עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2618-2021

מספרנו : 1635-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 183 בגוש 6669

רחוב גלי תכלת 62

הרצליה

מאי 2022

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	18/05/2022
מס' מינוי	:	2618-2021
מספרנו	:	1635-04

לכבוד המבקשת,

זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ

מיוצגת ע"י אברהם שעיו, שמאי מקרקעין

אינג' יוסף זרניצקי, שמאי מקרקעין

במייל: avriarad @gmail.com

א.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "הרצליה"

מיוצגת ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

במייל: valuers@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 183 בגוש 6669

הרצליה פיתוח, מערב הרצליה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה/ מימוש הזכויות - ההשבחה נבחנה עקב אישורן של הקלות בניה.

במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20190270 הכוללת הקלות.

3. דיון מקצועי

בתאריך 26/01/2022 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא, באמצעות שיחת וידאו באפליקצית ה"זום". פרוטוקול עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ ב- 30/01/2022, בהסכמת הצדדים – נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב גלי תכלת 62, הרצליה פיתוח, הרצליה.
גוש	:	6669
חלקה	:	183
שטח רשום	:	1,018 מ"ר[1]
מהות הנכס	:	מגרש מבונה בית מגורים, קוטג'
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע
הקלות	01/04/2020[2]

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 6680.21 מיום 04/10/2021, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 25911/21 מיום 13/12/2021 שנערכה ע"י השמאי אבי שעיו ממשרד "זרניצקי", בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית שנערכה ע"י אמיר חופשי (המשיבה) לשומת המבקש מיום 13/01/2021.

7.4. העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מיום 16.12.2021.

7.5. העתק חוות דעת מייעצת היטל השבחה לערר הר/85249/16 מיום 21/07/2020.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 183 בגוש 6669, הינו מגרש מבונה בבית מגורים, קוטג', הידוע בכתובתו העירונית רחוב גלי תכלת 62, שכונת הרצליה פיתוח, בעיר הרצליה.

[1] בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות וע"פ הבקשה להיתר.
[2] מועד החלטת הועדה המקומית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שכונת הרצליה פיתוח בחלק המערבי של העיר הרצליה, הינה יוקרתית ומבוקשת.
רח' גלי תכלת הינו רחוב קשתי, מסתעף מרחוב וינגייט בצפון ומתחבר לרחוב וינגייט בדרום, הרחוב הינו המערבי ביותר בשכונה, מעברו מצוק מעל שפת הים.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים קוטג'ים, וותיקים לצד חדשים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

חלקה 183 הינה בשטח רשום של 1,018 מ"ר, בעלת צורה הנדסית מלבנית, הצמודה מדרום לחלקה 182 והנמוכה ממפלס הקרקע של חלקה 182 בכ- 1/2 מ' (בצידה המזרחי) ובכ-2 מ' (בצידה המערבי). חלקות 182, 183 מהוות יחד חטיבת קרקע רציפה בשטח רשום כולל של 2,046 מ"ר.
חטיבת הקרקע ממוקמת בטבור הרחוב, בצידו המערבי של רחוב גלי תכלת, על רכס כורכר שבקצהו המערבי מצוק הגבוה ממפלס פני הים, חוף הים של הרצליה.

על החלקה יחד עם חלקה 182 בנוי בית מגורים, קוטג' דו קומתי יוקרתי אחד מעל קומת מרתף, המשקיף לחוף הים ומצוי בשלבי גמר אחרונים.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

ממערב: רצועת שצ"פ ומעברה מצוק וחוף הים (מעבר למצוק) במפלס הנמוך בכ- 22.5 מטר ממפלס המצוק.
מצפון: חלקה 182 המהווה חטיבת קרקע רציפה עם חלקה 183 עליהן בנוי קוטג' דו קומתי
מדרום: חלקה 184, מבונה בית מגורים + בריכה.
ממזרח: רחוב גלי תכלת ולאחריו חלקה 220, מבונה בבית מגורים + בריכה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

<u>נסח טאבו</u>

הוצג בפני נסח מס' 253454 של העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/12/2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה.

גוש: 6669.
חלקה: 183.
שטח רשום: 1,018 מ"ר.
בעלות: גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ. החלק בנכס: בשלמות.
הערות: רשומות הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות מיום 20/09/1992 (הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92).

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט תכניות רלוונטיות לבחינת ההשבחה, החלות בנכס הנדון:

<u>תכנית הר/253/א</u>

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8521 מיום 08/06/1961.

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

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

שטח בניה: קומה אחת - 20%.

2 קומות - 15%.

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

שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, בשיעור שלא עולה על 25% משטח הבית.

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

<u>תכנית הר/543</u>

הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ 1175 מיום 15/04/1965.

התכנית משנה את יעוד החלקות הכלולות בשטח התכנית "כדי שיהיה מותר לבנות בכל חלקה של דונם רק יח"ד אחת במקום 2 יח"ד".

<u>תכנית הר/688</u>

הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 מיום 20/11/1969.

התכנית מתקנת את תכנית 253א' כדלקמן:

באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-8 מ' ושטח מגרש מינימלי יהיה 1 דונם. כמו כן, שטח מרפסות סגורות או פתוחות לא יובא בחשבון השטחים, אלא בשטח העולה על 30% משטח הבית.

<u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית ולמכתב הוועדה המקומית מיום 05/07/1976, ובהתאם לתנאי הביניים לתכנית 2000, זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל הינן כדלקמן:

קומה אחת: 25% ובסה"כ 25%

2 קומות: 2 X 18% ובסה"כ 36%

מדורג: 30%

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

<u>תכנית הר/2000/מ'</u>

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית מתירה לווילות וקוטג'ים קומת מרתף אחת בשטח של עד 100% מהיטל הבניין.

קווי בניין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית הר/2000/ב'</u>

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4587 מיום 16/11/1997.

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

קווי בניין 4 מ', לצדדים לאחור ולחזית.

<u>תכנית הר/1635/א'</u>

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4856 מיום 20/02/2000.

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

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

<u>תכנית הר/מק/543/א'</u>

הודעה על אישורה פורסה למתן תוקף בי.פ 4995 מיום 21/06/2001.

התכנית קובעת כי בחלקות בהן הוצאו היתרי בניה לבניית 2 יחידות דיור בחלקה טרם אושרה תכנית הר/543 תותר הקמת 2 יח"ד על דונם ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבנייה.

<u>תכנית הר/1635/ב'</u>

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5022 מיום 14/10/2001.

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

<u>תכנית הר/2000/מע'</u>

הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין תוספת לשטחי שירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

<u>תכנית מס' הר/2000/א'</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 5065 בתאריך 09/04/2002.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מ' 253א' וקובעת באזור מגורים א' מוגבל, 3 חלופות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי	שטח בניה מירבי
1,000 מ"ר	בקומה אחת	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר	25%
	2 קומות - קוטג'		36%
	בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים		30%

מס׳ יח״ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבוא תהא יח״ד חלקית מעל 0.8 יעוגל מס׳ היח״ד כלפי מעלה ליחידה שלמה

תכניות אשר הוסיפו אחוזי בניה מעבר למפורט בתכנית זו או שקבעו הוראות בעניין מס׳ יח״ד בלבד, לאחר אישור תכנית 253 א׳, גוברות על תכנית זו.
הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה מעבר לאלו המפורטים בטבלה כדלקמן:
6% לשיפור התכנון
5% בגין התקנת מעלית
2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
אישור אחוזי הבניה יהיו בכפוף לנקיטת הליך כקבוע בסע׳ 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

<u>החלטת ועדה מקומית מישיבה מס׳ 30</u> מיום 01/05/2005.
בישיבה בנושא שטחי שירות באזורי מגורים צמודי קרקע הוחלט כדלקמן:
בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ״ב (1992)), קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה לתוכנית המתאר 253א׳ על תיקוניה ולתוכנית הר/410א׳ על תיקוניה במבנים צמודי קרקע (קוטג׳ים) בהתאם לפירוט הבא:
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח״ד צמודות קרקע עפ״י תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ״ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ״ר ליח״ד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ״ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיו״ב).

<u>תכנית הר/2000/מב</u>
הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5837 מיום 05/08/2008.
התכנית חלה על מגרשים בהם מותרת בניה צמודת קרקע למגורים.
בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש. שטח זה יחושב כשטח שרות, ישמש למבואת הכניסה בלבד, שטחו לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד וגובהו לא יעלה על 2.6 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים.

<u>תכנית מס׳ הר/מק/2302</u>
פורסמה לתוקף בי.פ. 7198 בתאריך 03/02/2016.
מטרת התכנית, בין השאר, קביעת הוראות לסגירת מרפסות ושינוי קו בניין למרפסות בקוטג׳ים הקיימים בהיתר אשר ניתן לפני ה- 01/01/1993.
ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:
א. המרפסות הקיימות שנבנו עפ״י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב״עיים החלים על המגרש.

ב. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו, תהווה סטייה ניכרת.

ג. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין יחשב כקו הבניין של התוכנית החלה.

ד. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

ה. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

<u>רישוי</u>

היתרי בניה

בתיק הבניין שבאתר האינטרנטי נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- **היתר בניה מס' 132** מיום 01/04/1962 הקמת בית מגורים קוטג' דירה אחת – 4 חדרים בשטח של 250.6 מ"ר הכולל הקלה בקו בנין אחורי.
- **היתר בניה מס' 20190012** מיום 19/01/2010, ההיתר כולל הריסת כל הבנייה הקיימת מחוץ לגבול המערבי של החלקה ובנית גדר מערבית. ההיתר מהווה שלב א' של היתר מפוצל עפ"י החלטת הוועדה בישיבה מס 413 מיום 07/01/2009.
- **היתר בניה מס' 20180113** מיום 21/03/2010 ההיתר ניתן עבור תוספת ושינויים לבית המגורים הקיים לרבות - תוספת חניות, הגדלת מרתף, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות ושינויים בפיתוח שטח.
- **היתר בניה מס' 20110322** מיום 03/04/2012 המתיר תכנית שינויים להיתר מס' 20080113 הכוללת: תוספת שטחים עיקריים + שינוי חזיתות + שינוי חומרי גמר + שינויים בפיתוח.
- **היתר בניה מס' 20150478** מיום 19/09/2016 המתיר הקמת בית מגורים קוטג' חדש מעל קומת מרתף הכולל: ממ"ד + חניות מקורות + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי לבריכה + מעלית+ גדרות פיתוח שטח במקום בית וגדר להריסה.
- **היתר בניה מס' 20190745** מיום 05/11/2020 המתיר חידוש היתר מס' 20150478 מתאריך 19.09.2016 עד לתאריך 19/09/2021 הכולל: בית מגורים קוטג' חדש מעל קומת מרתף הכולל: ממ"ד + חניות מקורות + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי + מעלית + גדרות פיתוח שטח במקום בית וגדר להריסה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- **להלן שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:**

קומה	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)				משטח לא מקורה (פרגולה)
		ממ"ד	חניה מקורה	מרתף	סה"כ שירות	
מרתף		11.99		213.47	**225.46**	
קרקע	220.47		38.48		**38.48**	49.94
א'	257.51				**0**	
סה"כ	**477.98**	11.99	38.48	213.47	**263.94**	**49.94**

בנוסף, שטח בריכה 84.1 מ"ר וחדר מכונות 12 מ"ר.

- **היתר בניה מס' 20190270** שאושר ביום 31/10/2021 בישיבה מס' 656:

מהות ההיתר תכנית שינויים להיתר מס' 20150478 עבור קוטג' בבניה, הכוללים:
שינויים בקונטור המבנה מעל ומתחת לקרקע הכולל חצרות אנגליות, שינוי במפלסי המרתף ושינויים בממ"ד, שינויים בפיתוח הגדרות, פילרים, מבנה חניה ובריכות.
הוספת חדר מערכות לבריכה, שינויים בפרגולות ושינוי בשטחים המאושרים.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 656 מיום 01/04/2020:

החלטות:

- לאשר הקלה לתוספת שטחים של עד 6% משטח המגרש.
- לאשר הקלה לקו בנין צדדי צפוני לבריכה - 1 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלה לבניית פרגולה בין קורות אדריכליות המשך תכנוני להקלה שהתבקשה בהיתר המקורי.
- לאשר הקלה להגבהת גובה מבנה חניה מ- 2.20 מ' ל-2.60 מ'.
- לאשר הקלה לגובה גדר קדמית עבור שער כניסה לרכב עד ל- 2.60 מ' במקום 1.50 מ'.

<u>להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר מס' 20190269:</u>

קומה	עיקרי (מ"ר)			שירות (מ"ר)						משטח לא מקורה (פרגולה)	
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד		חניה מקורה		מרתף		סה"כ שירות	
				קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		קיים	מוצע
מרתף				11.99	-11.99			225.46	17.01	**242.47**		
קרקע	220.47	33.68	254.15			38.48	-3.04			**35.44**	49.94	-35.41
א'	257.51	-35.95	221.56		12					**12**		
סה"כ	**394.35**	**-2.27**	**475.71**	12		35.44		242.47		**289.91**	**14.53**	

בנוסף, שטח בריכה 84.1 מ"ר וחדר מכונות 12 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. <u>תמצית מהות ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מספר 20190270 בנכס הנדון. להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הקלות	01/04/2020	119,880 ₪	אין השבחה

המחלוקת מתמקדת בנושאים הבאים:

להלן עמדות הצדדים בשומות:

<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה בשומתו הביא בחשבון מימושים קודמים בנכס הנדון מיום 13.06.2011 המהווה מימוש מלא בדרך של מכר.

ההשבחה חושבה להקלה לקו בניין לבריכת שחייה.

הובא בחשבון כי יתר ההקלות שאושרו חופפות להקלות להן חושבה ההשבחה / אינן משביחות בנכס הנדון.

ערכי שווי:

הנכס הנדון שייך לקבוצת נכסים ייחודיים שלא ניתן להשוות אותה לנכסים אחרים.

הנכסים הנ"ל הינם קבוצת נכסים הממוקמים בצדו המערבי של רחוב גלי תכלת היוקרתי בקו ראשון לים, המצויים על המצוק המפריד בינם לבין רצועת החוף ומהם נשקף נוף פתוח וייחודי לכיוון הים.

שמאי הועדה הביא בחשבון ניתוח עסקאות רחוקות יחסית מהמועד הקובע, אך הדגיש כי בהתחשב בייחודיות הנכס לא ניתן למצוא עסקאות היכולות לשמש כהשוואה טובה יותר ביחס לנכס הנדון.

- להלן עסקאות מכר למגרשים ריקים בסביבת הנכס הנדון, מהשנים 2011 -2015 בהתאם למערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	שטח אקווי'	מחיר למ"ר קרקע מבונה אקווי'
1	24/06/2015	גלי תכלת 52	6669/178	1,025	₪ 72,117,213	752.8	₪ 95,799
2	24/06/2015	גלי תכלת 54	6669/179	1,094	₪ 67,039,787	785.9	₪ 85,303
3	14/06/2011	גלי תכלת 60	6669/182	1,028	₪ 65,213,425	754.2	₪ 86,467
4	13/06/2011	גלי תכלת 62	6669/183	1,018	₪ 66,925,113	749.4	₪ 89,305

(*) עסקה מס' 4 הינה עסקה בנכס נשוא השומה.

מניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בטווח שבין 85,300 ₪ - 95,800 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שומה מכרעת בנכס הנדון

עוד הציג בשומתו את החלטתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, לנכס נשוא ההחלטה (6669/182, ברחוב גלי תכלת 60, הרצליה פיתוח), שנערכה למועד הקובע 29/07/2015, ושם קבעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 70,000 ₪.
בהתאם להתייחסות להחלטת ועדת ערר (עררים הר/85249/16 ו- הר/85250/16) מיום 02/02/2021 בנכס הנדון קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 65,700 ₪.

השמאית המכריעה בערר קיבלה את עמדת שמאי המבקשת וקבעה כי "במקרה בו קיים פוטנציאל לאיחוד (גם אם אינו וודאי ונדרש הליך תכנוני נוסף, הכפוף לתשלום היטל השבחה), הרי שיש לו השפעה על מחיר העסקה והמחיר שמשולם הוא של " קונה מיוחד", המבוסס לרוב על מחיר סוביקטיבי. בהתאם לעסקאות ההשוואה אותם הציג עולה כי יש פער במחיר למ"ר מבונה של כ- 16%-20% בין עסקה שנמכרה כמגרש מאוחד, לבין עסקאות שבעת רכישתן כללו פוטנציאל איחוד (בהנחה של עליית מחירים ליניארית של כ- 5%-6% לשנה)".

בהתאם לאמור לעיל ובשקלול עליית המחירים בהתאם לערכי השווי שקבעה השמאית המכריעה, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם לשנת 2020 כדלקמן:

88,000 ₪ במעוגל = 65,700 * 1.06^5 (n=5 משנת 2020-2015).

<u>החלטות שמאים מכריעים בחלקו המערבי של רח' גלי תכלת:</u>

- בהחלטה שנערכה ע"י השמאי המכריע מר אבישי זיו לנכס הממוקם בגוש 6669 בחלקה 186 ברח' גלי תכלת 68, שכונת הרצליה פיתוח בהרצליה, למועד קובע 15/03/2017 הוערך שווי מ"ר קרקע בסיסי ע"י השמאי המכריע בסך 80,000 ₪.
השמאי המכריע קבע שווי למ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בשומת הועדה על הצד הזהיר בסך 70,000 ₪.
- עסקת מכר בית שגריר ארה"ב:
שמאי המשיבה הציג בשומתו הסכם מכר מיום 31.07.2020 לנכס הממוקם בגוש 6669, חלקות 172, 173, 174 ו- 569 ברח' גלי תכלת 40, הנכס הנ"ל נמכר בסכום של 71,000,000 $ המהווים כ- 241,400,000 ₪ (השער היציג ל- 1$ הינו 3.4 ₪ נכון ליום 31.07.2020).
מניתוח העסקה וחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 91,600 ₪.
ניתוח זכויות הבניה בחלקות 172, 173, 174 מיועדות למגורים (אזור מגורים א' מוגבל) וחלקה 561 ביעוד שפ"פ.

בהתאם לנתונים שלעיל בהתאמה לנכס נשוא השומה המהווה בית מגורים צמוד קרקע, מיקומו הייחודי ברח' גלי תכלת 60 בשכונת הרצליה פיתוח והמועד הקובע לשומה בשנת 2020 שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 90,000 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>מקדמים:</u>

<u>הקלות מתכלות:</u>

שמאי המשיבה מפנה בענין סוגיית התכלות ההקלות לשומות מכרעות ולהחלטת ועדת ערר, מס' 45/16/48 בעניין אברהם וליטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון שם נקבע: "ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין".

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי ההקלות מתכלות וכי מקדם ה"תפוגה" להקלות הינו 0.9.

<u>תחשיב:</u>

הקלה לקו בנין לבריכת שחיה			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי' במ"ר**
תוספת שטח להקלה בקו בנין	14.8	0.1	1.48
סה"כ שטח אקווי'			**1.48**
מקדם הקלה מתכלה			0.90
סה"כ שטח אקווי'			**1.33**
סה"כ שטח אקווי' לחיוב			1.33
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי'			₪ 90,000
ההשבחה			₪ 119,880
היטל ההשבחה 50%			**₪ 59,940**

<u>עמדת שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש בחן את ההשבחה בגין הקלות שאינן כמותיות:

<u>הקלות שאינן כמותיות:</u>

אומדן ההשבחה בגין הקלות שאינן כמותיות נבחן פעמים רבות בפסקי דין וכן בהחלטות של שמאים מכריעים מכח תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

לענין אבני הדרך לבחינת ההקלות הביא בחשבון השמאי בשומתו את העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר 91-210/11 'בנדהיים נ' ו"מ ירושלים" ובו נקבע בין היתר, כדלקמן:

(א) הסכמת האזרח להליך של הקלה ואף יוזמה של האזרח להליך של הקלה אין בהם כשלעצמם בכדי ליצור השבחה.

(ב) בשלב ראשון יש לבדוק האם ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות ללא הקלה.

אם ימצא כי לא ניתן היה לנצל חלק מזכויות הבניה ללא הקלה, ברור שההקלה מהווה השבחה.

במקרה זה השמאי המכריע מחשב את ההשבחה.

(ג) גם אם ניתן היה לנצל את כל זכויות הבניה ללא הקלה ייתכן וההקלה מעלה את שווי המקרקעין גם ללא תוספת שטח.
אכן ייתכן כי ההקלות משפרות את ערכו התכנוני והאדריכלי של המגרש ובהחלט ייתכן כי קונה סביר היה מוכן לשלם יותר על המקרקעין לאחר אישור ההקלות ולאור שיפור התכנון.
מכאן שעליית הערך של המגרש (והיה וקיימת) נובעת משיפור אדריכלי ולא מתוספת זכויות הבניה.

לאור החלטה זו, נוכח העובדה כי ניתן היה לנצל את הקמת בריכת השחיה בנכס הנדון גם ללא אישור ההקלה המבוקשת, הרי שלדעתנו אין כל השבחה בגין ההקלה בקו בנין לבריכת שחיה.
בנוסף, באם נחשב את ההשבחה בגריעת שטח הבניה העיקרי שהוקטן- הרי שההשבחה מתאיינת לחלוטין.

<u>מקדם שיפור תכנון להקלה בקו בנין לבריכה</u>

שמאי המבקש מציג בשומתו תחשיבי השבחה להקלה בקווי בנין מהחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

1. החלטה של השמאי המכריע, בועז קוט, בנכס ברחוב האשל 128 בהרצליה פיתוח ושם קובע מקדם השבחה/שיפור תכנוני בשיעור 10% על מקדם שווי בריכה 0.35.
2. החלטתה של השמאית המכריעה רמה מאור, רחוב יצחק בן צבי 165 הרצליה פיתוח, אשר קבעה מקדם השבחה/שיפור תכנוני בשיעור 10% על מקדם שווי בריכה 0.35.

<u>תחשיב:</u>

שטח אקווי' לחיוב ההשבחה	-	1.33 מ"ר
שטח עיקרי שנגרע	-	2.37 מ"ר (-)
מסקנה	**-**	**אין השבחה בגין ההקלה המבוקשת**

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:</u>

1. הקלות שאינן כמותיות:

בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לשטח הבריכה החורג מקו הבניין בלבד שהינו 14.8 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר.
הובא בחשבון כי ניתן היה לנצל את שטח הבריכה ללא הקלה בקווי בניין (במגבלת קווי הבניין בתכנית) ולכן ההקלה מהווה שיפור תכנוני.
הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.1 מעבר לתרומת החצר.
קביעה זו הינה בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים, בין היתר בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגו"ח 6669/153 , בשומת גב' נורית ג'רבי נקבעו המקדמים הבאים:
מקדם חצר – 0.25
מקדם בריכה – 0.35

מקדם בריכה במסגרת הקלה בקווי בניין – 0.385
מכאן, לפי השומה המכרעת מקדם שטח בריכה החורג מקו בניין יהיה 0.135 = 0.25 – 0.385.
כאמור בשומת הוועדה הינו 0.1 בלבד הנמוך מ- 0.135.
אישור ההקלה הנ"ל מביאה לתכנון אופטימלי בחצר הבית מכיוון שהבריכה ממוקמת בקרבה לקצה המצוק הפונה אל הים.
ההקלה מאפשרת ניצול פונקציונלי יותר, הן של כל שטח הבריכה של 84.13 מ"ר הצמוד למצוק והן של יתרת השטח של 152.64[3] מ"ר שבין בית המגורים לבריכת השחייה.
בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח של 14.8 מ"ר בלבד החורג ממגבלת קווי הבניין לבריכה.
לגבי הטיעון של קיזוז שטח בנוי עיקרי מחושב גם בשומת הועדה בהקלה הכמותית ואין מקום לקיזוז כפול.
לדוגמה בקומה א' נגרע 35.95 מ"ר ונגרע שטח לחניה של 3.04 מ"ר.

2. ערכי שווי:

בשומה האחרת הובאה בחשבון עליית שווי של 5% ממועד קובע 29.07.2015 (המועד הקובע במימוש הקודם בנכס הנדון) למועד קובע 01.04.2020 (המימוש הנוכחי).
קיים הבדל של כ- 5 שנים בין המועדים הקובעים ובממוצע הובא בחשבון עליית שווי של 1% לשנה בשומת המבקש.
שמאי המשיבה מציג בתגובתו סיכום של כל עסקאות ההשוואה עליהם הסתמך בשומתו. בהתאם לנתונים שהציג ובהתאמה לנכס נשוא השומה המהווה בית מגורים צמוד קרקע, מיקומו הייחודי ברח' גלי תכלת 60 בשכונת הרצליה פיתוח והמועד הקובע לשומה בשנת 2020 עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 90,000 ₪ הינו שווי סביר.

12. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, תכניות בנין עיר ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ההשבחה שבמחלוקת היא כתוצאה מאישור בקשה להיתר בגין הקלות בניה.
המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בשלושה נושאים מרכזיים:

1. ערכי השווי.
2. הקלות שאינן כמותיות לשטח הבריכה/ שיפור תכנוני.
3. שטח אקווי לחיוב השבחה.

[3] בהתאם למדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר מס' 20190270.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש קובע שווי מ״ר מבונה על סך 65,700 ₪ בהתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמא בנכס הנדון נכון למועד קובע בשנת 2015.

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה על סך 90,000 ₪ בהתבסס על ניתוח העסקאות להלן:

1. עסקאות מכר למגרשים בסביבת הנכס מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בטווח שבין 85,300 ₪ ל- 95,800 ₪.
2. בהתאם לשומה מכרעת בנכס הנדון ובהתאמה למועד הקובע לשנת 2020 מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 88,000 ₪.
3. בהתאם לשומות מכרעות בצידו המערבי של רח׳ גלי תכלת הוערך שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 70,000 ₪ למועד קובע 15.03.2017.
4. בהתאם להסכם המכר של בית השגריר ברח׳ גלי התכלת 40 מיום 31.07.2020 (המהווה את העסקה האחרונה בצידו המערבי של רח׳ גלי תכלת) מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 91,600 ₪.

בחנתי את נתוני העסקאות והכרעות השמאים המכריעים בשומות הצדדים.

רחוב גלי תכלת הינו הרחוב המערבי ביותר בשכונה, יוקרתי ובו שונות גבוהה במחיר הנכסים בהתאם למיקומם ברחוב (בצידו המערבי או המזרחי של הרחוב), שטחם, והנוף הנשקף מהחצרות ומהקומות בבית. במועד הביקור נוכחתי כי מחצר הבית נשקף נוף ישיר ופתוח לים ולכן ראוי לייחס שווי למ״ר מבונה גבוה מאשר קביעתי בהחלטה הקודמת שלי עליה הסתמך שמאי המבקש.

שמאי המשיבה הציג את בשומתו ניתוח נתוני שווי ממכר של עיסקאות בחלקות 182,183 ו- 178, 179 אשר מהווים פוטנציאל לאיחוד חלקות. אני מקבל את הטענה כי במקרה בו קיים פוטנציאל לאיחוד (גם אם אינו וודאי ונדרש הליך תכנוני נוסף, הכפוף לתשלום היטל השבחה), הרי שיש לו השפעה על מחיר העסקה והמחיר שמשולם הוא של ״קונה מיוחד״, המבוסס לרוב על מחיר סובייקטיבי.
בעסקאות לעיל אותם הציג שמאי המבקש, אכן מדובר במחיר ששולם ע״י קונה מיוחד ומשכך אבסס את החלטתי על שווי מ״ר מבונה המשקף הפחתה של כ -10% בין המחיר לבין שווי השוק.

בשומת המבקש שווי מ״ר מבונה מבוסס על נתוני שווי של השמאית המכריעה, אוולין דודזון, נכון לשנת 2015 ללא התחשבות במקדם עליית שווי בגבולות של 6%-5% לשנה. אזי במקרה דנן שווי למ״ר מבונה מתואם לזמן הינו: 83,850 ₪ = 1.05^5 X 65,700.
אציין כי השמאית המכריעה הציגה בהחלטתה המתוקנת מיום 02/03/2021 את חישוב סל הזכויות מתכנית הר/2000/א׳ הקובעת כאמור בהוראות התכנית את האפשרות לקבל את תוספת הזכויות, כזכויות מותנות על פי הפסיקה, כך שאין מדובר בהקלות על פי התקנות,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ומאחר ותוספת זכויות בניה מותנות אלו ניתנות ומאושרות כדבר שבשגרה בסביבת הנכס, לפיכך מגולמות כבר בתמורה ששולמה עבור הנכס.

בהחלטות אותן הציג שמאי המשיבה וכן בעסקאות אותן ניתח, נקבע חישוב שווי מ״ר מבונה, ללא זכויות בנייה מותנות בהקלה.

אני מסכים עם דרך התחשיב של השמאית המכריעה, שאכן יש לקבוע שווי מ״ר מבונה הכולל את הזכויות בהקלה, שכן התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת כאמור תמורה גם בגין זכויות אלו.

להלן נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת נשוא השומה:

שמאי מכריע	גוש חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן (6%)	הערות
עומר סרחאן	6669/168	גלי תכלת 32	21.01.2018	₪ 40,000	₪ 45,000	מיקום פחות טוב (מעט נוף לים מקומה א׳ בלבד)
ניקי פרימו	6669/640	גלי תכלת 66	13.10.2010	₪ 59,000	₪ 105,000	נוף פתוח לים
אבישי זיו	6669/186	גלי תכלת 68	15.03.2017	₪ 70,000	₪ 83,400	נוף פתוח לים
בצלאל קציר	6669/170	גלי תכלת 36	01.12.2014	₪ 45,000	₪ 64,000	פונה לכיוון המצוק וחוף הים

אותרה על ידי עסקה נוספת, אותה ניתחתי על פי מקדמי התועלת המקובלים בסביבה, על מגרש בשטח 1,000 מ״ר ניתן לבנות כ-760 מ״ר אקווי + 11% הקלות כמותיות:

גלי תכלת- 80		קומה	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקווי
גוש	6668	מרתף	198.4	0.5	99.18
חלקה	556	עיקרי	396.7	1	396.72
שטח במ״ר	1,102	עליית גג	119.0	0.7	83.31
כתובת	גלי תכלת 80	בריכה	50	0.35	17.50
תאריך עסקה	23/01/2019	חניות מקורות	39	0.35	13.65
שטח בנוי בהיתר במ״ר	700	חצר	853.6	0.25	213.41
		הקלה עיקרי 11% (במקדם 0.4)	**121.22**	**0.4**	48.49
תמורה	₪ 72,500,000	**הקלה מרתף 5.5%**	**60.61**	**0.2**	12.12
תמורה בניכוי רכיב הבניה	₪ 69,000,000	**הקלה ח.גג 3.3%**	**36.37**	**0.28**	10.18
סה״כ מ״ר אקווי					894.56
שווי מ״ר מבונה אקווי					**77,133 ₪**

ניתוח העסקה מביא לשווי מ״ר מבונה כ- 77,000 ₪. ובהתאמה למועד הקובע (עליית שווי של 6% לשנה) שווי מ״ר מבונה בסך של 81,500 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן ניתוח העסקה בגלי תכלת 40 מיום 31/07/2020 אותה ניתחתי בתוספת נוהג הקלות:

גלי תכלת- 40 בית השגריר		קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
גוש	6669	מרתף	548.3	0.5	274.14
חלקה	172-174,561	עיקרי	1096.6	1	1096.56
שטח במ"ר	3,046	עליית גג	329.0	0.7	230.28
כתובת	גלי תכלת 40	בריכה	150	0.35	52.50
תאריך עסקה	31/07/2020	חצר	2347.7	0.25	586.93
שטח בנוי בהיתר במ"ר	1,117	חניות מקורות	117.0	0.35	40.95
		שפ"פ	2000.0	0.15	300.00
תמורה	241,400,000 ₪	**הקלה עיקרי 11% (במקדם 0.4)**	**335.06**	**0.4**	134.02
תמורה בניכוי רכיב הבניה	234,139,500 ₪	**הקלה מרתף 5.5%**	**167.53**	**0.2**	33.51
		הקלה ח.גג 3.3%	**100.52**	**0.28**	28.15
סה"כ מ"ר אקוו'					2777.03
שווי מ"ר מבונה אקוו'					**84,313 ₪**

לאור המקובץ לעיל, בהתאם לנתונים שהציגו שמאי הצדדים, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לעיל, בהתאם לניתוח העסקאות לעיל ובהתאמה לנכס נשוא השומה המהווה בית מגורים צמוד קרקע, לאור מיקומו הייחודי בצדו המערבי ברח' גלי תכלת 62 בשכונת הרצליה פיתוח והמועד הקובע לשומה לשנת 2020, אני קובע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך **83,000** ₪.

<u>הקלות שאינן כמותיות</u>

<u>שיפור תכנוני</u>

שמאי המבקש מציג בשומתו החלטות של שני שמאים מכריעים בסביבת הנכס בסוגיית מקדם השבחה/שיפור תכנוני בשיעור של 10% על מקדם שווי בריכה 0.35.

שמאי המשיבה מבסס את קביעתו על הצד הזהיר בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים, כמו כן מציג אף את החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6669/153 , שם קבעה מקדם שטח בריכה החורג מקו בניין יהיה: 0.135 = 0.25 – 0.385.

כאמור שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם השבחה 0.1 בלבד הנמוך מ- 0.135.
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בנושא הנ"ל. הריני סבור כי ההקלה בקוי בניין בבריכה מאפשרת ניצול יעיל יותר של שטח החצר וסביר להניח כי לא היה ניתן להקים את הבריכה בניצול המיטבי ללא אישור ההקלה.
אני מקבל כי יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.1 וזאת בהתחשב בהפסד שטח החצר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>מהות השטחים המתווספים</u>

שמאי המבקש פירט בשומתו את ההשבחה של תוספת השטח לבריכה בגריעת שטח הבניה העיקרי שהוקטן וכך הגיע שההשבחה מתאיינת לחלוטין.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה להקלה לתוספת שטח בבריכה כהקלה מתכלה וכי מקדם ה"תפוגה" להקלה הינו 0.9.

בחנתי את תכנית ההגשה, לשינויים והתוספות לבית מגורים קוטג' בבניה הכוללים שינויים בכל קומות הבניין הקיים בהיתר. בתכנית הבקשה תוספת שטחי בניה כמפורט בפרק רישוי לעיל.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר מס' 20190270, עולים הפרטים הבאים:
שטח הבריכה הינו 84.1 מ"ר, בהתאם לתשריט ההיתר החתום מיום 31/10/2021 יש להפחית שטח של כ-69.3 מ"ר הכלולים בתחום קווי הבניין, ולכן ההשבחה בגין ההקלה הינה עבור 14.8 מ"ר בלבד.

13.<u>תחשיבים</u>

- **הקלה לתוספת שטחים**

הקלה לתוספת שטחים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו במ"ר**
קומת קרקע	33.68	1	33.68
קומה א'	-35.95	1	-35.95
סה"כ הפסד שטח מצב חדש			**-2.27**

- **הקלה בקווי בניין לבריכה:**

הקלה לקווי בנין לבריכה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו במ"ר**
בריכה	14.8	0.1	1.48
תוספת שטח במ"ר			**1.48**

סיכום ההשבחה:

סיכום	
הקלה לתוספת שטחים	-2.27
הקלה לקווי בנין לבריכה	1.48
סה"כ תוספת במ"ר	-0.79
מקדם הקלה מתכלה	0.9
סה"כ שטח לחיוב	-0.711
השבחה	**אין השבחה**

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 183 בגוש 6669 בהרצליה פיתוח, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 20190270 הכוללת הקלות, כמפורט להלן:

מהות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
הקלות	01/04/2020	אין השבחה	

היטל ההשבחה יוצמד ע״פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 18/05/2022.

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com