א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

ה מ ב ק ש י ם	ה מ ש י ב ה
אימר דנה וניצן	הועדה המקומית הרצליה
שמאי מקרקעין – **בועז הלפרין**	שמאי מקרקעין – **אברהם כץ**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
חלקה 635 בגוש 6669
שדרות נווה עובד 41
<u>הרצליה פיתוח</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 11.03.2012, נתבקשתי לשמש כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה החלה בנכס הנדון, למועד הקובע, בעקבות אישור הקלות.

זיהוי הנכס

גוש	:	6669
חלקה	:	635
שטח	:	938 מ"ר רשום
בינוי	:	שלד מרתף של מבנה מגורים, בשלבי בניה
כתובת	:	שדרות נווה עובד 41, הרצליה פיתוח.

דיון מקצועי

מועד	:	09.07.2012
משתתפים:		בועז הלפרין, אברהם כץ, ג'נט אמיר (שמאית העירייה), רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד	:	09.07.2012
נוכחים	:	רותי בן ארי, הח"מ.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשים

1. שומה אחרת של השמאי בועז הלפרין, מיום 26.03.2012, על נספחיה.
2. הסכם מכר מיום 13.09.2009.
3. נסח רישום מיום 12.03.2012.
4. אישור ועדה לתכנית בקשה מס' 20100669 שבנדון ותכנית בקשה.
5. תכנית היתר מס' 268 של הנכס הנדון.

מטעם המשיבה

1. שומת השבחה של השמאי אברהם כץ, מיום 25.01.2012.
2. מכתב תגובה מיום 24.04.2012.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הרצליה פיתוח הינה שכונת מגורים בחלק המערבי של הרצליה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע יוקרתית, של בתים בני 2-1 קומות, מתקופות בניה שונות. שדרות נווה עובד הינו ציר אורך, הממוקם בטווח שבין רחוב הנשיא יצחק בן צבי ממערב וכביש החוף ממזרח, בחלק הצפוני של השכונה. הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרומי של הרחוב, בקטע שבין הרחובות הלבנה והלילך.
הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 635 בגוש 6669 ממוקמת בצידו המזרחי של הרחוב. לחלקה שטח רשום של 938 מ"ר קרקע, צורה דמוית מחומש וטופוגרפיה מישורית. לחלקה חזית באורך של כ- 25 מ' לכיוון שדרות נווה עובד ועומק ממוצע של כ- 36 מ'.

בינוי
במועד הביקור בנכס החלקה מגודרת ומבוצעות בה עבודות בניה של מבנה חד משפחתי בשלב שלד.

זכויות קניין

נסח רישום
על פי נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 12.03.2012 רשומה חלקה 635 בגוש 6669 בבעלות משותפת ובחלקים שווים, של אימר דנה וניצן.

רשומה הערה מיום 20.09.1992 בדבר אתר עתיקות.

הסכם מכר
בהתאם להסכם מכר מיום 13.09.2009, נמכרה חלקה 635 בגוש 6669, תמורת 9,800,000 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

מצב תכנוני

מצב קודם

בהתאם למפורט בשומות הצדדים, על החלקה חלות התכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית
הר/295	416	26.05.1955	תכנית לצרכי שיכון
הר/253 א'	852	08.06.1961	קובעת יעוד למגורים א' מוגבל, זכויות בניה וקווי בניין.
הר/688	1579	20.11.1969	שינוי לתכנית הר/253 א'.
הר/1126		11.09.1972	שינוי לתכנית הר/253 א'.
הר/1396	2209	01.04.1976	שינוי לתכנית הר/253 א'.
הר/2000 מ'	3807	25.10.1990	הרחבת מרתף להיקף הקומה שמעליו, כמפורט בהרחבה שלהלן.
הר/2000 ב'	4587	16.11.1997	הקמת בריכת שחייה בקווי בנין של 4 מ' לכל כיוון, במפלס החצר (ללא קירוי) או במרתף, בתוספת 12 מ"ר מבנה עזר תת קרקעי.
הר/1635 א'	4856	20.02.2000	בניה בחלל גג רעפים בשיעור 60% משטח עיקרי של הקומה מתחתיו. גובה 9 מ'.
הר/מק/1635 ב'	5022	14.10.2001	קובעת שיפוע מרבי לגג רעפים של 45 מעלות.
הר/מק/2000 מע'	5037	04.12.2001	קובעת הוראות ומגבלות לבניית מעליות בבניינים קיימים.
הר/2000 א'	5065	09.04.2002	זכויות בניה לפי 18% בקומה x 2 קומות, וסה"כ 36%, או 25% בבית חד קומתי, או 30% בבניה במפלסים.
הר/מק/2000/א/3	5263	08.01.2004	צפיפות יח"ד באזור מגורים א' מוגבל נקבעה לפי: מגרש עד 750 מ"ר – 1 יח"ד. מגרש בין 750 ל- 1,000 מ"ר – 2 יח"ד. מעל 1,000 מ"ר – מספר יח"ד מחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. נקבעו הנחיות לעיגול מספר יחידות הדיור: מספר יח"ד חלקי יעוגל ליחידה שלמה החל מ- 0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.
הר/מק/2000 מב'	5837	05.08.2008	הוראות בדבר גגון מעל שער כניסה להולכי רגל בשטח של עד 6 מ"ר.

בהתאם **להחלטת ועדה מספר 30** מיום 01.05.2005 הותר תא חניה מקורה של 39 מ"ר לכל יח"ד.
ההחלטה מבוססת על סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה משנת 1992.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

תכנית מתאר הר/2000 מ' קובעת הוראות ותנאים בדבר הקמת מרתפים.

- בבנייני מגורים צמודי קרקע מותרת הקמת קומת מרתף אחת בלבד, בהתאם להיטל הבניין (הרחבת מרתף מ- 65% ל- 100% תכסית קומת קרקע), ובגובה פנימי של 2.2 מ'.
- מותרים שימושי שירות (חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן). לא יותרו שטחים לשימושים הנזכרים לעיל מחוץ למרתף. מותרים גם אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים. לא תותר התקנת מטבח במרתף.
- הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים, ללא כניסה חיצונית נפרדת.

סיכום זכויות הבניה לנכס הנדון הינו כמפורט:

יעוד : מגורים א' מוגבל.
בניה : 18% x 2 קומות, וסה"כ 36% מרבי; ממ"ד; מרתף בהיקף קומת הקרקע; בניה בחלל גג רעפים בשיעור של 60% מהשטח העיקרי של הקומה שמתחת. בריכת שחייה פרטית. מוסך חניה של 39 מ"ר.

<u>היתר בניה</u>

רישיון מספר 268 מיום 17.08.1976 הינו ל"בית חד משפחתי" על גבי חלקה 418 (635 כיום) בגוש 6669. קיבולת הבניה המותרת:

מפלס מרתף : 70.27 מ"ר מבונה.
מפלס קרקע : 141.76 מ"ר מבונה + 4.85 מ"ר מרפסת מקורה.
42.34 מ"ר חנייה.
מפלס א' : 130.69 מ"ר מבונה + 9.39 מ"ר מרפסת.

<u>מצב חדש</u>

בקשה מספר 20100669 הינה לבית מגורים חדש. הבקשה אושרה בהחלטת ועדת המשנה מיום 23.03.2011, לשטחי בניה כמפורט:

שטח מגורים : 421.1 מ"ר עיקרי.
מרפסת גג : 38.0 מ"ר.
מרתף : 214.56 מ"ר שירות + 12.5 מ"ר ממ"ד.
בריכה : 114.75 מ"ר + 12 מ"ר חדר מכונות.

נוסח אישור הועדה אינו כולל פירוט של ההקלות המאושרות, אלא פירוט לשטחי הבניה שלעיל, לרבות תכנון מרתף בגובה של 2.6 מ' ובריכה בחריגה אל תחום מרווחי הבניה[1].

[1] ההקלות מפורטות בתכנית ההיתר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

התאריך הקובע

לאישור ההקלות : 23.03.2011.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. הדרך לחישוב ההשבחה

עמדת שמאי המבקשים

השמאי טוען כי בחינה נכונה של החוק והעקרונות לחישוב ההשבחה מביאה למסקנה כי לא חלה השבחה.

בערר מרכז מס' 135-91, הועדה המקומית לתו"ב מטה יהודה נ' אלון דוד ומרים ואח', נטען כי הלכת בימ"ש עליון מנחה לקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, ולא רק בגין הדלתא (הפער). בחישוב ההשבחה יש לבחון המצב היעיל והטוב של הנכס בשני המצבים הבאים:

מצב קודם: נכס בנוי + זכויות בניה ברות ניצול או מגרש ריק לניצול מלוא זכויות הבניה.
מצב חדש : תכנית בקשה להיתר, על פי היקף הזכויות המבוקש בלבד.

בשומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון ע"י שמואל רוזנברג שנערכה בגין העברת הזכויות לתכניות הר/2000/מ', הר/2000/ ב' ו- הר/1635/ א', נקבע כי השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו לנכס במצבו[2]. השווי במצב החדש, של קרקע הכוללת הקלות בהתאם לבקשה להיתר, זהה לשווי המצב הקודם. במצב זה לא נוצרת השבחה.

עמדת שמאי המשיבה

השמאי טוען כי נשוא ההערכה הינן הקלות בניה. ההקלות עומדות בפני עצמן, ומחושבות בהשוואה לצורת הבינוי הבסיסית האפשרית בלעדיהן. את ההשבחה יש לבחון לפי המצבים הבאים:

מצב קודם: תכנית בקשה להיתר ללא הקלות (כולל הריסת הבית המבוקשת).
מצב חדש : תכנית בקשה להיתר בתוספת הקלות בניה (כולל הריסת הבית המבוקשת).

השוק קובע מהו השימוש המיטבי לנכס, והבקשה להריסה משקפת את המצב הקודם ללא צורך בתחשיב. מאחר ותכנית הבקשה כוללת הריסה של הבית הקיים, בשני מצבי התכנון הנכס הינו מגרש ריק. הריסת הבית התבקשה ללא קשר להקלות הבניה.

הכרעה

שמאי המבקשים לא תמך את עמדתו לגבי הגישה העקרונית לחישוב ההשבחה בתחשיב. מטיעונו עולה כי השווי הקודם (הנכס הבנוי בתוספת יתרת זכויות בניה ברות ניצול) זהה

[2] החלקה נרכשה עם בית מגורים קיים, שנבנה לפי היתר מס' 628.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

לשווי החדש (הקרקע הריקה על פי היקף הזכויות המבוקש בתוספת הקלות הבניה), וכי מרכיב הקלות במצב החדש מהווה את הגורם המאזן בין מצבי התכנון, או לחילופין, הגורם המניע להריסת הבית הקיים.

בדקתי טענה זו ומצאתי כי במועד הקובע, 23.03.2011, המצב התכנוני הקודם, טרם בקשת ההקלות, הינו לפי חלופת "הקרקע הריקה"[3]:

הבית הקיים יוצר פגיעה ביתרת זכויות הבניה, המחושבת להלן:

מרתף, לפי השלמה להיקף ק' קרקע : 99 מ"ר מבונה[4] x 0.5 שווי מרתף = 50 מ"ר מבונה אקווי
יתרת זכויות בניה בקומות : 66 מ"ר מבונה[5] x 0.3 פחת תכנוני = 20 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ הפסד שטח אקוויוולנטי כתוצאה מהמבנה הקיים = 70 מ"ר מבונה אקווי

לחילופין, קיימת תרומת שווי של הבינוי הקיים, המחושבת כמפורט:

272 מ"ר בנוי x 3,780 ₪ מ"ר בניה צמודת קרקע[6] x 0.5 פחת פיסי ותכנוני[7], כ- = 500,000 ₪.

לעניין זכויות בעליית גג, אלו אינן מנוצלות בשני מצבי התכנון, אולם מוקנות וניתנות לניצול בכל עת, גם בהתחשב בגובה הבית.

ערכם האקוויוולנטי של 70 מ"ר מבונה הינו גבוה מתרומת שווי של כ- 500,000 ₪ בגין הבינוי הקיים. מכאן, ששווי הנכס הינו לפי חלופת "הקרקע הריקה".

למכלול זכויות הבניה המוקנות לקרקע הריקה ניתן להוסיף את תרומת הזכויות המוקנות בהקלה. מבחינת חישובית אין מניעה לאמוד ההשבחה לפי תוספת הזכויות המיוחסת להקלה בלבד.

2. <u>הקלות לתקופה קצובה</u>

עמדת שמאי המבקשים

השמאי מסביר כי זכויות מכוח הקלה הינן צמודות היתר, ו"מתות" עם הריסת הבית. בבקשה לבניה חדשה, הכוללת אישור מחדש של הקלות, דורשת הועדה תשלום היטל השבחה בגין ההקלות. קיים הבדל מהותי בין זכויות מוקנות מכוח תב"ע לזכויות זמניות מכוח הקלה.

---

[3] מסקנה זו אינה עומדת בסתירה לקביעתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, אשר התייחסה למועדים קובעים קודמים למועד הנדון.

[4] 70 מ"ר מרתף קיים - (938 מ"ר קרקע x 18% תכסית) = 99 מ"ר יתרת זכויות מרתף.

[5] [272 מ"ר בנוי קיים - (938 מ"ר קרקע x 36% בניה כולל)] = 66 מ"ר יתרת זכויות בניה.

[6] "דקל" מאי 2011.

[7] המבנה בהיתר משנת 1976, בן 35 שנה במועד הקובע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

לפיכך יש "לקצוב" אותן לתקופת החיים הכלכליים של הבית. עמדה זו נתמכת בשומות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84.

מאחר ותחשיב היטל השבחה הינו במהותו "רעיוני", מבלי שנתמך באמצעות עסקאות, יש לחשב את נחיתותן המשפטית של זכויות אלו. זאת במיוחד בהרצליה פיתוח, בה בתי מגורים לא שורדים מעל 30-25 שנה.

חושב מקדם ערך נוכחי של 0.82, המבוסס על תשלום שנתי של 5%, תקופה של 35 שנה ושיעור היוון של 5%.

עמדת שמאי המשיבה
השמאי טוען כי אין לקצוב את שווי ההקלות מהסיבות הבאות:
א. יש לשום את שווי ההקלות בשוק ולא את ערכן הסובייקטיבי לבעלים.
ב. בניגוד לשימוש חורג, ההקלה ניתנת לצמיתות, בדומה להיתר הבניה המהווה אף הוא מימוש קבוע.
ג. חלק מהנכסים משופצים תוך ניצול מלוא הזכויות הקיימות והשטחים שאושרו בהקלות.
ד. רוב השמאים המכריעים, לרבות המכריע דכאן, אינם קוצבים את שווי ההקלות.

<u>הכרעה</u>
בעניין הנדון כבר נתתי דעתי, כי השוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים שבין זכות המוקנית בתכנית לבין זו המוקנית מכוח הקלה, כשזו מוקנית לתקופת חייו של מבנה חדש, אשר תום חייו הכלכליים הינו בעתיד שאינו נראה לעין.

3. <u>השבחה לתוספת זכויות בניה בהקלה</u>

עמדת שמאי המבקשים
זכויות להקלה כמותית של 11% עיקרי משטח המגרש מוקנות בתכנית הר/2000 א', הכלולה במצב התכנוני הקודם.

"הקלה" מוגדרת בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה כהרשאה לבצע עבודה הטעונה היתר בסטייה מהוראות תכנית. סעיף 151 לחוק קובע מגבלה במתן הקלה, והיא במידה ויש באישורה סטייה ניכרת מתכנית. סעיף 149 עוסק בפרוצדורה של אישור ההקלה (פרסום הבקשה להקלה ושמיעת המתנגדים).

סעיף 8 לתכנית הר/2000 א' מקנה תוספת אחוזי בניה, המותנית בנקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק, אולם אינו מהווה / מקנה הקלה.

לראיה, פסיקת ועדת ערר מחוז תל אביב, ערר הר/5032/09, מאיה אדר, קרקובסקי אריה ואסתר נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה. שם נקבע בין היתר כי "...ביצוע פרסום בהליך

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

הקבוע בסעיף 149, אינו הופך את התוספות האחוזיות האמורות להקלה במובנו של חוק התכנון והבניה, שכן בסופו של יום, אין מדובר בתוספת הסותרת את הוראות התכנית, אלא בתוספת הניתנת על פי ובמסגרת המותר על פי התכנית...". כלומר, מדובר בהליך של "מעין הקלה", שאינו "הקלה".

בנוסף, סעיף 151.(א) לחוק התכנון והבניה אינו מאפשר מתן הקלה אם יש בכך "סטייה ניכרת" מתכנית. סעיף 9.(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה – 2002, קובע כי תוספת של למעלה מ- 6% לשטח הרצפה המותר לפי תכנית שהופקדה עד יום 01.08.1989 הינה בגדר "סטייה ניכרת". לפיכך, לא ניתן להקנות תוספת של 6% במסגרת "הקלה" אלא באמצעות תכנית בנין עיר ע"י "מעיין הקלה".

לראיה, מביא השמאי חיזוקים לטיעוניו אלו:

1. ע"א (מחוזי תל אביב) 09-1793, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ, מאוחר לפס"ד נויברגר, בו נקבע כי די בהשבחה פוטנציאלית ומותנית כדי להתחייב בתשלום היטל השבחה. החיוב הינו למועד התכנית ולא נדחה למועד ההיתר.

2. ע"א 51/02 ובע"א 1583/03 הועדה המקומית הרצליה נ' ה.ה. קניונים, בו נקבע כי בהעדר "סטייה" מהוראות תכנית או תקנה, אין מדובר בהקלה.

3. השמאי מצטט את דבריה של היועצת המשפטית של הועדה המקומית הרצליה, עו"ד אילנה בראף, מתוך ערר הר/5039/09, עו"ד פוקס מיכאל נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שם טענה, בהתייחס לסעיף 8 בתכנית הר/2000 א' כי מדובר ב"זכויות מוקנות שהם לא באופן מוחלט מוקנות... לא מדובר בהקלה ולא מדובר בהליך של הקלה. כל מה שביקשנו ודרשנו זה לידע את הציבור".

4. עמדת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל אביב) בערר מס' 5032/09, מאיה אדר וקרקובסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, לגבי נכס ברחוב לוי אשכול 47 (חלקה 172 בגוש 6517). ההחלטה עוסקת, בין היתר, בזכות הערר על דחיית התנגדות בהליך של "מעין הקלה". מעיון בהחלטה עולה עמדת ועדת הערר, כי החיוב בפרסום בהליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב אינו הופך את התוספות האחוזיות בתכנית הר/2000 א' להקלה במובנו של חוק התכנון והבניה, שכן אלו ניתנות במסגרת המותר על פי התכנית.

5. עמדת הועדה המקומית בישיבה מס' 448 מיום 07.07.2010, לגבי התנגדות שהוגשה לתוספת בניה כנ"ל ברחוב נילי 20 (חלקה 1414 בגוש 6668), כי יש לדחות ההתנגדות מאחר ו"תוספת הזכויות ניתנת מכח תכנית מאושרת אי לכך לא ניתן להתנגד".

לאור האמור, תוספת שטחי הבניה הינה עפ"י תכנית הר/2000 א', מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, ואין לחייב בגינה היטל השבחה.

לחילופין, מוצג תחשיב חלופי לגישת שמאי המשיבה:

התחשיב כולל גורמים של שווי קודם כחצר, שוליות וכן הפחתה בגין תקופה קצובה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

כמו כן, שטח מרתף שנוסף בגין ההקלה מחושב כמפורט:		
שטח מרתף מבוקש	=	212.02 מ"ר
מרתף אפשרי במצב קודם:		
שטח מרתף מוקנה : 938 מ"ר קרקע x 18% בניה	=	168.84 מ"ר
חדר מדרגות	=	6.90 מ"ר
חצר אנגלית שאינה מרתף, ואינה נכללת בחישוב השטח	=	34.08 מ"ר[8]
סה"כ שטח מרתף מצב קודם, ללא הקלה כמותית	=	(209.82 מ"ר)
שטח מרתף הנובע מהקלה	=	2.20 מ"ר

83.42 מ"ר מבונה עיקרי x 1.0 שווי x 0.75 שוליות x 0.82 הקלה	=	51.30 מ"ר אקווי
32.26 מ"ר הפסד חצר x 0.25 שווי x 0.75 שוליות x 0.82 הקלה	=	(4.96 מ"ר אקווי)
2.20 מ"ר תוספת מרתף x 0.4 שווי x 0.80 שוליות x 0.82 הקלה	=	0.58 מ"ר אקווי
סה"כ	=	46.92 מ"ר אקווי
46.92 מ"ר מבונה אקווי x 10,000 ₪ מ"ר מבונה אקוויוולנטי	=	469,200 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

השמאי טוען כי אין להעריך שווי לזכויות המותנות שבתכנית הר/2000 א', מהסיבות הבאות:

1. נוסח תכנית הר/2000 א' כולל שיקול דעת לועדה המקומית. השוק מגלם העובדה כי לא מחושבת השבחה בהעברת זכויות וכי מבקש ההיתר ישלם ההשבחה להקלות המוזכרות בתכנית הר/2000 א'; כל המתעניין בנושא חיובי היטל ההשבחה והמתקשרים בעסקאות מביאים בין שיקוליהם הכלכליים את העובדה כי חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית הר/2000 א' יהיה בשלב הבקשה להיתר בלבד.

2. בפס"ד נויברגר, העוסק במקרה דומה, נפסק כי אין לגבות היטל השבחה בגין התכנית אלא בשלב ההיתר, וכי אירוע המס הינו מועד אישור ההקלות. כך נוהגת הועדה המקומית לגבי תכנית הר/2000 א'. ולראיה, בחישוב ההשבחה בגין מכירת הנכס הנדון לא חישב שמאי הועדה השבחה בגין תכנית הר/2000 א', וכך גם השמאי המכריע שמואל רוזנברג.

3. פסיקת בימ"ש עליון בתיק ע"א 7664/08, עו"ד אסף ניב ככונס נכסים נ' נכסי נירד בע"מ ואח' (ניתן ביום 13.09.2011), שם נקבע כי החלטת הועדה בדבר תוספת שטחי שירות המותנית בהליך של הקלה אינה מהווה אירוע מס ואינה יוצרת השבחה. ההשבחה נוצרת רק לאחר אישור ההקלה.

4. השמאי מצטט פסיקות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לעניין טיבה של הקלה בשיעור 6% כזכות מותנית, הכפופה להשבחה במועד ההיתר.

[8] קומה א' בולטת יוצרת קירוי של חצר אנגלית, הכלול בשטח המרתף, אולם אינו משמש כמרתף בפועל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

5. לעניין פסיקות שהביא שמאי המבקשים:

עמדת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל אביב) בערר מס' 5032/09 בעניין קרקובסקי, עולה בקנה אחד עם פס"ד נויברגר, שם נקבע כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת זכויות הקבועה בתכנית מאחר והינה מותנית ולא וודאית, ולא מאחר ומהווה הקלה כמשמעה בחוק.

לעניין ע"א 1583/03 הועדה המקומית הרצליה נ' ה.ה. קניונים, שם דובר על תכנית המרתפים הר/2000 מ'. התכנית מאפשרת לועדה המקומית להתיר קומות מרתפים נוספות בכפוף למתן הודעות ואפשרות להתנגד, אולם שלא במסגרת הליך של הקלה, והתכנית אינה מעגנת בתוכה את מוסד ההקלה.

לעניין ע"א (מחוזי תל אביב) 09-1793, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' א.פ.צ. השקעות, שם נידונה תכנית מוגבלת בזמן, אשר מימושה אינו מותנה או כרוך בהליך נוסף או בהקלה. לפיכך, חויבה המוכרת בהשבחה בעת המכירה. באותה תכנית נתבעה הועדה המקומית בפיצוי לפי סעיף 197 עקב אישור התכנית, ולפיכך מוצדק לחייב בגינה גם בהיטל השבחה. בגין תכנית הר/2000 א' מעולם לא נתבעו פיצויים בשל ההוראה המאפשרת לבקש תוספת זכויות.

חושבה השבחה בגין הקלה באחוזי בניה של עד 11%, המהווה תרומה לשווי עקב אופיו וגודלו.

הובא בחשבון כי מחד תוספת שטח של 32.26 מ"ר בקומת קרקע הינה ע"ח חצר, אך מאידך מתקבלת מרפסת בשטח של כ- 38 מ"ר בקומה א', ולפיכך, אין הפסד חצר.
חושבה הגדלת המרתף כפועל יוצא של הגדלת קומת הקרקע עקב ההקלה.

תוספת שטח בהקלה בבקשה הנוכחית, בקומת קרקע ו- א' הינה : 83.42 מ"ר.
תוספת שטח מרתף, לפי תוספת השטח המבוקשת בקומת קרקע : 32.26 מ"ר.

חושבה השבחה כמפורט:

32.26 מ"ר מבונה מרתף x 0.5 מרתף בגובה 2.2 מ' x 0.9 שוליות = 14.52 מ"ר אקווי
83.42 מ"ר מבונה בקומות x 0.9 שוליות = <u>75.08 מ"ר אקווי</u>
סה"כ תוספת שטח אקווי = 89.60 מ"ר אקווי

89.60 מ"ר מבונה אקווי x 14,000 ₪ מ"ר מבונה אקוויוולנטי = 1,254,400 ₪.

<u>הכרעה</u>
השאלה העומדת להכרעה, באם מקורן של זכויות לבניית 11% עיקרי מהוות "הקלה" או "זכויות מוקנות" מתוקף תכנית הר/2000 א', הינה שאלה משפטית וראוי שתופנה להכרעת ועדת ערר. עם זאת, אני מוצא לנכון להביא את עמדתי בשאלה זו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

סעיף 8 לתכנית הר/2000 א' כולל "הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה", לרבות 6% לשיפור תכנון ו- 5% בגין התקנת מעלית, וזאת בכפוף לנקיטה בהליך הקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

שמאי המבקשים טוען כי תוספת זכויות בניה של 11% מוקנית בתכנית הר/2000 א', ואינה בגדר "הקלה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה: "... הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון..", ובסעיף 151.(א) לחוק האוסר הקלה אם יש בכך "סטייה ניכרת" מתכנית:

א. הגדרת "הקלה" בסעיף 1 לחוק כוללת מרכיב של "סטייה מתכנית או תקנה", ולכן לא תיתכן "הקלה" המעוגנת בתכנית. התכנית מקנה זכויות אלו בכפוף למנגנון של "מעיין הקלה", לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הקובע את הדרך לפרסומה ולאישורה של הקלה.

ב. תכנית הר/2000 א' מתירה תוספות בניה שהינן בבחינת "סטייה ניכרת" על פי תקנות התכנון והבניה (תוספת 6% לתכנית שהופקדה אחרי 01.08.1989 ותוספת מעלית בבנין בן 2 קומות, שאינו מחייב מעלית), ולפיכך לא ניתן לאשרן כ"הקלה" אלא באמצעות תכנית.

לטענתו, מאחר והזכויות מוקנות מכוח תכנית הר/2000 א' ואינן בגדר "הקלה" על פי חוק התכנון והבניה, ומאחר ותכנית הר/2000 א' מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, לא ניתן לגבות בגין זכויות אלה היטל.

מנגד טוען שמאי המשיבה כי מזה שנים רבות, ידוע לכל, כי בגין תכנית הר/2000 א' לא גובה הועדה היטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר, אלא בעת מתן היתר למימוש הזכויות המפורטות בסעיף 8 לתכנית. פרקטיקה זו מגובה בפס"ד נויברגר (עש"א 9313/09 - שלום הרצליה), הקובע כי הזכויות בסעיף 8 אינן זכויות "מוקנות", וכי אירוע המס הוא מתן ההקלה. כך גם בפס"ד נירד.

בדיון מקצועי שנערך ביום 09.07.2012 הוסיפה ג'נט אמיר, שמאית העירייה, את הרקע ההיסטורי להכללת אותן תוספות בניה שבסעיף 8 לתכנית הר/2000 א', עמדה על המצב המשפטי לפיו לפני אישור תכנית הר/2000 א' נדרש היה לפרסם "הקלה" בגין זכויות אלו, והסבירה כי פסיקת בימ"ש מחוזי בעניין אליק רון אינה דומה למקרה הנדון, מאחר ושם לא נדרשים אותם הליכים כפי שנדרשים לגבי הזכויות שבנדון.

ביום 11.03.2012 ניתנה פסיקת בימ"ש מחוזי תל אביב, ע"א 2851-11-10 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ. שם נדרש בימ"ש לשאלה העקרונית לגבי זכויות בתכנית, המותנות בשיקול דעתה של הועדה המקומית, והאם יש בהן משום השבחה חרף אי הוודאות עד למימושן בפועל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

שאלת התניית הזכות בשיקול דעתה של הועדה המקומית הורחבה גם לפרמטרים נוספים של התניה: באם תלויה ברצונו של צד ג' או ברצונה של הועדה המקומית, או באם תלויה ברצונו של הנישום ובדרישות פרוצדוראליות אותן צריך למלא כדי לזכות בזכויות.

נקבע כי לא נדרשת אבחנה לגבי התניית הזכות, וכי **הזכות המותנית קיימת**. לא ההסכמה של צד ג' או שיקול הדעת של הועדה המקומית יוצרים את הזכות. אלו יוצרים רק את ייתכנות מימושה. לאבחנה זו, בדבר הסבירות והסיכוי למימוש התנאי, השלכה על גובה ההשבחה (עד כדי שלילתה). אבחנה זו מבוצעת במישור השמאי, בבדיקת הסיכוי למימושה של הזכות המותנית, ובאם עלה שווים של המקרקעין עקב הפוטנציאל הטמון בתכנית.
בנוסף נקבע כי היתר הבניה לא יכול שיהיה "אירוע מס".

פסיקת בימ"ש מחוזי בעניין אליק רון מאוחרת לפסיקת בימ"ש שלום בעניין נויברגר, ומציגה עמדה עקרונית שונה, לפיה יש **לשום את ההשבחה בגין פוטנציאל ההשבחה הנובע מזכויות הכלולות בתכנית, על אף היותן מותנות**.

סעיף 8 בתכנית הר/2000 א' כולל התניות הן מצידם של צדדים שלישיים, להם מוקנית הזכות להתנגד לבקשת הבניה, והן מצד הועדה המקומית, לה ניתן מרווח של "שיקול דעת". נראה כי בהתאם לפסיקה בעניין אליק רון, ולמעט אם ייפסק אחרת בערכאה עליונה, תידרש הועדה לשום השבחה בגין תכנית הר/2000 א' כבר במועד מימוש בדרך של מכר, וזאת על אף שבמועד זה טרם ברור אם הזכויות המוקנות בסעיף 8 אכן ימומשו בפועל.

יחד עם זאת, הגעתי לכלל דעה, כי **במקרה הנדון** יש לשום זכויות אלו למועד אישור הבקשה, וזאת מהסיבות שלהלן:

א. אמנם נכונים טיעוניו של שמאי המבקשים, כי אין מדובר ב"הקלה" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, אולם במהותה, בתכליתה ובהליכים הכרוכים באישורה (הגשת בקשה, פרסומה בדרך של הקלה, שמיעת התנגדויות והכרעה), מדובר בהשבחה על דרך של "מעיין הקלה".

ב. העמדה המשפטית בעניין אליק רון הינה חדשה יחסית לפרקטיקה הנוהגת במקום מזה שנים רבות, לרבות במועד רכישת הנכס ובסמוך למועד אישור הבקשה שבנדון. אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה, כי השוק המקומי יודע, והדבר אף מפורסם בפומבי בדפי המידע התכנוני המופקים ע"י הועדה, כי זכויות נוספות מתוקף סעיף 8 בתכנית הר/2000 א' יאושרו בהליך הדומה במהותו ל"הקלה", ויחייבו תשלום היטל השבחה. פרקטיקה זו נתמכה עד לא מכבר בפסיקת בימ"ש שלום בעניין נויברגר.

ג. המבקש עצמו ער לעובדה כי תוספת זכויות של 11% כרוכות בבקשה מיוחדת, הכלולה בתכנית הבקשה אותה הגיש לאישור הועדה במסגרת סעיפי "הקלה" מבוקשת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

ד. עיקרון "רציפות המס", לפיו מאחר ולא שולמה השבחה בגין זכויות אלו בשלב המימוש הקודם בדרך של "מכר", נכון לגבות ההשבחה בשלב המימוש הנוכחי המבוצע בדרך של "היתר".

לפיכך מחושבת השבחה לתוספת השטחים המבוקשת, על דרך של "הקלה", וכמפורט:

תוספת השטחים כוללת שטח עיקרי נוסף ושטח מרתף מעבר ל- 18% תכסית קומת קרקע. מחושב הפסד שטח חצר. אני מקבל את מקדם שוליות השטחים שחושב ע"י שמאי הועדה.

לעניין טענת שמאי המבקשים כי גם ללא הקלה ניתן היה לבנות מרתף בשטח של כ- 209 מ"ר, אני בדעה כי יש לחייב השבחה בהתאם לשטח המרתף שהותר, של 214.56 מ"ר מבונה[9], גם אם אלו לא בנויות בפועל.

תוספת שטח עיקרי:		
שטח מבוקש		= 421.1 מ"ר מבונה עיקרי
שטח בניה בהר/2000 א'	: 938 מ"ר קרקע x 36% בניה	= (337.7 מ"ר מבונה עיקרי)
תוספת שטח במסגרת 11%		= 83.4 מ"ר מבונה עיקרי
תוספת שטח מרתף:		
מרתף מבוקש		= 214.56 מ"ר מבונה מרתף
מרתף בתכסית ק' קרקע	: 938 מ"ר קרקע x 18% בניה	= (168.84 מ"ר מבונה מרתף)
תוספת שטח למרתף		= 45.72 מ"ר מבונה מרתף
אובדן חצר:		
תכסית מבוקשת		= 201.10 מ"ר תכסית
תכסית בהר/2000 א'	: 938 מ"ר קרקע x 36% בניה	= (168.84 מ"ר תכסית)
אובדן חצר		= 32.26 מ"ר חצר
לפיכך ההשבחה:		
83.4 מ"ר מבונה נוסף x 0.9 שוליות		= 75.0 מ"ר מבונה אקווי
45.72 מ"ר מב' מרתף x 0.5 מרתף בגובה 2.2 מ' x 0.9 שוליות		= 20.6 מ"ר מבונה אקווי
32.26 מ"ר חצר x 0.25 שווי		= (8.0 מ"ר מבונה אקווי)
סה"כ תוספת שטח אקווי		= **87.6 מ"ר מבונה אקווי**

[9] לפי שטח מאושר בהחלטת הועדה, לא כולל שטח ממ"ד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

4. <u>השבחה לתוספת גובה מרתף</u>

עמדת שמאי המבקשים

במרתף ניתן לעשות גם שימוש עיקרי, למעט התקנת מטבח. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, מרתף המשמש למטרת שירות יהיה בגובה מינימאלי של 2.05 מ'. חדר למטרה עיקרית, שלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת, יהיה בגובה מינימאלי של 2.5 מ'.

לפי סעיף 132 לחוק תו"ב כוחן של תקנות יפה משל תכנית. מכאן, שהתקנות מחייבות כי המרתפים יהיו בגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ', וגובה זה אינו מחייב הקלה.

השמאי מצטט החלטות של ועדות ערר:

א. בערר (מרכז) 292/10 בן דור נ' ועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק, שם נקבע כי במידה וניתן לעשות במרתף שימוש עיקרי, יש להתאים את גובהו ל- 2.5 מ' לפחות כפי שנקבע בתקנות.

ב. בערר (ת"א) 5292/08 תושבי שכונת "גבעת הפרחים" נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, שם נקבע כי לפי תכנית הר/2000/מ' ניתן לעשות במרתפים שימושים עיקריים, כגון מגורים.

ג. בערר (ת"א) 5224/09 עמרם אברהם, חברה לבנין בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, שם נקבע כי לאור התקנות, הגוברות על הוראות התכנית, קיימת חובה לבנות המרתפים בגובה 2.5 מ', ללא צורך בפרסום הקלה.

ד. בבקשת בניה 20110006 מיום 27.09.2011, חלקה 296 בגוש 6674, כפר שמריהו, בוטלה הקלה לגובה מרתף של 2.6 מ' לאחר שתוקנה לגובה של 2.5 מ'.

ה. בהיתרים ובקשות נוספים נכלל מרתף בגובה 2.5 מ' מבלי שנתבקשה הקלה.

לפיכך, ההשבחה הינה בגין המעבר מגובה של 2.5 מ' במצב קודם ל- 2.6 מ' במצב חדש.
הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי, לאחר הפחתת חצרות אנגליות הנכללות בשטח המרתף וחדר המדרגות.

מוצג תחשיב חלופי לגישת שמאי המשיבה:

התחשיב כולל גורמים של שוליות וכן הפחתה בגין תקופה קצובה.

195.12 מ"ר מרתף x 0.4 שווי x 0.04 נפח x 0.33 מימד x 0.82 הקלה = 0.85 מ"ר אקווי
0.85 מ"ר מבונה אקווי x 10,000 ₪ מ"ר מבונה אקוויוולנטי = 8,500 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

הבקשה כוללת הקלה לגובה מרתף, ומכאן שהמבקש מנוע מלטעון כי לא נדרשת הקלה.
לפי תכנית הר/2000 מ' הגובה המרבי למרתף הינו 2.2 מ', ולפיכך, בניה בגובה העולה על 2.2 מ' מהווה הקלה, ומתחייבת כתנאי להיתר בניה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

גם בהנחה כי לצורך שימוש עיקרי במרתף, עובדה שלגביה אין מחלוקת, נדרש גובה של 2.5 מ' על פי התקנות, עדיין נדרשת הקלה מהוראות התכנית. משבחר המבקש לעשות שימוש עיקרי במרתף, דבר שנתון לבחירתו, נדרשת הקלה על מנת לעבור את הגובה המרבי המוקנה בתכנית למרתף. במידה ובקשתו לא תאושר, יתכן ולא יתאפשר לו לממש שימוש עיקרי במרתף.

כמו כן, התקנות אינן גוברות על הוראות התכנית, שכן סעיף 2.03 בתקנות, העוסק בגובה הנדרש, הותקן בפברואר 1992, בעוד שתכנית המרתפים הר/2000 מ' אושרה ביום 25.10.1990, כשנה וחצי קודם לכן. סעיף 132 לחוק התו"ב קובע כי אין בכוחן של התקנות לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן. נוסחו הקודם של סעיף הגובה בתקנות לא חייב גובה מינימאלי של 2.5 מ' עבור שטח עיקרי.

הגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ' מאפשרת ניצול טוב יותר של שטח המרתף ושיפור תנאי הדיור. גובה התקרה מקבל חשיבות עם התפתחות המודעות לאסטטיקה בתכנון המודרני. פרופורציה הרמונית באמצעות תקרה גבוהה מייצרת תחושת מרחב ורווחה בקומת המרתף, שהינה חלק אינטגראלי מהבית.

בפס"ד "סולל בונה נ' אלרם" נקבעה ירידת ערך בדירת מגורים בשל ירידה בגובה מ- 2.5 מ' ל- 2.2. מ'. מאחר והמרתף הינו חלק בלתי נפרד מהבית פסה"ד הינו רלוונטי וניתן ללמוד ממנו על ההשבחה.

שווי דירה בגובה 2.2 מ' הינו 45% משווי דירה בגובה 2.5 מ', ומכאן שההשבחה מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' מחושבת כמפורט:

100% - 45% / 100% = 122%.
מאחר ומדובר במרתף, חושב מקדם השבחה של 12.5% בלבד, על הצד הזהיר.

חושב שטח של 210 מ"ר מרתף, ללא שטח הממ"ד ושטח המדרגות.

חושבה השבחה כמפורט:

210 מ"ר מבונה מרתף x 0.625 מקדם מרתף בגובה 2.6 מ'	= 131.25 מ"ר אקווי
210 מ"ר מבונה מרתף x 0.5 מקדם מרתף בגובה 2.2 מ'	= 105.00 מ"ר אקווי
סה"כ תוספת שטח אקווי בהקלה	= 26.25 מ"ר אקווי

26.25 מ"ר מבונה אקווי x 14,000 ₪ מ"ר מבונה אקוויוולנטי **= 367,500 ₪.**

בדיון מקצועי שנערך ביום 09.07.2012 הוסיפה ג'נט אמיר, שמאית העירייה, כי במועד הקובע אושרה הקלה בגובה המרתף. כיום התקבלה החלטה עקרונית בפורום עירוני, להפסיק לחייב הקלה עד גובה של 2.5 מ'. בהעדר פרסום הקלה אין סמכות לגבות השבחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

<u>הכרעה</u>
גם שאלה זו, בדבר הצורך לפרסם הקלה בגין הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ', הינה משפטית במהותה. עם זאת, אני מוצא לנכון להביא את עמדתי.

סעיף 132 לחוק התו"ב בנוסחו המלא קובע כי "תקנות לפי פרק י"א – כוחן יפה מכוחה של תכנית, אם לא נאמר אחרת בתקנות; אולם אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן".

"תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל – 1970, חלק ב', סימן ב', סעיף "גובה מינימאלי של חלקי בנין" 2.03 (א)(4), קובע כי "חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת" יהיה בגובה מזערי של 2.5 מ'. הסעיף נחקק בשנת 1992, בעוד תכנית המרתפים, הקובעת גובה של 2.2 מ' למרתף בו מותרים גם שימושים עיקריים, הינה משנת 1990.

כלומר, תכנית המרתפים אושרה כדין לפני התקנת תקנה 2.03 (א)(4), ולכן כוחה יפה מתקנה זו. על מנת לבנות מרתף גבוה מ- 2.2 מ' נדרשת "הקלה".

עם זאת, היה ותתקבל החלטה אחרת, המבטלת הצורך בהקלה לבניה עד גובה של 2.5 מ', כפי שעדכנה שמאית העירייה, מוצג תחשיב להקלה בגין תוספת הגובה שבין 2.5 מ' ל- 2.6 מ' מבוקש.

לעצם ההשבחה,
בעניין הנדון כבר נתתי דעתי, כי תוספת גובה לשימושי שירות אינה בהכרח יוצרת השבחה, בעוד שתוספת גובה לשימוש עיקרי תורמת לרווחת השטח, לשיפורו, להפיכתו לחלק אינטגראלי מבית המגורים, ויוצרת השבחה.

אין מחלוקת כי תכנית הר/2000 מ' מאפשרת גם שימושים עיקריים במרתף. התרת הגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ', מאפשרת יישום שימוש עיקרי, המותנה בגובה תקני מינימאלי של 2.5 מ'.

לפיכך, הגבהת המרתף מאפשרת יישום שימוש עיקרי בקומת המרתף, באופן שתורם לשיפור רווחת הפנים ולהיותו חלק אינטגראלי מהבית.

שמאי המשיבה קבע השבחה לפי תוספת שווי של 25% (מעבר ממקדם 0.5 ל- 0.625). שמאי המבקשים השתמש במודל תחשיבי לאומדן תוספת הגובה, בו השתמשתי בשומות אחרות שערכתי לעניין זה[10].

[10] חלקות שונות בגוש 11578, האצטדיון 7-5 חיפה; חלקה 145 בגוש 6517, רחוב רמת ים הרצלייה; חלקה 251 בגוש 6667, הנשיא יצחק בן צבי 95 הרצליה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

להערכתי, יש לקבוע את מקדם ההשבחה לפי 1/3 משיעור תוספת הגובה המבוקשת, המבטא את תרומת תוספת הנפח לשטח הקיים (אורך ורוחב), שנותר ללא שינוי, ולפי התחשיב הבא:

תוספת גובה של 0.4 מ' (במעבר מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ'):

0.333 תרומת הגובה x (2.2 מ' גובה קיים / 0.4 מ' תוספת גובה) = 0.06 מקדם השבחה.

המרתף מחולק מבחינה תפקודית למשרד / חדר כושר, חדר משפחה וממ"ד. למעט ממ"ד השימושים הינם עיקריים, וזאת על אף שמפורטים בטבלת השטחים כשטחי שירות. לאור צביונה של הקומה כקומת מגורים, התחשיב יערך בהתאם לשטח הקומה המאושר, של 214.56 מ"ר. שטח זה חושב באופן שאינו כולל חצרות אנגליות, מעלית וממ"ד, אולם כולל חדר מדרגות פנימי של כ- 5 מ"ר. כאמור, גם שטח חצרות אנגליות שאינן בנויות בפועל, מאחר ומהוות שטח מוקנה בבקשה, ניתן לממשן בפועל.

עם זאת, אני מקבל את שטח המרתף שחושב ע"י שמאי המשיבה, של 210 מ"ר, המבטא ככל הנראה הפחתה של 5 מ"ר חדר מדרגות פנימי. ההשבחה הינה:

210 מ"ר מרתף x 0.5 שווי מרתף 2.2 מ' x 0.06 השבחה, כ- **= 6.3 מ"ר מבונה אקווי**

היה ותתקבל החלטה כי ההקלה הינה לתוספת גובה של 0.1 מ' בלבד (בגין המעבר מ- 2.5 מ' ל- 2.6 מ'), ההשבחה הינה כמפורט:

0.333 תרומת גובה x (2.5 מ' גובה קיים / 0.1 מ' תוספת גובה) = 0.013.
210 מ"ר מרתף x 0.6 שווי מרתף 2.5 מ' x 0.013 השבחה, כ- **= 1.6 מ"ר מבונה אקווי**

5. <u>השבחה בקווי בנין לבריכה ולחדר מכונות</u>

עמדת שמאי המבקשים
מדובר בהקלה עיצובית, שאינה תורמת לשווי הבית. הבריכה המבוקשת (25 מ' אורך) תואמת לצרכיו של המבקש ואינה משקפת בהכרח שימוש מיטבי.
מוצג תחשיב חלופי לגישת שמאי המשיבה:

26 מ"ר מבונה x 0.05 מקדם אקווי x 0.82 הקלה = 1.07 מ"ר אקווי

1.07 מ"ר מבונה אקווי x 10,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 10,700 ₪.

עמדת שמאי המשיבה
ההקלות מאפשרות ניצול טוב יותר של שטח הבריכה ומתקניה, שימוש יעיל יותר בחצר הבית והסטת מיקום הבריכה ומתקניה לשולי המגרש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

חושב שטח הכלול בהקלות של 26 מ"ר.
חושבה השבחה כמפורט:

26 מ"ר מבונה אקווי X 1,400 ₪ תוספת שווי למ"ר חצר = 36,400 ₪.

<u>הכרעה</u>
לאור מימדי הבריכה, הקלה מבוקשת בקווי בנין לבריכה הינה חיונית, ומאפשרת תכנון נכון ויעיל של השטח, הן של הבריכה והן של ניצול החצר.

להבדיל ממקרים בהם ההקלה מאפשרת ניצול יעיל יותר של החצר באמצעות הצמדת הבריכה לגבול המגרש, הקלה זו מאפשרת לממש שטח בריכה של 26 מ"ר, כפי שחישבו הצדדים, שלא ניתן היה לממשם ללא מתן ההקלה.

שומת המשיבה ערוכה לפי תוספת שווי למ"ר חצר, בגובה של 10% משווי מ"ר מבונה (14,000 ₪ מ"ר מבונה / 1,400 ₪ תוספת שווי למ"ר חצר). בנסיבות ההטבה שיוצרת ההקלה אני מקבל את עמדת המשיבה, ואומד את ההשבחה לפי 10% משווי מ"ר מבונה, כמפורט:

26 מ"ר מבונה אקווי X 0.1 מקדם השבחה להקלה, כ- **= 2.6 מ"ר מבונה אקוויוולנטי**.

6. <u>ערכי שווי למועד קובע 23.03.2011 (מועד אישור ההקלות)</u>

עמדת שמאי המבקשים
שומת המבקשים מבוססת על שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

קיימת שונות ערכים בתוך הרצליה פיתוח, לרבות לגבי שכונת נוף ים. ממערב לרחוב הנשיא יצחק בן צבי, מגרשים גדולים (תכנית הר/543 א') הנהנים מקרבה לים, בעוד החלק שממזרח לרחוב הנשיא נחשב לפחות טוב.

שכונת נוף ים נהנית מתדמית ורמת מחירים נמוכה בהשוואה להרצליה פיתוח. לראיה, הנכס הנדון נרכש בספטמבר 2009 תמורת 9.8 מליון ₪, כשעליו בית מגורים במצב טוב כפי שגם נקבע בשומת רוזנברג:

עלות הרכישה	:	9,800,000 ₪
לאחר ניכוי יזמות מופחתת (10%)	:	8,909,000 ₪
עלויות בניה (4,000 ₪ X 355 מ"ר)	:	(<u>1,420,000 ₪</u>)
יתרה לקרקע	:	7,500,000 ₪

שהם כ- 8,000 ₪ למ"ר קרקע.
מתקבל שווי קרקע נמוך בכ- 50% מעסקאות ההשוואה בשומת הועדה בסך 16,500 ₪, פער במעיד על הבדלי מיקום.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

בהתייחס לעסקה מרחוב האשל 75, לנכס היתר בניה מספר 200770248, מיום 25.06.2008, הכולל זכויות בהקלה וסה"כ כ- 478 מ"ר מבונה שהם כ- 47% בניה. יש לייחס כ- 2.5 מיליון ₪ לעלות התכנון של הבית, אגרות והיטלים לרבות היטל השבחה, וזמינות.

עסקאות השוואה נוספות משכונת נוף ים, שמקורן ממאגר נתוני שע"מ:

כתובת גוש חלקה	מועד עסקה	שטח נמכר, במ"ר	מחיר מכירה, ב- ₪	₪ למ"ר קרקע	הערות
האשל 10 6670/240/1	01.07.2009	763	5,600,000	7,340	בית להריסה
האשל 10 6670/240/2	03.07.2009	763	5,000,000	6,553	בית להריסה
הנשיא 3 6670/172	10.06.2009	777	6,970,000	8,970	בית להריסה
האשל 9 6670/211	02.08.2011	792	6,490,000	8,190	היתר לתוספת בניה

עמדת שמאי המשיבה
שומת המשיבה מבוססת על שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה.
ניתוח עסקת רכישת הנכס הנדון מביא לשווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה.

השמאי הציג את הנתונים הבאים:

כתובת	מועד עסקה	שטח נמכר, במ"ר	מחיר מכירה, ב- ₪	₪ למ"ר קרקע	הערות
האשל 75	30.09.2009	1,017	15,107,160	14,855	בית להריסה
קפלן 105	03.12.2009	1,054	19,614,000	18,609	בית להריסה
קפלן 55	10.08.2010	981	15,750,000	16,055	מגרש
בממוצע ובמעוגל				16,500	

התייחסות שמאי המבקשים לערכים משכונת נוף ים אינה במקומה, מאחר והסביבה הינה החלק הצפוני של הרצליה פיתוח, כפי שאף נקבע בשומת רוזנברג.

מדובר במגרש של כדונם, בשונה ממגרשי חצי דונם, כאשר במועד הקובע, על אף שמותרות 2 יחידות דיור, נוהגים לבנות יחידת דיור אחת בלבד.
בהתחשב במיקום הנכס נקבע שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

<u>הכרעה</u>

עסקאות מרחוב האשל 9 ו- 10 והנשיא יצחק בן צבי 3 משקפות מיקום בחלק הצפוני ביותר של הרצליה פיתוח, ופחות מתאימות כהשוואה לנכס הנדון. גם עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מרחוב קפלן, אינן מתאימות להשוואה מאחר ומשקפות ערכי שווי בחלק המערבי של הרצליה.

להלן עסקאות מהסביבה הסמוכה:

		גדעון השופט 12 סמוך מדרום	**שלווה 12** סמוך מדרום
גוש		6667	6667
חלקה		394	395
מועד עסקה		23.02.2010	27.10.2010
שטח קרקע		475 מ"ר	475 מ"ר
בינוי		קרקע ריקה	קרקע ריקה
מחיר העסקה		4,575,000 ₪	4,700,000 ₪
	מקדם	**שטח מבונה, במ"ר אקוויוולנטי, במעוגל**	
עיקרי, 36%	1.0	171	171
מרתף בקונטור, 18%	0.5	43	43
ממ"ד, 12.5 מ"ר	1.0	12.5	12.5
עליית גג, 10.8%	0.8	41	41
חניה, 39 מ"ר	0.3	12	12
בריכה, 40 מ"ר[11]	0.3	12	12
חצר	0.25	<u>75</u>	<u>75</u>
סה"כ		366 מ"ר מבונה אקוויוולנטי	366 מ"ר מבונה אקוויוולנטי
אומדן שווי, במעוגל		**12,500 ₪** מ"ר מבונה אקוויוולנטי	**12,850 ₪** מ"ר מבונה אקוויוולנטי

עסקאות נוספות:
העסקאות שלעיל הינן לקרקע בשטח של כחצי דונם.
העסקאות שלהלן הינן לקרקע בשטח של כדונם. לצורך יישום לנכס הנדון ההערכה הינה לפי בניית יחידה אחת בלבד, כפי שבוצע בנכס הנדון, וזאת למרות שהתב"ע מתירה 2 יחידות.

[11] בחלקה קטנה מחושבת בריכה של 40 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

		הנשיא יצחק בן צבי 88 סמוך מדרום מערב	**נווה עובד 41** **הנכס הנדון**
גוש		6668	6669
חלקה		314	635
מועד עסקה		03.12.2009	13.09.2009
שטח קרקע		1,014 מ"ר	938 מ"ר
בינוי		בינוי משנת 1973, בהנחת הריסה	בינוי קיים
מחיר העסקה		10,278,700 ₪	9,800,000 ₪
	מקדם	**שטח מבונה, במ"ר אקוויוולנטי, במעוגל**	
עיקרי, 36%	1.0	365	338
מרתף בקונטור, 18%	0.5	91	84
ממ"ד, 12.5 מ"ר	1.0	12.5	12.5
עליית גג, 10.8%	0.8	88	81
חניה, 39 מ"ר	0.3	12	12
בריכה, 100 מ"ר[12]	0.3	30	30
חצר	0.25	170	154
סה"כ		769 מ"ר מבונה אקוויוולנטי	712 מ"ר מבונה אקוויוולנטי
אומדן שווי, במעוגל		**13,400 ₪** מ"ר מבונה אקוויוולנטי	**13,800 ₪**

בשקלול נתוני העסקאות ניתן משקל יתר לעסקאות מרחוב הנשיא יצחק בן צבי 88 ומהנכס הנדון עצמו, המשקפים מיקום דומה ושטח קרקע דומה. בשומה שערכתי לנכס מרחוב הנשיא יצחק בן צבי 95 קבעתי שווי ליום 23.11.2011 לסך של 14,500 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

לאור מיקומו של הנכס סביר לאמוד השווי לפי **14,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי**, כפי שגם נקבע בשומת המשיבה.

[12] בחלקה גדולה מחושבת בריכה של 100 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

09.10.2012
מס' מינוי: 14720
סימוכין: 248/1203

תחשיב שומה

לאור כל האמור לעיל, מחושבת השבחה כמפורט:

תוספת שטח אקווי בגין הקלה כמותית	=	87.6 מ"ר מבונה אקווי
תוספת שטח אקווי בגין הקלה בגובה מרתף	=	6.3 מ"ר מבונה אקווי[13]
תוספת שטח אקווי בגין הקלה בקו בנין לבריכה	=	2.6 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	=	**96.5 מ"ר מבונה אקווי**

96.5 מ"ר מבונה אקוויוולנטי x 14,000 ₪ מ"ר מבונה אקוויוולנטי = **1,351,000 ₪.**

ההשבחה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה על הנכס בנדון, לתאריך הקובע הינה כמפורט:

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	23.03.2011	1,351,000 ₪	675,500 ₪

על כל סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אין לי חלק או עניין בנכס הנדון.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

[13] 1.6 מ"ר מבונה אקוויוולנטי להקלה בגובה מרתף מ- 2.5 מ' ל- 2.6 מ'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il