יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 בספטמבר, 2020
מספר מינוי: 1011-2020
מספרנו: 559-1011-2020.שומה מכרעת

לכבוד,

המבקש, נועם הלמר	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, הרצליה**
באמצעות השמאי אבי מנדלסון	**באמצעות השמאי נתי נוימן**
בדוא"ל: avi@mendelson-ra.co.il	בדוא"ל: natinoiman@walla.co.il

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>תת חלקה 3 בחלקה 625, גוש 6558</u>
<u>רחוב קיבוץ גלויות 89, שכונת נווה עמל, הרצליה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 06.08.2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, לאור בקשה לבירור חבות בהיטל השבחה.

2. **<u>מהות ההשבחה</u>:**

אישור תכנית בנין עיר כמפורט להלן.

3. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**[1]**:**

המועד הקובע לתכנית הר/2029 הינו 30.04.2015.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 11.09.2020.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

5. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	6558
חלקה	625
שטח החלקה הרשום (בשלמות)	2,543 מ״ר (עפ״י נסח הרישום)
שטח המגרש הנדון	631.85 מ״ר
זכויות	חכירה
מהות הנכס הנישום	מגרש חזיתי - מערבי בחלקה, בתחומו צמוד קרקע דו אגפי, בתחום חלקה 625 בגוש 6558
כתובת	רחוב קיבוץ גלויות 89, שכונת נווה עמל, הרצליה

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

6.1 **<u>תיאור הנכס</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את המגרש החזיתי - מערבי בחלקה 625 בגוש 6558, הידוע כחלק מתת חלקה 3, בשטח של 631.85 מ״ר[2] (עפ״י תכנית הבקשה להיתר), רחוב קיבוץ גלויות 89, שכונת נווה עמל, הרצליה.

החלקה בשטח רשום של 2,543 מ״ר (בשלמות), בעלת צורה טרפזית מאורכת. החלקה בעלת חזית דרום מערבית לרחוב קיבוץ גלויות. החלקה בחלוקה ל- 3 מגרשים, המחצית המזרחית של החלקה בחלוקה לשני מגרשים (חזיתי ועורפי - תתי חלקות 1 ו- 2) והמחצית המערבית של החלקה רשומה כמגרש אחד (תת חלקה 3), בחלוקה למגרש עורפי ומגרש חזיתי.

בתחום המגרש הנדון (הפונה בחזיתו לרח׳ קיבוץ גלויות), ממוקם בית צמוד קרקע המורכב משני אגפים: אגף חזיתי חד קומתי בבניה ותיקה עם גג רעפים משופע ובעורפו נבנה אגף חדיש יותר, דו קומתי עם עליית גג. בצידה המערבי של החלקה שביל מעבר למגרש העורפי בחלקה ולאגף העורפי.

6.2 **<u>תיאור הסביבה</u>**

שכונת נווה עמל ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר הרצליה, מדרום לשכונת יד התשעה ומצפון לשטח מפעל תע״ש. במערב גובלת השכונה בדרך ירושלים.

רחוב קיבוץ גלויות הנו רחוב מעגלי ומרכזי בשכונה.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בני קומה עד שתי קומות, חלקם בבניה ותיקה וחלקם בתים ששופצו והורחבו או בתים חדשים שנבנו בשנים האחרונות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] שטח המעבר ליחידה עורפית הינו 131.5 מ״ר ושטח כל מגרש הינו 570 מ״ר (עפ״י הסכם שיתוף).

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>מצב קודם</u>

7.1 <u>תכנית הר/253/א</u>

דבר אישורה של תכנית הר/253/א פורסם בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' מוגבל.

שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר

שטח בניה, בקומה אחת : 20% עד 200 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר בגובה עד 2.4 מ'.

שטח בניה, בשתי קומות : 15% עד 150 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר בגובה עד 2.4 מ'.

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

מבנה עזר : 25 מ"ר בגובה של עד 2.4 מ'.

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

שטח קומת המרתף או קומת העמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר (אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה). גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

7.2 <u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 5.7.1976 ומכתב הועדה המקומית מיום 17.6.1976</u>

בהתאם להחלטה זו, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:

בקומה אחת : 25%

בשתי קומות : 18% לקומה וסה"כ 36%

במבנה מדורג : 30%

7.3 <u>תכנית הר/2000/מ</u>

דבר אישורה של תכנית הר/2000/מ פורסם בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

התכנית התירה בניית קומת מרתף אחת לשימושי וילות/קוטג'ים בשטח של עד 100% מהיטל הבניין. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף. שטח קומת המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לבניין. גובה קומת המרתף : 2.2 מ'.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/ספורט/חוגים/משחקים לדיירים בלבד, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.4 <u>תכנית הר/2000/ב</u>

דבר אישורה של תכנית הר/2000/ב פורסם בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגיים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות[3].

7.5 <u>תכנית הר/1635/א'</u>

דבר אישורה של תכנית הר/1635/א' פורסם בי.פ 4856 מיום 20.2.2000, אך בשל טעות דפוס, דבר אישורה של התכנית פורסם בשנית בי.פ. 5276 מיום 29.2.2004.

התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהווה יח"ד נפרדת. השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, בנוסף לזכויות הבניה המותרות. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ'.

7.6 <u>תכנית הר/מק/1635/ב'</u>

דבר אישורה של תכנית הר/מק/1635/ב' פורסם בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך וקובעת הגדרות נוספות המפורטות בתקנון התכנית.

7.7 <u>תכנית הר/2000/א'</u>

דבר אישורה של תכנית הר/2000/א' פורסם בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.

בהתאם לתכנית זו נקבעו הוראות הבניה באזור א' מוגבל, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

ניתן לבנות 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.

זכויות הבניה בקומה אחת: 25%. זכויות הבניה ב-2 קומות: 18% לקומה ובסה"כ 36%.

הוועדה רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149:

6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

7.8 <u>תכנית הר/2000/א'/1</u>[4]

דבר אישורה של תכנית הר/2000/א'/1 פורסם בי.פ. 5150 מיום 23.1.2003.

התכנית משנה את סיווג הנכס מאזור מגורים א' מוגבל לאזור מגורים א' מוגבל מיוחד.

זכויות בניה: עד 25% לקומה משטח מגרש נטו, ב-2 קומות (סה"כ 50% בניה).

עוד נקבע בהוראות התוכנית כי, בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א' קיימת לוועדה הסמכות להתיר תוספת אחוזי בניה של 6% בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

[3] קווי הבניין לבריכה: לגבול חלקה קדמי - 4 מ', קו בניין צדדי - 4 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.

[4] יצוין כי בגין תכנית זו הוועדה המקומית הרצליה אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם. כך נקבע גם בשומות מכריעות רבות אחרות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים שונים (וכך גם בא הדבר לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר קבע בשומתו כי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תכנית הר/253 א' הנם בשיעור של 50%). לפיכך, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

7.9 <u>תכנית הר/2000/ א'/ 3</u>

דבר אישורה של תכנית הר/2000/ א'/ 3 פורסם בי.פ 5263 מיום 8.1.2004.

התכנית קובעת מהו מס' יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל[5], כדלקמן:

במגרש ששטחו קטן מ-750 מ"ר: יח"ד אחת

מגרש בשטח שבין 750 מ"ר ל- 1,000 מ"ר: 2 יח"ד

מגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר: מס' יח"ד יחושבו לפי 2 יח"ד/ דונם

7.10 <u>תכנית הר/מק/2000/מב</u>

דבר אישורה של תכנית הר/מק/2000/מב פורסם בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

התכנית מפרטת הוראות בדבר הקמת גגון מעל שער כניסת הולכי רגל בחזית המגרש.

<u>מצב חדש</u>

7.11 <u>תכנית הר/2029</u>

דבר אישורה של תכנית הר/2029 פורסם בי.פ. 7019 מיום 15.4.2015.

תכנית זו עוסקת בחידוש עירוני של שכונת נווה עמל, ובכלל זה איחוד ופישוט של הוראות וזכויות הבניה והוספת אפשרות לבניית יח"ד נוספות.

עפ"י נספח הבינוי מסווגת החלקה כאזור מגורים א', טיפוס בינוי E, בו מותרת בניה של 4 יח"ד בחלקה (בחלקות גדולות מ- 2,300 מ"ר ובמידה וקיימת דרך נוספת בעורף המגרש, או בחיוב של חניון משותף, ובכפוף להוראות בניה מיוחדות רשאית הוועדה להתיר בינוי של עד 8 יח"ד בחלקה).

שטח עיקרי: 70%

שטח שירות: 15 מ"ר ליח"ד + 21 מ"ר לכל חניה מקורה ולא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד.

גובה: 2 קומות + גג רעפים.

צפיפות: 4 יח"ד לכל תא שטח (2 יח"ד ראשיות ו-2 יח"ד משניות).

מרתף: קומת מרתף אחת, לפי הוראות תכנית הר/2000/מ (גובה פנים עד 2.5 מ').

הפקעה: רשומה הפקעה לדרך בשטח של כ- 19 מ"ר.

חניה: עפ"י תקן (לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד).

8. <u>רישוי</u>

8.1 היתר בניה מספר 20070630 מיום 29.07.2008 לתוספות ושינויים לבית חד קומתי קיים:

תוספת שטח + ממ"ד + הריסת מחסן קיים + פרגולה + גדרות + חניות לא מקורות + שינויים בפיתוח השטח + שינוי מיקום חניות ביחס לתכנית בינוי מאושרת.

<u>שטחים (קומת קרקע בלבד)</u>: 84.09 מ"ר עיקרי קיים + 71.18 מ"ר מוצע.

סה"כ - 155.27 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 22.56 מ"ר פרגולה.

[5] במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כפי שנקבע להלן תהיה הצפיפות עפ"י מס' יח"ד שאושרו בפועל.

8.2 היתר בניה מספר 20070639 מיום 16.07.2012 לתוספות ושינויים לבית מגורים קוטג' קיים (היתר מספר 20070630):

- ביטול קיר גדר הפונה לשביל גישה למכוניות + התאמת מידות של התוספת שבוצעה למידות קיימות בשטח + שינוי חזיתות בקומת הקרקע + הגבהת 0.00 + תוספת דק עץ בפטיו.
- תוספת קומה א' ועליית גג.

<u>שטחים</u>:

קומת קרקע: תוספת 0.06 מ"ר עיקרי + 155.27 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 22.56 מ"ר פרגולה.

קומה ראשונה: תוספת 71.38 מ"ר עיקרי + 6.75 מ"ר מרפסת.

עליית גג: תוספת 18.05 מ"ר (לא נסכם כשטח עיקרי) + 4.2 מ"ר מרפסת.

שטח המגרש: 635.75 מ"ר

8.3 היתר בניה מספר 20150587 מיום 26.10.2015 לחידוש תוקף היתר מספר 20100639 לשנתיים מיום פקיעת ההיתר המקורי שניתן דהיינו - עד ליום 16.07.2017.

9. <u>מצב קנייני</u>:

<u>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 06.04.2020 לחלקה 625 בגוש 6558, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>רכוש משותף</u>:

שטח רשום : 2,543 מ"ר

תתי חלקות : 4

תקנון : מצוי

<u>תת חלקה 3</u>

בעלויות : קרן קיימת לישראל, בשלמות

חוכרים : הלמר נעם, הלמר חגית, הרבסט אופיר וקליגר-הרבסט ענת-לאה, בחלקים שווים.

חכירה : חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2059.

שטח : 56.57 מ"ר

קומה : ראשונה

משותף : 4/8

הערה : הערה בדבר הסכם שיתוף, על כל החוכרים.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון:

11.1 **שומת ההשבחה בשומות הצדדים**

תכנית בנין עיר	ההשבחה בשומת שמאי המשיבה	ההשבחה בשומת שמאי המבקש
הר/2029	467,200 ₪	לא חלה השבחה

11.2 **שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בנכס הנדון בגין תוספת יח״ד (הגדלת צפיפות במגרש) ותוספת אחוזי בניה.

במצב קודם מביא בחשבון אחוזי בניה של 25% x 2 קומות, עליית גג בהיקף של 15% משטח המגרש ומעל קומת מרתף בקונטור ק״ק של 25% במקדם אקווי׳ 0.5. במצב חדש מביא בחשבון אחוזי בניה של 35% x 2 קומות, מעל קומת מרתף בקונטור ק״ק של 35% במקדם אקווי׳ 0.55 (גובה פנים גדל מ- 2.2 מ׳ ל- 2.5 מ׳). שטח המגרש במצב קודם הינו 635.75 מ״ר ואילו במצב חדש המגרש בשטח של 631.85 מ״ר.

לטענתו, ההשבחה בנכס נוצרה גם כתוצאה מתוספת גובה לקומת קרקע וקומה ראשונה, תוספת זכויות לבריכת שחיה ליחידה החדשה, תוספת שטחי שירות עיליים של 15 מ״ר ליח״ד, ניצול מרפסת גג בשטח 35% משטח המגרש ותוספת שטח ממ״ד ליח״ד הנוספת.

מקדמים והפחתות

- שמאי המשיבה קובע מקדם שוליות וגודל של 8% במצב קודם ובמצב חדש קובע מקדם צפיפות / מושע / עורפיות ודרישות תב״ע של 6% (לטענתו במצב חדש מקדם השוליות בוטל כתוצאה מהגדלת הצפיפות[6]).
- יש לדחות את חלק משטח המרתף מתחת לאגף החדש במקדם 0.2, בשני מצבי התכנון.
- בגין התאמה לבינוי קיים במצב חדש, הביא בחשבון מקדם הפחתה של 10%.

ערכי שווי

השמאי מפנה להכרעת השמאי המכריע אריה אריאל בגו״ח 6558/505/2[7], בה נקבע שווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה ליום 12.12.2012 וכן מציג עסקאות קרקע, כדלקמן:

גו״ח	שטח מגרש	שטח בנוי	תאריך	מחיר
6558/59/1	488 מ״ר		06.02.2013	2,880,000 ₪
6557/38	558.5 מ״ר		29.01.2014	3,228,000 ₪
6558/484/2	395 מ״ר	23.22 מ״ר	14.01.2015	2,440,000 ₪
6558/53/2	537 מ״ר	כ- 85 מ״ר	24.09.2015	3,300,000 ₪

בשקלול הנתונים שציין, השמאי קובע שווי של 6,400 ₪ למ״ר מבונה בנכס הנדון.

[6] במצב הקודם ניתן לבנות יח״ד אחת בשטח של למעלה מ- 400 מ״ר, שטח שאינו תואם לאופי השכונה והבינוי הקיים בה, על כן יש להביא בחשבון ביטול אלמנט שוליות במצב החדש לאור תוספת יח״ד.

[7] רחוב הפרטיזנים 3א׳.

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש, טען כדלקמן:

- מרתף - באשר להצמדת שטח המרתף ליח"ד החזיתית במצב קודם, טען כי הזכות ליח"ד הנוספת נובעת מאישור התכנית ועל כן שטח המרתף שהותר במצב קודם אינו יכול להיות מיוחס לנכס החזיתי שיבנה.
לטענתו, גם בהנחה כי המבנה העורפי אינו צפוי להריסה, שטח המרתף הניתן לניצול ללא דחיה במצב קודם הינו 87.76 מ"ר במצב חדש ניתן לבנות מרתף בשטח של 149.97 מ"ר. דהיינו מהווה תוספת שטח של 62.21 מ"ר.
- באשר להפחתת שווי מחוברים שביצע שמאי המבקש, טען כי השימוש הטוב והיעיל באגף החד קומתי הינו הריסתו הן במצב קודם והן במצב חדש, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה זו.
לטענתו, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה החד קומתי והקמת מבנה חדש בקיר משותף למבנה העורפי והרחבתו ככל הניתן.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה</u>

מצב קודם					
קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	דחייה	סה"כ שטח אקווי'
מרתף	25%	158.94			
מרתף זמין		87.76	0.5		43.88
מרתף דחוי[8]		71.18	0.5	0.2	7.12
קרקע	25%	158.94	1		158.94
א'	25%	158.94	1		158.94
חלל גג	15%	95.36	0.75		71.52
חצר		476.81	0.25		119.2
סה"כ שטח אקווי'					559.6
לאחר הפחתה לגודל / שוליות 8%, במעוגל, מצב קודם					515
מצב חדש					
קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	דחייה	סה"כ שטח אקווי'
מרתף	35%	221.15			
מרתף זמין		149.97	0.55		82.48
מרתף דחוי		71.18	0.55	0.2	7.83
קרקע	35%	221.15	1		221.15
א'	35%	221.15	1		221.15
חצר		410.7	0.25		102.68
סה"כ שטח אקווי'					635.29
לאחר הפחתה לגודל / שוליות 6%, במעוגל, מצב חדש					597
תוספת שטח אקווי' במ"ר					82
הפחתה בגין עלויות התאמה בנייה חדשה על גבי ישנה				10%	73
שווי מ"ר מבונה אקווי'					₪ 6,400
ההשבחה					₪ 467,200

[8] 33 שנים בשיעור היוון 5%.

11.3 **שמאי המבקש**

שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה במגרש כתוצאה מאישור התכנית. השמאי אינו חולק על שמאי המשיבה ביחס לשטח המגרש ו/או היקף זכויות הבניה ו/או שווי למ״ר מבונה.

לטענתו, הנכס הורחב בהיתר משנת 2015 בזמן שתכנית הר/2029 הייתה בתוקף. המבנה הורחב ושופץ והוא משתרע על חלק החלקה בבעלות המבקש, כך שקיימת בעיה לחלקו ל-2 יח״ד. עוד הוסיף כי המבנה אינו כולל מרתף ובמועד הקובע אין אפשרות לממש מרתף מתחת למבנה הקיים. לפיכך, השמאי מביא בחשבון כי האפשרות לבנות מרתפים אינה משביחה את הנכס. כמו כן טען כי יש להפעיל מקדם אקווי׳ 0.1 על השטח המשמש לדרך.

טיעונים נוספים שטען שמאי המבקש:

- הטענות לתוספת הגובה במרתף והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים לא הועלו ע״י שמאי המשיבה בשומתו ועל כן אין מקום להעלות עתה טיעונים נוספים אלה.
- התכנית יוצרת מגבלה תכנונית הדורשת אחידות עיצוב. מכאן שיש צורך להתאים את הבינוי ביחידה החדשה ליחידה הקיימת ובין היתר ליחה״ד העורפית החדשה שהוקמה על החלקה (יח״ד שאינה בבעלות המבקש).
- אין להביא בחשבון שטחי ממ״ד.
- באשר לעיבוי/הרחבת האגף העורפי, טען כי אין כדאיות בעיבוי אגף חדש לגמרי.
- באשר לשטחי המרתף, הוסיף כי כל המרתף האפשרי משויך לאגף הקדמי, אם אנו מתייחסים למועד הקובע, האגף החזיתי במצב ראוי ונאות והוא אינו מחייב הריסה. לכן אם הטענה של שמאי המשיבה היא להריסה, יש להביא בחשבון את שווי המחוברים, או לחליפין להביא בחשבון דחיה עד לתום חיים כלכליים, ואז יש להביא בחשבון את גודל המרתף המיוחס לאגף הקדמי בלבד.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
קומה	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ שטח אקווי׳
קרקע	25%	158.94	1	158.94
א׳	25%	158.94	1	158.94
חלל גג	60%	95.36	0.7	71.52
דרך		65.75	0.1	6.58
חצר		411.03	0.25	102.76
סה״כ שטח אקווי׳				493.93
שווי מ״ר מבונה אקווי׳				₪ 6,400
שווי מצב קודם				₪ 3,161,150

מצב חדש			
קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
זכויות בניה עיקרי			442.26
יחידה קיימת בהיתר ק"ק	83.88	1	83.88
יחידה קיימת בהיתר ק"א	71.38	1	71.38
עליית גג	18.05	0.6	10.83
יחידה ב' - ק"ק	134.75	1	134.75
יחידה ב' - ק"א	134.75	1	134.75
דרך	65.75	0.1	6.58
חצר	347.42	0.25	86.86
סה"כ שטח אקווי'			529.02
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 6,400
סה"כ מצב חדש לפני הפחתות			₪ 3,385,728
סה"כ מצב חדש לאחר הפחתת צפיפות - 0.95			₪ 3,216,442
שווי מחוברים להריסה	83.98	₪ 2,500	₪ 209,950
סה"כ מצב חדש בניכוי מחוברים			₪ 3,006,492
ההשבחה			**שלילית**

11. <u>הכרעה</u>

לאחר שבחנתי את המצב התכנוני החל על הנכס במועד הקובע, הוראות תכנית הר/2029, היתרי הבניה, שומות הצדדים וטיעוניהם, הגעתי למסקנות כדלקמן:

<u>השימוש הטוב והיעיל (מצב חדש)</u>

הנכס הנדון מהווה מבנה המורכב משני אגפים, האגף החזיתי הינו בן קומה אחת בבניה ותיקה ואילו האגף העורפי בבניה חדישה בן שתי קומות ועליית גג (אגף זה נבנה בשלבים כאשר בשלב הראשון נבנתה קומת הקרקע ומעליה נוספו קומה א' ועליית הגג, בשלב מאוחר יותר). תכנית הר/2029 בין היתר הגדילה את הצפיפות במגרש, כך שבמצב החדש ניתן להכשיר 2 יח"ד נפרדות בתחום המגרש הנדון. משכך, הנני סבור כי השימוש הטוב והיעיל במועד זה הינו הריסת הבינוי הקיים בחזית (מבנה חד קומתי בבניה ותיקה), תוך מימוש כלל זכויות הבניה המוקנות בחלק החזיתי של הנכס (במבנה דו קומתי חדש מעל קומת מרתף).

כאמור, האגף העורפי בתחומו מבנה דו קומתי ועליית גג, הורחב בסמוך ולאחר אישור התכנית הנדונה. כאשר במועד הקובע בתחום המגרש העורפי אגף חד קומתי חדיש עליו כאמור בוצעה תוספת הבניה של קומה א' ועליית גג בהיתר. באשר לשטח המרתף מתחת להרחבה זו (האגף העורפי), הנני סבור כי מימוש שטח זה יהיה בתום החיים הכלכליים של יחידת הדיור העורפית (כפי שגם קבע שמאי המשיבה).

לאור הבינוי הקיים בחלקה וצורתה, יחס חלוקת זכויות הבניה בין יחידת הדיור העורפית והיחידה החזיתית, יובא בחשבון כדלקמן (על בסיס שטח תכסית תפוסה באגף החדש הקיים):

שטח קומת קרקע אפשרית - כ- 159 מ"ר.

שטח קומת קרקע בהיתר ליח"ד עורפית - 71.24 מ"ר המנצל כ- 46% מהבינוי האפשרי.

יתרת שטח לניצול בקומת קרקע ליח"ד בחזית - 87.76 מ"ר וכ- 54% מזכויות הבניה במגרש.

בהתייחס למצב קודם, הובאו בחשבון זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף, בהתאמות לנכס הנדון, כמפורט בהמשך.

<u>מרתפים</u>

שמאי המבקש טען כי לא חלה השבחה מהאפשרות לתוספת שטחי המרתפים כלל ואילו שמאי המשיבה טען כי חלק משטח המרתף זמין למימוש מידי (בתחום המבנה החזיתי) ועל יתרת שטח המרתף (יח״ד עורפית) הופעלה דחייה למימוש במקדם 0.2.

כאמור, תכנית הר/2029 מאפשרת תוספת יח״ד במגרש והכשרת מרתף בקונטור קומת הקרקע המורחבת לכל יח״ד[9].

בהתייחס לאגף החזיתי כאמור לעיל, הנני סבור שנכון למועד הקובע, חלפו משך החיים הכלכליים וכי השימוש הטוב והיעיל הוא מיצוי מלוא זכויות הבניה, מעל קומת מרתף בשטח של כ- 120 מ״ר[10].

בהתייחס לאגף העורפי - מאחר וקומת הקרקע נבנתה בשנת 2008 והקומה הראשונה ועליית הגג נבנו בשנת 2015, תוך התאמת הבינוי החדש לבינוי הקיים, אני סבור כי משך החיים הכלכליים של הבינוי הינו כ- 50 שנים ממועד תוספת הבניה. משכך, הובאה בחשבון תרומת שטחי המרתף באגף זה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (בשני מצבי התכנון).

בהתייחס לשטח המרתף במצב הקודם, זכויות הבניה מאפשרות קומת מרתף בשטח של כ- 159 מ״ר (ליח״ד אחת), אולם מאחר וקיים גורם ״מפריע״ בדמות האגף העורפי, אין אפשרות לממש את כל השטח הקומה באופן מידי. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי במועד הקובע ניתן היה לממש חלק יחסי של זכויות הבניה למרתף, בהתאם לשטח המגרש ואילו יתרת שטח המרתף הניתנת לניצול מתחת לשטח האגף המורחב, תמומש בתום החיים הכלכליים של הנכס.

<u>ממ״ד</u>

שטחי הממ״דים הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה וזאת לאור אופי המימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם)[11]. הבאתי בחשבון שוליות לשטחי הממ״ד.

<u>שביל גישה</u>

באשר לטענת שמאי המבקש להפחתת שטח חצר לשביל גישה, אני מקבל טענה זו. כפי שקיים בפועל, יש צורך במעבר שהוכשר לכלי רכב והולכי רגל ליחידת הדיור הפנימית. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שביל גישה בשטח של 65.75 מ״ר (מחצית משטח המעבר המשותף בתת חלקה 3 כפי שביצע שמאי המבקש) המיוחס לנכס הנדון, במקדם אקווי של 0.1[12]. שטח המגרש שהובא בחשבון במצב החדש הינו בהתאם לתכנית ההיתר האחרונה בנכס (אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין זה).

---

[9] אציין כי הוראות תכנית הר/2029 באשר למרתפים מפנות להוראות תכנית הר/2000/מ׳, ואלו אפשרו בניית מרתף בגובה 2.2 מ׳. הגם שמסעיף 6.2 – חניה (בתכנית הר/2029) עולה כי ככל שימוקמו החניות במרתף חניה בתחום המגרש, גובה המרתף לא יפחת מגובה של 2.5 מ׳, הנני סבור כי הוראות אלה תקפות רק במידה וימוקמו חניות במרתף הבית, ורק לגבי החניות במרתף, אם וככל שיבנו. בהתייחס לעובדה כי הנכס הנדון מהווה קרקע לבנייה צמודת קרקע בשכונת נווה עמל בהרצליה, הנני סבור כי לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמת מרתפי חניה תת קרקעיים לחניות במועד הקובע, לעניין זה ראה גם הכרעתי בגו״ח 6558/34.

[10] בהתאם לחלק היחסי בזכויות הבניה כפי שפורט לעיל.

[11] לעניין זה ראה החלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 ״חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ. הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים״.

[12] מקדם זה ננקט בשומתי המכרעת בחלקה נדונה ביחס למגרש העורפי (תת חלקה 2).

<u>בריכת שחיה</u>

הבאתי בחשבון כי, במצב התכנוני הקודם ניתן לנצל חלק משטח החצר לבריכת שחיה, זאת במגרש בשטח של כ- 636 מ״ר ואילו במצב התכנוני החדש אין כדאיות כלכלית לבניית בריכות שחיה במגרשים אשר שטח כל אחד מהם הנו כ- 315 מ״ר[13], זאת בשל שטחי חצרות מצומצמים. מרכיב זה הובא בחשבון במקדם השבחה של 0.1 (מעל מקדם חצר).

<u>ערכי השווי</u>

לעניין ערכי השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45 א׳	7,000 ₪
ארז כהן	6558/211	שח״ל 22	7,000 ₪
משה נדם	6557/167	פנקס 27	5,600 ₪
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	6,000 ₪
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	5,600 ₪
יעקב פז (הח״מ)	6558/433	מורדי הגטאות 119	6,400 ₪
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45 א׳	7,000 ₪
יעקב פז (הח״מ)	6558/331	גיל 3	6,400 ₪
יעקב פז (הח״מ)	6558/342	מנורה 29	6,400 ₪
יעקב פז (הח״מ)	6558/80	בורוכוב 28	6,400 ₪

בהתאם לנתונים אלו הגעתי לכלל דעה כי, שווי מ״ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו בגבולות של 6,400 ₪ למ״ר, כפי שקבעתי בשומות אחרות שנערכו על ידי בשכונה, כפי שקבעתי בחלקה הנדונה (במסגרת הליך קודם שנערך בתת חלקה 2) וכפי שהסכימו שמאי הצדדים.

[13] כפי שנקבע על ידי בהכרעות קודמות בשכונת נווה עמל ברחוב גיל 3 גו״ח 6558/331, רחוב בורוכוב 59א׳ גו״ח 6558/34 וברחוב רכב ישראל 4 גו״ח 6558/185.

תחשיב הכרעה בגין תכנית הר/2029

מצב קודם (יח״ד אחת)

שטח מגרש במ״ר					635.75
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שוליות	דחיה	סה״כ במ״ר
קומת קרקע עד 100 מ״ר	100.00	1.00	1.00		100.00
ק״ק בין 100 מ״ר ל- 130 מ״ר	30.00	1.00	0.80		24.00
ק״ק מעל 130 מ״ר	28.94	1.00	0.70		20.26
קומה ראשונה עד 100 מ״ר	100.00	1.00	1.00		100.00
ק״א בין 100 מ״ר ל- 130 מ״ר	30.00	1.00	0.80		24.00
ק״א מעל 130 מ״ר	28.94	1.00	0.70		20.26
ממ״ד	12.00	1.00	0.70		8.40
עליית גג	95.36	0.70	0.80		53.40
מרתף זמין חזיתי	86.04	0.50	1.00		43.02
שטח מרתף נוסף בדחיה [14]	13.96	0.50	1.00	0.05	0.38
מרתף שולי עד 130 מ״ר	30.00	0.50	0.60	0.05	0.49
מרתף שולי מעל 130 מ״ר	28.94	0.50	0.50	0.05	0.39
חצר	300.00	0.25	1.00		75.00
חצר מעל 300 מ״ר	81.06	0.15	1.00		12.16
בריכה	30.00	0.35	1.00		10.50
גישה/מעבר	65.75	0.10			6.58
סה״כ שטח מבונה במ״ר מצב קודם					498.83

מצב חדש (2 יח״ד)

נתונים ומגרש חזיתי (מבנה להריסה)

שטח מגרש במ״ר					631.85
שטח מגרש חזיתי בתחומו מבנה להריסה	54.1%	342.06	35%		119.72
שטח מגרש עורפי בתחומו מבנה חדיש	45.9%	289.79	35%		101.43
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שוליות		סה״כ
קומת קרקע עד 100 מ״ר	100.00	1.00	1.00		100.00
ק״ק בין 100 מ״ר ל- 130 מ״ר	19.72	1.00	0.80		15.78
קומה ראשונה עד 100 מ״ר	100.00	1.00	1.00		100.00
ק״א בין 100 מ״ר ל- 130 מ״ר	19.72	1.00	0.80		15.78
ממ״ד	12.00	1.00	0.80		9.60
מרתף עד 100 מ״ר	100.00	0.50	1.00		50.00
מרתף בין 100 מ״ר ל- 130 מ״ר	19.72	0.50	0.60		5.92
חצר	222.34		0.25		55.58
גישה/מעבר	35.59		0.10		3.56
סה״כ שטח אקווי מגרש חזיתי זמין					347.32

[14] השלמה ל- 100 מ״ר מרתף.

מגרש עורפי (עליו מבנה האגף החדש) וסיכום

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שוליות	דחיה	סה״כ
קומת קרקע	101.43	1.00	1.00		101.43
קומה ראשונה	101.43	1.00	1.00		101.43
ממ״ד	12.00	1.00	0.80		9.60
מרתף בדחיה	101.43	0.50	1.00	0.05	2.75
חצר	158.21	0.25			39.55
גישה/מעבר	30.16	0.10			3.02
סה״כ שטח אקווי׳ מגרש פנימי					257.77
סה״כ שטח אקווי׳ במצב חדש					605.09
לאחר הפחתה בגין צפיפות[15]		5%			574.83
השבחה במ״ר אקווי׳:					76.00
מקדם הפחתה בגין התאמה לבינוי קיים					0.90
השבחה במ״ר אקווי׳, לאחר התאמה לבינוי קיים					68.40
שווי למ״ר מבונה אקווי׳:					₪ 6,400
סה״כ השבחה:					₪ 437,778

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1 מיקומו של הנכס ברחוב קיבוץ גלויות 89, שכונת נווה עמל, הרצליה, הידוע גם כמחצית מתת חלקה 3, חלקה 625, בגוש 6558.

12.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3 מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.4 התכניות החלות במקרקעין.

12.5 המצב הקנייני של הנכס.

12.6 עפ״י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי ״השבחה״- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.7 בהתאם לבר״ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

[15] בגין הגדלת הצפיפות במגרש מיח״ד אחת במצב התכנוני הקודם ל- 2 יח״ד במצב התכנוני החדש מחד והסדרת כביש הגישה מצפון למגרש באופן סטטוטורי במסגרת תכנית הר/2029 מאידך, הבאתי בחשבון הפחתה בשווי, בשיעור של 5% כפי שנקטתי בשומתי הקודמת בחלקה הנדונה ביחס לתת חלקה 2 (המגרש העורפי לאור מאפייניה והדרך הסטטוטורית החדשה הגובלת בחלקה מצפון וכפי שאף קבע שמאי המבקש.

13. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, בגין מימוש מלא של זכויות בניה בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2029	30.04.2015	₪ 437,778	₪ 218,889

הסכום שלעיל יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב