



07/08/2014  
י"א אב, תשע"ד  
תיק: 34.1660.09.14  
מס' מינוי: 180-2014

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה

ע"י השמאי מר נתי נוימן

שמאי המשיבה

רח' הידיד 7, גבעתיים

בדוא"ל: natimnoiman@walla.co.il

לכבוד: פלדמן גיא

ע"י השמאית גבי ז'נט אמיר

שמאית המבקש

רח' פיבל 15, הרצליה

בדוא"ל: janeramir7@gmail.com

## שומה מכרעת

גוש 6669 חלק מחלקה 136

רחוב הברוש 5, הרצליה

### 1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מונית כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש שנערכה ע"י גבי ז'נט אמיר ביום 28.04.2014, בצרוף קובץ תשריט בקשה להיתר בנייה ופלט מידע מפנקס הבתים המשותפים בנכס.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה שנערכה ע"י מר נתי נוימן ביום 22.12.2013 ותגובתו לשומת המבקש שהתקבלה ביום 07.05.2014, בצירוף נתונים ממדידה מיום 26.12.1996, שנערכה בנכס ע"י חב' מטרופולין ומדידה מיום 26.12.1996 שנערכה ע"י חב' זייד אורניב בהזמנת עיריית הרצליה, הודעת מחלקת הגביה מיום 17.02.1997 לעניין שטח הנכס, תצ"א בנכס בשנים 2003 ו- 2013 וקטע משומת הוועדה להשבחה בגו"ח 6668/465, שנערכה ע"י מר שאול אושרת<sup>1</sup>.

1.3 ביום 01.07.2014 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 01.07.2014 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

### 2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל הקלות.

<sup>1</sup> טרם תיקון 84



### 3. פרטי הנכס

- גוש - 6669,
- חלקה - 136,
- שטח רשום - 1,502 מ"ר,
- שטח מגרש - 502 מ"ר,
- כתובת: - רח' הברוש 5, הרצליה.

### 4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור ההקלות ביום 13.03.2013 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 סביבת הנכס:

הנכס ממוקם ברח' הברוש, בקטע התחום בין רחוב הקדמה לרחוב בן צבי מדרום לרח' שער הים בתחום שכונת הפרוגרסיבים שבמערב הרצליה. הרחוב מהווה רחוב מקומי חד סטרי, המסתעף מזרחה מרח' גולדה מאיר לכיוון רח' הנשיא יצחק בן צבי עם תנועה דלילה ופיתוח מלא ברמת תחזוקה טובה.  
בסביבה קיימים מבני ציבור הכוללים, בין היתר את ביי"ס נוף ים, מרכז קהיתי ומועדון גמלאים.  
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע ברמה גבוהה ובבתים ותיקים.

#### 5.2 תיאור החלקה

חלקה 136 בשטח 1,502 מ"ר מהווה חלקה מלבנית רגולארית שחזיתה המזרחית פונה לרחוב הנשיא יצחק בן צבי וחזיתה הצפונית לרח' הברוש. בתחום החלקה בנויות 3 יחידות מגורים צמודות קרקע, לשתיים מהן חזית לרח' הנשיא ולשלישית, היא הנכס נשוא הדין, חזית לרח' הברוש.

#### 5.3 תיאור הנכס

הנכס נשוא הדין מהווה בית מגורים דו קומתי משופץ מחופה בליבני סיליקט בגובה שתי קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים הבנוי על מגרש בשטח 502 מ"ר<sup>2</sup>. חצר הנכס מטופחת וכוללת ריצוף ובריכת שחייה בעורף המגרש. המגרש תחום בגדר בנוייה מחופה לבני סיליקט ושערים גדולים עושיים עץ במסגרת פלדה.

<sup>2</sup> מנתוני ההיתר



6.

### המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנ"ל<sup>3</sup>:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
הר/253 א'	תוקף	852	08.06.1961
הר/688	תוקף	1579	20.11.1969
הר/1126	תוקף		11.09.1972
תנאים זמניים לפי ס. 78 לחוק			05.07.1976
הר/1396	תוקף	2209	01.04.1976
הר/2000 מ'	תוקף	3807	25.10.1990
הר/2000 ב'	תוקף	4587	16.11.1997
הר/1635 א'	תוקף	4856	20.02.2000
הר/מק/1635 ב'	תוקף	5022	14.10.2001
הר/מק/2000/מע	תוקף	5037	04.12.2001
הר/2000 א'	תוקף	5065	09.04.2002
הר/מק/2000/א/3	תוקף	5263	08.01.2004
החלטת ועדה מס' 30			01.05.2005
הר/מק/2000/מב	תוקף	5837	05.08.2008

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

### מצב קודם

#### 6.1 הר/2000 ב'

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטגים כדלהלן:

בריכות השחיה הנן לשימוש פרטי ולא לשימוש מסחרי או ציבורי. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר וגובה מינימאלי של 2 מ' למתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה.  
קו בניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.

<sup>3</sup> בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו



## 6.2 הר/1635 א'

בהתאם להוראות התכנית, בבניה צמודת קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים להלן:  
גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.  
גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.  
רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.  
הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.  
חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים ולא יהווה יח"ד נוספת.  
שטח מרבי מותר לבניה: לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.  
זכויות הבניה המפורטות, יהיו תוספת לזכויות בניה על פי תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו<sup>4</sup>.  
הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג רעפים.

## 6.3 הר/מק/1635 ב'

בהתאם להוראות התכנית:  
שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.  
מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

## 6.4 הר/2000 א'

בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים א' מוגבל:  
שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.  
זכויות הבניה: בקומה אחת - 25%.  
2 קומות (קוטג') -  $18\% * 2 = 36\%$ .  
בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי בנייים - 30%.  
מס' יח"ד מרבי במגרש מינימאלי: 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.  
באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה.  
מעבר לאחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:  
6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.  
אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

<sup>4</sup> סעיף 7 ב'



### 6.5 הר/מק/2000/א/3

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

- מגרש קטן מ-750 מ"ר - 1 יח"ד,
- מגרש 750 מ"ר - 1,000 מ"ר - 2 יח"ד,
- מגרש 1,000 מ"ר ומעלה - 2 יח"ד לדונם. מס' יח"ד יחסי 0.8 ומעלה יעוגל כלפי מעלה.
- מס' יחסי קטן מ - 0.8 יעוגל כלפי מטה.

### 6.6 החלטת ועדה מס' 30

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

### 6.7 היתר בנייה מס' 257

בהתאם להיתר מיום 30.09.1983 אושרה בניית מרתף ותוספת בניה בקומה א' בבית מגורים קיים בשטחים המפורטים להלן:

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף		52.50	52.50
קרקע	96.94	22.50	119.44
א'	61.50	-	61.05
סה"כ ללא מרתף	158.44	22.50	180.94

ההיתר כולל בקומת הקרקע מקלט בשטח של 9.50 מ"ר, מוסך בשטח של 23.40 מ"ר ומרפסות בשטח 43.50 מ"ר שלא נכללו בשטחים שלעיל.



## מצב חדש

### 6.8 היתר בניה מס' 20120481

בהתאם להיתר מיום 27.02.2014 אושרה<sup>5</sup> בנכס תוספת בניה ושינויים לקוטגי קיים בשטחים שלהן:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות				סה"כ	
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט קיים	מרתף קיים לביטול	מרתף מוצע	חניה מקורה קיימת		חניה מקורה מוצעת
מרתף				9.50	-52.50	44.31	23.40	15.60	92.81
קרקע	119.44	13.4	132.84						132.84
א'	61.5	14.4	75.90						75.90
חלל גג		(39.03)							
סה"כ	180.94	27.8 <sup>6</sup>	208.74	9.50	-52.50	44.31	23.40	15.60	301.55

הבקשה כוללת אישור בריכה בשטח 45.76 מ"ר וחדר מכונות בשטח 5.00 מ"ר ואת ההקלות שלהן:

- תוספת 6% באחוזי הבנייה והגדלת חלל גג,
- הקלה לקו בנין צדדי מערבי לבריכה: 1.1 מ' במקום 4.00 מ',
- הקלה לקו בנין צדדי דרומי לבריכה: 1.1 מ' במקום 4.00 מ',
- הקלה לקו בנין קדמי עבור סככה לרכב: ס במקום 2.00 מ'.

### 7. המצב הקנייני:

7.1 בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.04.2014 מפנקס הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, עולה שתת חלקה 2 בחלקה 136 בגוש 6669 בשטח 1,502 מ"ר, כוללת שטח בנוי של 151.7 מ"ר בקומה ראשונה עם הצמדה של 502.0 מ"ר קרקע ו-80.25 מ"ר גג. לתת חלקה 2 1/3 חלקים ברכוש המשותף והיא רשומה בבעלות פלדמן גיא בשלמות. על החלקה רשומה משכנתא והערה לטובת רשות העתיקות. מהמידע עולה שבחלקה 136 קיימות 4 תתי חלקות וקיים תקנון מוסכם.

7.2 ביום 12.02.2012 נמכר הנכס בתמורה ל-\$1,500,000.

<sup>5</sup> בהתאם להחלטת וועדה מס' 509 מיום 13.03.2013  
<sup>6</sup> ללא עליית גג



## 8. עמדות הצדדים:

### 8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1 המועד הקובע להשבחה,  
8.1.2 השטחים המבוקשים למימוש בהיתר.

### 8.2 הנקודות שבמחלוקת

#### 8.2.1 שמאית המבקש

##### 8.2.1.1 אופן חישוב ההשבחה

לטענת שמאית המבקש גישת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה לפי ההפרש בגין ההקלות המבוקשות בלבד, אינה נכונה, אינה תואמת את הוראות סעיפים 4 (5) ו- (7) לתוספת השלישית והחלטות וועדת ערר.

##### 8.2.1.2 תוקף הזכויות בהקלה

שמאית המבקש נוקטת במקדם 0.85 לזכויות הנובעות מההקלה, מאחר שזכויות אלו יבוטלו עם הריסת המבנה. לטענתה הנכס ממוקם בסביבה יוקרתית עם אורך חיים כלכליים קצר, לפיכך יש להביא בחשבון את שווי הזכויות בהקלה לתקופה מוגבלת ומציגה המקדם שנקבע בשומות מכריעות כדלהלן:

מקדם זכות פוקעת	גו"ח	שמאי מכריע
0.82	6667/344	ניקי פרימו
0.82	6667/462	ניקי פרימו
0.86	6668/403	אמנון נזרי
0.9	6668/1214	רן וירניק
0.9	6669/153	רן וירניק
0.86	6669/197	נורית ג'רבי

כמו כן נטען שהנכס עבר שיפוץ ולא נוצלו בו כל זכויות הבניה ומפנה לפס"ד גדעון אחזקות בע"מ נ' עיריית חיפה.

##### 8.2.1.3 השטח בהקלה

#### הקלה לקו בנין לבריכה

ההשבחה משפרת את התכנון במגרש ומאפשרת ניצול טוב יותר של החצר. שטח בריכה חורג מקווי בנין עומד על 26.6 מ"ר שהם 0.8 מ"ר אקווי<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> 26.6 מ"ר X מקדם 0.1 שיפור תכנון X מקדם 0.3 מקדם חצר



### הקלה לקו בנין

התוספת לשווי בגין ההקלה בקו בנין מגולמת בשווי של תוספת הבנייה, לפיכך אין השבחה בגין מרכיב זה.

### השטח שנוסף בהקלה

ההשבחה נובעת מהפרש השווי לפני אישור ההקלה ולאחר אישורה. השטח אקווי שנוסף לאחר אישור ההקלה עומד על 6.46 מ"ר כדלהלן:

### מצב קודם

שטח במ"ר	שטח מקדם אקווי	שטח אקווי	
119.44	1.00	119.44	שטח בנוי בקומת קרקע
61.50	1.00	61.50	שטח בנוי קומה א'
107.00	0.20	21.40	מרפסת קומה א'
90.36	0.40	36.144	מרתף
39.04	0.70	27.33	עליית גג
47.00	0.40	18.80	בריכה
335.56	0.30	100.67	חצר
		385.28	סה"כ

### מצב חדש

שטח במ"ר	שטח מקדם אקווי	שטח אקווי	
137.29	1.00	137.29	שטח בנוי בקומת קרקע
75.90	1.00	75.90	שטח בנוי קומה א'
92.81	0.40	37.12	מרתף
39.03	0.70	27.321	עליית גג
47.00	0.40	18.80	בריכה
317.71	0.30	95.31	חצר
		391.75	סה"כ





#### 8.2.1.4 שווי

שמאית המבקש קובעת שווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני שווי בשכונת נוף ים, לרבות עסקה בנכס מיום 30.06.2012 המפורטים להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה/מגרש	שטח בניה	שווי מכירה	מחיר למ"ר קרקע	שטח אקווי	שווי מ"ר מבונה
17.06.2013	6670/167	התאנה	748	קרקע	8,100,000 ₪	10,829 ₪	581.974	13,918 ₪
30.06.2012	6669/136	הברוש	502	180	5,569,000 ₪		394.276	12,298 ₪
02.08.2011	6670/211	האשל 9	794	קרקע	6,490,000 ₪	8,174 ₪	617.072	10,517 ₪
								ממוצע 12,245 ₪

#### 8.2.2 שמאי המשיבה

##### 8.2.2.1 אופן חישוב ההשבה

התחשיב בוצע על הצד הזהיר לפי 22 מ"ר אקווי בגין השטחים שאושרו במצב החדש בהקלה הכמותית בלבד או שנובעים ממנה על אף שבתחשיב השטח עומד על 23.27 מ"ר כמפורט להלן:

קומה	שטח במ"ר	מקדם מצב חדש	מקדם מצב קודם	תוספת שטח אקווי
קרקע	13.4	1.00	0.25	10.05
קומה א'	14.4	1.00	<sup>8</sup> 0.2	11.52
חלל גג	<sup>9</sup> 2.13	0.80		1.70
סה"כ				23.27

היתר מס' 257 מיום 30.09.1983 לתוספת מגורים ומרתף לא מומש במרתף והן מבחינת תוספת שטח/הגדלת המרפסת הפתוחה בק"א.

##### 8.2.2.2 תוקף הזכויות בהקלה

בחוק התכנון והבניה אין הגבלת זמן למשך תחולתה של הקלה והיא ניתנת לצמיתות, לכן אין לבצע הפחתה בגין תפוגתה, מה גם שהוועדה אינה גובה היטל השבחה בגין השטח שניתן בהקלה וגבו בגינו היטל השבחה.

בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לשום את שווי הזכויות לפי ערך בשוק החופשי ולא כערך סובייקטיבי לבעלים. בחלק מהנכסים מבוצע בתום החיים הכלכליים שיפוץ מאסיבי תוך ניצול זכויות מלוא הזכויות מהתכנית בתוספת זכויות מהיתרים קודמים ומפנה<sup>10</sup> לדוגמא לנכסים שלהלן:

<sup>8</sup> מרפסת גג בק"א

<sup>9</sup> שטח מבוקש במצב חדש 39.03 מ"ר – שטח מותר מצב קודם 36.9 מ"ר (0.6 X 61.5)

<sup>10</sup> לא הוצגו היתרים



ברחי' שלוהו 9 גו"ח 6667/429 שם אושר בהיתר משנת 62 זכויות בניה של 22% במקום 18% בקומת קרקע ובבקשה להיתר משנת 2010, התבקשו הקלות נוספות, ללא שינוי בשטח קומת הקרקע. הוועדה לא גבתה שם השבחה בגין השטח המאושר בקומת הקרקע למרות שבביקור במקום נראה כי הנכס במצב שלד הרוס.

ברחי' האשל 82 בגו"ח 6668/465 נתבקש בשנת 2007 היתר בנייה לתוספת שטחים, ולאחר התמוטטות הבניין במהלך הבנייה, הוצא היתר בניה חדש בשנת 2009 ושמאי הוועדה הכיר בהקלות שאושרו בהיתר הקודם.

עמדה זו באה לידי ביטוי גם בשומות מכריעות<sup>11</sup> שנערכו ע"י מר בצלאל קציר בגו"ח 6668/566, 6669/223, שלא הביא בחשבון הפחתה תפוגת הקלות ומר תמיר שדה בגו"ח 6668/644 שקבע שזכויות ההקלה אינן מוגבלות בזמן.

שמאית המבקש לא הציגה ראיות לעניין תפוגת ההקלות ובנוסף הנכס נשוא המחלוקת עבר שיפוץ מאסיבי ונוצלו בו כל אחוזי הבנייה עם אופציה לתוספת.

### 8.2.2.3 השטח שנוסף בהקלה

#### הקלה לקו בנין

ההקלה בקו בניין מאפשרת מימוש של 39.73 מ"ר ומהווה לפי מקדם השבחה של 7.5% תוספת של 3 מ"ר אקווילנטי כדלהלן:

#### הקלה לקו בנין לבריכה

סה"כ שטח בריכה חורג מקווי בנין עומד על 6.46 מ"ר<sup>12</sup> בגין קו בנין צדדי מערבי ו- 25.89 מ"ר<sup>13</sup> בגין קו בנין צדדי דרומי.

#### הקלה לקו בנין קדמי

במסגרת ההקלה אושר קו בנין קדמי אפס במקום 2 מ' לסככה לרכב פרטי.

שטח הקלה: 7.38 מ"ר ( 2 מ' X 3.69 מ').

#### שטח ההקלה בגישת שמאית המבקש

שמאי המשיבה חולק על חישוב השטחים שבוצע ע"י שמאית המבקש וטוען שכתוצאה מאישור ההקלה מתקבל, עפ"י שיטתה, שטח אקו' של 31 מ"ר כדלהלן:

<sup>11</sup> לא הוצגו

<sup>12</sup> 4.4 מ' X (2.53 - 4.00 מ')

<sup>13</sup> (4.00-1.10) X - (10.4 - 1.47)



### מצב קודם

שטח מרפסת קומה א' בשטח 107 מ"ר – נלקח מהיתר בניה 257 מיום 30.09.1983 שלא מומש בעיקרו. שטח המרפסת ערב אישור התכנית מהווה כ- 78 מ"ר בלבד. שטח קומת מרתף 90.36 מ"ר – בהתאם לשיטת שמאית המבקש, לא ניתן לממש בניית קומת מרתף מלאה מתחת לבית קיים, אלא כשטח דחוי עד לתום החיים הכלכליים של הנכס או לפי המימוש המבוקש בו מגדירים את המפלס הקיים ב- 1.4- מ' כשטח מרתף, במקרה זה מימוש השטח העיקרי בק"א יבוא על חשבון מרפסת גג. בנוסף, שמאית המבקש הביאה בחשבון במצב קודם את שטח המרתף, שטח קומה א' ושטח מרפסת קומה א' ובכך חישה שטחים בכפילות.

לסיכום, שטח אקוויולנטי<sup>14</sup> במצב קודם לפי שיטת שמאית המבקש הנו כדלהלן:

שטח אקווי	מקדם אקווי	שטח במ"ר	החלק בנכס
119.44	1.00	119.44	קומת קרקע קיים + מותר
61.50	1.00	61.50	קומה א'
15.60	0.20	78.00	מרפסת קומה א'
0.00	0.40		מרתף
25.83	0.70	36.90	עליית גג
100.80	0.30	336.00	חצר <sup>15</sup>
323.17			סה"כ

### מצב חדש

קומת הקרקע בנויה בשטח 137.29 מ"ר ובתוספת השטח המוצע יעמוד שטחה על 132.84 מ"ר.

קומת מרתף בנויה בשטח 92.81 מ"ר ובתוספת השטח המוצע יעמוד שטחה על 53.81 מ"ר, יתרת השטח דחוי לתום החיים הכלכליים. הנכס עובר שיפוץ מאסיבי לפיכך יש להתעלם משטח זה בשני המצבים.

חצר בשטח 318 מ"ר – לאחר הפחתת 132.84 מ"ר בק.ק ו – 47 מ"ר בריכה יעמוד שטחה על 322.16 מ"ר.

<sup>14</sup> מקדמי שווי לפי שמאית המבקש, ללא בריכה ששטחה זהה בשני המצבים  
<sup>15</sup> לאחר קיזוז שטח בריכה של 47 מ"ר



סך השטח האקוויוולנטי<sup>13</sup> במצב חדש לפי שיטת שמאית המבקש הנו כדלהלן:

שטח אקוויו	מקדם אקוויו	שטח במ"ר	החלק בנכס
132.84	1.00	132.84	קומת קרקע קיים + מותר
75.90	1.00	75.90	קומת אי קיים + מותר
21.52	0.40	53.81	מרתף מוצע
27.32	0.70	39.03	עליית גג מוצע
96.65	0.30	322.16	חצר
354.00			סה"כ

מכאן שבתחשיב לפי גישת שמאית המבקש מתקבלת תוספת שטח של 31 מ"ר לו יש להוסיף השבחה בגין שיפור בינוי מאחר שהמצב חדש הומר שטח עיקרי במפלס 1.4- לשטח עיקרי בקומה אי ושטח קומה אי גדל ב- 14.4 מ"ר, מה שיוצר אופציה עתידית להגדלת שטח חלל גג בכ- 6.51 מ"ר.

#### שווי 8.2.2.4

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪ בהתבסס על נתוני שווי מהסביבה כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שווי מכירה	שווי מ"ר קרקע
25.03.2010	6668/726	וינגייט 62	1006	₪ 11,621,900	₪ 11,552
23.06.2010	6668/1179	אצ"ל 49	395	₪ 4,925,000	₪ 12,468
28.06.2010	6668/783/2	לוי אשכול 20,22	382	₪ 4,500,000	₪ 11,780
24.11.2010	6668/423	קפלן 85	1034	₪ 17,904,600	₪ 17,316
02.01.2011	6668/377	אריה בן אליעזר 22	1017	₪ 14,799,330	₪ 14,551
28.03.2011	6668/922/2	קפלן 78 ב'	548	₪ 7,070,000	₪ 12,901
24.04.2011	6669/107/2	הקדמה 51	507	₪ 6,547,600	₪ 12,895
13.07.2011	6668/1302	אצ"ל פינת וינגייט	389	₪ 4,500,000	₪ 11,568
30.01.2012	6668/1175	אצ"ל 57	395	₪ 4,775,000	₪ 12,088
28.06.2012	6669/310	הנשיא 36	785	₪ 8,350,000	₪ 10,637
29.01.2013	6667/676/2	שבט מנשה 25	617.5	₪ 6,880,000	₪ 11,141
		שווי מ"ר קרקע ממוצע בהתעלם מהתאמה לזמן			₪ 12,627
		שווי מ"ר מבונה ממוצע מעל			₪ 16,000

בתגובתו לשומת המבקש הוצגו על ידו העסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שווי מכירה	שווי מ"ר קרקע
09.05.2013	6517/213/1	יהודה המכבי 4	447	₪ 6,500,000	₪ 14,541
24.12.2013	6669/573	הנשיא	663	₪ 8,109,600	₪ 12,232



**עסקאות שהוצגו ע"י שמאית המבקש:**

תאריך	גו"ח	מחיר למ"ר קרקע	שווי מ"ר מבונה	התייחסות שמאי המשיבה
17.06.2013	6670/167	10,829 ₪	13,918 ₪	לאחר התאמות למיקום ובעלות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 15,500 ₪
30.06.2012	6669/136		12,298 ₪	לאחר התאמות לתוספת שווי מחוברים, זמן ושטח אקוי מתקבל שווי מ"ר מבונה שמעל 13,000 ₪
02.08.2011	6670/211	8,174 ₪	10,517 ₪	לאחר התאמות למיקום, זמן ובעלות מתקבל שווי מ"ר מבונה שמעל 13,000 ₪

**8.2.3 תחשיב**

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
שווי מ"ר מבונה 13,000 ₪	שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪
תוספת שטח בהקלה	תוספת שטח בהקלה
לזכויות בניה 22 מ"ר	לזכויות בניה 6.46 מ"ר
תוספת שטח בהקלה מקווי	תוספת שטח בהקלה
בנין 3.0 מ"ר	מקווי בנין 0.8 מ"ר
	מקדם הקלה לזכות פוקעת 0.85
<b>השבחה</b>	
$13,000 \times (22 + 3.0 \text{ מ"ר}) =$	$12,500 \times (6.46 \text{ מ"ר} + 0.85 + 0.8 \text{ מ"ר}) =$
<b>325,000 ₪</b>	<b>78,800 ₪</b>
<b>162,500 ₪</b> היטל השבחה	<b>39,400 ₪</b> היטל השבחה



## 9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

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

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

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

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

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

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

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).**

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

9.1.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

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

## 10. הכרעה:

### 10.1 אופן חישוב ההקלה

שמאית המבקש טוענת ששומת השבחה צריכה להיות מחושבת בכל אחד מהמצבים לפי שווי מלוא הזכויות בנכס ולא רק לתוספת השטח בהקלה.

ככלל, הערכת ההשבחה תבוצע לאחר בחינת שווי הנכס כולו במצב קודם ובמצב חדש. יחד עם זאת, אין מניעה לחישוב ההשבחה בגין תוספת הזכויות בלבד. ככל שהתחשיב מבוצע באופן מדויק, ההשבחה שתתקבל בשני התחשיבים תהיה זהה.

בתחשיב שבוצע ע"י שמאית המבקש חושבה ההשבחה לפי שטח הבנייה הקיים לעומת שטח הבנייה המבוקש. דה עקא, שבתחשיב זה, מקוזז שוויים של השטחים הקיימים בהיתר קודם מהשטחים שבהקלה ואסביר:

המימוש המבוקש בנכס הוא לאחר מכר, משמע, מימוש מלא לזכויות שהוקנו על פי תכנית.



שטח מרפסת הגג העומד במצב קודם על 107 מ"ר לפי תחשיב שמאית המבקש, מבוטל לאור הבנייה המבוקשת לעליית גג במצב החדש ולפיכך מקוזז 21.40 מ"ר אקוי מההשבחה. קיזוז זה יהיה נכון לתחשיב ההשבחה בגין הזכויות לעליית גג, שאינן נשוא ההערכה כאן ולכן אין להביאו בחשבון.

שטח הבנייה שנוסף בהקלה הגדיל את שטח קומת הקרקע בלבד, לפיכך יש לקזז מההשבחה הפסד שטח חצר בלבד.

הקטנת קווי הבניין אינה מקוזזת שטחי בנייה אלא מאפשרת שיפור הבינוי וניצול מיטבי של החצר, לפיכך אין לקזז מהשבחה זו שטח בנייה ו/או שווי בנייה שהייתה קיימת במצב קודם.

### 10.2 שטח המרתף

בהיתר מס' 257 אושר מרתף בשטח 52.50 מ"ר במפלס -2.50. מרתף זה לא נבנה.

בבקשה להיתר נשוא הדיון הוגדרה קומת הקרקע במפלס -1.40 לפי היתר מס' 275, כקומת מרתף בשטח 44.31 מ"ר בתוספת חניה ומקלט. מפלס 0.00 שהוגדר כקומת קרקע בהיתר מס' 257, מוגדר כך גם בבקשה נשוא הדיון בשטח של 119.44 וקומה א' שנותרה ללא שינוי בשטח 61.50 מ"ר. השינוי בהגדרת שטח מפלס -1.40 מקרקע למרתף, מאפשר למבקש לממש זכויות מוקנות למרתף ולפיכך אין לחייב בגינו בהיטל השבחה.

### 10.3 שטח המרפסות

בהיתר מס' 257 אושרו מרפסות בשטח 43.50 מ"ר כמפורט בטבלת השטחים. לא מצאתי בתשריט הבקשה התאמה בין שטח זה לשטח המרפסות לפי המידות הרשומות. במימוש הנדון התבקשה בנייה חדשה במפלס +3.15 בחלל כפול בשטח 75.90 מ"ר הכולל גלריה בשטח 39.03 מ"ר, המוגדרת כעליית גג במפלס +5.55, במקום מרפסת גג שהייתה במצב קודם בשטח כ-100 מ"ר<sup>16</sup>. השינוי בשטח המרפסת ותוספת עליית גג, מהווים חלק ממימוש זכויות מוקנות ולפיכך לא חלה בגינם חובת תשלום היטל השבחה. יצוין כי המימוש המבוקש לעליית גג ממצה רק חלק מהשטח הניתן לניצול בנכס.

<sup>16</sup> לפי נתוני ההיתר. מנתוני המדידה לארנונה עולה ששטח המרפסת בפועל היה קטן יותר



#### 10.4 שטח הבנייה שנוסף בהקלה

שטח הבנייה המותר בקומה עומד על 90.36 מ"ר<sup>17</sup> סה"כ 180.72 מ"ר לעומת 208.74 מ"ר שהתבקשו, משמע הקלה של 5.58% שהם 28.02 מ"ר עיקרי.

בשטח קומת הקרקע נבנו 132.84 מ"ר במקום 90.36 מ"ר שהותרו, משמע תוספת של כ- 8.5% לתכסית המותרת. שינוי זה אינו נכלל בהקלה שהתבקשה ולפיכך לא הובא בחשבון בחוות דעת.

#### 10.5 הקלה בקווי בניין

##### בריכת שחייה

בהתאם להוראות התכנית נדרש קו בניין של 4 מ' לגבולות החלקה. בנכס בנדון התבקש קו בניין של 1.1 מ' לקו הבניין האחורי (דרומי), קו בניין של 2.24 למזרח ו-2.53 למערב המשקפים השטחים שלהלן:

שטח	רוחב	אורך	מיקום
30.16	2.90	10.4	דרום
6.47	1.47	4.4	מערב
7.74	1.76	4.4	מזרח
44.37			

מאחר שההקלה שהתבקשה היא לקו בניין צפוני ודרומי, הבאתי בחשבון שטח של 30.16 מ"ר בלבד.

##### חניה

במסגרת המימוש התבקשה הקלה לחניה בקו המגרש (ק.ב. 0) במקום 2 מ' ושטח של 7.42 מ"ר<sup>18</sup>.

#### 10.6 שווי מ"ר מבונה

שמאית המבקש קובעת שווי מ"ר מבונה על 12,500 ₪ לעומת 13,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

<sup>17</sup> הבנייה בנכס מתאימה להגדרת בניין שמרצפותיו מופצלות (בנייה בספליט) עם זכויות של 30%. זכויות הבנייה שהובאו בחשבון הן בהתאמה לעמדות הצדדים לפי 36%.

<sup>18</sup> 2.00 מ' X 3.71 מ'





הצדדים הציגו נתוני עסקאות מאזורים אחרים ובמועדים אחרים לצד נתונים רלוונטיים המפורטים להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שווי מכירה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
12.02.2012	6669/136	הברוש 5 <sup>19</sup>	502	5,569,000 ₪	364.44	13,792 ₪ <sup>20</sup>
28.06.2012	6669/310	הנשיא 36	785	8,350,000 ₪	576.63	14,481 ₪
24.12.2013	6669/573	הנשיא 47	663	8,109,600 ₪	480.03	16,894 ₪

מעסקה נוספת שפורסמה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי מכירה	שווי מ"ר מבונה
12/10/2012	6669/130	הברוש 13	616	298	10,724,000 ₪	22,026 ₪ <sup>21</sup>

לאור מכלול הנתונים ובהתחשב במאפייני הנכס קיבלתי השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

## 10.7 שווי להקלה

שמאית המבקש קובעת שיש להביא בחשבון מקדם 0.85 בגין פגיעת הזכות להקלה בהריסת המבנה הצפוי בתום החיים הכלכליים שלו, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהערכה מעין זו מהווה הערכה סוביקטיבית וכי בסביבה מבוצעים שיפוצים המאריכים את החיים הכלכליים של הנכס.

שמאית המבקש מפנה למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות, לרבות הכרעתי בגו"ח 6669/197 ברח' גלי התכלת 11, לפיכך אין צורך לחזור על האמור בחוות דעתי שם, לרבות הספק הקיים בליבי, לכך שהשוק מייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה. יחד עם זאת, בשל אופי הסביבה המאופיינת כסביבה יוקרתית עם אורך חיים כלכליים קצר יחסית, קיבלתי העמדה כי יש להביא בחשבון השווי את "אורך חיי הזכויות בהקלה" לתקופה מוגבלת, להבדיל משווי זכויות הנגזרות מהוראות תכנית לצמיתות. בהתחשב במיקום הנכס, הבאתי בחשבון מקדם בשיעור 0.86 בגין פגיעת הזכויות בהקלה בתום החיים הכלכליים שלו.

<sup>19</sup> המכר בנכס שטח הבנייה לפי היתרים 180.94 מ"ר

<sup>20</sup> הובא בחשבון שווי בנייה של כ-3,000 ₪

<sup>21</sup> הובא בחשבון שווי בנייה של כ-3,000 ₪



### 10.8 מקדם השבחה

בהתחשב במיקום ההקלה בקווי בניין ובשימושים בחצר, הבאתי בחשבון מקדם של 10% בגין הקלה זו.

### 10.9 תחשיב

שימוש	שטח	מקדם	
	28.02	1.00	28.02
בריכה	30.16	0.10	3.02
חניה	7.42	0.10	0.74
חצר	-28.02	0.25	-7.005
סה"כ			<b>24.77</b>

### ההשבחה:

$$24.77 \text{ מ"ר אקוי} \times 0.86 \times 13,000 \text{ ₪} = \underline{\underline{276,929 \text{ ₪}}}$$

### 11. חוות דעת:

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה בגין אישור ההקלה ליום הקובע 13.03.2013 יעמוד על 276,929 ₪ והיטל ההשבחה על 138,464 ₪. הערכים להיטל השבחה יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי  
שמאית מכריעה