שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

14/01/2014
י"ג שבט, תשע"ד
תיק: 34.1585.11.13
מס' מינוי: 16988

לכבוד: לזר ליאורה
ע"י השמאי מר אסף לוי
שמאי המבקשת
רח' הגלבוע 8 רעננה
בדוא"ל: assaf@ab-shamaim.com

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה
ע"י השמאי מר אברהם כץ
שמאי המשיבה
רח' אבן גבירול 192, תל אביב
בדוא"ל: akatz@actcom.net.il

פסיקת שמאי מכריע

גוש 6668 חלקה 532

רחוב לוי אשכול 10, הרצלייה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בגין פירוק מרצון של החברה בעלת הזכויות בנכס.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת שנערכה ביום 25.08.2013 ע"י מר אסף לוי, בצרוף מידע מפנקס הזכויות בנכס והעתק תזכיר הסכם שכירות (בשפה האנגלית) מיום 08.07.2012.

1.2 חוות דעת שמאי הועדה שנערכה ביום 30.04.2013 ע"י מר אברהם כץ ותגובתו מיום 16.09.2013 לחו"ד שמאי המבקשת.

1.3 ביום 21.10.2013 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 06.11.2013 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהעברת זכויות.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש - 6668,

חלקה - 532,

שטח רשום - 1,024 מ"ר,

כתובת: - רח' לוי אשכול 10, הרצלייה.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות החלות בנכס כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
הר/2000 מ'	09.11.1990
הר/2000 ב'	01.12.1997
הר/1635 א'	06.03.2000

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

הנכס ממוקם בהרצליה פיתוח, המהווה שכונת מגורים יוקרתית, בקטע התחום בין רחוב שארית הפליטה מצפון, הנשיא יצחק ממזרח, הגבורה מדרום ווינגייט ממערב.

רחוב לוי אשכול מהווה רחוב מקומי דו סטרי מקביל לרח' הנשיא המחבר, בקטע הנדון, את רחוב שארית הפליטה בצפון לרחוב הגבורה בדרום. התנועה ברחוב דלילה והפיתוח מלא ברמת תחזוקה סבירה.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע ברמה גבוהה ובבתים ותיקים שחלקם משרתים שגרירויות זרות. בסביבת הנכס, לאורך רחוב הנשיא, מרכז מסחרי ומתחם לדיור מוגן.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 532 בשטח 1,024 מ"ר מהווה חלקה מלבנית שחזיתה המזרחית באורך כ-21.00 מ' פונה לרחוב לוי אשכול. בחזית החלקה ניצב מבנה מגורים ותיק בן שתי קומות, גג שטוח וגמר חיצוני מטיח בהתזה. הבית מתוחזק ברמה טובה.

הכניסה לבית מתבצעת בשביל מרוצף ו-6 מדרגות עלייה למפלס הכניסה הכולל מטבח, חדר מגורים עם יציאה למרפסת מרוצפת המשקיפה למדשאה. ממפלס זה ירידה למרתף הכולל שירותים, מקלט וחדר משפחה עם יציאה לחניה מקורה.

בקומה א' שלושה חדרי שינה וחדר רחצה הכולל אמבטיה וחדר שינה הורים (MBR) הכולל חדר שינה מרווח אליו צמוד חדר ארונות וחדר רחצה הכולל אמבטיה.

מקומה זו קיימת עלייה לגג (עלייה של קומה מלאה) עם יריעות טול מרותכות עליהן מונחות, בחלק מהגג, יריעות דשא סינטטי. הגג מוקף מעקה בגובה כ-1.30 מ' והוא משקיף לים.
חומרי הגמר בבית סטנדרטיים וכוללים ריצוף קרמיקה 33/33 בגוון אחיד בקומות המגורים וטרצו בקומת המרתף, חלונות ופתחי אלומיניום מסורגים ודלת כניסה מוגנת.

חצר הבית מגודרת בגדר בנוייה בגובה משתנה עם שיחים ומעליה בחלקים מסויימים גדר מלוחות PVC. חצר הבית מטופחת וכוללת צמחיה ותיקה ומדשאה גדולה בעורף החלקה.

<u>הנכס גובל:</u>
מצפון - שביל אספלט ומעבר לו בית מגורים חדש דו קומתי ובית מגורים ותיק בעורף החלקה,
ממזרח - רחוב לוי אשכול ומעברו בתי מגורים יוקרתיים, דו קומתיים צמודי קרקע,
מדרום - שטח פתוח ומעברו בית מגורים דו קומתי,
ממערב - שני בתי מגורים צמודי קרקע ברח' שז"ר 17.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[1]:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
הר/253 א'	תוקף	852	08.06.1961
הר/688	תוקף	1579	20.11.1969
תנאים זמניים לפי ס. 78 לחוק			05.07.1976
<u>מצב חדש</u>			
הר/2000 מ'	תוקף	3807	25.10.1990
הר/2000 ב'	תוקף	4587	16.11.1997
הר/1635 א'	תוקף	4856	20.02.2000
הר/מק/1635 ב'	תוקף	5022	14.10.2001
הר/מק/2000/מע	תוקף	5037	04.12.2001
הר/2000 א'	תוקף	5065	09.04.2002
הר/מק/2000/א/3	תוקף	5263	08.01.2004
החלטת ועדה מס' 30			01.05.2005
הר/מק/2000/מב	תוקף	5837	05.08.2008

[1] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

להלן פירוט עיקרי התכניות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>הר/253 א'</u>

יעוד: אזור מגורים א' מוגבל.

תכליות: בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסד למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

מגרש מזערי - 1,000 מ"ר.

בנין ראשי - 20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.

בנייני עזר[2] - 25 מ"ר בגובה 2.4 מטר.

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

קווי בניין - קדמי- 7 מ' (תשריט), צדדי-4 מ', אחורי- 5 מ'.

מוסך- בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

שטח המרפסות- אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית, בליטה עד 1.5 מ'.

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, בגובה עד 2.80 מ'.

6.2 <u>הר/688</u>

בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק בניהם לא יפחת מ- 8 מ' ושטח מגרש מינימאלי יהיה 1 דונם. כמו כן נקבע כי שטח מרפסות (פתוחות או סגורות) לא יובא בחשבון השטחים אלא בשטח העולה על 30% משטח הבית.

6.3 <u>תנאים זמניים</u>

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976 הוחלט להסמיך את הועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה בתנאים שקובעת תכנית הר/2000 א' באזור מגורים א' מוגבל כדלהלן:

בקומה אחת - 25%,

בשתי קומות - 18% X 2,

בבניין מדורג- 30%.

[2] שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

6.4 <u>היתר בנייה מס' 11</u>

בהתאם להיתר מיום 03.01.1978 עולה כי הותרה הקמת בית מגורים קוטג' בן 7 חדרים בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	מגורים	מרתף	% בניה
מרתף		55.55	
ק.א.	92.52		9.03
ק.ב.	92.52		9.03
סה"כ	185.04	55.55	18.06

<u>מצב חדש</u>

6.5 <u>הר/2000 מ'</u>

בהתאם להוראות התכנית בבתי מגורים וילות – קוטג'ים תותר הקמת מרתף בשטח של עד 100% היטל הבניין.

תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מטר.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד.

כמו כן נקבע כי ההיתר לבניית מרתף לפי תכנית זו יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

שטח מחסן 6 מ"ר לדירה.

6.6 <u>הר/2000 ב'</u>

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים כדלהלן:

בריכות השחייה הנן לשימוש פרטי ולא לשימוש מסחרי או ציבורי. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה מינימאלי של מבנה העזר יהיה 2 מטר.

קו בניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.7 **<u>הר/1635 א'</u>**

בהתאם להוראות התכנית, בבניה צמודת קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים להלן:

גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.

רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.

חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים ולא יהווה יח"ד נוספת.

שטח מרבי מותר לבניה: לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות בניה המפורטות, יהווה תוספת לזכויות בניה על פי תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו[3].

הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג רעפים.

6.8 **<u>הר/מק/1635 ב'</u>**

בהתאם להוראות התכנית:

שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

6.9 **<u>הר/2000 /מע</u>**

מטרת התכנית לאפשר הקמת מעליות ללא תוספת זכויות.

בהתאם להוראות התכנית השטח הנדרש לבניית מעלית מהווה שטח השירות ונוסף על שטחי השירות המותרים.

6.10 **<u>הר/2000 א'</u>**

בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים א' מוגבל:

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

זכויות הבנייה: בקומה אחת – 25%.

2 קומות (קוטג') – 18% * 2 = 36%.

בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים – 30%.

מס' יח"ד מרבי במגרש מינימאלי: 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.

באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.

מעבר לאחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

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

[3] סעיף 7ב'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

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

6.11 <u>הר/מק/2000/א/3</u>

בתכנית נקבעה הבהרה בדבר הצפיפות ביעוד אזור מגורים א' מוגבל כדלהלן:

מגרש קטן מ-750 מ"ר - 1 יח"ד,

מגרש 750 מ"ר- 1,000 מ"ר- 2 יח"ד,

מגרש 1,000 מ"ר ומעלה -2 יח"ד לדונם. מס' יח"ד יחסי 0.8 ומעלה יעוגל כלפי מעלה.

מס' יחסי קטן מ - 0.8 יעוגל כלפי מטה.

6.12 <u>החלטת ועדה מס' 30</u>

בהתאם להחלטת ועדה מס' 30 מיום 01.05.2005 בהתאם להוראות סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב- 1992, נקבע כי ביחידות צמודות קרקע המבוקשות על פי תכנית שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר ליח"ד לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד.

6.13 <u>הר/מק/2000 מב</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה בבתים צמודי קרקע הקמת גגון בחזית המגרש מעל שער הכניסה בשטח של עד 6 מ' ובגובה עד 2.60 מ'.

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1 בהתאם לעותק מידע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.08.2013 מפנקס הזכויות שבלשכת רישום המקרקעין, עולה כי חלקה 532 בגוש 6668 בשטח 1,024 מ"ר, רשומה בשלמות בבעלות חברת חלקה 532 בקרית ריבלין הרצלייה בע"מ מיום 07.02.1961 במכר ללא תמורה.

7.2 מהעתק תזכיר הסכם שכירות בנכס (בשפה האנגלית) מיום 08.07.2012 עולה שדמי השכירות המוסכמים בנכס עומדים על $5,000 לתקופה שבין 22.07.2014 ועד ל – 31.08.2015.

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 המועדים הקובעים.

8.1.2 שומת ההשבחה הינה בגין הוראות תכניות הר/2000 מ', הר/2000 ב', הר/1635 א' בלבד.

8.1.3 חישוב ההשבחה לשני מגרשים.

8.1.4 שטח בריכת שחייה של 30 מ"ר ליח"ד.

8.1.5 העדר השבחה לחלק הבנוי לפי תכנית הר/2000/מ' והעדר השבחה בגין אישורה של הר/2000 א', הר/מק/1635 ב', הר/מק/2000 מע, הר/מק/2000/א/3, הר/מק/2000 מב.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 ההשבחה מתכנית הר/2000/מ'

8.2.1.1 אורך חיים כלכליים,תוספת שטח מרתף במגרש הריק

8.2.1.1.1 שמאי המבקשת

אורך חיים כלכליים:

יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 45 שנים לנכס, דהיינו עד לשנת 2004 , בשל הבנייה המשודרגת הקיימת בנכס, היקפה, תחזוקת המבנה ומצבו הפיסי, עלויות השיפוץ שנערך בו ודמי השכירות המשולמים בו ועומדים על 20,000 ₪ לחודש.

ההשבחה בבית קיים

לא חלה השבחה בגין הזכויות למרתף בבית הבנוי.

ההשבחה במגרש הריק

התכנית מחייבת הקמת מבנה העזר בשטח 25 מ"ר והמקלט בשטח 13 מ"ר בקומת המרתף, לעומת השימוש הטוב והיעיל במצב קודם המאפשר מיקומם בקומת הקרקע והגדלת התכסית. חישוב ההשבחה לפי עקרונות אלו מצביע על השבחה שלילית. לטענתו, גם ללא הכללת המקלט בשטחי הבניה העיליים במצב קודם, נוצרת השבחה זניחה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

<u>אורך חיים כלכליים</u>:

שמאי המשיבה קובע שבניית הזכויות שנוספו בתכניות נשוא הדיון, איננו מותנה ובר מימוש, לפיכך אין מקום להביא בחשבון דחייה, למעט המרתף במבנה הקיים.

<u>ההשבחה בבית קיים</u>

לאור הבנייה עפ"י היתר, הכולל מרתף בקונטור קומת הקרקע עם חניה ומקלט, אין בהוראות התכנית השבחה.

<u>ההשבחה במגרש הריק</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון ששטח המגרש לבית הקיים עומד על 514 מ"ר לפי שטח הבנייה שהותר (185.04 = 18.06%) ומחשב ההשבחה למגרש בשטח 510 מ"ר.

לטענתו, מבחינה פונקציונאלית, המקלט ימוקם בשני המצבים במרתף.

<u>מקדם מרתף במצב קודם</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם מרתף של 0.48 המשקלל את המקדם 0.6 שנקבע בפסיקתי בגו"ח 6668/377 בתוספת מקדם 0.8 המשקף ההשבחה התכנונית והביצועית כתוצאה מאישורה של הר/2000 מ', היות ולטענתו, חישוב ההשבחה לפי תוספת השטח בלבד, אינה מביאה בחשבון את ההוזלה בעלויות הבנייה, מאחר ועלות בניית מרתף חלקי גבוהה יותר.

<u>שווי מ"ר</u>

שמאי המשיבה קבע, בהתחשב במיקום ובמאפייניו, שווי של 360$ למ"ר מבונה במרתף בהתבסס על הנתונים שהתפרסמו בחוברת מקרקעין וערכם מהמחצית הראשונה של 1991, לפיהם שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר בהרצלייה פיתוח הינו בגבולות 230,000$ עד 270,000$.

8.2.1.2 תחשיב

שמאית המבקשים		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	---	שווי מ"ר מבונה	$360
שטח מגרש פנוי במ"ר	514	שטח מגרש פנוי במ"ר	510
מקדם מרתף מצב קודם	0.6	מקדם מרתף – קודם	0.48
מקדם מרתף מצב חדש	0.45		
שטח מבנה עזר מצב קודם במ"ר	25		
שטח מקלט במ"ר	13		
מקדם מקלט	40%		
שווי מצב קודם			
514 מ"ר X 18% X 65% X 60% + 25 מ"ר X 40% + 13 מ"ר =			
59.08 מ"ר			
שווי מצב חדש			
514 מ"ר X 18% X 100% X 45% + 25 מ"ר X 25% + 13 מ"ר X 25%[4] =			
51.13 מ"ר			
ההשבחה			
		$360 X 510 מ"ר X 18% X 35% =	
אין השבחה		**23,140 ₪**[5]	
0 ₪	**היטל השבחה**	**11,570 ₪**	

8.2.2 השבחה מתכנית הר/2000/ב'

8.2.2.1 הפסד השקעות בחצר ועלויות התאמה

8.2.2.1.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע מקדם השבחה 0.1 לתוספת בריכה בשטח 30 מ"ר ליח"ד. בתחשיב ההשבחה הובא על ידו מקדם התאמה של 50% בחלק הבנוי, בגין הפסד עלויות ההשקעה בחצר, עלויות שינוי הפיתוח הקיים, שיקום וחפירה.

[4] מקדם חצר
[5] $11,520 X 2.009 שע"ח למועד הקובע

שווי

שמאי המבקשת מסכים לשווי של 530 ₪ למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה. לטענתו השווי תואם לעסקאות ההשוואה שהוצגו בפסיקת שמאים מכריעים.

8.2.2.1.2 **שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה קובע מקדם השבחה 0.1 לתוספת בריכה בשטח 30 מ"ר ליח"ד. לטענתו, אין להביא בחשבון הפחתה בגין הקמת בריכה בחלק הבנוי בחלקה ויש להביא בחשבון שהקמתה תורמת לשטח הבנוי ולא רק לקרקע.

שווי

שמאי המשיבה קובע, לאחר התאמה למיקום, שווי מ"ר מבונה של $1,500, שווי מ"ר מבונה לבריכה $150 (כ- 530 ₪), בהתבסס על עסקאות שלהלן:

כתובת	מועד עסקה	שטח מגרש נמכר במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר קרקע
שלווה 30	10.3.1997	910	$975,000	$1,071
שלמה המלך 62	8.10.1997	749	$800,000	$1,068
בממוצע במעוגל				$1,070

8.2.2.2 תחשיב

שמאי המבקשת		שמאי הועדה	
שווי מ"ר מבונה בריכה	530 ₪	שווי מ"ר מבונה בריכה	$150
שטח לחיוב לכל חצי מגרש	30 מ"ר	שטח לחיוב לכל חצי מגרש	30 מ"ר
מקדם התאמה לחצי הבנוי	50%		
ההשבחה			
לחצי הבנוי 530 ₪ X 30 מ"ר X 50% = **7,947 ₪** **לחצי הפנוי** 530 ₪ X 30 מ"ר X 100% = **15,894 ₪**		$150 X 30 מ"ר X 2 בריכות =	
סה"כ השבחה	**23,840 ₪**	**סה"כ השבחה**	**31,800 ₪**[6]
היטל השבחה	**11,920 ₪**	**היטל השבחה**	**15,900 ₪**

8.2.3 השבחה מתכנית הר/1635/א'

8.2.3.1 שטח עליית גג , שטח מרפסת גג ומקדם שוליות

8.2.3.1.1 שמאי המבקשת

בדיון בפני הציג שמאי המבקשת תחשיב, לפיו יעמוד שטח עליית הגג במבנה הקיים על 36 מ"ר. שטח עליית הגג במגרש הפנוי חושב לפי 55 מ"ר.

לטענתו, יש להביא בחשבון השווי במצב קודם מרפסת לפי מקדם 0.5 משווי מ"ר מבונה עיקרי, מאחר והיא משמשת את הבעלים. כמו כן נטען שמיקומו של חדר המדרגות איננו מתאים לשימוש בחלל הגג.

עלויות התאמה

שמאי המבקשת מביא בחשבון עלויות הריסת גג קיים, איטום וכו' בסך של 600 ₪ למ"ר ובסה"כ 55,200 ₪[7].

[6] 3.532 X $9,000 שע"ח למועד הקובע
[7] 92 מ"ר X 600 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שווי

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה של 4,950 ₪, התואם לטענתו את עסקאות ההשוואה[8] שהוצגו בפסיקת שמאים מכריעים.

8.2.3.1.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קובע ששטח חלל גג עומד על 55 מ"ר ליח"ד, סה"כ 110 מ"ר[9].

לטענתו, המקדם הראוי למרפסת הגג עומד על 0.25 ולא 0.5 כפי שחישב שמאי המבקשת, מאחר ושטח המרפסת איננו צמוד לשטח מגורים.

עלויות התאמה

לטענת שמאי המשיבה שווי הקרקע שהובא בחשבון מהווה ערך שיורי המביא בחשבון את עלויות הבניה. המבנה הקיים בנכס כולל גג בטון, כתוצאה מכך נחסכות עלויות בניה ושווי הקרקע גבוה יותר.

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה של 7,000 ₪, לאחר התאמה למיקום הנכס ובהתבסס על פסיקת שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	6668/344	הנשיא 98	$1,700 = 6,800 ₪
נורית ג'רבי	6669/292	הנשיא 32	7,000 ₪
נורית ג'רבי	6668/337	בן אליעזר 22	6,600 ₪

[8] לא הוצגו
[9] 92 מ"ר X 60% X 2

8.2.3.1.3 תחשיב

שמאית המבקשים		**שמאי הועדה**	
שטח חלל הגג לחלק הבנוי	36 מ"ר	שטח חלל הגג לחלק הבנוי	55 מ"ר
שטח חלל הגג לחלק הפנוי	55 מ"ר	שטח חלל הגג לחלק הפנוי[10]	55 מ"ר
מקדם עליית גג	0.75	מקדם עליית גג כולל שוליות	0.8
שווי הפסד מרפסת גג	227,200 ₪	שווי הפסד מרפסת גג[11]	161,000 ₪
עלויות התאמה[12]	55,200 ₪		
שווי מ"ר מבונה	4,950 ₪	שווי מ"ר מבונה	7,000 ₪
ההשבחה			
לחצי הבנוי		**לחצי הבנוי**	
4,950 ₪ X 36 מ"ר = 178,200 ₪		7,000 ₪ X 55 מ"ר X 0.8 = 308,000 ₪	
178,200 ₪ - 227,700 ₪ - 55,200 ₪ =		308,000 ₪ - 161,000 ₪ =	
אין השבחה		**147,000 ₪**	
לחצי הפנוי		**לחצי הפנוי**	
4,950 ₪ X 55 מ"ר = 272,250 ₪		7,000 ₪ X 55 מ"ר X 0.8 =	
272,250 ₪		**308,000 ₪**	
סה"כ השבחה	**272,250 ₪**	**סה"כ השבחה**	**455,000 ₪**
היטל השבחה	**120,415 ₪**		

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות",** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

[10] לאחר ניכוי 9 מ"ר חדר מדרגות
[11] 92 מ"ר X 0.25 X 7,000 ₪
[12] 600 ₪ X 92 מ"ר

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9.1.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.1.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.1.5 מחיר מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. <u>הכרעה :</u>

10.1 <u>הר/2000 א'</u>

תכנית הר/2000 א' קובעת תוספת זכויות בנייה מ-15% לקומה ל-18%. עיריית הרצליה הפיקה היתרי בנייה לפי זכויות אלו בהתאם להחלטת ועדה מחוזית לפי סעיף 78 מיום 05.07.1976 ואינה מחייבת בגינן בהיטל השבחה. בהתאם לכך, קיבלתי את עמדת הצדדים כי אין לגבות היטל השבחה בגין תוספת זכויות זו.

<u>זכויות בנייה בהקלה לפי תכנית 2000 א'</u>

שמאי שני הצדדים אינם מחשבים השבחה בגין הוראות אלו.

בהעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, לא מצאתי כי יש מקום לניתוח הפסיקה בעניין זה.

10.2 <u>העדר השבחה בגין הר/מק/1635 ב', הר/מק/2000מע, הר/מק/2000/א/3, הר/מק/2000מב</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכניות המצוינות לעיל אינן משביחות.

לאחר שעיינתי בהוראות התכניות, קיבלתי עמדת הצדדים להעדר השבחה בגינן בנכס.

10.3 <u>השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 מ'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית אינה משביחה את החלק בנכס עליו קיים בניין, אולם חלוקים על ההשבחה במגרש הפנוי. שמאי המבקשת סבור שגם במגרש זה לא חלה השבחה לעומת שמאי המשיבה הסבור שהתכנית משביחה את הנכס ומוסיפה 32 מ"ר בנייה.

<u>שטח המגרש</u>

הבינוי הקיים בחלקה מאפשר הקמת יחידת דיור עורפית עצמאית בשטח יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, ללא הריסת המבנה הקיים. תחשיב שמאי המשיבה לשטח מגרש של 510 מ"ר מקובל עלי ומשקף את הקיים בנכס.

<u>זכויות הבנייה למרתף</u>

בתכנית הר/253 נקבע ששטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר שהם 11.7% משטח המגרש, לעומת 18% במצב החדש.

<u>מבנה עזר</u>

בהתאם להוראות הר/2000 מ' ייכללו במרתף כל השימושים והשטחים למבני עזר. בהתאם לכך יש להביא בחשבון השווי במצב קודם שטח מבנה עזר לפי 25 מ"ר ובמצב חדש שטח חצר שהתפנתה כתוצאה מכך.

<u>גובה המרתף</u>

שמאי המבקשת ערך תחשיביו לפי המקדמים שקבעתי בפסיקתי ברח' בן אליעזר. שמאי המשיבה טוען שיש להוסיף מקדם 0.8 בגין השיפור התכנוני והחיסכון בעלויות בנייה של מרתף בתכסית מלוא הקומה לעומת מרתף חלקי.

מתשריט ההיתר, עולה שבמבנה הקיים, המרתף והחניה נבנו באותו מפלס בתכסית קומת הקרקע. לאור הטופוגרפיה במגרש, שטח החניה חשוף ואיננו מוגדר כקומת מרתף. מכאן, שככל שקיים חיסכון בעלות הבנייה, ניתן היה להנות ממנו גם במצב הקודם.

השינוי בגובה המרתף מגובה 2.80 מ' במצב קודם לגובה 2.20 משפיע על תחושת המרחב, התאורה והאיוורור שלו כמו גם על השימושים המותרים בו. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) בגובה 2.20 מ' יותרו שימושים למטרות שירות בלבד (מרתף למטרת שירות, פרוזדור פנימי, מקלט[13]) ו-2.50 מ' למטרות עיקריות.
המקדם בגין ההפרש בגובה צריך שישקף השינוי בשימושים המותרים לרבות השפעתו על המרחב הבנוי.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

להלן סקירת מקדמים שנקבעו בסביבה על ידי שמאים מכריעים:

גו"ח	כתובת	גובה	מקדם	גובה	מקדם
6667/215	שלווה 90	2.20	0.45	2.80	0.60
6667/509	המגינים 49	2.20			0.50
6667/513	המגינים 57	2.20	0.5	2.80	0.60
6668/377	בן אליעזר 22	2.20	0.45	2.80	0.60
6668/407	קפלן 99	2.20	0.5	2.80	0.65
6668/519	שז"ר 26	2.20	0.5	2.80	0.60

בהתאמה לגובה ולשימושים המותרים קבעתי מקדם 0.6 למרתף בגובה 2.80 מ' ומקדם 0.45 למרתף בגובה 2.20 מ'.

[13] הגובה המינימאלי שנקבע בתקנות 2.05 מ'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>דחייה ואורך חיים כלכליים של הנכס</u>

אורך חייו הכלכליים של בית המגורים מושפע, בין היתר, ממיקומו, שטחו הבנוי, זכויות הבנייה בו, איכות הבנייה בו וכד'.

אין במצב הקיים בנכס, לכשעצמו כדי להעיד על אורך החיים הכלכליים שלו.

מסקירת שומות מכריעות בסביבה לעניין אורך החיים הכלכליים עולים הנתונים הבאים:

גוש	חלקה	כתובת	שנת היתר	שטח מגרש	דחייה שניתנה
6667	509	המגינים 49	1966	413	15
6667	395	השלווה 12	1957	390	15
6667	447	שלמה המלך 35	אין	46	15
6667	513	המגינים 57	1966	403	16
6667	571	אח"י דקר 4	1986	407	36
6668	906	חבצלת השרון 64	1980	1,008	15
6668	505	זהר טל 7		863	10-15
6668	407	קפלן 99 א'			10

ההיתר בנכס הופק בשנת 1978 והארכיטקטורה שלו משקפת בנייה התואמת תקופה זו. מביקור בנכס התרשמתי ששטח המגורים בקומת הקרקע ובקומה א' שופצו לאחרונה, בסטנדרט סביר (לא יוקרתי). כמו כן בוצע שיפוץ חיצוני הכולל חידוש טיח בהתזה.

בהתחשב במצבו הפיזי של הנכס, לרבות השיפוץ שנערך בו מצד אחד ולאור רווחת הדיור ומיקום הנכס בשכונה יוקרתית קבעתי שיתרת החיים הכלכליים של הנכס תעמוד על כ-15 שנים ומקדם הדחייה על 0.48.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של $360 שהם כ-723 ₪ למ"ר מבונה.

מניתוח זכויות הבנייה ונתוני השווי שפורטו בחוות דעתי ברח' בן אליעזר קבעתי השווי מ"ר מבונה לפי כ-1,400 ₪ למ"ר. בשל סמיכות הנכסים ומאפיניהם הדומים, לא מצאתי כי יש מקום לשינוי השווי.

הבאתי בחשבון מקדם 0.9 לשווי מ"ר מבונה ליחידת הדיור העתידית המהווה יחידה עורפית.

<u>תחשיב</u>

<u>מגרש בנוי:</u>

בהתחשב בשטח המרתף הקיים, אורך החיים הכלכליים של הנכס וזכויות הבנייה שנוספו במרתף, קיבלתי עמדת הצדדים להעדר השבחה במגרש זה.

<u>מגרש פנוי:</u>

<u>מצב קודם</u>:

<u>מרתף</u>

510 מ"ר X 0.18 X 0.65 X X 0.6 = 35.80 מ"ר אקו'

<u>מבנה עזר</u>

25 מ"ר X 0.4 = 10 מ"ר אקו'

סה"כ מצב קודם: <u>45.80 מ"ר אקו</u>

<u>מצב חדש</u>

<u>מרתף</u>

510 מ"ר X 0.18 X 0.45= 41.31 מ"ר

<u>חצר</u>

25 מ"ר X 0.25 = 6.25 מ"ר אקו'

סה"כ מצב חדש: <u>47.56 מ"ר אקו</u>

<u>ההשבחה:</u>

1,400 ₪ X (47.56 – 45.80) X 0.9[14] = **<u>2,218 ₪</u>**

10.4 <u>השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2000 ב'</u>

10.4.1 <u>שטח הבריכה</u>

שטח המגרשים עומד על 510 מ"ר ו-524 מ"ר ותכסית הבניה הינה 18% המהווה שטח של כ-92 מ"ר ו- 94 מ"ר. שטח חצר נותר הינו 418 מ"ר ו- 430 מ"ר. בהתחשב בנכס הקיים קיבלתי הסכמת הצדדים לשטח של 60 מ"ר לבריכת שחייה לשתי יחידות הדיור.

[14] מקדם עורפיות

10.4.2 **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי הצדדים מסכימים להשבחה בשווי של 530 ₪ למ"ר מבונה.
מניתוח זכויות הבנייה ונתוני השווי שפורטו בחוות דעתי ברח' בן אליעזר קבעתי השווי מ"ר מבונה לפי כ-6,000 ₪ למ"ר. בשל סמיכות הנכסים ומאפייניהם הדומים, לא מצאתי כי יש מקום לשינוי השווי.
הבאתי בחשבון מקדם 0.9 לשווי מ"ר מבונה ליחידת הדיור העתידית המהווה יחידה עורפית.

10.4.3 **<u>עלויות התאמה</u>**

שמאי המבקשת סבור שיש להפחית 50% מההשבחה לבית הקיים בשל עלויות גבוהות יותר והפסד עלויות השקעה בחצר.

מביקורי בנכס התרשמתי שרמת הפיתוח בחצר בסיסית וכוללת בעיקר מדשאה, לפיכך לא מצאתי שיש מקום להפחית מההשבחה הפסד עלויות השקעה.

10.4.4 **<u>תחשיב</u>**

30 מ"ר X 0.1[15] X 6,000 ₪ X 0.9[16] + 30 מ"ר X 0.1[17] X 6,000 ₪ = **<u>34,200 ₪</u>**

10.5 **<u>הר/1635 א'</u>**

10.5.1 **<u>שטח עליית הגג</u>**

שמאי המבקשת מביא בחשבון 36 מ"ר לעליית גג בנכס הקיים ו-55 מ"ר במגרש הפנוי לעומת 55 מ"ר שקבע שמאי המשיבה לכל אחת מיחידות הדיור.

שטח קומה מותר עומד על כ-92 מ"ר מתוכו הותרו לכל היותר 60% בנייה שהם כ-55 מ"ר. שטח קומה א' בבית הקיים עומד על 92.52 מ"ר, מכאן ששטח הקומה מאפשר מיצוי זכויות לפי 60% בנייה.

מאחר וזכויות הבנייה כוללות הקמת מרתף, שטח המדרגות יחושב פעמיים: פעם אחת בשטח קומת המרתף ופעם שנייה בשטח קומה א'. מכאן שבעליית הגג, שטח המדרגות ייגרע משטח הקומה. בהתאם לכך, קבעתי קיזוז 4 מ"ר לשטח המדרגות משטח חלל הגג. מכאן שהשטח לחישוב ההשבחה יעמוד על 51 מ"ר.

---

[15] הפרש מקדמים בין חצר לבריכה
[16] מקדם עורפיות
[17] הפרש מקדמים בין חצר לבריכה

בנכס הבנוי קיים חדר מדרגות בשטח 9.82 מ"ר[18], מאחר והמימוש שהובא בחשבון הוא לתוספת לבית הקיים, יש לקזז שטח זה משטח חלל הגג באופן שהשטח לחישוב ההשבחה יעמוד על 45.18 מ"ר[19].

10.5.2 **<u>מקדמים</u>**

<u>עלויות התאמה</u>

מאחר ובחלק הבנוי של הנכס קיימת יציאה לגג בטון, לא נדרשות עלויות התאמה להקמת מדרגות או פריצת תקרה קיימת ו/או יציקת תקרה חדשה. יחד עם זאת, יידרשו התאמות למבנה הקיים הן בתכנון והן בהקמה, לפיכך קבעתי מקדם 0.9 לעלויות אלו.

<u>עליית גג</u>

מקדם השווי לעליית גג נקבע על ידי לפי 0.75 בדומה למקדם שנקבע בשומות מכריעות בנכסים בסביבה, לרבות הכרעתי ברח' בן אליעזר.

10.5.3 **<u>שווי מ"ר מבונה:</u>**

שמאי המבקשת קובעת שווי מ"ר של 4,590 ₪ לעומת 7,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם לפרסום במערכת מידע נדלן לעסקאות בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גוש חלקה	כתובת	תאריך	שווי מכירה	שווי מ"ר קרקע	שווי מ"ר מבונה
6668/573	המעפילים 3	14.03.1999	2,208,250 ₪	4,347 ₪	5,233 ₪
6668/1282	וינגייט 100	12.05.1999	2,202,953 ₪	5,507 ₪	8,282 ₪
6668/1201	אצ"ל 68	14.06.1999	1,976,860 ₪	5,005 ₪	7,524 ₪
6669/0047	האשל 54	30.12.1999	729,487 ₪	5,767 ₪	8,699 ₪
6669/0375	הפועל 58 פינת הלבנה	21.06.2000	897,313 ₪	1,137 ₪	4,867 ₪
6668/1257	שז"ר 8	07.08.2000	2,648,100 ₪	5,296 ₪	7,067 ₪
6668/0787	הגבורה 28	07.09.2000	2,077,550 ₪	5,130 ₪	6,828 ₪
6669/0679	ברוך קמין 10	31.10.2000	1,594,441 ₪	3,202 ₪	4,272 ₪

[18] 4.27 מ' X 2.30 מ'
[19] 9.82 מ"ר – 55 מ"ר

מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6668	1023	קפלן 119	7,000 ₪
6668	508	טל זהר 15	7,200 ₪
6668	377	בן אליעזר 22	6,600 ₪
6668	407	קפלן 99	6,645 ₪
6668	505	זהר טל 7	5,800 ₪
6668	508	זוהר טל 15	7,200 ₪
6668	519	שז"ר 26	5,900 ₪
6668	1022	קפלן 117	6,000 ₪
6668	1057	נילי 20	2,011 $
6668	1133	נילי 34	1,500 $
6668	1171	לחי 30	6,300 ₪
6668	1306	האצ"ל 30	6,500 ₪

מניתוח הנתונים ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בסביבה הנו כ- 6,600 ₪ למ"ר מבונה.

10.5.4 <u>תחשיב</u>

45.18 מ"ר X 0.75 X 6,600 ₪ X 0.9[20] = **<u>201,277 ₪</u>**

51.00 מ"ר X 0.75 X 6,600 ₪ X 0.9[21] = **<u>227,205 ₪</u>**

<u>ההשבחה:</u> **<u>428,482 ₪</u>**

[20] מקדם עלויות התאמה
[21] מקדם עורפיות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. חוות דעת:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה כי היטל ההשבחה בנכס הנדון הנו כדלהלן (בסכומים מעוגלים):

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000 מ'	09.11.1990	₪ 2,218	₪ 1,109
הר/2000 ב'	01.12.1997	₪ 34,200	₪ 17,100
הר/1635 א'	06.03.2000	₪ 428,482	₪ 214,241

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה