בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 03.01.2018
מס' מינוי: 1518-2017
מספרנו: 219

לכבוד המבקש,
מר משה אג'מן
המיוצג ע"י מר מאור ברקו, שמאי מקרקעין
במייל: berko.maor@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית הרצליה
המיוצגת ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין
במייל: miki@eindorm.co.il

שומה מכרעת בגוש 6558 חלקה 566/1,

רחוב המלקוש 8, "נווה עמל" הרצליה

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 04.09.2017 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר והעברת זכויות במכר (חוזה מיום 11.01.2017).

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב הרצליה מיום 05.06.2017, שנערכה ע"י השמאי מר מיכאל עין דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 25.09.2017.

2.2. שומת המבקש מר משה אג'מן, מיום 11.09.2017, שנערכה ע"י השמאי מר מאור ברקו.

2.3. ביום 23.11.2017 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 06.12.2017.

4. **מועד קובע לשומה**

האירוע	מועד קובע
הר/2000/מ'	09.11.1990
הר/2000/ב'	01.12.1997
הר/1635/א'	06.03.2000
הר/2000/א'	24.04.2002
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:	6558
חלקה:	566/1 (מחצית מזרחית)
שטח רשום של החלקה:	723 מ"ר (709 מ"ר נטו)
שטח המגרש הנדון:	361.5 מ"ר
שטח המגרש נטו:	354.5 מ"ר
מהות המקרקעין:	בית מגורים צמוד קרקע
כתובת:	רחוב המלקוש 8, שכונת "נווה עמל", הרצליה
זכויות קנייניות:	חכירה

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע ותיק, דו משפחתי וחד קומתי, הבנוי על המחצית המזרחית של החלקה.

6.2. שכונת "נווה עמל" ממוקמת במזרח העיר הרצליה, וגובלת מצפון עם רעננה.

6.3. סביבת המגורים מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים.

6.4. רחוב המלקוש הינו סמטה צדדית קטנה ושקטה. הרחוב מסתעף מרחוב היורה בדרום-מזרח ומסתיים ברחוב חוני המעגל בצפון-מערב. ברחוב אין מדרכה ואין בו מקומות לחניה.

6.5. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

6.6. החלקה ממוקמת מדרום מערב לרחוב. צורת החלקה מרובעת, רוחב חזיתה כ-27.8 מ', עומקה כ-26.2 מ'. טופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

6.7. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי. המזרחי מבין השניים מהווה את הנכס הנישום. הבית ותיק, בנוי בלוקים, גגו שטוח, מחופה טיח. חצר הנכס מוזנחת, בחזית המגרש גדר. בעת הביקור בנכס הבית נמצא פרוץ, פנוי וריק.

6.8. שטח הבית הנישום ברוטו כ-73 מ"ר (במדידה גרפית).

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>**

מצב קודם

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

הנכס הנדון מסווג ביעוד אזור מגורים א' מוגבל וזכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

שטח בניה - קומה אחת - 20% או עד 200 מ"ר + 25 מ"ר בנין עזר (נספחים).

2 קומות - 15% או עד 150 מ"ר + 25 מ"ר בנין עזר (נספחים).

צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים הקטן מ- 750 מ"ר.

שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

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

גובה קומות לא פחות מ-2.80 מ'.

גובה קומת עמודים 3.2 מ'.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

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

שינוי סעיף בתכנית מתאר 253/א לעניין שטח המרפסות:

שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

בנוסף, באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים, ובתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי לפחות 1 דונם.

7.3. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית ולמכתב הועדה המקומית מיום 05.07.1976, ובהתאם לתנאי הביניים לתכנית הר/2000א', זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל הינן כדלקמן:

בקומה אחת - 25%

בשתי קומות - 2 X 18% ובסה"כ 36%

בבניה במפלסים - 30%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש

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

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

בבנייני מגורים וילות וקוטג'ים תותר הקמת קומת מרתף בשטח הקונטור.

הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים, לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

שטח קומות מרתף כמפורט בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרים באותו בנין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי המכונות המובילים והמשרתים השימושים למרתפים, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

גובה קומת מרתף בין הרצפה לתחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

ההיתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

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

התכנית הינה תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית בריכות שחיה באזורי מגורים - וילות וקוטג'ים, בין היתר, בתנאים כמפורט להלן:

- הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
- יותר מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- קווי הבניין הינם 4 מ' לכל הכיוונים.

זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר ינתנו בנוסף לתכניות החלות על השטח ולא יכללו באחוזי הבניה המותרים.

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

בתכנית נקבעו הוראות בדבר בניה ועיצוב אדריכלי לגג רעפים/משופע.

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

נקבע כי:

- 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.
- חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

7.7. תכנית הר/מק1635/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.2001 (י.פ. 5022).

התכנית קבעה כי שיפוע גג רעפים, לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

התכנית כוללת תנאים שונים, כמפורט בתקנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.8. תכנית מתאר הר/2000/א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.04.2002 (י.פ. 5056).

התכנית קובעת באזור מגורים א' מוגבל זכויות בניה כדלקמן:

בקומה אחת 25%

בשתי קומות 18% X 2

30% בבינוי מפלסי.

מעבר לאחוזי הבניה המותרים, רשאית הוועדה המקומית לאשר אחוזי בניה 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

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

התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים א' מוגבל לאזור מגורים א' מוגבל מיוחד, וקובעת זכויות בניה כדלקמן:

שטח הבניה העיקרי המרבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו - לקומה, מותר להקים שתי קומות, ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו.

בנוסף לכך, יותר ניצול חלל גג הרעפים בהתאם להוראות תכנית הר/1635/א'.

בהתאם לסעיף 8 להוראות תכנית הר/2000א', יהיה בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לסעיף 149 לחוק.

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

ע"פ נספח אזורי הבינוי של התכנית, מסווגת החלקה באזור מגורים "א", טיפוס "A", בו מותרת בניה של 2 יחידות דיור ראשיות בתא שטח.

ברח' המלקוש סומנה רצועה להפקעה לטובת הרחבת הרחוב ל-4 מ'[1].

זכויות הבניה:

2 יחידות דיור בשטח עיקרי 70% + 15 מ"ר שטח שירות עילי ליחידת דיור.

קומת מרתף לפי תכנית 2000/מ'.

2 קומות + גג רעפים (חלל הגג נכלל בזכויות הבניה העיקריות).
גובה מבנה 7 מ' + חלל גג רעפים.

קווי הבניין כמפורט בתשריט.

הוראות בינוי:
ניתן להצמיד את הבניה לקו המגרש של השכן באותה חלקה.
ניתן לפתוח פתחים לכיוון מגרש השכן באותה חלקה בתנאי שהבניה במרחק 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.

בכל בניה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר לקיים בהיתר קודם, יחוייב שיפוץ החזית של כל הבניה הקיימת.

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני, שטח ההפקעה 14 מ"ר

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

במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר לקיים בהיתר קודם, תחוייב הריסתה של כל בניה קיימת שלא כדין, החורגת מקווי הבניה המותרים בתכנית זו, לרבות מבני עזר, וכן תחוייב הסדרתה של כל בניה קיימת במגרש, לרבות מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.

לכל יח"ד יוקצו בתחום המגרש שני מקומות חניה או לפי התקן המחייב, לפי הגבוה.
בנוסף לשטחי השירות, יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה ולא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, הכל לפי תקן החניה.
חניה עפ"י התקן התקף ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין בשטח שלא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה, ושיתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.5 מ'.

7.11. תכנית הר/מק/2302 פורסמה למתן תוקף ביום 05.02.2016 (י.פ. 7198).

התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים וקוטג'ים.

בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפי ה-01.01.1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, ובתנאי שאינן בולטות מתחום קווי הבניין, אלא אם הבליטה תאושר ככל שהיא מופיעה בהיתר הבניה המקורי.

7.12. בהתאם לדף מידע תכנוני עולה בנוסף כדלהלן:

1) ניתן לבנות מרתף גם מתחת לשטחי ממ"ד או חניות מקורות וכיוצ"ב ובלבד שהם מהווים חלק מהבניין בחפיפה מהותית.

2) עפ"י סיכום ישיבה מיום 02.02.2015 בנושא חלל עליית הגג, הוחלט שגובה חלל כפול בין הקומות (למעט קומת מרתף) מעל מפלס כניסה קובעת, לא יעלה על 4.5 מ'. ניתן לאשר חלל כפול מעל לאמור לעיל, בכפוף לכך שהשטח הפונקציונלי בתוספת השטחים המבוקשים לא יעלה על השטח המירבי המותר לבניה, לרבות ההקלות.

3) עפ"י החלטת דיון עקרוני מיום 18.05.2015 בנושא שטחי שירות, נקבע כי בבתים פרטיים מיקום חדר שירות יהיה בקומת הקרקע (ולא בקומה א'), לא יהווה חדר פנימי של הבית, גובהו לא יעלה על 2.20 מ', לא יותרו פתחים פרט לפתח עילי, לא תותר הפרדת שטח שרות ושטח עיקרי במחיצות גבס אלא רק בבניה קשיחה.

4) עפ"י החלטת דיון עקרוני מיום 06.01.2016 בעניין חלל גג רעפים בצמודי קרקע, הוחלט שהזכויות ינתנו בהתאם לתכנית הר/1635/א והר/1635ב, ככל שהן לא סותרות את הר/2029.

5) בתב"ע הר/2029 נקבע שטח שרות של 15 מ"ר עילי ללא פירוט התכלית. הובהר כי שטח שירות שלא נכלל בשימושים הספציפיים המפורטים בהר/2000 ניתן למקום אותו כשטח עילי.

6) עפ"י החלטת דיון עקרוני מיום 11.11.2015 הוחלט כי בהתאם לסעיף 151(ג) לתקנות התכנון והבניה, ניתן להוסיף ממ"ד בנוסף לשטחי תכנית הר/2029.

7) עפ"י החלטת דיון עקרוני מיום 08.08.2016 הוחלט כי הוראות סעיף 8 בתב"ע הר/2000מ מתייחסות למקלטים בלבד ולא לממ"דים. לכן שטח הממ"ד הוא בנוסף מכוח הוראות החוק, ולא חייב להיבנות בתחום המרתף, והוא יבוא בנוסף לשטח המותר.

8) עפ"י החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה לפיצויים והיטלי השבחה מיום 15.11.2015, כל המבקש בניית קומת מרתף מעל גובה 2.20 מ' ובקשתו נקלטה לאחר 15.11.2015 יחוייב בפרסום ובתשלום היטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

8.1. בתיק בניין מס' 2379 לא נמצא ההיתר המקורי של הנכס הנדון, או היתרים אחרים שלו.

8.2. אותר בתיק היתר בניה, לכאורה, לנכס השכן על החלקה. מבדיקה התברר כי הוא של חלקה ממול.

8.3. יוער כי שמאי המבקש הציג בשומתו תשריט זה, אך הוא שייך לחלקה אחרת.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 05.01.2017, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	6558
חלקה:	566
שטח רשום:	723 מ"ר
תת חלקה:	1
שטח במ"ר:	44.75 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	2/4
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	אג'מן משה, אג'מן מלכה, אג'מן עליזה, בחלקים שווים
הערות:	חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2056.

9.2. בהתאם להסכם שיתוף מיום 05.01.2017, שנערך בין משה אג'מן, מלכה אג'מן ועליזה אג'מן (צד א') לבין מרדכי סאסי (צד ב'), הוסכם שכל צד זכאי להירשם על מחצית מזכויות החכירה של החלקה.

לצד א' זכויות חזקה ושימוש ייחודיות ובלעדיות בחלק המקרקעין הצבוע בצבע צהוב בשטח של 297 מ"ר ומסומן במספר 1 במפה הטופוגרפית והפונה לכיוון צפון-מזרח-דרום.

לצד ב' זכויות בשטח של 426 מ"ר.

עפ"י הסכם השיתוף, הובהר כי הבתים נבנו כך שלא ניתן לחלק את המקרקעין הנ"ל לשני חלקים שווים, ואולם אין בחלוקה הפיזית שנכפתה עליהם בכדי לפגוע בזכויות הקנייניות של הצדדים או בזכויות הבניה בהתאם לחלקם במקרקעין, קרי מחצית לכל צד.

ככל שבעתיד יהרסו הבתים וייבנו תחתיהם חדשים, תיערך חלוקה מחדש שתשקף זכות בעלות של מחצית המקרקעין לכל צד.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
הר/2000/מ	09.11.1990	₪ 1,590	₪ 83
הר/1635/א	06.03.2000	₪ 61,003	₪ 31,884
הר/2029	30.04.2015	₪ 217,141	₪ 37,079

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. ערכי שווי:

הפערים של ערכי השווי בין הצדדים אינם גדולים.

שמאי המשיבה מסתמך על ערכי שווי מתוך שומה מכרעת בגו"ח 6558/255 אותה ערך הח"מ.

שמאי המבקש הסתמך בתכניות הר/2000/מ, הר/2000/ב והר/1635/א על שומות מכריעות, ולעניין תכנית הר/2029 ניתח עסקאות בסביבת הנכס.

תכנית	שווי מ"ר מבונה שמאי המשיבה	שווי מ"ר מבונה שמאי המבקשים
הר/2000/מ	₪ 220	₪ 220
הר/1635/א	₪ 1,500	₪ 1,400
הר/2029	₪ 6,500	₪ 5,750

11.2. תכנית הר/2000/מ:

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית אפשרה הגדלת שטח בניה במרתפים.

מקדם אקו' למרתף 0.4.

חושבה דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, 10 שנים, 6%.

תחשיב שמאי המשיבה:

תכסית קומה	90.38 מ"ר
מצב קודם	
שטח מרתף	58.74 מ"ר
מקדם אקו' למרתף	0.45
שטח אקו' מצב קודם	26.43 מ"ר
מצב חדש	
שטח מרתף	90.38 מ"ר
מקדם אקו' למרתף	0.4
שטח אקו' מצב חדש	36.15 מ"ר
תוספת שטח אקו'	9.72 מ"ר
שווי למ"ר אקו'	225 ₪
מקדם דחיה 10 שנים, 6%	0.56
השבחה	**1,221** ₪
היטל השבחה	**610** ₪

<u>שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים ערך את תחשיביו בהתייחס לשטח של 50 מ"ר + מחסן 9 מ"ר, בהתבסס על תשריט היתר בניה של הבית השכן.

במצב הקודם גובה המרתף 2.8 מ', לפיכך נלקח מקדם 0.6.

שמאי המבקשים טוען כי המקדם בתחשיבו צריך להיות 0.45 במצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שמאי המבקשים:

תחשיב זכויות בניה – מצב קודם. שטח מגרש 361.5 מ"ר			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח בניה מותר למרתף (361.5*25%*65%)	58.7	0.6	35.2
מצב חדש, שטח מגרש 361.5 מ"ר			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בניה מותר למרתף (361.5*25%)	90.4	0.4	36.2
השבחה			
שטח אקו' מצב חדש			36.2
שטח אקו' מצב קודם			35.2
סה"כ שטח לחיוב			0.9 מ"ר
מקדם דחיה (15 שנה, 6%)			0.4173
שטח לחיוב			0.4
שווי מ"ר מבונה			220 ₪
השבחה			**83** ₪
היטל השבחה			**41.5** ₪

<u>הכרעה:</u>

במצב הקודם עפ"י תכנית הר/253א', הותר לבנות מרתף בשטח 65% מהשטח המותר וכן נספחים בשטח 25 מ"ר.

במצב החדש שטח הנספחים נכלל בשטח המרתף, ולכן יש להביא זאת בחשבון בשני מצבי התכנון.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשים לעניין גובה המרתף המותר במצב קודם, יילקח בחשבון מקדם אקו' 0.6 למרתף בגובה 2.8 מ' ולמרתף בגובה של 2.2 מ' יילקח בחשבון מקדם אקו' של 0.4, המגלם גם שוליות.

מצב קודם	
שטח המגרש מ"ר	723
שטח מחצית המגרש	361.50
תכסית קומת קרקע ממוצעת	25%
שטח מותר בקומת מרתף מ"ר	65%
סה"כ שטח המרתף מ"ר	58.7
מקדם אקו' למרתף בגובה 2.8 מ'	0.6
מבנה עזר בחצר	12.5
מקדם אקו' למבנה עזר	0.6
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם	42.7
מצב חדש	
שטח המגרש מ"ר	723.00
שטח מחצית המגרש	361.50
תכסית קומת קרקע	25%
שטח מותר בקומת מרתף מ"ר	100%
סה"כ שטח המרתף מ"ר	90.4
מקדם אקו' למרתף בגובה 2.2 מ'	0.4
שטח חצר שהתפנה	12.5
מקדם חצר	0.25
סה"כ שטח חצר אקו' שנוסף	3.125
סה"כ מ"ר אקו'	39.3

אין השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.3. תכנית הר/2000/ב:

הצדדים מסכימים ביניהם שהתכנית אינה משביחה.

אני לא מקבל את עמדת הצדדים.

אני סבור כי אין מניעה לבנות בריכה במגרש הנדון ועל כן יש לחייב בהיטל השבחה.

יחד עם זאת, אני מביא בחשבון דחיה של 5 שנים במימוש בשיעור היוון 6% מהסיבה שבמועד הקובע לא קיימת בשלות להקמת בריכות באזור זה.

שטח בריכה מ"ר	30
מקדם אקו' לבריכה מעל חצר	0.1
תוספת שטח אקו' מ"ר	3
מקדם דחיה 5 שנים 6%	0.747
שטח לחיוב	2.242
שווי למ"ר אקו'	₪ 1,200
השבחה	**₪ 2,690**
היטל השבחה	**₪ 1,345**

11.4. תכנית הר/1635/א:

<u>שמאי המשיבה:</u>

הובא בחשבון כי הבית הבנוי אינו תורם לשווי.

מקדם עליית גג 0.75, בהתחשב גם בשוליות.

תחשיב שמאי המשיבה:

תכסית קומה אפשרית	90.38 מ"ר
שטח בניה בחלל הגג	54.23 מ"ר
מקדם אקו' לבניה בחלל הגג	0.75
שווי מ"ר אקו'	₪ 1,500
השבחה	₪ 61,003
היטל ההשבחה	₪ 30,501

<u>שמאי המבקשים:</u>

תחשיב שמאי המבקשים:

תיאור	קומה	שטח בניה במ"ר	מקדם עליית גג	מקדם שוליות	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	השבחה
חלל גג	חלל גג	54.23	0.7	0.6	22.77	1,400	₪ 31,884.3
היטל ההשבחה							₪ 15,942.15

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים ביניהם על מקדם עליית הגג ועל שווי מ״ר מבונה.

שמאי המבקשים לא הביא הצדקות לקביעותיו.

להלן נתוני שווי בשומות מכריעות שנערכו בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ₪
ארז כהן	6558/201	רמז דוד 45	1,400
ארז כהן	6558/211	שח״ל 22	1,400
ג'קי פז	6558/331	גיל 3	1,500
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1,500
יצחק ברמן	6557/172	עמיאל 6	1,500

בתחשיב ההשבחה יילקח בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1,500 ₪/מ״ר.

לעניין המקדם, שטח עליית הגג האפשרי אינו מצדיק הפחתה בגין שוליות.

לפיכך אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה במלואו.

שטח המגרש מ״ר	723
שטח מחצית המגרש	361.50
תכסית קומת א'	25%
שטח קומה א' מ״ר	90.38
שטח מותר בעליית הגג ב-% מקומה א'	60%
סה״כ שטח בעליית הגג מ״ר	54.23
מקדם שווי למ״ר בעליית גג	0.75
סה״כ מ״ר אקו'	40.7
שווי מ״ר מבונה	1,500 ₪
השבחה	**61,003** ₪
היטל השבחה	**30,501** ₪

11.5. תכנית הר/2000/א:

הצדדים מסכימים שהתכנית אינה משביחה.

אני מקבל את הסכמת הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.6. תכנית הר/2029:

שמאי המשיבה:

התכנית אפשרה ניצול טוב יותר של זכויות הבניה ללא שינוי בצפיפות, והגדילה את שטח הבניה המותר בקומת הקרקע ובקומה א', על חשבון עליית גג וחצר.

השטח במצב החדש התחשב בהפקעה לשביל.

לעניין ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקשים, טוען שמאי המשיבה שהנכס הוערך ע"י שמאי המבקשים לפי 1,870,000 ₪ למועד אפריל 2015, בעוד הנכס נמכר ב-11.01.2017 תמורת 2,475,000 ₪, כך שהערכת שמאי המבקשים אינה סבירה.

לעניין הסכם השיתוף טוען שמאי המשיבה שההסכם מיום 05.01.2017, אחרי התאריכים הקובעים ובנוסף טוען שהנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים ולכן אין מקום להסכם שיתוף.

תחשיב שמאי המשיבה[2]:

מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.20 מ'	90.38	0.5	45.19
קרקע	90.38	1	90.38
א'	90.38	1	90.38
גג	54.23	0.75	40.67
חצר	271.13	0.25	67.78
סה"כ			334.39
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.50 מ'	124.08	0.57	70.72
קרקע	124.08	1	124.08
א'	124.08	1	124.08
חצר	230.43	0.25	57.61
סה"כ			376.48
תוספת שטח אקו'	42.09		
שווי מ"ר מבונה אקו'	6,500	₪	
השבחה	**273,585**	**₪**	
היטל ההשבחה	**136,797**	**₪**	

שמאי המבקשים:

לטענת שמאי המבקשים, על החלקה ניתן לבנות יחידה אחת או יחידת משנה בשטח כולל עיקרי של כ-248.15 מ"ר.

עוד טוען שמאי המבקשים שזכויות הבניה נגזרות מ-354.5 מ"ר, אבל בפועל שטח המגרש 297 מ"ר, בהתאם להסכם השיתוף. אין הצמדה של שטח החצר.

לפיכך חישב זכויות משטח של 304 מ"ר במצב הקודם (297 מ"ר + 7 מ"ר שהופקעו), ובמצב החדש לפי 297 מ"ר, בהתאם להסכם השיתוף.

שמאי המבקשים טוען כי המקדם למרתף בתחשיבו צריך להיות 0.45 במצב הקודם ו-0.5 במצב בחדש.

[2] בהתאם לתיקון בתגובתו לאחר שהתברר לו שהתכנית הגביהה את המרתף ל-2.5 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שמאי המבקשים:

			שטח מגרש	361.5	
	תחשיב זכויות בניה - מצב קודם				שווי מגרש
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ	הערות	
שטח עיקרי	90.4	1	90.4		
שטח עיקרי	90.4	1	90.4		
מרתף	90.4	0.4	36.2		
חלל גג	54.2	0.7	38.0		
חצר בפועל לפני הפקעה כ- 304 מ"ר	213.6	0.3	64.1		
סה"כ שטח אקווי			318.9		₪ 1,833,934
	מצב חדש				
תאור	שטח במ"ר	מקדם משוקלל	שטח אקווי'	הערות	
שטח עיקרי מעבר לקיים (124.075 מ"ר)	33.7	0.7	23.6		
שטח עיקרי מעבר לקיים (124.075 מ"ר)	33.7	0.7	23.6		
מרתף- מעבר לשטח קיים (124.075 מ"ר)	33.7	0.28	9.4	שוליות (0.70)מרתף (0.4)	
חצר (לפי הסכם שיתוף כ- 297 מ"ר)	172.9	0.3	51.9		
סה"כ שטח אקווי תוספת			108.5		
סה"כ שטח אקווי קודם(90.4+90.4+45.2)			216.9		
סה"כ שטח אקווי			325.4		₪ 1,871,013

תוספת שטח אקוויוולנטי	6.4
שווי למ"ר מבונה	₪ 5,750
השבחה	₪ 37,079
היטל השבחה	₪ 18,539

<u>הכרעה</u>:

לעניין הסכם השיתוף, זכויות הבניה נגזרות מהחלק הקנייני בקרקע.
החלק הקנייני הינו מחצית הזכויות.

אני מבין מהסכם השיתוף, שאגב, נחתם לאחר המועד הקובע, שיש מעין פלישה קטנה של המחצית המערבית לנכס הנדון.

מבחינת מידות החלקה והמגרש מדובר על פגיעה של 57.5 מ״ר שהם כ-2.2 מ׳ לכל עומקה, מה שמקטין את השימוש בחצר ומונע מימוש זכויות בניה בהתאם לגבולות המגרש.

במועד הקובע הבית הבנוי מיצה את חייו הכלכליים, אך איננו לבד על החלקה ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשל מושע תיאורטית.

במצב הקודם גובה המרתף 2.20 מ׳ ובהתאם לתחשיבים קודמים המקדם הראוי לו הוא 0.4.
במצב החדש גובה המרתף 2.50 מ׳, והמקדם הראוי לו 0.5.

לתוספת השטח הובא בחשבון מקדם שוליות.

ערכי השווי -
בשומתי בגוש 6558, חלקה 255/2 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪, וזאת גם בהתאמה לשומות מכריעות בסביבה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ₪
ארז כהן	6558/201	רמז דוד 45	7,000
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	7,000
ג'קי פז	6558/331	גיל 3	6,400
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	5,600

בנוסף על כך, מעיון בניתוח שלושת העסקאות שהציג שמאי המבקש ובתחשיב ההשבחה לתכנית זו, עולה כי לא היה עקבי במקדמים שהפעיל במרתף ובחלל הגג. כמו כן, מקדם 0.3 לחצר הינו מקדם גבוה.

ניתחתי מחדש את העסקאות לפי מקדם 0.4 למרתף, מקדם 0.75 לחלל הגג, וחצר גדולה לפי מקדם 0.2 (מגלם שוליות):

כתובת	שטח מגרש	מועד עסקה	תמורה
אר"י 18, גו"ח 6557/49, בית ותיק 67 מ"ר	477	09.02.2015	₪ 2,550,000
תחשיב זכויות הבניה			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	119.3	1	119.3
שטח עיקרי ק"א	119.3	1	119.3
מרתף עד גובה 2.2	119.3	0.4	47.72
חלל גג	71.6	0.75	53.7
בריכה	30	0.3	9
חצר מגלם שוליות	327.7	0.2	65.54
סה"כ מ"ר אקו'			414.5
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,151**

כתובת	שטח מגרש	מועד עסקה	תמורה
יצחק שדה 51, גו"ח 6558/243 (בית ותיק)	446.5	31.12.2014	₪ 2,350,000
תחשיב זכויות הבניה			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	111.6	1	111.6
שטח עיקרי ק"א	111.6	1	111.6
מרתף עד גובה 2.2	111.6	0.4	44.7
חלל גג	67	0.75	50.2
בריכה	30	0.3	9
חצר מגלם שוליות	304.9	0.2	61
סה"כ מ"ר אקו'			388.1
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,055**
לאחר התאמה למיקום			**₪ 6,358**

כתובת	שטח מגרש	מועד עסקה	תמורה
ישראל שוחט, גו"ח 6558/261 (בית ותיק 90 מ"ר)	492	23.03.2015	₪ 2,650,000
תחשיב זכויות הבניה			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	123.0	1	123.0
שטח עיקרי ק"א	123.0	1	123.0
מרתף עד גובה 2.2	123.0	0.4	49.2
חלל גג	73.8	0.75	55.4
בריכה	30	0.3	9
חצר מגלם שוליות	339.0	0.2	68
סה"כ מ"ר אקו'			427.4
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,201**

מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך כ- 6,235 ₪.

לפיכך אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה :

מצב קודם	**361.5**		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.20 מ'	90.4	0.4	36.2
קרקע	90.4	1	90.4
א'	90.4	1	90.4
גג	54.2	0.75	40.7
בריכה	30	0.35	10.5
חצר	241.1	0.25	60.3
סה"כ			328.4
מצב חדש	**354.5**		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.50 מ'	90.4	0.5	45.2
תוספת שטח למרתף	33.7	0.4	13.5
קרקע	90.4	1	90.4
תוספת שטח לק"ק	33.7	0.8	27.0
א'	90.4	1	90.4
תוספת שטח לק"א	33.7	0.8	27.0
שטח שירות	15	0.8	12.0
חצר	215.43	0.25	53.9
סה"כ			359.2
תוספת שטח אקו'			30.8
הפחתה בגין פגיעה בשטח החלקה		0.9	27.7
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 6,500
השבחה			**₪ 180,375**
היטל ההשבחה			**₪ 90,187**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 ברח' המלקוש 8 בשכונת "נווה עמל" במזרח הרצליה. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, רוחב הרחוב, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.4. תיק הבניין לא אותר.

12.5. הובא בחשבון שהבית ממערב פולש למחצית החלקה של הנכס הנישום.

12.6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון למועד הקובע.

12.7. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור התכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

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

12.9. השומה כוללת מע"מ ככל שחל.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, מחצית חלקה 566 בגוש 6558, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הר/2000/מ	09.11.1990	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/ב	01.12.1997	₪ 2,690	₪ 1,345
הר/1635/א	06.03.2000	₪ 61,003	₪ 30,501
הר/2029	30.04.2015	₪ 180,375	₪ 90,187

יוער ויודגש כי היטל ההשבחה האמור הינו למחצית החלקה.

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע