אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6558 חלקה 41 תת חלקה 2

רח' צעירי ציון 30, הרצליה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 13 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 371-2026
מספרנו: 772. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר איל שעובי
באמצעות השמאי, מר יואל גבריאל
בדוא"ל yoelgavriel@walla.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים, מר אהרון ויסבלום ומר קובי קלפון
בדוא"ל aharon@rea.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6558 חלקה 41 תת חלקה 2
רח' צעירי ציון 30, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 29/04/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א', הר/2000/א'1, החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות ותכנית הר/2029 – מימוש בדרך של מכר מיום 12/11/2025.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 09/11/1990 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2000/מ.

2.2. 01/12/1997 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2000/ב.

2.3. 06/03/2000 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/1635/א.

2.4. 07/02/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2000/א/1.

2.5. 01/05/2005 – יום החלטת הועדה מס' 30 לתוספת שטחי השירות.

2.6. 30/04/2015 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/2029.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03/03/2026 ע"י החתומה מטה.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חלק מדו משפחתי
גוש:	6558
חלקה:	41
שטח חלקה[1]:	1,060 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה[1]:	23.75 מ"ר
חלקים ברכוש המשותף:	1/2
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רח' צעירי ציון 30, הרצליה.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת "נווה עמל" במזרח העיר הרצליה. רחוב צעירי ציון הינו רחוב דו סיטרי, הנמשך ממערב למזרח, ראשיתו ברחוב בורוכוב ובחלקו נקטע ע"י "פארק רבין". סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד ודו קומתית ותיקה לצד חדשה.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 41 בגוש 6558 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפון-מערבית קטומה, עם חזית צפונית בת כ- 42 מ' לרח' צעירי ציון, חזית מערבית בת כ- 23 מ' לרח' בורכוב וחזית מזרחית בת כ- 23 מ' לרחוב סמטת ניסנוב.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – חזית לרח' צעירי ציון ומעברו בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח – חזית לרח' סמטת ניסנוב ומעברו שצ"פ.

מדרום – חלקה 42 עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב – חזית לרח' בורוכוב ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. בחלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי, חד קומתי, ותיק. מושא השומה מהווה את תת חלקה 2, החלק הצפוני של החלקה עליו בנוי בית מגורים ותיק.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **הר/253א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל".

תכליות – בתים חד ודו משפחתיים, קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מוסך למכונית פרטית, בתי מלון בשטח המתוחם בקו כחול בתנאים.

לא ייבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור השלישי של הלוח 0 בצד אותו אזור בתנאי כי:

א. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

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

ג. שטח קומת מרתף או קומת עמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי –	1,000 מ"ר
שטח בניין מקסימלי –	20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% בקומה עד 150 מ"ר בשתי קומות, 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר, נספח עד 25 מ"ר ובגובה 2.4 מ'.
קווי בניין –	4 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור.

7.2. תכנית **הר/688**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20/11/1969.

התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/253א'.

באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין 2 הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם.

נוסף כתיקון כי שטח המרפסות יהא במקום 25%, 30% משטח הבית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית מס' **הר/2000/מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע הקמת קומת מרתף בהיקף 100% היטל הבניין, בגובה 2.2 מ', הכניסה תתבצע מתוך יחידת המגורים ללא כניסה נפרדת ולא תותר הקמת מטבח.

7.4. תכנית **הר/2000/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997.

התכנית קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה.

7.5. תכנית **הר/1635/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000.

התכנית מאפשרת בניה בחלל גג רעפים בשיעור 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלה יתווספו לזכויות הבניה הקיימות.

7.6. תכנית **הר/מק/1635/ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001.

שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

7.7. תכנית **הר/מק/2000/מע**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות במבנים קיימים, מעלית תותר כתוספת שטח למניין שטחי השרות המותרים במגרש.

7.8. תכנית **הר/2000/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002.

התכנית משנה את מס' יח"ד וזכויות הבניה באזורי המגורים בעיר הרצליה.

זכויות בניה באזור מגורים א' מוגבל:

שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.

זכויות בניה:

מס' יח"ד –	2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר
בבניה בקומה אחת –	25%
בבניה דו קומתית –	36% = 2 * 18%
בבניה במפלסי ביניים –	30%.

- בכל מקרה בו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה, מלבד אזורי מגורים א' מוגבל וא' 2 מוגבל בהם ייעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה, רשאית הועדה לאשר אחוזי בניה כדלקמן:
  - 6% לשיפור תכנוני
  - 5% להתקנת מעלית
  - 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה אלה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בס' 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

7.9. תכנית **הר/2000/א/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5150 מיום 23/01/2003.

מטרת התוכנית: שינוי ייעוד למגורים א' מוגבל מיוחד וקביעת הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

הוראות התוכנית: יעוד הקרקע בתחום התוכנית ישונה ויקרא מגורים א' מוגבל מיוחד.

שטח הבניה העיקרי המירבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו – לקומה, בשתי קומות וסה"כ 50% משטח המגרש נטו. בנוסף לכך, יותר ניצול חלל גג הרעפים בהתאם להוראות תכנית הר/1635/א'.

תוספת אחוזי בניה: בסמכות הועדה המקומית, תוספת של עד 6% משטח מגרש נטו (מותנה בנקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב).

תכנית הר/2000/מ ו-הר/2000/ב יחולו על שטח התוכנית.

7.10. תכנית **הר/2000/א/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08/01/2004.

התכנית מבהירה את מס' יח"ד לדונם באזור מגורים א' מוגבל.

מגרש עד 750 מ"ר –	1 יח"ד
מגרש בין 750-1,000 מ"ר –	2 יח"ד
מגרש מעל 1,000 מ"ר –	2 יח"ד לכל דונם, במקרה בו מתקבלת יח"ד חלקית, תעוגל כלפי מעלה ליח"ד שלמה מ-0.8.

7.11. **החלטת ועדה מס' 30** מיום 01/05/2005.

החלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב – 1992, לפיה נקבע כי ביחידות צמודות קרקע, המבוקשות עפ"י תכנית שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר ליח"ד לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.12. תכנית **הר/2000/מב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים:

1) השימוש יהא למבואת כניסה ויכלל בשטחי השרות.

2) השטח המקורה לא יעלה על 6 מ״ר.

3) גובה המבואה לא יעלה על 2.6 מ׳.

4) המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.

5) המבואה תוקף בקירות לכל היותר מ-3 עברים.

7.13. תכנית **הר/2029**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7019 מיום 15/04/2015.

מטרת התכנית: חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.

עפ״י תשריט התכנית הנכס הנדון מסווג כמגרש מס׳ 747.

עפ״י נספח הבינוי הנכס הנדון מסווג כ״טיפוס בינוי B״.

חניה: נדרשים בתוך המגרש 2 מקומות חניה לכל יח״ד הגדולה מ-120 מ״ר ובכל מקרה לא פחות ממקום אחד ליח״ד. אורך החזית לחניה לא יגדל מ-5 מ׳.

זכויות בניה:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 70%

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת – 15 מ״ר ליח״ד. בנוסף, יותרו 21 מ״ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה, ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ״ר ליח״ד.

שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת – בהתאם לתכנית 2000/מ׳

מס׳ יח״ד – 4

מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת – 2 + גג רעפים

מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת – 1

קווי בניין – עפ״י התשריט 5 מ׳ לכל חזית ו-3 מ׳ לעורף.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.14. תכנית **הר/מק/2302 (504-0273037),** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

התכנית מסדירה את חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה.

התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחום העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993.

בקוטג'ים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות ויתווסף להם שטח הקומות המפולשות הפתוחות הקיימות בהיתר.

מימוש התכנית בתחום חוף הים ייעשה בתאום עם מהנדס העיר וזאת על מנת להבטיח העיצוב הראוי בקו הבינוי הראשון לים.

8. <u>תיק בניין:</u>

לא אותר היתר הבניה המקורי לנכס הנדון, להלן היתרי הבניה הרלוונטיים כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **154** מיום 12/04/1963 לפיו אושרה בקשה להוספת חדר, הול, מרפסת ומחסן בשטח 37.95 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **233** מיום 13/06/1963 לפיו אושרה בקשה להוספת מטבח ומרפסת בשטח 11.74 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' **351** מיום 30/12/1965 לפיו אושרה הוספת מרפסת בשטח של 9.24 מ"ר.

עפ"י טבלת השטחים בתכנית היתר:

קרקע – 85 מ"ר

מרפסת – 9.24 מ"ר

מחסן – 9 מ"ר

ח. כביסה – 15.54 מ"ר

8.4. היתר בניה מס' **69** מיום 01/07/1966 לפיו אושרה סגירת מרפסת, הוספת מרפסת ומרתף בשטח של 13.68 מ"ר + 7.57 מ"ר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משופתים מיום 12/11/2025:

גוש:	6558
חלקה:	41
שטח החלקה:	1,060 מ״ר
תת חלקה:	2
שטח תת החלקה:	23.75 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	1/2 חלקים
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	איל שעובי (המבקש) ב-3/5 חלקים ופרטי נוסף ב-2/5 חלקים.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 12/11/2025 בין איל שעובי (המבקש) ופרטי נוסף לבין 4 פרטיים, הנכס הנדון נמכר תמורת 5,810,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים:

תכנית/מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
הר/2000/מ׳	09/11/1990	850 ₪	אין השבחה
הר/2000/ב׳	01/12/1997	4,800 ₪	חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: 1,199.88 ₪
הר/1635/א׳	06/03/2000	37,070 ₪	26,515 ₪
הר/2000/א׳1	07/02/2003	101,390 ₪	אין השבחה
החלטת ועדה מס׳ 30 לתוספת שטחי שירות	01/05/2005	3,850 ₪	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	604,800 ₪	43,786 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר אהרון ויסבלום ומר קובי קלפון, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית הר/2000/מ׳ (מועד קובע: 09/11/1990)

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> – ביום אישור התכנית על החלקה קיים בית מגורים אשר נבנה ככל הנראה בשנות ה-50׳ של המאה הקודמת והורחב באופן משמעותי בשנת 1963. השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה, לכן ניתנה דחיה למימוש בניית המרתף עד לתום חייו הכלכליים של בית המגורים הקיים במגרש, עד שנת 2013.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה – 220 ₪, התבססו על שומות שמאים מכריעים בגושים 6557-6558 בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין 220-230 ₪. בנוסף, התבססו על שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו״ח 6558/67 בה קבע שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה בסך 400 ₪.

מקדם אקוי׳ למרתף – מקדם אקוי׳ למרתף במצב הקודם בשיעור 0.55 ובמצב חדש בשיעור 0.5.

מקדם דחיה – מקדם בשיעור 0.262 לפי 23 שנים ושיעור היוון 6%.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף	67.18	0.55	36.949
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
שטח מרתף (19.5%)	103.35	0.5	51.68
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)			14.73
שווי מ״ר מבונה			220 ₪
מקדם דחיה			0.262
השבחה			850 ₪

תכנית הר/2000/ב׳ (מועד קובע: 01/12/1997)

אופן חישוב ההשבחה – במועד הקובע ניתן היה לבנות בריכה שחיה, בהתאם למיקום בית המגורים עפ״י ההיתר, הובא בחשבון שטח אפקטיבי לבריכת שחיה של כ- 40 מ״ר. לא הובאה בחשבון דחיה מאחר שהזכויות זמינות למימוש במועד הקובע.

שווי מ״ר מבונה – 1,200 ₪, התבססו על שומות מכריעות מגוש 6558 בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין 1,100-1,350 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה״כ
שטח בריכה אפקטיבי במ״ר	40
מקדם שווי לבריכה מעבר לשווי חצר	0.1
שווי מ״ר מבונה	1,200 ₪
השבחה	4,800 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית הר/1635/א' (מועד קובע: 06/03/2000)

אופן חישוב ההשבחה – במועד הקובע השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה. הובא בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

שווי מ"ר מבונה – 1,700 ₪, התבססו על 3 שומות מכריעות בגוש 6558 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 1,700-2,000 ₪.

מקדם אקוי' לעליית גג – הוערך בשיעור 0.75.

מקדם דחיה – בשיעור 0.469, לפי 13 שנים בשיעור היון 6%.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח מגרש נטו (מ"ר)	530
שטח קומה א' מותר (19.5%) במ"ר	103.35
שטח עליית גג מותר (60%) במ"ר	62.01
מקדם עליית גג	0.75
שטח אקוי' עליית הגג (מ"ר)	46.51
מקדם דחיה	0.469
סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	21.8
שווי מ"ר מבונה	1,700 ₪
השבחה	37,070 ₪

תכנית הר/2000/א/1 (מועד קובע: 07/02/2003)

מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את אחוזי הבניה בקומה מ-18% ל-25% ובכך מגדילה את שטח המרתף ואת שטח עליית הגג. במועד הקובע השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה, הביאו בחשבון דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

שווי מ"ר מבונה – 2,400 ₪, התבססו על שומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6558/486.

מקדם שוליות – מאחר שמדובר ביח"ד אחת הביאו בחשבון מקדם הפחתה לשוליות במצב החדש בשיעור 0.95.

מקדם דחיה – בשיעור 0.558, לפי 10 שנים ושיעור היוון 6%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח החלקה	530 מ״ר			
מרתף	18%	95.4	0.5	47.7
קרקע	18%	95.4	1	95.4
קומה א׳	18%	95.4	1	95.4
עליית גג	10.80%	57.24	0.75	42.93
חצר	82%	434.6	0.25	108.65
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם (מ״ר)				390.08
מצב חדש				
שטח החלקה	530 מ״ר			
מרתף	25%	132.5	0.5	66.25
קרקע	25%	132.5	1	132.5
קומה א׳	25%	132.5	1	132.5
עליית גג	15%	79.5	0.75	59.63
חצר	75%	397.5	0.25	99.38
שטח אקוי׳ מצב חדש (מ״ר)				490.25
מקדם שוליות לריבוי השטחים (יח״ד אחת)				0.95
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש (מ״ר)				465.74
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)				75.66
מקדם דחיה				0.558
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,400
השבחה				₪ 101,390

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלטת ועדה מס' 30 (מועד קובע: 01/05/2005)

מהות ההשבחה – התכנית מתירה הקמת תא חניה מקורה בשטח של 39 מ"ר לכל יח"ד.

שווי מ"ר מבונה – 2,750 ₪, התבססו של שומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6558/486.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח חניה מצב קודם	25 מ"ר
שטח חניה מצב חדש	39 מ"ר
השבחה במ"ר	14 מ"ר
מקדם (בקיזוז חצר)	0.1
שטח אקוי' (מ"ר)	1.4
שווי מ"ר מבונה	2,750 ₪
השבחה	3,850 ₪

תכנית הר/2029 (מועד קובע: 30/04/2015)

מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את אחוזי הבניה ל-70% סה"כ. לפיכך לא חושבה בניה בעליית הגג במצב החדש. כמו כן, התכנית הגדילה את שטחי הבניה בקומה מ-25% ל-35% ובכך הגדילה את שטח המרתף. מאחר שהתכנית מגדילה את הצפיפות מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד הובא בחשבון ביטול שוליות. במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה, לכן לא הובאה בחשבון דחיה.

שווי מ"ר מבונה – בסך 7,000 ₪, התבססו על שומות מכריעות בגושים 6557-6558 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 6,200-7,000 ₪.

מקדם הפחתה בגין בינוי תוספת צפיפות ודרכי גישה – בשיעור 0.95.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח החלקה	530 מ״ר			
מרתף	25%	144.5	0.5	72.25
קרקע	25%	132.5	1	132.5
קומה א׳	25%	132.5	1	132.5
ממ״ד		12	1	12
עליית גג	15%	79.5	0.75	59.63
חניה ל- 1 יח״ד		39	0.35	13.65
חצר	75%	346.5	0.25	86.625
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם (מ״ר)				509.15
שוליות לריבוי השטחים (יח״ד אחת)				0.95
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם (מ״ר)				483.6925
מצב חדש				
שטח החלקה	530 מ״ר			
מרתף	35%	224.5	0.55	123.48
קרקע	35%	185.5	1	185.5
קומה א׳	35%	185.5	1	185.5
ממ״ד ל- 2 יח״ד		24	1	24
שירות עילי (2 יח״ד)		30	0.5	15
חניה ל- 2 יח״ד		78	0.35	27.3
חצר		227.5	0.25	56.88
שטח אקוי׳ מצב חדש (מ״ר)				600.1
מקדם הפחתה בגין בינוי תוספת צפיפות ודרכי גישה				0.95
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש (מ״ר)				570.10
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)				86.40
שווי מ״ר מבונה				₪ 7,000
השבחה				₪ 604,800

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר יואל גבריאל, שמאי מטעם המבקש:

<u>תום חיים כלכלים</u> – הביא בחשבון דחיה עד לשנת 2018, כ-50 שנה מההיתר האחרון בו הורחב הבית למצב הנוכחי. הוסיף כי יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים נוספת בשל תהליך הוצאת היתר בניה.

<u>הפחתה עקב קו מתח גבוה</u> – מול החלקה במרחק של כ- 8 מ', מעברו הצפוני של רחוב צעירי ציון פינת רחוב בורוכוב, ניצב עמוד חשמל גבוה הכולל שנאי. קרבה לתשתית מסוג זה נתפסת בציבור כגורם סיכון בראותי ופוגעת בתחושת הביטחון הנוחות של המתגוררים בנכס. הקרבה לקו המתח מהווה גורם מרתיע עבור רוכשים ועלולה להאריך את זמן השיווק. קו המתח יוצר השפעה שלילית מהותית ויש להביא בגינו הפחתה. ציין שומות מכריעות[2] בהן נקבעו הפחתות עקב קרבה לקו מתח גבוה. בנוסף, הציג מחקר "דלפי" משנת 2020 לפיו עולה כי מקדם התאמה ממוצע לבית צמוד קרקע סמוך לשנאי הינו בשיעור 0.85. לאור האמור הביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% בכל מצבי התכנון.

תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית הגדילה את השטח המותר של קומת המרתף מ-65% משטח קומת קרקע ל-100% והקטינה את גובה קומת המרתף מ-2.80 ל-2.20 מ'. במועד הקובע לא נבנו מרתפים בשכונת "נווה עמל" ורק בשנים האחרונות החלו לבנות מרתפים בשכונה. לאור האמור, התכנית לא משביחה. הציג תחשיב חלופי לעמדתו.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בתחשיב חלופי שהציג, הסכים עם שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה שהעריכו שמאי המשיבה.

<u>זכויות בניה מכוח נוהג</u> – הביא בחשבון שטח מרתף לפי זכויות של 25% בקומת הקרקע בהתאם לזכויות הבניה שניתנו לפי נוהג הוועדה ועל פי **פס"ד צארום**[3].

<u>מקדמים אקוי'</u> – במצב הקודם הוערך מקדם אקוי' למרתף בגובה 2.8 מ' בשיעור 0.6. במצב החדש הוערך מקדם אקוי' למרתף בגובה 2.2 מ' בשיעור 0.4.

<u>מבנה עזר</u> – במצב הקודם הותרה בניית מבנה עזר בעוד שבמצב החדש הדבר נאסר. מבנה עזר הוערך במצב הקודם במקדם אקוי' בשיעור 0.5 ובשטח 12.5 מ"ר.

<u>מקדם דחיה</u> – הביא בחשבון דחיה עד שנת 2018.

---

[2] שומות השמאים המכריעים: מישל אשור בגו"ח 30779/64; שושי שרביט שפירא בגו"ח 6159/543; יהודה פלד בגו"ח 6371/329; מנחם מלוכנא בגו"ח 17519/47; אייל יצחקי בגו"ח 6371/782; מאמרו של השמאי המכריע בועז ברזילי "ירידת ערך נכס עקב גורמים פסיכולוגיים".

[3] עמ"נ (ת"א) 14028-10-22, **יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 18/09/2023.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח קומת מרתף	530	0.25	0.65	86.13
מקדם למרתף 2.8 מ'				0.6
שטח אקו' מרתף				51.68
מבנה עזר		12.5	0.5	6.25
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)				57.93

מצב חדש			
שטח קומת מרתף	530	0.25	132.50
מקדם למרתף בגובה 2.2 מ'			0.40
שטח אקו' מרתף			53.00
תוספת חצר	12.5	0.25	3.13
סה"כ אקוי' מצב חדש (מ"ר)			56.13
סה"כ השבחה מ"ר אקוי'			-1.80

תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)

<u>מהות ההשבחה</u> – במועד הקובע התכנית אינה משביחה, התבסס על 11 שומות שמאים מכריעים מהשכונה הנדונה בהן נקבע כי התכנית הנדונה אינה משביחה. הציג תחשיב חלופי לעמדתו.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – 1,200 ₪, בדומה לשומת המשיבה.

<u>שטח בריכה</u> – 30 מ"ר, התבסס על 8 שומות שמאים מכריעים מגוש 6558.

<u>מקדם דחיה</u> – מקדם דחיה בשיעור 0.63, עד לשנת 2005 (7.5 שנים) בשיעור היוון 6%.

תחשיב ההשבחה:

חלופה 1: אין השבחה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלופה 2 :

שטח בריכה לחיוב (מ״ר)	30
הפרש מקדם תוספת שווי בריכה משווי חצר	0.10
שווי מ״ר מבונה בש״ח	₪ 1,200
מקדם דחיה	0.63
הפחתה בגין שנאי ועמוד מתח גבוה	0.85
סה״כ השבחה בנכס	₪ 1,919.88
סה״כ היטל השבחה	₪ 960

תכנית הר/1635/א (מועד קובע: 06/03/2000)

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – 1,400 ₪, התבסס על 22 שומות מכריעות מהשכונה הנדונה בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין 1,400-1,500 ₪.

<u>שטח עליית הגג</u> – הוערך לפי זכויות של 25% בקומת הקרקע בהתאם ל**פס״ד צארום**.

<u>מקדם אקוי׳</u> – מקדם אקוי׳ לעליית הגג בשיעור 0.8, התבסס על 12 שומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס שהן נקבע מקדם אקוי׳ בשיעור הנע בין 0.7-0.8.

<u>מקדם דחיה</u> – מקדם הדחיה עד לשנת 2018, הוערך בשיעור 0.35 לפי 18 שנים ושיעור היוון 6%.

תחשיב ההשבחה :

שטח מחצית החלקה מ״ר	1,060	50%	530
שטח קומה א׳	530	0.25	132.50
שטח עליית הגג	132.50	60%	79.5
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,400
מקדם עליית הגג			0.80
מקדם דחיה			0.35
הפחתה עקב עמוד מתח גבוה			0.85
השבחה			₪ 26,515
היטל השבחה			₪ 13,258

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית הר/2000/א/1 (מועד קובע: 07/02/2003)

מהות ההשבחה – יש להביא בחשבון זכויות בניה של 50% במצב הקודם מכוח נוהג ועל כן אין היטל השבחה בגין התכנית הנדונה, התבסס על פס"ד **צארום**. בנוסף, הציג ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו בין השנים 2002-2004 לפני ואחרי מועד אישור התכנית מהן עולה כי לא חל שינוי בשווי לאחר אישור התכנית הנדונה.

החלטת ועדה מס' 30 (מועד קובע: 01/05/2005)

מהות ההשבחה – אין היטל השבחה בגין התכנית הנדונה מכוח נוהג, התבסס על פס"ד **צארום**.

תכנית הר/2029 (מועד קובע: 30/04/2015)

מהות ההשבחה – בחלקה היו מותרות 2 יח"ד, התכנית הגדילה את כמות יחה"ד ל-4 יח"ד והוסיפה זכויות בניה מ-50% + בניה בעליית הגג (60% מהקומה העליונה) לסה"כ 70% בניה. זכויות המרתף גדלו עקב הרחבת התכסית.

שווי מ"ר מבונה – 6,250 ₪, התבסס על 23 שומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 5,850-6,500 ₪.

עליית גג – הביא בחשבון עליית גג במקדם אקוי' בשיעור 0.8 ללא הפחתה לרכיב השוליות.

בריכות – במצב החדש לא הביא בחשבון בריכות מאחר ששטח החצר מצטמצם לכדי 250 מ"ר ליח"ד.

מקדם צפיפות – בשיעור 0.93, התבסס על כ-16 שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן נקבע מקדם התאמה לצפיפות בנכסים ביעוד דומה בשיעור 0.9-0.925.

מקדם אקוי' למרתף – בשל מגבלת גובה של 2.20 מ' העריך מקדם אקוי' בשיעור 0.4. הציג בקשה להיתר בניה בגו"ח 6558/60 הכוללת הקלה להגבהת מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.90 מ'.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השבחה:

מצב קודם - יח"ד אחת במגרש					
שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)					530
מהות	%	שטח במ"ר	מקדם מרתף / עליית גג	מקדם	סה"כ
מרתף	25%	132.50			
עד 100 מ"ר		100.00	0.4	1.0	40.0
מעל 100 מ"ר		32.50	0.4	0.80	10.4
קומת קרקע	25%	132.50			
עד 100 מ"ר		100.00		1.0	100.0
מעל 100 מ"ר		32.50		0.80	26.0
קומה א'	25%	132.50			
עד 100 מ"ר		100.00		1.0	100.0
מעל 100 מ"ר		32.50		0.80	26.0
עליית גג	60%	79.50	0.80	1.00	63.6
חניה מקורה ליח"ד		39.00		0.35	13.7
חצר		358.50		0.20	71.7
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)					451

מצב חדש- 2 יח"ד במגרש					
שטח לחישוב זכויות (מ"ר)					530
מהות	%	שטח במ"ר	מקדם מרתף	מקדם	סה"כ
מרתף	35%	185.50			
עד 100 מ"ר		100.00	0.4	1.0	40.00
מעל 100 מ"ר		85.50	0.4	0.80	27.36
קומת קרקע	35%	185.50			
עד 100 מ"ר		100.00		1.0	100.00
מעל 100 מ"ר		85.50		0.80	68.40
קומה א'	35%	185.50			
עד 100 מ"ר		100.00		1.0	100.00
מעל 100 מ"ר		85.50		0.80	68.40
חניה מקורה		39.00		0.35	13.65
יתרת חצר		305.50		0.25	76.38
שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)					494.19
מקדם צפיפות - 2 יח"ד בחלקה					0.93
סה"כ מ"ר אקוי' מצב חדש (מ"ר)					460

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)	451
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)	460
סה"כ השבחה מ"ר אקוי'	8
שווי מ"ר אקוי'	₪ 6,250
הפחתה עקב עמוד מתח גבוה	0.85
סה"כ השבחה	₪ 43,786
סה"כ היטל השבחה	₪ 21,893

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. מקדם דחיה לתום חיים כלכליים – שטח הבית לאחר ההרחבה עפ"י ההיתרים 85 מ"ר עיקרי + 9.24 מ"ר מרפסות + 24.54 מ"ר מחסנים. שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה מההיתר האחרון בשנת 1966 אולם בהיתר זה הייתה תוספת זניחה בעקבות סגירת מרפסת ומקלט בשטח 9 מ"ר. ציינו כי ב-15 שומות שמאים מכריעים בגו"ח 6558 נקבע אורך חיים כלכליים הנע בין 55-40 שנה.

10.3.2. קרבה לעמוד קו מתח גבוה – טענו כי אין השפעה על שווי הנכס. הציגו 2 עסקאות השוואה בגו"ח 6558/58 ו- 6558/22 בעלי מאפיינים דומים, ללא קרבה לקו המתח הגבוה בתמורה דומה לעסקת המכר הנכס הנדון. בנוסף, ציינו כי עפ"י אתר "המשרד להגנת הסביבה" עולה כי המרחק המינימלי בין קו מתח גבוה לקו בניין של המבנה הינו 3 מ' בעוד שבמקרה הנדון המרחק הינו כ- 8 מ'.

תכנית הר/2000/מ' (מועד קובע: 09/11/1990)

10.3.3. מבנה עזר – במצב הקודם הותרו בניית נספחים למגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לשתי היח"ד, טענו כי השימוש הטוב והיעיל למבני העזר הוא מוסך לחניה, התבססו על שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69. הוראות התכנית הנדונה מגבילות את השימושים כמבני עזר אך לא מגבילות את השימוש כחניה מחוץ לתחומי המרתף, לפיכך אין שינוי בין מצבי התכנון ולא הובא בחשבון שטח הנספח במצב הקודם. ציינו 7 שומות שמאים מכריעים בהן לא הובא בחשבון ניכוי שטח מבנה העזר במצב הקודם.

10.3.4. מקדם אקוי' למרתף בשני מצבי התכנון – במצב הקודם הגובה בהוראות התכנית הינו גובה ברוטו, במצב החדש הגובה נטו. המקדמים האקוי' אמורים להיות זהים/בהפרש קטן.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית הר/2000/ב' (מועד קובע: 01/12/1997)

10.3.5. מהות ההשבחה – התכנית משביחה, אין מניעה מבניית בריכה במועד הקובע.

תכנית הר/1635/א' (מועד קובע: 06/03/2000)

10.3.6. מקדם אקוי' לעליית גג – עפ"י שומות מכריעות עליהן התבסס שמאי המבקש, מקדם אקוי' ממוצע הינו 0.76.

10.3.7. שווי מ"ר מבונה – הציגו 15 החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 1,550-2,850 ₪.

תכנית הר/2000/א/1 (מועד קובע: 07/02/2003)

10.3.8. <u>זכויות בניה מכוח נוהג</u> – בהתאם לעמדת הועדה המקומית והחלטת ועדת ערר[4] אין להתייחס לנוהג, אלא לזכויות הבניה אשר היו קיימות על פי תוכניות בתוקף. בנוגע לעסקאות ההשוואה אותם הציג שמאי המבקש, עסקאות אלו מגלמות את קיומו של הנוהג הפסול אותו יש לנטרול עפ"י ההחלטת ועדת הערר **בעניין צארום**.

תכנית הר/2029 (מועד קובע: 30/04/2015)

10.3.9. מקדם הגדלת צפיפות – הובא בחשבון הפחתה של 5% במצב החדש בגין הגדלת הצפיפות ודרכי הגישה, אשר מהווה הפחתה זהירה וזאת על אף שתת החלקה שבנדון הינה פינתית וכוללת 2 חזיתות, דבר המאפשר 2 כניסות נפרדות ל- 2 יחה"ד ואף מבטל את הצורך בשביל גישה. ציינו כי התבססו בשומתם על שומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 6558/39 ושומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6558/620.

10.3.10. שווי מ"ר מבונה – הנכס הנדון גובל ממזרח בשצ"פ והינו פינתי, דבר המאפשר 2 כניסות נפרדות ל- 2 יחה"ד המוצעות, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה גבוה מהממוצע בשאר השכונה. התבססו על שומת שמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6558/147.

10.3.11. מצב חדש – יש להביא בחשבון 15 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד וסה"כ תוספת 30 מ"ר שטחי שירות. בנוסף, יש להוסיף 39 מ"ר שטח חניה ליח"ד נוספת.

10.3.12. שוליות – שמאי המבקש הביא בחשבון שוליות לשטחים מעל 100 מ"ר בק"ק וב-ק"א ללא התייחסות לעובדה כי השטחים מתחלקים בין 2 יח"ד, לפיכך אין להביא בחשבון ביטול שוליות.

[4] ערר הר/82177/1021, **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רונית צארום ואח'**, ניתן ביום 05/07/2022.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כללי		דחיה	תום החיים הכלכליים בשנת 2013 לפי 50 שנה לאחר היתר בניה להרחבה משנת 1963	תום החיים הכלכליים בשנת 2018 לפי 50 שנה לאחר היתר בניה להרחבה משנת 1966 + שנתיים עד להוצאת היתר בניה
		הפחתה בגין קרבה לקו מתח גבוה	הימצאותו של קו המתח הגבוה מעבר לכביש אינו משפיע על שווי הנכס	הפחתה בשיעור 0.85 לשווי הנכס בכל מצבי התכנון, קו המתח הינו גורם מרתיע המצמצם את מעגל הרוכשים
הר/2000/מ'	09/11/1990	מהות ההשבחה	בניית המרתף בדחיה לתום החיים הכלכליים	במועד הקובע לא נבנו מרתפים בשכונה לפיכך אין השבחה, לחלופין הציג תחשיב בו ההשבחה שלילית
		שווי מ"ר מבונה	220 ₪	
		שטח מרתף מצב קודם	67.18 מ"ר	86.13 מ"ר + 12.5 מ"ר מבנה עזר
		מקדם אקוי' מצב קודם	0.55	0.65
		שטח מרתף מצב חדש	103.35 מ"ר	132.5 מ"ר
		מקדם אקוי' מצב חדש	0.5	0.4
		מקדם דחיה	0.262 לפי 23 שנה בשיעור היוון 6%	יש לדחות עד לשנת 2018
		השבחה	**850 ₪**	**אין השבחה**
הר/2000/ב'	01/12/1997	מהות ההשבחה	זכויות הבניה לבריכה זמינות למימוש במועד הקובע	בהתאם לאופי השכונה, במועד הקובע, לא מומשו זכויות לבניית בריכה, לחלופין הציג תחשיב הכולל דחיה
		שווי מ"ר מבונה	1,200 ₪	
		שטח בריכה	40	30
		מקדם דחיה	-	0.63 לפי 7.5 שנה בשיעור היוון 6%
		השבחה	**4,800 ₪**	**חלופה 1: אין השבחה; חלופה 2: 1,919.8**
הר/1635/א'	06/03/2000	שווי מ"ר מבונה	1,700 ₪	1,400 ₪
		שטח עלית גג	62.01 מ"ר	79.5 מ"ר
		מקדם אקוי' עליית גג	0.75	0.8
		מקדם דחיה	0.469 לפי 13 שנים בשיעור היוון 6%	0.35 לפי 18 שנים בשיעור היוון 6%
		השבחה	**37,070 ₪**	**26,515 ₪**
הר/2000/א'1	07/02/2003	מהות ההשבחה	התכנית מגדילה את אחוזי הבניה בקומה מ-18% ל-25% ומגדילה את שטח המרתף ושטח עליית הגג	אין השבחה עפ"י פס"ד צארום

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
		שווי מ״ר מבונה	2,400 ₪	-
		שטח אקוי׳ לחיוב (מ״ר)	75.66 מ״ר	-
		מקדם דחיה	0.558 לפי 10 שנים בשיעור היוון 6%	-
		השבחה	**101,390 ₪**	**אין השבחה**
החלטת ועדה מס׳ 30 לתוספת שטחי שירות	01/05/2005	מהות ההשבחה	התכנית מתירה הקמת תא חניה מקורה בשטח 39 מ״ר	אין השבחה עפ״י פס״ד צארום
		שווי מ״ר מבונה	2,750 ₪	-
		שטח אקוי׳ לחיוב (מ״ר)	1.4 מ״ר	-
		השבחה	**3,850 ₪**	**אין השבחה**
הר/2029	30/04/2015	שווי מ״ר מבונה	7,000 ₪	6,250 ₪
		מקדם שוליות מצב קודם	0.95	0.8 לזכויות בניה מעל 100 מ״ר במרתף, ק.ק ו-ק.א
		מ״ר אקוי׳ מצב קודם	483.69 מ״ר	451 מ״ר
		מקדם הגדלת צפיפות	0.95 בגין בינוי, תוספת צפיפות ודרכי גישה	0.93
		מקדם שוליות מצב חדש	אין להביא בחשבון מקדם שוליות, השטחים מתחלקים ל-2 יח״ד	0.8 לזכויות בניה מעל 100 מ״ר במרתף, ק.ק ו-ק.א
		מ״ר אקוי׳ מצב חדש	570.10 מ״ר	460 מ״ר
		תוספת שטח אקוי׳	86.4 מ״ר	8 מ״ר
		השבחה	**604,800 ₪**	**43,786 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 41 בגוש 6558 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
ההשבחה בנכס הנדון תיבחן מאישור הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א', הר/2000/א'1, החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות ותכנית הר/2029 – מימוש בדרך של מכר מיום 12/11/2025.
המחלוקת בין הצדדים מתמקדת באורך החיים הכלכליים של המבנה, בהפחתה למיקום בגין קרבה לקו מתח גבוה, היקף זכויות הבניה במועדים הקובעים, שווי מ"ר מבונה, מקדם אקוי' לשטח מרתף במצב קודם ומקדמי שוליות.
להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. <u>אורך חייו הכלכליים של המבנה</u> – שמאי המשיבה טענו כי תום החיים הכלכליים של המבנה הינו בשנת 2013 לפי 50 שנה מהיתר הבניה משנת 1963 להרחבת הנכס; שמאי המבקש טען כי תום החיים הכלכליים של המבנה בשנת 2018 לפי 50 שנה לאחר היתר הבניה להרחבה משנת 1966 ועוד שנתיים עד להוצאת היתר בניה.

לא איתרתי את היתר הבניה המקורי של הנכס מושא השומה, עם זאת איתרתי היתר בניה משנת 1953 לתוספת מרפסת וחצר, המתייחס לתת החלקה הצמודה, לפיכך אביא בחשבון כי הנכס מושא השומה נבנה בשנות ה-50' של המאה הקודמת.

לאחר שבחנתי את היתרי הבניה המופיעים באתר הוועדה המקומית, אשר ניתנו לנכס מושא השומה, לרבות היתרי בניה מס' 154 ו-233 משנת 1963, אשר כללו את הרחבה משמעותית של הבינוי בהיקף נרחב של כ-50 מ"ר וכן היתר בניה מס' 69 משנת 1966, אשר הבניה מכוחו הייתה בהיקף מצומצם יותר של 21.25 מ"ר, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את שנת 1963 כשנת הייחוס להערכת אורך חייו הכלכליים של מבנה המגורים.

11.2. <u>הפחתה בגין קרבה לקו מתח גבוה</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% לשווי הנכס בכל מצבי התכנון עקב קרבה לקו מתח גבוה המהווה גורם מרתיע המצמצם את מעגל הרוכשים; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי קו המתח אינו משפיע על שווי הנכס.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מביקורי בנכס עולה כי קו המתח הגבוה ממוקם על המדרכה בצידו השני של הרחוב ואינו מצוי בצמידות לנכס הנדון. בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, המרחק הנדרש בין מתקני חשמל ומבני מגורים באזור קו מתח גבוה עומד על 3 מ' ביחס למבנים קיימים ועל 6 מ' ביחס למבנים חדשים. במקרה הנדון, המרחק בין קו המתח הגבוה לבין הנכס הנדון עומד על כ- 8 מ', ועל כן עולה על מינימום המרחק הנדרש בהתאם להנחיות.

משכך, ומשלא הורם נטל ההוכחה לפגיעה בשווי מושא השומה עקב קיומו של קו המתח הגבוה ע"י שמאי המבקש, לא אביא בחשבון הפחתה.

11.3. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – כאמור, קיימת מחלוקת לעניין אופן חישוב הזכויות ושטח קומה במצב קודם. שמאי המשיבה העריכו את המצב הקודם לפי זכויות בניה בקומת הקרקע בשיעור 15% ותוספת מרפסות בשיעור 30%, סה"כ 19.5% משטח המגרש; שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון קומת קרקע בשיעור 25% עפ"י **פס"ד בעניין צארום.**

במצב הקודם עפ"י תכנית הר/253/א' ניתן לבנות עד 150 מ"ר בשתי קומות, ועפ"י תכנית הר/688 ניתן לבנות תוספת של 30% מרפסות שלא יכללו בשטחי הבניה. במצב החדש, עפ"י החלטת ועדה מחוזית מס' 259 נקבע כי ניתן לבנות 18% בקומה וסה"כ 36% בשתי קומות ועל כן יש להביא בחשבון את המצב החדש המהווה תכסית בשיעור 18%.

אין חולק כי עמדת הועדה המקומית לאורך שנים רבות ועד לאחרונה הייתה לאשר זכויות בניה לפי 50% משטח המגרש ובהתאם לכך לא גבתה היטלי השבחה בשומות רבות בגין אישור תכנית הר/2000/א/1. עמדה זו אף קיבלה ביטוי בהיתרי בניה שניתנו לאורך שנים ע"י הועדה המקומית, שומות מכריעות מסביבת הנכס ואף בשומות ועדה קודמות.

בפרוטוקול ועדת משנה בישיבה מס' 263 מיום 02/01/2002 בעניין הפקדת תכנית הר/2000/א/1 צוין כדלקמן:

1. *"באזור המוגדר כ-"מגורים א' מוגבל" בשכונות: נווה ישראל, נווה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, **זכויות הבניה המקובלות מזה שנים הן – 50% בשתי קומות** (מס' יח"ד – 2 לדונם ובנוסף לכך, שטחים בחלל גג, מרתפים וכדומה)* (ההדגשה אינה במקור – א.ג).

2. *מצב זה, למרות היותו סותר את הוראות תכנית המתאר, מצא את ביטויו בהיתרי בניה, שומות קרקע ובמידע השוטף הנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים.*

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל מתבקשת הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על תכנית הר/2000/א/1 שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבניה המותרים כ-50% בשטחים עיקריים".

כעולה מפרוטוקול זה, ניתן להסיק כי מטרת תכנית הר/2000/א/1 הייתה לעגן את הנוהג שהיה מקובל במשך שנים רבות, לפיו הועדה נהגה לאשר זכויות בניה בשיעור 50% משטח המגרש.

אני בדעה כי במקרה הנדון יש להכיר כי נוהג זה השפיע על שווי המקרקעין לאורך השנים וכי קונה סביר היה רואה לנגד עיניו כי זכויות הבניה בשיעור של 25% בקומה ולפי אחוזי בניה אלו ולפיהם היה מכלכל את צעדיו, כפי שאף נקבע בערר בעניין **קיבוץ מעגן מיכאל**[5].

על אף האמור, בכפוף למדרג הסמכויות, בהכרעותיי הקודמות הבאתי בחשבון את **החלטת ועדת הערר בעניין צארום**[6], לפיה נקבע באופן חד משמעי כי אין להביא בחשבון נוהג זה לקביעת ההשבחה לתוכנית הר/2000/א/1.

בפסיקה העדכנית לעניין צארום[7] בית המשפט דחה את ועדת הערר ועמדת הועדה המקומית:

> *"לאור האמור והמפורט לעיל, אני מקבל את הערעור במלואו וקובע **כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל 50% זכויות בניה ולמוסך מעל 25 מ"ר**."* (ההדגשה אינה במקור - א.ג.)

לפיכך, בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות כאמור, במצב הקודם יובאו בחשבון זכויות מכוח נוהג לפי 50% (25% לקומת קרקע ו- 25% לקומה ראשונה) ולא תחושב השבחה בגין תכנית הר/2000/א/1 וכן בגין החלטת ועדה מס' 30, בדומה להכרעות שמאים מכריעים[8].

---

[5] ערר מס' 8045/11, **קיבוץ מעגן מיכאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל**, ניתן ביום 17/06/2018.

[6] ערר הר/82177/1021, **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רונית צארום ואח'**, ניתן ביום 05/07/2022.

[7] עמ"נ (ת"א) 14028-10-22, **יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 18/09/2023.

[8] שומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6557/102 ובגו"ח 6588/620; שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6517/273; שומת השמאי המכריע בועז ברזילאי בגו"ח 6557/186; שומת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6558/558.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

התוכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.2 מ׳.

11.4.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה בסך 220 ₪.

להלן השווי שנקבע בשומות מכריעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לתכנית הנדונה:

השמאי המכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
שלומי יפה	6424/78	220 ₪
יהודה פלד	6558/189	220 ₪
יעקב פז	6558/185	220 ₪
יעקב הלוי	6558/119	220 ₪
רינת וויס רביב	6558/349	220 ₪
מוטי דיאמנט	6558/592	225 ₪
אייל יצחקי	6558/264	220 ₪
מרדכי דדון	6558/45	220 ₪

לאור האמור, ובהתאם למועד הקובע, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **220** ₪[9].

11.4.2. <u>שטח המרתף במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח מרתף במצב הקודם 67.18 מ״ר; שמאי המבקש העריך שטח מרתף במצב הקודם 86.13 מ״ר.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.3 שטח קומת הקרקע ייקבע לפי 25% משטח המגרש, שטח המרתף יהיה בשיעור 65% משטח קומת הקרקע. לפיכך שטח המרתף במצב הקודם הינו **86.13** מ״ר[10].

11.4.3. <u>שטח המרתף במצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח מרתף 103.35 מ״ר; שמאי המבקש העריך שטח מרתף 132.5 מ״ר.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.3 שטח קומת הקרקע ייקבע לפי 25% משטח המגרש. לפיכך שטח המרתף במצב החדש הינו **132.5** מ״ר[11].

[9] תואם את הכרעותיי בגו״ח 6558/262, 6558/309 וגו״ח 6558/621.

[10] 86.13 מ״ר = 65% זכויות בניה למרתף משטח קומת הקרקע * 25% קומת קרקע * 530 מ״ר שטח הנכס הנדון.

[11] 132.5 מ״ר = 25% קומת קרקע * 530 מ״ר שטח הנכס הנדון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4.4. <u>מקדם אקוי' למרתף</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם אקוי' במצב הקודם בשיעור 0.55 ובמצב החדש בשיעור 0.5 ; שמאי המבקש העריך מקדם אקוי' במצב הקודם בשיעור 0.65 ובמצב החדש בשיעור 0.4.

עפ"י הוראות תכנית הר/253/א', המהווה את המצב הקודם, גובה המרתף יהא עד 2.8 מ' ואילו בהוראות תכנית הר/2000/מ', המהווה את המצב החדש, נקבע גובה מרתף עד 2.2 מ'.

תכנית הר/253/א' אינה מתייחסת לאופן חישוב גובה המרתף (כגובה ברוטו/נטו). לאור זאת, בכדי לבסס את החלטתי ובכפוף לעקרון השוויון, אציג מספר שומות מכריעות העוסקות בהערכת מקדם הגובה בשני מצבי התכנון:

השמאי המכריע	תכנית	גו"ח	מקדם מצב קודם	מקדם מצב חדש
אמנון נזרי	הר/2000/מ	6558/292/1	0.56	0.5
יגאל יוסף	הר/2000/מ	6558/318	0.58	0.5
יעקב פז	הר/2000/מ	6558/185	0.57	0.5
דורית פריאל	הר/2000/מ	6538/588	0.65	0.5
נאוה סירקיס	הר/2000/מ	6538/137	0.6	0.5
רמה מאור	הר/2000/מ	6667/422/3	0.55	0.5
גבע בלטר	הר/2000/מ	6536/670,671	0.5	0.4

לאור האמור, מקדם אקוי' למרתף במצב הקודם ייקבע בשיעור **0.57** ובמצב החדש בשיעור **0.5**[12].

11.4.5. <u>שטח מבנה העזר</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון שטח מבנה עזר של 12.5 מ"ר במצב הקודם ולא הביא בחשבון שטח זה במצב החדש ; שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את שטח מבנה העזר.

כאמור, מכוח תכנית הר/253/א ניתן להקים מבנה עזר בשטח 25 מ"ר לכלל החלקה (12.5 מ"ר לכל מחצית).

[12] תואם את הכרעתי בגו"ח 6538/142, בגו"ח 6558/621 ובגו"ח 6558/262/1.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בסעיף 36 להוראות תכנית הר/253/א סעיפים א'-ג' נקבע כי: *"...המרחק בין הבנין הראשי והנספח ייקבע לפי החלטת מיוחדת של הועדה המקומית, בכל מקרה של בניין מוסך בחזית המגרש קו הבניה לדרך יהיה לפחות 2 מ'....מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים...לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק בין הבית והנספח שלושה מטרים לפחות."*

כאמור, בהוראות התכנית לא קיימת הוראה בה מבנה העזר חייב להיות צמוד לבית המגורים, כמו כן בהוראות תכנית הר/2000/מ בסעיף 8 נקבע כי: *"ההיתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים מכח תכניות מאושרת למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף".*

מסעיף זה עולה כי תכנית הר/2000/מ מבטלת את הזכות להקמת מבנה עזר, לפיכך במצב הקודם יש להביא את שטח מבנה העזר במקדם 0.4 ואילו במצב החדש אין להביא בחשבון את שטח מבנה העזר, שכן הוראות התכנית מבטלות את האפשרות להקמתו, כפי שקבע השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6558/318.

11.4.6. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם דחיה בשיעור 0.262 לפי 23 שנים בשיעור היוון 6%; שמאי המבקש טען כי מאחר שבמועד הקובע אין מימוש למרתפים התכנית אינה משביחה וטען כי ככל שתחושב השבחה בגין התכנית יש להביא בחשבון דחיה של הזכויות לשנת 2018.

אני סבורה כי במועד הקובע לא הייתה כדאיות למימוש זכויות המרתף לפיכך אביא בחשבון את ההשבחה מכוח התכנית בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס.

בהתאם להכרעתי בסעיף 11.1 לעיל, יתרת חיים כלכליים של 23 שנים בשיעור היוון של 6%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.

11.5.1. <u>מהות ההשבחה</u> – שמאי המבקש טען כי התכנית אינה משביחה מאחר שאין מימוש של בריכות בשכונה בה ממוקם הנכס. לחלופין טען כי ככל ותחושב השבחה יש לחשב אותה בכפוף לדחיה ; שמאי המשיבה טענו בתגובה כי זכויות הבניה לבריכות זמינות וניתן לממשן.

בהכרעותיי הקודמות בשכונת "נווה עמל" בעיר הרצליה[13] קבעתי כי התכנית משביחה את המקרקעין. בהתחשב במאפייני הנכס מושא השומה, בצורת המגרש ושטחו איני רואה סיבה לחרוג מקביעה זו שכן התכנית משביחה את המקרקעין גם במקרה הנדון. כתימוכין לעמדתי אציין כי בשומות מכריעות רבות מסביבת הנכס נקבע כי יש לחייב בגין תכנית זו בהשבחה, כפי שיוצג בסעיף 11.5.2 שלהלן.

11.5.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪.

להלן שומות מכריעות מסביבת הנכס, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	גו"ח
ערן ירקוני	6558/425
דוד בריל	6558/273
אלי כהן	6558/636
לילך בן פורת	6558/13
גיא צדיק	6558/320
רינת וויס רביב	6558/349
אוולין דודזון שמאמה	6558/321
מוטי דיאמנט	6558/295

לאור האמור, ובהתאם למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **1,200** ₪[14].

[13] בגו"ח 6558/621, 6560/60 ו-6558/309.

[14] תואם את הכרעותיי בגו"ח 6558/621, 6560/60 ו-6558/309.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5.3. <u>שטח לחיוב</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח לבריכה 40 מ״ר ; שמאי המבקש העריך שטח לבריכה 30 מ״ר.

לאחר בחינת שטח המגרש והוראות התכנית אני מקבלת את הערכת שמאי המשיבה לפיה שטח בריכה אפקטיבי הינו **40 מ״ר**.

11.6. **תכנית הר/1635/א (מועד קובע: 06/03/2000)**

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים. השטח המירבי המותר לשימוש שבחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

11.6.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 1,700 ₪ ; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,400 ₪.

להלן שומות מכריעות מסביבת הנכס, בהן נקבע שווי לתכנית הנדונה:

שמאי המכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
רינת וויס רביב	6558/349	1,500 ₪
אוולין דודזון שמאמה	6558/321	1,400 ₪
מרדכי דדון	6558/45	1,500 ₪
יהודה פלד	6558/189	1,500 ₪
ד״ר גד נתן	6558/301	1,500 ₪
מוטי דיאמנט	6558/592	1,500 ₪
יגאל יוסף	6558/318	1,500 ₪
יעקב פז	6558/185	1,500 ₪
ארז כהן	6558/474	1,400 ₪
דוד טיגרמן	6558/568	1,500 ₪

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **1,500** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6.2. <u>שטח עליית גג</u> – שמאי המשיבה העריכו שטח עליית גג 62.01 מ״ר ; שמאי המבקש העריך שטח עליית גג 79.5 מ״ר.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.3 שטח קומה א׳ יחושב לפי 25% משטח המגרש, עליית הגג תחושב לפי 60% משטח הקומה שמתחת. שטח עליית הגג לחישוב ההשבחה הינו **79.5** מ״ר.

11.6.3. <u>מקדם אקוי׳ לעליית גג</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם בשיעור 0.75 ; שמאי המבקש העריך מקדם בשיעור 0.8.

מקדם אקוי׳ לשטחי עליית הגג ייקבע בשיעור **0.7**, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות[15] לאישורה של תכנית הר/1635א׳.

11.6.4. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המשיבה העריכו מקדם דחיה בשיעור 0.469 לפי 13 שנים בשיעור היוון 6% ; שמאי המבקש העריך מקדם דחיה בשיעור 0.35 לפי 18 שנים בשיעור היוון 6%.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.1, יתרת חיים כלכליים של 13 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.7. **תכנית הר/2000/א/1 (מועד קובע: 07/02/2003)**

התכנית משנה את ייעוד החלקה למגורים א׳ מוגבל וקובעת הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.3, לא תחושב השבחה בגין תכנית זו.

11.8. **החלטת ועדה מס׳ 30 (מועד קובע: 01/05/2005)**

עפ״י ההחלטה תותר תוספת של עד 21 מ״ר ליח״ד לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ״ר.

לאור האמור לעיל בסעיף 11.3, לא תחושב השבחה בגין תכנית זו.

[15] הכרעותיי בגו״ח 6538/142 ; בגו״ח 6558/543 ; בגו״ח 6558/309 ; בגו״ח 6558/262 ובגו״ח 6558/621.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.9. **הר/2029 (מועד קובע: 30/04/2015)**

התכנית מאפשרת הקמת 2 יח״ד במקום יח״ד אחת בשטח המגרש ומוסיפה זכויות בניה. במועד הקובע השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה מכוח התוכניות התקפות, לפיכך אין מקום להביא בחשבון דחיה או מקדמי התאמה לניצול זכויות הבניה.

11.9.1. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 6,250 ₪.

להלן עסקאות מכר ומסביבת הנכס:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	מחיר העסקה	שווי מ״ר מבונה
23/03/2015	6558/261	ישראל שוחט 5	491	2,650,000 ₪	5,794 ₪
27/10/2014	6558/644/13	קיבוץ גלויות	409	2,460,000 ₪	6,437 ₪
10/12/2014	6558/345/2	גיל 10	477	2,550,000 ₪	5,736 ₪
21/12/2014	6558/498/2	הפרטיזנים 34	355	2,300,000 ₪	6,915 ₪
				ממוצע	**6,220** ₪

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס:

שם השמאי	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	6558/441/2	6,400 ₪
רינת וויס רביב	6558/512	6,400 ₪
מרדכי דדון	6558/69/2	6,500 ₪
יעקב פז	6558/625/3	6,400 ₪
יהודה פלד	6558/201/1	6,500 ₪
ארז כהן	6558/578/1	6,600 ₪
ד״ר גד נתן	6558/301/1	6,500 ₪

לאור האמור, ובהתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **6,400** ₪[16].

[16] תואם את הכרעותיי בגו״ח 6558/262 ו-6560/63.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.9.2. <u>מקדם שוליות במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות לכל הזכויות בשיעור 0.95; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לזכויות בניה מעל 100 מ״ר במרתף, בקומת קרקע ובקומה א׳ בשיעור 0.8.

בהכרעתי בגו״ח 6558/631, 6558/621, 6558/262 ובגו״ח 6558/543 קבעתי מקדם שוליות בשיעור 0.85 לשטחים העולים על 100 מ״ר לקומה לכל יח״ד.

לאור זאת, מקדם שוליות לשטחים שמעבר ל-100 מ״ר בקומה ייקבע בשיעור **0.85**.

11.9.3. <u>מקדם שוליות במצב החדש</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לזכויות בניה מעל 100 מ״ר במרתף, בקומת קרקע ובקומה א׳; שמאי המשיבה טענו כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות מאחר שהשטחים מתחלקים ל-2 יח״ד.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת הזכויות מכוח התכנית מאחר שהיקף זכויות הבניה המתחלקות בין 2 יח״ד אינו מגלם שוליות.

11.9.4. <u>מקדם הפחתה לצפיפות ל- 2 יח״ד</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין צפיפות ודרכי גישה בשיעור 0.95; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין צפיפות בשיעור 0.93.

כאמור, במצב הקודם ניתן היה לבנות יח״ד בכל מגרש. תכנית הר/2029 המהווה את המצב החדש, מאפשרת בניית 2 יח״ד לכל מגרש. אני סבורה כי אישור יח״ד נוספת על כל מגרש אכן מעלה את הצפיפות בחלקה, וכתוצאה מכך מפחיתה את אלמנט הפרטיות.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לקביעת מקדם הפחתה לצפיפות:

- שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו״ח 6558/349.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו״ח 6558/331.
- שומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו״ח 6558/397.

לאור האמור, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, מקדם הפחתה לצפיפות במצב החדש ייקבע בשיעור **10%**[17].

[17] תואם את הכרעותיי בגו״ח 6558/70 ו-6560/621.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א', הר/2000/א'1, החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות ותכנית הר/2029 – מימוש בדרך של מכר מיום 12/11/2025.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[18], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברח' צעירי ציון, בעיר הרצליה.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות משביחות.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין, עסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד הקובע ובהתאמה לנכס מושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[18] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית הר/2000/מ (מועד קובע: 09/11/1990)**

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
מרתף	86.13	0.57	49.09
מבנה עזר	12.50	0.4	5
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			54.09
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
מרתף	132.5	0.5	66.25
השבחה במ"ר אקוי'			12.16
מקדם דחיה			0.262
שווי מ"ר מבונה			220 ₪
השבחה			**700** ₪
היטל השבחה			**350** ₪

13.2. **תכנית הר/2000/ב (מועד קובע: 01/12/1997)**

מהות	**סה"כ**
שטח בריכה (מ"ר)	40
מקדם אקוי' בניכוי חצר	0.1
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)	4
שווי מ"ר מבונה	1,200 ₪
השבחה	**4,800** ₪
היטל השבחה	**2,400** ₪

13.3. **תכנית הר/1635/א (מועד קובע: 06/03/2000)**

מהות	**סה"כ**
שטח עליית הגג (מ"ר)	79.5
מקדם אקוי'	0.7
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)	55.65
מקדם דחיה	0.469
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪
השבחה	**39,136** ₪
היטל השבחה	**19,568** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.4. **תכנית הר/2029 (מועד קובע: 30/04/2015)**

מצב קודם				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	1	50
מרתף מעל 100 מ"ר	32.5	0.5	0.85	13.81
קומת קרקע עד 100 מ"ר	100	1	1	100
קומת קרקע מעל 100 מ"ר	32.5	1	0.85	27.63
קומה א' עד 100 מ"ר	100	1	1	100
קומה א' מעל 100 מ"ר	32.5	1	0.85	27.63
ממ"ד	12	1	1	12.00
עליית גג	79.5	0.7	1	55.65
חניה	39	0.35	1	13.65
בריכה	40	0.35	1	14
חצר	306.5	0.25	1	76.63
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)				491

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
מרתף	215.5	0.5	107.75
קומת קרקע	185.5	1	185.5
קומה א'	185.5	1	185.5
ממ"דים	24	1	24
יתרת שטחי שירות עיליים	6	0.4	2.4
חניה	78	0.35	27.3
בריכה	40	0.35	14
חצר	196.5	0.25	49.125
שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			596
מקדם צפיפות			0.9
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			536
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מ"ר)			45
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,400
השבחה			**₪ 288,192**
היטל השבחה			**₪ 144,096**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09/11/1990	700 ₪	350 ₪
הר/2000/ב'	01/12/1997	4,800 ₪	2,400 ₪
הר/1635/א'	06/03/2000	39,136 ₪	19,568 ₪
הר/2000/א'1	07/02/2003	אין השבחה	אין היטל השבחה
החלטת ועדה מס' 30 לתוספת שטחי שירות	01/05/2005	אין השבחה	אין היטל השבחה
הר/2029	30/04/2015	288,192 ₪	144,096 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL