

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 באוגוסט 2016
מספרנו: 10668

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין
naor@adinaor.com

לכבוד
לאה ודוד גרינפלד
ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין
naor100@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' וינגייט 120 בהרצליה
(חלק מחלקה 513 בגוש 6668)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין לאה ודוד גרינפלד (להלן - "המבקשים"), שהינם בעלי הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכניות מס' הר/2000מ', הר/2000ב' ו-הר/1635א'.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 29.12.2015, שנערכה ע"י השמאי מר עדי נאור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 16.3.2016, שנערכה ע"י השמאי מר נאור בינדר (להלן - "שמאי המבקשים").

דיון בנושא בנוכחות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 2.6.2016.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

○ דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.

○ תגובת שמאי הועדה מיום 20.4.2016.

4. המועדים הקובעים

להלן פרוט המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכניות מס' הר/2000מ', הר/2000ב' ו-הר/1635א':

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-2-

התאריך הקובע	התכנית
9.11.1990	הר/2000מ'
1.12.1997	הר/2000ב'
6.3.2000	הר/1635א'

5. פרטי הנכס

גוש : 6668
חלקה : 513
שטח החלקה (הרשום) : 1,257 מ"ר
כתובת הנכס : רח' וינגייט 120 בהרצליה
הנכס נשוא השומה : יחידת הדיור הבנויה על החלק המזרחי של החלקה, שהינו מגרש בשטח של 500 מ"ר

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 24.6.2016.

7. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 513 בגוש 6668, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' וינגייט 120 בהרצליה פיתוח.
הסביבה היא אזור מגורים מפותח - מצפון לרח' מדינת היהודים וממזרח לרח' שלוח.
החלקה הנדונה נמצאת בצדו המערבי של רח' וינגייט - בקטע מדרום לרח' אצל ומצפון לרח' הגבורה.
לחלקה 513 בגוש 6668 הנדונה צורה דמוית טרפז עם חזית מזרחית באורך של כ-18 מ' לרח' וינגייט ועומקה כ-47 מ'.
שטח החלקה (הרשום) הינו 1,257 מ"ר.
על החלקה בנויים שני בתי מגורים חד-משפחתיים.
הנכס נשוא השומה הבית החזיתי, הבנוי על החלק המזרחי של החלקה שהינו מגרש בשטח של 500 מ"ר.
בית המגורים הנדון בנוי בשישה חצאי מפלסים (כולל קומת מרתף).
שטחו הבנוי הכולל של בית המגורים - עפ"י היתר הבניה - הינו כ-267 מ"ר.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-3-

8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בנין-עיר

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מיתאר מס' הר/253א', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 852 מיום 8.6.1961, נקבע יעוד החלקה הנדונה ל"אזור מגורים א' מוגבל".

עפ"י הוראות התכנית, הותרה באזור מגורים א' מוגבל בניה בשיעור כולל של 20% בבית חד-קומתי, או בניה בשיעור של 30% בבית בן שתי קומות.

בנוסף, הותרה הקמת מרתף, ששטחו לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע.

הצפיפות המותרת – שתי יחידות דיור למגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר, או יחידת דיור אחת על מגרש קיים בשטח קטן מ-750 מ"ר.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.7.1976 נקבעו תנאים - עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה - להוצאת היתרי בניה לפי תכנית מס' הר/2000א'.

בהתאם לתנאים שנקבעו, זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל - הינם:

18% X 2 קומות ובסה"כ 36%, או 30% בבניה במפלסים

בתכנית מס' הר/688, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1579 מיום 20.11.1969, נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בנינים על המגרש, וזאת בתנאי שהמרחק בין הבנינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח המגרש לא יפחת מ-1 דונם.

כמו כן נקבע בתכנית, כי תותר הקמת מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

מצב חדש

בתכנית מס' הר/2000מ' - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3807 מיום 25.10.1990, נקבעו הוראות ותנאים לבנית מרתפים.

בבתיים צמודי קרקע הותרה הקמת מרתף בשטח של עד 100% מהיטל הבנין בקומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, יהיה 2.20 מ'.

בתכנית מיתאר מס' הר/2000ב', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4587 מיום 16.11.1997, הותרה באזורי מגורים (וילות וקוטג'ים) - הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר הבית או במרתף.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-4-

בתכנית מס' הר/1635 א', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4856 מיום 20.2.2000, נקבע כי במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצרכי מגורים.

רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס +0.00.

חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהווה יחידת דיור נוספת והשטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.

תכנית מס' הר/מק/1635 ב', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5022 מיום 14.10.2001, כוללת פרוט והבהרות להוראות תכנית מס' הר/1635 א' בדבר עיצוב אדריכלי של גגות (עפ"י הוראות סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה).

בתכנית מס' הר/2000 א', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5065 מיום 9.4.2002, הותרה באזור מגורים א' מוגבל בניה בשיעור כולל של 25% בבית חד-קומתי, או בניה בשיעור של 36% בבית בן שתי קומות.

בתכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלת הוראות וזכויות הבניה ובנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 בחוק - עפ"י המפורט להלן:

- תוספת 6% לשיפור התכנון
- תוספת 5% בגין התקנת מעלית
- תוספת 2.5% לכל קומה שתאושר

בתכנית מס' הר/מק/2000 א-3, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5263 מיום 8.1.2004, נקבעו הבהרות בענין מספר יחידות הדיור המותרות באזור מגורים א' מוגבל.

בתכנית מס' הר/מק/2000 מב, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5837 מיום 5.8.2008, הותרה בבתים צמודי קרקע הקמת מבואת כניסה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור ובגובה שלא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע.

כמו כן, נקבע בתכנית כי המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.

המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ותהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי הרגל.

8.2 היתר הבניה

בתיק הבנין בעיריית הרצליה נמצא היתר בניה מס' 335, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה בתאריך 4.12.1989 - להקמת בית מגורים בן שתי קומות מעל מרתף.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י ההיתר:

קומת מרתף - 67.11 מ"ר
קומת קרקע - 102.35 מ"ר
קומה א' - 97.17 מ"ר

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה מיום 23.11.2015, רשומה חלקה 513 בגוש 6668 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות: הלימי ז'אן שרל קלפה - בשלמות

על החלקה רשומה חכירות לתקופה של 1,000 שנים על חלק מהחלקה המהווה 500/1257 ומסומן באות א' בתשריט - לזכות:

גרינפלד דוד - 1/2

גרינפלד לאה - 1/2

על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין וכן הערות על משכנתאות.

הנכס נשוא השומה הינו זכות החכירה הרשומה על-שם דוד ולאה גרינפלד.

10. טיעוני הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכניות מס' הר/2000מ', הר/2000ב' ו-הר/1635א'.

להלן עיקרי טענות ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 שמאי הועדה

החלטת ועדת הערר מיום 15.11.2015 לענין תכנית מס' הר/2000א' סותרת את פסק דין אליק רון ופסק דין גוזלן שניתנו בבית המשפט העליון.

מבחינה שמאית הזכויות בתכנית מס' הר/2000א' אינן זכויות מוקנות וכפופות לפרסום הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בהתחשב בסיכון לקבלת הזכויות (אם בכלל) ותשלום היטל השבחה במועד אישור הזכויות, עקב אישור תכנית מס' הר/2000א' לא חלה השבחה.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-6-

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000מ'

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת קומת המרתף משיעור של 65% משטח קומת הקרקע ועד ל-100% משטח קומת הקרקע ובסה"כ אפשרות תוספת בשטח של 31.5 מ"ר - בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית הקיים.

ההשבחה: $31.5 \text{ מ"ר} \times 600 \text{ ₪ למ"ר במרתף} \times 10.1 = 1,732 \text{ ₪}$

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000ב'

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת בריכת שחיה בשטח של 44 מ"ר.

ההשבחה: $44 \text{ מ"ר} \times 500 \text{ ₪ למ"ר בריכה} = 22,000 \text{ ₪}$

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/1635א'

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת עליית גג בשטח של 58 מ"ר כתוספת לבית הבנוי.

ההשבחה: $58 \text{ מ"ר} \times 5,000 \text{ ₪ למ"ר בעליית הגג} \times 20.55 = 159,500 \text{ ₪}$

שמאי המבקשים 10.2

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000מ'

עפ"י היתר הבניה שניתן לנכס הנדון שטח קומת המרתף הינו 67.11 מ"ר. לכן, תוספת שטח קומת המרתף כהשלמה לשטח קומת הקרקע עפ"י התכנית המותרת (90 מ"ר) הינה 22.89 מ"ר.

כמו כן, גובה קומת המרתף הקיימת הינה 2.52 מ' נטו ואילו במצב חדש גובה קומת המרתף המותרת הינה 2.2 מ' נטו.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.5 במצב קודם ומקדם שווי של 0.4 במצב חדש.

שטח אקווי' במצב חדש	$90 \text{ מ"ר} \times 0.4 = 36.00 \text{ מ"ר}$
שטח אקווי' במצב חדש	$67.11 \text{ מ"ר} \times 0.5 = 33.56 \text{ מ"ר}$
סה"כ תוספת שטח אקווי'	2.45 מ"ר

ההשבחה: $2.45 \text{ מ"ר} \times 504 \text{ ₪ למ"ר במרתף} \times 30.1 = 120 \text{ ₪}$

¹ מקדם דחיה

² מקדם התאמה לבינוי הקיים

³ מקדם דחיה

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-7-

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000ב'

שטח במגרש לאחר הקצאת שביל למגרש העורפי הינו מצומצם. במגבלת קווי הבנין ובהתאם לבינוי הקיים לא כדאי להקים בריכת שחיה בתכנון מאולץ תוך ויתור על שטחי גינה, משטחים מרוצפים ומעבר בטיחותי מחדר המגורים לגינה.

לפיכך, עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/1635א'

בית המגורים הקיים הוקם עם חלל עובר לרום הגג בחלק מקומה א'. בנסיבות אלו, בניה בחלל הגג כתוספת לבינוי הקיים כרוכה בעלויות גבוהות ואינה כדאית מבחינה כלכלית. לכן, ההשבחה חושבה בדחיה לתקופה של 30 שנה - עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית.

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת עליית גג בשטח של 54 מ"ר בדחיה.

ההשבחה: 54 מ"ר X 0.174 X 3,654 ₪ למ"ר בעליית הגג = 34,355 ₪

11. הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000מ'

לטענת שמאי המבקשים, במצב הקודם שטח קומת המרתף עפ"י היתר הבניה הינו 67.11 מ"ר, ולכן השטח שניתן להוסיף בקומת המרתף הינו 22.89 מ"ר ולא 31.5 מ"ר כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה. כמו כן, גובה קומת המרתף עפ"י ההיתר הינה 2.52 מ' ואילו במצב חדש גובה קומת המרתף המותרת הינה 2.2 מ'. לכן, תוספת השטח האקוויוולנטית הינה 2.45 מ"ר.

שמאי הועדה לא התייחס לטענות אלו.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית מס' הר/2000מ' לא ניתן להקים מבני עזר עיליים, שהותרו עפ"י הוראות תכנית מס' הר/253א', ובמצב חדש הם ימוקמו בקומת המרתף.

לפיכך, בהתחשב בתוספת השטח האקוויוולנטית של 2.45 מ"ר, לעומת הפסד מבני עזר עיליים בשטח של 12.5 מ"ר, עקב אישור התכנית - לא חלה השבחה.

⁴ מקדם דחיה לתקופה של 37 שנה - לפי ריבית של 6%

11.2 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000ב'

לטענת שמאי המבקשים, בהתחשב בבית הבנוי ובשטח המגרש לא כדאי להקים בריכת שחיה בתכנון מאולץ תוך ויתור על שטחי גינה ומשטחים מרוצפים.

לטענת שמאי הועדה, אפשרות הקמת בריכת שחיה משביחה את הנכס ובפרט בהתחשב באופי הסביבה בה נמצא הנכס.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בהרצליה פיתוח הוקמו בריכות שחיה רבות דבר המעיד על ביקוש גבוה וכדאיות ניצול הזכויות להקמת בריכה.

בנכס הנדון, עפ"י תשריט היתר הבניה משנת 1989 מסומנת באופן סכימטי אפשרות הקמת בריכת שחיה בשטח החצר ובמגבלת קווי הבנין.

לפיכך, הנני מקבל את תחשיב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי הועדה.

11.3 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/1635א'

אפשרות הניצול להקמת עליית גג

שמאי הצדדים חלוקים בנושא אפשרות הניצול להקמת עליית גג בנכס הנדון.

לטענת שמאי הועדה, ניתן להקים עליית גג הכרוכה בעלויות התאמה לבית הקיים.

לטענת שמאי המבקשים, בית המגורים הקיים הוקם עם חלל עובר לרום הגג בחלק מקומה א'. בנסיבות אלו, בניה בחלל הגג כתוספת לבינוי הקיים כרוכה בעלויות גבוהות ואינה כדאית מבחינה כלכלית. לכן, יש לחשב את ההשבחה בדחיה לתקופה של 30 שנה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי עפ"י היתר הבניה בית המגורים הנדון בנוי בחצאי מפלסים וגג הרעפים הקיים הינו הגג של קומה א'.

גובה רום גג הרעפים הינו 8.59 מ'. לכן, בהתחשב במגבלת גובה מירבי של 9 מ', שנקבעה בהוראות התכנית, לא ניתן להקים עליית גג מעל קומה א' הקיימת.

לפיכך, ההשבחה חושבה בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית הקיים.

שווי קרקע למ"ר מבונה

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-9-

לטענת שמאי הועדה, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, שווי קרקע למ"ר מבונה בעליית הגג מוערך בסך של \$1,250 (5,000 ₪).

לטענת שמאי המבקשים, בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של השמאית גב' גבע בלטר לנכס ברח' וינגייט 112, שווי קרקע למ"ר מבונה בעליית הגג מוערך בסך של 3,654 ₪.

להלן ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה שנקבעו בשומות מכריעות בגוש 6668 :

חלקה	הכתובת	שווי למ"ר
1302	וינגייט 112	5,220 ₪
1306	אצ"ל 30	6,500 ₪
426	קפלן 79	6,250 ₪
413	בזל 47	6,600 ₪
439	קפלן 67	6,300 ₪
314	הנשיא יצחק 86	6,000 ₪
505	זוהר טל 7	5,800 ₪

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 6,000 ₪ ושווי למ"ר מבונה בעליית הגג מוערך בסך של 4,800 ₪.

11.4. ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000א'

לטענת שמאי הועדה, התכנית אינה משביחה, וזאת מאחר ויש לחשב את ההשבחה לתוספת הזכויות למועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.

שמאי המבקש לא התייחס לתכנית זו.

הנני לציין, כי בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בערר מס' 85037/12 (בוריס והלנה קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה) נקבע, בין היתר - כדלקמן:

"עם זאת, ככל שהשוק אכן לא כימת את תוספת הזכויות המותנות במסגרת הר/2000א ולא ביטא אותה בעליית שווי הקרקע בסמוך לאחר אישור התכנית, כי אז ממילא לא הושבחו המקרקעין כתוצאה מהתכנית (למצער בהיבט זה) ולא יגבה בגינה היטל השבחה."

על החלטת ועדת הערר הנ"ל הוגש ערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים.

מאחר והנושא הינו מחלוקת משפטית שטרם הוכרעה בערכאות המשפטיות ומאחר והועדה המקומית לא דרשה היטל השבחה בגין התכנית, הנני מקבל את עמדת הועדה המקומית בנושא.

לפיכך, לא חושבה השבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000א'.

ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-10-

12. תחשיב ההשבחה

13.1 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/2000ב'

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת בריכת בשטח של 44 מ"ר.

כאמור בסעיף 11.2 לעיל, ההשבחה הינה כפי שנקבעה ע"י שמאי הועדה בסך של **22,000 ₪**.

13.2 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' הר/1635א'

ההשבחה חושבה בגין אפשרות בניה בחלל גג הרעפים בשטח של 54 מ"ר ובדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבית הקיים.

ההשבחה: $54 \text{ מ"ר} \times 4,800 = 259,200$ ₪ למ"ר $\times 0.174 = 45,100$ ₪

13. הערכה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 513 בגוש 6668 - עקב אישור תכניות מס' הר/2000ב' ו-הר/1635א' - כדלקמן:

תכנית מס'	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הר/2000ב'	1.12.1997	22,000 ₪	11,000 ₪
הר/1635א'	6.3.2000	45,100 ₪	22,550 ₪

כאמור, עקב אישור תכנית מס' הר/2000מ' - לא חלה השבחה.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

⁵ מקדם דחיה לתקופה של 30 שנה - לפי ריבית של 6%