

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

19 בפברואר 2023  
מספר מנוי: 1826-2022  
מספרנו: 1022

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה  
באמצעות השמאים  
אלי נטל כהן וגיא קנרק  
[valuers@bezeqint.net](mailto:valuers@bezeqint.net)

לכבוד  
המבקש, רפי קנט  
באמצעות השמאים  
דור אנדלמן ושחר פרנק  
[office@dorendelman.com](mailto:office@dorendelman.com)

ג.א.נ,

### שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6666 חלקה 534 תת חלקה 1 רחוב בזל 1, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה

#### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות הר/1396, הר/2000/מ, הר/1875, הר/1875/א, הר/2000/ב, הר/1635/א, הר/מק/1635/ב, הר/מק/2000/מע, הר/2000/א, הר/2000/א/3, החלטת ועדה מקומית מס' 30, הר/מק/2000/מב, הר/מק/2302. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר<sup>1</sup>.

#### 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

| מועד קובע  | אירוע             |
|------------|-------------------|
| 16/04/1976 | הר/1396           |
| 09/11/1990 | הר/2000/מ         |
| 19/12/1994 | הר/1875           |
| 02/05/1997 | הר/1875/א         |
| 01/12/1997 | הר/2000/ב         |
| 06/03/2000 | הר/1635/א         |
| 29/10/2001 | הר/מק/1635/ב      |
| 19/12/2001 | הר/מק/2000/מע     |
| 24/04/2002 | הר/2000/א         |
| 01/05/2005 | הר/2000/א/3       |
| 01/05/2005 | החלטת ועדה מקומית |
| 20/08/2008 | הר/מק/2000/מב     |
| 18/02/2016 | הר/מק/2302        |

<sup>1</sup> ביום 31/10/2021 נחתם הסכם למכירת הנכס הנדון תמורת 4,600,000 ₪.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2.2 סיור חיצוני<sup>2</sup> בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 07/12/2022.

2.3 ביום 04/01/2023 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

### 3. פרטי הנכס

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| מהות               | מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע (חלק מדו משפחתי)                |
| גוש                | 6666                                                            |
| חלקה               | 534                                                             |
| שטח חלקה (רשום)    | 940 מ"ר <sup>3</sup>                                            |
| תת חלקה            | 1                                                               |
| חלק מהרכוש המשותף  | 48/82                                                           |
| שטח תת חלקה (רשום) | בנוי (ק"ק + ק"א) - 143.12 מ"ר, גג - 92.67 מ"ר, חצר - 245.06 מ"ר |
| זכויות משפטיות     | בעלות                                                           |
| מיקום              | רחוב בזל 1, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה                          |

### 4. תיאור הסביבה והנכס

#### 4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בזל 1, בשכונת הרצליה פיתוח, במערב הרצליה. שכונת הרצליה פיתוח הינה שכונת יוקרה, הכוללת בעיקר בתי מגורים צמודי קרקע. השכונה ממוקמת ממערב לכביש 2 ועד לחוף הים. רחוב בזל הינו רחוב פנימי העובר לרוחב השכונה, בין קצה השכונה במזרח (כביש 2) ועד רחוב וינגייט במערב. בחלקו הסמוך לנכס הנדון הרחוב דו סטרי, מרוצף אבנים משתלבות ("רחוב הולנדי"), וללא מוצא במפגש עם הקיר האקוסטי של כביש מספר 2. באזור פיתוח סביבתי מלא.

#### 4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 534 בגוש 6666 בשטח רשום של 940 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב בזל. לאורך גבולה המזרחי של החלקה קיר אקוסטי החוצץ בינה לבין כביש מספר 2. על החלקה בית מגורים דו משפחתי וותיק, בבינוי של קומה אחת מעל קומת קרקע, כאשר הנכס הנדון הינו היחידה המזרחית בחלקה (תת חלקה 1). בעת הביקור בנכס ניכר כי הוא שופץ לאחרונה.

<sup>2</sup> החזקה בנכס הועברה לידי הרוכש אשר לא איפשר קיום ביקור פנימי.  
<sup>3</sup> בהתאם לאתר הועדה, שטח החלקה נטו הוא 575 מ"ר, לאחר הפקעה של 365 מ"ר לדרך, עפ"י תכנית הר/1875/א. בהתאם לתשריט ההיתר להקמת הבית (היתר 332 משנת 1971), שטח החלקה נטו הוא 584 מ"ר, 163 מ"ר הופקעו ו- 193 מ"ר מיועדים להפקעה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5. המצב התכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות להשבחה:

#### 5.1 מצב קודם

##### 5.1.1 תכנית הר/253/א

- דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 852 מיום 08/06/1961.
- התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א' מוגבל, עם זכויות בניה כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
  - שטח בנייה - 20% עד 200 מ"ר בקומה אחת, או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
  - נספח - עד 25 מ"ר. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.
  - צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים הקטן מ- 750 מ"ר.
  - שטח מרפסות - אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
  - שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
  - גובה קומות לא יהיה פחות מ- 2.80 מ'.

##### 5.1.2 תכנית הר/688

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 1579 מיום 20/11/1969.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, תותר הקמת שני בניינים על המגרש ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' וששטח המגרש לפחות 1 דונם. שטח המרפסות (פתוחות ומכוסות גג) אינו נכלל בשטח הבית, עד לשיעור של 30% משטח הבית.

##### 5.1.3 תכנית הר/1126

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 11/09/1972.

התכנית מתקנת את תכנית הר/253/א וקובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב, אחוזי הבניה יהיו 25%. במקרה זה, לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר - מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד'.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2 מצב חדש<sup>4</sup>

5.2.1 תכנית הר/1396

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 2209 מיום 01/04/1976. התכנית מבטלת מרשימת התכליות המוגדרות בתכנית הר/253, א, עבור אזור מגורים א' מוגבל, את התכלית "מועדון פרטי, חברתי, ללא תזמורת".

5.2.2 החלטת ועדה מחוזית מספר 259 מיום 05/07/1976

בהתאם להחלטה זו רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:

- בקומה אחת - 25%.
- בשתי קומות - 18% בקומה וסה"כ 36%.
- במבנה מדורג - 30%.

שטחי בניה אלה כוללים את המרפסות.

5.2.3 תכנית הר/2000/מ

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 3807 מיום 25/10/1990. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים, כתוספת לשטחי הבניה המותרים.

להלן עיקרי ההוראות שנקבעו למרתפים בוילות - קוטג'ים:

- המרתף יהיה בשטח היטל הבניין וגובהו 2.20 מ'.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף תותר מתוך יחידת המגורים בלבד, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
- ההיתר לבנית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.
- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/ספורט/חוגים/משחקים לדיירים בלבד, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד.

<sup>4</sup> בהתאם להסכמת הצדדים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5.2.4 תכנית הר/1875

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 4265 מיום 04/12/1994.  
מטרות התכנית הינן:

- הקמת מחלף בצומת שמריהו, כולל שיקוע דרך מספר 2 (בתחום הדרך המאושרת) מתחת לרחוב המעפילים, באופן שתתאפשר תנועה שוטפת בציר צפון - דרום (ת"א - חיפה).
- מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ביצוע עבודות ומתקנים להבטחת ניקוז תקין של דרך מספר 2 המשוקעת. חלק מחלקה 534 הנדונה מסומנת בתכנית לדרך.

### 5.2.5 תכנית הר/1875/א

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 4511 מיום 17/04/1997.  
התכנית נועדה לשנות הוראות בנושא המיגון האקוסטי שנקבעו בתכנית הר/1875.  
בהתאם לאתר הועדה, החלק מחלקה 534 הנדונה, אותה מייעדת התכנית לדרך, הוא כ- 365 מ"ר (מחושב ומתואם גרפית), כך שהשטח נטו בחלקה ביעוד מגורים א' מוגבל הוא 575 מ"ר.

### 5.2.6 תכנית הר/2000/ב

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 4587 מיום 16/11/1997.  
התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים, כמפורט:

- הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או מרתף הבניין.
- בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.
- קווי הבניין: קדמי - 4 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.

### 5.2.7 תכנית הר/1635/א

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 4856 מיום 20/02/2000.  
התכנית מתירה בניה בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, בנוסף לזכויות הבניה המותרות. הוראות הבניה בחלל גג הרעפים במבני מגורים צמודי קרקע:

- 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 מהדירה שמתחתיו.

עמוד 5 מתוך 26

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

5.2.8 תכנית הר/מק/1635/ב

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5022 מיום 14/10/2001. התכנית קובעת הוראות עיצוב אדרכלי לגגות רעפים.

5.2.9 תכנית הר/מק/2000/מע

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5037 מיום 04/12/2001. התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת והקמת מעליות בבתי מגורים קיימים, ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

5.2.10 תכנית הר/מק/2000/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5065 מיום 09/04/2002. התכנית קובעת זכויות בנייה באזור מגורים א' מוגבל, כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
- שטח בנייה מירבי - 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות (18% לקומה).
- צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר. עיגול מספר יח"ד יעוגל כלפי מעלה החל מ- 0.8 ובשאר המקרים כלפי מטה.
- מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כמפורט: 6% לשיפור תכנון, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בנייה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

5.2.11 תכנית הר/מק/2000/א/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5263 מיום 08/01/2004. התכנית נועדה להבהיר את מספר יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל, כמפורט:

- במגרש קטן מ- 750 מ"ר - 1 יח"ד.
- במגרש בין 750 מ"ר ל- 1,000 מ"ר - 2 יח"ד.
- במגרש מעל 1,000 מ"ר - מספר יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי, יעוגל כלפי מעלה ליחידה שלמה מ- 0.80 ואחרת יעוגל כלפי מטה.
- במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למספר יח"ד העולה על מספר יח"ד שלעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מספר יח"ד שאושרו בפועל בהיתרי הבניה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2.12 החלטת ועדה מקומית מספר 30 מיום 01/05/2005

החלטת הועדה קובעת תוספת שטחי שירות לחניה בתכנית המתאר הר/253/א על תיקוניה במבנים צמודי קרקע, כמפורט: תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

5.2.13 תכנית הר/מק/2000/מב

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5837 מיום 05/08/2008. התכנית מתירה בבניה צמודת קרקע, הקמת גגון מעל שער כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, כמפורט:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- גובה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל.

5.2.14 תכנית הר/מק/2302 (504-0273037)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7198 מיום 03/02/2016. התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבניינים משותפים ובקוטג'ים ולשינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר. התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

5.3 רישוי

- היתר מספר 332 מיום 04/11/1971 להקמת קוטג' דו משפחתי.
- היתר מספר 48 מיום 05/02/1988 להקמת מוסך<sup>5</sup> בשטח 30 מ"ר + קטע גדר.

<sup>5</sup> בהיתר המילולי רשום הקמת מחסן.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 6. שומות הצדדים

| תכנית                    | השבחה לפי המשיבה | השבחה לפי המבקש |
|--------------------------|------------------|-----------------|
| הר/1396                  | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/2000/מ                | 10,710 ₪ (*)     | 0 ₪ (**)        |
| הר/1875                  | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/1875/א                | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/2000/ב                | 17,100 ₪         | 8,250 ₪         |
| הר/1635/א                | 268,475 ₪        | 3,515 ₪         |
| הר/מק/1635/ב             | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/מק/2000/מע            | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/2000/א                | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/2000/א/3              | 0 ₪              | 0 ₪             |
| החלטת ועדה מקומית מס' 30 | 23,400 ₪         | 1,620 ₪         |
| הר/מק/2000/מב            | 0 ₪              | 0 ₪             |
| הר/מק/2302               | 0 ₪              | 0 ₪             |

(\*) נפלה טעות סופר בתחשיב וההשבחה שאמורה להתקבל היא 4,507 ₪.

(\*\*) לחילופין 1,086 ₪.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 תכניות לגביהן קיימת הסכמה שאינן משביחות

7.1.1 עמדת המשיבה

- שמאי המשיבה קבעו כי לא חלה השבחה לחלק מתכניות, כמפורט:
- **תכנית הר/1369** - התכנית מבטלת תכלית "מועדון חברתי, ללא תזמורת" בתכנית הר/253/א ולכן אינה משביחה את הנכס הנדון.
  - **תכנית הר/1875** - התכנית קובעת הוראות להקמת מחלף בצומת שמריהו.
  - **תכנית הר/1875/א** - התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/1875.
  - **תכנית הר/מק/1635/ב** - התכנית מהווה פירוט והבהרה של תכנית הר/1635/א בדבר עיצוב אדריכלי.
  - **תכנית הר/מק/2000/מע** - התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים.
  - **תכנית הר/2000/א** - התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, זכויות הבניה הם בהיקף של 36% בשתי קומות (18% לקומה). במצב קודם, בהתאם לתכנית הר/253/א ו- הר/688, זכויות הבניה הינם בהיקף של 30% בשתי קומות + 30% (משטח הבניה) למרפסות. בחינה של הזכויות במצב חדש מול קודם מעלה כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.
  - **תכנית הר/2000/א/3** - התכנית מבהירה את מספר יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל. התכנית אינה מרחיבה זכויות ביחס לתכניות קודמות ולכן אינה משביחה את הנכס הנדון.
  - **תכנית הר/מק/2000/מב** - התכנית מתירה הקמת גגון בחזית המגרש מעל שער הכניסה, בשטח של עד 6 מ"ר. התכנית אינה משביחה, מכיוון שאפשרות הקמת גגון היתה מוקנית בתקנות התכנון והבניה.
  - **תכנית הר/מק/2302** - התכנית מאפשרת המרת מרפסות לשטח עיקרי למגורים. מאחר שבמועד הקובע השימוש היעיל והטוב בנכס הנדון הינו הריסת בית המגורים הקיים, עולה כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

7.1.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש לא התייחסו להשבחה בגין התכניות שלעיל.

7.1.3 הכרעה

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכניות שלעיל אינן משביחות את הנכס הנדון.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון

7.2.1 עמדת המשיבה

נכון למועד אישורן של התכניות, לא מסומנות בחלקה הנדונה הפקעות, ולכן שטח המגרש לחישוב ההשבחה הוא 550 מ"ר (חלק יחסי של 48/82 משטח חלקה ברוטו של 940 מ"ר). שטח המגרש נטו כיום לאחר הפקעות הינו 336 מ"ר<sup>6</sup>.

7.2.2 עמדת המבקש

שומת המשיבה מביאה בחשבון בטעות שטח חלקה ברוטו של 940 מ"ר, עקב שגיאה בסיווג יעוד החלקה בתכנית הר/1875 משנת 1994. שומת המשיבה הביאה בחשבון בטעות יעוד של "דרך משוקעת", בעוד היעוד הנכון הינו "דרך קיימת/מאושרת", כאשר ברור כי השיקוע מתייחס לשטחי מרכז הכביש ולא לחלקה שבנדון. בהתאם לכך, שטח החלקה לאחר הפקעה הוא כ- 575 מ"ר והשטח המיוחס לתת חלקה 1 הנדונה הינו כ- 336 מ"ר (שטח אותו יש להביא בחשבון בכל מדרגות ההשבחה). אישוש לכך מתקבל מתשריט תכנית הר/253/א משנת 1961 ומתשריט היתר בניה מספר 332 משנת 1971.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בתשריט תכנית הר/253/א לא קיימת אפשרות לבחון את שטח ההפקעה גם אם חל. הטענה כי שטח החלקה לאחר ההפקעה הוא כ- 575 מ"ר אינה סבירה, שכן אז לא ניתן היה לבנות 2 יח"ד, בהתאם לתכנית הר/253/א. לאור זאת ובהתאם לתשריט היתר מספר 332, שטח החלקה היה צריך להיות לפחות 777 מ"ר (584 מ"ר + 193 מ"ר המיועד להפקעה).

7.2.3 הכרעה

- בהתאם לאתר הועדה, שטח החלקה נטו הינו 575 מ"ר, לאחר הפקעה לדרך של 365 מ"ר, עפ"י תכנית הר/1875/א, כאשר שטח זה מחושב ומתואם גרפית.
- בהתאם להיתר מספר 332 משנת 1971 להקמת הבית הנדון, שטח החלקה נטו הינו 584 מ"ר, כאשר שטח של 163 מ"ר הופקע ושטח של 193 מ"ר מיועד להפקעה. גם בתשריט הבית המשותף סומנו הפקעות אלה.
- כיוון שכבר במועד ההיתר המקורי משנת 1971 ידועות ההפקעות, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון זכויות בניה בהתאם לשטח החלקה נטו בכל מדרגות ההשבחה. בהתאם לאתר הועדה, יובא בחשבון שטח חלקה נטו בהיקף של 575 מ"ר ולפיכך השטח למימוש במכר הוא 336.6 מ"ר (48/82 X 575 מ"ר).

<sup>6</sup> 336 מ"ר = (365 מ"ר שטח ביעוד דרך - 940 מ"ר שטח רשום) X 48/82 חלק ברכוש המשותף.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3 השבחה בגין תכנית הר/2000/מ ליום 09/11/1990

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית מתירה הרחבת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע, ביחס למצב קודם בו הותרה בניית מרתף בהיקף של 65% מקומת הקרקע. יחד עם זאת, התכנית מפחיתה את גובה קומת המרתף מ- 2.80 מ' (מצב קודם) ל- 2.20 מ' (מצב חדש) ובהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם שווי 0.56 למרתף במצב קודם ומקדם שווי 0.50 למרתף במצב חדש.

- בהתאם לבינוי הקיים, במועד הקובע אין כדאיות להקמת מרתף ולכן חושבה דחיה לתום חייו הכלכליים של הבית. מאחר שהבית נבנה בשנת 1971 ובהתאם לאורך חיים כלכליים של 40, הובאה בחשבון דחיה של 21 שנה<sup>7</sup> בשיעור היוון 6% (מקדם דחיה 0.2942)

- הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪ למ"ר מבונה בסיסי בסביבה, בהסתמך על המקורות הבאים:

- בטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991, לפיו שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בהרצליה פיתוח הינו בגבולות 230,000-250,000 \$. בהתאם לכך ולזכויות הבנייה במועד הקובע, מתקבל שווי של 1,400-1,500 ₪ למ"ר מבונה בהתאמה.

- שומות מכרעיות לתכנית הר/2000/מ, עבור נכסים בהרצליה פיתוח, כמפורט:

| שמוי מכריע   | גו"ח     | שווי מ"ר מבונה |
|--------------|----------|----------------|
| חגית רבינסון | 6668/622 | 1,400 ₪        |
| מוטי דיאמנט  | 6668/737 | 1,300 ₪        |
| גיל הרצברג   | 6518/313 | 1,300 ₪        |

בהתאם לנתונים שלעיל, ולאחר הפחתה של 25% למיקום, הובא בחשבון שווי של 1,050 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון.

<sup>7</sup> 21 שנה = (1971 מועד בניית הבית - 1990 מועד אישור התכנית) - 40 שנה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

| מצב חדש              |      |           |            |
|----------------------|------|-----------|------------|
| שטח                  | מקדם | שטח אקו'  |            |
| מרתף בקונטור ק"ק (*) | 0.50 | 53.65 מ"ר | 107.30 מ"ר |
| מצב קודם             |      |           |            |
| שטח                  | מקדם | שטח אקו'  |            |
| מרתף 65% מקונטור     | 0.56 | 39.06 מ"ר | 69.70 מ"ר  |
|                      |      |           |            |
| תוספת שטח אקו'       |      | 14.59 מ"ר |            |
| הפחתה לדחיה          |      | 0.2942    |            |
| שווי מ"ר מבונה       |      | 1,050 ₪   |            |
| השבחה (**)           |      | 10,710 ₪  |            |

(\*) 107.30 מ"ר = 30% מרפסות מקורות משטח עיקרי + 15% עיקרי בקומה.  
(\*\*) שמאי המשיבה ציינו כי נפלה טעות סופר בתחשיב וההשבחה שאמורה להתקבל היא 4,507 ₪.

### 7.3.2 עמדת המבקש

- הנכס הנדון בנוי בשטח עיקרי של כ- 175 מ"ר (כולל מרפסות מקורות), המהווה שיעור ניצול של כ- 52%, כאשר השטח העיקרי האפשרי לניצול הינו 36% בלבד. בהתאם לכך, בתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון, יאבד שטח עיקרי של 16% (כ- 54 מ"ר). אין זה סביר להרוס 54 מ"ר עיקרי בשביל לקבל כ- 65 מ"ר שטח שירות במרתף (מקדם שווי 0.50) ומאחר שמימוש התכנית הנדונה אפשרי רק בתום חייו הכלכליים של הבית, אין להביא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.
- לחילופין, ככל שהטענה שלעיל לא תתקבל, הוצג תחשיב השבחה, בהתאם לגורמים ולשיקולים הבאים:
  - בהתחשב בהיקף הבינוי הקיים, יש להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנה לפחות.
  - שומת הועדה הביאה בחשבון הפחתה של 25% למיקום הנכס הנדון. הפחתה זו אינה מספיקה ויש להביא בחשבון הפחתה של 50%, לאור מיקומו של הנכס בקו אפס עם כביש ארצי מספר 2 והמטרדים הנובעים מכך - מטרדי רעש, זיהום אויר ופגיעה בנראות, עקב הקיר האקוסטי הממוקם בחלק המזרחי של החלקה.
- כביסוס לשיעור ההפחתה הנדרש הוצגו הנתונים והמקורות הבאים:
  - בוצע ניתוח עסקאות ברחוב הגפן ברמת השרון ונמצע פער של 40% במחיר, בין המגרשים בצידו הדרומי הצמודים לכביש 5 והמגרשים בצידו הצפוני שאינם מושפעים ממטרדי הכביש.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- פס"ד ע"א/1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי ואח', בו סמך בית המשפט העליון את ידו על החלטת בית המשפט המחוזי לקבל את חוות הדעת של השמאי המכריע לפיה דירות בבתיים הגובלים בעורק ראשי וסואן מאבדות מערכן בשיעור של 40%.

- פס"ד ת"א 844/94 י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בו אומצה חוות דעת של שמאי מומחה מטעם בית המשפט, אשר קבע ירידת ערך של 20% מהשווי הבנוי (לפחות 40% משווי הקרקע), בבתיים בו התקרבה הרחבת תוואי כביש 4 עד למרחק של כ- 70 מ' (בנקודה הקרובה ביותר) מהמבנים בפרויקט "גני ערמונים" ברמת גן.

- שומה מכרעת של שושי שרביט לנכס ברחוב המעפילים 1 בכפר שמריהו (גו"ח 6666/474) הממוקם בסמוך לכביש 2 ולמחלף שמריהו, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 60% למיקום.

- דו"ח סופי שנערך עבור הועדה הבינמשרדית לתקן רעש מכבישים בנושא "בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים", הגיע בין היתר למסקנה כי רגישות המחיר לרעש חזקה יותר באזורים בהם ההכנסה גבוהה יותר.

- הסכם המכר בנכס הנדון, נמוך משמעותית מהמקובל בשכונה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

❖ מביקור בנכס עולה שהקיר האקוסטי מונע חדירת רעשים משמעותיים לבתי המגורים בכלל ולבית הנדון בפרט, כולל בקומה השנייה. בהתאם לכך, מקדם ההפחתה למיקום בשיעור 0.25, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, הינו דרמטי.

❖ ביסוס למקדם ההפחתה למיקום ניתן למצוא בשומה מכרעת של עומר סרחאן שנערכה לבית ברחוב קלאוזנר 16 (גו"ח 6666/584) בשכונת הרצליה פיתוח. בית זה ממוקם בסמיכות לכביש 2, בדומה למצב בנכס הנדון, והשמאי המכריע קבע הפחתה של 25% משווי שמאים מכריעים באזור.

❖ במועד הביקור בנכס הבית היה בשיפוץ, לאחר שהיה מוזנח שנים רבות. המחיר הנמוך בעסקה נובע מכך שהבית היה מוזנח.

• השווי הראוי הינו 700 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לשווי בסיסי של 1,400 ₪ למ"ר מבונה ומקדם התאמה למיקום בשיעור 0.50, בהתחשב בסמיכות הנכס לכביש 2.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

| מצב חדש                           |      |           |  |
|-----------------------------------|------|-----------|--|
| שטח                               | מקדם | שטח אקו'  |  |
| מרתף בקונטור ק"ק בגובה 2.2 מ'     | 0.50 | 32.76 מ"ר |  |
| מצב קודם                          |      |           |  |
| שטח                               | מקדם | שטח אקו'  |  |
| מרתף 65% מקונטור ק"ק בגובה 2.8 מ' | 0.56 | 23.85 מ"ר |  |
|                                   |      |           |  |
| תוספת שטח אקו'                    |      | 8.91 מ"ר  |  |
| הפחתה לדחיה                       |      | 0.1741    |  |
| שווי מ"ר מבונה                    |      | 700 ₪     |  |
| השבחה                             |      | 1,086 ₪   |  |

### 7.3.3 הכרעה

#### מהות ההשבחה

- התכנית הגדילה את שטח המרתף האפשרי בנכס מ- 65% מקונטור המבנה למלוא הקונטור ומצד שני הפחיתה את גובה המרתף מ- 2.80 מ' ל- 2.20 מ'.
- הצדדים מסכימים כי מקדם השווי למרתף במצב קודם (גובה 2.80 מ') הוא 0.56 ובמצב חדש (גובה 2.20 מ') הוא 0.50. בהתאם לשומות מכרעות קודמות שלי בהרצליה פיתוח אני מקבל את הסכמת הצדדים.

#### דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון דחיה של 21 שנה למימוש הזכויות להקמת מרתף, בהתאם למועד הקמת הבית בשנת 1971 ולאורך חיים כלכלי של 40 שנה. שמאי המבקש טוענים כי מאחר שהבית בנוי בשטח החורג ב- 54 מ"ר מהשטח המותר, אין כדאיות להריסת הבית לצורך הקמת המרתף, ולכן התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון. לחילופין, יש להביא בחשבון דחיה, בהתאם לאורך חיים כלכלי של 50 שנה.
- בשומות מכרעות קודמות שלי, הבאתי בחשבון כי בשל אופייה היוקרתית של שכונת הרצליה פיתוח, אורך חיים כלכלי מקובל לבית צמוד קרקע בשכונה, הינו 35 שנה. מיקומו של הבית הנדון בצמידות לכביש 2, פוגמת ביוקרתיותו, ולכן יובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנה ודחיה של 31 שנה לתום החיים הכלכליים<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> 31 = (1971 - 1990) - 50 שנה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### הפחתה למיקום הנכס הנדון בגין קרבה לכביש 2

- הצדדים חלוקים לגבי שיעור ההפחתה למיקום שיש להביא בחשבון לנכס הנדון, ביחס לשווי הכללי בסביבה, בשל קרבתו לכביש 2. שמאי המשיבה מביאים בחשבון הפחתה של 25% ושמאי המבקש מביאים בחשבון הפחתה של 50%.

שמאי המשיבה קבעו את שיעור ההפחתה לפי שומה מכרעת של עומר סרחאן בגו"ח 6666/584. בחינה של הנתונים שפורטו בשומה המכרעת מעלה כי השמאי המכריע לא ערך ניתוח לקביעת מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש 2, אלא ניתח מספר עסקאות השוואה בסביבה, תוך ביצוע התאמות למיקום לפי שיקול דעת שמאי (מקדמי הפחתה שבין 10% ל- 20%, בהתאם למיקום הנכסים ביחס לכביש 2).

שמאי המבקש הפנו לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 6666/474 (רחוב המעפילים פינת כביש 2 בכפר שמריהו), בה נקבעה הפחתה של 60% ביחס למגרשים פנימיים (ולמועד קובע אחר, 50%). השמאית המכריעה ביססה את קביעתה על השוואה בין השווי המתקבל עפ"י העסקה בנכס הנישום, לעומת השווי המתקבל עפ"י עסקאות במגרשים במיקום פנימי. שמאי המבקש הציגו גם בחינה שערכו ברחוב הגפן ברמת השרון, לפער בין שווי מגרשים בצידו הדרומי של הרחוב הגובלים בכביש 5, לבין שווי מגרשים בצידו הצפוני של הרחוב. הבחינה הצביעה על פער של 40% בשווי הקרקע בין המגרשים בשני צידי הרחוב.

- הנכס הנדון צמוד ממערב לכביש 2 ובגבול חצרו קיים קיר אקוסטי. קירבה זו לכביש מהווה גורם הפחתה מהותי בשווי הנכס ובעיקר כאשר מדובר בשכונה יוקרתית. על מנת לאמוד את השפעת הקרבה לכביש 2, בחנתי את שווי הקרקע בעסקת המכר בנכס הנדון מיום 31/10/2021, ביחס לשווי הקרקע בעסקאות במועדים סמוכים, במגרשים פנימיים בשכונה, כמפורט:

### ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון

| שטח מגרש                            | 336.60 מ"ר |      |            |
|-------------------------------------|------------|------|------------|
| זכויות                              | שטח        | מקדם | שטח אקו'   |
| מרתף (18%)                          | 61 מ"ר     | 0.50 | 30.29 מ"ר  |
| עילי (36%)                          | 121 מ"ר    | 1.00 | 121.18 מ"ר |
| עליית גג                            | 36 מ"ר     | 0.75 | 27.26 מ"ר  |
| בריכה                               | 30 מ"ר     | 0.35 | 10.50 מ"ר  |
| חניה                                | 39 מ"ר     | 0.35 | 13.65 מ"ר  |
| חצר                                 | 207 מ"ר    | 0.25 | 51.75 מ"ר  |
| סה"כ שטח אקו'                       |            |      |            |
| מחיר העסקה בניכוי שווי המחוברים (*) |            |      |            |
| שווי מ"ר מבונה במעוגל               |            |      |            |
| 14,600 ₪                            |            |      |            |

(\*) 3,725,000 ₪ = 5,000 ₪ X 175 מ"ר בני - 4,600,000 ₪ מחיר העסקה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ניתוח עסקאות מכר במגרשים פנימיים בשכונה

| תאריך                       | גו"ח     | כתובת          | שטח מגרש | מחיר         | שטח אקו' (*) | שווי מ"ר מבונה |
|-----------------------------|----------|----------------|----------|--------------|--------------|----------------|
| 29/11/2021                  | 6667/672 | שלמה המלך 42   | 524 מ"ר  | 10,300,000 ₪ | 392.56 מ"ר   | 26,238 ₪       |
| 17/10/2021                  | 6667/76  | יצחק בן צבי 89 | 483 מ"ר  | 8,800,000 ₪  | 362.39 מ"ר   | 24,283 ₪       |
| 23/11/2021                  | 6667/392 | גדעון השופט 6  | 509 מ"ר  | 9,950,000 ₪  | 381.52 מ"ר   | 26,080 ₪       |
| שווי מ"ר מבונה ממוצע במעוגל |          |                |          |              |              | 25,500 ₪       |

(\*) בהתאם לזכויות ולמקדמים שהובאו בחשבון בעסקה בנכס הנדון.

בהתאם לנתונים שלעיל, מתקבל יחס של כ- 60% (25,500 ₪ / 14,600 ₪), בין שווי הקרקע בסמוך לכביש 2 (העסקה בנכס הנדון) לבין שווי הקרקע במגרשים פנימיים.

- לאור האמור לעיל, התרשמתי מהביקור בסביבת הנכס ובמיוחד לאור אופייה היוקרתית של השכונה, תובא בחשבון הפחתה למיקום של 40% בנכס הנדון, ביחס לשווי מגרשים בלב השכונה.

ערכי שווי

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי בסביבה, לפני הפחתה למיקום, הינו 1,400 ₪ למ"ר מבונה ואני מקבל את הסכמתם.

תחשיב ההשבחה

| השבחה לתכנית הר/2000/מ ליום 09/11/1990 |                          |      |          |
|----------------------------------------|--------------------------|------|----------|
| מצב חדש                                |                          |      |          |
| שטח אקו'                               | שטח                      | מקדם | שטח אקו' |
| 32.82 מ"ר                              | 65.64 מ"ר                | 0.50 |          |
| מצב קודם                               |                          |      |          |
| שטח אקו'                               | שטח                      | מקדם | שטח אקו' |
| 23.89 מ"ר                              | 42.66 מ"ר                | 0.56 |          |
| תוספת שטח אקו'                         |                          |      |          |
| 8.93 מ"ר                               |                          |      |          |
| 0.1643                                 | הפחתה לדחיה (31 שנה, 6%) |      |          |
| 1,400 ₪                                | שווי מ"ר מבונה           |      |          |
| 0.60                                   | מקדם התאמה למיקום        |      |          |
| 1,232 ₪                                | השבחה                    |      |          |

(\*) 64.64 מ"ר = 1.3 X 15% X 336.6 מ"ר.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.4 השבחה בגין תכנית הר/2000/ב ליום 01/12/1997

### 7.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה. שמאי המשיבה טענו כי שטח בריכה אפקטיבי הוא 40 מ"ר. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון שטח בריכה של 30 מ"ר בלבד.
- הובא בחשבון שווי בסיסי בסביבה של 6,300 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שומות מכריעות לתכנית הר/2000/ב, עבור נכסים בהרצליה פיתוח, כמפורט:

| שומי מ"ר מבונה | גו"ח     | שמאי מכריע |
|----------------|----------|------------|
| 5,500 ₪        | 6669/77  | ארז כהן    |
| 6,000 ₪        | 6667/204 | ניקי פרימו |
| 6,000 ₪        | 6667/400 | נורית גרבי |

- בהתאם לנתונים שלעיל, ולאחר הפחתה של 25% למיקום, מתקבל שווי של כ- 4,700 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון שווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.10 לבריכה, מעבר לשווי חצר.
- תחשיב ההשבחה:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| שטח בריכה אפקטיבי | 30 מ"ר          |
| מקדם השבחה לבריכה | 0.10            |
| שווי מ"ר מבונה    | 5,700 ₪         |
| <b>השבחה</b>      | <b>17,100 ₪</b> |

### 7.4.2 עמדת המבקש

- השווי הבסיסי שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 6,300 ₪ למ"ר מבונה, גבוה מהשווי הממוצע המתקבל בעשרות שומות מכריעות. בהתאם לכך, השווי הבסיסי צריך להיות 5,500 ₪ למ"ר מבונה ולאחר התאמה למיקום, שווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| שטח בריכה אפקטיבי | 30 מ"ר         |
| מקדם השבחה לבריכה | 0.10           |
| שווי מ"ר מבונה    | 2,750 ₪        |
| <b>השבחה</b>      | <b>8,250 ₪</b> |

## ארז כהן – שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.4.3 הכרעה

#### שטח הבריכה ומקדם השבחה לבריכה מעבר לחצר

לאור שטח המגרש, אני מקבל במקרה זה את תחשיב הצדדים לפיו שטח הבריכה האפקטיבי הוא 30 מ"ר. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי מקדם ההשבחה הראוי לבריכה מעבר לשווי חצר הוא 0.10.

#### ערכי שווי

- הצדדים חלוקים לגבי השווי הבסיסי בסביבה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקש מביאים בחשבון שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומות מכריעות קודמות שלי לתכנית הנדונה בהרצליה פיתוח<sup>9</sup>, קבעתי שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה, ואיני מוצא מקום לחרוג מהכרעתי זו במקרה הנדון.

#### תחשיב ההשבחה

| השבחה לתכנית הר/2000/ב ליום 01/12/1997 |                |
|----------------------------------------|----------------|
| שטח בריכה אפקטיבי                      | 30 מ"ר         |
| מקדם השבחה לבריכה                      | 0.10           |
| שווי מ"ר מבונה                         | 5,500 ₪        |
| מקדם התאמה למיקום                      | 0.60           |
| <b>השבחה</b>                           | <b>9,900 ₪</b> |

<sup>9</sup> רחוב לח"י 26 (גו"ח 6668/1169), רחוב הקדמה 31א' (גו"ח 6669/77).

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.5 השבחה בגין תכנית הר/1635/א ליום 06/03/2000

### 7.5.1 עמדת המשיבה

- התכנית מתירה חלל גג רעפים בהיקף של 60% משטח הקומה העליונה, בנוסף לשטחים המותרים לבניה.
- בהתאם לבנוי בפועל, עפ"י היתר בניה מספר 332, הובא בחשבון כי שטח חלל הגג האפשרי לבניה הוא 56.80 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי בסיסי בסביבה של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שומה מכרעת של נורית ג'רבי (גו"ח 6667/400) בה נקבע שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה ועל עסקאות מכר בסביבה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, כמפורט:

| תאריך      | גו"ח     | שטח מגרש  | שטח בנוי | שנת בניה | תמורה       |
|------------|----------|-----------|----------|----------|-------------|
| 30/08/2000 | 6669/111 | 504.5 מ"ר | 172 מ"ר  | 1960     | 2,745,480 ₪ |
| 04/01/1999 | 6669/391 | 479.5 מ"ר | 150 מ"ר  | 1966     | 2,704,000 ₪ |
| 18/03/1999 | 6667/57  | 560.2 מ"ר | 170 מ"ר  | 1985     | 2,633,755 ₪ |
| 02/12/1999 | 6667/57  | 560.2 מ"ר | 172 מ"ר  | 1987     | 2,751,540 ₪ |

- בהתאם לנתונים שלעיל, ולאחר הפחתה של 25% למיקום, הובא בחשבון שווי של 5,250 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון. יחד עם זאת, תחשיב ההשבחה בוצע לפי שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| שטח קומה עליונה בהתאם לבנוי בפועל (*) | 94.70 מ"ר        |
| שטח בניה בעליית הגג (60%)             | 56.82 מ"ר        |
| מקדם שווי                             | 0.75             |
| שווי מ"ר מבונה                        | 6,300 ₪          |
| <b>השבחה</b>                          | <b>268,475 ₪</b> |

(\*) שטח קומה א' בהתאם להיתר בניה מספר 332 (שטח עיקרי + שטח מרפסות מקורות).

### 7.5.2 עמדת המבקש

- התכנית התירה בניית עלית גג בהיקף של עד 60% משטח קומה א', בין היתר ב- 2 שיפועים וברום גג של 9.0 מ' ממפלס +0.00.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון ניצול מקסימלי של חלל גג הרעפים בשיעור 60%, ללא כל התייחסות לשווי מרפסת הגג במצב קודם ולעלויות התאמה נדרשות.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם להיתר בניה מספר 332, לא אותרה מרפסת גג ו/או מדרגות המובילות לגג, ולכן במצב קודם אין להביא בחשבון שווי למרפסת הגג.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- בשים לב לבינוי הקיים הכולל 2 קומות וגג שטוח, ובהתאם להתניות בתכניות, לרבות שיפועים, הובא בחשבון ניצול עליית גג בהיקף של 45% משטח קומה א'.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי לא ברור כיצד הגיעו שמאי המבקש לבינוי בעליית הגג של 45% משטח קומה א', בהתאם לבינוי הקיים.

- בשים לב לבינוי הקיים ולנתוני המגרש הנדון, הגובל בכביש 2 עם חצר הכוללת קיר הפרדה אקוסטי בגובה כ- 6.0 מ', הובא בחשבון מקדם שווי 0.30 למרפסת הגג הקיימת.

- הובאו בחשבון עלויות התאמה מתבקשות במקדם 0.80.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם לתשריט הבית המשותף וביקור בנכס עולה כי בפועל קיימות מדרגות יציאה לגג ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה לבניה בחלל הגג.

- השווי הבסיסי בסביבה שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה, גבוה מהשווי הממוצע המתקבל בעשרות שומות מכריעות. השווי הבסיסי הראוי הינו 6,300 ₪ למ"ר מבונה ולאחר הפחתה של 50% למיקום, מתקבל שווי של 3,150 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה:

| מצב חדש               |      |           |           |
|-----------------------|------|-----------|-----------|
| שטח                   | מקדם | שטח אקו'  |           |
| שטח קומה א' עפ"י היתר |      | 93.00 מ"ר |           |
| עליית גג (45%)        | 0.70 | 41.85 מ"ר | 29.30 מ"ר |
| מצב קודם              |      |           |           |
| שטח                   | מקדם | שטח אקו'  |           |
| מרפסת גג              | 0.30 | 93.00 מ"ר | 27.90 מ"ר |
|                       |      |           |           |
| תוספת שטח אקו'        |      | 1.40 מ"ר  |           |
| מקדם עלויות התאמה     |      | 0.80      |           |
| שווי מ"ר מבונה        |      | 3,150 ₪   |           |
| השבחה                 |      | 3,515 ₪   |           |

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.5.3 הכרעה

### מרפסת גג במצב קודם

- שמאי המבקש טוענים כי יש להביא בחשבון במצב קודם שווי למרפסת גג במקדם 0.30. שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם להיתר בניה מספר 332, לא אותרה מרפסת גג ו/או מדרגות המובילות לגג, ולכן במצב קודם אין להביא בחשבון שווי למרפסת הגג.
- מדובר בבית צמוד קרקע בו קיום החצר מפחית במידה ניכרת את השימוש וההנאה ממרפסת גג, ובהתאם לכך, מקדם השווי למרפסת גג נמוך ממקדם השווי לחצר. במקרה זה אין במצב הקודם בניה על הגג, כך ששטח הגג אינו מהווה מרפסת המשרתת חדר מסוים, אלא שטח עבור מתקנים טכניים. בהתאם לכך, לא יובא בחשבון שווי לגג במצב קודם.

### שטח קומה א' שיש להביא בחשבון

- הצדדים חלוקים לגבי שטח קומה א' ממנו יש לגזור את שטח עליית הגג. שמאי המשיבה טוענים לשטח של 94.70 מ"ר ושמאי המבקש טוענים לשטח של 93.00 מ"ר.
- מתשריט ההיתר לא ניתן להסיק מהו שטח קומה א' ביחידה הנדונה, אולם בהתאם לתשריט הבית המשותף, שטח הגג המוצמד לתת חלקה 1 הוא 92.67 מ"ר ושטח זה הוא שיובא בחשבון לחישוב שטח עליית הגג.

### שיעור שטח עליית הגג משטח קומה א'

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח עליית גג בהיקף 60% משטח קומה א', בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית. שמאי המבקש טוענים כי בשים לב לבינוי הקיים ולהתניות בתכניות, לרבות שיפועים, יש להביא בחשבון שטח עליית גג בהיקף של 45% בלבד משטח קומה א'.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקש שלא הוכחה. הוראות התוכנית קובעות שניתן להקים עליית גג בשטח 60% מקומה א' ושטח זה הוא שיובא בחשבון.

### מקדם שווי עליית גג

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לשטח עליית הגג. שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם שווי 0.75 ושמאי המבקש מביאים בחשבון מקדם שווי 0.70.
- בהתאם להכרעותי בתיקים אחרים, אני מקבל את מקדם השווי לשטח עליית הגג שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, בשיעור 0.75.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### עלויות התאמה

- שמאי המבקש מביאים בחשבון הפחתה לעלויות התאמה במקדם 0.80, המבטא עלות התאמה בסך 882 ₪<sup>10</sup>. שמאי המשיבה טוענים מנגד כי בהתאם לתשריט הבית המשותף וביקור בנכס, עולה שבפועל קיימות מדרגות יציאה לגג ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה לבניה בחלל הגג.

- בהתאם לתשריט הבית המשותף קיימות מדרגות המובילות לגג. במקרה הנדון, כדי להקים עליית גג נדרש רק להקים את גג הרעפים ולכן לא מצאתי שיש להביא בחשבון עלויות התאמה.

### ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי בסיסי בסביבה של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שומה מכרעת של נורית ג'רבי (גו"ח 6667/400) ועל עסקאות מכר בסביבה. שמאי המבקש מביאים בחשבון שווי בסיסי בסביבה של 6,300 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על ממוצע שומות מכרעיות בסביבה, מבלי לפרטן.

- בשומות מכרעיות קודמות שלי לתכנית הנדונה בהרצליה פיתוח<sup>11</sup>, קבעתי שווי של 6,400 ₪ למ"ר מבונה, ואיני מוצא מקום לחרוג מהכרעתי זו במקרה הנדון.

### תחשיב ההשבחה

| השבחה לתכנית הר/1635/א ליום 06/03/2000 |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| שטח הגג המוצמד לנכס הנדון              | 92.67 מ"ר        |
| שטח לניצול בחלל הגג (60%)              | 55.60 מ"ר        |
| מקדם שווי לעליית גג                    | 0.75             |
| שווי מ"ר מבונה                         | 6,400 ₪          |
| מקדם התאמה למיקום                      | 0.60             |
| <b>השבחה</b>                           | <b>160,134 ₪</b> |

<sup>10</sup> 882 ₪ = 3,150 ₪ X (1 - 0.80) X 1.40 מ"ר.

<sup>11</sup> רחוב לח"י 26 (גו"ח 6668/1169), רחוב הקדמה 31א' (גו"ח 6669/77).

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.6 השבחה בגין החלטת הועדה המקומית מספר 30 מיום 01/05/2005

### 7.6.1 עמדת המשיבה

- החלטת הועדה מתירה הקמת חניה מקורה בשטח 39 מ"ר ליח"ד. זכויות הבניה בנכס הנדון במועד הקובע הן ל- 1 יח"ד, ולכן ההשבחה חושבה לתוספת חניה מקורה בשטח 39 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.10 לחניה מקורה, מעבר למקדם שווי חצר, בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים.
- הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי בסביבה, בהסתמך על שומות מכריעות ועסקאות מכר מגרשים בנויים, כמפורט:

שומות מכריעות בשכונת הרצליה פיתוח

| שמואל מכריע | גו"ח     | כתובת       | מועד קובע  | שווי מ"ר מבונה |
|-------------|----------|-------------|------------|----------------|
| בועז קוט    | 6667/440 | שבט מנשה 61 | 07/06/2004 | 7,500 ₪        |
| שלומי יפה   | 6667/714 | מאנגר 10    | 07/06/2004 | 8,500 ₪        |

עסקאות מכר

| תאריך      | גו"ח     | שטח מגרש  | שטח בנוי | שנת בניה | תמורה       |
|------------|----------|-----------|----------|----------|-------------|
| 07/02/2003 | 6668/312 | 507 מ"ר   | 171 מ"ר  | 1975     | 2,736,000 ₪ |
| 25/01/2004 | 6669/102 | 514.5 מ"ר | 230 מ"ר  | 1969     | 3,616,970 ₪ |
| 17/11/2004 | 6669/318 | 390.5 מ"ר | 149 מ"ר  | 1980     | 3,222,178 ₪ |
| 06/04/2005 | 6669/542 | 403.5 מ"ר | 141 מ"ר  | 1963     | 2,519,055 ₪ |
| 21/10/2005 | 6667/494 | 487 מ"ר   |          |          | 2,451,250 ₪ |

מניתוח העסקאות שלעיל מתקבל שווי של 6,750 עד 9,400 ₪ למ"ר מבונה, כאשר פערי השווי בניתוח נובעים ממרכיב עלות המחוברים ואורך חייו הכלכליים של הנכס.

בהתאם לנתונים שלעיל, ולאחר הפחתה של 25% למיקום, הובא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון.

- תחשיב ההשבחה:

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| שטח חניה מקורה ליח"ד אחת            | 39 מ"ר          |
| מקדם שווי חניה מקורה מעבר לשווי חצר | 0.10            |
| שווי מ"ר מבונה                      | 6,000 ₪         |
| <b>השבחה</b>                        | <b>23,400 ₪</b> |

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.6.2 עמדת המבקש

- המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין תוספת חניה מקורה בשטח 39 מ"ר, בהתעלם מהעובדה שעפ"י היתר מספר 48 משנת 1988, קיים בנכס הנדון מוסך (חניה מקורה) בשטח 30 מ"ר ל- 2 חניות. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון תוספת שטח חניה של 9 מ"ר בלבד. בכל מקרה, בהתאם להחלטת ועדת ערר הר/82177/1021 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' **רונית צארום ואח'**, יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות לחניה בשטח 25 מ"ר, עפ"י הוראות תכנית הר/253/א הקובעות זכויות לנספח בשטח 25 מ"ר. שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם להיתר שניתן בנכס הנדון (היתר מילולי מספר 48 מיום 1988), מדובר בשטח בעורף החלקה, והכוונה היא למחסן ולא למוסך. גם מביקור בנכס עולה כי השטח משמש בפועל כמחסן ולא קיימת אליו שום דרך גישה לרכב, אלא דרך חצר הבית. בהתאם לכך, יש לחייב על מלוא שטח החניה, בהתאם להחלטת ועדה מספר 30.
- הועדה המקומית בהרצליה לא חייבה על שטחי שירות עד לפני שנתיים. בשומה מכרעת של דוד טיגרמן (גו"ח 6517/346), נקבע שתוספת שטח חניה הינו זניח ויש להמשיך את הנוהג לאי חיוב היטל השבחה בגין תוספת שטחי שירות.
- מקדם השווי שיש להביא בחשבון לחניה מקורה, מעבר למקדם שווי חצר, הינו 0.05 ולא 0.10 כפי שהובא בחשבון ע"י המשיבה.
- מקובל השווי הבסיסי בסביבה בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י המשיבה. לאחר הפחתה של 50% למיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| תוספת שטח לחניה מקורה קיימת | 9 מ"ר          |
| מקדם עלות התאמה             | 0.90           |
| מקדם השבחה                  | 0.05           |
| שווי מ"ר מבונה              | 4,000 ₪        |
| <b>השבחה</b>                | <b>1,620 ₪</b> |



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.6.3 הכרעה

### שטח חניה לחיוב

- החלטת הועדה מאפשרת תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד. במצב קודם, בהתאם לתכנית הר/253/א, הותרה הקמת חניה בשטח 25 מ"ר, בנוסף לנספח בשטח 25 מ"ר.
- הצדדים חלוקים לגבי מהות השטח שהותר בנכס הנדון, במסגרת היתר מספר 48 מיום 05/02/1988. שמאי המשיבה טוענים כי הותר מחסן בעורף החלקה ושמאי המבקש טוענים כי הותר מוסך חניה.
- מעיון במסמכי ההיתר, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש. בהיתר המילולי נרשם אומנם מחסן, אולם בתשריט ההיתר נרשם שהוא ניתן עבור הקמת מוסך. כמו כן בתשריט ההיתר מופיע מוסך בעורף המגרש עם סימון של דרך גישה לרכב ובטבלת השטחים מופיעה חניה בשטח 30 מ"ר.
- לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שטח חניה לחיוב של 9 מ"ר, כהפרש בין שטח החניה שהותר בהחלטת הועדה (39 מ"ר) והשטח שמומש כבר בהיתר (30 מ"ר).

### עלויות התאמה

- שמאי המבקש מביאים בחשבון מקדם עלויות התאמה בשיעור 0.90 (מבטא עלות התאמה בסך 180 ₪<sup>12</sup>), מבלי שפרטו את הסיבות לכך. שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון עלויות התאמה.
- אני סבור כי במקרה זה, תוספת הבניה למבנה המוסך הקיים, מחייבת הסטת קיר צידי והתאמת הגג. בהתאם לכך, תובא בחשבון עלות התאמה בסך 1,500 ₪.

### מקדם השבחה לחניה מעבר לשווי חצר

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם השבחה לחניה מקורה, מעבר למקדם שווי חצר, בשיעור 0.10 ושמאי המבקש טוענים כי מקדם השבחה זה צריך להיות 0.05 בלבד.
- מקדם השווי המקובל לחניה בחצר הינו 0.35 ומאחר ומקדם השווי לחצר הוא 0.25, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תוספת שווי בשיעור 0.10.

<sup>12</sup> 180 ₪ = 4,000 ₪ X 0.05 X (1 - 0.90) X 9 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

הצדדים מסכימים כי השווי הבסיסי בסביבה הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה ואני מקבל הסכמתם.

תחשיב ההשבחה

| החלטת ועדה מקומית מס' 30 ליום 01/05/2005 |                |
|------------------------------------------|----------------|
| תוספת שטח לחניה מקורה קיימת              | 9 מ"ר          |
| מקדם השבחה                               | 0.10           |
| שווי מ"ר מבונה בסיסי                     | 8,000 ₪        |
| מקדם התאמה למיקום                        | 0.60           |
| השבחה גולמית                             | 4,320 ₪        |
| עלות התאמה                               | 1,500- ₪       |
| <b>השבחה</b>                             | <b>2,820 ₪</b> |

## 8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

| תכנית                    | מועד קובע  | השבחה     | היטל השבחה |
|--------------------------|------------|-----------|------------|
| הר/1396                  | 16/04/1976 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/2000/מ                | 09/11/1990 | 1,232 ₪   | 616 ₪      |
| הר/1875                  | 19/12/1994 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/1875/א                | 02/05/1997 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/2000/ב                | 01/12/1997 | 9,900 ₪   | 4,950 ₪    |
| הר/1635/א                | 06/03/2000 | 160,134 ₪ | 80,067 ₪   |
| הר/מק/1635/ב             | 29/10/2001 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/מק/2000/מע            | 19/12/2001 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/2000/א                | 24/04/2002 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/2000/א/3              | 01/05/2005 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| החלטת ועדה מקומית מס' 30 | 01/05/2005 | 2,820 ₪   | 1,410 ₪    |
| הר/מק/2000/מב            | 20/08/2008 | 0 ₪       | 0 ₪        |
| הר/מק/2302               | 18/02/2016 | 0 ₪       | 0 ₪        |

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע