אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6533 חלקה 141 תת חלקה 7

רח' העצמאות 29

הרצליה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 17 נובמבר, 2022
מספר מינוי: 290-2022
מספרנו: 276. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר עודד רבינוביץ
באמצעות השמאי, מר מאור ברקו
בדוא"ל berko.maor@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים, מר אמיר חופשי ומר גיא קנרק
בדוא"ל amir@valuers.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6533 חלקה 141 תת חלקה 7
רח' העצמאות 29
הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 11/05/2022 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תוכניות הר/1635 ו/1635/ה' והחלטת הועדה המקומית הרצליה ישיבה מס' 61 – מימוש בדרך של מכר.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 16/09/1983 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/1635.

2.2. 30/04/2013 – יום אישור החלטת הועדה המקומית הרצליה בישיבה מס' 61.

2.3. 22/02/2014 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית הר/1635/ה.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24/03/2022 ע"י החתומה מטה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה הרביעית (עליונה) בבניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים
גוש:	6533
חלקה:	141
תת חלקה:	7
שטח החלקה:	500 מ״ר[1]
שטח תת חלקה:	138.7 מ״ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ העצמאות 29, הרצליה

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם במרכז העיר הרצליה, סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה.

5.2. רח׳ העצמאות הינו דו סטרי, היוצא מכיוון מערב ברח׳ הרב קוק, ומסתיים בכיוון מזרח ברח׳ דרך ירושלים. הפיתוח בסביבה מלא וכלל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט, תשתיות וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס



מושא השומה

[1] עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 141 בגוש 6533 ששטחה הרשום 500 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-18 מ׳ לרח׳ העצמאות ועומקה באורך של כ-27 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקות 135 ו-136 בגוש 6533, עליהן בנויים מבני מגורים מבנייה רוויה.

מדרום – רחוב העצמאות, מעברו מבני מגורים מבנייה רוויה.

ממזרח – חלקה 142 בגוש 6533, עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה.

ממערב – חלקה 140 בגוש 6533, עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה.

6.3. בחלקה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות. הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בת 4.5 חדרים הממוקמת בקומה הרביעית (עליונה). השטח הרשום של הדירה הינו 138.7 מ״ר.

תמונת חזית הבניין



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **הר/253א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8521 מיום 08/06/1961.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד ל"אזור מגורים ג'".

שטח מגרש מינימלי –	500 מ"ר
שטח בניה מקסימלי –	30% בקומה רגילה, 20% בקומת עמודים
מספר קומות מקסימלי –	2 קומות על קומת עמודים
קווי בניין –	קדמי – עפ"י תשריט ; אחורי – 5 מ' ; צדדי – 3 מ'
צפיפות –	8 יח"ד

7.2. תכנית **הר/672**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1642 מיום 09/07/1970.

מטרת התוכנית:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לוועדת בנין ערים להוספת אחוזי בניין ולהגדלת קווי בניין צדדים.

ג. לתקן את תכנית המתאר 253/א על כל תיקוניה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעיתון הרשמי מס' 852 מיום 08/06/1961, להלן "התוכנית הראשית".

7.3. תכנית **הר/1635**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

היתרי בניה לחדרי יציאה על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים:

א. שטח חדר יציאה על הגג כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה על הבניין.

ב. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו חדרי היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

ג. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

ד. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של לפחות 2 מ' לחזית ולפחות 1.5 מ' לצדדים.

ה. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה 40% משטח הגג.

ו. אושרה, כהקלה, קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתוכנית בניין עיר, החלה על האזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על הגג הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. תכנית **הר/2000/מ**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים – פירוט והשימוש בהם.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה. קומת המרתף התחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר הקמת קומת מרתף נוספת בבנייני מגורים וילות וקוטג'ים.

שטחי קומות מרתף כמפורט בתוכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרים באותו בניין, חדרי מדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים שימושים למרתפים, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בן הרצפה ותחתית התקרה יהיה 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובה בין רצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

7.5. תכנית **הר/מק/2000/מע**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04/12/2001.

מטרת התוכנית: מתן אפשרות להקמתן של מעליות בבניינים קיימים כדי לשפר את תנאי המחייה בלא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

7.6. תכנית **הר/2000/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002.

תכנית זו הינה שינוי לתוכנית מתאר הר/253א', תחול על כל אזורי המגורים בתחום שטח שיפוט העיר הרצליה.

מטרות התוכנית:

א. לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.

ב. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.

ג. לקבוע אופן חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.

עפ"י התכנית זכויות הבניה באזור מגורים ג' הינן כדלקמן:

110% שטח בניה מירבי, בשלוש קומות

מס' יחד מירבי – 7 יח"ד

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית **הר/מק/2000/נכ,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5093 מיום 09/07/2002.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים לבנייני מגורים.

7.8. **החלטת ועדה מקומית הרצליה ישיבה מס' 61**, מיום 30/04/2013.

תוספת שטחי שירות ביחס לתוכנית הר/253/א' על תיקוניה ככל שהתיקונים הופקדו או אושרו לפני יום 23/02/1992.

התוספת תחול באזורים הבאים: אזור מגורים ב', מגורים ב' מוגבל, מגורים ג', מסחרי, חזית מסחרית על פי תכנית מתאר הר/253/א', אזור מגורים ד' מכוח תכנית הר/1023 וכן אזור מגורים א' מכוח תכנית הר/1266. באזורי מגורים התוספת תחול בבניה רוויה בלבד ולא על בניה צמודת קרקע כגון – קוטג'ים וכיוצ"ב.

7.9. תכנית **הר/2213**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום 07/01/2014.

תכנית זו הינה תכנית בהתאם להנחיות ס' 23 בתמ"א 38. התוכנית מתווה מסגרת תכנונית וקובעת הנחיות ליישום תמ"א 38 בתחום העיר הרצליה וכפר שמריהו. בנוסף מעודדת התוכנית התחדשות באמצעות הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם על יד הוספת זכויות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 בתחום העיר הרצליה.
2. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתוכניות החלות על המקום.
3. זכויות הבניה, על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה, לניוד או ניצול לכל מטרה אחרת אלה בדרך של תכנית עפ"י סעיף 20א' בהוראות תמ"א 38.
4. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התוכניות התקיפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התוכנית החלה במקום.
5. לא תאושר תוספת זכויות בניה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלו יהוו סטייה ניכרת.
6. על בניין שמממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תוכניות לבנייה על גגות: הר/1635, הר/1635/א, הר/מק/1635/ב, הר/1635/ד.
7. שטח דירה בקומת העמודים מ-50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.10. תכנית **הר/1635/ה**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6748 מיום 02/02/2014[2].

מטרת התכנית: שינוי תכנית הר/1635, כך ניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל-23 מ"ר המאושרים ובסך הכל ניתן יהיה לבנות 40 מ"ר, התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות עפ"י תמ"א 38.

7.11. תכנית **הר/מק/2302**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993, במבנים אלו ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

א. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י היתר 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 הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת תהווה סטייה ניכרת.

ג. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התכנית 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.

8. <u>תיק בניין</u>

להלן יוצג היתר הבניה הרלוונטי למטרת השומה אשר אותר בתיק הבניין של עיריית הרצליה:

היתר בניה מס' **194** מיום 12/07/1990

מהות ההיתר: הקמת בית מגורים – 7 יח"ד.

עפ"י היתר הבניה שטח הדירה מושא השומה הינו 129.14 מ"ר עיקרי וכ-13 מ"ר מרפסות.

[2] קיים פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 07/02/2014.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 16/07/2021 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש –	6533
חלקה –	141
תת חלקה –	7
שטח החלקה בשלמות –	500 מ״ר
שטח תת חלקה 7 –	138.7 מ״ר
החלק ברכוש המשותף –	69/279
הצמדות –	מרפסות לא מקורה – 13.7 מ״ר ; חניה – 12.3 מ״ר ; מחסן – 9 מ״ר
בעלויות –	המבקש ופרטי נוסף בחלקים שווים

9.2. בהתאם לצו רישום בפנקס הבתים המשותפים מיום 07/01/1993:

תת חלקה מושא השומה –	7
שטח הרצפה במ״ר –	138.7 מ״ר
קומה –	רביעית
חלקים ברכוש המשותף –	69/279
צבע בתשריט –	ירוק

9.3. הסכם מכר:

עפ״י הסכם מכר שנערך ביום 12/08/2021 עולה כי המקרקעין הנדונים נמכרו תמורת 2,820,000 ₪.

9.4. הסכם מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 19/08/2011 ממנו עולה כי המקרקעין הנדונים נמכרו למבקשים.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית הר/1635	16/09/1983	387.16 ₪	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית הרצליה בישיבה מס׳ 61	30/04/2013	אין השבחה	אין השבחה
תכנית הר/1635/ה	22/02/2014	107,508 ₪	40,669 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת מר אמיר חופשי ומר גיא קרנק, שמאים מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית הר/1635 (מועד קובע: 16/09/1983)**

הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת תוספת חדר יציאה לגג בשטח ברוטו של 23 מ"ר.

<u>אומדן השווי</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 170 $ וזאת בהתאם לביטאון מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1983 ושומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 6532/55.

<u>עלויות התאמה</u> – הובא בחשבון עלויות התאמה בסך של 25 ₪ (20% מעלות הבנייה הישירה למ"ר), התבסס על שומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6446/226, רחוב התרשיש 9 הוד השרון.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	115.7	0.2	23.14
סה"כ השבחה במ"ר אקוי'			46.14
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי'			10.42 ₪
סה"כ השבחה לפני עלויות התאמה			480.8 ₪
עלויות התאמה			(25 ₪)
סה"כ השבחה			455.8 ₪
מקדם מושאע			0.85
השבחה			**387.16** ₪
היטל השבחה			**193.58** ₪

10.1.2. **החלטת ועדה מקומית הרצליה בישיבה מס' 61 (מועד קובע: 30/04/2013)**

הובא בחשבון כי בהתאם למצב הקיים לא קיימת יתרת שטח למחסנים בקומת העמודים ולכן ההחלטה אינה משביחה בנכס הנדון.

10.1.3. **תכנית הר/1635/ה (מועד קובע: 22/02/2014)**

התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר, ההשבחה חושבה לתוספת שטח של 17 מ"ר.

<u>אומדן השווי</u> – הוצגו 6 עסקאות מכר מסביבת הנכס, מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ הינו 8,800 ₪

צוינה שומתה של השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6540/83 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 9,300 ₪; צוינה שומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6540/64 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,700 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, ובהתאמה למאפייני הנכס שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 9,300 ₪.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	17	1	17
הפסד שטח מרפסת גג	17	0.2	(3.4)
סה״כ שטח אקוי׳			13.6
שווי מ״ר קרקע מבונה אקוי׳			₪ 9,300
סה״כ השבחה			₪ 126,480
מקדם מושאע			0.85
השבחה			**₪ 107,508**
היטל השבחה			**₪ 53,754**

10.2. עיקרי עמדת מר מאור ברקו, שמאי מטעם המבקש:

10.2.1. **תכנית הר/1635 (מועד קובע: 16/09/1983)**

תכנית הר/1635 אושרה למתן תוקף בשנת 1983, המבקש רכש את הזכויות בנכס בשנת 2011, לפיכך ככל שקיימת השבחה בגין תכנית זו יש להשית אותה על הבעלים הקודמים ולא על המבקש כיום. כמו כן, היתר הבניה בבניין הנדון התקבל בשנת 1990, כלומר מספר שנים לאחר התכנית הנ״ל, זכויות הבניה היו מוקנות לבעל המקרקעין. לאור זאת אין מקום לחייב בהשבחה בגין תכנית זו.

10.2.2. **החלטת ועדה מקומית הרצליה בישיבה מס׳ 61 (מועד קובע: 30/04/2013)**

מקבל את עמדתם של שמאי המשיבה כי החלטה זו אינה משביחה.

10.2.3. **תכנית הר/1635/ה (מועד קובע: 22/02/2014)**

התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ״ר.

טען כי בהתאם להיתר הבניה, חדרי המכונות וקולטי השמש מצויים בקומת הגג וכי על מנת לקבל היתר לבניית חדר גג יתכן כי יהיה צורך ברכישת הזכויות מיתר בעלי הזכויות בבניין. לאור כך, הוערך מקדם מושאע בשיעור 0.6 המבטא את הצורך בהסדרת המצב משפטי/קנייני מול דיירי הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השטח בגג – הבניה בגג הינה בהתאם לקווי הנסיגה בחזית 2 מ' וצד 1.5 מ', לפי הוראות תכנית הר/1635, 25% משטח הגג יהיה לצורכי בעלי הדירות לפיכך השטח שנותר לבנייה לחדר גג + מרפסת גג הינו 96.75 מ"ר[3].

אומדן השווי – הוצגו 8 שומות מכריעות מסביבת הנכס מהם עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בגבולות 6,100 ₪ - 8,000 ₪.

להלן השומות המכריעות שהוצגו:

שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6533/96	26/06/2013	7,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6533/43	12/09/2016	7,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6536/742	22/01/2015	7,000 ₪
נורית ג'רבי	6527/430	17/02/2014	8,000 ₪
מנחם מלוכנא	6539/121	22/01/2014	8,000 ₪
משה נדם	6538/641	17/02/2014	6,100 ₪
משה נדם	6530/269	01/02/2016	6,700 ₪
ניקי פרימו	6530/191	10/07/2013	8,000 ₪

הוצגו 4 עסקאות מכר מסביבת הנכס מהם עולה כי בשימוש בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪.

לאור האמור שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **7,000** ₪.

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
תוספת שטח לחדר ביציאה לגג	17	1	17
הפסד שטח מרפסת גג	17	0.2	(3.4)
סה"כ שטח אקוי'			13.6
שווי מ"ר מבונה			7,000 ₪
מקדם מושאע			0.6
מקדם דחיה (n = 2 ; i = 6%)			0.89
מקדם עלויות התאמה			0.8
השבחה			**40,669** ₪
היטל השבחה			**20,335** ₪

[3] לפי התחשיב: 96.75 מ"ר = 0.75 * 129 מ"ר (שטח הדירה בקומה 4).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקש:

10.3.1. <u>אומדן השווי לעניין תכנית הר/1635/ה</u> – טען כי שמאי המבקש ערך ניתוח אקוי' לא עקבי בעסקאות ההשוואה שהציג. ערך ניתוח אקוי' אחר לאותן עסקאות המכר שהציג שמאי המבקש, מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה בגישות החילוץ הינו 9,350 ₪.

בהתייחס לשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המבקש טען כי בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6533/96 שווי הקרקע הוערך ללא מע"מ. טען כי בהתאמה לנכס הנדון, המהווה דירת מגורים עם זכויות לחדר יציאה לגג, בו שוק הרוכשים והמוכרים הינו פרטי, יש לכלול את רכיב המע"מ בחישוב שווי מ"ר קרקע מבונה. בשומתו המכרעת של ניקי פרימו בגו"ח 6530/191 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 8,000 ₪ כאשר מציין כי התבסס על הכרעה משנת 2012 ולכן קביעתו הינה לקולא. כמו כן, חלק מן השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המבקש אינם מסביבת הנכס.

10.3.2. <u>מקדם דחיה/מושאע</u> – בהתייחס למקדם הדחיה והמושאע שהוערך בשומת המבקש טען כי מקדם המושאע כבר מגלם את מרכיב הדחיה ואין מקום להביא מקדם דחיה וגם מקדם מושאע.

10.3.3. <u>עלויות התאמה/עודפות</u> – בהתייחס לכך ששמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה לרכיב זה בתוכנית הר/1635/ה טען כי ככל שקיימות עלויות התאמה יש להביאן בחשבון בתוכנית הר/1635 ולא לתוכנית אשר מאפשרת הרחבת חדרי גג קיימים.

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה במהלך הדיון:

10.4.1. <u>תכנית הר/1635</u> – אין מקום לחייב בגין תכנית זו בהשבחה מהטעמים כדלקמן:

1. כיום הועדה המקומית בהרצליה אינה גובה השבחה בגין תכנית שאושרה טרם רכישת הזכויות ע"י המבקש.
2. הקומה הרביעית, בה ממוקם הנכס מושא השומה, נבנתה בהקלה ועל כן התוכנית לא חלה עליה.
3. היטל ההשבחה, ככלל שקיים צריך לחול על הבעלים הקודמים שכן המבקש רכש את הזכויות רק בשנת 2011, שנים רבות לאחר המועד הקובע.

10.4.2. <u>אומדן השווי לתוכנית הר/1635/ה</u> – קיימות שומות מכריעות בהן שווי מ"ר מבונה נע בגבולות 6,000-9,000 ₪. הנכס ממוקם ברחוב מרכזי וסואן בעיר הרצליה, לפיכך שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ הינו מתאים וסביר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4.3. <u>מקדם מושאע/דחיה</u> – קיימים חילוקי דעות בין השכנים ולכן הסיכוי לממש את הבניה בקומת הגג הינו נמוך.

10.5. תמצית עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית הר/1635	השבחה	**387** ₪	**אין השבחה**
תכנית הר/1635/ה	מקדם מושאע	0.85	0.6
	מקדם דחיה	-	0.89
	מקדם עלויות התאמה	-	0.8
	שווי מ"ר מבונה	9,300 ₪	7,000 ₪
	השבחה	**107,508** ₪	**40,669** ₪

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון תיבחן מאישורן של תכנית הר/1635 ותוכנית הר/1635/ה, מימוש בדרך של מכר מיום 12/08/2021.

המחלוקות העיקריות הינן: האם יש לחייב בהשבחה בגין אישורה של תכנית הר/1635, מקדם מושאע, מקדם דחיה, עלויות התאמה ושווי מ"ר מבונה.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי החלטת הועדה מקומית הרצליה בישיבה מס' 61 אינה משביחה את המקרקעין הנדונים. לאחר בחינת החלטה זו, מאפייני הנכס הנדון ועמדות הצדדים אני מקבלת את הסכמתם לעניין זה.

11.1. **תכנית הר/1635 (מועד קובע: 16/09/1983)**

שמאי המבקש טען כי אין לחייב בגין תכנית זו בהשבחה מכיוון שהמבקש רכש את הזכויות בשנת 2011, דהיינו לאחר אישור תכנית זו. שמאי המשיבה חישבו השבחה בגין תכנית זו.

מהסכם מכר שהוצג בפניי מיום 19/08/2011 עולה כי אכן המבקש רכש את הזכויות במקרקעין רק בשנת 2011, כלומר שנים רבות לאחר המועד הקובע שהינו שנת 1983.

בוועדת הערר מיום 28/12/2021 עררים מספר: **8059-0921**; **8056-0921**; **8067-1211** אשר התנהלו **נגד הועדה המקומית הוד השרון**, נקבע כדלקמן: *"היות ואין מחלוקת כי העוררים לא היו הבעלים של המקרקעין הנדונים במועד אישורן של התכניות המשביחות והיות הם כולם רשומים כיום כבעלים של הדירות שהם רכשו לאחר כניסתן של התכניות המשביחות לתוקף..... אין בתיקון 126 לחוק ו/או בהוראות המעבר שנקבעה לה, כדי לחייבם לשאת בתשלום היטל ההשבחה בגין תכניות אלו. הועדה המקומית הודיעה בהגינותה, כי היא מקבלת את המלצתנו, ועל כן תבטל דרישת התשלום שהוציאה ותשיב לעוררים את היטל ההשבחה ששילמו כתנאי לקבלת אישור העברת זכויות".*

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור לעיל אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי אין לחייב בהיטל השבחה את המבקש בגין אישורה של תכנית הר/1635.

11.2. **תכנית הר/1635/ה (מועד קובע: 22/02/2014)**

התכנית מקנה תוספת של 17 מ״ר ל-23 המ״ר המאושרים ובסך הכל ניתן יהיה לבנות חדרי גג בסך 40 מ״ר בקומת הגג.

11.2.1. <u>אומדן השווי</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 9,300 ₪ התבסס על עסקאות מכר ושומות מכריעות מסביבת הנכס. שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה 7,000 ₪ התבסס על עסקאות מכר ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת הנכס:

תאריך העסקה	גו״ח	כתובת	מחיר העסקה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר
02/02/2014	6533/93	רופין 5	1,800,000 ₪	92	19,565 ₪
22/07/2014	6533/96	בר אילן 96	1,908,188 ₪	100	19,082 ₪
26/01/2014	6531/36	שד׳ חן 8	2,150,000 ₪	98	21,939 ₪
12/06/2014	6531/36	שד׳ חן 8	2,080,000 ₪	98	21,224 ₪
16/09/2013	6530/134	הרצליה 4	1,916,000 ₪	100	19,160 ₪
10/04/2014	6530/139	בילינסון	2,300,000 ₪	100	23,000 ₪
30/03/2014	6530/259	החלוץ 13	1,682,100 ₪	83	20,266 ₪
15/05/2014	6530/144	מלכי ישראל 8	1,949,999 ₪	100	19,500 ₪
				ממוצע	**20,467** ₪

חילוץ שווי קרקע מבונה – בניכוי מע״מ בשיעור 18%; יזמות בשיעור 17%; ועלויות בניה בסך 6,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,800 ₪ במעוגל.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס:

שם השמאי	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ערן ירקוני	6533/150	30/04/2013	8,000 ₪
גד נתן	6533/260	17/02/2014	6,900 ₪ (מגלם בניה חדשה על ישנה)
שושי שרביט שפירא	6533/44	22/02/2014	7,000 ₪
ניקי פרימו	6530/42	22/02/2014	8,000 ₪

לאור האמור לעיל, בהתבסס על עסקאות המכר, השומות המכריעות ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **8,300 ₪.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.2. <u>עלויות התאמה/חדש על ישן</u> – שמאי המשיבה טענו כי אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה וככל שקיימות עלויות התאמה היה להביאן בחשבון בחישוב ההשבחה עפ"י תכנית הר/1635 ובכל אופן יש לחשבן בערך כספי ולא לפי מקדם התאמה; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לעלויות התאמה בשיעור 0.8.

כאמור, תכנית הר/1635 אשר איפשרה הקמת חדרי גג בשטח של 23 מ"ר אושרה למתן תוקף בשנת 1983. תכנית הר/1635/ה הנדונה, אושרה למתן תוקף בשנת 2014, שנים רבות לאחר מכן.

אני בדעה כי יש להביא בחשבון עלות בניה עודפת עקב בניה חדשה על ישנה. תוספת בניה חדשה מעל ישנה מייקרת את עלויות הבניה הישירות ובבניה שכזו קיים הסיכון להיווצרות נזקים בבניין הקיים. אני סבורה כי עלויות העודפות הינן בסך 20% מעלויות הבנייה הישירה שהינן כ-4,000 ₪, נכון למועד הקובע, דהיינו 800 ₪ למ"ר.

כתימוכין לעמדתי אציין את השומות המכריעות של שושי שרביט שפירט בגו"ח 6533/44 וניקי פרימו בגו"ח 6530/42 אשר הביאו בחשבון עלויות התאמה/עודפת/חדש על ישן בסך 800 ₪ למ"ר לתוכנית זו.

11.2.3. <u>מקדם מושאע ודחיה</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.85, לטענתו מקדם זה מגלם את הסדרת המצב המשפטי/הקנייני מול דיירי הבניין והזמן הדרוש להסכמתם לבנייה על הגג; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם מושאע בשיעור 0.6 ומקדם דחיה של שנתיים, המבטא את הזמן להסדרת המצב המשפטי/הקנייני והסיכון מול דיירי הבניין.

הנכס הנדון מהווה דירה עליונה בבניין מגורים הכולל 7 דירות ולכן אני סבורה כי לאור כמות הדירות בבניין הנדון והזמן הדרוש להסדרת המצב המשפטי והקנייני מול דיירי הבניין, מקדם מושאע בשיעור **0.8** הינו מתאים וסביר בנסיבות העניין. מקדם זה כולל גם את מרכיב הדחיה, ככל שקיימת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התוכניות כפי שפורטו בסעיף 2 לעיל, במימוש בדרך של מכר, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[4], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברח' העצמאות 29, מרכז העיר הרצליה.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף ב"מצב קודם".

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. הסכמי המכר בשנת 2021 ובשנת 2011.

12.4.7. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.8. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות שמאים מכריעים שנערכו בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.4.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

[4] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית הר/1635 (מועד קובע: 16/09/1983)**

אין השבחה – אין השבחה מכיוון שהמבקש רכש את הזכויות בנכס ביום 19/08/2011.

13.2. **אישור החלטת הועדה המקומית הרצליה בישיבה מס' 61 (30/04/2013)**

אין השבחה.

13.3. **תכנית הר/1635/ה (מועד קובע: 22/02/2014)**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	17	1	17
הפסד שטח מרפסת גג	17	0.2	(3.4)
סה"כ שטח אקוי'			13.6
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי'			₪ 8,300
סיכום ביניים			₪ 112,880
מקדם מושאע			0.8
הפחתה לעלויות התאמה לפי 800 ₪ למ"ר			(₪ 13,600)
השבחה			**₪ 76,704**
היטל השבחה			**₪ 38,352**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית הר/1635	16/09/1983	אין השבחה	אין היטל השבחה
אישור החלטה הועדה המקומית הרצליה בישיבה מס' 61	30/04/2013	אין השבחה	אין היטל השבחה
תכנית הר/1635/ה	22/02/2014	₪ 76,704	₪ 38,352

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL