

תמיר שדה

שמאי מקרקעין, שמאי וכלכלן חקלאי
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תאריך : 30/11/2017

מינוי : 191-2017

לכבוד

הו.המקומית לתו"ב הרצליה
מר מ. עין-דור, שמאי מקרקעין

לכבוד

חב' דקורטקס בע"מ
גב' ז'. אמיר, שמאית מקרקעין

א.ג.ג.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6536, חלקה 300.
הנכס	-	בית מגורים צ"ק.
שטח רשום	-	591 מ"ר.
כתובת	-	רחוב כנרת 4, הרצליה.
מימוש	-	בקשה להיתר מס' 20151199.

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "הרצליה" (להלן: "הועדה"), הנפיקה למר בן יוסף נתן¹ (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה הנסמכת על שומתו של מר מיכאל עין דור (13232, מיום 08/01/2017), לפיה ההשבחה בגין אישור ההקלות, נכון למועד הקובע - 26/10/2016, מסתכמת ב- 1,871,280 ₪.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' זינט אמיר (2017-1161, מיום 19/02/2017) לפיה ההשבחה בנכס מסתכמת ב- 2,080 ₪ או 469,063 ₪, בהתאם לחלופות הנטענות.

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -

¹ בשונה ממבקש ההקלה שהינו דקורטקס בע"מ.

1965 (להלן: "החוק") נתמנית כשמאי מכריע.

פרוטוקול הדיון שערכתי בתאריך 03/05/2017, בנוכחות שמאי הצדדים, הופץ להם.

הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 02/05/2017 ביקרתי בנכס.

2. תאור הנכס והסביבה

נשוא הכרעתי הינו בית מגורים צמוד קרקע הבנוי על חלקה 300 בגוש 6536, בשטח רשום של 591 מ"ר, הפונה בחזית מערבית כלפי רחוב כנרת, בשכונת נווה עובד, הרצליה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת ומאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ופרויקטים מסוג תמ"א 38.

רחוב כנרת הינו רחוב הולנדי פנימי, ללא מוצא, כאשר הנכס ממוקם בתחילת הרחוב, ממול הגינה הציבורית.

לחלקה מבנה הנדסי דמוי טרפז. על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי, צמוד קרקע, חד קומתי, ותיק מאוד, בשטח של כ- 90 מ"ר + מחסן בשטח של כ- 15 מ"ר.

החצר מפותחת וכוללת צמחיה.

3. זכויות

פרטי הרישום של הנכס, בהתאם להעתק דף מידע מפנקס בתים משותפים (הונפק באמצעות האינטרנט מיום 19/02/2017), הינם:

- חלקה 300, בגוש 6536.

- שטח רשום: 591 מ"ר.

- הבעלות רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.

- רשומה חכירה ע"ש : אמנדה ומקסין חב' להשקעות בע"מ – 3/5 חלקים ; ג.י.א.ר.א.ס.א.ס. בע"מ - 1/5 חלקים ; דקורטקס בע"מ - 1/5 חלקים.

4. מצב תכנוני

להלן עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה, ברמה המקומית, בהתאם לתכניות הר/121 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 1596, מיום 17/07/47) הר/253' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 852, מיום 08/06/1961), הר/1266 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 2127, מיום 17/07/1975), הר/1635 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 2956, מיום 01/09/1983), הר/2000'מ' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 3807, מיום 25/10/1990), הר/2000'ב' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4587, מיום 16/11/97, ובעיתונות ב- 12/12/97), הר/1635'א' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4856, מיום 20/02/00), הר/מק/1635'ב' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5022, מיום 14/10/01), הר/מק/2000'מע' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5037, מיום 04/12/2001), הר/2000'א' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5065, מיום 09/04/2002), הר/מק/2000'מב' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5837, מיום 05/08/2008), הר/1635'ה' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 6748, מיום 02/02/14) ובעיתונות, ב- 06/02/14 :

- יעוד : מגורים א'.
- שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר.
- זכויות בניה : $50\% = 2 \times 25\%$.
- ניתן להוסיף אחוזי בניה של : 6% לשיפור התכנון + 5% להתקנת מעלית + 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר, בכפוף להליך כקבוע בסעי' 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית (סעי' 8).
- מס' קומות מרבי : 2 קומות על עמודים או קוטג'.
- צפיפות למגרש מינימלי : 6 יח"ד בשתי קומות על עמודים, או 4 יח"ד בקוטג'.
- בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית, מעל 0.60 יעוגל מספר יחה"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל מספר יחה"ד כלפי מטה.
- קווי בנין : קדמי – 7 מ' ; אחורי- 8 מ' ; צידי- 4 מ'.
- זכויות הבניה למרתפים :

- שטח מרתף עד 100% מהיטל הבנין ובגובה של עד 2.20 מ'. בבתי דירות ניתן לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגובה של עד 2.40 מ', בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ישמש לחניה בלבד. בוילות-קוטגיים תורשה קומת מרתף אחת בלבד, כאשר הכניסה אליה מתוך יחידת המגורים ולא מבחוץ.
- השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, חוגים ומשחקים לרשות הדיירים בלבד. סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתי דירות לא יורשו מגורים במרתף.
- קווי הבנין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבנין.
- חדרי יציאה לגג:
- שטח חדר גג מקסימלי של 40 מ"ר, לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח המדרגות הפנימיות. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. הגובה המקסימלי של חדר הגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- לא יותר איחוד חדרי היציאה לגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומת גג חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').
- חלל גג רעפים – יותרו שימושי מגורים בחלל גג רעפים, בשטח מירבי של עד 60% משטח קומת המגורים העליונה, בשטחים עיקריים, בנוסף לזכויות הבניה. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00 (בצמודי קרקע) ו- 3 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים (בבתי מגורים אחרים). שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות.
- לא תקום שום גזוזטרא ומרפסת, אלא בתנאים הבאים:
- גזוזטראות הפונות לגבולות הצדדים, מותרת בליטתן לתוך המרווח הצדדי לכל היותר כדי 10% של רחבו הנדרש.
- גזוזטראות הפונות לגבול הקדמי (לחזית), מותרת בליטתן לתוך המרווח הקדמי כדי 1/3 רחבו הנדרש, וכדי 1.20 מ' לכל היותר.
- גזוזטראות הפונות לגבול האחורי של מגרש, מותרת בליטתן לתוך המרווח האחורי כדי 25% לכל היותר מרחבו הנדרש, ולא יותר מ- 1.50 מ'.

-
- בריכות שחיה: תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגיים, בכפוף להתניות שונות.
 - בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בהתאם להוראות התכנית.

5. רישוי והקלה

ועדת המשנה לתכנון ובניה "הרצליה", בישיבה מס' 587 מיום 26/10/2016, אישרה את הבקשה להיתר בניה מס' 20151199, להריסת בית קיים ובניית בית מגורים משותף חדש בן 3 קומות ו-4 יח"ד הכולל: דירת גן, מרתף משותף, מרתף דירתי וחדר על הגג. הבקשה כוללת את ההקלות שלהלן:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
 - תוספת 1 יח"ד, מעל 3 המותר ע"פ תב"ע.
 - הקלה בקו בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
 - הקלה לקומת קרקע חלקית לדירת גן במקום קומת עמודים מפולשת.
 - הקלה לתב"ע 2000/מ- מרתפים להפריד חלק מהמרתף המשותף והצמדתו לדירת הגן.
 - תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
- שטחי הבניה המבוקשים, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינם: עיקרי - 360.47 מ"ר + מקלט - 50.00 מ"ר + חדר על הגג - 39.88 מ"ר + שטח שירות בק"ק - 15.83 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות - 133.31 מ"ר + אחסנה במרתף - 22.99 מ"ר + פרגולות - 74.80 מ"ר + מרתף דירתי - 114.37 מ"ר + חניה לא מקורה - 57.00 מ"ר + מתקן חניה - 19.38 מ"ר + מרפסות גג - 127.64 מ"ר + גזוזטראות לא מקורות - 26.05 מ"ר + גזוזטראות מקורות - 9.21 מ"ר.

6. עיקרי טיעוני שמאי הועדה

6.1 עיקרי הטענות להקלות, פרט להקלות בקווי בנין לגוזזטראות :

- ההשבחה נבחנה, בשני מצבי התכנון, בהתאם לבינוי המבוקש - בניה רוויה.
- המצב התכנוני הקודם חושב לפי זכויות בניה של 2 קומות X 25% עיקרי, בתוספת מרתף שירות לפי קונטור הקומות.
- המצב התכנוני החדש הינו בהתאם למצוין בתכנית הבקשה להיתר.
- מקדם השווי למרתף השירות במצב הקודם - 0.15.
- שטח מרתף השרות במצב החדש (57.27 מ"ר), לו ניתן מקדם שווי של 0.15, כולל גם את שטח המבואות וחדרי המדרגות (34.28 מ"ר).
- מקדם שווי לשטח המרתף הדירתי במצב החדש - 0.50.
- מקדם שווי לשטח קומת הקרקע במצב החדש - 1.30.
- מקדם שווי לשאר השטחים העיקריים - 1.00.
- ההשבחה בגין ההקלה לתוספת יח"ד מגולמת בתחשיב להקלות לתוספת שטחים, ביטול קומת עמודים, בניית דירת גן והצמדת מרתף לדירת הגן.
- מקדמי השווי מבוססים על הכרעת מר שדה (מיום 31/08/15, לנכס בגו"ח 6536/144, ברח' הזר 69 בהרצליה, להלן: "הכרעת שדה").
- להלן התחשיב לפיו ההשבחה מסתכמת בתוספת של 140.47 מ"ר אקו' :

מצב חדש			מצב קודם			קומה
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
8.59	0.15	57.27	22.16	0.15	147.75	מרתף שרות
57.19	0.50	114.37				מרתף דירתי
138.19	1.30	106.30				קרקע
128.58	1.00	128.58	147.75	1.00	147.75	א'
125.59	1.00	125.59	147.75	1.00	147.75	ב'
458.14		532.11	317.66		443.25	סה"כ -

6.2 עיקרי הטיעונים להקלה המאפשרת חריגת הגוזזטראות מקווי בנין :

- השטח המושבח הינו שטח המרפסות המבוקשות, הבולטות מעבר ל- 1.20 מ' (בקו בנין קדמי בלבד), המותרים לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970), כמפורט בטבלה שבהמשך.

- מקדם ההשבחה, של 0.4, בוסס על הכרעת מר שדה (מיום 01/11/2011, לנכס בגו"ח 6954/37, ברח' דיזנגוף 176 בת"א).

- להלן התחשיב לפיו ההשבחה מסתכמת בתוספת של 15.46 מ"ר אקו' :

שטח אקו' עורפי	שטח אקו' חזיתי	קומה
6.00		קומת קרקע
15.00	7.21	קומה א'
7.75	2.70	קומה ב'
28.75	9.91	סה"כ

15.46 מ"ר אקו' = 0.40 מקדם השבחה X 38.66 מ"ר

6.3 שווי :

- השווי הראוי בנכס הינו 12,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקה שבוצעה בנכס ביום 08/04/2015 (ראו נספח 2). מאז העסקה עלו מחירי הדירות באופן ניכר, כאשר המחיר ששולם עבור הקרקע משקף למעלה מ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- מבחינה משפטית אין לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם להקלות, זאת למרות העובדה שהשוק אכן מתחשב בהן.

6.4 סה"כ ההשבחה הינה כמחושב :

סה"כ תוספת השטח מההקלות - 155.94 מ"ר = 15.46 מ"ר + 140.47 מ"ר.

השבחה - 155.94 מ"ר X 12,000 ₪ = 1,871,280 ₪.

7. עיקרי טיעוני שמאית המבקש

7.1 זכויות הבניה, מכוח סעיף 8 לתכנית הר/2000א', הינן זכויות מותנות, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין קוזניץ (15-12-65422, להלן: "ערר קוזניץ") ובפס"ד אליק רון (רע"א 3002/12, להלן: "פס"ד אליק רון") ולכן יש לפצל את ההשבחה בגינם לשני אירועי מס, כך ש- 80% ממנה יחויבו בעת המכר וה- 20% האחרים יחויבו במועד אישור ההקלה. כמו כן היא מפנה למספר הכרעות מהעיר גבעתיים, כתמיכה לטיעונה.

7.2 עיקרי טיעוני שמאית המבקש לעניין ההקלות, ללא הקלות בגין קווי בנין לגזוזטראות, לפיהם הנכס לא הושבח:

- ההשבחה נבחנה ביחס לחלופת בניה צמודת קרקע במצב הקודם, מכיוון שהיא כוללת יותר זכויות בניה אקו', ובמצב החדש לפי בנייה רוויה.

- השימוש המיטבי במצב הקודם הינו בניית 4 יח"ד צמודות קרקע.

- אומץ תחשיב השטח האקו' של שמאי הועדה, במצב התכנוני החדש.

- דרישת הועדה המקומית בעת המכר לנכס נשוא חוות הדעת הייתה בגין החלופה של בניית 2 יח"ד צמודות קרקע.

- תחשיב השטח האקו' במצב הקודם, לפיו מתקבל 542.24 מ"ר אקו':

			591	שטח מגרש
סה"כ	מקדם אקו'	שטח	אחוזי בנייה	קומה
73.88	0.5	147.75	25%	מרתף
295.50	1	295.50	50%	עיקרי
62.06	0.7	88.65	15%	עלית גג
110.81	0.25	443.25		חצר
542.24				סה"כ אקוולנטי

- בהתאם לתחשיב זה, השטח האקו' במצב הקודם, של 542.24 מ"ר, גבוה מהשטח האקו' במצב החדש, בהתאם לשומת הועדה, שהינו 458.14 מ"ר, ולכן אין השבחה.

7.3 עיקרי טיעוני החלופיים של שמאית המבקש לעניין ההשבחה בגין ההקלות, ללא הקלות בגין קווי בנין לגזוזטראות:

- המצב הקודם כולל חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, לפי מקדם שווי של 1.00 ומרפסת גג בשטח של 107.75 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.25.
- המצב התכנוני הקודם כולל חצר בשטח של 166 מ"ר, בהתאם למדידת אדריכל², לפי מקדם שווי של 0.15, בגין האפשרות להצמיד את החצר לדירות.
- את שטח מרתף השירות, במצב החדש, יש לחשב רק בגין שטחי המחסנים, ללא שטחי המדרגות, דהיינו 22.99 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.20.
- בהתאם לאמור בסעיף 7.1 דלעיל, מקדם השווי לשטחים העיקריים הניתנים מכוחה של תכנית הר/2000א', למימוש בגין היתר בניה, הוא 0.20.
- בחישוב המצב החדש יש לבודד את רכיב הבנוי מרכיב החצר ולא לחשבו לפי מקדם שאיננו מבוסס על השטחים המוצמדים בפועל. לפיכך, המצב התכנוני החדש כולל חצר בשטח של 166 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.20.
- בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר, המצב החדש כולל חדר יציאה לגג בשטח 39.88 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 110.88 מ"ר.
- במצב החדש הופחתה עלות התקנת מתקן חניה חדש לפי 19.38 מ"ר במקדם שווי של 0.5.
- המקדמים אשר ניתנו לשטחים בשומת המבקש מבוססים על הכרעת מר יצחקי (מיום 28/09/2014, לנכס בגו"ח 6546/426, ברח' בן יהודה 49 בהרצליה).
- ניתוח עסקת ההשוואה שערך שמאי הועדה שגוי, מכיוון ששטח הגג צריך להיות 70 מ"ר ולא 40 מ"ר ובנוסף צריכה להיכלל בתחשיב חצר בשטח 110 מ"ר.
- השווי הראוי בנכס הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על:
 - עסקה מיום 11/01/2015 בה נמכרה חלקה 310 בגוש 6536, בשטח קרקע של 617 מ"ר המשקפים שווי של 8,428 ₪ למ"ר קרקע, ו- 8,368 ₪ למ"ר מבונה (621.4 מ"ר אקו').

² שמאית המבקש טענה בדיון שנערך כי המדידה בוצעה בפועל לשטח החצר במצב התכנוני החדש, אך לדעתה יש לאמצו גם במצב התכנוני הקודם.

- עסקה מיום 11/01/2015 בה נמכרה חלקה 300 בגוש 6536 (הנכס), בשטח קרקע של 591 מ"ר, המשקפים שווי של 8,545 למ"ר קרקע נה, ו- 8,484 נה למ"ר מבונה (595.2 מ"ר אקו'').
 - הכרעת מר זיו (מיום 31/10/2016, לנכס בגו"ח 6536/504, ברח' יגאל אלון 31 פינת חובות הלבבות 1 בהרצליה) בה נקבע שווי של 8,200 נה למ"ר מבונה בגין הקלות בנייה למועד 09/2014.
 - הכרעת גבי גרבי (מיום 19/05/2016, לנכס בגו"ח 6536/256, ברח' לייב יפה 20 בהרצליה) בה נקבע שווי של 8,500 נה למ"ר מבונה בגין הקלות בנייה למועד 06/2015.
 - הכרעת שדה בה נקבע שווי של 8,250 נה למ"ר מבונה בגין הקלות בנייה למועד 06/2014.
 - הכרעת גבי שרביט שפירא (מיום 25/08/15, לנכס בגו"ח 6536/659, ברח' ש"י עגנון 14 בהרצליה) בה נקבע שווי של 7,500 נה למ"ר מבונה בגין הקלות בנייה למועד 11/2014.
- תחשיב ההשבחה החלופי של שמאית המבקש לפיו ההשבחה בגין ההקלות (ללא הקלות בגין קווי בנין) מסתכמת ב- 466,983 נה:

מצב חדש			מצב קודם			591	שטח מגרש
סה"כ	מקדם	שטח	סה"כ	מקדם	שטח	החלק בנכס	
295.5	1	295.5	295.5	1	295.5	שטח עיקרי	
12.994	0.2	64.97				שטחי הקלות +5% +6%	
4.598	0.2	22.99	22.1625	0.15	147.75	מרתף לא צמוד	
57.185	0.5	114.37				מרתף צמוד לדירה בקומת קרקע	
39.88	1	39.88	40	1	40	חדר יציאה לגג	
27.72	0.25	110.88	26.9375	0.25	107.75	מרפסת גג	
33.2	0.2	166	24.9	0.15	166	חצר מוצמדת	
-9.69	0.5	-19.38				מתקן חניה	
461.387			409.5				

51.887
9,000
466,983

סה"כ השבחה במ"ר אקוולנטי
שווי למ"ר
השבחה

7.4 טיעוני שמאית המבקש לעניין ההקלות בגין חריגה מקווי בנין:

- שטח החריגה לגוזזטרא בקומת הקרקע בסך 6 מ"ר, שחישב שמאי הועדה, אינו מופיע בחישוב השטחים בטבלת השטחים.

- הסטייה מעבר לקו הבנין של הגזוזטרא בקומה א' היא של כ- 40 ס"מ בכל אחת מהגזוזטראות, כמפורט : $0.4 \times (6.01 + 5.55) = 4.624$ מ"ר.
- בקומה ב' קיימת גזוזטרא חזיתית בלבד ללא חריגה מקווי הבנין.
- מקדם מרפסת של 0.25, בהתבסס על הכרעות רבות.
- מקדם שיפור התכנון בגין השבחה איכותית של הגזוזטראות החורגות מקווי הבנין - 0.20.
- תחשיב ההשבחה של שמאית המבקש לפיו ההשבחה בגין ההקלות בקווי הבנין מסתכמת ב- 2,080 ₪ :

שטח לחיוב	4.62 מ"ר.
מקדם מרפסת	0.25
מקדם שיפור תכנון	20%
ההשבחה – מ"ר האקווילנטי	0.231 מ"ר אקווילנטי
שווי למ"ר מבונה	9,000 ₪
ההשבחה המלאה	2,080 ₪

8. תגובת שמאי הועדה

8.1 אופן תחשיב ההשבחה :

- על התחשיב להיערך לפי המימוש בבקשה להיתר ולא לפי מימוש תיאורטי אחר.
- השימוש המיטבי במצב הקודם הינו של בניה רוויה ותעדנה על כך הבניה העיקרית בסביבת הנכס ובחירתו של המבקש להקים מבנה בבניה רוויה.
- שומת ההשבחה הקודמת חושבה לפרוגרמה אחרת וגם אם היא נכונה, הרי שהיא מתייחסת לחישוב השבחה לתאריכים אחרים, ובכל מקרה אין בה כדי "לסנדל" את חישוב ההשבחה לפרוגרמה שאינה השימוש המיטבי בתאריך הקובע. תימוכין לכך ניתן לראות בהכרעת שדה.

8.2 שווי חצר במצב התכנוני הקודם - המצב הקודם הינו בהתאם לבניה רוויה ולכן אין מקום לייחס שווי למרכיב החצר במצב זה.

8.3 הפחתה בגין מתקן חניה – לא הוכח כל קשר בין ההקלה לבין עלות הקמת מתקן החניה. נהפוך הוא, הקמת המתקן מוסיפה לשווי הדירות, כיוון שקיים שווי למקום חניה. לחילופין, תחשיב ההשבחה של הועדה אינו כולל השבחה בגין תוספת צפיפות, שאושרה אף היא בהקלה. במידה וייקבע כי יש להפחית עלות עודפת בגין החניה, יש לחשב מאידך השבחה נפרדת הנובעת מתוספת יח"ד לכשלעצמה.

9. הכרעה

9.1 ההשבחה נבחנה בגין אישור בקשה להיתר בניה הכוללת סעיפי הקלה, למועד הקובע – 26/10/2016 (מועד אישור הבקשה ע"י ועדת המשנה).

9.2 בין הצדדים קיימות שתי מחלוקות עיקריות, האחת, בדבר אופן בחינת ההשבחה, בהתייחס לפס"ד אליק רון וערר קוזניץ, והשנייה בדבר אופן קביעת השטח האקו' במצב הקודם, ביחס למצב החדש.

זכויות מותנות מכוח הר/2000/א'

9.3 סוגיית מהותן של זכויות הבניה מכוח סעי' 8 לתכנית הר/2000א', האם מוקנות האם מותנות, באה לידי פתרון, אמנם זמני כל עוד אין פסיקה מחייבת, נוכח הנאמר בפס"ד של בימ"ש המחוזי בתל אביב – יפו (עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קוזניץ):

"אירוע המס מחולל ההשבחה הוא מועד אישור הזכויות המותנות בדרך של הקלה על ידי הועדה המקומית. לפיכך, המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד אישור הזכויות על ידי הועדה המקומית בדרך של הקלה".

9.4 נוכח האמור לעיל איני מקבל את טיעון שמאית המבקש, בדבר פיצול ההשבחה, ואבחן את ההשבחה, בשלמות, למועד אישור ההקלות.

אופן בחינת ההשבחה

9.5 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה, ביחס למצב הקודם, כנטען ע"י שמאית המבקש.

בחינה זו יש לבצע ביחס לבינוי המבוקש ללא הקלות, ולא ביחס לבינוי תיאורטי כזה או אחר, זאת על מנת למנוע עיוות תכנוני.

9.6 יתרה מכך, לנכס אין שני ערכי שווי שוק, בהתאם לחלופות הבינוי האפשריות, אלא רק שווי שוק אחד אותו יש לנתח בהקשר של חלופת הבינוי המבוקשת, על מנת למנוע את עיוות ההשבחה.

9.7 אדון כעת בטיעונים החלופיים של שמאית המבקש.

בניה בג במצב הקודם

9.8 מבדיקת חלופות הבינוי האפשריות בנכס לבניה רוויה עולה כי הבינוי המיטבי הינו יח"ד אחת בק"א ושתי יח"ד בק"ב, בתוספת שני חדרי יציאה לגג.

9.9 שטח חדרי היציאה לגג האפשרי לבניה, בהתאם לקטן מבין 40 מ"ר או 40% משטח הגג, הינו - 74.95 מ"ר³.

9.10 שטח מרפסת הגג במצב הקודם בוסס על הבינוי המיטבי בנכס במצב תכנוני זה, בהתאם לתחשיב שלהלן:

$97.80 \text{ מ"ר} = 74.95 \text{ מ"ר חדרי גג} - (25 \text{ מ"ר ממ"ד} + 25\% \text{ שטח עיקרי לקומה X } 591 \text{ מ"ר})$

חצר במצב הקודם

9.11 איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש בדבר שווי החצר, במצב הקודם, כיוון שעסקינן בחצר משותפת ששוויה כבר מגולם בשווי למ"ר מבונה בבניה רוויה ולכן אין לתת לשטח זה שווי נפרד.

מרתף במצב החדש

9.12 איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש לפיו יש לנהוג איפה ואיפה בשטח גרם המדרגות בכ"א ממצבי התכנון, כיוון שהדבר פוגם בהשבחה ללא כל סיבה מוצדקת. באם הם נלקחים בחשבון בשווי במצב הקודם הרי שיש לעשות כך גם במצב החדש.

חצר במצב החדש

³ לפי 40% משטח הגג (עיקרי ק"ב - 147.75 מ"ר + שני חדרי ממ"ד - 25 מ"ר + מבואות וחדר מדרגות - 14.63 מ"ר).

9.13 שטח החצר הצמודה לדירת הגן, כמצוין בתכנית הבקשה להיתר, אינו ברור דיו ולכן קיבלתי את טיעון שמאי הועדה, למקדם שווי של 1.30 לשטח העיקרי בקומת הקרקע, המגלם באופן סביר את שווייה של החצר.

בניה בגג במצב החדש

9.14 המצב החדש כולל חדר יציאה לגג בשטח 39.88 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

9.15 המצב החדש כולל מרפסת גג בשטח 110.88 מ"ר, כמופיע בתכנית הבקשה להיתר. היות ומדובר בשטח המיוחס ליח"ד אחת בלבד, יש להתחשב בשוליותו ולכן מקדם השווי למרפסת הגג הינו 0.20 בלבד.

הפחתה בגין מתקן חניה במצב החדש

9.16 איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש להפחתה בגין עלות מתקן החניה במצב החדש. ראשית, כיוון שנטען ללא הצגת כל תימוכין. שנית, עסקינן במתקן הכולל שני מקומות חניה, שתרומתם לשווי עולה על עלות הקמתם ולכן אין כל עלות עודפת.

הקלה בגין תוספת יח"ד

9.17 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה בגין תוספת יח"ד, מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד, כפי שנעשתה ע"י הצדדים, כיוון שלטעמי אין הדבר הולם את משקלה של ההשבחה הנובעת מהגדלת הצפיפות.

9.18 שווי קרקע ליח"ד מושפע משני רכיבים: זכויות בנייה וצפיפות, כאשר בד"כ לכל אחד מהם תרומה זהה לשווי הקרקע. כלומר, אילו רק אחד מהרכיבים גדל, ללא שינוי ברכיב האחר, הרי שתרומת כל מ"ר ביח"ד שנוספה תהיה רק מחצית משווי מ"ר מבונה מלא, ולהיפך.

9.19 במקרה הנדון נוספו גם זכויות בניה של 11%, מכוחה של הקלה, וגם יח"ד אחת ולכן על מנת למנוע כפל חיוב, חישוב ההשבחה פוצל לשניים:

- האחד, השטח הנוסף בהקלה כמותית של הגדלת שטחי הבניה. ההשבחה בגין שטח זה הינה לפי מלוא השווי, כיוון שכל מ"ר שנוסף תורם לשני רכיבי השווי, הן לצפיפות והן לשטח.

- השני, השטח הנכלל במסגרת זכויות הבניה הקימות, שנוייד אל יחה"ד הנוספת. שטח

זה תורם להשבחה רק בגין רכיב הצפיפות, בשיעור של 50%. להלן אופן חישובו :

סה"כ שטח עיקרי	360.47 מ"ר
מס' יח"ד לאחר הקלה	4.00
שטח ממוצע ליח"ד, לאחר תוספת שטחים בהקלה	90.12 מ"ר
בניכוי שטח עיקרי שנוסף בהקלה – 11%	64.97 מ"ר-
יתרת שטח לחיוב	25.15 מ"ר

חריגת גזוזטראות מקווי בנין

9.20 בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שטחי הגזוזטראות החורגות אל מעבר לגבולות קווי הבנין, כששמאי הועדה טוען כי ההקלה בגין חריגה זו אפשרה למעשה בניית גזוזטראות בשטח של 38.66 מ"ר, בקומות קרקע, א' ו- ב', כך שמדובר למעשה בהקלה כמותית, בעוד שמאית המבקש טוענת כי שטח הגזוזטראות החורג מקווי הבנין הינו 4.62 מ"ר, ובקומה א' בלבד, כשמהות ההשבחה היא איכותית.

9.21 שמאי הועדה כולל בתחשיבו חריגת גזוזטרא בשטח 6.00 מ"ר בעורף קומת הקרקע. מבדיקת תשריט מדידת החריגות של שמאי הועדה ביחס לתכנית הבקשה להיתר עולה כי אין עסקינן בשטח גזוזטרא אלא בחלל חצר אנגלית ולכן שטח זה אינו מושבח.

9.22 איני מקבל את טיעון שמאי הועדה להשבחה בגין חריגה מקווי בנין של גזוזטרא עורפית בקומה ב'. מעיון בתכנית הבקשה להיתר נמצא שאין כל גזוזטרא בעורפה של קומה זו ולכן הכיצד ניתן לטעון כי קיימת השבחה בגין חריגה מקווי בנין?

9.23 ממדידה גרפית שערכתי עולה כי שטח הגזוזטראות החורג מקווי הבנין, הנדרשת בגינו הקלה, הינו כדלקמן:

- גזוזטרא חזיתית בקומה א' – שטח כולל של כ- 6.66 מ"ר, כאשר כ- 5.33 מ"ר ממנו הוא שטח מרפסת לא מקורה וכ- 1.33 מ"ר מקורה.

- גזוזטרא עורפית בקומה א' – שטח של כ- 5.71 מ"ר המקורה כולו בפרגולה.

- גזוזטרא חזיתית בקומה ב' – שטח לא מקורה של כ- 3.41 מ"ר.

9.24 היות ועסקינן במגרש צר מידות עם קווי בנין צדדיים של 4 מ', כשהוראות התכנון מאפשרות לחרוג מקווים אלה עד 10%, ללא צורך בהקלה, לא ניתן לבנות את

הגזוזטראות באופן ראוי מבלי לחרוג ממגבלות קווי הבנין ומשום כך אני קובע כי ההשבחה בגין חריגת הגזוזטראות מקווי הבנין הינה כמותית.

9.25 בהתאם לאמור קביעתי היא שמקדמי השווי לשטח המרפסות בחריגה יהיה כדלקמן: גזוזטראות מקורות- 0.40, גזוזטראות מקורות בפרגולה- 0.35, גזוזטראות לא מקורות- 0.25.

שווי

9.26 איני מקבל את אופן הניתוח של שמאי הועדה את העסקה אשר בוצעה בנכס, כיוון שאין בו ביטוי לכלל הזכויות האפשריות בבניה רוויה, כאשר הכוונה במקרה זה היא לשני חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 74.95 מ"ר (לפי בינוי מיטבי של יח"ד אחת בקומה א' ושתי יח"ד בקומה ב'), לשטח מרפסת גג של 97.80 מ"ר, בהתאם למחושב בסעיף 9.10 דלעיל, ולשטח חדרי הממ"ד, לפי 12.5 מ"ר X 3 יח"ד.

9.27 לצורך בחינת השווי ניתחתי 3 עסקאות:

- עסקה מיום 08/04/15, שנעשתה בנכס, בה התמורה שנתקבלה היא 5,050,000 ₪.

- עסקה מיום 11/01/15 לנכס בגו"ח 6536/310, ברח' דגניה 10 בהרצליה (הוצגה ע"י שמאית המבקש), בה נמכרה חלקה בשטח 617 מ"ר, עליה מבנה ישן המיועד להריסה, תמורת 5,200,000 ₪.

- עסקה מיום 25/03/16 לנכס בגו"ח 6536/292, ברח' כינרת 12 בהרצליה, בה נמכרה חלקה בשטח 595 מ"ר, עליה מבנה בשטח של 170 מ"ר עילי + 27 מ"ר מרתף, תמורת 6,000,000 ₪.

9.28 ניתוח העסקאות בוצע בהתאם לאמור בסעיף 9.26 דלעיל, לפי מקדמי השווי הבאים: שטח מרתף שירות – 0.15, שטח עיקרי – 1.00, חדרי ממ"ד – 0.85, חדרי יציאה לגג (לפי 40 מ"ר ליח"ד בק"ב או 40% משטח הגג, הקטן מבניהם) – 1.00, שטח מרפסת גג (לפי תכסית קומה עיקרי + ממ"דים בניכוי שטח חדרי יציאה לגג) – 0.25.

9.29 מניתוח העסקאות האמורות לעיל עולה כי בכולן מתקבלים ערכי שווי הנעים סביב 11,000 ₪ למ"ר מבונה בבניה רוויה ולכן אני קובע כי שווי זה הוא הראוי בנכס נכון למועד הקובע.

תחשיב השבחה

9.30 תחשיב ההשבחה, בגין אישור ההקלות, בנכס:

סה"כ	מ. אקו'	שטח במ"ר	
מצב קודם:			
מרתף שירות	0.15	147.75	22.16 מ"ר
ק"א	1.00	147.75	147.75 מ"ר
ק"ב	1.00	147.75	147.75 מ"ר
חדרי יציאה לגג	1.00	74.95	74.95 מ"ר
מרפסת גג	0.25	97.80	24.45 מ"ר
			סה"כ 417.06 מ"ר
מצב חדש:			
מרתף שירות	0.15	57.27	8.59 מ"ר
מרתף דירתי	0.50	114.37	57.19 מ"ר
ק"ק	1.30	106.30	138.19 מ"ר
ק"א	1.00	128.58	128.58 מ"ר
ק"ב	1.00	125.59	125.59 מ"ר
חדר יציאה לגג	1.00	39.88	39.88 מ"ר
מרפסת גג	0.20	110.88	22.18 מ"ר
מרפסות מקורות מכוח ההקלה	0.40	1.33	0.53 מ"ר
מרפסות מקורות בפרגולה מכוח ההקלה	0.35	5.71	2.00 מ"ר
מרפסות לא מקורות מכוח ההקלה	0.25	8.73	2.18 מ"ר
השבחה אקו' בגין תוספת יח"ד	0.50	25.15	12.57 מ"ר
			סה"כ 537.48 מ"ר
			תוספת שטח אקו' 120.42 מ"ר
			שווי למ"ר מבונה 11,000 ₪
			השבחה 1,324,572 ₪

10. הכרעה

הכרעתי הינה שההשבחה בנכס, בגין אישור ההקלות, נכון למועד הקובע - 26/10/2016, מסתכמת ב- 1,324,572 ₪.

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק⁴.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

⁴ בהתאם לסמכותי לפי סעי' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 - מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	20/02/17	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 15/01/2017, שהוצאה לבן יוסף נתן, ע"ס 935,640 ₪.
1.1	20/02/17	מבקש	נסח רישום לחלקה מיום 19/02/2017.
1.2	20/02/17	מבקש	שומת השבחה מיום 08/01/2017, שנערכה ע"י מר מיכאל עין דור. (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.3	20/02/17	מבקש	שומה אחרת מיום 19/02/2017, שנערכה ע"י גב' זינט אמיר.
1.4	20/02/17	מבקש	תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002
1.5	20/02/17	מבקש	תכנית בקשה להיתר דיגיטלית.
1.6	20/02/17	מבקש	דרישת תשלום מיום 04/06/2015 שנתקבלה בגין מכר הנכס.
2	02/02/17	ועדה	דף מידע תכנוני לנכס מיום 04/01/2017.
2.1	02/02/17	ועדה	החלטת ועדה מיום 26/10/2016 בגין בקשה מס' 20151199.
2.2	02/02/17	ועדה	תכנית בקשה להיתר מס' 20151199.
2.3	02/02/17	ועדה	נייר עבודה חישוב שטח בהקלות.
2.4	02/02/17	ועדה	הסכם מכר לנכס מיום 14/04/2015.
2.5	02/02/17	ועדה	נכס רישום לחלקה מיום 07/04/2015.
2.6	02/02/17	ועדה	ניתוח העסקה שבוצעה בנכס.
2.7	02/02/17	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 23/02/2017, שהוכן ע"י מר מיכאל עין דור.
2.8	22/02/17	ועדה	הכרעת מר תמיר שדה, מיום 31/08/2015, לנכס בגו"ח 6536/144 רח' הדר 69 בהרצליה.
2.9	22/02/17	ועדה	הכרעת מר תמיר שדה, מיום 01/11/2011, לנכס בגו"ח 6954/37 רח' דיזנגוף 176 בת"א.
2.10	22/02/17	ועדה	ערר ע"נ/15-12-65422, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח'.
2.11	08/05/17	ועדה	שומת השבחה בגין מכר לנכס מיום 19/05/15 שנערכה ע"י מר מיכאל עין- דור.
2.12	08/05/17	ועדה	מכתב תגובה לפרוטוקול.

נספח 2 – חילוץ השווי של שמאי הועדה

עסקה מיום 08.04.2015 חלקה 300 בגוש 6536
שטח קרקע 599 מ"ר, מחיר עסקה - 5,050,000 ש"ח
כנרת 4 הרצליה.

ניתוח שווי למ"ר מבונה -

מ"ר	591	שטח קרקע
ש"ח	5,050,000	מחיר עסקה

ניתוח שווי למ"ר מבונה

שטח אקו'	מקדם	שטח (מ"ר)	מהות
22.16	0.15	147.75	מרתף שרות
147.75	1.00	147.75	קומה א'
147.75	1.00	147.75	קומה ב'
40.00	1.00	40.00	גג
26.94	0.25	107.75	מרפסת גג
384.60			סך הכל שטח אקו'

שווי למ"ר אקו' - לפי עסקה מיום 08.04.2015 13,131 ש"ח