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6558/568/2	1,500 ₪
דורית פריאל	ברוכוב 57	6558/33	1,500 ₪
בצלאל קציר	קיבוץ גלויות 133	6558/585	1,500 ₪

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה עולה כי השווי הראוי למ"ר מבונה בגבולות 1,500 ₪.

14.4. <u>השבחה מתכנית הר/2000/א/1 והחלטת ועדה לשטחי שירות</u>:

שמאי המבקש טוען כי קיים נוהג ועדה ליתן זכויות בניה לפי 25% לקומה ובסה"כ 50%, משמע המצב הקודם לחיוב בהיטל השבחה הינו לפי זכויות בניה של 50% ולא זכויות בניה של 36% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

יחד עם טענתו, מציין שמאי המבקש את החלטת ועדת הערר בענין "רונית צארום" הר/1021/82177, לפיה יש לחייב בגין תכנית זו.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

לצורך החלטה בנושא זה, אציין כי הוגש ערעור לבית המשפט בגין החלטת ועדת הערר המצוינת לעיל. ביום 18/09/2023 נתקבלה החלטה בעמ"ן 14028-10-22 צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

בפסק הדין זכויות המערערים הינן משנת 1962 ונדונו למעשה שתי שאלות מרכזיות שרלוונטיות אף למקרה דנן, הראשונה הינה מהן הזכויות במצב הקודם והשניה, מהו היקף שטחי השירות למבנה חניה במצב הקודם.

לגבי השאלה הראשונה נקבע כי:

"שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל למסקנה ברורה וחד משמעית, יש מקום להכיר בנוהג הוועדה המקומית לתת 50% בניה במצב הקודם לצרכי היטל השבחה, כדלקמן - ראשית, מדובר בנוהג המבוסס על היתרי בניה ולא פעילות בלתי חוקית; שנית, מדובר על נוהג, שאף אם הוא פסול, הרי מדובר על פסלות בעצימות נמוכה, היות וקיימת פרשנות הגיונית התומכת בו והמתבססת על לשון התכנון; שלישית, מדובר בנוהג אשר מצא ביטוי אובייקטיבי וחיצוני בהחלטות הוועדה המקומית והיתרי בניה רבים; רביעית, מדובר בנוהג בהיקף נרחב, על פני שנים רבות; וחמישית, הוועדה המקומית החליטה לשנות מנוהג זה ממש לאחרונה, לאחר המועד הקובע 83. .לאור האמור לעיל, אני מקבל את הערעור בנושא זה, וקובע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם כי שיעור זכויות הבניה הינו בסך של 50%".

לאור פס"ד תוכנית הר/2000/א/1 אינה משביחה.

לאור החלטתי שתוכנית זו אינה משביחה התייתרה ההחלטה בנושאים שבמחלוקת לתוכנית זו.

לגבי השאלה השניה נקבע כי:

"כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם לצורך תחשיב היטל ההשבחה, כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה".

מכאן, שתחשיבי ההשבחה יתבססו על מצב קודם הכולל 50% אחוזי בניה ומכיוון שהועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר, החלטת הועדה המקומית אינה משביחה.

לאור החלטתי שהחלטת המליאה לתוספת שטחי שירות אינה משביחה התייתרה ההחלטה בנושאים שבמחלוקת להחלטה זו.

14.5. <u>השבחה מתכנית הר/2029:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדמי השווי, מקדמי הפחתה ושווי מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בגבולות 6,700 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים מהסביבה, לעומתו שמאי המבקש קבע שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר מבונה:

שמאי מכריע	מיקום	גו״ח ותת חלקה	שווי מ״ר מבונה
רמה מאור	קיבוץ גלויות 69	6558/630/2	6,500 ₪
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6558/568/2	6,500 ₪
ארז כהן	פועלי ציון 11	6558/147/2	7,000 ₪
בצלאל קציר	קיבוץ גלויות 133	6558/585	6,300 ₪
נורית ג׳רבי	קיבוץ גלויות 103	6558/622/2	6,500 ₪

לאור האמור לעיל, בהתאם למיקום הנכס, אני סבור ששווי מ״ר מבונה הינו **כ-6,500** ₪.

14.6. מקדמי שווי, דחיה והשבחה:

מקדם	**משיבה**	**מבקש**
מקדם מרתף מצב קודם להר/2000/מ׳	0.55	0.55
מקדם מרתף מצב חדש להר/2000/מ׳	0.5	0.5
מקדם דחיה להר/2000/מ׳	0.61	0.2618
בריכה ע״ח חצר	0.1	0.1
חלל גג	0.75	0.7
מקדם התאמה בגין בינוי	----	0.75
שיעור היוון	5%	6%
שוליות לתוספת שטח מתכנית הר/2000/א/1	----	0.92
מקדם דחיה להר/2000/א׳/1	-----	0.5584
הפחתה לגודל ושוליות במצב הקודם הר/2029	0.94	0.92
הפחתה לגודל/צפיפות/מושע ודרישות תב״ע במצב החדש הר/2029	0.93	0.87

החלטה:

ראה פרק התחשיב.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.7. תחשיבי השומה:

השבחה מתכנית הר/2000/מ, מועד קובע 09/11/1990:

	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ
תוכנית הר/2000 מ'	מצב קודם	88	0.52	45.76
	מצב חדש	135	0.4	54.15
	סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי במ"ר			8.39
	שווי מ"ר מבונה			220 ₪
	סה"כ השבחה			1,847 ₪
	היטל השבחה (50%)			**923** ₪

השבחה מתכנית הר/1635/א, מועד קובע 06/03/2000:

	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם שוליות	סה"כ
תוכנית הר/1635/א	שטח חלל גג	81	0.7	0.9	51.17
	סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי במ"ר				51.17
	שווי מ"ר מבונה				1,500 ₪
	סה"כ השבחה				76,758 ₪
	היטל השבחה (50%)				**38,379** ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

השבחה מתכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015 :

תוכנית הר/2029

מצב קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי ק"ק	135.4	1	1	135.4
עיקרי ק"א	135.4	1	0.95	128.6
מרתף	135.4	0.4	0.9	48.7
עליית גג	81.2	0.7	0.9	51.2
בריכה	25	0.35	1	8.8
חניות	39	0.35	1	13.7
חצר	342	0.25	1	85.5
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב הקודם				471.8

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם צפיפות	סה"כ
עיקרי ק"ק	189.5	1	0.925	175.3
עיקרי ק"א	189.5	1	0.925	175.3
מרתף	189.5	0.4	1	75.8
שטחי שירות	30	0.5	0.925	13.9
בריכה	25	0.35	0.925	8.1
חניות	78	0.35	1	27.3
חצר	159	0.25	0.925	36.8
חצר עם זיקת הנאה	75	0.1	1	7.5
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב החדש				520
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי במ"ר				48.1
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,500
סה"כ השבחה				₪ 312,934
היטל השבחה (50%)				**₪ 156,467**

הערות לתחשיב

שוליות במצב קודם נלקח בקומה א' בלבד למחצית השטחים (כ 68 מ"ר) במקדם 0.9 (שזה יוצא לכלל הקומה במקדם 0.95)

מקדם הצפיפות כמקובל 7.5%

מקדם צפיפות נלקח בחשבון לשטחים העיקריים, שטחי השירות (למעט המרתף), חצר פרטית.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6558 חלקה 119, תת חלקה 2, בגין מימוש מלא בדרך בדרך של בקשה לבירור היטל השבחה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הר/2000/מ'	09/11/1990	₪ 1,847	₪ 923
הר/2000/ב'	01/12/1997	אין השבחה	
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 76,758	₪ 38,379
הר/2000/א'/1	07/02/2003	אין השבחה	
תוספת שטחי שירות	01/05/2005	אין השבחה	
הר/2029	30/04/2015	₪ 312,934	₪ 156,467

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com