
דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י מר אהרון בוז, שמאי מקרקעין

המבקש:

סמרה יהודה
ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין.

11/8/2015 תאריך:
7636.15 מספרנו:
411-2015 מס' מנוי:

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6420 חלקה 44

יד חרוצים 9,

אזור התעשייה הרצליה

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה

נתמנתי ביום 21/4/2015 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	מר סמרה יהודה שמאי המבקש: מר נאור בינדר
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שמאי הועדה המקומית: מר אהרון בוץ

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	הר/2000/מ: 9/11/1990 הר/1900: 19/9/2003 הר/1900/1: 5/8/2008
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	2/7/2015, ע"י הח"מ ¹ .
3.3	מועד הדיון:	22/6/2015 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1	עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומות מר אהרון בוץ מיום 8/1/2015 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 18/5/2015.
4.2	עמדת המבקש מפורטת בשומת מר נאור בינדר מיום 6/5/2015.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6420
חלקה:	44
שטח רשום של החלקה:	934 מ"ר
שטח מגרש נטו:	825 מ"ר (בהתאם לתכנית הר/1900)
כתובת:	יד חרוצים 9, פינת גלגלי הפלדה 10, אזור התעשייה הרצליה.
מהות הנכס:	מגרש ועליו בניין תעשייה בן 3 קומות ומרתף.

¹ לא נתאפשרה כניסתי לקומות העליונות ולגלריה.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

6. הזכויות במקרקעין

- 6.1** בהתאם למידע מפנקס המקרקעין שהופק מהאינטרנט והועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות סמרה יהודה מיום 13/5/1979, בשלמות.
- על הנכס רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית הרצליה וכן משכנתא והערות שונות נוספות (צו מניעה ועיקול, צו ניהול ע"י כונס נכסים).
- 6.2** בהתאם להסכם מיום 18/3/2014 נמכרו המקרקעין בתמורה ל- 17,650,000 ₪. כל ההיטלים, למעט היטל השבחה, יחולו על הקונה.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו בניין תלת קומתי בצומת הרחובות יד חרוצים וגלגלי הפלדה באזור התעשיה הרצליה.

האזור הינו אזור תעסוקה המאופיין בבניינים חדשים יחסית ובשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, תעשיית היי טק, אולמות תצוגה, מסעדות וכד'.

החלקה הנדונה ממוקמת בפינת רוב גלגלי הפלדה ויד חרוצים. מעברו הצפוני של רחוב יד חרוצים – מגרש חניה גדול. מדרום וממזרח בנייני תעסוקה.

הבניין הבנוי על החלקה כולל קומת מרתף לחניה ומעליה 3 קומות. קומת הקרקע משמשת כיום כחנות מטבחי רגבה.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

מצב קודם:

- 8.1 תכנית הר/253/א** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 852 מיום 8/6/1961
- התכנית המהווה את תכנית המתאר של הרצליה, מסווגת החלקה בתחום אזור לתעשיה. התכנית מפרטת השימושים המותרים באזור תעשיה הכוללים שימושי תעשיה שונים.
- הוראות הבניה:
- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| שטח מגרש מינימלי: | 1000 מ"ר |
| שטח בניה מירבי: | 40% + 10% בנייני עזר/נספחים |
| מרתף: | 65% מהשטח המותר |
| גובה מירבי: | 14 מ'. |
- בישיבת הועדה המחוזית מס' 319 מיום 23/4/1979 נקבע כי זכויות הבניה 3 קומות * 40% לקומה.

מצב חדש:

- 8.2 תכנית הר/2000/מ** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת תחתונה לבניין תעשיה וכן קומות מרתפים נוספות ובלבד שישמשו לחניה בלבד.
- שטחי הבניה בקומות יהיו כתוספת לשטחי הבניה המותרים.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

שטח המרתף:

- עד 100% היטל הבניין לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות ובתנאי שירשמו כרכוש משותף. המרתף יכול לשמש כאחסנה לתעשייה בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה העיליים, כאשר שטחי המרתף לא יעלו על 50% מגודל הקומה.
- עד 100% משטח המגרש לצרכי מרתפי חניה בלבד.

8.3 תכנית הר/1900 – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5222 מיום 4/9/2003

התכנית החלה על אזור התעשייה הרצליה, מסווגת החלקה הנדונה לתעשייה לאחר הרחבת רחוב גלגלי הפלדה.

בהתאם לנספח 2 – טבלת הפקעה לצרכי ציבור, שטח המגרש לתעשייה - 825 מ"ר, שטח להרחבת הדרך - 109 מ"ר.

התכליות: תעשיות ומלאכות ללא מטרדים סביבתיים.

משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים וחברות שיפעלו באזור.

מסחר – חנויות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות התעשייתית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי בנק ודואר או שימוש מסחרי אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני יום לילדי העובדים.

אופן חישוב שטח הבניה: חישוב שטח הבניה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור. במגרשים שהופרש מהם לצרכי ציבור שטח הגדול מ- 40% מהחלקה המקורית, יחושב שטח הבניה המותר מ- 60% משטח חלקה מקורית.

% הבניה: 140% לתעשייה + 20% למסחר = 160%

שטחי מסחר ימוקמו ב- 2 הקומות הראשונות. באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי למתחם, ניתן יהיה למקם מסחר גם בקומות נוספות.

שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת: עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות.

באישור הועדה המקומית תותר תוספת של 10% לשטחי שירות לצרכים כגון קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.

מתחת לכניסה הקובעת: עד 100% משטח המגרש ומוכפל במספר קומות חניה תת קרקעיות שיבנו.

עד 50% משטח קומת המרתף העליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.

תכסית: 50%

גובה מבנים: 5 ק' ועד 25 מ'

קווי בניין: קדמי 5 מ', צד 4 מ'.

תנאים להיתר: בחלקה הנדונה, בה סומנה הפרשה לצרכי צבור ששיעורה לא הגיע ל- 40%, יופרש שטח לחניה ציבורית על פני הקרקע או בחניה תת קרקעית, מעבר לשיעורי החניה המתחייבים מהוראות תכנית זו בעת הוצאת היתר בניה. גודל השטח לחניה ציבורית יקבע בהתאם לעלות שטח של 40% משטח החלקה.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

החניה תרשם ע"ש עיריית הרצליה.

8.4 תכנית הר/1900/1 – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5833 מיום 21/7/2008
התכנית מוסיפה לרשימת התכליות המפורטות בתכנית הר/1900 שימוש נוסף של בתי מלון.
בתחום בתי מלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בהוראות הר/1900. בתחום בתי
המלון לא תותר הקמת והפעלת אולמות שמחה.
כל בקשה להיתר למלונאות לפי תכנית זו תחייב פרסום לפי סעיף 149 לחוק. (ס' 6.1.2
לתקנון).

8.5 תכנית הר/2000/סג – דבר אישורה פורסם בי.פ. 6499 מיום 19/11/2012
התכנית קובעת הוראות לסוככים עונתיים בבתי אוכל בתקופת החורף, בתנאים.

8.6 תמ"א 38 – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005
התכנית מהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה. התכנית חלה על מבנים
קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 (למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם
מתחולת²) ולפיכך תכנית זו אינה חלה על הנכס הנדון.

8.7 רישוי –

8.7.1 היתר מס' 321 מיום 27/9/1981 למבנה תעשייה בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכוללת
מקלט וחניה. שטחי הבניה:
קומת מרתף: 351.58 מ"ר, מקלט בשטח 17.14 מ"ר.
קומת קרקע: 344.67 מ"ר
קומה א': 337.91
קומה ב': 337.91
סה"כ: 1,020.49 מ"ר עיליים, אולמות אחסנה.
בנוסף חדרי שירות 31.73 מ"ר, מדרגות 74.87 מ"ר, וח. מעלית 16.00 מ"ר.

8.7.2 היתר מס' 20010037 מיום 20/6/2004 –
1. לשימוש חורג מתעשייה למסחר בשטח 186.6 מ"ר לתקופה של 5 שנים מיום
6/3/2002.
2. שיפוץ חזיתות.
3. תוספת פרגולות בקומת קרקע.
4. תוספת 5 מקומות חניה לשימוש המסחר בנוסף לקיים.

² ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור ב- z<0.075

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

9. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשמות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2000 מ/9/11/1990		
מהות השבחה	שמאי המבקש אינו חולק.	שמאי המשיבה מאמץ שומה מכרעת א. זיו בגו"ח 6420/49 בה נקבע כי התכנית אינה משביחה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1900 19/9/2003		
הסתמכות על שומה מכרעת קודמת	יש ליישם שומת א. זיו המתייחסת למגרש ריק, בשינויים המתחייבים לבנין תעשייה קיים ולמיקום.	מסתמך על שומה מכרעת בגו"ח 6420/49 (א. זיו) לענין שווי ומקדמי שווי (מתאימה יותר משומת וירניק בחלקה בסביבה שונה)
אופן חישוב הזכויות		בהתאם לשומת זיו - שטח משוחזר בניכוי 40%.
סעיף 26/א לתכנית	על בעל הקרקע להקצות לעירייה שטח בהתאם לעלות שטח של 40% משטח חלקה או לחילופין תשלום כופר חניה במקום הפרשת שטח חניה ציבורית במגרש. יש לקזז עלות זו משווי המקרקעין במצב החדש. מפנה לערר (י-ם) 186/13.	לפי שומת א. זיו: שטח חלקה משוחזר - 1,203.3 מ"ר שטח נטו לחישוב זכויות 60% = 721.98 מ"ר
תוספת שטחי שירות	יש להביא בחשבון פחות שטחי שירות מאלה שהובאו בחשבון בשומת זיו בשיעור של 20% שכן אפשרות תוספת שטחי שירות לבנין קיים מצומצמת ובכל מקרה לא ניתן להוסיף לק. הקרקע אלא רק לשטחי המשרדים בקומות.	הובאו בחשבון היקף שטחי שירות בהתאם להכרעתו של א. זיו.
תוספת שטחי אחסנה במרתף	התוספת אינה אפשרית לנוכח קיום החניה	קיבולת הבניה למרתפים גדלה ובהתאם לכך שטח האחסנה במרתף. השימוש לאחסנה עדיף משימוש לחניות
השימוש החורג	מביא בחשבון דחיה בהשבחה להסבת שטחים למסחר עד גמר תקופת השימוש החורג בגינה שולם היטל השבחה.	בשומתו לא הביא בחשבון קיומו של היתר לשימוש חורג. בתשובה טוען כי לא הוכח ששולם היטל השבחה וכי ככל הנראה לא מולא התנאי לתוספת 5 מ"ח ולכן ההיתר אינו תקף.
ערכי שווי	לפי 4 שומות מכריעות: קרקע למר"מ תעשייה בקומות 2,200 ₪ קרקעי למר"מ ק"ק מצב קודם 3,000 ₪ קרקע למר"מ מסחר מצב חדש 4,500 ₪	לפי שומת א. זיו: קרקע למר"מ תעשייה בקומות 2,500 ₪ קרקע למר"מ ק"ק מצב קודם 3,000 ₪ קרקע למר"מ מסחר מצב חדש 5,000 ₪
תחשיב השבחה:		
אופן חשוב השבחה	עורך 2 תחשיבים חלופיים: א. תחשיב המתייחס ישירות למרכיבי השבחה ב. תחשיב שמאי המשיבה אך בניכוי מטלות	הפרש שווי בין מצב חדש למצב קודם
	• תחשיב לפי שומת המשיבה בניכוי מטלות.	זכויות במצב קודם

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

<p>שטח לחישוב זכויות 934 מ"ר עיקרי ק"ק: 934 מ"ר*40%*1.2 ש"ש ק"ק: 934 מ"ר*3.33%*0.6 עיקרי ק. א'-ב': 934 מ"ר*80%*100% ש"ש ק. א'-ב': 934 מ"ר*6.67%*0.5 54.2 מ"ר*0.5 ש"ש במרתף: 934 מ"ר*20%*0.3 סה"כ מ"ר א 1,328</p>	<p>כבשומת המשיבה סה"כ מ"ר א 1,328</p>	
<p>זכויות במצב חדש שטח לחישוב זכויות 722 מ"ר עיקרי תעשייה ומשרדים קשורים: 722 מ"ר*140%*1 ש"ש תעשייה: 722 מ"ר*25%*0.5 עיקרי מסחר: 722 מ"ר*20%*2 ש"ש: 144 מ"ר*15%*0.5 54.2 מ"ר*0.5 מרתף אחסנה: 722 מ"ר*50%*0.3 סה"כ מ"ר א 1,545</p> <p>השבחה במ"ר א 217 קרקע למ"מ 2,500 השבחה 542,500 הפחתת התאמות 337 מ"ר תכסית*500 סה"כ השבחה 374,000 היטל השבחה 187,000 ₪</p>	<p>זכויות במצב חדש כבשומת המשיבה סה"כ מ"ר א 1,545 בניכוי מ"ר א מטלות 205 מ"ר א- סה"כ מ"ר א 1,340 השבחה במ"ר א 12 קרקע למ"מ 2,500 השבחה 28,992 הפחתת התאמות 337 מ"ר תכסית*500 אין השבחה</p>	
	<p>• תחשיב המתיחס למרכיבי ההשבחה השבחה למסחר 144 מ"ר*1,500 = 0.7422 * 160,305 ₪ השבחה לקומות <u>מצב קודם</u> ק. קרקע: עיקרי 230 מ"ר*3,000 ₪ ש"ש 31 מ"ר*1,500 ₪ קומות: עיקרי 676 מ"ר*2,200 ₪ ש"ש 117 מ"ר*1,100 ₪ סה"כ מצב קודם 2,350,254 ₪ <u>מצב חדש:</u> ק. קרקע: עיקרי 230 מ"ר*3,000 ₪ ש"ש 46 מ"ר*1,500 ₪ קומות: עיקרי 782 מ"ר*2,200 ₪ ש"ש 156 מ"ר*1,100 ₪ התאמה ישן על חדש 170,000 ₪ - הפחתת מטלה ציבורית 409,040 ₪ - סה"כ מצב חדש 2,069,212 ₪ אין השבחה</p>	

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

ההשבחה בגין אישור תכנית הר/1900/1	
תוספת שימוש למלונאות. לאור סעיף 6.1.2 ההשבחה תבחן בעתיד באם יאושר מלון.	לא חלה השבחה. (שומת זיו)

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1900

10.1.1 הסתמכות על שומה מכרעת קודמת

שמאי המשיבה הביא בחשבון ערכי שווי ומקדמי שווי כפי שמפורטים בשומה מכרעת שערך השמאי אבישי זיו (להלן: 'שומת זיו') למקרקעין סמוכים בגו"ח 6420/49, ברחוב משכית 30 פינת יד חרוצים.

שמאי המבקש מפנה לשוני בין המקרקעין בשומת זיו למקרקעין הנדונים – בשומת זיו מדובר במגרש ריק ברחוב משכית ואילו הנכס הנדון ממוקם ברחוב גלגלי הפלדה שהינו רחוב פחות טוב מבחינה מסחרית (הפחית 10% מערכי שווי למסחר) ומדובר בבניין קיים אשר אין אפשרות להרחיבו בצדדים.

הכרעה

הסתמכות על שומות מכריעות לפי תיקון 84 המתייחסות למקרקעין סמוכים לנכס הנדון, כפי שנעשה ע"י שמאי הצדדים, ראויה ומקובלת בכפוף להנמקת הסתמכות זו, כמו גם אבחון וציון ההתאמות המתחייבות, ככל שאלה נדרשות.

באשר לשומת זיו, מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי מיקום הנכס הנדון ברחוב גלגלי הפלדה בהשוואה לנכס בשומת זיו הממוקם ברחוב משכית, מחייבת התאמה באשר לשווי הזכויות למסחר. רחוב משכית הינו רחוב מסחרי פעיל יותר ומקדם המיקום לשטח המסחרי מוערך ב- 0.9.

מקובלת עלי אף טענת המבקש כי תוספות זכויות בניה לבניין קיים התורם לשווי כמו הנכס הנדון, אינן שוות ערך לתוספות זכויות בקרקע ריקה כבשומת זיו.³

10.1.2 אופן חישוב זכויות הבניה במצב חדש

שמאי המשיבה טוען כי שטח הקרקע לחישוב אחוזי בניה, לצורך חישוב ההשבחה (ולא לצורך חישוב הזכויות עצמן), הינו השטח בניכוי 40% משטח החלקה המקורית. לטענתו יש בכך ביטוי שמאי לאופן כימות המטלה הכלכלית לעניין החניה. (אופן חישוב השטח עצמו לא מפורט).

שמאי המבקש אינו מתייחס לעניין זה.

הכרעה

בהתאם לסעיף 17.א להוראות התכנית:

³ בשומת זיו מדובר בחלקה עליה מבנים חד קומתיים שאינם תורמים לשווי.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

א. אופן חשוב שטח הבניה
1. חשוב שטח הבניה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור.
2. במגרשים שהופרש מהם לצרכי ציבור שטח הגדול מ-40% מהחלקה המקורית, יחושב שטח הבניה המותר מ-60% משטח החלקה המקורית.

חישוב השטח יערך על בסיס שטח המגרש במצב החדש – 825 מ"ר.

הפרשת שטח לחניה לפי סעיף 26.א להוראות התכנית, אינה גורעת משטח הקרקע לחישוב הזכויות ובעניין זה אין מחלוקת. נושא זה יחושב בנפרד (ראה התייחסותי בסעיף 10.1.8 להלן) ויופחת מהשווי במצב החדש.

10.1.3 סעיף 26.א להוראות התכנית

שמאי המשיבה מביא סעיף זה בחשבון במסגרת קביעת שטח מגרש לזכויות כפי שנערך בשומת זיו כמפורט לעיל. שטח ההפחתה שהביא בחשבון – 103 מ"ר⁴ בהתאם למקדמי שווי כמפורט להלן.

שמאי המבקש מביא אף הוא בחשבון עלות 103 מ"ר כהפחתה מהשווי במצב החדש וטוען לחילופין לתשלום כופר חניה במקום הפרשה של חניה ציבורית במגרש אך לא מביא זאת בחשבון בתחשיבו.

הכרעה

בסעיף 26.א קובעת התכנית תנאי של הפרשת שטח לחניה ציבורית כדלקמן:

א.
בחלקות שמספריהן מפורטים להלן ושהן לא סומנה הפרשה כלשהיא לצרכי ציבור, או סומנה הפרשה ששעורה לא הגיעה לכדי 40% משטח החלקה (המקורית), יופרש שטח לחניה ציבורית, על פני הקרקע או בחניה תת-קרקעית, מעבר לשעורי החניה המתחייבים מהוראות תכנית זו, בעת הוצאת היתר הבניה.
גודל השטח לחניה ציבורית יקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בהתאם לעלות שטח של 40% משטח החלקה.
החניה הנייל תרשם על שם עיריית הרצליה.
מספרי החלקות הן:
גוש 6592 חלקות: 35-37, 39
גוש 6420 חלקות: 32-38, 44, 45, 48, 49

הסעיף קובע כי גודל השטח יקבע בהתאם לעלות שטח של 40% משטח החלקה. אין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה. שני הצדדים מתייחסים לשטח של 103 מ"ר על בסיס קביעת שיעור הפקעה של 22.38% כפי שנקבע בשומת זיו.

בדקתי נושא זה: חלקת מקור 19, אשר שטחה 187,651 מ"ר, פוצלה לחלקות 26-78. החלקות המיועדות לצרכי ציבור (להפקעה) הן חלקות 65 – 78 ששטחן הכולל 42,469 מ"ר, דהיינו שיעור ההפקעה מחלקה 19 – 22.63%. לפיכך יתרת השטח להשלמת הפקעה של 40% הינו – 101 מ"ר⁵.

⁴ 825 מ"ר שטח מגרש, 722 מ"ר שטח מגרש לזכויות בשומת שמאי המשיבה.

22.63%	הפקעה מחלקה המקורית 19
934	שטח רשום ח' 44
1,207	שטח משוחזר
724	60% נטו
825	שטח בפועל
101	יתרת שטח להשלמת ה- 40%

לעניין טענת שמאי המבקש לתשלום חליפי של כופר חניה – אין ביטוי לחלופה זו בהוראות התכנית ולא בכדי חלופה זו לא באה אף לידי ביטוי בתחשיב שמאי המבקש עצמו.

10.1.4 היקף תוספת שטחי שירות עיליים

שמאי המשיבה הסתמך על שומת זיו בה נקבע כי שטחי השירות האפקטיביים (התורמים לשווי) הינם 15% מהשטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע ו- 25% מהשטח העיקרי לקומות העליונות.

שמאי המבקש טוען כי יש לחשב שטח התוספת לפי 20% מהשטח העיקרי כי מדובר בבניין קיים והאפשרות להוסיף שטחי שירות מצומצמת ואפשרית רק בקומות העליונות.

הכרעה

מדובר בחלקה עליה קיים בניין בן 20 שנה (במועד הקובע). תוספות בניה במקרקעין הכוללים מבנה קיים התורם לשווי, נגזרות הן מזכויות הבניה המפורטות בתכנית והן ממגבלות ומאילוצים הקיימים נוכח קיומו של הבניין⁶.

במקרקעין הנדונים מגבלות הבניין הקיים גורמות לכך שלא ניתן לנצל מלוא הזכויות לתוספת שטחי שירות:

הבניין הקיים בנוי בקווי בניין 4 לצד ו- 7 מ' לחזיתות. בהביאי בחשבון הרחבת רחוב גלגלי הפלדה כמפורט בתכנית הר/1900 וצמצום קו הבניין המערבי לכ- 4 מ', האפשרות היחידה להרחבת הבניין ולתוספת שטחי בניה הינה בחזית הצפונית של הבניין הפונה לרחוב יד חרוצים.

שטח התוספת האפשרית במגבלת קווי בניין - הינה כ- 40 מ"ר לקומה, ובכפוף להוצאות התאמה. תוספת זו תאפשר ייחוד שטחים קיימים במרכז הקומה לשטחי השירות.

בקומה העליונה (החדשה) ניתן להוסיף שטחי שירות בהיקף של כ- 65 מ"ר⁷.

10.1.5 תוספת שטחי אחסנה במרתף

שמאי המשיבה טוען כי עקב אישור תכנית הר/1900 גדלה קיבולת הבניה למרתפים מ- 40% משטח הקרקע ל- 100% משטח הקרקע. בכך גדל גם שטח מחצית הקומה העליונה לאחסנה. שמאי המשיבה מפנה לשומת זיו אשר בה נקבע כי גורם זה משביח המקרקעין.

שמאי המבקש טוען כי השימוש בקומת המרתף הינו לחניה. כמות החניה הקיימת בפועל אינה מספיקה לצורך תקן חניה מחייב לשימושים החדשים לפי הר/1900, ואין זה סביר להקצות חלק משטחים אלו הנדרשים לחניות ע"פ תקן לשטחי אחסנה. לפיכך אין גורם זה משביח.

הכרעה

מרתף החניה בבניין כולל (על פי היתר) 4 חניות תפעוליות + 4 חניות לרכב פרטי.

⁶ ואין קשר בין מגבלות אלה לבין הוצאות התאמה.
⁷ יתרת שטח עיקרי בקומה עליונה - 300 מ"ר. השטח הכלוא בין קווי הבניין - 365 מ"ר.

מספר החניות הקיימות⁸ נמוך מתקן החניה ואין זה סביר לצפות לקבלת היתר לצמצום נוסף של מספר החניות ע"י ביטולן והסבתן לשטח לאחסנה.

לפיכך אין להביא בחשבון שימוש לאחסנה בקומת המרתף הקיימת. בכך שונה נכס זה ממגרשים ריקים בהם ניתן לתכנן מראש המרתפים תוך יישום האפשרות של שימוש לאחסנה במרתף העליון.

10.1.6 השימוש החורג בקומת הקרקע

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון האישור שניתן לשימוש חורג למסחר בקומת הקרקע, טען כי לא הוצגה ראיה לתשלום היטל ההשבחה וככל הנראה לא מולא תנאי בהיתר לתוספת 5 מקומות חניה. מכאן שהיתר זה לא היה תקף מעולם.

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון ההיתר שניתן לשימוש חורג למסחר עד 6/3/2007 ולבצע דחיה של ההשבחה בהתאם. שמאי המבקש הציג קבלת תשלום היטל השבחה בגין השימוש החורג.

הכרעה

לנכס הנדון ניתן היתר שמספרו 20010037 לשימוש חורג מתעשיה למסחר בשטח של 186.6 מ"ר לתקופה של 5 שנים מיום 6/3/2002. שמאי המבקש הציג דרישת היטל השבחה ואישור תשלום מיום 31/12/2004. לפיכך יש להביא בחשבון כי הזכות לקיומו של שטח מסחרי בהיתר עד תום מועד השימוש החורג.

10.1.7 ערכי השווי

שמאי המשיבה מתבסס על ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת זיו:

- * שווי קרקע למר"מ תעשיה בקומות 2,500 ₪
- * שווי קרקע למר"מ מסחר בק.קרקע 5,000 ₪ מצב חדש
- * שווי קרקע למר"מ תעשיה בק.קרקע 3,000 ₪ מצב קודם

שמאי המבקש מפנה לשומות מכריעות נוספות:

שומת ר.וירניק בגו"ח 6420/31 שקבע:

- * שווי קרקע למר"מ לתעשיה בק. קרקע 2,000 ₪ מצב קודם
- * שווי קרקע למר"מ למסחר בק. קרקע 4,200 ₪ מצב חדש

שומת ש.שרביט בגו"ח 6420/39 שקבעה:

- * שווי קרקע לתוספת בניה למבנה קיים 2,200 ₪ (תעשיה עתירת ידע)

שומת מ.מלוכנא שקבע:

- * שווי קרקע למר"מ תעשיה 1,200 ₪

לאור שומות אלה התבסס שמאי המבקש על ערכי השווי כדלקמן:

- * שווי קרקע למר"מ תעשיה בקומות 2,200 ₪
- * שווי קרקע למר"מ מסחר בק.קרקע 4,500 ₪ מצב חדש
- * שווי קרקע למר"מ תעשיה בק.קרקע 3,000 ₪ מצב קודם

⁸ ואף אם אביא בחשבון הסבת חניות תפעוליות לחניות פרטיות

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

הכרעה

בסביבת הנכס הנדון נערכו 5 שומות מכריעות בהן מפורטות עסקאות ובסיס נתונים⁹.
בשומות אלה נקבע כדלקמן:

השמאי	גו"ח	כתובת	קרקע/מר"מ תעשיה בקומות	קרקע/מר"מ תעשיה בק"ק	קרקע/מר"מ מסחר
א. זיו	6420/49	יד חרוצים 1/המשכית 30	2,500 ₪	3,000 ₪	5,000 ₪
ש. רוזנברג	6420/81	שד' אבא אבן/נעמי שמר	2,018 ₪	2,018 ₪	4,215 ₪
ר. וירניק	6420/31	אבא אבן 15	2,200 ₪		4,200 ₪
ש. שרביט	6420/39	משכית 14	2,200 ₪		
מ. מלכנא	6420/36	גלגלי הפלדה 20	1,200 ₪		

לנוכח מאפייני הנכס, מיקום הנכס ברחוב גלגלי הפלדה שהינו רחוב פחות פעיל
מסחרית מרחוב משכית, ובהתחשב במספר החניות המצומצם במקרקעין, ערכי השווי
הינם כדלקמן:

קרקע למר"מ תעשיה בקומות	2,250 ₪
קרקע למר"מ מסחר בק.קרקע	4,500 ₪
קרקע למר"מ תעשיה בק.קרקע	2,700 ₪

10.1.8 תחשיב ההשבחה

ההשבחה תחושב כהפרש שווי בין מצב קודם למצב חדש.
מקדמי השווי המוסכמים על שמאי הצדדים מקובלים עלי.

במצב קודם יובאו בחשבון הזכויות בהתאם לתכנית שבתוקף והיתר הבניה הקיים
הכולל יתרת שטחי שירות.

שטח הזכויות במצב החדש נגזר משטח המגרש נטו, זכויות הבניה שבתכנית ומגבלת
קווי הבניין.

הבניין הקיים מובא בחשבון בשני המצבים התכנוניים ובחישוב ההשבחה מתקזז שוויו.
שטח עיקרי:

* יובא בחשבון שטח מסחרי בקומת קרקע בהיקף המותר (20%) התואם את השטח
שאושר לשימוש חורג. תובא בחשבון דחיית מרכיב זה עד גמר השימוש החורג
בגיננו שולם היטל השבחה.

* יובא בחשבון כי השטח העיקרי הקיים מהווה 123.7% משטח המגרש נטו¹⁰.
לפיכך יתרת הזכויות בקומה נוספת – 36.3%.

שטחי שרות:

* ניתן להוסיף שטחים בהיקף של 40 מ"ר לכל אחת מהקומות הקיימות.
* שטחי השירות בקומה העליונה הניתנים לבניה במסגרת קווי בניין הינם 65 מ"ר¹¹.

⁹ בין באופן ישיר ובין ע"י הפניה לשומות מכריעות בהן מפורטים נתונים אלה
1,020.49/825

¹⁰ יתרת שטח עיקרי – 825 מ"ר * (160% - 123.7% קיים) = 299.5 מ"ר.
¹¹ השטח הכלוא בין קווי הבניין – 365 מ"ר. לפיכך ניתן להוסיף שטחי שירות של 65 מ"ר.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 13 -

מטלת החניה מוערכת ב- 205.9 מ"ר¹² ותופחת מהשווי במצב החדש.

יפחתו הוצאות התאמה בגין תוספת השטחים בקומות הקיימות ותוספת קומה חדשה. עלויות ההתאמה יחושבו בהתייחס לשטח הבניין הקיים בו יש לבצע ההתאמות – בחזית הצפונית של הקומות – כ- 60 מ"ר, והתאמות הנגזרות מתוספת קומה עליונה בחדר המדרגות ובהיקף שטח גג הבניין הקיים – כ- 90 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

מ"ר א	מקדם	שטח		מצב קודם
			934	שטח חלקה במ"ר
448	1.2	374	40%	עיקרי קומת קרקע תעשייה
19	0.6	31	3.33%	שטחי שירות בקומת קרקע
747	1	747	80%	שטח עיקרי קומות תעשייה
31	0.5	62	6.67%	שטחי שירות קומות
15	0.5	29		שטחי שירות נוספים בהיתר
127	0.25	509		חצר
1,387				סה"כ מ"ר א
				מצב חדש
			825	שטח חלקה
	2	165	20%	מסחר קומת קרקע קיים בשימוש חורג
268	0.81			מקדם דחיה 3.54 ש' 6%
40	1	40		שטחי שירות למסחר קומת קרקע
192	1.2	160		יתרת שטח קומת קרקע קיימת
995	1	995		שטח עיקרי קומות עליונה ¹³
73	0.5	145		שטחי שירות קומות
115	0.25	460		חצר
1,683				סה"כ מ"ר א
296				תוספת מ"ר א
206				הפחתת מטלת חניה
90				סה"כ תוספת מ"ר א
2,250 ₪				שווי קרקע למ"ר א
202,983 ₪				סה"כ
30,000 ₪ -	500 ₪	60		הפחתת הוצאות התאמה קומות קיימות ¹⁴
45,050 ₪ -	500 ₪	90		התאמה קומה עליונה
127,933 ₪				סה"כ השבחה
63,967 ₪				היטל השבחה

¹²

שטח רלבנטי	101	שטח	20.1	מקדם	2	מ"ר א	40.3
קרקע	20%						
ש"ש		7.0		1			7.0
קומות	140%	140.9		1			140.9
ש"ש		35.2		0.5			17.6
סה"כ במ"ר א							205.9

¹³ השלמה ל- 140%

¹⁴ לאורך החזית הצפונית

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 14 -

10.2 השבחה כתוצאה מאישור תכניות הר/2000/מ', הר/1900/1

הר/2000/מ': אין מחלוקת בין הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו. הסכמה זו מקובלת עלי הן לנוכח המבנה הקיים על החלקה והן לנוכח מאפייני האזור ועלויות חניה תת קרקעית.

הר/1900/1: התכנית מאפשרת תוספת שימוש מלונאי לרשימת שימושי הקרקע המותרים. שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בגין אישור תכנית זו תבחן בעתיד, בעת מימוש בדרך של היתר, בשל העובדה כי מימוש זכויות הבניה נתון להתנגדויות (בדומה לאישור הקלה) ולשיקול דעת הועדה המקומית.

שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה במקרקעין בהתאם לשומת זיו בה נותרו הנתונים לגבי ההשבחה.

בנושא תכנית זו עסקו בין היתר השמאים המכריעים ש. שרביט, גו"ח 6420/39; א. זיו, בגו"ח 6420/49; אשר הכריעו כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו, ונימקו החלטתם במפורט. הכרעתם זו מקובלת עלי.

11. שומה

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

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
הר/2000/מ	9/11/1990	0
הר/1900	19/9/2003	₪ 63,967
הר/1900/1	5/8/2008	0

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה