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

27 אוגוסט 2013

שומה מכרעת

בעניין שבין:

אלקיים נתנאל - "המבקש"

ע"י שמאית המקרקעין גב' מיכל בר-פרו

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר עדי נאור

הנדון: המקרקעין בגוש 6521, מחצית מחלקה 60
רחוב פנחס רוזן 54, הרצלייה ב'
היטל השבחה בגין אישור תכנית הר/1635א'
ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצלייה (המשיבה), לבין עו"ד אלקיים נתנאל (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכנית הר/1635א' ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר עדי נאור מיום 2.4.2012.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' מיכל בר-פרו מיום 2.7.2013.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 2.7.2013 קיבלתי משמאית המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום מהמשיבה, נסח רישום, והעתק תכנית בקשה להיתר בנייה.
2. שמאי המשיבה הגיש תגובתו במכתבו מיום 14.7.2013 הכולל: התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאית המבקש, וכן תיקון השומה בשל טעות שנפלה במצב התכנוני בשומה המקורית.
3. ביום 7.8.2013 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון ביחד עם כל 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 הביקורים בנכס

ביקורים בנכס ובסביבתו נערכו ב- 7.7.2013 וב-8.8.2013 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

3. המועד הקובע

לתכנית הר/ 1635א׳ – 6.3.2000.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6521.

חלקה : 60 (מחצית).

שטח חלקה רשום : 1,152 מ״ר.

מהות המקרקעין : מגרש בשטח נטו של 820 מ״ר עליו בנוי שלד של בית מגורים חדש.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב פנחס רוזן 54, הרצלייה ב׳, הרצלייה.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש (חלק מחלקה רשומה מס׳ 60), ועליו מבנה ברמת שלד, שכתובתו רחוב פנחס רוזן 54 הרצלייה ב׳.

הסביבה : אזור מגורים מבוקש במערב העיר, המאופיין בבתים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה, תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית לבניית בתי מגורים מדורגים.
מתוחמת כדלקמן: כביש ארצי מס׳ 2 (דרך חיפה – ת״א) במערב, תוואי מסילת הברזל במזרח, רחוב המנהרה בצפון ובדרום.

החלקה: חלקה 60 בגוש 6521 בשטח רשום של 1,152 מ״ר. על פי תכנית בתוקף, חלק משטחה מיועד לשצ״פ. שטח המגרש נטו - 820 מ׳. צורתה דמוית טרפז בלתי רגולארי, ולה שתי חזיתות: צפונית באורך כ-25 מ׳ לרחוב המנהרה, ודרומית באורך כ-21 מ׳ לרחוב פנחס רוזן. בין רחוב פנחס רוזן לבין רחוב המנהרה קיימים הפרשי גובה של כ-16 מ׳. פני הקרקע משופעים בטופוגרפיה תלולה.
רחוב המנהרה דו סטרי לתנועת כלי רכב, ומהווה את המשכו הצפוני של רחוב משה דיין עד לרחובות אל על ונורדאו. רחוב פנחס רוזן אף הוא דו סטרי לתנועת כלי רכב, התוואי קשתי והוא מחבר בין הרחובות שפיים וגבעת התחמושת.
במועד הביקורים במקום על המגרש נבנה כבר שלד בן 5 ק׳ של מבנה מגורים חדש.

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

להלן גבולות המקרקעין:

צפון – רחוב המנהרה ומעברו חלקה פנויה ובית מגורים צמודי קרקע דו קומתיים, ובניצב רחוב המסילה.
דרום – רחוב פנחס רוזן ומעברו שטח פנוי ומגדל מים.
מזרח – מבנה מגורים מדורג בין 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף.
מערב – שטח פתוח.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות. טרם בוצעו קירות התמך לרחוב המנהרה.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

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

הייעוד - אזור מגורים א'.
זכויות בניה – 25% בקומה * 2 קומות, סה"כ 50% בניה + מרתף בשטח 65% מקומת הקרקע בגובה 2.80 מ'.
התכנית מהווה מצב קודם לגבי 50% משטח החלקה לגביה לא בוצע מימוש קודם (ראה בהמשך).

- **תכנית הר/1597,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16.6.1983.

הייעוד – אזור מגורים ב1 (מגרש בשטח 820 מ"ר, ויתרת שטח החלקה מיועד לצרכי ציבור).
מס' יח"ד – 4 למגרש.
זכויות בנייה – 70% (בשטח של כ- 140 מ"ר בממוצע לדירה שטח עיקרי), ב-4 מפלסים בדרוג.
הוראות בינוי – בניינים צמודי קרקע בעלי גגות רעפים וחצרות הפונות לנוף. חצר פרטית לכל דירה.

- **תכנית הר/2000/מ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים בכל מרחב התכנון המקומי.
הוראות לבניית מרתף: ייבנה מרתף אחד בלבד בשטח תכסית היטל הבניין. הכניסה אליו מתוך יחידת המגורים וללא כניסה חיצונית. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
לאחר אישור התכנית בוצע מימוש במכר של 50% מהזכויות במקרקעין.

- **תכנית הר/1645,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4236 מיום 24.11.1994.

קביעת קווי בניין לרחוב המנהרה.

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

6.2 תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית הר/1635/א,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.

מטרת התכנית : קביעת הוראות בדבר בנייה בחלל גג הרעפים בבנייה צמודת קרקע.

הוראות בנייה : השטח המרבי לשימוש בחלל גג הרעפים יהיה עד 60% משטח קומת המגורים העליונה. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות. רום הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה מתוך הדירה עצמה, והשטח הבנוי לא ישמש לדירה נפרדת.
לאחר אישור התכנית בוצע מימוש במכר של 50% מהזכויות במקרקעין.

- **תכנית הר/1635/ב,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

מטרת התכנית : לקבוע ששיפוע גג הרעפים לא יעלה על 60% בכל חתך.

- **תכנית הר/מק/2000/מע,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 4.12.2001.

מאפשרת הוספת מעליות בבניינים קיימים (אינה רלוונטית במקרה זה).

6.3 תיק בניין והיתר בנייה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצלייה אישרה בישיבתה מס' 431 מיום 30.9.2009 בקשה להיתר בנייה לבניית בית מגורים מדורג הכולל 5 יח"ד. להלן פרוט שטחי הבנייה וההקלות שאושרו :

שטח עיקרי מ"ר			שטחי שרות מ"ר							שטח לא מקורה
שטח	%	מפלס	מקלט	מתקנים	אחסנה	מדרגות	מרתף דירתי	פרגולה	סה"כ	סה"כ לבניין
		- 4	----	----	----	----	166.79	----	166.79	166.79	----
140.93	17.19	- 3	---	9.21	6.80	43.51	---	45.80	59.52	200.45	----
135.28	16.50	- 2	25	----	----	23.47	43.44	----	91.91	227.19	21.53
138.06	16.48	- 1	12.5	----	----	27.84	33.12	20.03	73.46	211.52	65.14
130.18	15.88	0	12.5	8.32	----	24.99	----	19.60	45.81	175.99	65.39
135.25	16.49	1	12.5	----	----	23.86	----	15.80	36.36	171.61	40.13
45.36		גג	----	----	----	----	----	----	----	45.36	50.48

להלן מאפייני הדירות :

<u>דירה מס' 1</u> (במפלסים 4 -, 3 -, 2 -) : בשטח 138.10 מ"ר עיקרי + 83.95 מרתף צמוד לדירה + ממ"ד + 22.9 מ"ר פרגולה + 10.76 מ"ר משטח לא מקורה.

<u>דירה מס' 2</u> (במפלסים 4 -, 3 -, 2 -) : בשטח 138.10 מ"ר עיקרי + 83.95 מרתף צמוד לדירה + ממ"ד + 22.9 מ"ר פרגולה + 10.76 מ"ר משטח לא מקורה.

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

דירה מס׳ 3 (במפלס 1-): בשטח 135.25 מ״ר עיקרי + 43.44 מרתף צמוד לדירה +ממ״ד + 20.03 מ״ר פרגולה + 65.14 מ״ר משטח לא מקורה.

דירה מס׳ 4 (במפלס 1 -): בשטח 130.18 מ״ר עיקרי + 33.12 מרתף צמוד לדירה + ממ״ד + 19.60 מ״ר פרגולה + 65.39 מ״ר משטח לא מקורה.

דירה מס׳ 5 (במפלס 1): בשטח 135.25 מ״ר עיקרי + 45.36 בחלל הגג + ממ״ד + 15.80 מ״ר פרגולה + 15.21 מ״ר מרפסת מקורה + 90.61 מ״ר משטחים לא מקורים + 5.59 מ״ר מחסן תת קרקעי.

אושרו, בין היתר, גם ההקלות שלהלן:

- תוספת יח״ד אחת מעבר ל-4 המותרות.
- הקלה כמותית בשטחי בנייה של 13.5%.
- קומה נוספת מעבר ל-4 הקומות המותרות.
- הקלה בקו בניין אחורי לגזוזטראות ועד ל-2.25 מ׳.
- הקלה של 10% בקו בניין אחורי.
- הקלה להצמדת מרתפים דירתיים לדירות הגן.
- הגבהת המרתף הדירתי עד ל-2.4 מ׳.

ביום 20.9.2010 הוצא היתר בנייה מס׳ 20070583 התואם את המפורט לעיל, וזה הוארך ביום 5.10.2012 לשנה נוספת עפ״י היתר בנייה מס׳ 20110547. מימוש הבנייה עפ״י היתר זה החלה בפועל.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 2.7.2013 באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד ושהועבר אלי ע״י שמאית המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6521.

חלקה: 60.

שטח חלקה רשום: 1,152 מ״ר (השטח ברוטו לפני הפרשה לצרכי ציבור).

בעלות רשומה: אלקיים הלל וטליה – 1/2 בחלקים שווים – רשום כמכר ללא תמורה מ-1998.
אהרוני נתן ויהודית – 1/2 בחלקים שווים – נרשם בשנים 2005 ו-2006.

משכנתאות: יש.

הערת אזהרה: לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין מיום 24.12.2012 על החלק של אלקיים הלל טליה לטובת אלגג בנייה והנדסה בע״מ.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

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

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

8.1 ההשבחה לתכנית הר/1635 א'

8.1.1. עמדת המשיבה – התכנית מאפשרת בנייה בחלל גג הרעפים, ובמועד הקובע ניתן היה לבנות 2 חדרים בחלל גג הרעפים בשטח כולל של 86 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה, במועד הקובע, מוערך בכ-600$, וזאת בהתבסס על עסקת מכר שבוצעה בחודש מאי 1999 לפיה נמכרה חלקה 6 בגוש 6519 בשטח 296 מ"ר תמורת 260,000 $.

ההשבחה בשומה המקורית חושבה כדלקמן:

שטח קומה עליונה מותר (820 מ"ר * 25%)	- 205 מ"ר.
שטח מותר בחלל הגג (60%) בכל החלקה	- 123 מ"ר.
החלק שמומש במכר (50%)	- 61.5 מ"ר.
הפחתה בגין קושי בניצול הזכויות (60%)	- 36.9 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – 36.9 מ"ר * 600 $/מ"ר = 22,140 $ = **88,560 ₪.**

שמאי המשיבה, תיקן את התחשיב לעיל בתגובה בכתב שהגיש, זאת בשל טעות שנפלה במצב התכנוני. זכויות הבנייה בקומה העליונה אמורות להיות 17.5%, ולא 25% כפי שנכתב בטעות, ומשכך ההשבחה חושבה כדלקמן:

שטח קומה עליונה מותר (820 מ"ר * 17.5%)	- 143.5 מ"ר.
שטח מותר בחלל הגג (60%) בכל החלקה	- 86.1 מ"ר.
החלק שמומש במכר (50%)	- 43.05 מ"ר.
הפחתה בגין קושי בניצול הזכויות (60%)	- 25.83 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – 25.83 מ"ר * 600 $/מ"ר = 15,498 $ = **62,000 ₪ במעוגל.**

8.1.2. עמדת המבקש – אומדן ההשבחה נערך בשתי חלופות:

<u>חלופה א'</u> – מבלי שיובא בחשבון היתר הבנייה שהוצא למגרש. שטח הקומה הטיפוסית לפי תכנית הר/1597 הוא 140 מ"ר, ומשכך ניתן לבנות בחלל הגג 84 מ"ר (60%). מכיוון שבוצע בעבר מימוש חלקי במכר של 45.36 מ"ר, הרי שיתרת זכויות הבנייה, לאומדן ההשבחה, מחושבות כדלקמן:

140 מ"ר * 60% - 45.36 מ"ר מימוש במכר = 38.64 מ"ר * 0.75 מקדם חל גג * 0.6 הפחתה לתנאי המגרש = 17.38 מ"ר אקווי.

שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוערך ב-1,875 ₪ (כ-469 $), וזאת בהתבסס על עסקת מכר מיום 22.3.2001 בה נמכר בית מגורים בגו"ח 6521/57 (רחוב פנחס רוזן 57), תמורת 1,350,321 ₪.

השווי של מ"ר מבונה נערך בגישת השווי השיורי.

ההשבחה בחלופה א' – 17.38 מ"ר * 1,875 ₪ = **32,587.50 ₪.**

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

חלופה ב' – ביום 5.1.2012 הוצא היתר בנייה מס' 20110547, ובו אושרה בנייה של חדר בחלל גג הרעפים בשטח 45.36 מ"ר, ואליו צמודה מרפסת גג בשטח 50.48 מ"ר בעלת צורה בלתי רגולארית. צורתה של המרפסת, כמו גם מגבלת הגובה של 9 מ' אינם מאפשרים בנייה של חדר נוסף בחלל גג הרעפים.
משכך, **לא חלה השבחה** בגין אישור תכנית הר/1635א'.

8.1.3. הכרעת השמאי המכריע – לאחר שאושרה הבקשה להיתר בנייה, ערכתי שומה מכרעת למקרקעין שבנדון, והיא התייחסה לשטחים שנתבקשו בהיתר כולל ההקלות.
נכון למועד עריכת שומתי דנן היתר בנייה זה, שאף הוארך, מהווה את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין, שאם לא כן היה מתבקש היתר בנייה שונה. המימוש המבוקש בהיתר מצביע שהשימוש הטוב והיעיל אינו בהכרח בבנייה של שני חדרים בחללי גג הרעפים, כפי הנהוג בעת שההשבחה מחושבת לאחר מימוש במכר.
המקרה דנן מהווה דוגמא נוספת לעיוות הנובע מעריכת שומות השבחה על פי הלכת פמיני.
מאז שההיתר הוארך, הבנייה כבר התחילה ועל המגרש קיים שלד של מבנה חדש בן 5 קומות.
במצב עובדתי זה נמכרו בשנת 2012 מחצית הזכויות בחלקה.

גם במועד הקובע (בשנת 2000), כמו גם בעת שערכתי את שומתי הקודמת, היה מדובר במגרש ריק מכל בינוי. מצב זה שונה במועד עריכת שומתי דנן, ועל המגרש בנוי כבר שלד מבנה חדש בן 5 ק'.
שמאי המשיבה ערך שומתו בהנחה שניתן לבנות קומה טיפוסית בשטח 25% (לפי תכנית הר/253א').
בתגובתו בכתב תוקנה שומתו, והובאו בחשבון זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית הר/1597, ולפיהן שטח הקומה הטיפוסית הוא 17.5% בלבד. בגין תכנית זו שולם היטל השבחה על פי שומתי הקודמת.
בשומתי המכרעת הקודמת הצגתי את שטחי הבנייה האפשריים ללא הקלות, ואשוב על המצוין בה:

שטחי בנייה אקווי. **במצב קודם** ללא הקלות לפי תכניות הר/1597, הר/2000 מ', הר/1635 א':

טיפוס הדירה	שטח עיקרי	מקדם	מרתף/ חלל גג	מקדם	סה"כ אקווי.
קוטג' גן	143.5 מ"ר	1.15	47 מ"ר	0.5	188.52
קוטג' גן	143.5 מ"ר	1.15	107 מ"ר	0.4	207.82
רגילה	143.5 מ"ר	1	----	----	143.5
רגילה עם בנייה בחלל הגג	143.5 מ"ר	1	43 מ"ר (*)	0.8	177.9
סה"כ שטח אקווי. מצב קודם					**717.74**

(*) 50% מהשטח של 86 מ"ר (60% משטח הקומה שמתחתיו עפ"י תכנית הר/1635 א').

כלומר, בחלל גג הרעפים ניתן לבנות כ-43 מ"ר מחושבים, והשטח המבוקש בהיתר הבנייה בחלל גג הרעפים הוא 45.36 מ"ר – השטח כמעט זהה.
משמע, משעה שהיתר הבנייה עדיין תקף, והשלד כמעט הושלם, זהו השימוש הטוב והיעיל במקרקעין.
במצב פיזי זה המימוש של זכויות הבנייה לחדר נוסף בחלל גג הרעפים הוא תיאורטי לחלוטין, ואינו משקף בהכרח את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין (ובעניין זה ראה הערה מהותית בסעיף 9 להלן).

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

9. השומה

בהתבסס על העקרונות והשיקולים, הגעתי לכלל דעה שכל עוד היתר הבנייה הקיים תקף, והוא זה המהווה את השימוש הטוב והיעיל המקרקעין, הרי **שלא חלה** השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישורה של תכנית הר/1635א', ומימוש זכויות במכר של יתרת מחצית החלקה.

יובהר ויודגש. ככל והיתר הבנייה הקיים ישונה, והבניה לא תתבצע לפיו אלא על פי היתר בנייה אחר (שיתכן ויכלול בנייה בשני חללי גגות הרעפים), הרי שאם וכאשר מצב זה יתקיים – אזי רק אז תקום החבות בהיטל השבחה בגין מימוש הבנייה בחללי גגות הרעפים.
היה וכאשר מצב זה יתקיים, **לא יוכל** מבקש ההיתר בעתיד לטעון כי בוצע מימוש במכר בשנת 2012, ולכן הוא פטור מתשלום היטל השבחה. בקשה חדשה להיתר תבטל את היתר הבנייה הקיים, ואז השימוש הטוב והיעיל יהיה שונה.

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