שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.6.2012

מספר : 110972א
גוש : 6669
חלקה : 183

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה הרצליה
<u>על ידי אברהם כץ – שמאי הועדה</u>

לכבוד
דינה מרים טאוכנר – בעלת הנכס
<u>על ידי גלעד המאירי ורועי חייבי – שמאי הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגין תכניות הר/2000ב' ו- הר/1635א'</u>

<u>גוש 6669 חלקה 183 רחוב גלי תכלת 62 הרצליה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 21.9.2011, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות שונות, לגבי "**הנכס**" המהווה את חלקה 183 בגוש 6669 רחוב גלי תכלת 62 (להלן – "**החלקה**") ו- "**הבית**" הבנוי עליה.

1.2 בגין מימוש בדרך של מכר הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

"**שומת הועדה**" – שומת שמאי הועדה אברהם כץ מיום 12.7.2011.

"**שומת הבעלים**" – שומת השמאי גלעד המאירי ורועי חייבי (שניהם וכל אחד לחוד להלן בלשון יחיד – "**שמאי הבעלים**") מיום 22.9.2011.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** (מוסכמים על שמאי הצדדים) – 15 יום ממועד פרסום התכניות המשביחות למתן תוקף :

הר/2000ב' – 1.12.1997 (להלן – "**תכנית 2000ב'**").

הר/1635א' – 6.3.2000 (להלן – "**תכנית 1635א'**").

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבית</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י שמאי הבעלים :

א. שומתו מיום 22.9.2011 על נספחיה.

ב. לאחר הישיבה שלח מסמכי השלמה הכוללים, בין היתר : פס"ד מחוזי 45926-01-11, היתרי בניה ותצ"אות לנכסים בסביבה לנושא הבריכות, ומסמכים שונים בנושא הבניה שבוצעה בבית (התקבלו מקבלן הביצוע ומנהל הפרויקט).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ע"י שמאי הועדה :

א. שומתו מיום 12.7.2011.

ב. מכתב תגובה מיום 10.11.2011 לשומת הבעלים.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 6.12.2011.

השתתפו :

השמאי גלעד המאירי – שמאי הבעלים

השמאי רועי חייבי – שמאי הבעלים

השמאי אברהם כץ – שמאי הועדה

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הבעלים שלח מסמכי השלמה כפי שהתבקש בפרוטוקול הישיבה, ראה סעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בבית</u>

א. נערך על ידי ביום 27.3.2012.

נכח פסיבית מתמחה ממשרדו של ב"כ הבעלים.

ב. למרות שהביקור תואם מראש עם משרד ב"כ הבעלים, התברר בביקור כי לא ניתן להיכנס לבית.

לכן נסקר רק הבית מבחוץ.

לא התאפשר גם להיכנס לחלק החזיתי (מערבי) של החלקה.

ממצאי הביקור הרלוונטיים יפורטו בהמשך השומה המכרעת.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 21.9.2011 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, ומייצג את המצב הרשומי במועד הוצאתו בלבד), ועל חוזה המכר.

3.2 גוש **6669** חלקה **183** הרצליה.

שטח החלקה – **1,018 מ"ר**.

3.3 החלקה בשלמות בבעלות טאוכנר דינה מרים.

3.4 רשומות הערות כדלהלן :

הערה מיום 20.9.1992 בדבר אתר עתיקות.

הערת אזהרה, לפי סעיף 126, מיום 16.6.2011 לטובת גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ.

3.5 על פי חוזה המכר מיום 13.6.2011 הועברו הזכויות בחלקה מ- דינה מרים טאוכנר ל- חברת גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ.

3.6 נושא הזכויות אינו במחלוקת בין שמאי הצדדים, ואין לו השפעה על השומה המכרעת.

4. <u>מיקום הבית ותאורו</u>

4.1 הנכס (חלקה 183 והבית שעליה) ממוקם ברחוב גלי תכלת בחלק המערבי של הרצליה פיתוח.

הרצליה פיתוח נחשבת לאחד מאזורי המגורים היוקרתיים והיקרים בארץ, ומאופיינת בבתים צמודי קרקע, חלקם חדשים ומפוארים.

רחוב גלי תכלת הינו הרחוב היוקרתי ביותר בהרצליה, כאשר הבתים בצידו המערבי, שהינם בקו ראשון לים, הם היקרים ביותר ברחוב.

4.2 הרחוב חד סטרי מצפון לדרום, בצורת חצי מעגל, מתחיל ומסתיים ברחוב וינגייט.

4.3 חלקה 183 שצורתה מלבנית, ממוקמת בחלק המערבי של הרחוב, ונהנית מקו ראשון לים.

4.4 על החלקה בנוי בית אשר נבנה בתחילת שנות ה- 60 (על פי היתר הבניה המקורי).

במועד הביקור הבית כלל : קומת מרתף[1], קומת קרקע וקומה א'.

מעל הבית גג שטוח.

4.5 כאמור בסעיף 2.3ב', לא ביקרתי בפנים הבית. נושאים רלוונטיים של מבנה הבית יפורטו בהמשך השומה.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.

יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על הנכס. לחלק מתכניות אלו יש השפעה על נושא ההשבחה הנדונה.

אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל.

[1] הקומה הנ"ל ממוקמת בחזית המזרחית של הבית במפלס רחוב גלי התכלת. קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי הגדרתה, כפי שיפורט בפרק 8 להלן.

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**

תכנית מתאר הרצליה מס' 253א' שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 852 מיום 8.6.1961 :

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים א' מוגבל בו נקבעו זכויות הבניה כדלהלן :

שטח מינימלי במ"ר : 1,000 מ"ר

שטח בניה מקסימלי : 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.

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

מבנה עזר : 25 מ"ר בגובה של עד 2.4 מטר. שטח מבנה העזר אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

קווי בניין : צדדי – 4.0 מטר, אחורי – 8.0 מטר, קדמי – 5.0 מטר.

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

שטח המדרגות החיצוניות, שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, אינו נכלל בשטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים (אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה) לא יעלה על **65 %** מהשטח המותר.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.6.1976 זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל הינן :

קומה אחת – 25 %.

שתי קומות – 18 % ובסה"כ 36 %.

מדורג – 30 %.

תכנית מפורטת מס' 543 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 1175 מיום 15.4.1965 :

בהתאם לתקנון התכנית מותר לבנות על כל חלקה של דונם יח"ד אחת במקום 2 יח"ד עד כה.

על החלקה חלה **תמ"א 13** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 31.7.1983.

התכנית קובעת מגבלות בניה באזורים הקרובים לשפת הים.

תכנית מתאר הר/2000/מ שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 3807 מיום 25.10.1990 :

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים.

בבניינים המשמשים למגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף 2.20 מטר.

בוילות/בתים תותר קומת מרתף בשטח של עד **100 %** מהיטל הבניין.

חדרי המדרגות, המעליות וחדרי המכונות המובילים והמשרתים השימושים למרתפים, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

שימושים מותרים :
חניה, מקלט, מתקנים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו כרכוש משותף, סה"כ שטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים, ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>** (אין מחלוקת לנושא חלוקת התכניות בין מצב קודם ומצב חדש)

תכנית מתאר הר/2000ב', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 ביום 16.11.1997 :
מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות ובתים.
הוראות בניה רלבנטיות :

1. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
2. קווי הבניה : קדמי – 4.0 מטר, צדדי – 4.0 מטר ואחורי – 4.0 מטר.
3. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
4. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית.
5. זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים.

תכנית מתאר הר/1635א' שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4856 מיום 20.2.2000 :
הוראות התכנית בדבר בניה בחלל גג רעפים בבניה צמודת קרקע :
ניתן לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל הגג למגורים בתנאים הבאים :

1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
3. רום גג הרעפים לא יעלה על **9.0 מטר** מעל מפלס 0.00 ±.
4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגראלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יח"ד נוספת.
6. השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על **% 60** משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.
7. זכויות הבניה המפורטות יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית הר/מק/543א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4995 ביום 21.6.2001 :
התכנית קובעת כי בחלקות בהם הוצאו היתרי בניה לבניית 2 יחידות דיור בחלקה בטרם אושרה תכנית הר/543 – תותר הקמת 2 יח"ד על דונם ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה.
בנוסף, תותר תוספת של עד 6% משטח המגרש לשטח הבניה העיקרי בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149 – 155 לחוק התו"ב.

תכנית מתאר הר/מק/1635/ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 ביום 14.10.2001 :
התכנית קובעת, בין היתר, כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45^{o} בכל חתך.

תכנית מתאר הר/2000א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 ביום 9.4.2002 :
התכנית חלה על שטח תכנית הר/253א' (לגביה ראה לעיל) :
זכויות הבניה בחלקה 635 על פי הוראות התכנית :

מספר קומות מרבי	מספר יח"ד מרבי	שטח בניה מרבי
בקומה אחת	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש ששטחו קטן מ- 750 מ"ר	25 %
2 קומות בית		2 X 18 % = 36 %
בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים		30 %

אופן חישוב מס' יח"ד במגרש :
מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.60 יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל מקרה מלבד באזורי מגורים א' מוגבל ו- א'2 מוגבל בהם יעשה עיגול היחידות מ- 0.80 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היחידות כלפי מטה.
הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה :
מעבר לאחוזי הבניה המותרים רשאית הועדה לאשר תוספות בניה כדלקמן : % 6 לשיפור התכנון, % 5 בגין מעלית, % 2.5 לכל קומה שתאושר.
אישור תוספות אלו יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

תכנית מתאר הר/2000/א- 3 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 ביום 8.1.2004 :
התכנית קובעת הבהרות לגבי מס' יח"ד המרבי באזור מגורים א' מוגבל ע"פ תכנית הר/2000א'.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5.4 **<u>רישוי</u>**

- היתר **מס' 1321** מיום 20.4.1962 לפיו הותר לבניה **" בית מגורים 4 חדרים בשטח 250.60 מ"ר. "**
- היתר **מס' 20090012** מיום 19.1.2010 לפיו הותרה : הריסת כל בניה הקיימת מחוץ לגבול המערבי של החלקה, בניית גדר מערבית.

  היתר זה מהווה שלב א' של היתר מפוצל על פי החלטת ועדה מיום 7.1.2009.
- היתר **מס' 20080113** מיום 21.3.2010 (להלן – **"היתר 2010"**) לפיו אושרה : **" תכנית תוספות ושינויים לבית מגורים בית קיים : תוספת בניה תוספת חניות + הגדלת המרתף + שינויים פנימיים + שינויים בחזיתות + שינויים בפתוח שטח. "**

בהתאם לתכנית ההגשה להיתר הנ"ל אושרו לבניה השטחים הבאים :

קומת מרתף – 91.19 מ"ר (קיים) + 82.12 מ"ר (מוצע) כולל חניה בשטח של 37.37 מ"ר.

קומת קרקע – 100.75 מ"ר (קיים) – 2.14 מ"ר (להריסה) + 75.31 מ"ר (מוצע).

קומה א' – 93.01 מ"ר (קיים) + 78.97 מ"ר (מוצע, [בנייה זו לא בוצעה – ש.ר.]).

בקשה מס' 20110322 שאושרה ביום 6.7.2011 (להלן – **"בקשה 2011"**) המהווה תכנית שינויים, ומתייחסת ל- התרת מצב קיים. אושרו לבניה השטחים הבאים :

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ שטחי שירות	סה"כ בניין
		פרגולה	מרפסת מקורה	מרתף	בנייה קיימת		
- 2.86	79.68			4.20	91.19	95.39	175.07
+ 0.00	193.74	32.73				32.73	226.47
+ 3.03	93.01		20.97			20.97	113.98
סה"כ	366.43					149.09	515.52

לטענת שמאי הבעלים שלא נסתרה, בקשה זו להיתר אושרה, אך לא ניתן היתר.

6. <u>מחלוקות בנושאים כלליים</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
השימוש המיטבי והשלכותיו	
בהתחשב במיקום הנכס בחלק הטוב ביותר של רחוב גלי תכלת, ומאפייניו הפיסיים, **השימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים ובניית בית מגורים חדש ומודרני** התואם את טעמי השוק הספציפי. המבחן הרלוונטי הוא לשנת 2000 (מועד אישור תכנית 1635א') בה היה קיים מבנה בן 38 שנה ששטחו הבנוי מהווה מחצית מהשטח המותר, לכן ברור כי השימוש הטוב והיעיל היה אז להריסה. גם ב שומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא ברחוב גלי תכלת 60 (להלן – **"שומת מלוכנא"**) מפורט מדוע הריסה כזו היא השימוש המיטבי שם.	**השימוש המיטבי במועד הקובע הינו השארת הבית הקיים בשטח של 285 מ"ר תוך שיפוצו**. לפי היתר 2010 ניתן לראות כי הבעלים הקימו בית חדש ומפואר על בסיס המבנה הקיים, דבר המעיד על תרומת המבנה לנכס. בבינוי הקיים קיימות מגבלות קשות בהקמת בריכות שחייה ובניצול הבניה בחלל הגג. ההחלטה לא להרוס את המבנה נובעת ממצב משפטי/ תכנוני בעייתי שמשותף לכל החלק המערבי של רחוב גלי התכלת ולא בשיקול דעת סובייקטיבי של הבעלים.

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
השלכות תמ"א 13	
תגובה : אכן קיימת מגבלה אך היא חלה גם על תוספת לבניין קיים. זאת מתברר מתכנית ההגשה להיתר משנת 2010 לנכס ברחוב גלי התכלת 66 בה נכתב בטבלת ההקלות "בקשה לשימוש חורג מתמ"א 13 מגורים במקום שצ"פ" כך שאין הבדל בין בנייה חדשה לבין בניה קיימת. נושאי מגבלות תמ"א 13 מגולמים בשווי הבסיסי שנותח בעסקת ההשוואה לנכס דומה ברחוב גלי תכלת 64. היתר 2010 בנכס הנדון אינו מעיד על הכלל, אלא על שיקולים סובייקטיביים של בעל הנכס.	הריסת הבית הקיים והקמת בית חדש מחייבת קבלת הקלה מתמ"א 13 מהמועצה הארצית לתו"ב (שאינה נותנת זאת באופן אוטומטי) היות והמגרש נמצא בתחום האסור לבניה עפ"י תמ"א 13. גם במידה ותאושר ההקלה, ייתכן כי האישור יותנה בתנאי בינוי מחמירים כגון קו בניין מערבי גדול יותר. הזדקקות לקבלת הקלה גוררת עיכוב משמעותי בקבלת היתר. לעיכוב זה משמעות רבה בשל שווי הקרקע הגבוה באזור זה.
שימושים מיטביים באזור	
מסר רשימה של בתים בשטחים נרחבים בהרצליה פיתוח שנהרסו לצורך ניצול המגרש כפנוי, לאחר תום החיים הכלכליים [לא שלח אסמכתאות – ש.ר.]	תגובה : רשימת הבתים שנהרסו שהציג השמאי כץ, לא רלוונטיות היות והנכסים אינם נכללים במגבלה של תמ"א 13. **מוסר מסמכים לגבי נכס ברחוב גלי תכלת 66**, בו בנוסף לאישור הועדה המקומית להיתר הבניה, התבקש גם אישורה של הועדה הארצית שניתן רק לאחר 8 חודשים.
מצבו הפיסי של הבית בהקשר לכדאיות הריסתו	
הבניה בנכס היא בניה "קלה" אשר אינה תואמת את הבניה בסביבה. תוספת הבניה המאושרת בקומה א' לא בוצעה. יכול שהיתר הבניה הוצא משיקולי מס בלבד.	הנכס בנוי בבניה מתועשת. הבניה נעשתה בקונסטרוקציה של בטון ופלדה בקירות שחלקם גבס וחלקם בלוקים. הבניה ברמה פשוטה מאוד משיקוליו של הבעלים.

7. <u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית 2000ב' – בריכות שחייה</u>

מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. האפשרות להקמת בריכת שחיה תורמת לשווי נכס בכלל, ולנכס בסביבת מגורים יוקרתית ומבוקשת כמו הרצליה פיתוח בפרט. הראיה לכך היא המספר הרב של בקשות להיתרים לבריכות באזור. תגובה לנושא קביעות ועדות הערר : החלטות אלו אין רלוונטיות למקרה הנדון. לא הוכח כי אכן ניתנו היתרי בניה לבריכות ללא צורך בתב"ע. ההחלטות הן לאחר המועד הקובע, כך שככל שיש להן משקל הן לא רלוונטיות. לנושא זה מפנה לשומות מכריעות בהרצליה פיתוח – רן וירניק בגו"ח 6625/655, ואמנון נזרי בגו"ח 6668/906 שם נטענה טענה זו ע"י שמאי הבעלים בשומה דהיום, שהיה שם שמאי הועדה.	**התכנית איננה משביחה.** על פי החלטות ועדת ערר מס' 972/04 מיום 13.3.05 וערר ימ- 168/08 מיום 17.3.09 ניתן לאשר הקמת בריכות שחיה גם ללא תכנית ספציפית וזאת מהסיבה שמדובר בשימוש שגרתי למגורים. במקרה שמדובר בפרשנות שגויות או בהחלטות בלתי חוקיות כמו במקרה הנדון, יש להתעלם מהתנהגות השוק בפועל במועד הרלוונטי ולקבוע לפי הנורמה הנכונה היום. כך נקבע בבג"ץ "הקשת המזרחית". הדבר נפסק גם ב- ה"פ (ת"א) 355-06 ובה"פ 45926-01-11. בתכנית אין הוראה לגבי שטח הבריכה המותר. מדובר בתכנית ליברלית, אשר כמעט ולא יוצרת מגבלה, עובדה שגם ועדת הערר לאחר שנים קובעת כי אין בה צורך. מוסר היתרי בניה לנכסים בהם ניתן היתר בניה לפני מועד אישור תכנית 2000ב'.

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
במועד הקובע, הועדה המחוזית החליטה שיש צורך באישור תב"ע, ולא סברה כי התב"ע אינה חוקית, וניתן היה לפניה להוציא היתרי בניה. התב"ע אושרה במגמה להכשיר בריכות שחיה, וגם במועדים הסמוכים למועד הקובע זה היה ידוע. כל השמאים המכריעים מחייבים בהיטל בגין בריכות.	
שטח הבריכה ומיקומה	
הביא בחשבון שטח של 100 מ"ר (כולל 10 מ"ר חדר מכונות הדרוש לתפקוד הבריכה. השטח הוא פונקציה של גודל המגרש ושל מיקומו. במגרש בשטח דונם וודאי שיעשו בריכת שחייה בשטח גדול. גם בשומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר ברחוב גלי התכלת 66 (להלן – "**שומת קציר**") נקבע שטח בריכה של 100 מ"ר. בכפוף להריסת הבית, ניתן למקם את הברכה גם בחלק המערבי של החלקה. תגובה : רוב בריכות השחייה שהוצגו ע"י שמאי הבעלים ממוקמות בחלק המערבי של החלקות בהם ישנה מגבלת קווי בניין ולכן שטחן קטן יחסית. בחלק מהדוגמאות קיים שטח "מדוד" של 90 מ"ר (ככל הנראה ללא שטח חדר מכונות שיש להביאו בחשבון).	**השטח בשתי חלופות כמפורט להלן.** טען כי התכנית אינה משביחה כמפורט לעיל, אך הציג תחשיב חלופי בשתי חלופות לפי מיקום הברכה (בהתחשב בבינוי הקיים ובקווי הבנין) : **א**. בצד המזרחי של החלקה (מיקום נחות ללא נוף לים) – **63 מ"ר** (בהתבסס על שטחי בריכות שחיה באזור כעולה מהיתרי בניה ותצ"אות של נכסים ברחוב). **ב**. בצד המערבי של החלקה – **38.7 מ"ר**. באופן גורף ניתן לראות כי בריכות שחייה בצד המערבי של רחוב גלי התכלת ממוקמות בחלק המערבי של המגרשים. תגובה לנושא חדר מכונות לבריכה : בהיתרים שנבדקו [אותם הציג – ש.ר.], חדר המכונות ממוקם בקומת המרתף כיוון שהוא חדר שירות. למעשה מדובר על ירידת שווי, כאשר במצב קודם מדובר בשטח מרתף אשר חייב לשמש במצב חדש כחדר מכונות. הקמת חדר המכונות לפי תכנית 2000ב' לא יצרה כל השבחה, שכן שימוש למתקנים טכניים אושר עוד בתכנית המרתפים.
מקדם שווי, ושווי ל-מ"ר מבונה אקו'	
מקדם שווי 0.1 – תוספת שווי לחצר. מקדם השווי מגלם הפרש שווי בין בריכה לחצר ולא מקדם בריכה. לכן אין רלוונטיות למיקום החלקה. **השווי – 3,000 $ ל-מ"ר מבונה אקו'** מתבסס על נתוני השווי הבאים : 1. עסקה מיום 10.9.1997 ברחוב שלווה 30 2. עסקה מיום 8.10.1997 ברחוב שלמה המלך 62 3. שומת מלוכנא 4. שומת קציר תגובה : שווי של 3,000 $ ל-מ"ר מבונה הינו שווי ממוצע בחלק זה של רחוב גלי התכלת.	**מקדם שווי 0.1 – תוספת שווי לחצר**. **השווי – 5,175 ₪ ל-מ"ר** מבונה אקו' [לפי חישובי, 1,465 $ – ש.ר.] לבריכה בחלק המזרחי של החלקה. מתבסס על שומות מכריעות לפי תיקון 84 בהרצליה פיתוח : 1. השמאי רן וירניק ברחוב גלי תכלת 2א' 2. אמנון נזרי ברחוב חבצלת השרון 64 3. לבנה אשד ברחוב קפלן 68 4. מנחם מלוכנא ברחוב וינגייט 49 5. שמואל רוזנברג בשד' נוה עובד 41 (להלן – "**שומת רוזנברג**"). מיקומה של הבריכה בחלק המזרחי ללא נוף לים אינה מקנה ייחודיות לנכס ומהווה דבר שבשגרה בהרצליה פיתוח. לכן, ניתן לקבוע את שויו של מ"ר מבונה כבשאר הנכסים היוקרתיים בהרצליה שאינם כוללים נוף לים. מוסכם עליו שווי של 3,000 $ לבריכה בחלק המערבי של החלקה, כפי שקבע שמאי הועדה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. <u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא תכנית 1635א' – בנייה בחלל גג רעפים</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה כללי	
התכנית משביחה. בכפוף להריסת הבית הקיים ובניה מחדש (ללא דחייה), ההשבחה מחושבת כדלהלן : 1,018 מ"ר X 18% X 60% = **110 מ"ר**. בחלל הגג ניתן לנצל יותר מ- 60% משטח הקומה שמתחת, אולם בשל מגבלות התכנית נבנות עליות הגג בשטח של 60% והיתרה כמרפסות גג או שטחים המשמשים לאחסנה. גם אם לא הורסים את הבית הקיים, ניתן להרחיב אותו ל- 183 מ"ר בקומה א', ולנצל חלל גג רעפים בשיעור של 60%. בחלופה זו עלויות התאמה ככל שישנן "שייכות" להרחבת הבית הקיים ולניצול זכויות הבניה העיליות המוקנות 36%, שאינן חייבות בהשבחה. תגובה : לגבי הטענה כי ניתן לנצל רק 50% ולא 60%, מדובר בהרחבת חזית שלא הופיעה בשומת הבעלים. בשומת נזרי מאוחרת יותר, חזר בו השמאי נזרי מקביעתו.	**התכנית איננה משביחה.** בכפוף לאי הריסת המבנה הקיים, עולה כי לאור מספר מגבלות (כפי שיפורטו להלן), לא ניתן לנצל את הבניה בגג. במקרה של בניה על הקיים במועד הקובע, לפי היתר 2010 קיימת יתרת זכויות בניה של 7.6%. הציג תחשיב חלופי במידה וניתן לבצע בנייה בחלל הגג לפיו : השטח האפקטיבי לניצול בגג הינו 55.8 מ"ר לפי 60% משטח הקומה העליונה (93 מ"ר לפי היתר). בשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי ברחוב חבצלת השרון 64 (להלן – "**שומת נזרי**") זכויות הבניה במגרש של דונם חושבו לפי 50%. מציג תחשיב חלופי נוסף לדחייה של 12 שנה (לפי אורך חיים כלכליים של 50 שנה). הדחייה הינה לפי הקביעה בשומת רוזנברג.
מגבלה בגלל גובה מפלס 0.00 (הקומה התחתונה) בבית הקיים	
אין מגבלה לניצול הבניה בחלל הגג. בתכנית ההגשה להיתר, מפלס המרתף הינו 2.88- מטר, ומפלס ה- 0.0 הינו בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף. גובה מפלס הגג הקיים הינו 5.97 מטר. תגובה : במכתב האדריכל חנוך מנדס אין כל אזכור לתכנית 1635, לכן אין להביא בחשבון מכתב זה. בבדיקה שערך אצל אדריכלית הרישוי בועדה המקומית נמסר לו כי אין כל מגבלה תכנונית להקמת גג מעל למבנה הקיים.	הקומה התחתונה של הבית ממוקמת ברובה מעל פני הקרקע, במפלס רחוב גלי התכלת, ומשמשת למגורים. על פי הגדרת מרתף בתקנות התו"ב קומה כזו מוגדרת כקומת קרקע (על אף שהוגדרה בהיתר המקורי כקומת מרתף). קיימת טעות וסתירה בסימון מפלס הקומה התחתונה בהיתר 2010 ובבקשה 2011. זאת בין השאר בגלל הגדרת הקומה התחתונה כשטח עיקרי, ודרישות הרישוי. מכאן, גובה המבנה הקיים הינו 8.83 מטר, כאשר בתכנית 1635א' מגבלת גובה של 9 מטר. מסתמך בין השאר על מכתב אדר' חנוך מנדס (שטיפל בהיתרים הנדונים) לפיו נוצלו מלוא זכויות הבניה האפשריות ולכן לא ניתן לבנות בחלל הגג. מסתמך גם על מכתב של השמאי שליטנר שנכתב לצורך ההתנגדות לבניית עליית גג ברחוב גלי תכלת 58. נושא זה נדון גם בערר 267/11 מיום 1.9.2011 שם נקבע כי עצם העובדה שמפלס קומה מצוי מתחת לפני הרחוב אינה הופכת אותו באופן אוטומטי למרתף. אם יהרסו את הנכס בעתיד, לא תהיה רלוונטיות לשעטנז שקיים בהגדרות הנדונות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
בהיתרי בניה לבניה חדשה בסביבה – גלי תכלת 80 וגלי תכלת 64 מפלס ה- 0.0 הינו קומת הקרקע ולא המרתף.	תגובה : בהיתרי הבניה ברחוב גלי התכלת 64 ו- 80 מפלס ה- 0.0 הוא בק"ק. בנכסים אלו קומת המרתף מצויה ברובה מתחת למפלס הרחוב ועל כן מוגדרת כקומת מרתף. דהיינו בכל הנכסים הכניסה לבניין עונה על תקנות התו"ב ומצויה עד 1.2 מטר מגובה פני הרחוב, ולכן קומת הקרקע היא מפלס 0.0.
ניצול בפועל של בניה בגג בבית הנדון וברחוב גלי תכלת	
שווי נכס כגון הנדון הינו הערך הגבוה ביותר שקונה ישלם עבורו. השווי הגבוה כולל את שווי הזכויות בגג, מאחר ורוב הקונים מוכנים לשלם עבור זכויות אלו ואף מוכר לא מוכן לוותר על שווי זכויות אלו. ככל שישנם מקרים בהם בעלי נכסים בוחרים שלא לנצל את זכויות הבניה הרי אין בכך כדי לפגוע בשווין. טענות מסוג אלו הועלו אצל שמאים מכריעים ולא התקבלו.	בהיתר 2010 לא נוצלה בניה בחלל הגג, וניתן לראות כי באזור כמעט ולא נעשו מימושים של עליות גג וזאת בשל אופי הבינוי היוקרתי המתאפיין בקומות גבוהות מהמקובל, דבר אשר אינו מאפשר ניצול חלל גג עקב מגבלות גובה. תגובה : האמירה כי רוב הקונים מוכנים לשלם עבור זכויות הבניה בגג לא הוכחה. אם הקונים משלמים על הזכויות והמוכרים לא מוותרים על תמורה בגינם, אז מדוע הקונים לא מנצלים את זכויות אלו בנכסים חדשים שנרכשו במחיר מלא. לגבי טענת שמאי הועדה כי אי ניצול זכויות בניה ע"י בעלים ספציפיים אינו פוגע בשוויין – באופן עקרוני זה נכון, אך זה לא המקרה כאן וניתן לראות באזור כי בבניה חדשה מנצלים גובה של חללים גבוהים שלא מתיר גובה אפקטיבי לניצול חלל גג. לא מדובר במקרה שבנו בגובה של 6 מטר ומשום מה לא המשיכו לבניה של עליית גג, אלא מקרה בו מראש בנו בגובה מעל 7 מטר וזה מעיד על שימוש מיטבי. **מציג לראייה היתרי בניה בנכסים בגלי תכלת 64, 26 ו- 80 וגם בנכס הנדון** בהם מדובר על בניה חדשה ורכישה חדשה. השמאי המכריע רן וירניק קבע בשומתו ברח' ש"י עגנון 18 בהרצליה כי המבחן להשבחה הוא התנהגות בבניה חדשה ולא אי ניצול ע"י בעלים קיים.
מקדמי שווי	
מקדם שווי לבניה בגג – 0.8. מקדם זה מגלם את שטח מרפסת הגג ושטחים מתחת ל- 1.80 מטר המשמשים לאחסנה. תגובה : בהתחשב במיקום הנכס ובביקושים הגבוהים לשטחי בניה, מקדם השווי שקבע שמאי הבעלים הינו נמוך. מקדם השווי בשומת רוזנברג כולל מקדם לשוליות, שאינה בנכס הנדון.	**מקדם שווי לבניה בגג – 0.64**. בשומת מלוכנא נקבע מקדם של 0.7 ובשומת רוזנברג נקבע מקדם משוכלל של 0.64. מקדם זה מביא בחשבון כי בית המגורים כולל 3 מפלסים, ואת הצורך לעלות לעליית הגג במדרגות רבות. בסביבה אין ביקוש לבניה בחלל הגג. מרפסת הגג תמיד אפשרית. לגבי השטחים מתחת ל- 1.80 מטר – מדובר במיסוי בעקיפין של שטחים שהם לא ברי רישום והם פועל יוצא של התב"ע. שטחים אלו מגולמים במחיר ל-מ"ר מבונה. שוליות : לא ניתן לקבוע שאין שוליות. בכלכלה בכלל, ובכלכלת נדל"ן בפרט תמיד יש שוליות פוחתת. יש להוכיח שאין שוליות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
שווי ל-מ"ר מבונה אקו'	
מוסכם על שמאי הצדדים שווי של 5,000 $ ל-מ"ר מבונה. שמאי הועדה מתבסס על נתוני השווי : 1. עסקה מיום 12.1.2000 ברחוב גלי תכלת 64. 2. שומת מלוכנא (עמוד 7 לעיל).	

9. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה לפי שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספח בסוף השומה המכרעת.				
תכנית	**שמאי הועדה**		**שמאי הבעלים** [2]	
	השבחה ₪	**היטל השבחה ₪**	**השבחה ₪**	**היטל השבחה ₪**
הר/2000ב'	106,000	53,000	41,008 – 32,602	20,504 – 16,301
הר/1635א'	1,760,000	880,000	714,240 – 698,368	357,120 – 349,184

10. <u>הכרעה בנושא השימוש המיטבי בנכס במועדים הקובעים</u>

10.1 <u>מצבו הפיסי של הבית במועדים הקובע</u>

א. לצורך הכרעה זו אתייחס ל- **מועד הקובע** המוקדם מבין שתי התכניות שהוא שנת 1997 מועד תכנית 2000ב'.
מצבו של הבית במועד הקובע, כולל שטחיו, מבנהו ורמת הגימור יכונו להלן "**מצב קיים**".
במועד זה גילו של הבית היה 35 שנים.

ב. אין לי כל מידע לגבי מצבו הפיסי הקיים של הבית במועד הקובע.
גם לא יכולתי להתייחס לרמת גימור הפנים היום, הואיל ולא התאפשר לי ביקור בפנים הבית (ראה סעיף 2.3).

ג. מבחינת הבית מבחוץ, ומבחינת הצילומים שצורפו לשומת הבעלים (המשקפים את מצב הבית היום ולא לפני כ- 15 שנים), לא מצאתי כי במועד הקובע היה מדובר ברמת גימור גבוהה (כולל ציפוי החוץ הפשוט) וכי בוצעו שיפוצים מהותיים לעומת המצב במועד בניית הבית.

[2] שמאי הבעלים קבע כי התכניות אינן משביחות. בטבלה פורטו ההשבחות כפי שחושבו בתחשיב חלופי (בגין כל תכנית חושבו שתי חלופות).

ד. כבר במצב הקיים (במועד הקובע) הבית היה באחד מהאזורים היקרים ביותר בארץ לצמודי קרקע מבחינת מחירים.
מהנתונים שבפני אין ספק שבמועד הקובע הגימור הפנימי לא תאם את המקובל באזור כה יקר.
סביר להניח שכל רוכש פוטנציאלי או משתמש פוטנציאלי היה הורס את הבית ובונה בית חדש ומודרני מבחינת המבנה, החלוקה והגימור.

10.2 **<u>שטחי הבית וצורתו במועד הקובע</u>**

א. סביר להניח ששטחי הבית היו על פי המצב הקיים בהיתר 2010 (לעיל ולהלן – "**מצב קיים**") :

קומת מרתף	– 91.2	מ"ר
קומת קרקע	– 100.8	מ"ר
קומה א'	– 93.0	מ"ר
סך הכל	– 285.0	מ"ר

שטח זה אינו מנצל את שטחי הבניה האפשריים לפי התכניות שבתוקף :

קומת מרתף % 60 משטח קומת קרקע	– 183.2	מ"ר
קומת קרקע	– 183.2	מ"ר
קומה א'	– 183.2	מ"ר
ממ"ד באחת הקומות	– 7.0	מ"ר
סך הכל	– 556.6	מ"ר

אין ספק שבמועד הקובע היו מנצלים את כל שטחי הבניה האפשריים לעיל.

ב. קווי הבנין הצידיים של הבית על פי המצב הקיים היו גדולים מהמותר :
קו בנין צפוני – 5.26 מטר במקום 4.00 מטר המותרים.
קו בנין דרומי – 4.86 מטר במקום 4.00 מטר המותרים.

ג. על פי תכנון הבית במצב קיים, כעולה מתכניות היתר 2010, הגדלת הבית הקיים היתה כרוכה בהרס משמעותי של הגימור הפנימי כולל קירות ומחיצות.
אם היה נשמר רוחב הבית כפי שקיים (בכוון דרום-צפון), תוספת שטחי הבניה האפשריים (ראה לעיל) היתה גורמת ליצירת בית ארוך וצר, לא פונקציונאלי וקשה לחלוקה לחדרים.
אם תוספת השטחים היתה מבוצעת גם על ידי הרחבת הבית (בכוונים צפון ודרום) המשמעות היתה גם הרס טוטלי של קירות החוץ. ויציקת תקרות בשלושה צדדים של הקומות.

ד. הגובה נטו של קומות הבית הקיים (קרקע וקומה א') הוא – 2.64 מטר.
גובה כזה לא היה מקובל גם במועד הקובע.
הריסת הבית מאפשרת ביצוע קומות גבוהות יותר.

ה. מסקנה :
הרחבת הבית היתה יקרה מאד, או שהיתה פוגעת בצורתו האופטימלית מבחינת תכנון ופונקציונליות.
השימוש היעיל היה הריסתו.

10.3 **<u>מיקומו של הבית בחלקה במועד הקובע</u>**

א. במועד הקובע, מיקום הבית היה בחלק המערבי של החלקה.
מיקום זה גרם להקטנת שטח הגינה המערבית הצופה לים המהווה את אחד האלמנטים הייחודיים של הבתים בקו הראשון לים.
שטח הגינה המערבית כיום כ- 142 מ"ר.
בגינה כזו לא ניתן למקם ברכת שחייה בגודל סביר.

ב. הריסת הבית מאפשרת את בנייתו בצידה המזרחי של החלקה.
קו הבנין המזרחי הוא 5 מטר. תכנון הבית (בתכסית % 18 – 183 מ"ר, ובקווי בנין צידיים של 4 מטר) מאפשר בניה בה אורך הבית (בכוון מזרח-מערב) הוא 15 מטר ומרחק קיר החוץ המערבי שלו במרחק 20 מטר מגבול החלקה המזרחי.
בתכנון כזה, בצידו המערבי של החלקה היתה נוצרת גינה גדולה בשטח – 609 מ"ר. כאשר חלק ממנה היה יכול לשמש לבריכה בשטח מקובל.

ג. יש לציין כי גם לפי תחשיבו של שמאי הבעלים תוספת השווי של מרכיב הקרקע לבריכות בשתי החלופות הוא כדלהלן :

בריכה בצד המערבי בחלופת הריסת הבית	– 63.0	מ"ר
בריכה בצד המערבי בחלופת אי הריסת הבית	– 38.7	מ"ר
ההפרש בשטח	– 24.3	מ"ר
ההפרש בשווי לפי 300 $ (% 10 משווי מ"ר מבונה אקו')	– 7,300	$

דהיינו הפרש זה בלבד מכסה חלק נכר מעלות הריסת הבית הקיים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10.4 **<u>התייחסות לתמ"א 13</u>**

א. החלקה הנדונה הינה אחת משורת חלקות הממוקמות בצד המערבי של רחוב גלי התכלת בקו ראשון לים (להלן – "**החלקות המערביות**").

ב. לטענת שמאי הבעלים אחד מהשיקולים העיקרי לכך שבמועד הקובע הבית במצב קיים לא היה להריסה הוא הוראות תמ"א 13 המסווגת את כל החלקות המערביות כולל החלקה הנדונה כשצ"פ, ולכאורה אוסרות כל בניה.

שמאי הבעלים לא מתכחש לכך שבפועל ניתנו היתרי בניה באזור הנדון. אולם זאת לא באופן מיידי, אלא בכפוף לדיון בהקלות בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

קביעה זו מקובלת על שמאי הועדה ועלי (לאחר בדיקה שלי).

לטענת שמאי הבעלים, הליך כזה אורך 8 חודשים. להוכחת טענתו הוא מסר מסמכים לגבי נכס **ברחוב גלי תכלת 66**.

לא מצאתי במסמכים שהובאו בפני את מועד אישור הועדה הארצית.

גם בשומת השמאי המכריע רן וירניק לגבי הנכס הנ"ל, צוין רק מועד קבלת היתר הבניה.

ג. לדעתי, לאור היתרונות בהריסת הקוטג' הקיים ובניית קוטג' חדש, אין ספק שגם שיהוי של 8 חודשים הינו סביר.

בשיהוי אפשרי כזה, אין כדי להצדיק ביטול הכדאיות של הריסה ובניה מחדש.

מה עוד ששיהוי כזה היה נדרש גם בתוספת בניה.

ד. לא נמסרה לי כל הוכחה לטענת שמאי הבעלים לפיה יש ספק כלשהו שתותר בניה בחלקה הנדונה, והוכחה לכך שבאחת מהחלקות המערביות לא ניתן היתר בניה כזה.

יש לציין כי בגין החלקות המערביות קיימות 5 שומות מכריעות לפי תיקון 84 ובאף אחת מהן לא נטען טיעון זה (לגבי השפעות תמ"א 13) ע"י הבעלים, ובאף אחת מהן לא נמצא על ידי השמאי המכריע כי קיימת בעיה כל שהיא בנושא קבלת ההיתר.

באף אחת מהשומות המכריעות הנ"ל לא ניתן מקדם דחייה כלשהו בגין הנושא הנדון.

למרות זאת מקובל עלי כי הדרישה לאישור ההקלות במועצה הארצית מביאה לכך שיש להכפיל את השווי ללא מגבלה זו במקדם מסויים. מקדם זה המשקף דחייה מסויימת לאישור, ואי וודאות לגבי דרישות אפשריות שתעלה המועצה הארצית במסגרת אישורה.

מקדם זה מוערך על ידי ב- 0.95.

10.5 **<u>תוספת הבניה בפועל שבוצעה בקוטג' בשנת 2010</u>**

א. שמאי הבעלים לומד מביצוע תוספת זו שהשימוש הכלכלי במועד הקובע היה תוספת בניה ולא הריסה מחדש.
לדעתי, עובדה זו אינה מהווה הוכחה לגבי השימוש הטוב והכלכלי ביותר במועד הקובע.

ב. בתוספת שבוצעה לא מוצו כל זכויות הבניה האפשריות.

ג. אירוע במועד של 13 שנים לאחר המועד הקובע אינו יכול להיות אסמכתא.

ד. כאמור, ללא התאפשר לי לבקר בפנים הקוטג' ולבדוק את מהות תוספות הבניה הנ"ל.
כמובן שאיני יכול לוודא את טענת שמאי הבעלים לפיה מדובר בתוספת בניה מתוכננת (שלא בוצעה לבסוף) שעלותה בין 3,800 $ ל-מ"ר ל- 5,080 $ ל-מ"ר.
אין מחלוקת שמדובר בבניה קלה (כולל קירות החוץ).
זאת ניתן ללמוד מתכניות העבודה שנשלחו אלי לבקשתי, מצילום שנשלח אלי בו נראה השלד במהלך העבודות, ומהתבוננות בקירות החוץ של תוספת הבניה (והקשה על קירות החוץ של התוספת).
מדובר בקירות חוץ משלד מתכת עם לוחות מחומר קל.
במסמכים שנשלחו אלי לא פורט סוג החומר של הלוחות. מקובל אלי שמדובר ב-"פנל אורבונד עם מערכת בידוד" כמצוין במכתב שמאי הבעלים.
על פי התכניות מדובר בקירות חוץ בעובי 15 ס"מ. בקירות בעובי כזה מהחומר הנדון, יש בעיות של בידוד אקוסטי, הגנה בפני פריצה, ויכולת לחבר ציפוי עמיד יוקרתי כגון אבן נסורה וקרמיקה.

ה. איני יודע מה היו שיקולי הנישום לבצע תוספות בניה זמן קצר לפני המכר.
ללא קשר לשיקוליו, ברור שבניה קלה מהסוג הנדון באזור הנדון הינה חריגה ביותר ובוודאי שאינה מלמדת על המצב המקובל במועד הקובע בו שווי נכסים בחלקות המערביות היה כבר גבוה.

10.6 **<u>סיכום – השימוש המיטבי במועד הקובע</u>**

הריסת הבית הקיים במועד הקובע של תכנית 2000ב' ובניית בית חדש לפי זכויות הבניה המירביות.
זאת כולל בריכה לפי תכנית 2000ב' במועד תכנית זו, ועליית גג לפי תכנית 1635א' במועד תכנית זו.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

11. <u>הכרעה בנושא תכנית 2000ב' – בריכות שחייה</u>

11.1 <u>האם תכנית 2000ב' היא תכנית משביחה</u>

מקובלת עלי הסתמכות שמאי הבעלים על החלטת ועדת הערר רג/5107/08 **לפיה ניתן היה לקבל היתר** לברכת שחייה גם אילו לא הייתה תב"ע ספציפית כגון הנדונה.

אמנם ההחלטה הנ"ל היתה זמן רב (כ-11 שנים) לאחר המועד הקובע של תכנית 2000ב' אולם היא מעגנת לדעתי גישה סבירה גם במועד אישור תכנית 2000ב'. אני סבור שאם סוגיה זו היתה מובאת בפני ועדת הערר (או גוף שיפוטי אחר) בשנת 1997 (מועד אישור תכנית 2000ב') היתה ההחלטה זהה.

ועדת הערר קבעה :

"... בריכת שחייה פרטית הינה היום חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ולפיכך שימוש זה <u>אינו</u> חורג לשימוש זה.

אין לדעתנו בהכרח צורך כי תוכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה להקמתה ביעוד של מגורים ... "

החלטה דומה – החלטת ועדת ערר ים- 08-168-1 :

ההחלטה, אומנם דנה בהתנגדות דיירים בבית משותף להקמת בריכת שחייה פרטית, אך קיימת התייחסות כללית גם לנושא זה :

" באופן עקרוני, בריכה מהווה חלק מהשימוש הסביר של אזרח בחצרו.

הגישה, כי בריכה הינה מוצר תכנוני ייחודי, אשר לגביו נדרשת תכנית ספציפית, חלפה מן העולם וכיום בריכה הינה אופציה רגילה וסבירה לשימוש בחצר.

בריכת שחייה אינה שונה ממדשאה, ריצוף, או כל פיתוח אחר של החצר. "

למרות המשתמע מהחלטות הנ"ל, יש לדעתי להביא בחשבון שללא תב"ע ספציפית, זכויות הבניה של הבריכה (כגון שטח, קווי בנין, מרחקים מגבולות החלקה, וכו') לא היו מוגדרות.

זכויות לא מוגדרות אלו היו הופכות בפועל לנושא של מו"מ עם רשויות הרישוי של הועדה ולמקור להתנגדות של שכנים גובלים. יש לציין שנושא זה של התנגדות שכנים לברכות שחיה בטענה של מטרד, נפוץ ביותר בבתים צמודי קרקע באזורים יוקרתיים ויקרים. זו הייתה גם הסיבה לפניית השכנים הגובלים לועדת הערר בתיק רג/5107/08, ראה לעיל.

תכנית ספציפית לברכות שחיה, דוגמת תכנית 2000ב' הנדונה, "עיגנה" סופית את נושא הזכויות, **ובזה הביאה להשבחה.**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11.2 <u>שטח הבריכה ומקדמי שווי</u>

אין ספק שבמועד הקובע של התכנית היה ביקוש לבניית בריכות שחיה בבתים צמודי קרקע באזורים **יקרים ביותר** של צמודי קרקע דוגמת הרצליה פיתוח.

שטח הבריכה מושפע כמובן משיקולים אישיים של הבעלים אולם הוא מושפע גם משטח המגרש ומידותיו.

להלן חלק מהיתרי הבניה שהציג שמאי הבעלים לבריכות שחייה ברחוב גלי תכלת הממוקמות בחלק המערבי (פרטתי רק את היתרי הבניה מהם ברור שטח הבריכה).

כתובת	שטח חלקה	שטח הבריכה	שטח ח. מכונות
גלי תכלת 6	1,009	50.75	4.32 (במרתף)
גלי תכלת 26	993	65.92	12.00 (במרתף)
גלי תכלת 34	992	69.88	לא צוין
גלי תכלת 56	1,025	54.94	לא צוין
גלי תכלת 58	1,057	58.50	לא צוין
גלי תכלת 60	1,028	50.00	לא צוין
גלי תכלת 64	1,034	52.28	5.76 (במרתף)
גלי תכלת 68	1,006	101.60	לא צוין
גלי תכלת 80	1,102	43.80	12.00 (במרתף)

על פי הכרעתי בסעיף 10.6, **השימוש המיטבי במועד הקובע היה הריסת הבית הקיים ובניית בית חדש**.

במקרה כזה ברור שהבריכה תמוקם בחצר המערבית הפונה לים.

לאור השטח הגדול של החצר המערבית (609 מ"ר, ראה לעיל), בבריכה בשטח גדול יחסית לא תהיה פגיעה בגינה.

עם זאת יש להביא בחשבון שהפגיעה בשטח החצר אינה רק בגין הבריכה עצמה אלא גם בגין משטח גישה שבהיקפה.

בריכה בשטח גדול משמשת בד"כ ל- "שחייה ספורטיבית" (במקרה כזה צורתה מלבנית), ואין זה ודאי שהבעלים יזדקק לבריכה שכזו.

לאור כל זאת נראה לי כי בריכה במימדים סבירים, עם פגיעה מינימלית בשטח החצר, הינה בריכה בשטח של 75 מ"ר (בריכה מקובלת לשחיה במידות של 25 מטר/ 3 מטר, או ברכה בצורה אי רגולרית).

בגלל האפשרות התיאורטית להקמה לפני התכנית (סעיף 11.1 לעיל), מקובל עלי ש**מקדם שווי הבריכה** הנדונה (תוספת למקדם שווי חצר) – **0.1**.

11.3 <u>שווי למ"ר אקו'</u>

לנושא זה אתייחס בפרק 13 להלן.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

12. <u>הכרעה בנושא תכנית 1635א' – בנייה בחלל גג רעפים</u>

12.1 <u>האם תכנית 1635א' היא תכנית משביחה</u>

על פי הכרעתי בסעיף 10.6, **השימוש המיטבי במועד הקובע היה הריסת הבית הקיים ובניית בית חדש**. **בבית כזה ניתן לבנות עליית גג בשטח 110 מ"ר** (תואם את תחשיב שמאי הועדה).

ולכן כל הנושאים הנוגעים לבית הקיים אינם רלוונטיים.

12.2 <u>מקדם שווי</u>

בבתים במקומות יקרים מאד כגון הנדון קיימת **אפשרות** שהבעלים יתכנן קומות גבוהות מאד. בגלל מגבלת גובה מכסימלי של 9 מטר עד קצה הגג, ביצוע קומות גבוהות לא יאפשר ביצוע עליות גג.

בבית המתוכנן (הנדון) לו חצר גדולה מאד הפונה לים, מרפסת גג אינה מהווה יתרון.

ביצוע עלית גג מהווה מגרעת בכך שלבית יהיו 4 מפלסים (עם כי בהרצליה פיתוח מקובל ביצוע מעלית פנימית בבית כזה).

בבית מהסוג הנדון נהוג לבצע מדרגות פנימיות רחבות ונוחות. ביצוען יקטין את השטח לניצול בעליית הגג ובקומה א'.

בגין כל המפורט לעיל, **מקדם עליית גג – 0.6.**

<u>שוליות</u>

שמאי הבעלים לא ציין במפורש את נושא מקדם השוליות אך טען שהוא קיים גם בחלקה הנדונה. הוא הסתמך בשומתו על מקדם כולל בשומתי המכרעת גו"ח 6669/635 כאשר מקדם זה הביא בחשבון שוליות.

לדעתי באזור הנדון שהינו אחד היקרים בארץ במועד הקובע (להבדיל ממיקום הנכס בשומתי המכרעת לעיל) אין להביא בחשבון שוליות.

12.3 <u>שווי למ"ר אקו'</u>

לנושא זה אתייחס בפרק 13 להלן.

13. <u>הכרעה בנושא שווי אקו' למועדים הקובעים</u>

13.1 **<u>שווי לתכנית 2000/ב</u>**

שמאי הבעלים טען כי יש לקבוע שווי שונה ל- מ"ר מבונה לפי מיקום החלקה.

מיקום הבריכה בחלק המערבי – 3,000 $ (10,596 ₪) ל-מ"ר מבונה.

מיקום הבריכה בחלק המזרחי – 5,175 ₪ ל-מ"ר מבונה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הבעלים הסתמך על 5 שומות מכריעות :

השמאי המכריע	גוש/חלקה	כתובת	שווי ל-מ"ר אקו' הר/2000ב'
רן וירניק	6669/153	גלי תכלת 2א' (חלקה מערבית)	5,400 ₪
אמנון נזרי	6668/905	חבצלת השרון 64	5,300 ₪
לבנה אשד	6668/740	קפלן 68	5,300 ₪
מנחם מלוכנא	6668/729	וינגייט 49	4,589 ₪
שמואל רוזנברג	6669/635	ש' נווה עובד 41	5,300 ₪

שמאי הועדה טען לשווי של 3,000 $ ל-מ"ר מבונה אקו' בהסתמך על :

שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא ברחוב גלי תכלת 60, שם נקבע שווי של 3,000 $ ל-מ"ר מבונה אקו'. מדובר בחלקה מערבית ברחוב.

שומת השמאי המכריע בצלאל קציר ברחוב גלי תכלת 66, שם נקבע שווי של 3,500 $ ל-מ"ר מבונה אקו'. מדובר בחלקה מערבית ברחוב.

עסקאות מכר :

כתובת	תאריך	שטח נמכר ב-מ"ר	מחיר מכירה $
שלווה 30	10.3.1997	910	975,000
שלמה המלך 62	8.10.1997	749	800,000

מקובל עלי ניתוח שמאי הועדה לפיו מתקבל משתי עסקאות אלו שווי של כ- 1,750 $ ל-מ"ר מבונה.

אולם ברור שמדובר בנכסים ששווים כ- % 60 מהנכס הנדון.

<u>סיכום</u>

לאור המפורט לעיל, מקובל עלי השווי של **3,000 $ (10,590 ₪) ל-מ"ר מבונה**.

13.2 **<u>תכנית 1635א'</u>**

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי שווי של 5,000 $ ל-מ"ר מבונה אקו'.

שמאי הועדה הסתמך על שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא ברחוב גלי תכלת 60, שם נקבע שווי של 5,000 $ ל-מ"ר, ועל עסקת מכר מיום 12.1.2000 ברחוב התכלת 64 (גו"ח 6669/184).

לאחר ניתוח העסקה הנ"ל, מקובל עלי השווי של **5,000 $ (20,000 ₪) ל-מ"ר מבונה**.

14. <u>התייחסות לתכניות 543א' ו- 2000א'</u>

14.1 פרטי התכניות הנ"ל בסעיף 5.3 לעיל.
הן חלות על הנכס.

14.2 על פי הנחיית הועדה המקומית, שמאי הועדה לא נוהגים לחשב היטל השבחה בגין תכניות אלו במימוש בדרך של מכר, וכך נהג שמאי הועדה במקרה הנדון.
היטל ההשבחה בגין תכניות אלו נדרש על ידי הועדה רק במימוש בהיתר בניה הכולל הקלות כמותיות.

14.3 נושא זה (חבות בהיטל השבחה בגין תכניות אלו במימוש ע"י מכר) מצוי מספר שנים במחלוקת בין משפטנים ושמאים מכריעים.
כל צד "מגייס" להוכחת טענתו פסקי דין שונים.

14.4 אני הכרעתי בנושא זה במספר שומות מכריעות בהרצליה פיתוח לפי תיקון 84.
הועדה הגישה ערר בנושא זה על שומה מכרעת אחת שלי (גוש 6668 חלקה 407/2 רחוב קפלן 99א, הרצליה פיתוח). ייתכן שהוגשו עוד עררים שלא ידוע לי עליהם.
עד היום לא ידוע לי על החלטת ועדת הערר בערעור זה (ובנוספים שהוגשו בנושא זה).

14.5 לאור המפורט לעיל, התייחסותי לנושא הנדון הינה כדלהלן :
בשומות מכריעות בגין הקלות, אני דן בנושא זה.
בשומות מכריעות בגין תכניות, בהן ההיטל בגין התכניות הנ"ל אינו נדרש ע"י שמאי הועדה, איני דן בנושא זה. אני משאיר את הדיון בו למועד בו תתבקש (ובמידה ותתבקש) הקלה, ויידרש היטל השבחה בגין הקלה זו.
זאת בהנחה ובתקווה שעד המועד הנ"ל יתקבלו החלטות ועדת ערר בנושא ספציפי זה, וייתכן גם פסיקות מנחות ומחייבות של בתי משפט.

15. <u>עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה, בגין התכניות השונות</u>

15.1 העקרונות פורטו בהכרעותיי (פרקים 7 – 12 לעיל).

15.2 ערכי השווי האקו' למועדים השונים פורטו בפרק 13 לעיל.

15.3 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו. בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד אשר קבעתי שהן משביחות (דוגמת 2 התכניות נשוא השומה המכרעת, העוסקות בנושא ברכת שחיה ועליית גג), דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.

טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש" הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".

בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.

טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

15.4 **<u>טבלה מסכמת של תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי ודחייה	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר אקו' ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תכנית 2000ב' מועד קובע 1.12.1997						
השבחה והיטל השבחה	75.0	מקדם שווי – 0.1 (סעיף 11.2) מקדם אי ודאות – 0.95 (סעיף 10.4ד)	7.1	10,590	**75,190**	**37,595**
תכנית 1635א' מועד קובע 6.3.2000						
השבחה והיטל השבחה	110.0	מקדם שווי – 0.6 (סעיף 12.2) מקדם אי ודאות – 0.95 (סעיף 10.4ד)	62.7	20,000	**1,254,000**	**627,000**
<u>הצמדות</u> **על היטל ההשבחה למועדים המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.**						

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

16. **<u>הכרעתי בנושא בנושא ריבית הפיגורים</u>**

16.1 **<u>טיעוני הבעלים</u>**

שמאי הבעלים ביקש בסוף שומתו כי אכריע בנושא זה.
הוא הפנה בנושא הנימוקים למכתבו מיום 14.8.2011 של עו"ד שלמה דלג'ו ב"כ הבעלים לגב' סיגל שקד מאגף המנהל הכספי בעיריית הרצליה. המכתב הנ"ל צורף כנספח לשומת הבעלים.
טיעוני עו"ד דלג'ו על פי מכתבו :

א. חוזה המכר הנדון נחתם ביום 13.6.2011.

ב. דווח של ב"כ הבעלים על המכירה נמסר לעירייה במכתב מיום 16.6.2012 שהתקבל בעירייה ביום 19.6.2011.
הערת ש.ר. : לא נמסרה לי אסמכתא על המפורט לעיל.

ג. ביום 31.7.2011 התקבלו במשרד ב"כ הבעלים שומת הועדה ומכתב של העירייה (להלן – "**דרישת תשלום**") בו דרישה לתשלום ההיטל עד 14.7.2011.
הסכום הנקוב בדרישת התשלום – 1,204,371 ₪.
הערת ש.ר. : דרישת התשלום עצמה נושאת תאריך של 14.7.2011. לא נאמר בה כי על הבעלים לשלם עד 14.7.2011 אלא שהסכום הנקוב בדרישת התשלום הינו לתשלום עד 14.7.2011. דהיינו, הכוונה להבנתי שאם ישולם מאוחר יותר, יערך חישוב חדש של ההצמדות.

ד. לאור המפורט לעיל, ב"כ הבעלים ביקש מהעירייה דרישת תשלום עדכנית.

ה. ביום 8.8.2011 קיבל ב"כ הבעלים מכתב מהעירייה לפיו הסכום לתשלום – 1,227,246 ₪.
סכום זה שולם ע"י הבעלים "תחת מחאה" ביום 11.8.2011.

ו. הבעלים דורש כי יוחזר לו רכיב התשלום ששילם המתייחס לריבית החריגה.
הערת ש.ר. : לא נמסרה לי תגובת העירייה (במידה והיתה) למכתב ב"כ הבעלים.

16.2 **<u>תגובת הועדה</u>**

שמאי הועדה, או מי מטעם הועדה, לא הגיבו לנושא זה בתגובה לשומת הבעלים ובישיבה.

16.3 **<u>סמכות שמאי מכריע בנושא זה</u>**

הסמכות הוקנתה במפורש בסעיף 16 בתוספת השלישית לפי תיקון 84. נאמר שם [מודגשים על ידי הקטעים הרלוונטיים לנושא הנדון – ש.ר.] :

" בית משפט לעניינים מנהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, <u>או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור</u>, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניהם; <u>וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.</u> "

פרשנותי לאמור לעיל הינה ששמאי מכריע יכול לדון בהפחתת תשלומי פיגורים גם לגבי תקופה שלפני ההליך שבפניו, ובלבד שירשום את הנימוקים לכך.

במקרה הנדון, המינוי שלי כשמאי מכריע הינו מיום 21.9.2011, דהיינו אני דן להלן בהפחתת תשלום פיגורים לגבי התקופה שלפני ההליך.

על פי האמור בסעיף 16 הנ"ל, אני מנמק את קביעתי.

16.4 **<u>פסיקה בנושא "מרוץ הריבית על היטל השבחה", והשלכותיה על הכרעתי</u>**

א. מדובר בנושא נפוץ, שאינו עולה בפעם הראשונה במקרה הנדון.

ב. לידיעתי פסק הדין הממצה נושא זה הינו <u>עא/154/06</u> (שלום ראשון לציון) **גרינשטיין נ. ועדה מקומית נתניה** בפני כבוד השופט שאול מנהיים.

פסק הדין איזכר כמובן את **פס"ד נוה** לגבי נושא "מועד המימוש".

לאחר פס"ד זה, ניתנו ע"י כבוד השופט מנהיים עוד שני פסקי דין דומים - עא 20/08 (חלקה 304 נ. ועדה מקומית חולון), ע"ר 08-53 (בן ארצי נ. ועדה מקומית פתח תקוה).

ב**פס"ד גרינשטיין**, כבוד השופט "חילק" את פרק הזמן מחוזה המכר ועד קבלת השומה הסופית למספר "תקופות". לענייננו רלוונטית התקופות כדלהלן :

" התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום מימוש, ובענייננו – מיום כריתת חוזה המכר ... עד ליום ... בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין שלום היטל ההשבחה (ובאופן כללי יותר - עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה, כלומר ריבית צמודה של % 9 לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל.

זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר .... החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו. "

במקרה אצלנו, הבעלים עמד בפרק זמן זה שבין החוזה (13.6.2011) ובין הודעתו לעירייה (מכתב ב"כ מיום 16.6.2012 שהתקבל בעירייה ביום 19.6.2011).

הערת ש.ר. :

לא הובאה בפני כל הוכחה לפיה המועדים והעובדות שצוינו במכתב ב"כ הבעלים (סעיף ג' לעיל) נסתרו על ידי הועדה.

לאור אי תגובת הועדה (סעיף 16.2 לעיל) האמור בהכרעתי יוצא מנקודת הנחה שהמועדים והעובדות לעיל - מוסכמים על הועדה.

לכן בגין פרק זמן זה הבעלים לא חייב בתשלום ריבית פיגורים.

" התקופה השניה היא מיום פניית החייב בהיטל ... ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל (או את שומת ההיטל מטעם הועדה) ... על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין צידוק לגבות ממנו ריבית בכלל "

לאור השתלשלות העניינים המפורטת בסעיפים 16.1ג'-ה', הרי דרישת התשלום הראשונה מיום 14.7.2011 היתה מוטעית מבחינת מועדים כך שרלוונטית רק דרישת התשלום השנייה מיום 8.8.2011 בגינה שילמו הבעלים שלושה ימים לאחר מכן.

בנוסף, קיים פסק דין ע"א2608-10-07 (מחוזי מרכז) בערעור על פס"ד גרינשטיין לפיו החיוב בריבית פיגורים יתחיל בתום 30 יום מהמועד בו מסרה הועדה המקומית את שומתה.

לכן גם בגין פרק זמן זה הבעלים לא חייב בתשלום ריבית פיגורים.

16.5 **הכרעה**

לאור המועדים והעובדות שהוצגו ע"י ב"כ הבעלים, ולא נסתרו ע"י הועדה, הבעלים לא חייב בריבית פיגורים.

על העירייה להחזיר לו את תשלומי ריבית הפיגורים ששילם.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9. תחשיב

9.1 כאמור דלעיל, ההשבחה מחושבת בד"כ כהפרש בין שני מצבים:
מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון, אם נסמן את השווי במצב הקודם כ- A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור כ"א מהתכניות המשביחות.

מכאן שההשבחה הינה:
שווי מצב חדש = A + תוספת שווי עקב אישור כ"א מהתכניות המשביחות
שווי מצב קודם = A
ההשבחה = תוספת השווי עקב אשור כ"א מהתכניות המשביחות

אי לכך תחושב ההשבחה כתוספת השווי עקב אישור כ"א מהתכניות המשביחות.

9.2 <u>השבחה עקב תכנית "הר/2000/ב" (תאריך קובע 1.12.1997)</u>
שטח בריכה - 100 מ"ר.
השבחה: 100 מ"ר * 3,000 $ למ"ר מבונה * 0.1[3] = 30,000 $

בשקלים חדשים לתאריך הקובע (במעוגל):
30,000 $ * 3.532 ש"ח = 106,000 ש"ח
<u>היטל השבחה</u>: 53,000 ש"ח

9.3 <u>השבחה עקב תכנית "הר/1635 א" (תאריך קובע 6.3.2000)</u>
שטח לבניה: 1,018 מ"ר * 18% * 60% = כ- 110 מ"ר
ההשבחה:
השבחה: 110 מ"ר * 5,000 $/מ"ר מבונה * 0.8[4] = 440,000 $

בשקלים חדשים לתאריך הקובע:
440,000 $ * 4.00 ש"ח = 1,760,000 ש"ח
<u>היטל השבחה</u>: 880,000 ש"ח

[3] השבחה (תוספת שווי) לחצר.
[4] מקדם שווי לשטח בחלל הגג.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

8.1.5 סיכום היטל השבחה בגין תכנית 2000/ב/

שטח בריכה ממיצע לניצול ברוטו גלי התכלת: 63 מ"ר

שווי מ"ר מבונה במועד אישור התכנית: 5,175 ₪ למ"ר

מקדם לבריכת שחייה: 0.1

נחשיב:

שטח בריכה:	63 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה:	5,175 ₪ למ"ר	X
מקדם לבריכת שחייה:	0.1	X
השבחה:	32,603 ₪	
היטל השבחה (50%):	16,301 ₪	

8.1.6 לחילופין, גם אם נביא בחשבון כי השימוש המיטבי יהא ניצול של בריכת שחייה הפונה לצד המערבי, על אף כל המגבלות הקיימות ועל אף העובדה כי הדבר יבוא על חשבון שטח חצר מוחזקת ולא יוותר כמעט שטח גינה אפקטיבי לשימוש הדיירים שעדיין ירוף למגדלות קווי המגרש לבריכות (4 מ' לכל הכיוונים), השטח המיקסימלי שניתן לניצול הינו 38.7 מ"ר לכל היותר.

בהינתן לכך, מתקבל ונחשוב השבחה, כדלקמן:

שטח בריכה אפקטיבי לניצול:	38.7 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה[1]:	$ 3,000	X
מקדם אקוי לבריכת שחייה:	0.1	X
שער הדולר:	₪ 3.532	X
השבחה:	41,007 ₪	
היטל השבחה	20,504 ₪	

[1] יודגש והוטעם עכן קביעת שמאי המועדה במועד לשווי מ"ר מבונה במועד התכנית, לצרכי בריכה נפרדת

8.2 הר/1635/ א' (מועד קובע - 06.03.2000)

להלן, תחשיב ההשבחה בהתאם לחלופה זו:

השבחה: 55.8 מ"ר X 5 000$ למ"ר X 0.64 X 4 ש"ח/$ = 714,240 ש"ח
היטל השבחה (50%): 714,240 ש"ח X 50% = 357,120 ש"ח

להלן, תחשיב ההשבחה בהתאם לחלופה וזניל:

זכויות הבניה המלאות הניתנות לניצול עפ"י ונב"ע ובחלל הגג:

1,018 מ"ר X 18% X 60% = 110 מ"ר
X
שווי מ"ר מבונה במועד התכנית: $5,000
X
מקדם לחלל גג רעפים: 0.64
X
שער חליפין: 4 ש"ח ל-$
==========
סה"כ ההשבחה המלאה: 1,408,000 ש"ח
X
מקדם דחייה ל- 12 שנים (i=6%): k=0.496
==========
ההשבחה: 698,368 ש"ח
היטל השבחה (50%): 349,184 ש"ח