המבקש:

מר שלום גל

ע"י הגב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין.

תאריך: 19/12/2018

מספרנו: 7995.18

מס' מנוי: 1320-2018

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6546 חלקה 555/16</u>

<u>רחוב אברהם שטרן 7</u>

<u>נוה אמירים</u>

<u>הרצליה</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 19/7/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר שלום גל שמאית המבקש: הגב' דליה עסיס
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שמאי הועדה המקומית: מר מיכאל עין דור

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית הר/2251:	13/9/2014
		תכנית הר/מק/2302:	18/2/2016
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	14/10/2018, ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	30/10/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר מיכאל עין דור מיום 29/5/2018 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 20/8/2018.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' דליה עסיס מיום 19/8/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6546
חלקה:	555, תת חלקה 16
מהות הנכס:	דירת 4 ח' בבית משותף
כתובת:	אברהם שטרן 7, הרצליה

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 25/9/2017 והועבר לעיוני, רשומה תת חלקה 16 כדלקמן:

קומה:	רביעית
מבנה:	1
שטח במ"ר:	94 מ"ר
החלק בר"מ:	23/808

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הצמדה: חניה בשטח 11.5 מ"ר.
בעלות: גל שלום, גל אורית.
על הנכס רשומות משכנתאות.

6.2 בהתאם לתשריט בית משותף מיום 17/1/1979 כולל הבנין 34 דירות ב- 9 קומות על עמודים. תת חלקה 16 פונה לצפון ולמזרח.

בהתאם לתקנון מוסכם, שטח החניות והגגות הצמודים לא יובאו בחשבון לצורך קביעת חלקים ברכוש המשותף. מוסכם כי בעלי הדירות לא יהיו רשאים להרשות לבצע או להסכים לבצע שינויים כלשהם במרפסות הבית, כל צד חיצוני של קירות הבית בלי הסכמתם בכתב של כל בעלי הדירות או של נציגות הבית המשותף בכפוף לקבלת היתר.

6.3 בהתאם להסכם מכר מיום 25/9/2017 נמכרה הדירה בתמורה ל- 2.7 מיליון ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה דירה בקומה רביעית בבנין מגורים בשכונת 'נוה אמירים' שבהרצליה.

השכונה, המשתרעת ממערב לציר בן גוריון ומצפון לשטחי רמת השרון, מאופיינת בבניה רוויה. רחוב אברהם שטרן הינו רחוב פנימי בשכונה.

בבנין 9 קומות, 8 קומות בנות 4 דירות לקומה וקומה עליונה כוללת 2 דירות. הבנין נבנה באמצע שנות ה- 70.

הדירה הנדונה פונה לצפון ולמזרח. הדירה כללה במקור (בהיתר) שטחי מרפסות.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **תכנית הר/1205**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2173 מיום 11/12/1975.

התכנית כוללת את שטחי שכונת 'נוה אמירים' ומתכננת השטח תוך חלוקתו ל- 15 בניני מגורים ושטחים לצרכי ציבור, כולל מרכז ספורט במרכז השכונה.

התכנית מסווגת הנכס הנדון בתחום אזור מגורים מיוחד. הבנין הנדון הינו בנין 13 ומיועד לבניית 34 יח"ד. התכנית מקצה שטחי בניה לכלל השימושים בתכנית – 68,300 מ"ר מלבד מרפסות, סה"כ 618 יח"ד. שטח המרפסות לא יעלה על 30%.

בתשריט התכנית רוחב רחוב שטרן 11 מ' וקו הבנין לרחוב שטרן - 5 מ'. התכנית אינה כוללת הוראות נוספות בעניין קווי בנין.

8.2 **רישוי קיים**

- היתר 251 מיום 29/6/1973 להקמת בית מגורים 8 קומות + קומת גג, מקלט, מבנה עזר, מרפסות, טנק מים, חדר מכונות. סה"כ שטחי הבניה – 3,480.4 מ"ר + 979.6 מ"ר מרפסות וסה"כ 4,787.2 מ"ר, 34 דירות (32 דירות בנות 4 ח', 2 דירות בנות 5 ח').
- היתר 389 מיום 25/12/1974 לשינויים פנימיים בקומת הגג.

המצב החדש

8.3 **תמ"א 38**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1980 (למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו[1]).

על פי הוראות התכנית, במבנים אלה, במידה ויש צורך בחיזוקם בלבד ניתן לאשר היתר בניה לחיזוקם בתנאים, בחריגה מגובה ומקווי בניין.

עיקר ההוראות הרלבנטיות לעניין תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11):

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק:

- לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות:
  - סגירת קומה מפולשת בתנאי התאמת גובה הקומה לגובה קומת מגורים, הוספת מרחב מוגן והעתקת תשתיות משותפות לבניין,
  - הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחוזק,
  - הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאי שקווי בניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור וקו בניין קדמי ע"פ תכנית ללא חריגה, בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של קומה טיפוסית במבנה הקיים ומספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
  - הועדה המקומית, על פי חוות דעת מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות, בתנאים.
- לצורך תוספת זכויות בניה להרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים:
  - קו בניין לא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ורק אם ההרחבה תבוצע למלוא גובה האגף,
  - תוספת השטח תכלול מרחב מוגן,
  - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים,
  - הרחבה תותר רק למלוא גובה האגף.

ניתן יהיה לשלב אחת מאפשרויות לתוספת יח"ד עם תוספת להרחבת יח"ד קיימות, בתנאים.

התכנית קובעת כי מוסד תכנון של ישוב מוסמך לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים על פי הוראות תכנית זו או חלקן ואף לקבוע בהן הוראות שונות מהקובע בתכנית זו.

תמ"א 1/38/א' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה היחס בין זכויות הבניה בתמ"א ובתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, מבהירה המועד לתחולה המתייחס למתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

תמ"א 2/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

התכנית בעיקרה כוללת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק נגד רעידות אדמה. התכנית מוסיפה לעניין זה את סעיף 14א' – המאפשר לועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, בתנאים. בין התנאים –

[1] ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור בו Z <0.075.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה בתכנית זו, קווי הבניין לא יחרגו מקווי הבניין בתכניות החלות.

התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 1/1/1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת לאשר סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף. תוספת זו הינה להרחבת יח"ד או תוספת יח"ד. שטח הקומה המפולשת/הנוספת יהיה כשטח הקומה הקיימת בתוספת שטח להרחבת היחידות הקיימות.

התכנית מבהירה אפשרות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות לתוספת בניה להרחבת היחידות הקיימות (עד 25 מ"ר ליח"ד).

תמ"א 3/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במבנים למגורים ומאפשרת תוספת 2.5 קומות. התכנית מאפשרת חריגה מקו בניין, אם קווי הבניין אינם מאפשרים הרחבת קומות קיימות בבניין, עד ל- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

8.4 **תכנית הר/2213**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6729 מיום 7/1/2014.

התכנית החלה על בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38, קובעת הנחיות ליישום התמ"א בהרצליה וכפר שמריהו.

באשר ליחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

תמ"א 38, לגביה קיים יחס של כפיפות: "תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוכחית להוראות תמ"א 38 יגברו הוראות תמ"א 38 למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 ע"פ סעיף 4.1.2.ח בתכנית זו".

תכניות מתאר מקומיות ומפורטות: התכנית משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח ממשיכות לחול. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרו תכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן ע"פ סעיף 13 בתמ"א 38.

- עיקרי הוראות התכנית:
  - זכויות הבניה מותנות בחיזוק המבנים ואינן ניתנות להעברה.
  - במקרה של הריסת מבנה, בהקמת המבנה החדש ניתן יהיה לנצל זכויות התכנית התקפות בתוספת זכויות תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות) הכל במגבלת קווי הבניין של התכנית החלה במקום.
  - לא תאושר תוספת זכויות באמצעות הקלות כמותיות.
  - על בניין שממומש זכויות לפי תמ"א 38 לא יחולו תכניות לבניה על גגות.
  - שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ- 50 מ"ר כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מהדירה.
- בין יתר ההוראות החלות על בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 6.1 בתמ"א 38:

תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים: בין היתר מפורט בס"ק 4 כי במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קווי הבניין מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבניין נבנה כדין.

התכנית כוללת הנחיות נוספות באשר לסגירת קומת עמודים מפולשת, גובה ותוספת קומות, מספר דירות, קווי בניין לתוספות על הגג, גזוזטראות, קומת התוספת השלישית העליונה, הריסה ובניה מחדש והוראות אחרות כלליות, חניה, הוראות לעניין מבנים טכניים, תנאים למתן היתר וכד'.

8.5 **תכנית הר/מק/2251**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6857 מיום 14/8/2014.

התכנית מסדירה תוספות בניה של גזוזטראות בבנייני שכונת נווה אמירים, על יד שינוי קווי הבנין, ללא שינוי בזכויות הבניה.

התכנית קובעת שהקמת גזוזטרא תותר במרחק של עד 2.6 מ' ממישור החזית.

שטח הגזוזטרא בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.

לא תותר סגירת גזוזטראות.

תנאי לקבלת היתר בניה – הגשת תכנית בינוי אחידה לגזוזטראות לכל קומות הבנין והתחייבות הדיירים לביצוע כל הגזוזטראות בהינף אחד.

בהתאם לנספח הבינוי המנחה, תוספת המרפסת הינה במידות של 2.6 מ' * 4.6 מ'. נספח הבינוי מחייב לנושא החזית אליה מוצמדת הגזוזטרא ומידת עומקה אך אינו מחייב לגבי מיקומה הסופי של הגזוזטרא במישור החזית.

8.6 **תכנית הר/מק/2302**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7198 מיום 3/2/2016.

התכנית מסדירה נושא חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר.

התכנית קובעת כי בבנינים משותפים הקיימים בהיתר שניתן לפני 1/1/1993, תותר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתנאים, ביניהם התנאי כי המרפסות הקיימות בהיתר אינן בולטות מתחום קווי הבנין התב"עיים החלים על המגרש, למעט בליטה המופיעה בהיתר המקורי.

שטח המרפסת יהיה לפי ההיתר המקורי.

עוד נקבע כי לעת דיון בהיתר ייבחן כי התוספת המבוקשת בפועל אינה חורגת ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכוח סעיף 62א(א1)(1) לחוק על כלל החלופות שבו.

התכנית אינה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשס"ח 2008.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2251 – 13/9/2014		
מהות ההשבחה	מדובר בשיפור תכנוני במיקום הגזוזטרא. במצב קודם ניתן להוסיף גזוזטראות בצד הבנין. במצב חדש ניתן להוסיפן בחזית. כפוף להסכמת דיירים. לא נקבעו קווי בנין בתב"ע.	מאחר ולא ניתן להוסיף בניה במרווחים, השינוי בקו בנין מאפשר הקמת הגזוזטרא. הזכות למרפסות צידיות אם קיימת נותרת בעינה, שווין נמוך והתוספת לא כלכלית.
ערכי שווי	קרקע/מר"מ ₪ 9,800	קרקע/מר"מ ₪ 10,400

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאית המבקש		עמדת שמאי הועדה	
תחשיב ההשבחה	שטח מרפסת תכנית 2251 זכויות בניה לא מנוצלות יתרת זכויות 2.12*0.1*9,800 ₪*0.7 התאמה למבנה קיים **היטל השבחה**	11.96 מ"ר 9.84 מ"ר 2.12 מ"ר 1,454 ₪ **727 ₪**	11.96 מ"ר מרפסת. *0.5 מקדם מרפסת *0.7 הפחתה תוספת למבנה קיים *0.75 הפחתה למצב בעלויות *10,400 ₪ = **היטל השבחה**	 32,650 ₪ **16,375 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/מק/2302 – 18/2/2016				
מהות ההשבחה	התכנית אינה משביחה. המרפסות נבנו בהיתר ונסגרו לפני עשרות שנים. העירייה הכירה במרפסות כסגורות/כשטח עיקרי – מפנה להיתר בחלקה 617. תכנית 2213 הקודמת שהיא תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38 איפשרה סגירת מרפסות.		מתייחס לשטח מרפסת בהיתר 26 מ"ר. מפחית 9.84 מ"ר זכויות בלתי מנוצלות. היתרה לחיוב 16.16 מ"ר. ההיתר אינו משקף נוהג ובכל מקרה אין להביא בחשבון נוהג בלתי חוקי. זכויות 2213 כפופות לשקול דעת הועדה ואינן מוקנות. מועד התגבשות ההשבחה – בעת הוצאת ההיתר. מכל מקום, זכויות לסגירת מרפסות הן מעבר לתמ"א 38 וכפופות לתשלום היטל השבחה.	
מקדמי שווי			שיפר תכנוני	0.3
ערכי שווי	קרקע/מר"מ	10,700 ₪	קרקע/מר"מ	11,400 ₪
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**		16.16 מ"ר*0.3*11,400 ₪= **היטל השבחה**	55,267 ₪ **27,633 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2251 – 13/9/2014</u>

שמאית המבקש טוענת כי התכנית לא הוסיפה זכויות לענין מרפסות אלא איפשרה הקלה בקווי בנין בלבד. ניתן היה להוסיף גזוזטראות שאינן חזיתיות. לתכנית 2251 לא מצורף תשריט בינוי ולא מפורטים קווי בנין למעט קו בנין חזיתי . בתכנית 253 מפורטם קווי בנין 3 מ' ולפיכך ניתן להוסיף גזוזטראות בצידי הבנין. תשריט התכנית אינו תשריט בינוי מחייב.

לענין זה מפנה השמאית לשומה מכרעת של א.אריאל הנ"ל ולתשריט היתר 20020227 בחלקה 617 משנת 2003. לפיכך מדובר בשיפור תכנוני בלבד המאפשר הקמת הגזוזטרא בחזית במקום בצד.

השמאית טוענת כי ניתן להקים הגזטראות רק בבניה אחידה של כל דיירי הבנין ולאור שטח הדירה (123 מ"ר) יהיה קשה להגיע להסכמה. הקושי נובע אף מכך כי דיירי הדירות העורפיות לא ידרשו לשלם היטל השבחה כי אלה לא מחייבות הקלה בקו בניין.

השמאית מביאה בחשבון שטח של 11.96 מ"ר, מפחיתה שטח של 9.84 מ"ר זכויות בניה מוקנות לא מנוצלות, מקדם 0.1 לשיפור תכנוני משווי מרפסת (0.2*0.5) ומקדם 0.7 לתוספת למבנה קיים.

השמאית מעריכה קרקע/מר"מ ב- 9,800 ₪, על בסיס שומתו המכרעת של א.אריאל הנ"ל שם קבע שווי של 10,200 ₪ לקומה שישית.

בדיון טענה השמאית טענה חדשה, לפיה במצב קודם חלה תכנית 2213 ולפיה ניתן היה לסגור המרפסות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המשיבה טוען כי קווי הבנין למבנים ולמרפסות במצב הקודם (הר/1205) הינם בהתאם לסימון העמדת המבנים בתשריט התכנית, כלומר לא ניתן להוסיף בניה במרווחים. השמאי מפנה למכתב מר רום אליהו מיום 16/6/2015. חריגה מקו בנין קדמי להקמת מרפסות כרוכה בהליך של הקלה ולענין זה ההערכה הינה על פי פס"ד כהן[2].

התכנית אינה מאיינת הזכות לתוספת מרפסות צידיות (שאינן צמודות לחדר המגורים/סלון) אלא מקנה אפשרות בניית מרפסות חזיתיות בצמוד לחדר המגורים. מרפסות צמודות לחדרי שינה הינן בעלות ערך נמוך עד זניח לנוכח עלויות הבניה המחייבות ארבעה מוקדי עבודה לעומת 2 מוקדים למרפסות הצמודות לחדר המגורים.

השמאי מביא בחשבון שטח של 11.96 מ"ר, הפחתה של 30% המשקפת העובדה כי מדובר בתוספת למבנה קיים והפחתה של 25% בשל הצורך בהסכמה של מספר רב של בעלי זכויות (מחצית בעלי הדירות). מקדם אקו. למרפסת פתוחה מוערך ב- 0.5.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 10,400 ₪ על בסיס עסקות מכר דירות בשכונה בממוצע של 21,713 ₪/מ"ר בנוי (בהפחתת יזמות 25%, שווי בניה 6,500 ₪ והפחתה של 1% לקומה).

השמאי מפנה לשומה מכרעת של אריה אריאל בגוו"ח 6546/554 אברהם שטרן 5.

באשר לטענתה החדשה של שמאית המבקש, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בזכויות שאינן מוקנות ומכל מקום הזכויות שתכנית 2213 מאפשרת הינן מעבר לסל הזכויות המירבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 וחייבות בתשלום היטל השבחה.

הכרעה

א) מהות ההשבחה

תכנית הר/1205 (המצב הקודם) מסמנת בתשריטה קו בנין של 5 מ' לרחוב שטרן. המגרש הנדון (13) כולל בינוי של בנין מגורים וממערב לו מגרש ובו 2 שורות חניה אנכית שבמרכזן גישה לחניות. החניות ממזרח הן חניות לשרות מגרש 14 (הבנין מדרום מזרח). היתר הבניה לבנין הנדון (מס' 251 משנת 1973) מפרט בינוי במיקום זהה.

במצב דברים זה, אין מקום לבנית מרפסות צדדיות לדירות המזרחיות הבנויות על קו הגבול המזרחי של מגרש 13 (שנרשם בהמשך כחלקה 555) למעט מגרעת של 0.97 מ' בצמוד לחדר הצפוני מזרחי. אני סבורה כי בניה זו לנוכח מידותיה, הצמדתה לחדר שינה והיותה תוספת לבנין קיים אינה תורמת לשווי.

תכנית הר/מק/2251 (המצב החדש) משנה את קו הבנין בחזית הבנין לרחוב שטרן, על מנת להוסיף גזוזטראות. בכך מאפשרת התכנית תוספת שטח לגזוזטראות של 2.6 מ' * 4.6 מ', סה"כ 11.96 מ"ר.

הפניית שמאית המבקש לשומה מכרעת של א.אריאל (חלקה 554 הסמוכה) ולהיתר בניה 20020227 שניתן לבנין הסמוך ממערב (גוו"ח 6546/617) אינה במקומה:

אין בהפניות אלה בכדי להוכיח הטענה כי ניתן היה לבנות מרפסות ציידיות או כי ניתן היה לבנות מרפסות חזיתיות. שומתו המכרעת של א.אריאל עוסקת בבנין מדרום מזרח לבנין הנדון אשר אינו בנוי בקו בנין של 5 מ' לרחוב שטרן אלא מרוחק ממנו בכ- 35 מ', לפיכך ניתן להוסיף שם בחזית הקדמית המרוחקת מרחוב שטרן מרפסות ללא צורך בהקלה. ההיתר אליו היפנתה השמאית ניתן לאחר אישור הקלה בקו בנין קדמי ולכן אינו רלבנטי לטענתה.

[2] עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ב) ערכי שווי

בשנת 2014 נמכרו דירות בשכונה כדלקמן:

חלקה	כתובת	חד'	קומה	שטח	מחיר	מחיר/מ"ר
540/17	השופטים 7	5	5	143	₪ 3,100,000	₪ 21,678
553/28	שטרן 3	4.5	7	94	₪ 2,350,000	₪ 25,000
552/5	התנאים 2	5	2	136	₪ 2,850,000	₪ 20,956
774/20	השופטים 10	4.5	5	119	₪ 2,620,000	₪ 22,017
552/11	התנאים 2	4	3	120	₪ 2,925,000	₪ 24,375
722/21	התנאים 5	4.5	6	118	₪ 2,625,000	₪ 22,246
554/25	שטרן 5	5	7	115	₪ 2,500,000	₪ 21,739
721/29	התנאים 3	4.5	8	118	₪ 2,750,000	₪ 23,305
552/16	התנאים 2	4.5	4	121	₪ 2,550,000	₪ 21,074
					ממוצע	₪ 22,488

מקובלת עלי הערכת שמאי המשיבה לשווי קרקע/מר"מ של 10,400 ₪ הגם שהינה הערכה על הצד הנמוך, שכן הפחתת 25% רווח יזמי לנכס שנבנה ב- 1973 והפחתת עלות בניה כבנין חדש – הינן הפחתות על הצד הגבוה.

ג) תחשיב ההשבחה

תוספת המרפסות הזיזיות אינה רלבנטית לזכויות בלתי מנוצלות. ככל שקיימות זכויות כאלה הניתנות לניצול, הן קיימות בשני המצבים התכנוניים.

אין מחלוקת בין הצדדים למקדם מרפסת של 0.5 ולמקדם תוספת לבנין קיים של 0.7. מקדמים אלה מקובלים עלי.

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם מושע של 0.75. שמאית המבקש אינה מביאה זאת בחשבון בתחשיבה. אני סבורה כי לנוכח הצורך בבניה אחידה של גזוזטראות לכל קומות הבנין והתחייבות הדיירים לביצוע כל הגזוזטראות בהינף אחד, מקדם המושע של 0.75 המשקף דחיה ב- 5 שנים, 6%, הינו סביר.

תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסת	11.96
מקדם שווי מרפסת	0.5
התאמה למבנה קיים	0.7
בניה בהינף אחד	0.75
שווי מר"מ	₪ 10,400
השבחה	₪ 32,531
היטל השבחה	**₪ 16,266**

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/מק/2302 – 18/2/2016</u>**

שמאית המבקש טוענת כי התכנית איננה משביחה שכן מדובר במרפסות שנבנו על פי היתר ונסגרו לפני עשרות שנים. התכנית לא שינתה כלל את המצב הקיים בפועל. לטענתה שמאי המשיבה לא הוכיח כי טרם אישור התכנית שווי הנכס היה נמוך מהשווי שלאחר אישורה. השוק לא תמחר שטחים אלה כמרפסות כי אם כשטח אינטגרלי עיקרי מהדירה.

תכנית הר/מק/2251 הכירה דה פקטו בשטח המרפסות כשטח עיקרי ואיפשרה הקלה בקווי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בנין למרפסות.

השמאית מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגוו"ח 6532/159 בה נקבע כי מרפסות סגורות ערכן 0.9 ועיקרי ערכו 1, אך טוענת לשוני במקרה הנדון מאחר והעירייה הכירה במרפסות הסגורות כשטח עיקרי כאשר הנפיקה היתרי בניה למרפסות עוד בשנת 2003.

השמאית מפנה אף לשומות מכריעות של נ.פרימו אשר קבע כי אין השבחה בגין סגירת מרפסות שנבנו במקור בהיתר.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 10,700 ₪, בהתאם לערכי השווי בתכנית 2251 בהתאמת זמן.

בדיון העלתה השמאית טענה נוספת לפיה ניתן היה לסגור מרפסות כבר לפי תכנית 2213 (תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38), לפיכך אין בהוראת סגירת המרפסות משום השבחה.

שמאי המשיבה מתייחס לשטח המרפסות על פי היתר – 26 מ"ר, ומפחית שטח של 9.84 מ"ר בהתאם להנחית הועדה המקומית מיום 10/10/2005, לפיה שטח זה מהווה זכויות בניה בלתי מנוצלות. סה"כ שטח המרפסות לחישוב – 16.16 מ"ר.

השמאי מביא בחשבון שטח של 16.16 מ"ר, מקדם שיפור תכנוני של 0.3 (מצב קודם - 0.7 מצב חדש – 1). לטענתו תוספת זכויות הינה לעולם בגדר השבחה ועל הטוען ההפך נטל ההוכחה עליו כי לא חלה השבחה. בפועל, לא ניתן לבודד את מרכיב ההשבחה מנתוני העסקאות. השמאי טוען כי סגירת המרפסות בפועל נעשתה ללא היתר. נוהג בלתי חוקי מושרש אינו בסיס לפטור מהיטל השבה.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 11,400 ₪ על בסיס עסקות מכר דירות בשכונה בממוצע של 22,459 ₪/מ"ר בנוי (בהפחתת יזמות 25%, שווי בניה 6,500 ₪ והפחתה של 1% לקומה).

כמענה לטענתה החדשה של שמאית המבקש בעניין תכנית 2213, טוען השמאי כי תכנית זו מאפשרת לועדה המקומית לאשר סגירת מרפסות במקרים של חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38. זכויות אלה הן מעבר לסל הזכויות המירבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ובהתאם חייבות ממילא בתשלום היטל השבחה.

הכרעה

א) מהות ההשבחה

תכנית 504-0273037 (הר/מק/2302) מסדירה חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים בהרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993. התכנית קובעת כי בבניינים משותפים תותר סגירת מרפסות הקיימות בהיתר ואינן בולטות מתחום קווי הבנין התבע"יים החלים. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי.

בנושא זה עסקתי במספר שומות מכריעות, ביניהן בגוו"ח 6539/83 ובגוו"ח 6532/159. אני סבורה כי הכרעתי שם נכונה גם לנכס הנדון ובכך אינני מקבלת טענת שמאית המבקש לשוני בגלל היתר מ- 2003 (הכולל הקלה).

הבניין הנדון נבנה על פי היתר כמפורט לעיל, כולל מרפסות מקורות אשר בפועל נסגרו, כפי שנהוג היה לסגור מרפסות בבתים משותפים רבים מאד במהלך שנות ה- 60 וה- 70 (של המאה הקודמת). הסעיף הזה רלבנטי למרפסות אלה ומתייחס אליהן.

את ההשבחה בגין השוני בסיווג השטחים/הסבת השטחים יש לאמוד, כמו כל השבחה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אחרת, כהפרש בין השווי במצב הקודם לשווי במצב החדש[3].

השאלה שבמחלוקת היא - מהו מקדם השווי הראוי לשטח המרפסות הנכללות בהיתר הקיים[4] – האם מקדם 1 כטענת שמאית המבקש, דהיינו מלוא השווי כשטח מגורים, או מקדם 0.7 כפי שטוען שמאי המשיבה.

אני סבורה כי כעקרון יש שוני בין שטח לשימוש כמרפסת (ואף שנסגרה) לבין שטח למגורים שאינו מוגבל בשימוש. עם זאת, משקל שוני זה הולך ופוחת לנוכח גורמים נוספים אותם יביא בחשבון קונה בכוח:

- מדובר במרפסות שנבנו בהיתר ונסגרו, כמו בבתים משותפים רבים מאוד במהלך שנות ה- 60 וה- 70 (לפני החלטת הועדה המחוזית כמפורט לעיל).
- הועדה המקומית לא נקטה בשום הליך בעניין זה, לא בבניין הנדון ולא בבניינים רבים אחרים בעיר.
- עברו למעלה מ- 45 שנה מאז קבלת ההיתר.

במצב דברים זה, מקדם השווי שיש לייחס לשטח המרפסת בהיתר הבניה המקורי מוערך על ידי ב- 0.9 ומקדם ההשבחה ב- 0.1.

באשר לטענת שמאית המבקש כי הזכויות לסגירת המרפסות הוקנו עוד בתכנית 2213 – זכויות אלה אכן מפורטות בתכנית 2213 כזכויות נוספות על זכויות תמ"א 38. מימושן כפוף לתנאים המפורטים בתכנית (בעיקרם – חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה) כמו גם לתשלום היטל השבחה. שמאית המבקש התעלמה מחיוב זה. מאחר ומדובר במכר (ולא בהיתר) ולנוכח הדחיה המתחייבת במקרה מכר למימוש זכויות אלה, מקובלת עלי גישת שמאי המשיבה לפיה יש לאמוד ההשבחה בהקשר לתכנית 2302, כשזכויות אלה ניתנות ללא תנאי חיזוק המבנה, על כל המשתמע מכך.

ב) ערכי שווי

בסמוך למועד הקובע נמכרו בשכונה דירות כדלקמן:

תאריך	חלקה	כתובת	חד'	קומה	שטח	מחיר	מחיר/מ"ר
12/08/2015	553/9	שטרן 3	4.5	3	94	₪ 2,415,002	₪ 25,692
01/11/2015	723/30	התנאים 7	5	8	134	₪ 3,000,000	₪ 22,388
01/11/2015	552/36	התנאים 2	4	9	120	₪ 2,680,000	₪ 22,333
12/11/2015	544/19	שטרן 5	5.5	5	113	₪ 2,640,001	₪ 23,363
05/01/2016	618/18	המקובלים 5	4	5	100	₪ 2,475,001	₪ 24,750
03/03/2016	721/3	התנאים 3	4.5	1	118	₪ 2,550,000	₪ 21,610
12/04/2016	617/17	שטרן 9	4.5	5	97	₪ 2,656,998	₪ 27,392
12/04/2016	540/89	השופטים 5	5	5	80	₪ 2,400,000	₪ 30,000
04/05/2016	540/22	השופטים 7	4	6	121	₪ 2,525,000	₪ 20,868
21/06/2016	553/17	שטרן 3	4	5	84	₪ 2,589,999	₪ 30,833
12/07/2016	540/24	השופטים 7	4	6	82	₪ 2,275,000	₪ 27,744
28/07/2016	618/10	המקובלים 5	4	3	107	₪ 2,650,000	₪ 24,766
08/08/2016	722/22	התנאים 5	5	6	134	₪ 2,990,001	₪ 22,313
08/03/2016		ממוצע		**5**		ממוצע	₪ 24,927

[3] קיימים מצבים בהם ניתן להתייחס ישירות לגורם ההשבחה וזאת כאשר ביתר הגורמים לא חל כל שינוי.

[4] אין מדובר בשטח מרפסות בהשוואה לשטח עיקרי שכן השטח הוא שטח עיקרי בין שמדובר במרפסות מקורות ובין שמדובר בשטח מגורים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מקובלת עלי הערכת שמאי המשיבה לשווי קרקע/מר"מ של 11,400 ₪ הגם שהינה הערכה על הצד הנמוך, שכן הפחתת 25% רווח יזמי לנכס שנבנה ב- 1973 והפחתת עלות בניה כבנין חדש – הינן הפחתות על הצד הגבוה.

ג) תחשיב ההשבחה

להלן תחשיב ההשבחה, בהביאי בחשבון הנחיית המשיבה על פיה זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (מחושב על בסיס כלל שכונתי בחלוקה למס' יח"ד) – 9.84 מ"ר לדירה.

שטח המרפסות	26.04
זכויות לא מנוצלות	-9.84
יתרת השטח	16.20
מקדם ההשבחה	0.1
קרקע/מר"מ	₪ 11,400
השבחה	₪ 18,473
היטל השבחה	**₪ 9,237**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

תכנית	תאריך	היטל השבחה
הר/2251	13/9/2014	₪ 16,266
הר/מק/2302	18/2/2016	₪ 9,237

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il