ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 13.06.24
מספר בקשה: 873-2024
מספרנו: 7210

לכבוד

מר רני גרינבגרג
ע"י מר איל דוד, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
ע"י מר נתן נויימן, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6669; חלקה: 161
רחוב גלי תכלת 18
הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 873-2024 מיום 15.04.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור הקלות.

1.3 אופן המימוש:

בדרך של אישור בקשה להיתר הכוללת הקלות.

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
הקלות	09.08.2023	₪ 3,824,850	₪ 2,103,218

2. <u>מועד דיון:</u>

ביום 16 ביוני 2024 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

16 בחודש יוני 2024. הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה:</u>

09 באוגוסט 2023 (מועד אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות על ידי החלטת ועדת משנה בישיבה מספר 730)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה מגרש עליו בית מגורים צמוד קרקע בשלבי בנייה.

גוש:	6669
חלקה:	161
מספרים ישנים:	6669/139
שטח חלקה רשום:	1,004 מ״ר (נסח רישום)
מיקום:	רחוב גלי תכלת 18, הרצליה פיתוח

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת נגדית מטעם שמאי המבקש מיום 20.05.2024.

חוות דעת מטעם שמאי המשיבה מיום 24.03.2024.

דרישת תשלום היטל השבחה.

תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקש מיום 26.05.2024.

הסכם מכר בנשוא הדיון מיום 17.01.2022.

החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה (ישיבה 730).

היתר בניה מספר 20230242.

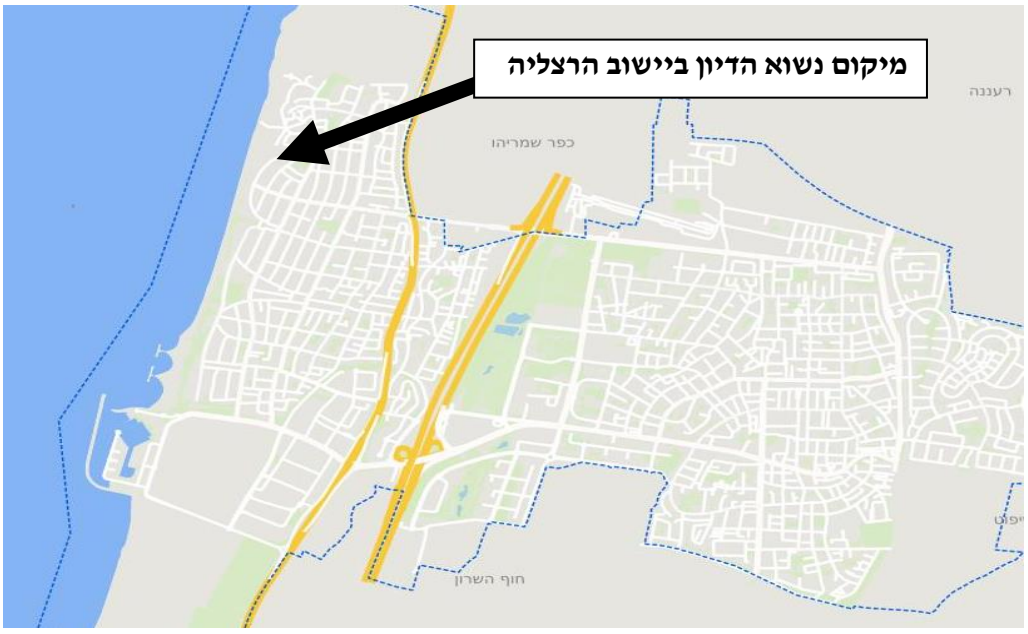
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

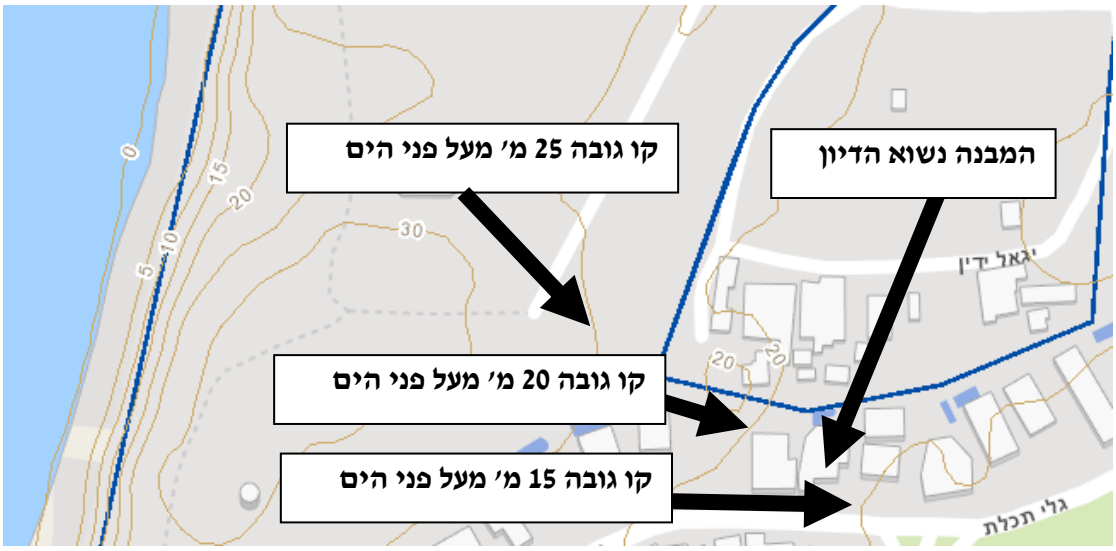
הנכס הנדון ממוקם ברחוב גלי תכלת בחלקה הצפוני של הרצליה פיתוח ובסמוך לשכונת נוף - ים. הרצליה פיתוח מהווה שכונת מגורים יוקרתית בחלקה המערבי של העיר. מאופיינת בבנייה צמודת קרקע יוקרתית ווילות. רחוב גלי תכלת הוא אחד הרחובות היקרים בארץ, משקיף על הים והמערבי בשכונה. הרחוב מסתעף בצפון מרחוב וינגייט ומשם ממשיך בצורת חצי מעגל קמור לשדרות אלי לנדאו בדרום. הרחוב כולל חניה בצידי הדרך וחד סטרי במקטע הנדון.

הבינוי בסביבת נשוא הדיון מאופיין בעיקר במבני מגורים יוקרתיים בבניה צמודת קרקע, בני 2-3 קומות עם חצרות גדולות. הטופוגרפיה בחלקה מדרונית משתנה בין קווי גובה 20-25 מ'. הסביבה כוללת פיתוח עירוני מלא בין היתר תשתיות רחוב, סלילת כבישים, תאורות רחוב ושירותים קהילתיים.

בסביבה גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, קניון "ארנה" ומתחם המרינה בדרום השכונה, גנים ציבוריים ביניהם "גן שמואל", מלונות, חופי ים, שמורות טבע ועוד.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

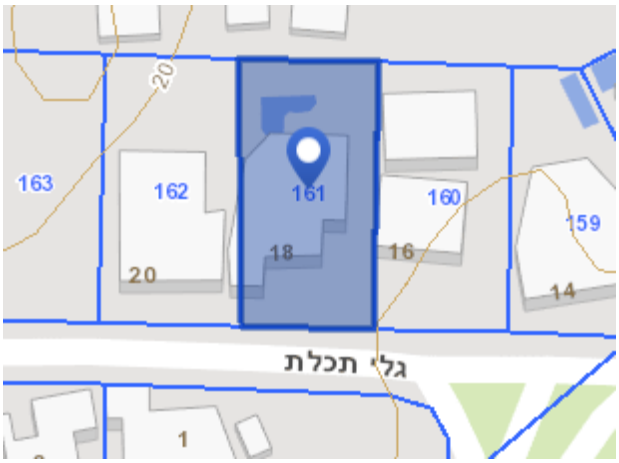


<u>החלקה והמבנה</u>:

נשוא הדיון מהווה את חלקה מספר 161 בשטח רשום של 1,004 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב גלי תכלת באורך של כ- 23 מ' ועומק ממוצע של כ- 44 מ' (מדידה גראפית).

על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות המצוי בהליכי שיפוץ ובניה, כולל בריכת שחיה בעורף וחניה בחזית.

גבולות החלקה: צפון- מבני מגורים צמודי קרקע, דרום- רחוב גלי תכלת, מזרח- מבנה מגורים צמוד קרקע, מערב- מבנה מגורים צמוד קרקע.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נשוא הדיון וסביבתו (אתר הוועדה המקומית - GIS) בתצ״א מעודכן ל-2022



צילומי הנכס המצורפים צולמו על ידי עורך הדו״ח לעת ביקור בנכס

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
boazbarzilay1965@gmail.com - דואר אלקטרוני





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
boazbarzilay1965@gmail.com - דואר אלקטרוני

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[1]:

תכנית הר/253 א׳ - תכנית המתאר של הרצליה אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 852 מיום 8.6.1961. נשוא הדיון מסווג על פי תשריט התכנית בייעוד מגורים א מוגבל בו בין התכליות המותרות בתים חד ודו משפחתיים, קוטג׳, משרד, סטודיו או חדר עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסד למכונית פרטית.

הוראות התכנית מאפשרות שטח בניה מקסימלי של 20% או 200 מ״ר בקומה אחת / 15% בקומה ועד 150% ב-2 קומות. שטח מגרש מינימלי הוא 1,000 מ״ר. מותרות 2 יח״ד לדונם. שטח קומת המרתף עד 65% משטח קומת קרקע עד גובה של 2.8 מ׳. קווי בניין לצד הם 4 מ׳, אחורי 8 מ׳ ורוחב מינימלי של חזית 18 מ׳.

תכנית הר/688 - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 1179 מיום 20.11.1969. על פי הוראות התכנית תותר באזור מגורים א׳ מוגבל הקמת 2 מבנים בנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ -8 מ׳ ושטח מגרש מינימלי יהיה 1 דונם. כמו כן שטח מרפסות סגורות או פתוחות לא יובא בחשבון השטחים אלא בשטח העולה ב-30% משטח הבית.

תכנית הר/1126 - פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.1972. בין מטרות התכנית לשנות את תכנית המתאר 253/א׳ כאשר באזור מגורים א׳ מוגבל - בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש של חצי קומה בקירוב יהיו אחוזי הבניה 25%.

תכנית הר/1396 - פורסמה לתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2209 מיום 01.04.1976. בין מטרות התכנית ביטול התכלית מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת מרשימת התכליות המותרות באזור מגורים א׳ מוגבל.

החלטת ועדה מחוזית - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 05.07.1976 רשאית הוועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהתאם לתנאי הביניים לתכנית הר/2000/א. אחוזי הבניה יהיו 25% בקומה אחת או 36% ב-2 קומות (18% בכל קומה). במבנה מדורג אחוזי הבניה יהיו 30%.

תכנית הר/2000/מ- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3807 מיום 25.10.90. בין מטרות התכנית קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים - פירוט והשימוש בהם. בבתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הבניין. גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳.

גובה קומת מרתף בבניין שאינו משמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית ולא יותר מ 4 מ׳.

באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה ומלונאות תהא אפשרות לבנית קומת מרתף תחתונה לחניה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבניה.

השימושים המותרים בבתי דירות חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעלמות, ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. 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 ויירשם כרכוש משותף על-שם הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.

תכנית הר/2000/ב- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4587 מיום 16.11.1997. בין מטרות התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחייה פרטיות באזור מגורים - וילות וקוטג׳ים. קווי הבניין לכל הצדדים 4 מ׳.

תכנית הר/1635/א׳ - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4856 מיום 20.02.2000. בין מטרות התכנית לקבוע הוראות בדבר בנייה בחלל גג רעפים. במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל זה לצורך מגורים. שטח מרבי לבניה בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זאת לפי התנאים שלהלן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס״מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ׳ מעל מפלס 0.00.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נפרדת.

תכנית הר/1635/ב׳ - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5022 מיום 14.10.2001. בין מטרות התכנית פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635/א׳ בדבר עיצוב אדריכלי לגגות רעפים.

תכנית הר/מק/2000/מע- פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5037 מיום 4.12.2001. התכנית מהווה תכנית מתאר להקמת מעליות.

תכנית הר/2000/א׳ - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5065 מיום 09.04.2002. בין מטרות התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ושינוי מספר יח״ד, קביעת הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה וקביעת אופן חישוב מספר יח״ד במגרש.

<u>הוראות בניה לפי תקנון התכנית</u> :

ייעוד קרקע	שטח מגרש מינימלי	הסימון בתשריט	על פי תכנית חד/253 א׳		מצב מוצע		
			שטח בניה מירבי	מס׳ יחידות דיור מירביי במגרש מינימלי	מס׳ קומות מירבי	מס׳ יחידות דיור מירבי במגרש מינימלי	שטח בניה מירבי
מגורים א׳ מגרב׳	1000	כחום כהה	20%	2 יח״ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ״ר	בקומה אחת	2 יח״ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ״ר	25%
			2X15=30%		2 קומות קומת עמודים		18X2=36%
			25% מזורג		בנין שמרצפותיו מופוצלות בטופלסי ביניים		30%

בנוסף הוראות התכנית מאפשרות תוספת לשיפור תכנון בסך 6%, תוספת להתקנת מעלית בסך 5% ותוספת לכל קומה נוספת שתאושר בסך 2.5%.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תכנית הר/2000/נכ - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5093 מיום 9.7.2002. בין מטרות התכנית לקבוע הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים לבנייני מגורים.

תכנית הר/2000/א׳/3 - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5263 מיום 08.01.2004. בין מטרות התכנית הבהרת תכנית המתאר בעניין מספר יח״ד מותר באזור מגורים א׳ מוגבל.

במגרש קטן מ-750 מ״ר - 1 יח״ד.

במגרש בגודל בין 750 מ״ר ל-1000 מ״ר - 2 יח״ד.

במגרש שגודלו מעל 1000 מ״ר - מס׳ יח״ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח״ד לדונם.

בכל מקרה בו יתקבל מס׳ חלקי, יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה.

בכל מקרה אחר - יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מטה.

פרוטוקול ועדה מקומית מליאה בישיבה מספר 30 - מיום 01.05.2005. קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה לתכנית המתאר הר/253/א׳ על תיקוניה ולתוכנית הר/410/א׳ על תיקוניה במבנים צמודי קרקע. בכל מגרש במרחב התכנון המקומית בו מבוקשת יחידת דיור צמודת קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ״ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ״ר ליח״ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון ממ״ד, נספחים, מרתפים וכיו״ב).

תכנית הר/2000/מב - פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5837 מיום 05.08.2008. בין מטרות התכנית שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, שינוי קווי בניין וקביעת שטחי שירות. הוראות הבניה קובעות כי תותר בניה של גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל וממוקם בחזית המגרש לפי התנאים הבאים:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

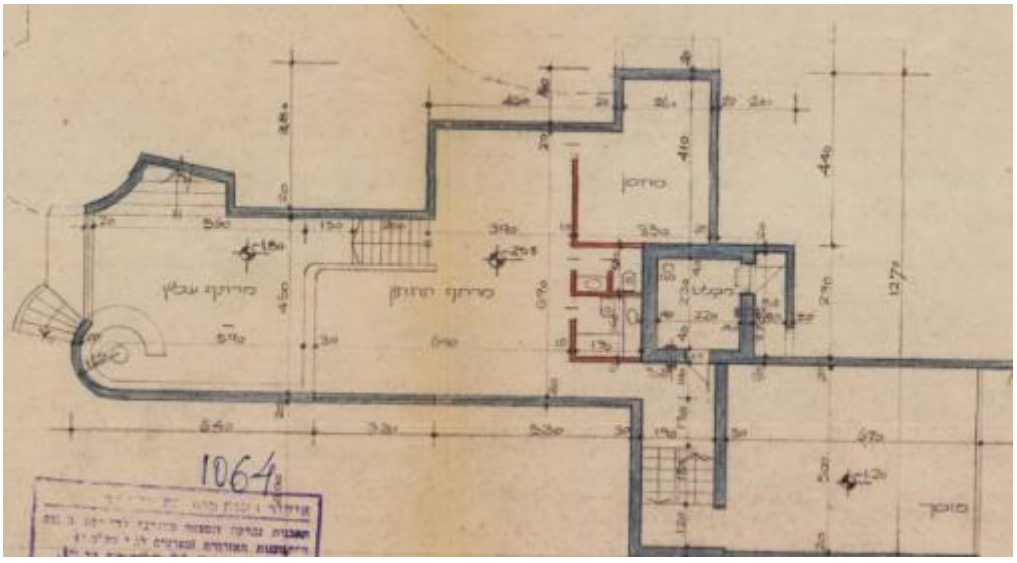
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד.
- גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל.

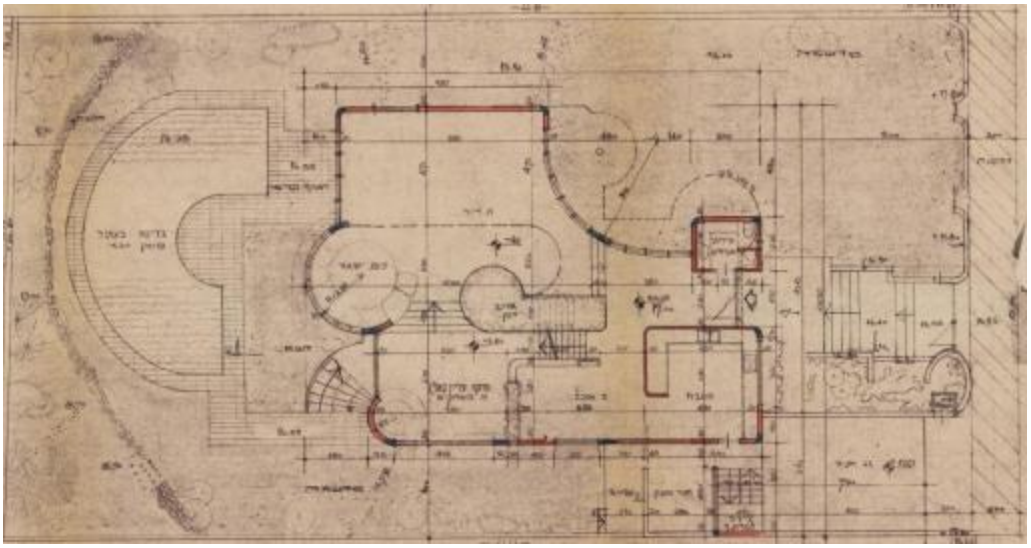
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי</u>

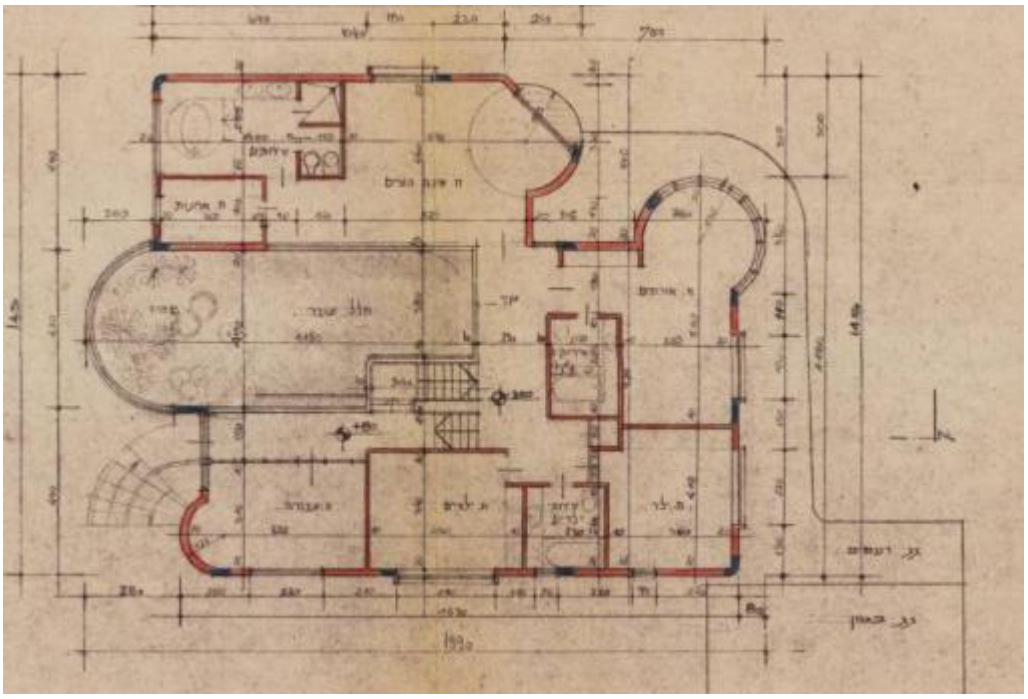
9.1 בין מסמכי הרישוי:

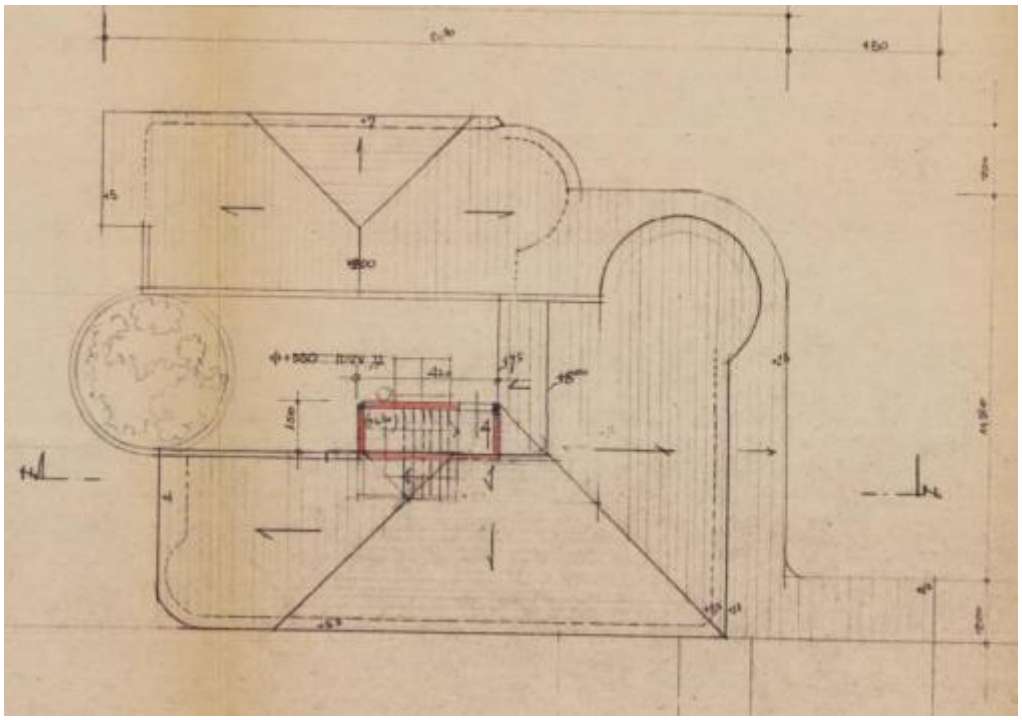
היתר בניה מספר 346 מיום 31.10.1979 למטרת בית מגורים קוטג׳ מעל קומת מרתף כולל מקלט + עליית גג. קומת מרתף בשטח 103.06 מ״ר, קומת קרקע בשטח 174.40 מ״ר + 45.80 מ״ר עבור מוסך, קומה א׳ בשטח 165.70 מ״ר.





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בקשה להיתר בניה מספר 20190614 מיום 05.08.2020 אשר נדחתה על ידי וועדה משנה מספר 665.

היתר בניה מספר 20230242 שהופק ביום 18.04.2024 אושר על ידי ועדה משנה בישיבה מספר 730 בתאריך 09.08.2023. למטרת הריסת בית קיים ובניית בית חדש צמוד קרקע הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + בניה בחלל גג + מעלית + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + מחסן + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריו		**היתר בניה מספר:** 20230242		**מספר בקשה:** 20230242
הרצליה	**שכונה:** הרצליה פיתוח		**כתובת הבניה:** גלי תכלת 18, הרצליה	
מספר בקשה רישוי זמין: 10000250993				
תכנית מתאר מקומית או מפורטת : 1396, 2000/מ, 253/א	**גוש:** 6669	**חלקה:** 161	**מגרש:**	**ת. בנין:** 5762
תכניות נוספות : 688				

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	רני גרינברג	032934366	הפועל 63 הרצליה		052-6970311
בעל הנכס	רני גרינברג	032934366	הפועל 63 הרצליה		052-6970311
עורך הבקשה הראשי	טרבס מיכאל	029381118	קרן היסוד 4 הרצליה	46663	054-4505532
מתכנן השלד	רוזנבאום גיל	025392499	בראשית 18 רמת השרון		03-5493016

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 730 בתאריך: 09/08/23**

מהות: הריסת בית קיים ובניית בית חדש צמוד קרקע הכולל:
מרתף + ממ"ד + 2 קומות + בניה בחלל גג + מעלית + בריכת שחייה +
חדר מכונות תת קרקעי + מחסן + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח

התנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

תוקף ההיתר פקע בתום 3.0 שנים מיום נתינתו

התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

חתימת המהנדס — חנה הרמש, מהנדסת הועדה המקומית לתו"ב

חתימת יו"ר הועדה המקומית — איל פביאן, יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב

תאריך הפקת ההיתר: 18/04/2024

* * * * * * *
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הרצליה – כפר-שמריהו
* * * * * * *

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקלות מבוקשות:

- הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו .
- הקלה של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג, ככל שנתבקשו. הקלה לקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2 מ' לפי תכנית המתאר.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.60 מ'.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מזרחי מ- 3.60 מ' ל- 4.00 מ'.
- הקלה של עד 10% קו בנין צדדי מערבי מ- 3.60 מ' ל- 4.00 מ'.

שטחים לבקשה:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מספר יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
	0.00	מגורים לחישוב %		445.59				
	0.00	פרגולה/מצללה						72.02
	0.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק/ממ"מ				12.50		
	0.00	מרתף				289.69		
	0.00	אחסנה				13.22		
	0.00	חניה (מקורה)				39.00		
	0.00	בריכת שחייה						76.50
	0.00	חדר מכונות לבריכה				8.00		
				445.59		362.41		
			445.59		362.41		%בניה:	44.38

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

למטרות עיקריות							
			מוצע		סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-3.00	כן	קומת מרתף		3.75	3.75	3.75	0.37
+0.00	לא	קומת קרקע	251.28		251.28	251.28	25.03
+3.75	לא	קומה א	194.31		194.31	194.31	19.35
		מעל הקרקע	445.59		445.59	445.59	44.38
		מתחת הקרקע		3.75	3.75	3.75	0.37
		סה"כ המבנה	445.59	3.75	449.34	449.34	44.75

חישוב שטחים סה"כ

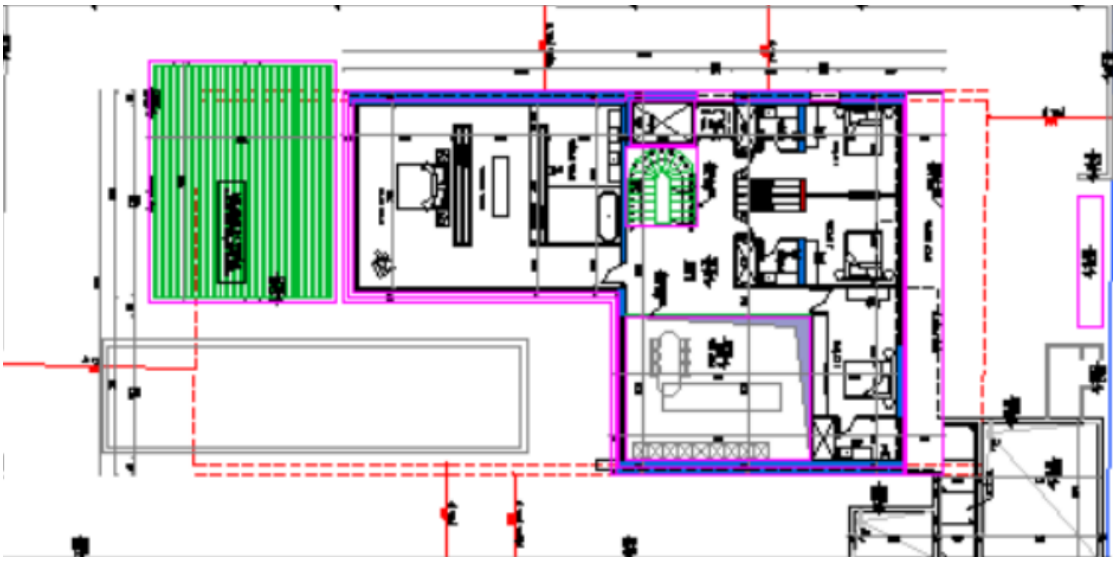
		מעל הקרקע	445.59		445.59	445.59	44.38
		מתחת הקרקע		3.75	3.75	3.75	0.37
		סה"כ המבנה	445.59	3.75	449.34	449.34	44.75

למטרות שירות														סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	אחר		
מוצע										סה"כ						מוצע		
ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסת	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]				מצללה	בריכת שחיה	הורדה
9.00	3.87				289.69		6.04		8.00	316.60	316.60	31.53	320.35	31.91			76.50	
		4.34				39.04	10.19	7.82		61.39	61.39	6.11	312.67	31.14				
		4.34	8.99	22.95			16.17	5.40		57.85	57.85	5.76	252.16	25.12		72.02		47.37
		8.68	8.99	22.95		39.04	26.36	13.22		119.24	119.24	11.87	564.83	56.26		72.02		47.37
9.00	3.87				289.69		6.04		8.00	316.60	316.60	31.53	320.35	31.91			76.50	
9.00	3.87	8.68	8.99	22.95	289.69	39.04	32.40	13.22	8.00	435.84	435.84	43.40	885.18	88.17		72.02	76.50	47.37
		8.68	8.99	22.95		39.04	26.36	13.22		119.24	119.24	11.87	564.83	56.26		72.02		47.37
9.00	3.87				289.69		6.04		8.00	316.60	316.60	31.53	320.35	31.91			76.50	
9.00	3.87	8.68	8.99	22.95	289.69	39.04	32.40	13.22	8.00	435.84	435.84	43.40	885.18	88.17		72.02	76.50	47.37



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. רקע משפטי[2]:

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון ליום 01.05.2024, חלקה 161 בגוש 6669 בשטח רשום של 1,004 מ״ר. מספרים ישנים של החלקה 6669/139. בעלים: אתגר גרינברג שיר 1/2 חלקים ברכוש המשותף - 063110773, גרינברג רן מאיר 1/2 חלקים ברכוש המשותף - 032934366.

הערות: הערה בדבר אתר עתיקות מיום 20.09.1992 (י.פ 4023 9.7.92).

10.2 הסכם מכר

הסכם מכר שנערך בתל אביב ונחתם ביום 17.01.2022 בין [redacted] (״המוכר״) לבין [redacted] (״הקונים״). הנכס הנמכר מהווה בית מגורים ברחוב גלי תכלת 18 בהרצליה פיתוח. התמורה בעסקה הינה בסך של 22,250,000 ₪.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 תחשיב שמאי המשיבה (הוועדה)

<u>נתוני השוואה</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שש עסקאות השוואה אותם מנתח לפי זכויות בניה ומקדמים כדלהלן: 36% עיקרי לפי מקדם 100%, מרתף 18% לפי מקדם 50%, חלל גג 60% מ-18% לפי מקדם 80%, בריכה וחניה לפי מקדם 35% וחצר לפי מקדם 25%.

גוש/חלקה	כתובת	שטח מגרש	תאריך	מחיר ב ₪	**שווי מ״ר אקו׳**
6668/563	המעפילים 46	1,033	23.12.18	23,015,300	**29,706**
6668/568	גלי תכלת 43	1,087	29.12.20	21,200,000	**26,019**
6669/695	ינאית 9	1,000	11.10.21	22,603,000	**29,780**
6667/672	שלמה המלך 44	524	21.11.21	10,300,000	**26,050**
6669/161	גלי תכלת 18	1,004	17.1.22	22,250,000	**29,538**
6667/570	אח״י דקר 6	404	24.1.23	8,800,000	**28,852**

שמאי המשיבה מציג החלטה מכרעת של השמאי ארז כהן שקבע שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 27,000 ₪ לתאריך הקובע 30.06.2021 ביחס לחלקה 568 בגוש 6668 ברחוב גלי תכלת 43.

לבסוף קובע שמאי המשיבה תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון ולמועד הקובע שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 29,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המשיבה מסתמך בתחשיבו על הנתונים הבאים:

שטח חלקה:	1,004 מ״ר
שטח מותר לבניה בקומה:	18% (180.72 מ״ר)
שווי מ״ר מבונה:	₪ 29,000
מקדם שווי קומת מרתף בגובה 2.2 מ׳:	50%
מקדם שווי חצר / מרפסת:	25%
מקדם הקלה מתכלה:	10%

<u>תוספת שטח בהקלה:</u>

שטח מותר בקומה: 18% (180.72 מ״ר)

סה״כ שטח רשום בקומת מרתף: 307.85 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ בהקלה קומת מרתף[3]: 78 מ״ר * 0.5 = **39 מר״א**

שטח רשום קומת קרקע: 257.91 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ בק״ק: 77.19 מ״ר * 0.75 (אובדן חצר) = **57.89 מר״א**

שטח רשום קומה א׳: 196.23 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ בק״א: **15.51 מר״א**

תוספת שטח מרפסת ק״א (בהתחשב בשטח חלקי בקומת הקרקע): 10 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ במרפסת קומה א׳: 10 מ״ר * 0.25 = **2.5 מר״א**

סה״כ: 114.9 מר״א * 29,000 ₪ / מר״מ * 0.9 (התכלות)= 2,998,890 ₪

<u>הקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי</u>:

שטח בהקלה: 10.8 מ״ר

מקדם השבחה: 10%

סה״כ השבחה: 10.8 מ״ר * 0.1 * 29,000 ₪ / מ״ר* 0.9 (התכלות) = 28,188 ₪

[3] בהתחשב בין היתר בשטח חצר אנגלית דרומית (6.43 מ״ר), שטח חניה ועובי קירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ2.2 מ' ל-2.6 מ'</u>:

שטח בהקלה: 272.66 מ"ר (בהתחשב בשטח חצר אנגלית דרומית (6.43 מ"ר), ממ"ד, גרם מדרגות ומעלית)

מקדם השבחה: 10%

סה"כ השבחה: 272.66 מ"ר*0.1* 29,000 ₪ / מ"ר* 0.9 (התכלות)= 28,188 ₪

<u>הקלה בגובה גדרות בין שכנים</u>:

שטח בהקלה: 250 מ"ר

מקדם השבחה: 1%

סה"כ השבחה: 250 מ"ר * 0.01* 29,000 ₪ / מ"ר* 0.9 (התכלות) = 62,250 ₪

<u>הקלה בקווי בניין</u>:

שטח בהקלה: 16 מ"ר

מקדם השבחה (בהתחשב בבינוי): 5%

סה"כ השבחה: 16 מ"ר * 0.05 * 29,000 ₪ / מ"ר* 0.9 (התכלות) = 20,880 ₪

<u>סה"כ היטל השבחה</u>

3,824,850 ₪ * 50% = 1,912,425 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 תחשיב השמאי מטעם המבקש

<u>פוטנציאל הקלות</u>:

טענת שמאי המבקש היא כי מחירי הקרקע בהרצליה פיתוח טומנות בתוכן מרכיב הציפייה לאישור הקלות הבנייה, אשר הוועדה המקומית מאשרת ברוב המקרים. השמאי מעלה כבסיס לטענה את עמ״נ 32333-12-21 **הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ זאטריגון נכסי נאמנות בע״מ** מיום 09.03.2023 שם קבע בית המשפט כי יש להביא בחשבון גם זכויות המותנות בהקלה אשר הסיכוי למימושן לדעת השמאי הינו גבוה. השמאי מפנה גם לערר (ת״א) 85169/16 **עמוס בדש נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** מיום 03.11.2020 והחלטת ועדת ערר (ת״א) 85249/16 **גלי תכלת נכסי נדל״ן בנאמנות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה** אשר תומכות לטענתו בגישתו.

לאור האמור לעיל, ובשים לב במיוחד לפס״ד בענין זאטריגון, בניתוח עסקאות ההשוואה בגישת המבקש הובא בחשבון פוטנציאל הקלות לתוספת של 11% בזכויות הבניה במסגרת הליך של הקלה והרחבת המרתף והגג בהתאם, תוך מתן הפחתה בגין הצורך לשלם היטל השבחה על זכויות אלו (מקדם 0.5) ובגין התכלות הזכויות המוקנות כהקלה במקדם 0.82. לפיכך מביא השמאי מקדם 0.41 בניתוח האקו׳ עבור ההקלות הכמותיות בניתוח עסקאות ההשוואה.

<u>מקדם התכלות הקלה</u>:

שמאי המבקש סבור כי ככל שמרכיב הקרקע מכיל שווי גבוה יותר אזי תרומת המחוברים לשווי הינה לתקופה קצרה יותר, ביחס לאורך החיים הכלכליים של נכס. בהתאמה יש להביא בחשבון מקדם התכלות נמוך יותר לנכס נשוא הדיון.

שמאי המבקש מציג מספר החלטות בתי משפט ועררים בהם נקבע כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר פג גם תוקפה של ההקלה ועל כן יש להביא בחשבון מקדם תפוגת הקלות. בערר (ת״א) 85246/13 **נזרי בטי וג׳וזף נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה** מיום 25.05.2021 נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 0.82 ע״פ אורך החיים הכלכלי של 35 שנים. בנוסף השמאי מפנה ל- 13 החלטות מכריעות שנערכו ביישוב הרצליה בהן נקבע מקדם

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עבור התכלות הקלות בגבולות של 0.82-0.87. לבסוף קובע השמאי מקדם עבור התכלות בשיעור של 0.82.

<u>מקדם שטח חצר</u>

שמאי המבקש סבור כי הנכס הנדון מהווה נכס יוקרה ובניגוד לבתים צמודי קרקע אחרים ראוי לתת מקדם חצר בשיעור של 35% ולא 25% כפי שנקט שמאי המשיבה. השמאי מפנה ל-10 החלטות מכריעות בהן קבעו שמאים מכריעים מקדם חצר בגבולות של 30-35%.

<u>שטח לחיוב הקלה כמותית במרתף</u>

השמאי סבור כי נפלה טעות בחוות דעת המשיבה וכי שטח ההקלה בקומת המרתף הינו 77.49 מ״ר ולא 78 מ״ר כפי שקבע שמאי המשיבה, לאור זאת שלא ניתן לחייב שטחי בניה מעבר לשטחים המבוקשים כהקלה בקומת הקרקע. השמאי מפנה להחלטת ועדת ערר (ת״א) 85142/14, **ועדה מקומית לתו״ב נ' ליאור שור ורות ארמה** בה הסוגייה נדונה ונקבע כי השטח אותו יש להביא בחשבון במרתף לא יכול להיות גדול יותר משטח ההקלה בקומת הקרקע.

<u>מרפסת קומה א'</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון כי ההקלות הכמותיות בקומת הקרקע אפשרו את הקמת המרפסת בקומה א' ולכן הובא בחשבון 10 מ״ר מרפסת בקומה א' במקדם אקו' של 25%. שמאי המבקש מסכים עם קביעה זו אולם לאור רוחב המרפסת שעומד על 1.5 מ' הוא סבור כי המקדם הראוי עבור שטח זה הוא בשיעור של 15% בשל שימוש פונקציונלי שאינו מיטיב.

<u>הקלה לקו בניין לסככת חניה</u>

גובה סככת החניה לגישתו הוא בסך של 2.2 מ'. ככל שייבנה שער נגלל מצטמצם עוד יותר הגובה האפקטיבי. השמאי סבור כי מקדם חצר הינו בשיעור 35% המהווה מקדם ממוצע בין כל חלקי החצר, ולפיכך השמאי סבור כי ההקלה כאמור אינה בעלת השבחה למקרקעין ולכל הפחות בשווי אקו' שווה לחצר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ככל שלא תתקבל הטענה השמאי טוען כי מקדם שיפור התכנון בשיעור 10% צריך להיות מופעל על ההפרש בין מקדם שווי החצר לבין מקדם שווי סככת החניה כך שהוא יעמוד על 1% (10% * 10%).

<u>הקלה להגבהת מרתף</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה אלא על המקדם בשיעור 10% שנקבע. השמאי מפנה להחלטות מכריעות שעסקו בעניין גובה מרתף וקבעו מקדם בגבולות של 5%-10%. השמאי מפרט את החלטת השמאי אמנון נזרי שקבע תרומה פוחתת ככל וגובה המרתף עולה בגוש 6517 וחלקה 175. לבסוף קובע השמאי עבור הגבהת קומת המרתף מ2.2 מ׳ ל-2.6 מ׳ מקדם השבחה של 6%.

<u>הקלה לקווי בניין לשטח עילי</u>

בהתאם לשומת הוועדה הובא בחשבון כי השטח העילי החורג מקו הבניין הינו 16 מ״ר, תוך נקיטת מקדם השבחה בשיעור 5%. שמאי המבקש סבור כי הקלה זו הינה בשטח זניח ואינה תורמת לשווי המקרקעין, מאחר וההשבחה בגין רכיב זה כלולה בהשבחה בגין תוספת ההקלה הכמותית שהגדילה את קומת הקרקע ולכן ככל ויחויב גם בגין הקלה זו הרי שיש כפל חיוב על אותם השטחים. מעיון בתכנית ההגשה טוען שמאי המבקש כי עובי קירות החוץ הינו ברוחב משתנה עד 40 ס״מ ולכן בטבלת השטחים מופיעות כשטחי שירות כעובי קירות, מה שעוד יותר מבהיר כי עלות הקמתם גבוהה מהיתרון הגלום בהם.

<u>הקלה בגובה גדר</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון המביא בחשבון שטח הכלול בהקלה בסך של 250 מ״ר תוך הכפלת השטח במקדם 1%. השמאי סבור כי קיימות ״גדרות טבעיות״ וצמחיה ואין הבדל בפרטיות לגדר של 2 מ׳ לעומת 1.5 מ׳. הטופוגרפיה באזור אינה מישורית ונדרשת הקמת קיר תמך. לטענת שמאי המבקש העירייה בעבר לא חייבה על הקלה כאמור ורק בשנים האחרונות החלה. השמאי מפנה להחלטות מכריעות של יעקב פז ב 6669/713 ויהודה פלד ב 6668/495 בהרצליה בהן נקבע כי ההקלה מהווה שיפור מינורי ולא כאלמנט משביח. להערכתו ניתן

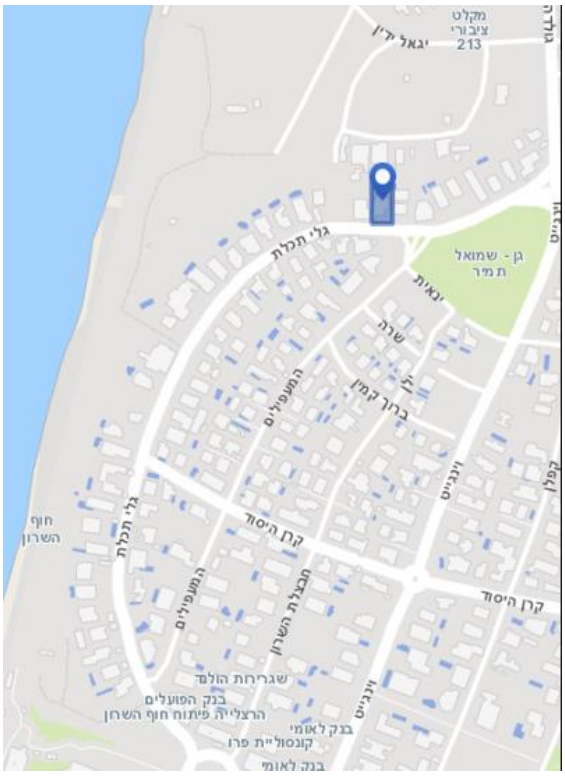
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להשיג את אותה פרטיות על ידי צמחיה גבוהה / אדניות מעל החומה / בניית גדר קלה וכיוצ״ב. שמאי המבקש לא קובע השבחה עבור רכיב זה.

<u>מיקום הנכס</u>

שמאי המבקש טוען כי בתחשיב שמאי הוועדה לא הובא בחשבון המיקום הספציפי של הנכס הנדון שהוא בקטע הפחות טוב של רחוב גלי תכלת ומוסתר מן הים. מצפון לנכס קיימים בתי מגורים הממוקמים על שטח בייעוד שצ״פ כאשר הטופוגרפיה בקרקע גבוהה ב4.5 מ׳ מהנכס הנדון ועל כן הפרטיות נפגעת.

להלן תמונה אשר מציג שמאי המבקש כהמחשה:



<u>שווי מ״ר אקו׳</u>

שמאי המבקש סבור כי השווי שננקט בשומת הוועדה גבוה ביחס לתקופה שחלה בשנה שקדמה לאישור ההקלה שכללה ירידת מחירים משמעותית. שמאי המבקש סבור כי שמאי הוועדה לא הביא בחשבון בניתוח העסקאות את ההקלות הכמותיות. השמאי מציג את אותן העסקאות תוך הכללת ניכוי היטל

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ההשבחה הצפוי והפחתה להתכלות ההקלות (0.9 כפי שקבע שמאי המשיבה) וקובע שווי מ״ר מבונה נמוך יותר, כאמור:

דוגמא לניתוח אקוו׳ בשומת הוועדה לעסקה ברחוב המעפילים 46:

ניתוח אקוו׳			1,033		
תיאור	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	היטל השבחה	שטח אקוו׳
מרתף	18%	185.94	0.5	1	92.97
קרקע	18%	185.94	1	1	185.94
ראשונה	18%	185.94	1	1	185.94
עליית גג	10.8%	111.564	0.8	1	89.25
חניה		39	0.35	1	13.65
בריכה		50	0.35	1	17.5
חצר		758	0.25	1	189.52
				סה״כ	774.77

ולכן התקבל בשומת הוועדה שווי למ״ר מבונה בעסקה זו בסך 29,706 ₪. (23,015,300/774.77)

ככל והיינו מביאים בחשבון את ההקלות הכמותיות בניתוח השווי היה מתקבל כדלקמן:

תיאור	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	היטל השבחה	שטח אקוו׳
מרתף	18%	185.94	0.5	1	92.97
הקלה	5.5%	56.82	0.5	0.45	12.78
קרקע	18%	185.94	1	1	185.94
הקלה	5.5%	56.82	1	0.45	25.57
ראשונה	18%	185.94	1	1	185.94
הקלה	5.5%	56.82	1	0.45	25.57
עליית גג	10.8%	111.564	0.8	1	89.25
הקלה	3.3%	34.09	0.8	0.45	12.27
חניה		39	0.35	1	13.65
בריכה		50	0.35	1	17.50
חצר		701	0.25	1	175.31
				סה״כ	836.75

לפיכך קובע השמאי כי רק לפי העסקאות הללו, היה פוחת שווי מ״ר מבונה ב-2,000 ₪ לפחות.

שמאי המבקש מציג 8 החלטות מכריעות נוספות בהרצליה:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר אקוו׳
ארנון גולדברג	המעפילים 36	6669/210	11/05/2022	₪ 23,000
דוד דדון	שלווה 52	6667/414	28/07/2022	₪ 14,500
יהודה פלד	מרים החשמונאית 7	6517/289	05/01/2022	₪ 16,150
אורית גלן	מודיעין 11	6517/87	13/10/2021	₪ 17,000
חגית רבינסון	קפלן 29	6669/270	24/01/2021	₪ 17,500
יעקב פז	יצחק בן צבי 51	6669/713	30/06/2021	₪ 18,850
יהודה פלד	האשל 108	6668/433	30/04/2020	₪ 18,500
יעקב פז	המעפילים 33	6668/591	24/06/2020	₪ 18,000

השמאי מציין כי להערכתו יש להעניק מקדם התאמה בגין פגיעה בפרטיות בעקבות בית המגורים הממוקם על השצ״פ ממול לנכס נשוא הדיון בסך של 10%. זאת במיוחד לאור העובדה שהפרטיות מהווה מרכיב מהותי בשווי נכסי יוקרה.

<u>ניתוח עסקה בנשוא הדיון</u>

שמאי המבקש טוען בהתאם לנאמר לו על ידי מזמין העבודה כי כוונת הבעלים בעת רכישת הנכס הייתה להשלים את הליך הוצאת ההיתר ולהשמיש את הדירה לצורכיהם ולכן לא מדובר על עסקה בקרקע אלא לבית מגורים המצוי בשלבי שיפוץ. כך גם כתוב בסעיף 3.13 בחוזה המכר כי הממר מצוי בהליכי שיפוץ ומצויות בקשות בהליכים. כוונת הבעלים היא לבצע שיפוץ ולא להרוס את הנכס. מטרת השיפוץ היא לצורך שימוש ביניים עד להריסת המבנה ועל מנת שלא לאבד את הזכות לבקש הקלה כמותית. השמאי מפנה להחלטה מכרעת של אייל יצחקי בגוש 6669 וחלקה 52 - ברחוב הקונגרס הציוני 14 בהרצליה שם נקבע כי ״ **סביר שמצבו הפיזי של המבנה בעיני חלק מהקונים הפוטנציאלים מאפשר את המשך השימוש בו ועל כן סביר שהתמורה שמשולמת בעבור נכס שכזה תושפע במידת מה מתרומה זו (בין אם הקונה יחליט להרוס ובין אם לא)** ״.

לנוכח אלו קובע שמאי המבקש כי יש לנכות את תרומת המחוברים ממחיר העסקה בסך של 7,000 ₪ / מ״ר במכפלת 500 מ״ר (השטח הקיים בהיתר הבניה) וסה״כ 3,500,000 ₪, כך שהמחיר בעסקה יעמוד על 18,750,000 ₪.

להלן ניתוח עסקה בנשוא הדיון לאחר ניכוי שווי המחוברים וכולל ההקלות הכמותיות, מתוך חוות דעת שמאי המבקש:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון					
תיאור	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	היטל השבחה	שטח אקוו׳
מרתף	18%	180.72	0.5	1	90.36
הקלה	5.5%	55.22	0.5	0.41	11.32
קרקע	18%	180.72	1	1	180.72
הקלה	5.5%	55.22	1	0.41	22.64
ראשונה	18%	180.72	1	1	180.72
הקלה	5.5%	55.22	1	0.41	22.64
עליית גג	10.8%	108.432	0.8	1	86.75
הקלה	3.3%	33.13	0.8	0.41	10.87
ממ״ד		25	1	1	25.00
חניה		78	0.35	1	27.30
בריכה		70	0.45	1	31.50
חצר		595	0.35	1	208.27
סה״כ					898.08
תמורה בעסקה (בניכוי מחוברים)					₪ 18,750,000
שווי למ״ר מבונה במעוגל					₪ 21,000

<u>מקדם התאמה לזמן</u>

שמאי המבקש סבור כי רמות המחירים בשנים 2022-2023 דומות ואין לבצע התאמה לזמן בתקופה זו. השמאי מפנה לכתבה מאתגר גלובס מחודש אוגוסט 2023 של אריק מירובסקי בה מנותח המצב במשק ונקבע כי ישנה צניחה של 58% בשוק הנדל״ן למגורים בעסקאות הדירות ששווין מעל 10 מיליון ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב

הקלה כמותית :

שטח מגרש במ״ר	1,004
שטח מותר קומת קרקע	180.72
שטח מוצע קומת קרקע	257.91
סה״כ שטח מוצע בהקלה בקומת קרקע	77.19
סה״כ שטח לחיוב בניכוי הפסד חצר	**50.17**
שטח מותר קומה א׳ 18%	180.72
שטח מוצע קומה א׳	196.23
סה״כ שטח לחיוב בקומה א׳	**15.51**
שטח מוצע במרתף 18%	180.72
שטח מוצע במרתף	307.85
סה״כ שטח לחיוב במרתף בהתאם לקומת הקרקע	77.19
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב במרתף (במקדם 0.5)	**38.60**
שטח מרפסת	10
תוספת שטח מרפסת קומה א׳ (במקדם 0.15)	**1.5**
סה״כ שטח אקו׳ להקלה כמותית	105.78
מקדם פקיעת הקלות (N=35 I=5%)	0.82
סה״כ שטח אקו׳ להקלה כמותית לחיוב	**86.74**
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 21,000
סה״כ השבחה	**₪ 1,821,506**

הקלה גובה מרתף :

שטח המרתף בגובה 2.6 מ׳	272.66
מקדם שיפור תכנוני לגובה מרתף	0.06
סה״כ שטח אקו׳	**16.36**
מקדם פקיעת הקלות (N=35 I=5%)	0.82
סה״כ שטח אקו׳	**13.41**
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 21,000
סה״כ השבחה	**₪ 281,712**

בסכימת התחשיבים שלעיל קובע שמאי המבקש כי סך ההשבחה עומדת על 2,103,218 ₪ והיטל ההשבחה בסך של 1,051,609 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 התייחסות השמאי מטעם המשיבה לתחשיב השמאי מטעם המבקש:

<u>התכלות הקלות</u>

שמאי המשיבה טוען כי מקדם 0.90 עבור התכלות הקלה הוא נמוך ולא מקבל את קביעת שמאי המבקש. השמאי מציין כי אין בהוראות החוק הגבלת זמן למשך תחולתה של הקלה, להבדיל משימוש חורג. בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות הניתנות במסגרת ההקלה למועד אישורן לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי לבעלים. ההחלטה האם להרוס או לא את בית המגורים או לשפץ הינה סובייקטיבית. בחלק מן המקרים לטענתו מוגשת לאחר שנים רבות תוכניות בקשה להיתר לתוספת ושינויים כאלו ואחרים ובתי המגורים אינם נהרסים.

בהתייחס לנכס הנדון, בית המגורים נבנה ב-1979, שמאי המבקש לשיטתו טוען כי בכוונת הבעלים להמשיך ולהתגורר עוד כ-6 שנים כלומר אורך החיי הנדון עומד על 51 שנים. שמאי המשיבה טוען כי קביעה זו סותרת את עצמה היות ושמאי המבקש קובע בחוות דעתו בעמוד 18 שאורך החיים הכלכליים הם 35 שנים (מקדם 82%).

לגישת המשיבה יש להבדיל בין הקלה לתוספת זכויות למבנה קיים אל מול תוספת זכויות במבנה חדש. שמאי המשיבה מציג מספר החלטות מכריעות של שמאים שלא הביאו בחשבון מקדם הפחתה לעניין הקלה מתכלה או לחלופין הביאו מקדם נמוך מ-10%. השמאי מצטט החלטה של השמאי המכריע ערן ירקוני: **"ככלל, דרך המלך לתוספת זכויות הינה באמצעות הכנת תכנית. נקיטה בדרך של אישור הקלות (אשר לרוב עלותה גם פחותה ביחס לעלות הכנת ואישור תכנית) לא צריכה לקבל "תמריץ" נוסף בדרך של חיוב מופחת בהיטל השבחה עבור התכלות זכויות שצפויה להתקיים זמן רב לאחר המועד הקובע, שהשוק אינו מתמחר במועד הקובע. על מנת להוכיח שהשוק מתמחר הבדלים כאלה, היה צורך להביא עסקאות בנכסים דומים ולהראות שניתנת תמורה גבוהה יותר עבור זכויות מוקנות בתכנית ביחס לזכויות שניתנו בהקלה".**

שמאי המשיבה מציג את החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בה ציטט חלק מערר תא/81114-12-20 ד"ר קרן שפירא אטינגר ופרופ' רון שפירא נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (עניין אטינגר) בה החליטה ועדת הערר שאין

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להתערב בקביעת השמאי המכריע כי כאשר מדובר בבניה חדשה במגרש ריק - אין מקום לקצוב את תקופת ההקלה.

<u>פוטנציאל הקלות בניתוח נתוני השוואה</u>

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה בהקלות. זאת בין היתר לפי הלכת לוסטרינק, כמו שלא מביאים בחשבון לעניין תב״ע המאפשרת בניה בחלל גג פוטנציאל לזכויות בניה על הגג. השמאי מפנה לפס״ד בית משפט עליון בתיק ע״א 7664/08 עו״ד אסף ניב כונס נכסים נ׳ נכסי נירד בע״מ ואחרים אשר ובו נקבע כי ״**החלטת הועדה בנוגע להוספת שטחי השירות בדרך של הקלה, לא יצרה השבחה בנכס, שכן זו נוצרת רק לאחר אישור ההקלה**״. במידה וביהמ״ש היה סבור שעלה שווים של המקרקעין עקב עצם אישור ההחלטה לתוספת שטחי שירות או תב״ע מספר הר/2000/א׳ כמו בנכס הנדון, אזי היה עליו לקבוע היטל השבחה גם על המוכר. השמאי מוסיף לטעון כי במידה ונביא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה פוטנציאל להקלות אזי ״ההשבחה״ לא תבטא את מלוא ההשבחה בגין אישור ההקלות.

שמאי המשיבה טוען כי בקשה להקלות מושפעת בין היתר משטח מגרש, קווי בניין, שיקולים אינדיבידואלים וכד׳ אשר שונים מבעל זכויות אחד לאחר ומבקשה אחת לאחרת ולא ניתן לקבוע ביחס לאלו הקלות מהוות פוטנציאל ואלו לא. הקלה לשיפור תכנון 6% אינה דומה להקלה למעלית 5% המחייבת בניית פיר, הקמת מעלית, תחזוקת מעלית וכד׳.

השמאי מציג 12 דוגמאות של בקשות היתר בניה אשר בחלקן לא התבקשו הקלות כלל, ובחלקן התבקשו הקלות כמותיות אולם לא התבקשו זכויות תבע״יות אחרות מותרות. לטענתו לא ניתן לקבוע כי כולם מבקשים את כלל ההקלות האפשריות באופן עקבי. בנוסף מנתח השמאי 2 עסקאות מהרצליה פיתוח משנת 2017, אחת הכוללת הקלות ואחת שאינה כוללת הקלות, והדגים לגישתו כיצד הקונה לא מתמחר את היתרון הכלכלי בהקלות.

<u>מקדם חצר</u>

שמאי המשיבה מציג סקר דלפי לפיו המקדם השכיח ביותר עבור חצר גרעינית אפקטיבית הינו 25%, כמו כן מציג 14 החלטות של שמאים מכריעים שקבעו

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם 25%. מאחר ושטח החצר המקוזז כנגד הקלה כמותית בקומת הקרקע הינו השטח השולי להבדיל מ״חצר גרעינית״ אזי, יתכן ויש לקזז שווי חצר במקדם נמוך מ- 25%.

כהערת אגב מציין שמאי המשיבה כי עצם העובדה שבעל הזכויות ממש זכויות בניה גדולות יותר בקומת הקרקע ולא בונה 2 קומות טיפוסיות, סותרת את טענת שמאי המבקש לפיה ״בנכסי יוקרה כדוגמת הנכס הנדון קיימת תרומה גדולה לשטח החצר ,בשונה מבתי מגורים צמודי קרקע סטנדרטיים בהם מרכיב החצר משמעותי פחות״. בנוסף טוען כי מדובר במגרש בשטח של 1,004 מ״ר שהינו גדול בהשוואה למרבית המגרשים בשכונה

<u>מקדם מרפסת קומה א׳</u>

ביחס לשטח המרפסת טוען שמאי המשיבה כי אין שוליות, שטח המרפסת עדיף על פני שטח החצר מבחינת רוחות ונוף ומשביח גם את שטח החדרים מהם ניתן לצאת למרפסת לעומת פתחי אוורור / חלונות רגילים. להערכתו אין לקבוע מקדם שווי למרפסת קומה א׳ נמוך מ-25%.

<u>שטח מרתף</u>

שמאי המשיבה טוען כי שטח המרתף מושפע בעיקרו משטח ק״ק וכך גם תוספת השטח בהקלה אולם ישנם גם אלמנטים אחרים המשפיעים על שטח המרתף כגון לדוגמא מרפסת זיזית בק״א, עובי קירות בקומות העיליות ובמרתף, מעלית, חללים, חצר אנגלית וכד׳. לכן יש לבחון כל מקרה לגופו. בנכס שבנדון חישוב שטחים יוביל למסקנה לפיה תוספת השטח בהקלה בקומת המרתף הינה 78 מ״ר למרות שתוספת השטח בק״ק הינה רק 77.19 מ״ר. השמאי מציג החלטה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בהרצליה שדנה בנושא ובה השמאי המכריע קיבל את עמדת המשיבה לחישוב שטח קומת המרתף אשר גדול מקומת הקרקע.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הקלה בקו בניין למבנה עזר</u>

שמאי המשיבה טוען כי הקלה בקו בניין למבנה עזר / חניה - משפרת את הנגישות לחניה ומהווה שיפור תכנוני וניצול לשטח החצר ״הכלוא״ בקו הבניין. השמאי מציג 4 החלטות של שמאים מכריעים שקבעו מקדם השבחה של 10% עבור רכיב זה.

<u>הקלה לשינוי גובה חלל מרתף</u>

השמאי מביא דוגמאות להחלטות של שמאים מכריעים שהביאו בחשבון מקדם עבור מרכיב זה שאף גבוה מן המקדם שנקט בחוות דעתו.

<u>הקלה בקו בניין למגורים</u>

שמאי המבקש טוען כי השטח כאמור הינו זניח וההקלה כלולה בהשבחה בגין תוספת השטח בהקלה הכמותית. שמאי המשיבה אל מול זאת טוען כי אין מניעה להכניס את כלל שטחי הבניה המבוקשים לרבות אלו הנובעים מההקלה הכמותית ועובי הקירות במסגרת קווי הבניין המותרים וכי עובי הקירות החורג אינו כלול בהשבחה הכמותית. השמאי מביא דוגמאות של החלטות מכריעות שקבעו מקדם השבחה גבוה מאשר שקבע בחוות דעתו עבור רכיב זה.

<u>הקלה בגובה גדר</u>

שמאי המשיבה טוען כי עצם העובדה שבעבר העירייה לא גבתה היטל השבחה אין זה אומר שלא קיימת כאן השבחה. הקלה בגובה הגדר יוצרת שיפור בפרטיות ובהרגשת הביטחון עבור שטח החצר בכלל ושטח הבריכה בפרט. שמאי המבקש הציג פתרונות חלופיים לגדר, בתגובה שמאי המשיבה טוען כי פתרונות חלופיים כגון צמחיה ואדניות אינם מהווים חלופה לגדר הן מבחינת אטימות, הן מבחינת תכנון ועיצוב והן מבחינת תחזוקה שוטפת. מעצם כמות הבקשות להקלה בגובה גדר ניתן ללמוד על נחיצותה, תועלתה וההשבחה שנוצרת מכוחה. שמאי המשיבה מציג מספר החלטות מכריעות שקבעו השבחה לגדר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מ״ר קרקע מבונה

השווי שננקט בשומת הוועדה כלל נתונים משנת 2018 עד 2023 ללא התאמת זמן. בנוסף שמאי המשיבה טוען כי לא הובאה בחשבון התאמה למיקום רחוב גלי תכלת אשר מהווה את אחד הרחובות היקרים בהרצליה ובכלל במדינה. שמאי המשיבה מציג פרסומים בין היתר מאתר ״ויקפדיה״ בו פורסם כי רחוב גלי תכלת נחשב לרחוב היקר בישראל. אמנם הנכס הנדון נמצא בגדה הצפונית של הרוב, אולם נהנה מהסטטוס של הרחוב והקרבה לים.

להערכת שמאי המשיבה ובהתאם לשווי שחולץ מתוך עסקת ההשוואה בנכס הנדון, מתקבל שווי מקורב של 29,500 ₪ / מ״ר. שמאי המשיבה סבור בניגוד לטענות שמאי המבקש, כי המחירים בין 2022 ל-2023 עלו בהרצליה ומציג נתונים מאתרים שונים המבססים את דעתו. שמאי המשיבה מציג החלטות נוספות של שמאים מכריעים באזור שקבעו שווי מ״ר מבונה גבוה מזה שקבע.

לעניין קיזוז המחוברים מעסקת ההשוואה הנדונה, כפי שביצע שמאי המבקש, מגיב שמאי המשיבה כי לא בוצעה כלל הבחנה בין החלקים השונים בבית ועלותם כגון מוסך, מרתף וכד׳. בנוסף לגישתו הנכס לא מנצל את כל זכויות הבניה המותרות, ומצוין בחוזה המכר כי הבית לא ראוי למגורים, וכן לא גרו בו למעלה מ-4.5 שנים. בתוספת העובדה שטען שמאי המבקש כי אורך החיים הכלכליים הם 35 שנים, לא מובנת לשמאי המשיבה הענקת שווי למחוברים בסך של 7,000 ₪ /מ״ר וקיזוזם מהעסקה הנדונה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

12.1 שווי מ״ר מבונה

<u>פוטנציאל הקלות בעסקאות השוואה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בדעתם בעניין הכללת / הבאת הפוטנציאל בגין ההקלות ״הטמונות״ בעסקאות ההשוואה אשר נותחו בתחשיבם.

טענת שמאי המבקש היא כי מחירי הקרקע בהרצליה פיתוח טומנות בתוכן מרכיב הציפייה לאישור הקלות הבנייה, אשר הוועדה המקומית מאשרת ברוב המקרים. השמאי מעלה כבסיס לטענה את עמ״נ 32333-12-21 **הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ זאטריגון נכסי נאמנות בע״מ** מיום 09.03.2023 שם קבע בית המשפט כי יש להביא בחשבון גם זכויות המותנות בהקלה אשר הסיכוי למימושן לדעת השמאי הינו גבוה. בניתוח עסקאות ההשוואה בגישת המבקש הובא בחשבון פוטנציאל הקלות לתוספת של 11% בזכויות הבניה במסגרת הליך של הקלה והרחבת המרתף והגג בהתאם, תוך מתן הפחתה בגין הצורך לשלם היטל השבחה על זכויות אלו (מקדם 0.5) ובגין התכלות הזכויות המוקנות כהקלה במקדם 0.82. לפיכך מביא השמאי מקדם 0.41 בניתוח האקו׳ עבור ההקלות הכמותיות בניתוח עסקאות ההשוואה.

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה בהקלות. זאת בין היתר לפי הלכת לוסטרינק. שמאי המשיבה מפנה לפס״ד בית משפט עליון בתיק ע״א 7664/08 **עו״ד אסף ניב כונס נכסים נ׳ נכסי נירד בע״מ ואחרים**. שמאי המשיבה טוען כי בקשה להקלות מושפעת בין היתר משטח מגרש, קווי בניין, שיקולים אינדיבידואלים וכד׳ אשר שונים מבעל זכויות אחד לאחר ומבקשה אחת לאחרת ולא ניתן לקבוע ביחס לאלו הקלות מהוות פוטנציאל ואלו לא. הקלה לשיפור תכנון 6% אינה דומה להקלה למעלית 5% המחייבת בניית פיר, הקמת מעלית, תחזוקת מעלית וכד׳.

אין עוררין כי ההשבחה בגין הזכות להקלה מתגבשת במועד אישור ההקלה וכי אירוע המס הוא ממועד אישור ההקלה וכך גם החבות על מבקשיה.

בהתאם להלכת לוסטרניק אין להביא בחשבון במצב הקודם את הזכות להקלה. מצב כזה, היה מייתר השבחה לעת אישור הקלות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יחד עם זאת, אין פירושה של הוראה זו התעלמות מוחלטת מפוטנציאל ההקלות ונטרולן משווי הקרקע בחישוב שווי קרקע אקוויוולנטית למ״ר (מר״א), ככל שזו באה לידי ביטוי באומדן השווי.

ראו בעניין זה גם ערר הר/92002/0222, **זהבי נ׳ הוועדה לתו״ב הרצליה וכפר שמריהו** (7.2.2023) בעניין גו״ח 6674/334.

זכויות בהקלה אינן ודאיות. הן כוללות תהליך פרסום, התנגדות, דיון וכד׳. מעקב אחר בקשות להקלה בהרצליה פיתוח מעלה כי הוועדה נוטה לאשר הקלות. למרות שאפשר להתרשם מנוהג הוועדה כי קיימת סבירות גבוהה לאישורן של ההקלות, לא ניתן לקבוע באופן וודאי קיומן בכל מגרש בסביבה. על-מנת לקבוע את משקל פוטנציאל ההקלה בשווי, יש לבחון בין היתר, את היקף המכשולים בדרך לאישור זכויות בניה אשר מימושן תלוי בפרסום הקלה כגון: צורת המגרש, מרווחים, מטרדים אפשריים לשכנים שיכולים להתנגד וכד׳; וכן לבחון את אופייה ההומוגני או ההטרוגני של האזור והאוכלוסייה. הבנייה באזור נשוא הדיון אינה בעלת מאפיינים אחידים. מדובר בבנייה יוקרתית המשתנה בהתאם לשיקולים סובייקטיביים של מבקשי ההיתר ובשים לב מיוחד לשטח המגרש, אפיו ומיקומו. כך למשל מגרש המוסתר בבנייה לכוון נוף הים, ייטה יותר להקלה לגובה או לכווני המבנה, מהם ניתן לראות את הנוף הפתוח לים; מגרש בשטח קטן ייטה לנצל יותר שטחי בנייה לעומת מגרש גדול אשר יעדיף לשנות את היחס בין חללים גבוהים לעומת ניצול קומת גג מוגבלת. למעשה, ככל שהסביבה ואופי הבנייה יותר הטרוגניים, עד תוכנית העיצוב של המבנה על-ידי מבקשי ההיתר ותכנונו הסופי, ייתכן שאף למבקשי ההיתר לא תמיד קיימת וודאות לגבי שטחי הבנייה הסופיים שיבקשו, צורתם הסופית והיקף ההקלות שינוצלו. עוד מרכיב לרמת הוודאות הוא אופי ההקלה. רמת הוודאות לניצול הקלות משתנה גם בין ההקלות השונות, כך למשל רמת הוודאות לניצול הקלה לשיפור דיור (6%) בעלת וודאות אחרת לעומת הקלה הנובעת מתוספת מעלית פנימית, שמצידה תדרוש התאמות מבניות כאלה ואחרות, לעומת הקלה להגבהת מרתף וכד׳.

בסיכומו של דבר, ברגע שאישור הקלות הופך לתופעה נפוצה, כמו בהרצליה פיתוח, שווי המקרקעין מושפע מפוטנציאל הקלות. יחד עם זאת, באומדן שווי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקרקע יש להביא בחשבון לצד פוטנציאל ההקלות גם היטל השבחה בעקבות אישור ההקלות, סיכון באי אישור ההקלה ואי וודאות נוספת הנובעת משיקולים סובייקטיביים המאפיינת את אוכלוסיית המקום בהתחשב בין היתר במבחנים שלעיל.

נתונים השוואתיים ישירם מגלמים פוטנציאל ככל שקיים ויש להתאימם למבחנים המיוחדים של נשוא הדיון, כאמור. (להערכתי כאמור משקפים פוטנציאל להקלות במקדם נמוך המשקף את כלל ההפחתות שלעיל, היטל השבחה, סיכון באי אישור ובנוסף אי וודאות הנובעת משיקולים סובייקטיביים המשקפים את שיקולי האוכלוסייה והאזור).

עוד אציין, שבשים לב לאמור, לתכנון המשתנה והסובייקטיבי המאפיין את מבני המגורים בסביבה, קיים קשר בין פוטנציאל ההקלות באומדן שווי הקרקע לטענת מקדם התכלותן (ראו דיון להלן).

מעבר לעסקאות שהציגו הצדדים שנבחנו על ידי, איתרתי עסקאות מרחוב גלי תכלת בחתך 3 השנים האחרונות:

ברחוב גלי תכלת 56 נמכר בית מגורים חד משפחתי בשטח רשום של 871 מ״ר כאשר שטח החלקה הוא 1,029 מ״ר, בסך של 100,770,000 ₪ בתאריך 25.05.2022. איתרתי בתיק הבניין של הנכס כאמור, בקשה להיתר שכוללת הקלות, בין היתר: תוספת 5% באחוזי הבניה בגין התקת מעלית, 6% תוספת באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם ואישור הקלה בקווי בניין. הבקשה אושרה על ידי ועדת משנה מספר 742 מיום 15.05.2024. לאחר העסקה הוצא היתר בניה להריסת הבית ובניית בית חדש במקומו. העסקה משקפת שווי קרקע עם זכויות בניה בניכוי מחוברים. לא ניתן להסיק מהעסקה האמורה שווי ישיר משום שמאפייני הנכס שונים, אך ניתן ללמוד על אופי אישורי ההקלות ברחוב בעת האחרונה.

ברחוב גלי תכלת 66 נמכר בית מגורים חד משפחתי בשטח רשום של 837 מ״ר בסכום של 172,750,000 ₪, בתאריך 21.07.2022. העסקה משקפת את היוקרתיות והתייחסות השוק לנכסים ברחוב.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ברחוב גלי תכלת 8 נמכר בית מגורים חד משפחתי בסכום של 11,699,400 ₪ ביום 24.07.2022. הנכס נמצא במרחק אווירי של כ- 60 מ' (מדידה גראפית) מנשוא הדיון. הנכס מצוי ממזרח לנשוא הדיון ומכיל מאפיינים דומים מבחינת המיקום ברחוב והחשיפה לים. על פי היתר בניה מספר 20120664 מיום 12.03.2013, התבקש בנכס ברחוב גלי תכלת 8, למגרש בשטח של 517 מ"ר מתוך חלקה בשטח 1,013 מ"ר תוספת בניה לבית מגורים קיים. הנכס המדובר הינו הנכס על הגדה המזרחית של רחוב גלי תכלת ולא בצד המערבי. לפי היתר הבניה סה"כ השטחים הינם: 83.53 מ"ר קומת קרקע, 82.92 מ"ר קומה א', 49.59 מ"ר קומת גג.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



הנכס נשוא הדיון, נמצא במיקום עדיף על מיקומו של הנכס ברחוב גלי תכלת 8 אולם מכיל מאפיינים דומים רבים מבחינת מיקום ברחוב, חשיפה לים ומבנים מצפון לו. בנוסף הנכס נשוא הדיון הוא בודד במגרש אל מול הנכס ברחוב גלי תכלת 8 המהווה בית מגורים חד משפחתי במגרש הכולל 2 יח״ד שונות. בשל האמור, שווי מ״ר מבונה המשתקף מנתון ההשוואה בנכס ברחוב גלי תכלת 8 מהווה את החסם התחתון שניתן לייחס לנשוא הדיון.

סך הכל שטח אקו׳ נמכר: 83.53 מ״ר + 82.92 מ״ר + 49.59 מ״ר * 0.7 (קומת גג) + 433 מ״ר חצר * 0.25 (מקדם חצר למגרש מזרחי בחלקה הכולל צפיפות של 2 יח״ד) = 309.413 מר״א.

11,699,400 ₪ / 309.413 = 37,811 ₪ / מ״ר בנוי.

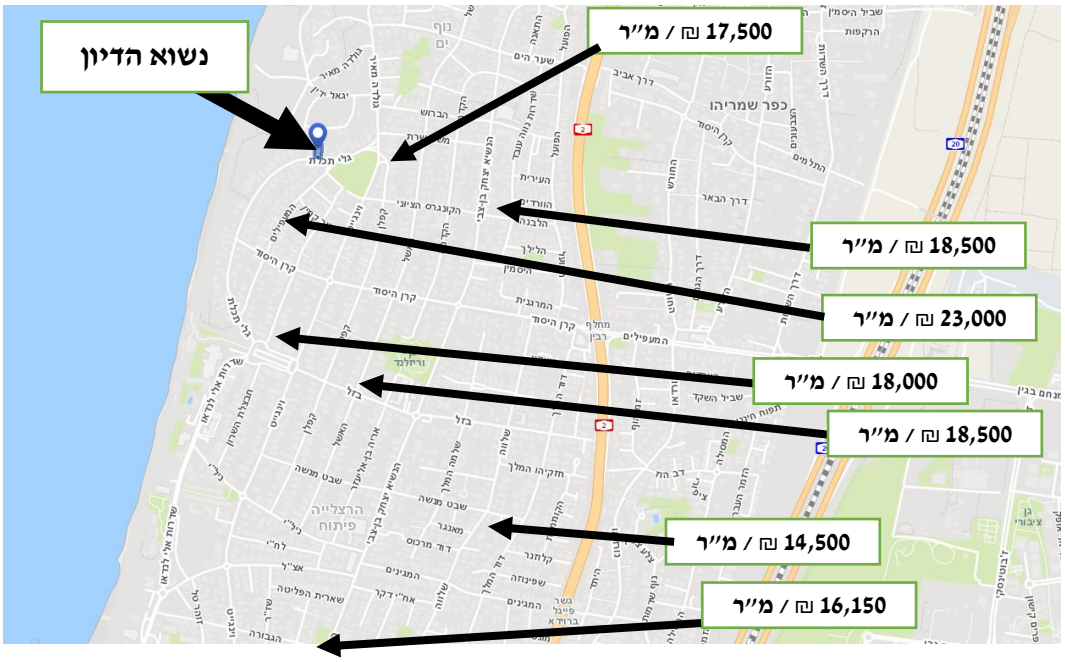
בחילוץ מרכיב יזמות בשיעור ועלות בניה ממוצעת לנכסים באופי הסביבה הקרובה, מתקבל שווי מ״ר מבונה קרקע בסך של 21,000 ₪ בקירוב.

קביעת שמאי המבקש בתחשיבו לפי שווי של 21,000 ₪ להערכתי נמצאת בקשת המחירים הסבירה הנמוכה. בהתאמה לעסקה ברחוב גלי תכלת 8 לנתון של

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

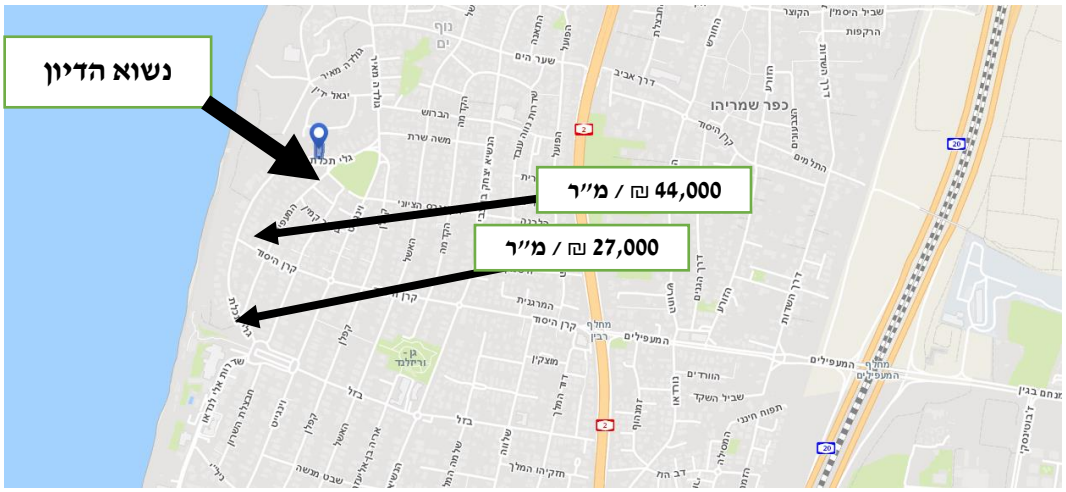
21,000 ₪ / מ"ר מבונה צריך לתת מקדם התאמה לנכס הנדון בדיון זה עבור פרטיות בחלקה, התאמת זמן של שנה, ומיקום עדיף.

החלטות מכריעות שהוצגו בחוות דעת שמאי המבקש:



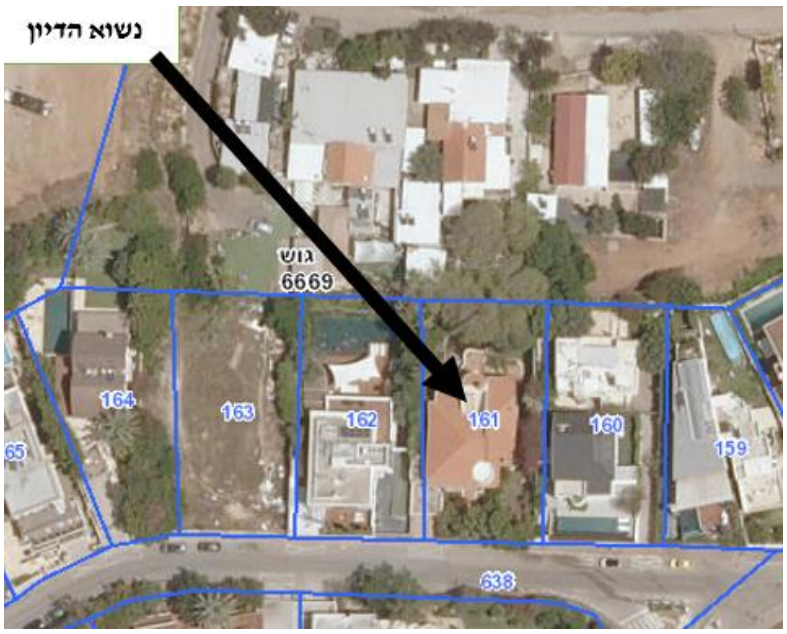
ההחלטה מכרעת ברחוב קפלן 29 היא בעלת מאפיינים שונים מנשוא הדיון היות וכוללת 2 מבנים שונים חד משפחתיים באותו המגרש. ההחלטה ברחוב מודיעין 11 בעלת מאפיינים שונים מנשוא הדיון היות ומדובר על מבנה תלת משפחתי מחובר. ההחלטות ברחוב האשל 108 והמעפילים 33 הן 3 שנים ו-3 חודשים טרום המועד הקובע הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



מכלל האמור עולה כי שווי מר״א מושפע גם ובעיקר ממיקום בסמיכות לים, ומחשיפת נוף לים. ביחס לרחוב עצמו, המחירים בחלקו הדרומי בדרך כלל ככלל גבוהים יותר מחלקו הצפוני.

ביחס לרחוב גלי תכלת שבהרצליה פיתוח, או לפחות חלקים ממנו, הם מהאזורים היקרים של הרצליה (ובכלל בישראל). קיימת שונות גבוהה בין החלקים השונים של רחוב זה, לרבות פערים גדולים בין מיקומו של מגרש בגדה המזרחית לעומת מיקומו בגדה המערבית של הרחוב. חשיפה לים, גודל מגרש וכד׳.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ניתוח עסקה נשוא הדיון

בניתוח עסקת המכר בנשוא דיון זה, שמאי המבקש טוען שצריך לקזז את שווי המחוברים ממחיר העסקה. הסכם המכר נחתם ביום 17.01.2022. כשנה וחצי לאחר מכן, אושרה על ידי הוועדה המקומית הבקשה להיתר בניה שכללה הריסת בית קיים ובניית בית חדש במקומו. מנוסח המילולי של הבקשה שהוגשה על-ידי המבקשים, לא מדובר בתוספת בניה והשווי לכאורה משקף שווי מגרש.

המבנה הוקם במקורו בהתאם לרישוי משנת 1979. גילו במועד הקובע למעלה מארבעים שנים ולאחר שבחנתי את אופי האזור הגעתי לכלל מסקנה כי המבנה הגיעו לקץ של חייו הכלכליים.

במאמר מוסגר אחזור על עמדתו של שמאי המבקש בדיון

״הפניתי למספר רב של שומות מכריעות בהן נקבע שיעור התכלות נמוך מ 0.9. ברובה החישוב נעשה על בסיס אורך חיים כלכלי של 35 שנים בשיעור הוון של 5%. שם מדובר בערכי קרקע נמוכים יותר מהנכס אצלנו. אני טוען על דרך של קל וחומר שכאן יש לקבוע תקופה קצרה יותר.״

מדבריו של שמאי המבקש ניתן להתרשם לכאורה כי גם לגישתו הנכס הגיע לסוף חייו הכלכליים. בעניין בחירתו של המבקש להרוס את הנכס, או להותיר את הנכס ולשפצו, מדובר בשיקול סובייקטיבי.

אני סבור שבמועד הקובע להערכה, קונה בכוח היה מביא בחשבון הריסת הנכס והקמתו מחדש, כפי שאכן בא לידי ביטוי בבקשה להיתר נשוא דיון זה.

את ניתוח העסקה בצעתי על בסיס שיקוף פוטנציאל הקלה במקדמי ההפחתה המפורטים לעיל (היטל השבחה, סיכון ואי וודאות נוסף)

סה״כ שטח אקו׳:

1,004 מ״ר * 36% עיקרי בקומות * 1.00	361.44 מר״א
1,004 מ״ר * 18% (מרתף) * 0.5	90.36 מר״א
1,004 מ״ר * 18% * 60% (עליית גג) * 0.7	75.90 מר״א

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בריכה 120 מ״ר * 0.35 [4]	42 מר״א
חניה 39 מ״ר * 0.35 [5]	13.65 מר״א
חצר (664.28 מ״ר) [6]	203.57 מר״א
	786.92 מ״ר

הקלות פוטנציאליות

קומת קרקע	5.5% [7]	
קומה א׳	5.5%	
מרתף מוגבה	5.5% * 0.59	(מקדם מרתף מוגבה)
עליית גג	5.5% * 60%	(משטח קומה) * 0.7 (מקדם עליית גג)
חצר נפסדת	5.5% * 0.25	(חצר שולית)

סה״כ שטח אקוו׳ בהקלה	152.40 מר״א
הפחתת היטל השבחה (50%)	
וסיכון באי אישור ואי וודאות נוסף (50%)	38.10 מר״א
סה״כ מר״א	825 מר״א
שווי מר״א	27,272 ₪

בשקלול כלל הנתונים, מהימנות הנתונים השונים כמפורט לעיל, בשים לב למועד הקובע, למיקומו של הנכס, נתוניו ואפיו, נראה לי סביר לאמוד שווי מר״א בגבולות מקורבים של 26,000 - 28,000 ₪ והובא בחשבון בסך של 27,000 ₪ בתחשיב זה.

[4] מקדם משוקלל עד 50 מ״ר ; 50-100 מ״ר ; 100-120 מ״ר.

[5] מקדם משוקלל עד 20 מ״ר ; 20-39 מ״ר.

[6] מקדם משוקלל 250 מ״ר חצר עיקרית * 0.35 + 250 מ״ר חצר גרעינית * 0.30 + 164.28 מ״ר ״חצר שולית״ 0.25

[7] 6% שיפור דיור + 5% מעלית מתחלק בשתי קומות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.2 מקדם התכלות הקלות

שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר השתת מקדם התכלות בעבור ההקלות. המחלוקת הינה על גובה המקדם. שמאי המשיבה קובע מקדם 0.9 בעוד שמאי המבקש קובע מקדם 0.82. הצדדים הפנו להחלטות מכריעות בסביבה אשר ביססו את עמדתם. קיים טעם בעמדת שמאי המבקש כי תקופה החיים הכלכליים של מבנה מושפעת בין היתר גם מסגנון ותכנון הבניה וההחלטה באם לשפץ את המבנה או להרוסו, כאשר שככל שמרכיב הקרקע גבוהה יותר, כך תרומת המחוברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר.

הזכות המוקנית להקלה הינה ארעית, כך נקבע גם בהחלטה בערר 45/16/18 **אברהם ולטיסיה גבאי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון** מיום 22.06.2017. בהחלטה צוין כי הזכות אינה מוקנית לצמיתות אלא לזמן שההיתר עומד בתוקפו. היתר בניה תקף למועד תקופת חייו של הבניין הנשען על אותו היתר, הקלות שהוענקו במסגרת היתר הבניה תוקפן כתוקף ההיתר עליו הן נשענות, מכאן שלהקלות תקופת חיים מוגבלת כתקופת חיי ההיתר במסגרתו הן הוענקו ומכן קיימת טענה שאת שווי ההקלות יש לחשב לתקופת חיים מוגבלת מתוך שווי הזכות לצמיתות.

ביחס לנשוא החלטה זו מדובר במבנה מתוכנן למגורים באזור יוקרתי בהרצליה פיתוח, כאשר אורך החיים הכלכליים באזור זה נע בגבולות 35-40 שנים ובהיוון של 5%-6%. המקדם שקבע שמאי המבקש מתבסס על הוון למשך 35 שנים בשיעור הוון של 5% וסה״כ 0.82. למבנים צמודי קרקע יש משמעות לטעם אישי של המשתמש בנכס ועניין החזרה על ההקלות בצורתן אינו וודאי כלל ועיקר. באזור יוקרתי עולה רמת אי הוודאות לניצול עתידי של הקלות. את חוסר הוודאות ניתן לכמת בין בשיעור נתון או בהעלאת שיעור ההוון. בהתחשב באמור נקבע מקדם התכלות למשך 35 שנים בשיעור הוון 6% בשיעור מקורב כולל של 0.87.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.3 מקדם חצר

שמאי הצדדים חלוקים בעניין מקדם החצר. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 25% בעוד ושמאי המבקש מקדם 35%. מקדם החצר מושפע גם ובעיקר משטח החצר, צורתה ואופייה. הנכס נשוא ההחלטה באזור יוקרתי. שטח הקרקע יחסית בטווח הגדול שיוצר חצר גדולה באופן כללי לסביבתה. בחלק מהאזורים בהרצליה פיתוח מגרש שמעל 1,000 מ״ר מכיל שתי יחידות דיור. באזורי ביקוש כמו בנשוא החלטה זו, קיים ביקוש ער למגורים ועמו עולה תרומתה של החצר למבנה.

בהתחשב בכלל השיקולים מיקום הנכס נשוא ההחלטה ואפיו, נראה לי סביר לקבוע מקם חצר שלהלן:

עד 250 מ״ר	35%
251-500	30%
500 ומעלה	25%

שטח החצר המקוזז בהקלה כנגד הרחבת שטח קומת הקרקע, הוא השטח השולי.

12.4 מקדם מרפסת קומה א׳

שמאי המבקש קובע מקדם עבור שטח מרפסות בקומה א׳ במקדם 0.15בעוד שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.25.

להערכתי קביעת שמאי המשיבה הינה על הצד הזהיר ובכלל זה בשים לב לשטח המרפסת שחויבה בתחשיבו. מרפסת משלימה למגורים מטיבה עם השטח הצמוד ומוסיפה לו יוקרתיות מעבר לנוחיות. בהתחשב בכך שנשוא ההחלטה מצוי בשיפוע טופוגרפי נמוך ביחס למקרקעין הסובבים אותו. בבחינת היתר הבניה, מיקום המרפסות בקומה א׳ וכוונית, בשים לב מיוחד לשטח המרפסת שהובאה בחשבון, אני אומד את מקדם המרפסת בשיעור 0.25 שהוא בטווח הזהיר ובדומה לקביעתו של שמאי המשיבה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.5 מקדם הקלה לקו בניין מבנה עזר

שמאי המבקש טוען כי ההקלה בקו הבניין למבנה העזר לא השביחה את המקרקעין. טענה חלופית ככל שהיא השביחה יש להביא בחשבון מקדם השבחה להפרש בין מקדם חצר - 25% למקדם שווי סככת חניה - 35% כך שהמקדם המשוקלל יהיה בשיעור של 1% (10%*10%). שמאי המשיבה טוען מנגד כי ההקלה משפרת את הנגישות לחניה ומהווה ניצול טוב יותר לשטח החצר ״הכלוא״ בקו הבניין.

אלמלא ההקלה היה שטח החצר שבהקלה בעל תועלת פחותה.

הבאתי בחשבון שטח 10.80 מ״ר שבתחום ההקלה (מוסכם בין הצדדים) במקדם מצב קודם 0.25 ומקדם מצב חדש 0.35 וסה״כ מקדם השבחה 0.1 משווי מר״א.

12.6 הקלה להגבהת מרתף

בעניין ההקלה להגבהת המרתף, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.1 הקלה לגובה בעוד שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם 0.06. אין מחלוקת על השטח שבהקלה.

באומדן מקדם הגבהת תקרה, יש להביא בחשבון האם הגבהת התקרה נמצאת בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ׳ נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ׳ שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה.

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא , הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים ששני המצבים בתחום התקן או שניהם מחוצה לו, התועלת התפקודית בעקבות תוספת נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות. במקרה כזה יש להעניק מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 2.20 (מקדם שירות לדוגמא מחסן) למקדם גובה אשר לגביו נקבע שהוא מעל הגובה המינימלי הדרוש לו היה משמש שטח עיקרי למגורים (מבוקש 2.60 מ׳). מכאן שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח אינה רק בתחושת רווחה אלא שיפור ממשי בשימוש ועל כן מקדם תועלת הניצול גבוהה. הבאתי בחשבון 0.5 ממקדם נפחי (1 - 2.6/2.2 * 0.5) +0.5 (מקדם מרתף מצב קודם).

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בחפיפה עם יתרת ההקלות, מקדם מרתף מצב חדש 0.59.

12.7 הקלה עבור הקמת גדר בגובה 2.00 מ׳

שמאי המבקש אינו מביא בחשבון השבחה עבור הקלה זו ולטענתו אינה משביחה. השמאי מציין כי במשך שנים הוועדה המקומית לא חייבה בעבור הקלה זו וכי קיימות ״גדרות טבעיות״ וצמחיה עבותה מצד השכנים. לטענת שמאי המבקש אין הבדל בפרטיות בגדרות בגובה 1.5 מ׳ אשר קיימות או לחלופין על ידי צמחיה גבוהה / אדניות מעל החומה / גדר קלה לעומת הגדר שהתבקשה בבקשה להיתר. שמאי המשיבה קובע השבחה לשטח חצר בסך של 250 מ״ר עבורו הקמת הגדר היטיבה בעניין הפרטיות. ההשבחה חושבה לפי מקדם השבחה של 1%.

אכן, כטענת שמאי המבקש, קיימות דרכים חלופיות להקמת גדר במטרה לשמור על הפרטיות (״גדר חי״). שיקולים אלו עלולים להשתנות מאדם לאדם. ברגע שבחר המבקש בגדר בנויה, ומרגע שגדר בנויה בגובה המבוקש מחייבת פרסום הקלה, לא ניתן לחזור ולטעון שהיה ניתן לקיים את הבנייה גם בדרך תיאורטית אחרת ולייתר את ההשבחה מכוח אותה דרך הדורשת פרסום הקלה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

טענת שמאי המבקשים שבעבר הוועדה המקומית לא נהגה לגבות היטל השבחה בגין הקלה זו, אינה מהווה תקדים שיש להמשיך בו. לוועדה מקומית אין סמכות לוותר על השבחה מעבר למקרים הקבועים בחוק (כמו למשל בהתחשב במצבו החומרי של הנישום במקרה של הקלה או שימוש חורג, הקלה לנגישות וכד׳) ויתור על השבחה הוא היוצא מהכלל וככל שמצאה הוועדה שקיימת השבחה, אין לבו אליה בטענה שהיא מחייבת בהיטל השבחה, גם אם בעבר סברה אחרת.

שומות מכריעות קבעו השבחה המחושבת בדרך כלל מהתרומה לשווי החצר:

שמאי מכריע ארז כהן גוש 6669 חלקה 46 הרצליה פיתוח 10% משווי חצר

שמאי מכריע ארז כהן גוש 6669 חלקה 54 הרצליה פיתוח 10% משווי חצר

את מקדם החצר קבע למקדם 0.25 ומכאן שכלל ההשבחה 2.5% משווי מר״א

שמאי מכריע דוד בריל גוש 6669 חלקה 109 הרצליה פיתוח 1.25% משווי מר״א לשטח החצר.

שמאית מכריעה אורית גלן גוש 6518 חלקה 273 הרצליה פיתוח 1% משווי מר״א לשטח חצר.

המקדם בו נקט שמאי הוועדה בעניין החלטה זו סביר וכך גם קביעתו בעניין שטח הקרקע המושפע מהקלה זו. וכלל הייתי מקבל את עמדתו להשבחה בשיעור של 1% לשטח הנהנה מהפרטיות (250 מ״ר).

עיון בהנחיות המרחביות של עיריית הרצליה לבנייה צמודת קרקע משנת 2022, לפני המועד הקובע, <u>קובעת אפשרות להקמת גדר צדדית בגובה של 2 מ׳ (ראו סעיף 3.7 ד׳) ללא ציון צורך בהקלה</u>. הנחיות מרחביות אין ביכולתן לסתור הוראת תקנות תכנון ובנייה. אולם הן יכולות להוות כלי פרשני להוראה קיימת.

ההנחיות המרחביות בהרצליה קובעות שגובה הגדר יימדד ממפלס הקרקע של המגרש השכן. בנשוא הדיון הטופוגרפיה של המגרש נמוך ממגרש השכן (ראו בתוכנית ההגשה להיתר). גובה גדר 2.00 מ׳ הנמדד ממפלס נשוא הדיון נמוך מגובה 2.00 מ׳ לו היה נמדד בהתאם להנחיות המרחביות ממפלס הקרקע של המגרש השכן. בנסיבות מיוחדות אלה, הייחודיות למגרש נשוא החלטה זו

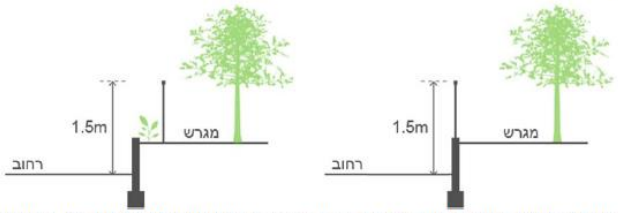
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהתאם למיקומו, נתוניו ואפיו, להערכתי לא קיימת השבחה בגין הקלה להגבהת גדר.

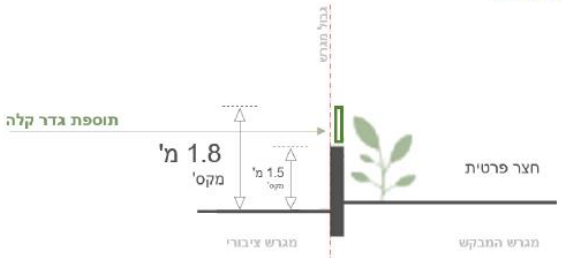
3.7 גדרות

א. גובה הגדר יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל (לרבות בדרך הסמוכה). במידה והגדר מורכבת מחלק בנוי וחלק קל מעליו, גובה הגדר יחושב לפי גובה הגדר כולה (בנוי + קל).

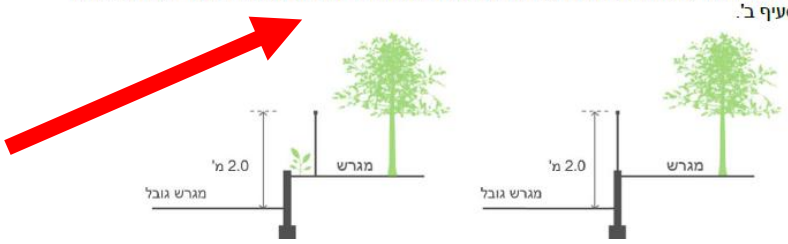
ב. גדר הפונה לכיוון מרחב ציבורי, כולל החלק של הגדר הצדדית שנמצא במרווח הקדמי, יתוכננו עד לגובה מירבי של 1.5 מטר.



ג. מעל הגובה האמור תותר תוספת של גדר קלה, כך שהגובה הכולל לא יעלה על 1.8 מ'. התוספת כאמור לא תהיה מלוחות אטומים.



ד. גובה גדרות צדדיות ו/או אחוריות לא יעלה על 2.0 מ', כאשר גובהן יימדד ממפלס הקרקע במגרש הגובל ועד לסף העליון של הגדר (הבנויה ו/או הקלה). למרות האמור, גובה גדר צדדית במרווח הקדמי תהיה בהתאם לאמור בסעיף ב'.



12.8 הקלה עבור קו בניין לשטח עילי

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח של 16 מ״ר לפי מקדם השבחה של 5% (0.8 מ״ר אקוי). אף על פי שההשבחה זניחה כטענת שמאי המבקש, אין להתעלם ממנה. עוד טוען שמאי המבקש שקיימת חפיפה חלקית בין ההקלה בקו הבניין להקלה בשטח ושאם נביא בחשבון השבחה גם בגין הקלה בקו בניין יהיה זה חיוב כפול עבור אותם שטחים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השבחה בגין הקלה כמותית אינה מייתרת השבחה מכוח קווי בניין. שווי מר״א כשהוא מוגבל בהוראות תוכנית, אינו חופף לשווי אותו מר״א כשהוא משוחרר מחלק ממגבלות התוכנית ושקיימת לגביו גמישות תכנונית לעומת מגבלות התוכנית. ניתוח נתוני השוואה בעסקאות מכר אף הם נעשים בהתאם להוראות התוכנית המוגבלים בקווי הבניין.

שמאי המשיבה לא אמד הקלה בגין שטח הנובע מעובי הקירות שמעל 20 ס״מ.

מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה נמצא בטווח הנמוך של קשת המקדמים ומהווה הערכה זהירה.

12.9 שטח לחיוב במרתף

הבאתי בחשבון את השטח המאושר בהיתר הבנייה.

טענת שמאי המבקש שלא ניתן לחייב בהשבחה להקלת למרתף יותר מאשר השטח בקומת הקרקע מביא בחשבון את השטח העיקרי בלבד בקומת הקרקע (257.91 מ״ר) לא כולל שטח אפשרי נוסף לדוגמא במקרה נשוא דיון זה ״עובי קירות״ שחושב כשטח שירות אשר ביחד עם השטח העיקרי מוביל ל 259.25 מ״ר.

	למטרות עיקריות					למטרות שירות									
	מוצע	סה"כ				מוצע							סה"כ		
קומה	מגורים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות ומ.שירות	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	אחר	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]
קומת מרתף						9.00	3.50	8.00	292.43		2.93		315.86	315.86	31.46
קומת קרקע	257.91	257.91	257.91	25.69						39.04	2.15		41.19	41.19	4.10

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.10 <u>תחשיב</u> :

תוספת שטח קומת מרתף:	78 מ״ר * 0.5 מקדם	= 39 מר״א
תוספת שטח קומת קרקע:	77.19 מ״ר * 0.75 אובדן חצר	= 57.89 מר״א
תוספת שטח קומה א׳:		= 15.51 מר״א
תוספת שטח מרפסת קומה א׳:	10 מ״ר * 0.25	= 2.5 מר״א
הקלה בקו בנין למבנה עזר:	10.8 מ״ר * 0.1	= 1.08 מר״א
הקלה להגבהת מרתף[8]:	272.66 מ״ר * 0.09	= 24.54 מר״א
הקלה בקו בניין עילי:	16 מ״ר * 0.05	= 0.8 מר״א
הקלה להגבהת גדר:	**	= <u>-- מר״א</u>
סה״כ:		**141.32 מר״א**
מקדם התכלות הקלות:		0.87
שווי מ״ר מבונה:		₪ 27,000
השבחה:		₪ **3,319,606**

** לא נישומה השבחה להגבהת גדר וזאת על בסיס ההנחיות המרחביות כמפורט בסעיף 12.7 לעיל. ככל שיגיע העניין לערר וייקבע שאין לתת משקל להנחיות המרחביות לעניין השבחה בגין ההקלה, יהיה אומדן ההשבחה 58,725 ₪ והיטל ההשבחה מחצית מכך [9].

[8] כולל שטח שבהקלה.

[9] 58,725 ₪ = 0.87 (מקדם התכלות) * 27,000 ₪ * 0.01 * 250 מ״ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>החלטה</u> :

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן :

גורם השבחה	**הקלות (היתר בניה מספר 20230242)**
מועד קובע	09.08.2023
השבחה	₪ 3,319,606
היטל השבחה	₪ 1,659,803

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com