24 באוגוסט 2014
מספרנו: 10473

לכבוד
ג'והנה ויוסף חקשורי
ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין
naor100@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י מר מיכאל עין-דור, שמאי מקרקעין
eindorm@013.net.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' דב גרונר 4 בהרצליה
(תת-חלקה 27/2 בגוש 6419)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין ה"ה ג'והנה ויוסף חקשורי (להלן - "המבקשים"), שהינם בעלי הזכויות בנכס הנדון, לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור בקשה לקבלת היתר הכוללת הקלות.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 27.2.2014, שנערכה ע"י השמאי מר מיכאל עין-דור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 4.5.2014, שנערכה ע"י השמאי מר נאור בינדר (להלן - "שמאי המבקשים").

דיון בנושא בנוכחות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 22.7.2014.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 12.6.2014 על נספחיה.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר.
- פרוטוקול הדיון בועדה המקומית מיום 18.12.2013, שדנה בבקשה לקבלת היתר לנכס הנדון.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות - הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 18.12.2013 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6419
חלקה:	27
שטח החלקה (הרשום):	1,018 מ"ר
תיאור הנכס:	מגרש עליו בנוי בית דו-משפחתי
כתובת הנכס:	רח' דב גרונר 4 בהרצליה
הנכס נשוא השומה:	יחידת הדיור המזרחית בבית הדו-משפחתי, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקה 27/2 ומתוארת כדירה בקומת קרקע בשטח (רשום) של 41 מ"ר אליה צמוד מגרש בשטח של 472 מ"ר

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 25.7.2014.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 27 בגוש 6419, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' דב גרונר 4, פינת רח' יהושע בן נון, בהרצליה.

הסביבה היא אזור מגורים בחלק הדרומי של הרצליה פיתוח - מדרום לרח' מדינת היהודים, ממערב לרח' נעמי שמר ומצפון לשדרות אבא אבן.

לחלקה 27 בגוש 6419 הנדונה צורה דמוית מלבן עם פינות צפון-מערבית וצפון-מזרחית מעוגלות, חזית צפונית באורך של כ-45 מ' לרח' דב גרונר וחזית מערבית באורך של כ-24 מ' לרח' יהושע בן נון.

שטח החלקה (הרשום) הינו 1,018 מ"ר.

על החלקה בנוי בית מגורים דו-משפחתי.

הנכס נשוא השומה הינו יחידת הדיור המזרחית בבית הדו-משפחתי, שהינה מבנה בן שתי קומות עם גג רעפים.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

בתכנית מיתאר מס' **הר/253א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 852 מיום 8.6.1961, נקבע יעוד החלקה הנדונה ל"אזור מגורים א' מוגבל".

עפ"י הוראות התכנית, הותרה באזור מגורים א' מוגבל בניה בשיעור כולל של 20% בבית חד-קומתי, או בניה בשיעור של 30% בבית בן שתי קומות.

בנוסף, הותרה הקמת מרתף, ששטחו לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע.

הצפיפות המותרת - שתי יחידות דיור למגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר, או יחידת דיור אחת על מגרש קיים בשטח קטן מ-750 מ"ר.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.7.1976 נקבעו תנאים - עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה - להוצאת היתרי בניה לפי תכנית מס' הר/2000א'.

בהתאם לתנאים שנקבעו, זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל - הינם:

18% X 2 קומות ובסה"כ 36%, או 30% בבניה במפלסים

בתכנית מס' **הר/2000מ'** - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3807 מיום 25.10.1990, נקבעו הוראות ותנאים לבנית מרתפים.

בבתים צמודי קרקע הותרה הקמת מרתף בשטח של עד 100% מהיטל הבנין בקומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, יהיה 2.20 מ'.

בתכנית מיתאר מס' **הר/2000ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4587 מיום 16.11.1997, הותרה באזורי מגורים (וילות וקוטג'ים) - הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר הבית או במרתף.

בתכנית מיתאר מס' **הר/1635א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4856 מיום 20.2.2000, נקבע כי במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצרכי מגורים.

רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.

חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהווה יחידת דיור נוספת.

השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.

תכנית מיתאר מס' **הר/מק/1635/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5022 מיום 14.10.2001, כוללת פרוט והבהרות להוראות תכנית מס' הר/1635א' בדבר עיצוב אדריכלי של גגות (עפ"י הוראות סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה).

בתכנית מיתאר מס' **הר/2000/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5065 מיום 9.4.2002, הותרה באזור מגורים א' מוגבל בניה בשיעור כולל של 25% בבית חד-קומתי, או בניה בשיעור של 36% בבית בן שתי קומות.

בתכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הוראות וזכויות הבניה ובנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 בחוק - עפ"י המפורט להלן:

- תוספת 6% לשיפור התכנון
- תוספת 5% בגין התקנת מעלית
- תוספת 2.5% לכל קומה שתאושר

בתכנית מס' **הר/מק/2000/א-3**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5263 מיום 8.1.2004, נקבעו הבהרות בענין מספר יחידות הדיור המותרות באזור מגורים א' מוגבל.

בתכנית מס' **הר/מק/2000/מב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5837 מיום 5.8.2008, הותרה בבתים צמודי קרקע הקמת מבואת כניסה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע.

כמו כן, נקבע בתכנית כי המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.

המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ותהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל.

8.2 <u>היתר הבניה</u>

בתיק הבנין בעירית הרצליה נמצא היתר בניה מס' 68, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה בתאריך 8.3.1976, לתוספת לבנין קיים.

8.3 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (בקשה מס' 20130560) להקמת "בית מגורים קוטג' חדש בקיר משותף מעל קומת מרתף הכולל ממ"ד + ניצול חלל גג + מרפסת גג + חניות מקורות + בריכת שחיה + חדר מכונות תת-קרקעי + פרגולות + גדרות המקום בית קיים מיועד להריסה".

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י תכנית הבקשה:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ
מרתף	--	165.80	165.80
קרקע	147.83	37.75	181.56
א'	83.99		83.99
עלית גג	49.98		49.98
סה"כ	**281.80**	**203.55**	**431.35**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6% באחוזי הבניה.
- תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 5% בגין מעלית.
- הקלה לקו בנין צדדי (מזרחי) לבריכה 3 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה לקו בנין דרומי (צדדי) לבריכה 1.5 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה לקו קדמי לרחוב עבור סככת חניה 0 מ' במקום 2 מ'.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2 מ' במקום 1.5 מ'.

הועדה המקומית (ועדת משנה) בישיבתה מיום 18.12.2013 דנה בבקשה והחליטה לאשרה - בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה מיום 26.2.2014, רשומה תת-חלקה 27/2 בגוש 6419 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

חקשורי יוסף - 1/2

חקשורי ג'והנה - 1/2

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות.

להלן עיקרי טענות ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח עיקרי של 47.14 מ"ר בקומת קרקע ובקומה א', בגין תוספת שטח של 60.96 מ"ר בקומת המרתף ובגין הקלות בקווי בנין לבריכה לחדר המכונות ולסככת חניה בשטח כולל של 33 מ"ר.

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של ההקלות המבוקשות:

שטח עיקרי	47.14 מ"ר X 1	=	47.14 מ"ר
מרתף	60.96 מ"ר X 0.6[1]	=	35.57 מ"ר
הקלות בקווי בנין	33 מ"ר X 0.1[2]	=	3.30 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'			87.01 מ"ר

ההשבחה: 87.01 מ"ר X 12,500 ₪ למ"ר = **1,087,700** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשים</u>

ההשבחה עקב אישור הקלות לתוספת אחוזי בניה

בפסק דין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (ע"א 2851-11-10 הועדה המקומית גבעתיים נ' אליק רון), נקבע כי "זכויות מותנות הכלולות בתכנית שאושרה, הינן ככל זכויות הכלולות בתכנית כפוף לצורך להעריך את השפעתן על השבחת המקרקעין בהתחשב גם בתנאים לאפשרות ניצולן."

לפיכך, מאחר ושולם היטל השבחה עבור תכנית מס' הר/2000א', בה נקבעו זכויות מותנות לתוספת אחוזי בניה, עקב אישור ההקלות לתוספת אחוזי בניה לא חלה השבחה.

לחילופין, הועלו הטענות הבאות:

תוספת שטח בקומת המרתף

בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס' הר/85112/10 נקבע בנושא הגדלת שטח קומת המרתף עקב הגדלת תכסית קומת הקרקע כי "הארוע

[1] מקדם שווי למרתף
[2] מקדם תוספת שווי

מחולל ההשבחה הינו אישור תכנית הר/2000מ', אשר היא זו אשר אפשרה הגדלת שטח מרתפים עד לקונטור קומת הקרקע."

מאחר ובנכס הנדון שולם בעבר היטל השבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000מ', לא ניתן לחייב במועד אישור הבקשה לקבלת היתר עבור הגדלת שטח קומת המרתף.

זכות פוקעת

בהרצליה פיתוח תקופת החיים הכלכליים של בית מגורים הינו נמוך מהממוצע.

לפיכך, בעת הריסת המבנה בעתיד והקמת בית מגורים חדש, תוספת הזכויות שאושרו כהקלה כיום - לא יובאו בחשבון, ולכן יש להביא בחשבון כי הזכויות הינן קצובות בזמן.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת זכויות	47.14 מ"ר X [3]0.9 X [4]0.82	=	34.79 מ"ר
הפסד שטח חצר	47.14 מ"ר X [5]0.3 X [6]0.82	=	(11.59) מ"ר
קו בנין לבריכה	24 מ"ר X [7]0.3 X [8]0.1	=	0.72 מ"ר
קו בנין לחניה	9 מ"ר X [9]0.3 X [10]0.05	=	0.13 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			24.05 מ"ר
ההשבחה:	24.05 מ"ר X 11,000 ₪ למ"ר	=	**264,550** ₪

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>ההשבחה לתוספת אחוזי בניה</u>

לטענת שמאי המבקשת, בפסק דין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (ע"א 2851-11-10 הועדה המקומית גבעתיים נ' אליק רון), נקבע כי יש לגבות את ההשבחה בגין זכויות מותנות במועד אישור התכנית ולא במועד אישור ההקלה, ולכן מאחר ושולם היטל השבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000א' לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת אחוזי בניה במועד אישור ההקלה.

לטענת שמאי הועדה, בפסק דין של בית המשפט העליון(רע"א 3002/12 הועדה

---

[3] מקדם הפחתה בגין שוליות
[4] מקדם הפחתה בגין תפוגת הקלות
[5] מקדם שווי לחצר
[6] מקדם הפחתה בגין תפוגת הקלות
[7] מקדם שווי לחצר
[8] מקדם תוספת שווי
[9] מקדם שווי לחצר
[10] מקדם תוספת שווי

המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון) נקבע כי במידה ובתכנית בנין עיר הזכויות המותנות מאושרות בהליך של הקלה, אזי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור ההקלה.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בפסק הדין של בית המשפט העליון (רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון) נקבע - כדלקמן:

"בעניין ניב נסב עיקר הדיון על פרשנות הוראה בהסכם מכר בין כונס נכסים לבין רוכשת נכס בהליכי הכינוס, ולפיה היטל השבחה שיחול ביחס לממכר "לגבי זכויות בניה שהותרו לגביו עד ליום מינוי הכונס" יחולו על הזוכה. בתוספת לתכנית שחלה על המקרקעין נקבע כי בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחי שירות "תינתן בהקלה". נפסק כי מהוראה זו ניתן ללמוד כי ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות נוצרה רק עם אישור הוספת שטחי השירות בפועל ולא עם אישור התכנית עצמה, וללא החלטה קונקרטית בבקשת ההקלה שהוגשה, לא ניתן לראות את האמור בתוספת לתכנית כ"פוטנציאל השבחה". לכן, לא נוצר חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי השירות בטרם מינוי הכונס וההיטל צריך לחול על הרוכשת.

מעניין ניב ביקשו היועמ"ש והוועדה המקומית להקיש לענייננו וללמוד כי גם את ההשבחה בגין הזכויות המותנות יש לחשב בהתאם למועד אישורן בפועל ולא בהתאם למועד שבו אושרו התוכניות.

איני סבור כי ניתן להקיש מעניין ניב לענייננו, מהטעמים הבאים:

א. אישור הזכויות בעניין ניב נעשה בהליך של הקלה לפי החוק, הליך אשר כלל הגשת התנגדויות ופרסום כנדרש (עניין ניב, עמ' 11 פסקה 17). אף נקבע במפורש בתוספת לתכנית שנדונה שם, כי בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחי שירות "תינתן בהקלה".

ואילו בענייננו, לא נקבעה כל הוראה בתוכניות הקובעת כי הזכויות המותנות עתידות להינתן בהליך של הקלה."

הנני לציין, כי בהוראות תכנית מס' הר/2000א' נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הוראות וזכויות הבניה ובנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 בחוק, דהיינו הליך של הקלה, ולכן חישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת זכויות בניה הינו למועד אישור ההקלה.

ההשבחה חושבה בגין תוספת אחוזי בניה מעל 36% המותרים.

11.2 <u>המועד הקובע להגדלת שטח קומת המרתף עקב הקלה להגדלת תכסית</u>

לטענת שמאי המבקשים, בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס' הר/85112/10 נקבע כי המועד הקובע להגדלת שטח קומת המרתף הינו מועד אישור תכנית מס' הר/2000מ'.

לטענת שמאי הועדה, המועד הקובע להגדלת שטח קומת המרתף הינו מועד אישור ההקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בפסק דין של בית המשפט המחוזי (עמ"נ (ת"א) 52532-09-12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' עדית לרר), שניתן על החלטת ועדת הערר שהוצגה ע"י שמאי המבקשים, נקבע בנושא המועד הקובע לחישוב ההשבחה להגדלת קומת המרתף עקב הגדלת תכסית קומת הקרקע - כדלקמן:

"אין מחלוקת בין הצדדים, כי ההקלות הכמותיות בשטח קומת הקרקע (ההדגשה במקור - ב.ק.) אותן אישרה הוועדה המקומית נבעו מהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 21/1/2009, והן שאפשרו לוועדה המקומית לאשר למשיבים גם את הגדלת שטח קומת המרתף.

למעשה, רק אישורה של הוועדה המקומית להקלות הכמותיות בשטח קומת הקרקע של המבנים – היא זו שאפשרה לוועדה המקומית לאשר למשיבים גם את הגדלת שטח המרתף. לשון אחרת, לולא אישרה הוועדה המקומית את הרחבת היטל הבניה העילית בדרך של אישור ההקלות לתוספת זכויות הבניה, לא הייתה למשיבים הזכות להגדיל בהתאמה את שטח המרתף (ההדגשה במקור - ב.ק.) בהתאם לתכנית המרתפים.

יוצא אפוא, כי תוספת השטח למרתף המשביחה את הנכס, הינה פועל יוצא של אישור ההקלות ולא של אישור תכנית המרתפים.

העובדה שתוספת השטח התאפשרה אודות להוראות תכנית המרתפים, המאפשרת בניית מרתף בהיקף היטל הבניה העילית, אינה משנה את המסקנה האחת והיחידה המתבקשת בעיני והיא שכל עוד לא אושרה ההקלה בתוספת שטח בניה והגדלת היטל הבניין, לא ניתן היה לאשר למשיבים את הגדלת שטח המרתף...

מהטעמים שהוזכרו לעיל דין הערעורים להתקבל. המועד הקובע לצורך חישוב היטל ההשבחה בגין הגדלת שטח המרתף הוא מועד אישור ההקלות שאפשרו את הגדלת שטח המרתף של המשיבים ולא מועד אישורה של תכנית המרתפים.

לפיכך, החלטות ועדת הערר באשר למועד הקובע להשבחה של הגדלת שטח המרתף מבוטלות."

לאור האמור בפסק הדין הנ"ל, המועד הקובע להגדלת שטח קומת המרתף הינו מועד אישור הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע.

11.3 <u>הגדלת תכסית קומת הקרקע וניוד זכויות בין הקומות</u>

שמאי הועדה חישב את ההשבחה להגדלת שטח קומת המרתף עפ"י שטחי הבניה בבקשה לקבלת היתר.

בדיון שהתקיים בנושא התבקש שמאי הועדה לבדוק מדוע לא אושרו ע"י הועדה המקומית הקלות להגדלת תכסית קומת הקרקע וניוד זכויות בין הקומות.

בתשובת שמאי הועדה מיום 6.8.2014 נאמר - כדלקמן:

"בחנתי עתה את הבקשה להיתר, ונראה לי שאכן היה מקום כי הבקשה להיתר תכלול הקלה לניוד זכויות, מעבר להקלות הכמותיות (כלומר, שטח קומת הקרקע גדול יותר מזכויות הבניה בתב"ע + הקלות כמותיות).

עם זאת, להבנתי, אין אפשרות לבצע שמאות להיטל השבחה להקלה שלא נתבקשה.

נראה לי שאעביר הסוגיה לעיריה, כדי שמחלקת רישוי תבחן האם יש מקום להגשת בקשה מתוקנת, ולאחר אישורה, אם תאושר, תיבחן על-ידי הועדה המקומית, סוגיית ההשבחה הנוספת, אם חלה."

הנני לציין, כי הגדלת שטח קומת המרתף מתאפשרת רק לאחר אישור הקלות להגדלת שטח תכסית קומת הקרקע וניוד זכויות בין הקומות, והקלות אלו לא אושרו ע"י הועדה המקומית.

בפסק דין של בית המשפט העליון (ע"א 7210/01 עירית נתניה נ' עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי) נקבע בנושא חיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג ללא היתר - כדלקמן:

"פרשנותה של העירייה שלפיה יש השבחה גם במקום שנעשה במקרקעין בפועל שימוש חורג בלי היתר, אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של סעיף 1(א) לתוספת השלישית. היא גם אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו שלפיה רק עליית שווי של מקרקעין שהיא תוצאת פעולות של הרשויות שגרמו להשבחת המקרקעין, תקים חובה בהיטל השבחה. מכאן שאפילו הייתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בסעיף."

לאור האמור בפסק הדין הנ"ל ומאחר ולא אושרו ע"י הועדה המקומית הקלות להגדלת תכסית קומת הקרקע וניוד זכויות בין הקומות, עליית שווי המקרקעין עקב הגדלת שטח קומת המרתף אינה באה בגדר השבחה - כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לפיכך, לא חושבה השבחה בגין הגדלת שטח קומת המרתף.

כמו כן, הנני לציין כי עד למועד עריכת השומה המכרעת לא התקבלה תגובת הועדה המקומית בנושא.

11.4 <u>הפסד שטח חצר</u>

לטענת שמאי המבקשים, בחישוב ההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת אחוזי בניה יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר.

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון הפסד שטח חצר, וזאת מאחר ואושרה הקמת מרפסת לא מקורה בקומה א' ששוויה זהה לחצר.

אינני מקבל את טענת שמאי הועדה, וזאת מהסיבות הבאות:

- שטח המרפסת שאינה מקורה בקומה א' הינו כ-35 מ"ר בעוד הפסד שטח החצר הינו כ-55 מ"ר.

- הגדלת שטח קומת הקרקע על חשבון הקטנת שטח קומה א' גורם למעשה להקטנת שטח עליית הגג שניתן להקים בשיעור של 60% משטח קומה א', ולכן אין להביא בחשבון את תוספת השווי של המרפסת הלא מקורה בקומה א', שהינה על חשבון שטח עליית הגג.

יחד עם זאת, מאחר וכאמור בסעיף 11.3 לעיל לא אושרו הקלות להגדלת תכסית קומת הקרקע וניוד זכויות בין הקומות, לא ניתן להביא בחשבון הפסד שטח חצר, וזאת בדומה לאפשרות הגדלת שטח קומת המרתף שלא הובאה בחשבון.

11.5 <u>תפוגת ההקלות</u>

לטענת שמאי המבקשים, בהתחשב בתקופת החיים הקצרה יחסית של בתים בהרצליה פיתוח, יש להביא בחשבון הפחתה בגין תפוגת ההקלות בתום החיים הכלכליים של הבית.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי בשומות קודמות[11] שערכתי לנכסים אחרים בהרצליה פיתוח נקבע על-ידי כי אין להביא בחשבון תפוגה להקלות.

11.6 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על עסקאות השוואה שהוצגו על-ידו, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 12,500 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המבקשים, בהתחשב במיקום הנכס ובעובדה כי ברחוב לא סלולות מדרכות, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 11,000 ₪ למ"ר.

להלן הכרעתי בנושא:

הנני לציין, כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית מס' הר/2000א' ניתן לקבל תוספת זכויות בניה בשיעור של 11% בהליך של הקלה, ולכן בניתוח העסקאות יש להביא בחשבון את תוספת הזכויות לפי מקדם שווי מופחת, וזאת בשל הדחיה עד לאישור ההקלה ותשלום היטל השבחה.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' החלוץ 15 בהרצליה הובא בחשבון ע"י שמאי

[11] לדוגמא ברח' שז"ר 14 (חלקה 523 בגוש 6668) וברח' שלמה המלך 10 (חלקה 259 בגוש 6667)

הועדה, בניתוח עסקאות השוואה, מקדם שווי של 0.4 - 0.45 עבור הפוטנציאל לתוספת זכויות לפי הוראות תכנית מס' הר/2000א'.

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים וביצוע התאמות נדרשות, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך לתאריך הקובע בסך של 12,000 ₪ למ"ר.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח עיקרי של 47.14 מ"ר וכן בגין הקלות בקווי בנין לבריכה ולסככת חניה בשטח כולל של 33 מ"ר.

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי של ההקלות המבוקשות:

תוספת שטח עיקרי	47.14 מ"ר X 1[12]	=	47.14 מ"ר
הקלות בקווי בנין	33 מ"ר X 0.25[13] X 0.3[14]	=	2.47 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			49.61 מ"ר

ההשבחה: 49.61 מ"ר X 12,000 ₪ למ"ר = **595,320** ₪

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כתת-חלקה 27/2 בגוש 6419 - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות, ולתאריך הקובע (18.12.2013) - בסך של **595,320** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו **297,660** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[12] מקדם שווי
[13] מקדם שווי חצר
[14] מקדם תוספת שווי