א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

שומה מכריעה בעניין :
השבחה בחלקה 192, גוש 6518,
ברחוב בת שבע 6,
הרצליה פיתוח, הרצליה

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

לכבוד:

המבקשת : רות בן דב
באמצעות השמאית הגב' מיכל בר פרו
דוא"ל : shammba@hotmail.com

המשיבה : הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי מר אהרון בוץ
דוא"ל : boutz@netvision.net.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכריעה להיטל השבחה, גוש 6518, חלקה 192,
ברח' בת שבע 6, הרצליה.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, במימוש זכויות בדרך של מכר.

<u>כללי</u> :

1.1 <u>הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:</u>

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 22/02/2021, שנערכה על ידי מר אהרון בוץ שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 23/05/2021.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 27/04/2021, שנערכה על ידי הגב' מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין.

1.2 בתאריך 12/07/2021, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים נערך בתאריך 27/07/2021, ע"י מחפודה עומר מתמחה ממשרדי. בקרתי בנכס ב- 25/02/2022.

2. **<u>המועד הקובע לשומה[2]:</u>**

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
הר/2000/מ	25/10/1990	3714	09/11/1990
הר/2000/ב	16/11/1997	4480	01/12/1997
הר/1635א	20/02/2000	4856	06/03/2000
דע/ש"ש/2	01/05/2005	-	01/05/2005
הר/2302	03/02/2016	7198	18/02/2016

[1] עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

3. פרטי המקרקעין[3]:

מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, דו קומתי.
גוש מוסדר	6518
חלקה	192 (מס' ישן – 52)
שטח החלקה	2,014.00 מ"ר שטח רשום.
שטח החלקה לאחר הפקעה[4]	1,585.00 מ"ר עפ"י תכנית הר/1542.
שטח מגרש רשום[5]	389.00 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות במושעא עם זכות חכירה לדורות.
כתובת	רח' בת שבע 6, הרצליה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר נתוניה הפיזיים של החלקה.

הנכס מושא חוו"ד מהווה בית מגורים חד משפחתי דו קמתי הממוקם בשכונת הרצליה פיתוח, בהרצליה.

הרצליה פיתוח הינה שכונת יוקרה במערב העיר הרצליה הגובלת בין הים התיכון ממערב, לכביש החוף במזרח. בעבר רוב שטחי הרצליה פיתוח היו מכוסים בדיונות חול, בין הדיונות היו מפוזרים בוסתנים של תאנים. כיום האזור נחשב לאחד מאזורי המגורים היוקרתיים בישראל, מרבית בתי המגורים הינם וילות. השכונה ממוקמת במערב העיר הרצליה ותחומה בשטח שבין רחוב שער הים מצפון ומעברו שכונת נוף ים, ממזרח גובלת השכונה עם כביש בן עירוני מס' 2 (תל אביב-חיפה) מעברו שכונת הרצליה ב' וחלק מכפר שמריהו. מדרום גובלת השכונה עם רח' שדרות אבא אבן ומעברו אזור התעשיה, ממערב גובלת השכונה עם חוף הים.

רח' בת שבע הינו רחוב פנימי דו סיטרי המקשר בין רחוב דוד המלך ממזרח לרחוב שלווה ממערב.

על החלקה בנויים 4 מבנים צמודי קרקע חד משפחתיים, כאשר מושא השומה מהווה את היחידה השניה ממזרח או לחלופין את היחידה השלישית ממערב. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

השטח הרשום של החלקה הינו 2,014 מ"ר ולאחר הפקעה הינו 1,585.00 מ"ר. צורתה רגולרית, דמוית מלבן. לחלקה חזית צפונית לרח' בת שבע באורך של כ- 72.67 מ', עומקה הממוצע הינו כ- 22 מ'[6].

---

[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 77426 שהופק מהאינטרנט ביום 27/04/2021.

[4] שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעה.

[5] בהתאם לנסח מפנקס הזכויות מיום 27/04/2021 בהתאם לשטר תיקון 1442/2021

[6] עפ"י מדידה מgov map.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022

מס׳ מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

שטח המגרש מושא השומה, עפ״י נסח הטאבו, הינו 389.00 מ״ר.

ע״ג המגרש עומד בית מגורים ישן, להלן שטחיו : קומת הקרקע- 59.25 מ״ר, שטח קומה א׳- 60.62 מ״ר, שטח מרפסות- 39.73 מ״ר.

<u>תצ״א של הנכס (מיקום החלקה מסומן בקו אדום מודגש):</u>



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

5. מצב משפטי:

5.1. מרשם המקרקעין:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 27/04/2021 שהועבר על ידי הצדדים:

- חלקה מס' 192 נמצאת בגוש 6518, בהרצליה.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,014.00 מ"ר.
- בעלויות וחכירות:

בעלות		
בעלים	**מהות הפעולה**	**חלק בנכס**
בן דוב רות	מכר ללא תמורה	389/4028
אור חן יהודית	מכר ללא תמורה	219/2014
"לס" חברה להנדסה וקבלנות בע"מ	עודף	354/2014
אור חן יהודית	מכר ללא תמורה	219/2014
בן דוב רות	מכר לפי צו בית משפט	389/4028
שוגול מיכאל	מכר	98/1007
שוגול שרה	מכר	98/1007
פורת חגית	תיקון טעות סופר	441/2014
חכירות		
חוכר	**מהות הפעולה**	**חלק בזכות**
פורת חגית	עדכון פרטי זיהוי-חוכר	בשלמות
שוגול מיכאל	העברת שכירות	1/2
שוגול שרה	העברת שכירות	1/2
בן דוב רות	תיקון טעות סופר	בשלמות
אור חן יהודית	שכירות	1/2
אור חן יהודית	העברת שכירות ללא תמורה	1/2

- רשומה הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות על הבעלות של שוגול שרה ושוגול מיכאל.
- רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו7 על החלקה בשלמות מיום 06/08/1982 ומיום 11/12/1987.
- רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית הרצליה.
- רשומה הערה בדבר אתר העתיקות לטובת רשות העתיקות מיום 27/09/1972 ומיום 14/07/1994.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גול איתן על הבעלות של פורת חגית בדבר הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 10.6 להסכם ממון מיום 28/01/2001.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גולן טל וגולן דנה על הבעלות והחכירה של בן דב רות.
- קיימת הערה על תיקון טעות סופר לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הלווים גולן טל וגולן דנה על הבעלות והחכירה של בן דב רות (מהות הפעולה המקורית הינה הערת אזהרה לפי סעיף 126).

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022

מס׳ מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

כללי-

בהתאם לרישום זכויות היסטורי, עולה כי ביום 10/04/1984 נרשמה בעלות חדשה והעברת שכירות חדשה (רכישת זכות בעלות במושעא וחכירה לדורות) לטובת בן דב שרי, בתה של בעלת הזכות הרשומה כיום גב׳ בן דב רות. בתצהיר מס שבח הודיעה גב׳ בן דב רות, כי חצי שנה קודם, ביום 10/11/1983 רכשה גב׳ בן דב שרי (בתה) זכויות אלו. הסכם הרכישה אבד.

בהתאם לצו בית משפט הועברו זכויות הבעלות ללא תמורה מגב׳ בן דב שרי לאמא גב׳ בן דב רות, ללא תמורה. הרישום בפנקס הזכויות מיום 15/02/2009.

בנוסף ביום 04/01/2010 הועברה גם זכות השכירות (החכירה) מגב׳ בן דב שרי לאמא גב׳ בן דב רות ללא תמורה.

לאור המתואר, יום הרכישה (מימוש קודם), יקבע לחוות דעת זו כיום 10/11/1983, בהתאמה לתצהיר יום הרכישה למס שבח.

5.2. **חוזה מכר מיום 14/01/2021:**

המוכר: רות בן דב.

הקונה: דנה וטל גולן.

הממכר: זכות במקרקעין מושא בחוות הדעת, שטח קרקע 389 מ״ר עליו בית מגורים.

התמורה: 6,050,000 ש״ח.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	מועד פרסום	י.פ.	מהות
הר/253א	08/06/1961	852	ייעוד: **"מגורים א' מוגבל".** תכליות: **בתים חד משפחתיים**, דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסויימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת. **שטח מגרש מינימלי-** 1,000 מ"ר, **שטח בניה מקסימלי**: בניין **ראשי- 20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.** **צפיפות- 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר.** **בנייני עזר (נספח)-** עד 25 מ"ר ובגובה 2.40 מ'. **קווי בניין:** קידמי- לפי תשריט, צדדי- 4מ', אחורי-5מ', רוחב מינימלי של חזית מגרש- 18 מ'. **מרפסות-** אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינן נכללות בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית ובבליטה של עד 1.5 מ'. **מוסך-** בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מ' (בנוסף לנספח המפורט לעיל). **שטח קומת המרתף או קומת העמודים**, אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% משטח המותר, בגובה עד 2.80 מ'.
הר/688	20/11/1969	1579	**שינוי תכנית מתאר 253א' על כל תיקוניה. באזור מגורים א' מוגבל** תותר הקמת שני בנינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין שני הבנינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם. **מרפסות פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית ובבליטה של עד 1.5 מ'.**
הר/1126	11/09/1972		במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים **שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב**, יהיו אחוזי הבניה 25%. בתכנית בניה כאלה לא יורשו הקמת מבנה עזר אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד'.
החלטת ועדה מחוזית מישיבה מס' 259 - מיום 05/07/1976			**הוסמכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א'**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

הר/1293	21/07/1977	2348	**איחוד וחלוקה** מחדש של חלקות 14,194,195,196,216/8 בגוש 6518 וכן לחלק את החלקות האחרות הכלולות בתכנית, להפריש שטחים לצרכי דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, לקבוע שבילים להולכי רגל לבטל דרך קיימת, לקבוע שטחים לבניינים ציבוריים, לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים, לקבוע תכנית בינוי והעמדת הבתים על המגרשים בגבולות התכנית. על כל מגרש יוקמו בניינים- קוטג׳ים 2 או 3 הנמדדים בגובה 2 קומות, באחוזי בניין של 15% בכל קומה. לכל דירה יוסדר מקום חניה לכלי רכב בשטח המגרש.
הר/1542	23/07/1981	2730	**הפקעה** מחלקה 192 בשיעור של 24.3% לפי טבלת השטחים המצויינת בתשריט לטובת הרחבת רחוב שלוה. **שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 1,585 מ״ר.**

6.1.1. **רישוי בניה:**

תאריך	מס׳ היתר	פירוט
07/01/1972	15	הקמת 2 קוטג׳ים ומקלט

טבלת שטחים להיתר:

קומה	מגורים	מקלט	מרפסת
קומת קרקע	59.25	9.37	20.14
קומה א	60.62		19.59
סה״כ	119.87	9.37	39.73

הערה: טבלת השטחים מתייחסת רק לנכס מושא השומה, בפועל ניתן היתר בניה לחלקה שכללה גם מבנה נוסף.

6.2. **מצב תכנוני חדש:**

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תכנית	מועד פרסום	י.פ.	מהות
הר/2000/מ	25/10/1990	3714	**מרתפים: שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין וגובהו 2.20 מ׳.** השימושים : חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חד׳ מדרגות. קומת מרתף אחת. **הכניסה לקומת המרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת**, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
הר/2000/ב	16/11/1997	4480	**בריכות שחיה פרטיות: קווי בניין- קדמי-4מ׳, אחורי-4מ׳, צדדי-4מ׳.** הבריכה תהיה במפלס חצר הבית או במרתף. מבנה עזר תת קרקעי לבריכה- 12 מ״ר. לא ניתן לקרות את בריכת השחיה הנמצאת בחצר הבית. זמן משוער לביצוע התכנית הינו 15 שנה. שיפוע קרקעית הבריכה עד 5%.
הר/1635א	20/02/2000	4856	**הוראות בניה ועיצוב אדריכלי לגג רעפים.** זכויות בניה בחלל גג עד 60% משטח עיקרי של הקומה העליונה. הכניסה לחלל הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה, חלל הגג יהווה חלק

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022

מס' מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

תכנית	מועד פרסום	י.פ.	מהות
			אינטגרלי מבית המגורים. חלל הגג לא יהווה יחידת דיור נפרדת. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מבסיס הרצפה בקומה שמתחתיו. גג שטוח יבנה עד 7 מ' מגובה 0.0.
הר/1635ב	14/10/2001	5022	שינוי לתכנית 1653א, שיפוע 45 מעלות
הר/2000/מע	17/09/2001	5019	הקמת **מעליות** בבניינים קיימים על מנת לשפר תנאי מחיה.
הר/2000/א	09/04/2002	5065	**<u>זכויות בניה</u>:** **שטח מגרש מינימלי-1,000 מ"ר, קומה אחת - 25%, 2 קומות-18% לקומה ו-36% סה"כ, בניה מדורגת-30%.** **מס' יח"ד מירבי במגרש מינימלי - 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.** **הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת בניה: 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5%- לכל קומה נוספת שתאושר.**
הר/2000/א/3	08/01/2004	5263	**הבהרת תכנית מתאר בעניין מס' יח"ד מותר באזור מגורים א מוגבל.** **במגרש הקטן מ- 750 מ"ר**- 1 יח"ד. **במגרש ששטחו בין 750 ל-1,000 מ"ר** -2 יח"ד. **במגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר -** מס יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי, יעוגל מס יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ- 0.8 ומעלה בכל מקרה אחר יעוגל מס יח"ד כלפי מטה.
החלטת מליאת ועדה מקומית דע/ש"ש/2 מיום 01/05/2005			תוספת ש"ש- **חניה מקורה** לפי סעיף 13(ב) לתו"ב
הר/מק/2000/מב	05/08/2008	5837	בבניה צמודת קרקע תותר **הקמת גגון** מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש. השטח המקורה יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד, גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע הסופיים,
הר/1635/ד	17/01/2013	6533	**הוספת זכויות לבניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים**
הר/2213	לא רלוונטי לקוטגיים		
הר/2302	03/02/2016	7198	**מרפסות:** קביעת הוראות למרפסות בקוטגיים, קביעת תוספת שטחי שירות לקוטגיים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר, שינוי קווי בניין למרפסות , במבנים להם ניתן היתר לפני 01/01/1993 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, כל עוד אינן בולטות מקו בנין או שהבליטה מופיעה בהיתר המקורי.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

7. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>:

7.1. מיקום הנכס ברחוב בת שבע 6, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.4. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.5. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1966 :

7.5.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

7.5.2 "**מימוש זכויות**" במקרקעין - אחת מאלה :

7.5.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.5.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.

7.5.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם**, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ;

במקרה הנדון מדובר בבקשה המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.5.2.3 לעיל.

7.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.7. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ"ב לחוו"ד.

7.8. התייחסות לנושא המע"מ בחישוב היטל ההשבחה לנכס.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

8. **<u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן</u>:**

הנכס מושא השומה הינו בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי.

מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

<u>מהות ההשבחה והיטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים</u>:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י שמאי משיבה	היטל השבחה עפ"י שמאית המבקשת
הר/2000/מ	09/11/1990	₪2,250	אין השבחה
הר/2000/ב	01/12/1997	₪5,750	אין השבחה
הר/1635א	06/03/2000	₪90,000	₪34,084
דע/ש"ש/2	01/05/2005	₪13,500	אין השבחה
הר/2302	18/02/2016	₪ 49,750	אין השבחה

8.1. **<u>הנקודות שבהסכמה</u>:**

- תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני.
- לא נקבעה השבחה בגין התכניות הבאות: הר/1635ב, הר/2000/מע, הר/2000/א, הר/2000/א/3, הר/מק/2000/מב, הר/1635/ד.

לאחר שבחנתי תוכניות אלו הגעתי לכלל מסקנה שאכן אינן משביחות.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022

מס׳ מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>

<u>כללי:</u>

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות באשר להיקף שטח המגרש לחישוב הזכויות, היתכנות ניצול זכויות לבריכת שחייה, ערכי השווי, שטח אפקטיבי לחיוב בגין מרתפים ואופן חישוב היטל ההשבחה.

8.2. **<u>השבחה בגין אישור תוכנית הר/2000/מ׳ מועד קובע 09/11/1990:</u>**

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה במרתף מ-65% מהתכסית במצב הקודם לקונטור התכסית במצב החדש.

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>שטח המגרש</u> - שמאית המבקשת קבעה בשומתה ששטח המגרש המיוחס למושא השומה לטובת חישוב זכויות הינו 308 מ״ר. שטח החכירה הרשום הינו 389 מ״ר. לחיזוק טענה זו הצגו שני רישומי זכויות; לבעלות ולחכירה לדורות. מהחלקה הופקעה[7], בחזיתה הצפונית, רצועה בעומק 5.0 מ׳ לטובת הרחוב. מידות המגרש לאחר ההפקעה: רוחב כ - 17.2 מ׳[8] ועומק כ- 22.6 מ׳. **שטח המגרש** נטו 389 מ״ר, שהם גם שטח החכירה לדורות הרשום ע״ש מוכרת הזכות במקרקעין.

מפלט רישום הזכויות עולה שסך שטחי הקרקע בסעיף חכירות הינו 1,660 מ״ר מחלקה ששטחה הרשום 2,014 מ״ר. בנוסף בתיק המידע שקיבלו ובבקשה להיתר צויין ששטח הקרקע הינו 389 מ״ר.

לפיכך אין ספק **ששטח מגרשה נטו של המבקשת הינו 389 מ״ר**, ולא 306 מ״ר כטענת שמאית המבקשת.

<u>ערכי שווי</u> - בהתבסס על סקירת שמאים מכריעים בסביבה קבע מ״ר מבונה **650** ₪ . להלן ממצאי השמאי:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	קרקע למ״ר מבונה מרתף	
אמנון נזרי	6668/906	חבצלת השרון 64	725	₪
אמנון נזרי	6670/172	הנשיא יצחק בן צבי 3	600	₪
אמנון נזרי	6669/529	הליבנה 4	700	₪
רן וירניק	6667/509	המגינים 49	750	₪
רן וירניק	6667/513	המגינים 57	750	₪
יצחק ברמן	6667/295	שלמה המלך 29	720	₪
נאוה סירקיס	6667/395	שלווה 12	720	₪
אבישי זיו	6667/215	שלווה 90	540	₪
אבישי זיו	6667/735	שלווה 66	500	₪
נורית ג׳רבי	6667/587	שבט מנשה 44	600	₪
נורית ג׳רבי	6668/377	בן אליעזר 22	630	₪
נורית ג׳רבי	6668/370	בן אליעזר 15	630	₪
נורית ג׳רבי	6667/400	הנשיא יצחק בן צבי 117	630	₪
במעוגל, קרקע למ״ר מבונה מרתף בגובה 2.2 מ׳			**650**	₪

[7] ביחס לחלק החלקה מושא חוות הדעת.

[8] פאה צפונית הפונה לדרך.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס׳ מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

התחשיב ההשבחה חושב בדחייה לתום תקופת החיים האפקטיבית של המבנה.

כמו כן מרתף ניתן למימוש רק כקרקע כריקה. לכן זכויות המרתף יבחנו לקרקע כריקה.

תחשיב השבחה בשומת המשיבה				
שטח קומת המרתף - במצב החדש לקרקע ריקה				
ק״ק				15%
מרפסות				30%
מרתף-תכסית ק״ק	19.50%			75.855
שטח קומת מרתף-מצב קודם				
ק״ק				15%
מרפסות				30%
מרתף- 65% מק״ק	19.50%	65%		49.30575
השבחה במ״ר				26.55
מקדם הפחתה בגין גובה מרתף				0.9
שווי מ״ר קרקע למרתף				₪650
מקדם דחיית השבחה[9]				0.2924
השבחה במעוגל				**₪4,500**
היטל השבחה				**₪2,250**

<u>עמדת המבקשת</u>:

<u>שטח המגרש</u> - שטח הקרקע לחישוב זכויות עפ״י החלקים ברישום ע״ש בן דוב וביחס **לשטח המגרש נטו הינו 306 מ״ר בלבד.** קיימת הפקעה בחזית החלקה[10]. שטח החלקה נטו לחישוב זכויות הוא 1,585 מ״ר. קיים רישום חכירות של 4 בעלי זכויות אבל על החלקה ישנו רישום של 5 בעלי זכויות[11]. חלקה במגרש נטו של המבקשת הינו 306 מ״ר, למרות שבחכירות שטחו 389 מ״ר. מאחר ואין הסכם שיתוף או רישום בית משותף אי אפשר להתייחס לזכויות עפ״י הגידור הפיזי של השטח ותשריט החכירה מול גורם פרטי[12]. מכאן שלא ניתן לקבוע ששטח הקרקע לחישוב זכויות הוא 389 מ״ר אלא לפי החלקים הרשומים בחלקה ביחס לשטח החלקה נטו.

<u>מצב קודם</u> – תוכנית הר/253א׳:

השטח המותר- זכויות למרתפים בשיעור % 65 מהשטח כאמור בסעיף 35ד׳ להלן :

״שטח קומת המרתף או קומת העמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה – לא יעלה על % 65 מהשטח המותר ״

[9] שיעור היוון 5%קרקע+1%סיכון=6%, שנים- 21.1.

[10] לפי תשריט תכניות בניין עיר ולפי המפה הטופוגרפית שנערכה לצורך הבקשה להיתר.

[11] על חברה ״לס״ לא נרשמה חכירה.

[12] אי אפשר לתת לאדם זכויות בקרקע מעבר לחלקים שלו חרף רישום החכירה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

קרי, "השטח המותר" הוא 2X18% ובסה"כ 36%, דהיינו, שטח המרתף המותר במצב הקודם לאישור תכנית הר/2000מ' מהווה 65% מסך השטחים הנ"ל. אין מגבלת קווי בנין למרתף בתכנית /253א'.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.80מ'. יותר מבנה עזר של 25 מ"ר לחלקה.

<u>מצב חדש</u> – תכנית הר/2000מ':

השטח המותר - שטח המרתף בקונטור קומת הקרקע כאמור בסעיף 4.3 להלן :

"קירותיהם החיצוניים של קומות המרתף וקומות המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 5 לטבלת שטחים ושימושים למרתפים".

לפיכך, במצב החדש לאחר אישור תכנית הר/2000מ' חל קיטון ניכר בשטח המותר לבניה בקומת המרתף.

מגבלת גובה - גובה קומת המרתף מרצפת הקומה לתקרת הקומה לא יעלה על 2.20מ'. לפיכך, במצב החדש יש הפחתה ניכרת של 60 ס"מ בגובה המרתף המותר.

מבנה עזר - היתר לבניית מרתף עפ"י התוכנית יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. קרי, לפי הר/2000מ' לא ניתן לממש את הזכויות עפ"י הר/253א לבניית מבנה עזר עילי בשטח 25 מ"ר ליח"ד[13]. ולכן אין השבחה בגין תכנית זו.

לצורך בדיקת השבחה בגין תכנית זו הובא בחשבון כי במועד אישור הר/2000מ קיים בית מגורים התורם לשווי הקרקע. אי לכך תוספת שטח לכאורה של 19.27 מ"ר במרתף בגובה 2.20 מ' אינה משביחה את המקרקעין. לשיטת הועדה המקומית לתו"ב הרצליה יש לחייב בהשבחה 35% משטח קומת המרתף ועדיין אינה משביחה במועד אישורה מאחר והיא זניחה ולא רלוונטית לנכס הנדון. צירפה היתר בניה.

<u>דיון והכרעה</u>:

מחלוקות הצדדים נסובות סביב שטח המגרש לחיוב ואופן תחשיב שטח המרתף.

<u>שטח החלקה</u> - המבקשת טוענת כי לא קיימת הלימה בין השטח הנקוב בחוזה החכירה לבין השטח הנובע מחלקים בנסח הטאבו, השטח המוגדר בנסח הטאבו בחלקים מיוחס ל-306 מ"ר מהחלקה כולה ולא עפ"י חוזה החכירה. מאחר ונסח הטאבו הוא הקובע יש לחייב לפיו. מנגד, אין ספק שחלקת המבקש בשטח נטו של 389 מ"ר ולא 306 מ"ר כפי שרשמה המבקשת זאת עפ"י חוזה החכירה, פלט רישום זכויות ובקשה להיתר שהגישו לאחרונה רוכשי הנכס.

במרוצת השנים חלק משטח החלקה הופקע לטובת דרך. הוצג לפני נסח טאבו מיום 27/04/2021 בו צויין בסעיף הערות[14] : **"שטח קרקע 389 מ"ר ועליו קוטג'... ".** בנוסף, בתאריך 08/04/2021 **אושר היתר בניה חדש שביקש רוכש הקרקע, שם נקבע ע"י מודד מוסמך ששטח הקרקע הינו 389 מ"ר ועפ"י חושבו הזכויות בהיתר.**

[13] לא כולל שטח המוסך לפי סעיף 36 לתכנית זו שהינו בנוסף לשטח מבנה העזר הנזכר.

[14] עמוד 11 בנסח הטאבו ההיסטורי

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

לפיכך, איני רואה מקום לקבל את עמדת המבקשת **ושטח המגרש לחיוב הינו 389 מ"ר.**

<u>שטח המרתף לחיוב</u> - הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב שטחי המרתף לחיוב. המשיבה סבורה כי שטח המרתף המותר במצב הקודם הינו <u>65% משטח קומת הקרקע</u>. בעוד המבקשת סבורה כי שטח המרתף לחישוב הינו <u>65% מסך שטחי הבניה</u>. כמו כן המבקשת מחשבת את הזכויות בקרקע לפי 18% שטח עיקרי ולא לפי 15% כבחישוב המשיבה.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מישיבה מס' 259 - מיום 05/07/1976 הוסמכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א', **לפיכך, יש לחשב את שטחי הבניה העיקריים לפי 18% לקומה.**

יוער, שתוכנית הר/253/א' משאירה ספק באשר לאופן חישוב זכויות הבניה במרתף, האם משטח קומת קרקע או שמא מסך שטחי הבניה. מסקירת היתרי בניה[15] ומהיכרות השוק, בתקופה בה אושרה התוכנית הביקוש לשטחי מרתף גדולים לא היה גדול כך שלא סביר כי שטחי המרתף יחרגו מקונטור קומת הקרקע. סך זכויות של 65% משטח קומת הקרקע משקף באופן ברור את המקובל בשוק באותה תקופה. הנקודה המרכזית היא היתרי הבניה ששיקפו שיעור ניצול של עד 65% משטח תכסית קומת הקרקע.

בסעיף 5.1 לתוכנית צויין **"... קווי הבנין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין"**, לכן אני רואה לנכון להביא בחשבון במצב קודם גם את שטח מרפסת קומת קרקע במסגרת שטחי התכסית לחישוב.

לפיכך, סך זכויות הבניה במרתף במצב הקודם ובמצב החדש יחושבו משטח התכסית בלבד.

<u>גובה המרתף</u> - גובה המרתף משפיע על איכות השימוש, תחושת הרווחה ויוקרתיות המרחב. הירידה בגובה מצמצמת את השימושים המותרים בו. השמאי המכריע אמנון ניזרי בחן[16] את תרומת הגובה לשווי המרתף. מצא שלגובה תקרה ישנה תרומה שולית פוחתת. ממצאיו מוצגים בטבלה הבאה.

<u>להלן טבלת התוספות והמקדמים</u>

גובה מרתף נטו	תוספת שווי באחוזים	מקדם שווי שכיח
2.20 מ'	0%	0.50
2.50 מ'	10%	0.55
2.60 מ'	12%	0.56
2.80 מ'	16%	0.58
3.15 מ'	18%	0.59
4.00 מ'	20%	0.60

לפיכך, מקדם מרתף במצב קודם בגובה 2.8 מ' הינו 0.58 ומרתף במצב חדש בגובה 2.2 מ' הינו 0.5 ממ"ר מבונה עיקרי.

[15] למשל היתר 168 מיום 5/8/1991 שהינו היתר שינויים לבקשה מתאריך 12/10/88 (גו"ח 6699/218) שטח מרתף מקורי 79.84 מ"ר עליו נוספו במהלך התיקון 54.02 מ"ר, סה"כ 133.86 מ"ר. תכסית קומת קרקע מקורית 123.05 מ"ר ולאחר תוספת סה"כ 135.37. קרי לפני תוכנית 2000\מ שיעור הבניה במרתף היה 64.9% ולאחר אישור התוכנית שיעור הבניה כמעט כשטח תכסית קומת הקרקע.

[16] אמנון ניזרי גו"ח 6668/413 מיום 16/03/2017.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022

מס׳ מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

<u>ערכי השווי</u> - לעניין ערכי השווי המשיבה הציגה הכרעות של שמאים מכריעים באזור. בחינת ההכרעות והעובדה שלא הוצגה הסתייגות מצד המבקש, אני מאמץ את ערכי השווי שהציגה המשיבה.

לפיכך, שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הינו 650 ₪.

<u>דחיה</u> – במועד הקובע לא קיימת היתכנות כלכלית לחפירת המרתף מתחת לבית מגורים קיים. לפיכך, אני דוחה את הזכויות במרתף לסוף חייו הכלכלים של המבנה.

בשכונות יוקרה כדוגמת הרצליה פיתוח, המאופיינת באוכלוסייה אמידה מאוד, גילם האפקטיבי של מבנים מתקצר מאחר וקיימת יכולת כלכלית להריסה ובניה מחדש גם במידה והנכס לא סיים את חייו הכלכליים וההחלטה מתקבלת על בסיס שיקולים סובייקטיביים. בשכונה כזו סביר לייחס לנכס טיפוסי תקופה חיים כלכלית אפקטיבית של כ- 30-40 שנה לעומת המקובל שהוא כ- 50-60 שנה. בשונה משומתי ברחוב וינגייט 46 שם קבעתי תקופת חיים כלכלים של 35 שנה מאחר ומדובר בחלק יוקרתי יותר בשכונה בו שטחי הקרקע גדולים מהמקובל באזור הנדון ונסחרים בשוק שונה במאפייניו, בין היתר, בגחמות הסובייקטיביות של הצדדים. לגבי הנכס מושא השומה אני קובע **שתקופת חיים של 40 שנה היא הרלוונטית**.

לפיכך הדחיה תחושב בהתאם לחיים כלכליים של כ- 40 שנה, קרי, יתרה של 22 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>מבנה עזר</u> - בהתאם לתקנון תוכנית הר-253א׳, נספח מוגדר כמחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת וכל מבנה עזר שיאושר כנספח ע״י הועדה המקומית. מבנה עזר יכול להיות בצמוד למבנה העיקרי או בנפרד. לצורך חישוב התכסית לעניין חישוב שטח המרתף, לענייננו, מבנה העזר צמוד למבנה הראשי.

שטח מבנה העזר ליח״ד הינו 12.5 מ״ר, מאחר ומותר מבנה עזר בשטח 25 מ״ר לשתי יח״ד ביחד.

איני מקבל את עמדת המשיבה ששווי מבנה העזר שווה לשווי חצר. שווי מ״ר מבונה של מבנה עזר שגובהו 2.4 מ׳ בבית צמוד קרקע גבוה משווי מ״ר חצר. מקדם השווי הינו 0.4 בעוד מקדם שווי חצר 0.25.

בתוכנית החדשה הר/2000/מ׳ מבני העזר מחוייבים להיבנות בשטח המרתף ולפיכך שטחם אינו משפיע על תכסית קומת הקרקע, אך העדרם בקומת הקרקע מוסיף שטח חצר בהיקף של 12.5 מ״ר.

תחשיב השבחה תוכנית הר/2000/מ׳					
מצב קודם					
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם דחיה**	**סה״כ מ״ר מתואם**
קומת קרקע	18%	70.02			
מרפסת	30%	21.006			
מקלט		8			
קומת מרתף גובה 2.8 מ׳	65%	64.37	0.58	0.28	10.36
מבני עזר		12.5	0.4		5.00
סה״כ שטח מבונה מתואם במצב קודם					**15.36**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022

מס' מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

מצב חדש					
קומת קרקע	18%	70.02			
מרפסת	30%	21.006			
קומת מרתף גובה 2.2 מ'	100%	91.026	0.5	0.28	12.63
תוספת שטח חצר (ממ"ד ומבנה עזר)		20.5	0.25	0.28	1.42
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב חדש					**14.05**
סה"כ השבחה במ"ר מתואם					**-1.31**
שווי מ"ר מבונה					**650** ₪
ההשבחה					**-850**₪
היטל השבחה				**50%**	**-425**₪

הכרעה - תוכנית זו אינה משביחה.

8.3. **<u>השבחה בגין אישור תכנית הר/2000/ב' מועד קובע 01/12/1997</u>:**

תוכנית זו מקנה את הזכות לבנות בריכת שחיה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>ערכי שווי-</u> בהתבסס על סקירת שמאים מכריעים בסביבה קבע **שווי מ"ר מבונה בסך 500** ₪. להלן ממצאיו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	השבחה לבריכה 10%
אמנון נזרי	6668/906	חבצלת השרון 64	₪ 5,300	₪ 530
אמנון נזרי	6670/172	הנשיא יצחק בן צבי 3	₪ 5,000	₪ 500
רן וירניק	6667/509	המגינים 49	₪ 5,400	₪ 540
רן וירניק	6667/513	המגינים 57	₪ 5,400	₪ 540
אבישי זיו	6667/735	שלווה 66	₪ 5,300	₪ 530
מוטי דיאמנט	6668/377	לח"י 30	₪ 6,000	₪ 600
נורית ג'רבי	6667/400	הנשיא יצחק בן צבי 117	₪ 6,000	₪ 600
נורית ג'רבי	6667/587	שבט מנשה 44	₪ 4,900	₪ 490
נורית ג'רבי	6666/793	דוד המלך 71	₪ 4,500	₪ 450
במעוגל, ממוצע בריכה בניכוי חצר				**500** ₪

<u>אופן חישוב השבחה-</u>

ניתן לממש בריכה בשטח 23 מ"ר ללא צורך באישור הקלות בקווי בניין לבריכה.

בתשריט שצורף לשומת הבעלים ניתן לראות שניתן למקם בקלות את הבריכה מזרחה לכיוון הבית ללא כל צורך בהקלה בקו בניין. כמו כן שמאית הבעלים לא הגישה בקשות להיתר לבניית בריכה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

בנוסף קיימת הנחיה של הועדה שמציינת שבמבנה צמוד קרקע שטח בריכה יהיה עד 50 מ"ר ועל כן בתחשיב ההשבחה שלהלן ניתן לראות חיוב בהיטל בגין שטח הבריכה שיצא במסגרת קווי בניין. כמו כן קיימות הכרעות של שמאים מכריעים בנושא ולעניין זה אין פסיקה המתוארת לשלול קביעה שמאית זה.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה		
שטח בריכה ע"פ ממדי החלקה[17]	23	
שווי מ"ר מבונה	500	₪
השבחה	**11,500**	₪
היטל השבחה	**5,750**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

תכנית זו מתירה הקמת בריכת שחיה במרחק 4 מ' מגבולות המגרש. עובדתית לא ניתן לממש בנית בריכת שחיה במגרש זה עפ"י מגבלות התכנית לענין קו בנין. מימוש של בריכת שחיה מחייב אישור הקלות בקווי בנין ומכאן שאין השבחה בגין תכנית זו במועד הקובע. מעבר לכך לטענת שמאית המבקשת תכנית זו אינה משביחה במועד אישורה כמפורט כדלקמן:

בהחלטת ועדת ערר רג/ 5107/08 מתאריך 04/12/2008 נקבע כי:

> ***"בריכת שחיה פרטית הינה היום חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ולפיכך,שימוש זה אינו חורג לשימוש זה. אין לדעתנו בהכרח צורך כי תכנית מיתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחיה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בניה להקמתה בייעוד של מגורים..."***

ניתן לראות כי עפ"י החלטה זו ניתן היה להקים בריכת שחיה כבר מתכנית המתאר של הרצליה הר/253/א וכי מטרת תכנית הר/2000/ב הנה – לא להקנות את הזכות לבניית בריכת השחייה אלא לקבוע הוראות מגבילות באשר להיקף בריכת השחיה. כלומר במקרה שבנדון מדובר בתכנית שראוי היה לבחון את הוראותיה לאור ס' 197 ולא לאור התוספת השלישית לחוק התו"ב.

כתימוכין לטענה זו צרפה השמאית היתרי בניה לבריכות שחיה בסביבת הנכס מושא השומה ופסיקות רלוונטיות. מסקנתה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח בריכה אפקטיבי לחיוב ולעצם ההשבחה בגין תוכנית זו. המשיבה סבורה שאין מניעה לניצול הזכויות ויש לחייב בגינם. מנגד, המבקשת סבורה כי לא ניתן לנצל את זכויות הבריכה

[17] 9.5 מ"רx 2.5 מ"ר.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

בתוך קווי הבניין, לפיכך אין לחייב בגינם. בנוסף, ציינה את ערר זייגריך נילי ושלמה[18] בעניין בריכות שחיה לבתים פרטיים ולטענתה התוכנית אינה משביחה ואף הינה תוכנית פוגעת.

<u>מצב קודם</u>- מדברי המבקשת עולה שהוועדה נהגה לאשר בריכות שחיה טרם התוכנית וביסוס עמדתה על מספר היתרי בניה לפיהן נבנו בריכות. **המבקשת לא הוכיחה שלא שולם היטל השבחה בגין אישורים אלו.**

ערר זייגריך לא קבע כי מדובר בזכויות מוקנות או פסיקה המחייבת את הועדה לאשר התרי בניה להקמת בריכות שחיה כדרך קבע. לפיכך, אין לראות בערר זייגריך מצב תכנוני קודם או פסיקה המקנה זכויות. מאחר וסביר שבעת מתן היתר בניה במצב קודם גבתה המשיבה היטל השבחה בגין שימוש זה **לפיכך אין בנוהג זה בכדי לאיין את ההשבחה שנוצרה עם אישור התוכנית הנדונה.**

נוסף לכן, ערר זיגריך ניתן 11 שנים אחרי אישור התוכנית הנ״ל, לפיכך, **אין להשליך מציאות תכנונית משנת 1997 על מציאות תכנונית בשנת 2008.**

<u>תחשיב שטח אפקטיבי לבריכה</u> - מתחשיב שערכתי עולה שקיימת אפשרות לניצול אפקטיבי של בריכת שחיה בחצר האחורית (צידה הדרומי של החלקה). תחשיב שמאי המשיבה הינו על הצד הזהיר והמקל ולכן במקרה הנדון אאמץ עמדתו. **לפיכך, השטח האפקטיבי לבריכת שחיה הינו 23 מ״ר לחיוב**.

<u>ערכי השווי</u>- קביעת ערכי השווי למועד הקובע וגובה ההשבחה לבריכת שחיה ביחס לחצר, מבוססת החלטות שמאים מכריעים. המבקשת לא קבעה ערכי השווי. לאחר בחינת נושא השווי החלטתי לאמץ את ערכי השווי שקבעה המשיבה. **לפיכך, ההשבחה למ״ר מבונה לבריכה הינה 500** ₪.

<u>להלן תחשיב היטל השבחה</u>-

תחשיב היטל השבחה בגין אישור תוכנית הר/2000/ב			
שטח הבריכה במ״ר		23	
השבחה למ״ר מבונה לבריכה		500	₪
השבחה		**11,500**	₪
היטל השבחה	**50%**	**5,750**	₪

8.4. **<u>השבחה בגין אישור תכנית הר/1635/א׳ מועד קובע 20/02/2000</u>:**

התוכנית מקנה זכויות בניה בחלל גג עד 60% משטח עיקרי של הקומה העליונה. הכניסה לחלל הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה. חלל הגג לא יהווה יח״ד נפרדת. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ׳ מבסיס הרצפה בקומה שמתחתיו. גג שטוח יבנה עד 7 מ׳ מגובה 0.0.

[18] ערר 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ר״ג.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022

מס׳ מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

עמדת המשיבה:

חיוב בגין זכויות בגג, גג הבנין זמין לבניה במועד הקובע. אין לבצע הפחתות בגין דחיה למימוש. הופחתו עלויות התאמה בגובה 1,000 ₪ לבינוי בגג.

ערכי השווי - התבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה וקבע שווי מ״ר מבונה **6,760** ₪. להלן ממצאיו:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	קרקע למ״ר מבונה	
נאווה סירקיס	6667/179	שלוה 2	6,800	₪
שמואל רוזנברג	6669/635	נווה עובד 41	7,000	₪
שמואל רוזנברג	6669/531	הליבנה 10	6,000	₪
אמנון נזרי	6660/529	הליבנה 4	6,000	₪
נורית ג׳רבי	6668/914	נילי״י 14	7,500	₪
ניקי פרימו	6667/204	קדושי השואה 26	7,250	₪
ניקי פרימו	6667/215	שלווה 90	6,800	₪
במעוגל, קרקע למ״ר מבונה			**6,760**	₪

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה			
תכסית קומה א בהתאם לתוכנית	19.5%	75.855	
הבנוי בפועל במ״ר			
תקרת מרפסות		19.59	
עיקרי		60.62	
סה״כ שטח בנוי בפועל		80.21	
הבנוי בפועל בהיתר גבוה יותר ולכן ישמש לתחשיב			
שטח אפשרי לעליית גג	60%	48.13	
מקדם תועלת	0.7	33.6882	
שווי קרקע למ״ר מבונה		6,760	₪
שווי חדש לקרקע ריקה		227,732	₪
הוצאות התאמה לבניה מעל הקיים		1,000	₪
סך הפחתה בגין הוצאות		-48,126	₪
יתרת השבחה		179,606	₪
השבחה במעוגל		180,000	₪
היטל השבחה		**90,000**	₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

עמדת המבקשת:

ערכי השווי - בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ועל שומת הועדה שניתנה זה מכבר בנכס ברח' שלוה 5 במקטע הצפוני של הרחוב ובהתאמה למיקום הנכס ולאור העובדה כי ניתן לממש במגרש יח"ד אחת בלבד, התקבל שווי מ"ר מבונה **בסך 5,600** ₪. להלן חלק מהממצאים:

נתונים משומת הועדה שניתנה בנכס ברח' שלוה 5				
שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**מקדם עליית גג**	**שווי למר"א**
הרצברג	6518/313	מגדלי מוכר ספרים 34	0.8	₪ 5,200
קציר	6518/157	שלונסקי 28	4,400 ₪ שווי מ"ר בעליית גג	
שדה	6518/131	שלום עליכם 2	0.75	₪ 5,000
קציר	6518/327	יהדות הדממה 7	0.8	₪ 5,300
וירקניק	6518/91	הנוריות 29	0.75	₪ 5,900
מלוכנא	6518/390	הנוריות 14	0.7	₪ 5,100

מקדם עליית גג - בהתאם לפיסקות שמאים מכריעים ברחוב שלוה ובהתאמה לשטח מגרש מושא השומה הקטן יחסית לשטח המגרשים במיקום זה, **נקבע מקדם של 0.7** לבניה בחלל גג הרעפים.

יתרת החיים הכלכליים - המבנה שופץ במשך השנים ומצוי ברמת גמר מודרנית. לפיכך בהתייחס לאורך החיים הכלכליים של המבנה נכון למועד הקובע, יתרת החיים הכלכלים של המבנה לצורך התחשיב הינה **כ- 10 שנים**.

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה		
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר	301	
שטח קומה עליונה	54.18	
שטח חלל גג 60% משטח קומה עליונה	32.508	
ניכוי שטח מדרגות	-4	
מקדם שווי לחלל גג	0.7	
מקדם דחיה[19]	0.61	
שווי מר"א	5,600	₪
השבחה	68,168.33	₪
היטל השבחה	**34,084.16**	₪

[19] שיעור היוון של 5%, שנים- 10.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

<u>דיון והכרעה</u>:

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לערכי השווי, היקף השטח לבניה והאם יש לדחות את מימוש הזכויות לסוף חייו הכלכליים של המבנה. המשיבה סבורה כי ניתן לנצל את הזכויות לבינוי בחלל הגג במצב התכנוני הקיים עם ביצוע התאמות נדרשות. מנגד, המבקשת סבורה כי לא ניתן לנצל את הזכויות שנוספו בחלל הגג, משום כך יש לדחותן לסיום חייו הכלכלים של המבנה.

כמצויין בתכניות הקודמות, בית המגורים מושא השומה נבנה בשנת 1972 וסביר שלא בוצעו הכנות פיזיות במבנה לבניה עתידית בגג. לפיכך יש להביא בחשבון עלויות התאמה. כמו כן קבעתי שתקופת החיים הכלכליים של הנכס הינה 40 שנים, קרי, עד 2012 ולפיכך מתעוררת השאלה האם קיימת כדאיות כלכלית לניצול הזכויות לתקופה של 12 שנים. להערכתי אין כדאיות כלכלית לכך ולכן יש לדחות את המימוש לניצול הזכויות בגג לסוף החיים הכלכליים של המבנה, קרי ב- 12 שנים.

זכויות הבניה שיחושבו למועד הקובע הינם 18% לקומה עפ"י החלטת ועדה 259 לפיה הוסמכה הועדה המקומית לתת התרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב.

<u>שטח לחישוב</u> – מאחר ומדובר בדחית זכויות מכח תכנית זו לכן השטח יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכח התכניות (18% לקומה) ולא בהתאם לשטח בפועל.

<u>ערכי השווי-</u> הצדדים הציגו בשומתם מספר החלטות שמאים מכריעים בהרצליה. בסקירת השומות המכרעות שערכתי ניכרת העובדה כי רוב ההחלטות שהציגה המשיבה לא קרובות לנכס מושא השומה. בעוד שומות המבקשת קרובות יותר לנכס מושא השומה ומשקפות באופן מהימן יותר את השווי באזור.

<u>להלן החלטות השמאים המכריעים</u>:

השמאי המכריע	גו"ח	רחוב	שווי מ"ר מבונה	
ניקי פרימו	6667/215	שלווה 90	6,800	₪
תמיר שדה	6518/131	שלום עליכם 2	5,000	₪
בצלאל קציר	6518/327	יהדות הדממה 7	5,300	₪
רן ורניק	6518/91	הנוריות 29	5,900	₪
מנחם מלכונא	6518/390	הנוריות 14	5,100	₪
גיל הרצברג	6518/313	מנדלי מוכר ספרים 34	5,200	₪
ממוצע			**5,550**	**₪**

<u>דחיה</u>- כמפורט בתוכנית הר/2000/מ'. דחיה ל-12 שנים בריבית 6%.

<u>עליות התאמה</u> – לא נלקחו בחשבון עקב דחיית הזכויות לסוף החיים הכלכלים.

<u>מקדם שווי לעליית גג</u> – בשומת המבקשת הוצגו מספר שומות מכרעות בהן נקבע מקדם שווי לעליית גג הנמוך

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

ממקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה. בעלית גג השימושיות תלוית גובה תקרת החדר המשתנה בעוד שבחדר בגג הגובה תיקני ואחיד בכל שטח החדר ולפיכך, אינם שווים בערכם. מדובר באזור בו לתוספת שטח בניה יש ביקוש גם בקומה שניה לפיכך, **במקרה הנדון**, אני קובע **מקדם שווי לעלית גג של 0.75.**

תחשיב היטל השבחה לעליית גג בגין אישור תכנית הר/1635/א'		
מהות		**סה"כ**
שטח קומה עליונה במ"ר		70.02
שטח עלית הגג לחיוב במ"ר		42.012
הפחתת שטח מדרגות במ"ר		5
מקדם עליית גג		0.75
מקדם דחיה (12 שנים, 6%)		0.497
השבחה במ"ר מתואם		13.80
שווי מ"ר מבונה		₪ 5,550
השבחה		₪ **76,574**
היטל השבחה	**50%**	₪ **38,282**

8.5. **<u>השבחה בגין תוכנית הר/2000/א' מועד קובע 09/04/2002:</u>**

תוספת זכויות בניה, סה"כ 36% בשתי קומות בהתאם לישיבת ועדה מס' 259.

הצדדים מסכימים כי התוכנית איננה משביחה.

<u>דיון והכרעה:</u>

במקרה הנידון אני בוחר לאמץ את עמדת המשיבה. **לפיכך, התוכנית הנ"ל אינה משביחה את המקרקעין.**

8.6. **<u>השבחה בגין פרוטוקול מליאת הועדה המקומית דע/ש"ש/2 (ישיבה מס' 30) מועד קובע 01/05/05:</u>**

פרוטוקול ועדה מקומית בישיבה מספר 30 שדנה בקירוי חניות/מוסכים.

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על שומה לממ"י[20] גו"ח 6669/319, רחוב הנשיא יצחק בן צבי 46, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה **בסך 7,050** ₪[21].

[20] תיק 52006275מ.

[21] 1,600$ X 4.406 ₪ .

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>-

החלטה זו דנה בתוספת שטחי שירות- חניה מקורה, לפי סעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה.

לאור פס"ד סמפלסט בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קריית גת רע"א 8538/99 (בבית המשפט העליון), הועדה מחויבת בבחינת השבחה לחיוב בהיטל השבחה - יום החלטת מליאת הועדה המקומית.

<u>תחשיב ההשבחה</u>-

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חניה מקורה	39	0.35	13.65
מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חניה גג קל פתוחה/חצר	39	0.25	9.75
השבחה במ"ר			3.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,050
השבחה בש"ח			₪ 27,495
השבחה במעוגל			₪ 27,000
היטל השבחה			₪ **13,500**

<u>עמדת המבקשת</u>:

שמאית המבקשת מדגישה כי מאז החלטת הועדה בשנת 2005 ועד כה לא נדרש היטל השבחה ע"י הועדה המקומית בגין החלטת הועדה הנ"ל. ההחלטה לא השביחה את המקרקעין בשכונת הרצליה פיתוח מאחר והזכויות הוקנו וניתנו מתוקף תכנית הר/253/א, שם נקבע בסעיף 36 כי הזכויות לבניית מוסך הן בנוסף לזכויות לבניית נספח בכל חלקה.

מאז 1992[22] ועד 2005 אושרו בהרצליה פיתוח, הרצליה ב' והרצליה הצעירה עשרות ואף מאות היתרי בניה הכוללים שטח חניה מקורה וזאת ללא תשלום היטל השבחה. לא היה חידוש בהחלטת הועדה ו/או מתן זכות שהשפיעו על שוויים של הנכסים בהרצליה פיתוח – מאחר והשוק גילם בשווי הנכסים את הידיעה שהועדה המקומית מאפשר בניית חניות מקורות ללא תכנית נוספת או בדרך אחרת הכרוכה בתשלום היטל השבחה.

לאישוש עמדתה צירפה מס' שומות ועדה לנכסים בהרצליה פיתוח ללא דרישת היטל השבחה בגין החלטה זו שהינה החלטה מגבילה ולא משביחה, ביחס לתכנית הר/253/א. בתכנית הר/253/א אין כל מגבלה ביחס לשטח המוסך המותר, המגבלה היחידה הינה לענין גובה המוסך וקווי הבנין. ובהחלטה מס' 30 קיימת מגבלה

[22] לעניין תקנות ש"ש.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

מפורשת ביחס לשטח המוסך המותר[23].

לפיכך קבעה שהחלטת הועדה אינה משביחה את הנכס הנדון.

<u>דיון והכרעה</u>:

דרישת חיוב בהיטל השבחה מתוקף פרוטוקול ועדה מקומית בישיבה מספר 30 שדנה בקירוי חניות/מוסכים.

מחלוקות הצדדים נסובו סביב המצב בתכנוני הקודם ועצם החבות במצב החדש. המשיבה סבורה כי החלטת הועדה לאשר קירוי חניות משביחה בעוד שמאית המבקשת סבורה כי הזכויות ניתנו עוד מכח תוכנית הר/253/א' שקבעה בסעיף 36 כי הזכויות לבניית מוסך הן בנוסף לזכויות לבניית נספח. בנוסף, מ-1992 ועד 2005 אושרו הרבה היתרי בניה בהן הועדה כלל לא גבתה היטל השבחה בגין הנ"ל.

בסעיף 36 לתקנון צויינו בנוסף התנאים הבאים:

"א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל."

"ד. גובהו המקסימלי של הנספח 2.4 מ' כולל את עובי התקרה. בנוסף, שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי."

בהתאם לטבלת הזכויות מתקנון תוכנית הר/253/א' ניתן לבנות נספח בשטח של עד 25 מ"ר.

לאור הוראות התוכנית, התוכנית מתירה בנוסף לשטח הנספח הראשון מוסך חניה במגרש כנספח נוסף. שטח הנספח הנוסף אינו מוגדר ואף שמאי המשיבה מגדירו בשטח דומה בשני המצבים והפער ביניהם נובע מהפער במקדם השווי. בעניין זה אציין שאין הבדל במקדם השווי בין חניה המקורה בקירוי קל לבין חניה מקורה **מאחר והשימושיות בשניהם דומה ולפיכך אין במצב החדש בכדי להשביח את הנכס**.

בנוסף, המבקשת הציגה כתימוכין לעמדתה מספר שומות ועדה בהן אין השבחה מתוקף ההחלטה הנ"ל.

סקרתי מספר היתרי בניה טרם החלטת הועדה, בהם אושרה בניית מוסך/חניה מקורה.

- **היתר בניה מגו"ח 6669/170 רח' גלי תכלת מיום 04/10/1987 הותר בנית מוסך בשטח 30.6 מ"ר לצ"ק חד משפחתי.**
- **היתר בניה מגו"ח 669/207 רח' גלי תכלת 21 מיום 23/08/1977 הותר בניית מוסך בשטח 29 מ"ר לצ"ק חד משפחתי.**
- **היתר בניה מגו"ח 6667/420 מגרש 3 רח' שלווה 34 מיום 19/05/1999 הותר בניית חניה מקורה בשטח 29 מ"ר.**

לפיכך, לא חלה השבחה במקרקעין היות וזכויות אלו התאפשרו בפועל עוד במצב הקודם.

[23] עד 39 מ"ר בלבד.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

8.7. **<u>השבחה בגין תכנית הר/מק/2302 מועד קובע 03/02/2016</u>:**

תוכנית זו מסדירה את נושא חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה. בין היתר, קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב״עיים בקוטג׳ים, שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתוכנית זו.

<u>עמדת המשיבה</u>:

אפשרות לסגירת מרפסות בנויות בהיתר. ע״פ היתר בניה מספר 15 לבית בנוי, עם פוטנציאל הסבתם לשטח עיקרי למגורים (בפועל נעשה בהם שימוש ללא היתר כחלק משטח עיקרי למגורים), בנוסף לשטח עיקרי המוקנה בתוכניות אחרות החלות על המקרקעין.

בהריסה ובניה, מצב קודם יחשב לשטח הבנוי בהיתר כולל הסבת מרפסות. אין כל הוראה אחרת בחוק או בתוכנית הקובעת התכלות.

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על שומות מכרעות בסביבת הנכס מושא השומה, קבע שווי מ״ר מבונה **בסך 16,700 ₪.**
להלן ממצאי השמאי:

שמאי	מועד ק׳ובע	גו״ח	כתובת	שווי מתואם למ״ר מבונה[24]	
נורית ג׳רבי	10/02/2016	6667/757	שלווה 55 פינת המגינים	15,222	₪
ניקי פרימו	10/02/2016	6667/284	שלווה 218 פינת אסתר המלכה	17,680	₪
נורית ג׳רבי	10/02/2016	6667/757	שלווה 55	14,500	₪
ניקי פרימו	13/04/2016	6668/302	הקדמה 66	17,700	₪
ניקי פרימו	09/06/2016	6666/34	שפינוזה 34	18,000	₪
ניקי פרימו	15/09/2016	6667/264	שלווה 17א	15,000	₪
דוד טיגרמן	09/09/2015	6668/658	וינגיט 33	16,918	₪
אמנון נזרי	11/08/2015	6668/456	קפלן 55	20,200	₪
תמיר שדה	11/08/2015	6667/552	סנפיר 4	15,049	₪
ממוצע				16,697	₪
ממוצע קרקע למ״ר מבונה במעוגל לשנת 2016				**16,700**	₪

[24] השוויים הותאמו למועד הקובע.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש- חלק במקרקעין בהן נבחנת השבחה			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מרפסות מקורות בהיתר בק"ק	39.73	1	39.73
מצב קודם -אומדן שווי המקרקעין כמרפסת			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מרפסת	39.73	0.85	33.7705
השבחה במ"ר מבונה			5.9595
שווי מ"ר מבונה			16,700 ₪
השבחה			99,524 ₪
השבחה במעוגל			99,500 ₪
היטל השבחה			**49,750** ₪

עמדת המבקשת:

חרף הטמעת המרפסות הקיימות בבינוי הקיים[25] תכנית זו אינה משביחה במועד אישורה. לשיטת שומת המשיבה, החיים הכלכליים של המבנה הסתיימו בשנת 2011. לפיכך, במועד הקובע לתכנית זו, תמו חייו הכלכליים של המבנה והוא אינו תורם לשווי הקרקע .

המשמעות הרלוונטית של הוראה מס' 2.2 ועיקרי התוכנית הינן שבעת הריסת הבנין זכויות הבניה מתוקף התוכנית פוקעות. הכשרת סגירת מרפסות לפי תכנית זו הינה במבנים שנבנו לפי היתרים עד שנת 1993. במידה והבנין נהרס לא ניתן לקבל זכויות אלו בכפוף לכך שחייו הכלכליים של המבנה מסתיימים בשנת 2011.

יש לציין את סעיף 6.2[26]: מעיון בסעיף זה בחוק התו"ב עולה כי התוספות המחושבות בשומת הועדה המקומית חורגות ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה כמפורט בסעיף 6.2 כנ"ל ולפיכך, אין בכוחה של הועדה לאשר סגירת מרפסות בכל המבנה במקרה זה.

לאור זאת במפורט ובמצטבר **תכנית זו אינה משביחה** ביחס לנכס שבנדון .

דיון והכרעה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר להתכנות ניצול שטחי המרפסות במצב הקיים והסבתם לשטח עיקרי. המשיבה סבורה כי התוכנית מאפשרת זאת הן בבינוי קיים והן בחדש. המבקשת סבורה כי בהנחה וחייו הכלכליים של המבנה הסתיימו, לא ניתן לממש את הזכות לסגירת המרפסות. במידה והמבנה יהרס ויבנה

[25] ללא ממצאי רישוי.

[26] תנאים למתן היתר בניה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס' מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

מחדש הזכויות לבינוי המרפסות כשטחים עיקריים יפוגו.

<u>הקניית זכויות</u>- מטרת התוכנית הינה תוספת זכויות בניה למבנים בתחומי העיר הרצליה שנבנו טרם 1993 באמצעות סגירת מרפסות קיימות בהיתר והסבתן לשטח עיקרי.

אומדן החיים הכלכליים של מבנה נועד לצורך בחינת השינוי בשווי הזכויות במרוצת השנים ו"הזדקנות" המבנה בפועל, באופן שישקף עסקה אובייקטיבית בין שני צדדים מרצון.

במרוצת השנים, קיימת מגמת ברורה בהגדלת מרחב המחיה בקרב האוכלוסיה. גידול בשטח המבוקש לנפש יוצר מציאות תכנונית בה הועדות המקומיות מגדילות את זכויות הבניה. במקרה הנדון מהות התוכנית הינה שיפור מרחב המחיה של האוכלוסיה המתגוררת בבתים שנבנו טרם 1993, באמצעות סגירת מרפסות שישמשו לשטחים עיקריים. הוראות התוכנית מתייחסות רק למרפסות הבנויות בהיתר, לכן אינה מקנה זכויות לבניה חדשה, אלא דומה להקלות בהיתר, שתוקפם פג ביום הריסת המבנה. בהנחה כי המבנה סיים את חייו הכלכלים לא קיימת היתכנות כלכלית לסגירת מרפסות והסבתם לשטח עיקרי ולכן תוכנית לא משביחה את הנכס.

לפיכך, אני סבור כי התוכנית לא משביחה את הנכס.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

9. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי **ההשבחה החלה על חלק מחלקה 192 בגוש 6518, ברחוב בת שבע 6 בעיר הרצליה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר** הינה כדלקמן:

מחולל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ	09/11/1990	לא משביחה	
הר/2000/ב	01/12/1997	₪ 11,500	₪ 5,750
הר/1635א	06/03/2000	₪ 76,564	₪ 38,282
דע/ש"ש/2	01/05/2005	לא משביחה	
הר/2302	18/02/2016	לא משביחה	

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים עד מועד ההחלטה בוועדת ערר או בית משפט.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס׳ מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

נספח - אֶבֶן הבֹּחן[27]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא לעומקו ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[28] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[29] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[27] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימיליון - מהתנ״ך : ״לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אֶבֶן בֹּחַן ; אֶבֶן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ.״ (ישעיהו כח, פסוק טז)

[28] **הטיית אישור/אישוש** – מתוך ויקיפדיה - באנגלית **(Confirmation bias)**: היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית .[3]אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית .ההשפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים *לקיטוב גישה*)כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים, *(היאחזות באמונות* (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה) הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרה ראיות (*ומתאם מדומה*)כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

[29] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 28/02/2022
מס׳ מינוי : 661-2021
מספרנו : 91-661-2021

<u>ישנם מספר מקורות[30] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u>:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[31] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

<u>הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים</u>:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל״ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל״ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

[30] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[31] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 28/02/2022

מס' מינוי : 661-2021

מספרנו : 91-661-2021

<u>לכל מקדם יש מספר גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעורו</u>:

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**