בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 23.04.2020
מס' מינוי: 2805-2019
מספרנו: 516

לכבוד המבקשים,
שלמה ורונית מילר
המיוצג ע"י מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין
במייל: berko.maor@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית הרצליה
המיוצגת ע"י מר נתן נוימן, שמאי מקרקעין
במייל: natinoiman@walla.co.il

שומה מכרעת

גוש 6577 חלקה 18, תת חלקה 2,

<u>בורוכוב 47, נווה עמל, הרצליה</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 23.12.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, ואישור תכניות הר/2000/ב, הר/1635/א, ו-הר/2029.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב הרצליה מיום 13.11.2019, שנערכה ע"י השמאי מר נתי נוימן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 19.01.2020.

2.2. שומת המבקשים, רונית ושלמה מילר, מיום 06.01.2020, שנערכה ע"י השמאי מר מאור ברקו.

2.3. ביום 25.03.2020 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה טלפונית בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבה ובנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 18.02.2020 ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

האירוע	מועד קובע
הר/2000/ב	01.12.1997
הר/2000/א/3	23.01.2004
הר/2029	30.04.2015

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6577
חלקה	18
תת חלקה	2
שטח החלקה	1,548 מ״ר ברוטו
שטח קרקע נשוא השומה	774 מ״ר (לפי הבקשה להיתר)
מהות המקרקעין	בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי דו משפחתי
כתובת	רח׳ בורוכוב 47, שכונת נווה עמל, הרצליה
זכויות קניניות	חכירה מהוונת עד ליום 19.01.2044

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם בשכונת נווה עמל שבצפון מזרח העיר הרצליה.

6.2. סביבת המגורים מאופיינת בבתים צמודי קרקע.

6.3. הנכס הנדון ממוקם מצפון לרחוב בורוכוב בחלקו הצפוני.

6.4. רחוב בורוכוב הינו רחוב בצורת פרסה, המתחיל ומסתיים ברחוב כצנלסון, שהינו הכניסה הצפונית לשכונה מכיוון דרך ירושלים.

6.5. באזור פיתוח סביבתי מלא.

6.6. צורת החלקה טרפז בקירוב.

לחלקה חזית נוספת לרחוב תומר שממזרח, אך הנכס הנדון מהווה את המחצית המערבית של החלקה ולו גישה מרחוב בורוכוב בלבד.

6.7. בהתאם לתשריט מדידה רעיוני, המגרש המערבי מחולק ל-3 מגרשים:

מגרש 1 ששטחו כ-110 מ״ר, פונה בחזית לרחוב בורוכוב ומתוכנן לשמש כזכות מעבר.

מגרש 2 ששטחו כ-333 מ״ר, ממוקם בעורף בסמוך לבית כנסת.

מגרש 3 ששטחו כ-331 מ״ר, ממוקם בחזית לרחוב בורוכוב ועליו בנוי בית מגורים עם קיר משותף לבית הבנוי על המחצית המזרחית של החלקה.

6.8. באזור פיתוח סביבתי מלא.

6.9. על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי שבנייתו החלה סביב תחילת שנות ה-60, ונוספה לו קומה בשנים 6-1995. מצבו טוב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

7.1. תכנית מתאר הר/253/א' פורסמה למתן תוקף ביום 08.06.1961 (י.פ 852).

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' מוגבל.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
שטח בנייה מירבי לקומה:	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת, או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
יח"ד מקס' למגרש:	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים הקטן מ-750 מ"ר.
נספח:	עד 25 מ"ר
מרתף:	65% מהשטח המותר

מרפסות (סעיף 35 ב') - שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

מספר בתים על מגרש (סעיף 31) - מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשיתי, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית - בהסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר, על פי אישור מיוחד, הקמת שני בניינים על מגרש אחד לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. שטחו של המגרש הוא גדול לפחות פי שניים משטח מגרש מינימלי באזור בו הוא נמצא.
2. המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מטר.

7.2. תכנית הר/688 פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1969 (י.פ. 1579)

תיקון סעיף קטן 8 לסעיף 44ג' ותיקון סעיף 35ב' בהוראות תכנית הר/253/א', בין היתר בהקשר לשטח המרפסות שלא יובאו במניין שטחי הבניה, וקובעת אותו על שיעור של 30% במקום 25%.

7.3. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מס' 259 מיום 05.07.1976, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בהתאם לתנאים שקובעת תכנית הר/2000/א'.

זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל הן 25% בקומה אחת, או 18% בקומה בבניה בשתי קומות, או 30% במבנה מדורג.

7.4. תכנית הר/2000מ' פורסמה למתן תוקף ביום 25.10.1990 (י.פ 3807).

קביעת תנאים והוראות להקמת מרתפים:

תותר הקמת קומת מרתף כתוספת לשטחי הבניה בהיטל הבניין, בגובה של 2.2 מ'.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים, ח. מדרגות, מחסן, אולם ספורט ומשחקים לשימוש הדיירים, ומחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד.

7.5. תכנית מתאר הר/2000ב פורסמה למתן תוקף ביום 16.11.1997 (י.פ 4587).

קביעת הוראות לבריכות שחיה בשטח החצר או במרתף.

הותר לבנות מבנה עזר תת קרקעי בשטח 12 מ"ר עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה. אין לקרות את הבריכה בשטח החצר. קווי בניין - 4 מ' לכל כיוון.

7.6. תכנית הר/1635/א פורסמה למתן תוקף ביום 20.02.2000 (י.פ 4856).

במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, לפי התנאים:

גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

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 ולא יהווה יחידת דיור נוספת.

הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.

השטח המירבי לשימוש בחלל גג הרעפים הינו 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, בנוסף לזכויות הבניה המותרות.

7.7. תכנית הר/2000א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.04.2002 (י.פ 5065).

זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל יהיו 30% בקומה, סה"כ 60%.

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.

קומות וצפיפות: קוטג' בבינוי של 2 יח"ד למגרש מינימלי, בבית דו משפחתי.

במקרה בו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. אחרת יעוגל כלפי מטה.

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה הכוללת 6% לשיפור התכנון, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת (מותנה בהליך המפורט בסעיף 149 לחוק, ובאישור הועדה המקומית כאמור).

7.8. תכנית הר/2000/א/1 פורסמה למתן תוקף ביום 23.01.2003 (י.פ 5150).

התכנית חלה על כל השטחים אשר יעודם בתכנית הר/253א' היה "מגורים א' מוגבל".

שינוי יעוד למגורים א' מוגבל.

זכויות הבניה 25% לקומה משטח נטו * 2 קומות. סה"כ 50% משטח נטו.

הותר לנצל חלל גג רעפים בהתאם לתכנית הר/1635א'.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר הר/253א' ותכנית הר/2000א, שאינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית שאושרה לאחר אישור תכנית 253 א', ואשר שינתה את זכויות הבניה תגבר על הוראות תכנית זו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנית הר/2000/מ' ותכנית הר/2000ב' יחולו על שטח התכנית.

7.9. תכנית הר/2000/א/3 פורסמה למתן תוקף ביום 08.01.2004 (י.פ 5263).

מספר יח"ד באזור מגורים א' מוגבל:

במגרש ששטחו קטן מ-750 מ"ר - 1 יח"ד.

במגרש ששטחו בין 750-1,000 מ"ר - 2 יח"ד.

במגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר - לפי 2 יח"ד לדונם. במקרה של מספר חלקי, מס' יח"ד יעוגל מעלה מ-0.8 ומעלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.10. תכנית הר/2029 פורסמה למתן תוקף ביום 15.04.2015 (י.פ 7019)

התחדשות שכונת נווה עמל - הרצליה.

הנכס הנדון מסומן ביעוד מגורים א', טיפוס בינוי B.

ניתן לבנות ארבע יחידות דיור בכל תא שטח, בצמידות או בנפרד במרווח מינימלי של 4 מ' בין היחידות. נדרשים בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור הגדולה מ-120 מ"ר, ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליחידת דיור. בכל מקרה אורך החזית המוקצה לכניסה לחניה לא יעלה על 5 מ'.

זכויות הבניה:

אחוזי בניה עיקרי:	70%
שטח שרות עילי:	15 מ"ר
מרתף:	לפי תכנית 2000מ
גובה מבנה:	7 מ' + חלל גג רעפים + קומת מרתף
קווי בניין:	לפי התשריט
מס' יח"ד לתא שטח:	4

בנוסף לשטחי השירות יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה, ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליחידת דיור, לפי תקן החניה:

שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע, יהיו בנוסף לכלל שטח השרות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם בתת הקרקע. חניה עפ"י התקן התקף, ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין בשטח, אשר לא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.50 מ'.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר, הגשת תכנית פיתוח של כל המגרש הכוללת העמדת הבניין או הבניינים, מפלסי כניסה וגבהים מתוכננים, תכנית פיתוח סביבתי, ועוד.

8. **<u>רישוי - תיק בניין 1786:</u>**

8.1. היתר מס' 242 ניתן ביום 18.07.1962 לגולדשטיין דוד להוספת מטבח, הול ומרפסת בשטח 25.08 מ"ר.

8.2. היתר מס' 180 ניתן ביום 07.11.1966 לגולדשטיין דוד להוספת מרפסת בשטח 17.86 מ"ר.

8.3. היתר מס' 99 הופק ביום 28.04.1995 לתוספת בניה בקומת קרקע + ממ"ד + קומה א' לבית מגורים חד קומתי.

8.4. היתר מס' 308 הופק ביום 11.12.1996 לתוספת בניה בקומה א' בבית מגורים קוטג' בבניה.

סה"כ שטחי הבניה עפ"י היתר 308:

שטח עיקרי ק"ק 109.29 מ"ר

שטח עיקרי ק"א 57.69 מ"ר

מקלט בק"ק 7.4 מ"ר

אחסנה בק"ק 12.53 מ"ר

חניה 15 מ"ר

מבואות וחדר מדרגות בקומה א' 7.98 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים, עולה כדלהלן:

גוש: 6577

חלקה: 18

שטח החלקה: 1,548 מ"ר

תת חלקה: 2

תקנון: מוסכם

בעלות: קרן קיימת לישראל

חוכרים: רונית מילר ושלמה מילר, בחלקים שווים.

חכירה מהוונת שמסתיימת ביום 19.01.2044.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשים ב ₪
הר/2000/ב	01.12.1997	₪ 5,100	₪ 3,600
הר/1635/א	06.03.2000	₪ 84,912	₪ 61,699
הר/2029	30.04.2015	₪ 570,400	₪ 102,958

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. **<u>הר/2000/ב':</u>**

שמאי המשיבה:

אין מחלוקת לעניין שטח הבריכה, 30 מ"ר.

אין מחלוקת כי ניתן לממש את הזכויות ללא דחיה.

הובא בחשבון כי שטח הבריכה הינו ע"ח שטח חצר.

מקדם השבחה בשיעור 10% למ"ר.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי בסך 170 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב בערכי השווי לתכנית הר/1635/א' (לשנת 2000), ובהתאמה לשנת 1997.

תחשיב ההשבחה:

5,100 ₪ = 170 ₪/מ"ר X 30 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

ערכי השווי למ"ר מבונה לפי שומות מכריעות ושומות ועדה, כ-1,100 ₪.

אין מחלוקת על השטח ועל המקדם.

תחשיב ההשבחה:

3,600 ₪ = 1,200 ₪/מ"ר מבונה X 10% מקדם בריכה מעל חצר 30 מ"ר X

הכרעה:

המחלוקת הינה על ערכי השווי.

שמאי המשיבה קבע שווי בהסתמך על תכנית שאושרה 3 שנים מאוחר יותר, ובהתאמה למועד הקובע. אני סבור כי קביעה זו הינה בניגוד לתקינה השמאית הקובעת כי יש להסתמך על נתונים עד שנתיים מהמועד הקובע.

אני מקבל את השווי שקבע שמאי המבקשים, שתואם שומות מכריעות שערכתי בסביבה[1].

לפיכך, מקבל את ההשבחה שקבע שמאי המבקשים, בסך **3,600** ₪.

11.2. **<u>הר/1635א:</u>**

שמאי המשיבה:

הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום, שוליות, גובה ודחיה.

ערכי שווי נקבעו בסך 1,600 ₪ למ"ר מבונה בהתחשב במיקום ובשוליות, זאת בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר.

מקדם חלל גג 75%. בשומות מכריעות רבות המקדם הינו 0.8. בשכונה שבנדון המקדם 0.75.

תוספת שטח אקו' במעוגל 87 מ"ר אקו' (סך שטח עליית הגג לפני המקדמים הינו 116 מ"ר).

מקדם דחיה 10 שנים בשיעור היוון 5%, זאת בהתחשב בקיבולת הבניה המותרת ובבינוי הקיים.

סה"כ ההשבחה: 84,912 ₪ = 1,600 ₪/מ"ר אקו' X 0.61 X 87 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשים:

ערכי שווי נקבעו בסך 1,400 ₪ בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה.

אין מחלוקת על שטח עליית הגג, 116 מ"ר, אך שמאי המבקשים הביא בחשבון מדרג לזכויות אלו, בהתאם לשטח הקיים בקומה א', אופציה לתוספת שטח בקומה א' ויתרת זכויות בניה. שטחים אלו הובאו במקדם מקדם חלל גג 0.7, מקדם שוליות 0.8, מקדם התאמה חדש לישן ומקדם דחיה ליתרת הזכויות (46 שנים, 6%).

[1] ר' גו"ח 6558/255, וגו"ח 6558/566

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

תאור	שטח במ"ר	שטח לבניה במ"ר	מקדם לעליית גג	מקדם שוליות	מקדם דחיה/עלות התאמה ישן וחדש	שטח אקו'
חלל גג		116				
שטח בנוי בהיתר בקומה א'	57.6	34.56	0.7	0.8	0.9	17.42
אופציה לתוספת חדשה בקומת קרקע וראשונה	84.2	50.52	0.7	0.8	0.9	25.46
יתרת ז. בניה שטח בחלל הגג		31.02	0.7	0.8	0.07	1.19
סה"כ מ"ר אקו'						44.07
שווי מ"ר מבונה						₪ 1,400
סה"כ ההשבחה						**₪ 61,698**

הכרעה:

אין מחלוקת על שטח התאורטי של עליית הגג שניתן לבנות, 116 מ״ר.

אני סבור כי זכויות הבניה להרחבת קומה א׳ זמינות, ומשכך גם הזכויות לעליית הגג.

גובה הבינוי הקיים הינו כ-6.06 מ׳ ממפלס ה-0.00, ולכן אין מניעה לנצל את מלוא הגובה המותר בתכנית, 9 מ׳, ואת מלוא זכויות הבניה, ללא דחיה.

ערכי השווי נקבעו בסך של 1,500 ₪, בהתאם להכרעותיי בסביבה.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לעניין חישוב שוליות בגין שטח עליית הגג.

מקדם עליית הגג ומקדם השוליות הינם בהתאם להכרעתי בגו״ח 6558/255, רחוב ישראל שוחט 38 הרצליה.

תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש במ"ר	774
תכסית קומה א', 25%	193.5
שטח עליית גג, 60%	116.1
מקדם עליית גג	0.75
מקדם שוליות	0.6
סה"כ מ"ר אקו'	52.245
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,500
סה"כ ההשבחה	**₪ 78,368**

11.3. **<u>הר/2029:</u>**

שמאי המשיבה:

ההשבחה שנוצרה הינה בגין תוספת זכות להקמת יח״ד נוספת, ביטול שוליות, תוספת שטח עיקרי, הגבהת גובה מרתף, ביטול מגבלת גובה מבנה, תוספת זכויות לבריכה ליח״ד השניה, תוספת שטחי שירות, ניצול מרפסת גג מעבר לניצול מלוא הזכויות.

במצב הקודם אפשר לבנות 700 מ״ר ולא מנוצל אפילו שליש מזה. יש שוליות. הנכס נמכר תמורת 5 מיליון ₪. בהתעלם מהמחוברים מתקבל 6,500 ₪ למ״ר קרקע, דומה למ״ר מבונה. המחוברים לא הובאו בחשבון.

לטענת שמאי המשיבה, הבינוי הקיים אינו המימוש המיטבי. ניתן להמשיך בניה ולהפסיד מרתף, אך המרתף השני זמין. לפי התכנית ניתן לבנות את כל 4 היחידות בצמידות או במרווח של 4 מ׳. אם יבנו בצמידות, יש רווח של קווי הבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאו בחשבון מקדמים לעניין מיקום, תוספת שטח, שוליות, צפיפות, גובה ואובדן שטח חצר.

צפיפות, בינוי ומושע במצב החדש:

שמאי המשיבה סבור כי יש לקבוע הפחתה בשיעור 5% ביחס לצפיפות, כפי שנקבע בשומה בגו"ח 6558/255.

לעניין שביל הגישה:

מקדם חצר 0.25 מהווה מקדם ממוצע לכלל שטח החצר, ואין להביא בחשבון הפחתה לשביל גישה/זכות מעבר. בנוסף, שביל זה יכול לשמש בחלקו כחניה ואז מקדם השווי גבוה משווי חצר. בנוסף טוען כי הפחתה לשביל גישה מהווה כפילות להפחתה בעניין צפיפות.

לעניין בריכה ושטחי שירות:

הזכות להקמת בריכה קיימת בשני מצבי התכנון. שטח כל מגרש כ-387 מ"ר, ועל כן אין מניעה לממש זכות לבריכה בכל אחד מהמגרשים ו/או בריכה משותפת לשניהם.

במצב החדש נוספו שטחי שירות עיליים שלא הובאו בחשבון בשומת המבקשים.

ערכי שווי:

בהתאם לפסיקות השמאי המכריע בתיק הנדון, בגו"ח 6558/566 וגו"ח 6558/255, נקבע שווי מ"ר אקו' בסך ₪ 6,500 למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח המגרש	מ"ר 774			
מצב קודם				
קומה	אחוזי בניה	סה"כ זכויות במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף 2.2 מ'	25%	193.5	0.5	96.8
קרקע	25%	193.5	1	193.5
א'	25%	193.5	1	193.5
עליית גג	15%	116.1	0.75	87.1
חצר		580.5	0.25	145.1
סה"כ מ"ר אקו'				716.0
לאחר הפחתה לשוליות, 8% (במעוגל)				659
מצב חדש				
קומה	אחוזי בניה	סה"כ זכויות במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף 2.5 מ'	35%	270.9	0.55	149.0
קרקע	35%	270.9	1	270.9
א	35%	270.9	1	270.9
חצר		503.1	0.25	125.8
סה"כ מ"ר אקו'				816.6
בהתחשב בהוראות בינוי, צפיפות, יח"ד עורפית, דרך גישה וגובה, הפחתה של 8% (במעוגל)				751
הזכות לבריכה קיימת בשני מצבי התכנון				
ההשבחה				
תוספת שטח אקו' במעוגל				92
שווי מ"ר מבונה קרקע, בהתחשב במיקום, גובה וצורה				₪ 6,200
סה"כ ההשבחה				**₪ 570,400**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

הצפיפות גדלה ויש צורך בפעולה משפטית תכנונית (הסכם שיתוף וחיכוך בין בעלים במידה ויימכר חלק מהמגרש). בנוסף יש צורך בזכות מעבר ויצירת שביל גישה ברוחב של 3 מ', אשר גוזל כ-110 מ"ר. צורת המגרש מחייבת בניה בקיר משותף ולכן נמנע כיוון אויר אחד.

בנוסף מחייבים 2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש, מה שמביא לאילוצים תכנוניים ולהפסד חצר משמעותי. לכן הביא שמאי המבקשים מקדם הפחתה אקו' משוקלל של כ-15%, המבטא מושע, צפיפות, בינוי וכיו"ב.

שווי מ"ר מבונה נותח ממגרשים של כ-450-500 מ"ר בשכונה, ובהתאמה לנכס הנדון, לרבות פחתים תכנוניים. ערכי שווי נקבעו בסך 5,750 ₪ למ"ר, בהתחשב בצורתו ומיקומו בסמוך למבנה ציבור.

הובא בחשבון השטח הבנוי והחלוקה הפונקציונלית.

רישוי: קיים היתר בניה לבית הקיים. שטח הבית 208.89 מ"ר והוא נבנה בשנת 1996, ויש שימוש ביניים מאוד ארוך, ולכן תורם לשווי עד שנת 2046. הבית במצב חדש ורק בן 19.

הובאה בחשבון דחיה למרתף ולזכויות הנוספות, וכן מקדם התאמה בין קיים לחדש.

תכנית הבינוי שם קובעת 2 חניות לכל יחידה. זה לא פשוט לקבל את חתימת השכנים. לכן הפחית 15%.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

תחשיב זכויות בניה - מצב קודם					
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה/ ע. התאמה ישן וקיים / שוליות**	**סה"כ**	**הערות**
שטח עיקרי בהיתר - קרקע	109.3	1	1	109.3	
יתרת ז. בניה שטח עיקרי - קרקע	84.2	1	0.9	75.8	
שטח עיקרי בהיתר - ראשונה	57.6	1	1	57.6	
יתרת ז. בניה שטח עיקרי - ראשונה	135.9	1	0.9	122.3	
מרתף בתכסית קיימת בגובה 2.2	109.3	0.45	0.21	10.2	
מרתף בגובה 2.2	84.2	0.45	0.9	34.1	
חלל גג לפי קומה ראשונה בנויה 57.6 * 0.6 + (84.2 מ"ר * 0.6)	85.1	0.56	0.9	42.9	שוליות 0.7*0.8
יתרת ז. בניה שטח - חלל גג	31	0.56	0.21	3.6	שוליות 0.7*0.8
בריכה	30	0.35	1	10.5	
חצר	550.5	0.25	1	137.6	
סה"כ שטח אקו'				**603.9**	

מצב חדש					
יחידה חזיתית קיימת (מגרש 331 מ"ר), מגרש ברוטו 386 מ"ר					
תאור	שטח במ"ר	מקדם	דחיה/ ע. התאמה ישן וקיים / שוליות	שטח אקו'	הערות
שטח עיקרי בהיתר - קרקע	109.3	1	1	109.3	
יתרת ז. בניה שטח עיקרי - קרקע	25.8	1	0.9	23.2	
שטח עיקרי בהיתר - ראשונה	57.6	1	1	57.6	
יתרת ז. בניה שטח עיקרי - ראשונה	77.5	1	0.9	69.7	
מרתף בתכסית קיימת בגובה 2.5	109.3	0.5	0.21	11.3	27 שנים, 6%
מרתף	25.8	0.5	0.9	11.6	
זכות מעבר	110	0.1	1	11	
חצר	195.9	0.25	1	49	
סה"כ שטח אקו'				342.8	
יחידה עורפית (מגרש 333 מ"ר) מגרש ברוטו 388 מ"ר					
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'	
שטח עיקרי קרקע	135.8	1		135.8	
שטח עיקרי - ראשונה	135.8	1		135.8	
מרתף	135.8	0.5		67.9	
חצר	197.2	0.25		49.3	
סה"כ שטח אקו'				388.8	
סה"כ שטח אקו' ל-2 יח"ד				731.6	
הפחתה בגין בינוי, צפיפות ומושע (15%)				**621.86**	
תוספת שטח אקו'	17.9				
שווי למ"ר מבונה	₪ 5,750				
השבחה	**₪ 102,958**				

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית משנה את יעוד החלקה ואת הצפיפות המותרת עליה.

במצב הקודם ניתן היה לבנות יח״ד אחת על המגרש, עם 50% בניה + עליית גג ומרתף בתכסית בגובה 2.2 מ׳, ובנוסף 15 מ״ר שטחי שירות בנוסף לשטחי החניה.

בחזית החלקה בנוי בית מגורים שהורחב בשנת 1996 ומצבו טוב ואינו מיועד להריסה. בחישוב ההשבחה שחלה על המגרש תילקח בחשבון בשני מצבי התכנון דחיה ל-20 שנה לשטח המרתף אותו לא ניתן להוסיף כיום ביח״ד החזיתית.

במצב החדש הצפיפות עולה ל-2 יח״ד למגרש הנדון וסך הזכויות ל-70% ל-2 קומות + חלל גג. חלוקת הזכויות בין הקומות נערכה לפי השימוש המיטבי, בחלוקה של 35% בק״ק, 35% בקומה א׳, 35% במרתף, ללא חלל גג.

אני מקבל את מקדם ההפחתה שקבע שמאי המשיבה בגין צפיפות, בשיעור 5%.

הגישה למגרש העורפי בחלקה חייבת להיות דרך שביל גישה מהמגרש בחזית. רוחב השביל הינו בין גבול המגרש לבית הקיים בחזית, ולאורך כל המגרש שמוקצה ליח״ד החזיתית, בסה״כ של 107 מ״ר. שטח זה לא יכול לשמש חצר או חניה, אלא גישה בלבד.

המגרש העורפי ממוקם בסמוך לשטח למבני ציבור עליו בנוי בית כנסת, ולכן אביא בחשבון הפחתה של 10%, המשקלל גם מיקום עורפי וגם קירבה לשב״צ.

לא מצאתי לנכון להפחית בגין צורת המגרש.

הובא בחשבון מקדם דחיה לשנה להכנת תכנית פיתוח.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת הפחית בגין קירבת עורף המגרש לשטח שב״צ המשמש בית כנסת.

אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המשיבה שהובאו באופן זהיר וזאת על אף שבשומות מכרעות שערכתי בסביבה קבעתי שווי גבוה יותר.

התכנית מוסיפה זכויות בניה כאשר זכויות המרתף לפי הר/2000מ׳, כלומר בקונטור, ובגובה 2.5 מ׳.

תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש	774			
מצב קודם - יח"ד 1				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח מרתף בתכסית	193.5			
מרתף בגובה 2.2 מ'	100	0.4	0.31	12.5
מרתף בגובה 2.2 מ' שולי	93.5	0.28	0.31	8.2
שטח עיקרי	387			
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1		200.0
עיקרי שולי	187	0.8		149.6
תכסית בחלוקה שווה	193.5			
עליית גג בשוליות (0.6*0.75)	116.1	0.45		52.2
בריכה	30	0.35		10.5
חניה מקורה	39	0.35		13.7
חצר	511.5	0.25		127.9
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם				**574.5**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש					
יחידה חזיתית					
קומה	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'	
מרתף גובה 2.5 מ' בתכסית	135.45				
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	0.31	15.6	
מרתף שולי	35.45	0.4	0.31	4.4	
שטח עיקרי עילי	270.9				
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1		200.0	
עיקרי שולי	70.9	0.7		49.6	
סה"כ מ"ר אקו' ליחידה חזיתית				**269.6**	
יחידה עורפית					
קומה	שטח במ"ר	מקדם			
מרתף גובה 2.5 מ'	135.45				
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5		50.0	
מרתף שולי	35.45	0.4		14.2	
שטח עיקרי עילי	270.9				
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1		200.0	
עיקרי שולי	70.9	0.7		49.6	
סה"כ מ"ר ליח"ד העורפית				313.8	
יח"ד עורפית בהפחתה לקירבה לבית כנסת			0.9	**282.4**	
משותף					
שטחי שירות	30	0.5		15	
שביל גישה	107	0.1		10.7	
חניה	78	0.35		27.3	
חצר	288.1	0.25		72.0	
סה"כ מ"ר אקו' לשתי היח"ד לאחר דחיה ושוליות				677.1	
הפחתה לתוספת צפיפות במגרש 5%				0.95	
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**643.2**	

ההשבחה					
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				69	
שווי מ"ר מבונה				6,200	₪
סך ההשבחה				**426,160**	₪

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס ברחוב בורוכוב 47, בשכונת נווה עמל בהרצליה. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

12.4. תיק הבניין, ובכלל זה היתרי הבניה הרלוונטיים.

12.5. מימוש הזכויות בדרך של העברת זכויות במכר למחצית החלקה המערבית, תת חלקה 2.

12.6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון לתאריכים הקובעים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

12.7. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

12.8. הזכויות במצב החדש הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 2, חלקה 18 בגוש 6577 עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר הינה כדלהלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הר/2000/ב	01.12.1997	₪ 3,600	₪ 1,800
הר/1635/א	06.03.2000	₪ 78,368	₪ 39,184
הר/2029	30.04.2015	₪ 426,160	₪ 213,080

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע