

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 בנובמבר, 2019  
מספר מינוי: 1207-2019  
מספרנו: 443-1207-2019. שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, הרצליה  
באמצעות השמאי מיכאל עין דור  
בדוא"ל: [miki@eindorm.co.il](mailto:miki@eindorm.co.il)

לכבוד,  
המבקש, שמשון ניסים  
באמצעות השמאי אסף לוי  
בדוא"ל: [assaf@levyap.com](mailto:assaf@levyap.com)

## שומה מכרעת להיטל השבחה תת חלקה 2 בחלקה 625, גוש 6558 רחוב קיבוץ גלויות 91, שכונת נווה עמל, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.  
בתאריך 3.10.2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לאור מימוש זכויות חלקי, בדרך של היתר בניה.

### 2. מהות ההשבחה:

אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן.

### 3. מועדים קובעים לשומה<sup>1</sup>:

מועד קובע	תכנית בנין עיר
30.4.2015	הר/2029
20.1.2019	הקלה

### 4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 01.11.2019.

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 5. פרטי הנכס:

גוש	6558
חלקה	625
שטח החלקה הרשום (בשלמות)	2,543 מ"ר (עפ"י נסח הרישום)
שטח החלקה בתכנית (בשלמות)	2,527.4 מ"ר
זכויות	חכירה
מהות הנכס הנישום	מגרש לבניה צמודת קרקע המהווה את רבע החלקה הצפון מזרחי של חלקה 625 בגוש 6558 (תת חלקה 2).
כתובת	רחוב קיבוץ גלויות 91, שכונת נווה עמל, הרצליה

### 6. תיאור הנכס וסביבתו:

#### 6.1 תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את המגרש הצפון מזרחי בחלקה 625 בגוש 6558, הידוע כתת חלקה 2, בשטח של 631.85 מ"ר (עפ"י תכנית הבקשה להיתר), בכתובת עירונית רחוב קיבוץ גלויות 91, שכונת נווה עמל, הרצליה. שטח החלקה הרשום בשלמות הינו 2,543 מ"ר, בעלת צורה טרפזית. החלקה בעלת חזית דרום מערבית לרחוב קיבוץ גלויות. בחזית זו בנוי בית מגורים צמוד קרקע שאינו מהווה חלק מן השומה. המגרש נשוא השומה המהווה חלק מן החלקה ממוקם בצידה הצפון מזרחי, על מגרש זה נמצא כיום בשלבי בניה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי. מצפון לנכס דרך עפר שטרם נסללה (המסומנת ככביש סטטוטורי בתכנית הר/2029), אשר מעברו שטחים פתוחים.

#### 6.2 תיאור הסביבה

שכונת נווה עמל ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר הרצליה, מדרום לשכונת יד התשעה ומצפון לשטח מפעל תע"ש. במערב גובלת השכונה בדרך ירושלים. רחוב קיבוץ גלויות הנו רחוב מעגלי ומרכזי בשכונה. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בני קומה עד שתי קומות, חלקם בבניה ותיקה וחלקם בתים ששופצו והורחבו או בתים חדשים שנבנו בשנים האחרונות.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### מצב תכנוני ורישוי:

#### מצב קודם

#### 7.1 תכנית א/253

דבר אישורה של תכנית א/253 פורסם בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.  
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' מוגבל.  
שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר  
שטח בניה, בקומה אחת : 20% עד 200 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר בגובה עד 2.4 מ'.  
שטח בניה, בשתי קומות : 15% עד 150 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר בגובה עד 2.4 מ'.  
צפיפות : 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים הקטן מ- 750 מ"ר.  
שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.  
שטח קומת המרתף או קומת העמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר (אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה). גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

#### 7.2 החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 5.7.1976 ומכתב הועדה המקומית מיום 17.6.1976

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

בקומה אחת :	25%
בשתי קומות :	18% לקומה וסה"כ 36%
במבנה מדורג :	30%

#### מצב חדש

#### 7.3 תכנית הר/2000/מ

דבר אישורה של תכנית הר/2000/מ פורסם בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.  
התכנית התיירה בניית קומת מרתף אחת לשימושי וילות/קוטג'ים בשטח של עד 100% מהיטל הבניין. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף. שטח קומת המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לבניין. גובה קומת המרתף : 2.2 מ'.

#### 7.4 תכנית הר/2000/ב

דבר אישורה של תכנית הר/2000/ב פורסם בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.  
במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> קווי הבניין לבריכה: לגבול חלקה קדמי - 4 מ', קו בניין צדדי - 4 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'. הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף 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.

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.5 תכנית הר/1635/א'

דבר אישורה של תכנית הר/1635/א' פורסם בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000, אך בשל טעות דפוס, דבר אישורה של התכנית פורסם בשנית בי.פ. 5276 מיום 29.2.2004. התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור ולא יהווה יח"ד נפרדת. השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים, בנוסף לזכויות הבניה המותרות. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ'.

### 7.6 תכנית הר/מק/1635/ב

דבר אישורה של תכנית הר/מק/1635/ב פורסם בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001. התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך וקובעת הגדרות נוספות המפורטות בתקנון התכנית.

### 7.7 תכנית הר/2000/א

דבר אישורה של תכנית הר/2000/א פורסם בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002. בהתאם לתוכנית זו נקבעו הוראות הבניה באזור א' מוגבל, כדלקמן:  
שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר  
ניתן לבנות 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.  
זכויות הבניה בקומה אחת : 25%. זכויות הבניה ב-2 קומות : 18% לקומה ובסה"כ 36%.  
הועדה רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 :  
6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

### 7.8 תכנית הר/2000/א<sup>3</sup>

דבר אישורה של תכנית הר/2000/א פורסם בי.פ. 5150 מיום 23.1.2003. התכנית משנה את סיווג הנכס מאזור מגורים א' מוגבל לאזור מגורים א' מוגבל מיוחד. שטח המותר לבניה : עד 25% לקומה משטח מגרש נטו, ב-2 קומות (סה"כ 50% בניה). עוד נקבע בהוראות התוכנית כי, בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א קיימת לוועדה הסמכות להתיר תוספת אחוזי בניה של 6% בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

<sup>3</sup> יצוין כי בגין תכנית זו הועדה המקומית הרצליה אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם, כך נקבע גם בשומות מכריעות רבות אחרות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים אחרים (וכך גם בא הדבר לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר קבע בשומתו כי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תכנית הר/253/א' הם בשיעור של 50%). לפיכך, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.9 תכנית הר/2000/א"3

דבר אישורה של תכנית הר/2000/א"3 פורסם בי.פ. 5263 מיום 8.1.2004.  
התכנית קובעת מהו מס' יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל<sup>4</sup>, כדלקמן:  
במגרש ששטחו קטן מ-750 מ"ר : יח"ד אחת  
מגרש ששטחו בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר : 2 יח"ד  
מגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר : מס' יח"ד יחושבו לפי 2 יח"ד/דונם

### 7.10 תכנית הר/מק/2000/מב

דבר אישורה של תכנית הר/מק/2000/מב פורסם בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.  
התכנית מפרטת הוראות בדבר הקמת גגון מעל שער כניסת הולכי רגל בחזית המגרש.

### 7.11 תכנית הר/2029

דבר אישורה של תכנית הר/2029 פורסם בי.פ. 7019 מיום 15.4.2015.  
תכנית זו עוסקת בחידוש עירוני של שכונת נווה עמל, ובכלל זה איחוד ופישוט של הוראות  
וזכויות הבניה והוספת אפשרות לבניית יח"ד נוספות.  
עפ"י נספח הבינוי מסווגת החלקה כאזור מגורים א', טיפוס בינוי E, בו מותרת בניה של 4  
יח"ד בחלקה (בחלקות גדולות מ-2,300 מ"ר ובמידה וקיימת דרך נוספת בעורף המגרש (או  
בחיוב של חניון משותף, ובכפוף להוראות בניה מיוחדות רשאית הוועדה להתיר בינוי של  
עד 8 יח"ד בחלקה).  
שטח עיקרי : 70%  
שטח שירות : 15 מ"ר ליח"ד + 21 מ"ר לכל חניה מקורה ולא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד.  
גובה : 2 קומות + גג רעפים.  
צפיפות : 4 יח"ד לכל תא שטח (2 יח"ד ראשיות ו-2 יח"ד משניות).  
מרתף : קומת מרתף אחת, לפי הוראות תכנית הר/2000/מ (גובה פנים עד 2.5 מ').  
הפקעה : רשומה הפקעה לדרך בשטח של כ-19 מ"ר.

<sup>4</sup> במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כפי שנקבע להלן תהיה הצפיפות עפ"י מס' יח"ד שאושרו בפועל.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.12 רישוי

בקשה להיתר<sup>5</sup> מספר 20180375 שינוי לתכנית בינוי מהיתר מספר 20150587 לכל החלקה. הריסת קרוואן + משטח מרוצף + מבנה מקורה + גדר צידית. בניית 2 יח"ד צמודות קרקע (חלקת משנה 2) הכוללת לכל יח"ד : 2 קומות, ממ"ד, 2 חניות לא מקורות, מרפסת לא מקורה, גדרות ופיתוח שטח. מגרש בשטח 631.85 מ"ר.

### טבלת שטחים מבוקשת:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ במ"ר
קרקע	158.60 (79.30 מ"ר ליח"ד)	25.00 (12 מ"ר ממ"ד ליח"ד)	183.60
ראשונה	151.96 (75.98 מ"ר ליח"ד)		151.96
סה"כ	310.56	25.00	335.56

הבקשה כוללת הקלה מהוראות תב"ע הר/2029 טיפוס בינוי E סעיף 4.1.2 ה'3 לעניין מיקום מקומות חניה באופן שהן ימוקמו ב- 4 מקבצים שונים, בשונה מהוראות התכנית.

### 7. מצב קנייני:

#### העתק רישום מפנקס בתים משותפים

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 3.10.2019 לחלקה 625 בגוש 6558, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

#### רכוש משותף:

שטח רשום : 2,543 מ"ר

תני חלקות : 4

תקנון : מצוי

#### תת חלקה 2

בעלויות : קרן קיימת לישראל, בשלמות

חכירה : מהוונת ליום 31.3.2059, לזכות ניסים שמשון (4/5) וחלפון רבקה (1/4), בשלמות.

שטח : 20.65 מ"ר

קומה : ראשונה

משותף : 2/8

הצמדות : שירותים בשטח 4.21 מ"ר (יחד עם תת חלקה 1).

תקנה 27 : לזכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בהתאם לתכנית הבינוי

קיים שביל משותף המהווה מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

<sup>5</sup> הבקשה אושרה ע"י ועדת המשנה שליד הוועדה המקומית, בישיבתה מספר 634 מיום 20.1.2019.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 8. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

### 9.1 שומת ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הר/2029	30.4.2015	205,275 ש"ח	לא חלה השבחה
הקלה	20.1.2019	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

### 9.2 תכנית הר/2029 למועד הקובע 30.4.2015

#### שמאי המבקש -

- השמאי טוען כי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה, מחושב מקדם שוליות רק לשטח שמעל 200 מ"ר ליחיד ולא על כל שטח יחיד השנייה (השמאי אינו מפנה להכרעות מסוימות בעניין זה).
- השמאי טוען כי חצר בשטח של 34.5 מ"ר תשמש כשביל גישה, ומביא בחשבון מקדם אקווי של 0.1 לשטח זה. לעניין זה טוען כי מדובר באילוץ תכנוני, שכן אין גישה למגרש מכיוון צפון<sup>6</sup>.
- השמאי מביא בחשבון הפחתה לשוליות לשטח העולה על 200 מ"ר במקדם 0.8.
- השמאי טוען כי שווי למ"ר מבונה ממוצע הינו בסך של 6,300 ש"ח, זאת בהתאם להכרעות כדלקמן (כולן בגוש 6558, טיפוס E):

חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
33	בורוכוב 57	דורית פריאל	5,600 ש"ח
34	בורוכוב 59	יעקב פז	6,400 ש"ח
292	דוד אלעזר 32	אמנון נזרי	6,500 ש"ח
585	קיבוץ גלויות 133	בצלאל קציר	6,300 ש"ח
622	קיבוץ גלויות 13	נורית גירבי	6,500 ש"ח
578	קיבוץ גלויות 159	ארז כהן	6,600 ש"ח
627	קיבוץ גלויות 83	עומר סרחאן	6,175 ש"ח

- בהתייחס לשטח החלקה בשלמות ושטחי המגרשים במצב הקודם, טוען כי ההפקעה לדרך היא בצפון החלקה. בהתאם לכך שטח החלקה במצב הקודם הוא השטח הרשום 2,543 מ"ר בחלוקה ל- 4 יחיד וסה"כ 635.75 מ"ר לכל מגרש. השטח במצב החדש, בניכוי 19 מ"ר המיועדים להפקעה לסך שטח של 2,524 מ"ר בחלוקה ל- 4 מגרשים וסה"כ מתקבל שטח של 631 מ"ר למגרש (או לכל הפחות לפי תכנית המדידה בבקשה להיתר בניה).

<sup>6</sup> התכנית קובעת דרך חדשה מצפון למגרש, אולם לטענתו, כשבוחרים את ההשבחה במימוש חלקי בדרך של היתר יש להיצמד לתכנית הבקשה להיתר וזו לא קובעת גישה מכיוון צפון.

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

1. מקדמי צפיפות כפי שנקבעו בתכנית ע"י שמאים מכריעים, כדלקמן (כולן בגוש 6558):

חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מקדם	טיפוס
33	בורוכוב 57	דורית פריאל	0.90	E
34	בורוכוב 59	יעקב פז	0.90	E
292	דוד אלעזר 32	אמנון נזרי	0.95	E
578	קיבוץ גלויות 159	ארז כהן	0.85	E
627	קיבוץ גלויות 83	עומר סרחאן	0.90	E
301	דוד לעזר 17	גד נתן	0.90	D
397	מנורה 18	שושי שרביט	0.90	D
67	בורוכוב 52	גיל הרצברג	0.85	B
331	גיל 3	יעקב פז	0.90	B
201	דוד רמז 45	ארז כהן	0.90	B
147	פועלי ציון 11	ארז כהן	0.90	B
211	שח"ל 22	ארז כהן	0.90	B

2. תחשיב שמאי המבקש

בתחשיבו, השמאי מביא בחשבון במצב החדש מקדם הפחתה בגין צפיפות 0.9. בנוסף מביא בחשבון שביל גישה בשטח 30 מ"ר ליחידה עורפית במקדם שווי של 0.1.

מצב קודם (מגרש בשטח 631.85 מ"ר)				
תיאור	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200.00 מ"ר	1.00	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	110.56 מ"ר	1.00	0.80	88.4 מ"ר
חצר	473.25 מ"ר	0.25	1.00	118.3 מ"ר
<b>סה"כ</b>				<b>406.8 מ"ר</b>

מצב חדש (מגרש בשטח 627.10 מ"ר)				
תיאור	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200.00 מ"ר	1.00	1.00	200.0 מ"ר
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	110.56 מ"ר	1.00	1.00	110.6 מ"ר
שביל גישה	34.50 מ"ר	0.10	1.00	3.5 מ"ר
חצר	434.00 מ"ר	0.25	1.00	108.5 מ"ר
סה"כ				422.5 מ"ר
מקדם צפיפות				0.9
<b>סה"כ</b>				<b>380.3 מ"ר</b>

השבחה:	
השבחה במ"ר אקווי:	26.50 - מ"ר
אין השבחה	



## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

#### שמאי המשיבה -

- א. השמאי מביא בחשבון כי ההשבחה במימוש זה נובעת מביטול השוליות. במצב הקודם ניתן לנצל את זכויות הבניה ליח"ד אחת ובמצב החדש ניתן לנצל שטח זה לשתי יח"ד נפרדות. שיפור תכנוני זה מוערך ע"י במקדם 0.2.
- ב. השמאי מתייחס לשטח קרקע של 631.85 מ"ר (בהתאם לתכנית בקשה להיתר).
- ג. לעניין טענת שמאי המבקש בדבר מימוש חלקי לאור העובדה כי לא סומנה גישה מהדרך הסטטוטורית מצפון, טוען שמאי המשיבה כי, אם טענה זו נכונה, כל אדם המגיש בקשה להיתר בניה, יסיר אלמנט משביח שאושר בתב"ע ובכך יחסוך היטל השבחה.
- ד. השמאי טוען כי במצב הקודם ניתן היה לבנות יח"ד אחת על המגרש ובמצב החדש ניתן לבנות 2 יח"ד ובפועל אף בונים את שתי היחידות, כך שהאפשרות כי התכנית אינה משביחה היא בלתי סבירה.
- ה. תחשיב ההשבחה שמאי המשיבה :

מצב חדש			
קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
<b>יח"ד 1</b>			
קרקע	79.30	1.00	79.30
ראשונה	78.95	1.00	78.95
<b>יח"ד 2</b>			
קרקע	79.30	1.00	79.30
ראשונה	78.95	1.00	78.95
חצר	473.25	0.25	118.31
סה"כ מ"ר אקווי			434.81
שווי מ"ר מבונה בש"ח <sup>8</sup>			6,500 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			2,826,281 ש"ח
מצב קודם			
קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
<b>יח"ד 1</b>			
קרקע	79.30	1.00	79.30
ראשונה	78.95	1.00	78.95
<b>יח"ד 2</b>			
קרקע	79.30	0.80	63.44
ראשונה	78.95	0.80	63.16
חצר	473.25	0.25	118.31
סה"כ מ"ר אקווי			403.16
שווי מ"ר מבונה בש"ח			6,500 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			2,620,556 ש"ח
<b>סה"כ השבחה</b>			205,725 ש"ח

<sup>7</sup> מפנה להכרעה שנערכה ע"י השמאית המכריעה נורית גירבי, ברחוב ציפמן 70, חלקה 76 בגוש 6578.  
<sup>8</sup> בהתאם להכרעה שנערכה בחלקה הסמוכה, רחוב קיבוץ גלויות 103, הרצל, חלקה 622 בגוש 6558.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה -

לאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר וכן את המצב התכנוני החל על הנכס במועד הקובע, הוראות תכנית הר/2029, ואת טיעוני שמאי הצדדים, הגעתי למסקנות כדלקמן: באשר לטענת שמאי המבקש להפחתת שטח חצר לשביל גישה, אני מקבל טענה זו. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, יש צורך בהכשרת מעבר כלי רכב והולכי רגל ליחידת הדיור הפנימית.

שטח המגרש שהובא בחשבון במצב החדש הינו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. הבאתי בחשבון מקדם שווי של 0.1 לשטח שביל גישה ליחידה הפנימית במגרש של כ- 34.5 מ"ר כבשומת המבקש (כ- 14 מטר אורך וברוחב של כ- 2.5 מטר).

בהתייחס לאפשרות בניית מרתפים, עליות גג ובריכת שחיה, זכויות אלו לא התבקשו במימוש זה. לפיכך, אלה לא הובאו בחשבון בעת חישוב ההשבחה בגין המימוש החלקי כבשומת המשיבה. לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים, זאת לאור אופי המימוש בדרך של היתר בניה<sup>9</sup>. הובאו בחשבון על ידי מקדמים אקווי כדלקמן:

מקדם אקווי לשטח עיקרי עד 100 מ"ר למפלס בכל יחיד : 1.0

מקדם שוליות לשטח עיקרי<sup>10</sup> שמעל 100 מ"ר למפלס, בכל יחיד : 0.8

מקדם שוליות לשטח עיקרי שבין 100 מ"ר ל- 130 מ"ר למפלס : 0.7

מקדם אקווי לחצר : 0.25

מקדם אקווי לחצר שמעל 300 מ"ר : 0.15

בגין הגדלת הצפיפות במגרש מיחיד אחת במצב התכנוני הקודם ל-2 יחיד במצב התכנוני החדש מחד והסדרת כביש הגישה מצפון למגרש באופן סטטוטורי במסגרת תכנית הר/2029 מאידך, הבאתי בחשבון הפחתה בשווי, בשיעור של 15%<sup>11</sup>.

לעניין ערכי השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
7,000 ש"ח	דוד רמז 45 א'	6558/201	ארז כהן
7,000 ש"ח	שח"ל 22	6558/211	ארז כהן
5,600 ש"ח	פנקס 27	6557/167	משה נדם
6,000 ש"ח	בורוכוב 66	6558/53	ניקי פרימו
5,600 ש"ח	בורוכוב 57	6558/33	דורית פריאל
6,400 ש"ח	מורדי הגטאות 119	6558/433	יעקב פז (הח"מ)
7,000 ש"ח	דוד רמז 45 א'	6558/201	ארז כהן
6,400 ש"ח	גיל 3	6558/331	יעקב פז (הח"מ)
6,400 ש"ח	מנורה 29	6558/342	יעקב פז (הח"מ)
6,400 ש"ח	בורוכוב 28	6558/80	יעקב פז (הח"מ)

<sup>9</sup> לעניין זה ראה החלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 "חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים".  
<sup>10</sup> ובכלל זה שטחי ממ"ד ככל וקיימים.

<sup>11</sup> בשומותיי הקודמות בשכונה הבאתי בחשבון הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשיעור של 10%. יחד עם זאת משעה שבתכנית הנדונה הוסדרה דרך סטטוטורית מצפון למגרש המשפרת את הנגישות למגרש, הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 5%.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 10 מתוך 12

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם לנתונים אלו הגעתי לכלל דעה כי, שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו בגבולות של 6,400 ש"ח למ"ר, כפי שקבעתי בשומות אחרות שנערכו על ידי בשכונה.  
**תחשיב הכרעה בגין תכנית הר/2029:**

מצב קודם (יח"ד 1)				
635.75		שטח מגרש במ"ר		
סה"כ	שוליות	מקדם	שטח	תיאור
100.00 מ"ר	1.00	1.00	100.00 מ"ר	קומת קרקע עד 100 מ"ר
24.00 מ"ר	0.80	1.00	30.00 מ"ר	ק"ק בין 100 מ"ר ל- 130 מ"ר
20.02 מ"ר	0.70	1.00	28.60 מ"ר	ק"ק מעל 130 מ"ר
100.00 מ"ר	1.00	1.00	100.00 מ"ר	קומה ראשונה עד 100 מ"ר
24.00 מ"ר	0.80	1.00	30.00 מ"ר	ק"א בין 100 מ"ר ל- 130 מ"ר
15.37 מ"ר	0.70	1.00	21.96 מ"ר	ק"א מעל 130 מ"ר
75.00 מ"ר	1.00	0.25	300.00 מ"ר	חצר
26.57 מ"ר	1.00	0.15	177.15 מ"ר	חצר מעל 300 מ"ר
384.96 מ"ר	סה"כ			
מצב חדש (2 יח"ד)				
631.85		שטח מגרש במ"ר		
סה"כ	מקדם	שטח	תיאור	
158.60 מ"ר	1.00	158.60 מ"ר	קומת קרקע	
151.96 מ"ר	1.00	151.96 מ"ר	קומה ראשונה	
108.94 מ"ר	0.25	435.75 מ"ר	חצר	
3.45 מ"ר	0.10	34.50 מ"ר	גישה/מעבר	
423.70 מ"ר	סה"כ			
402.51 מ"ר	5%	לאחר הפחתה בגין הגדלת צפיפות, מחד והסדרת דרך סטטוטורית, מאידך.		
17.55 מ"ר	השבחה במ"ר אקווי:			
6,400 ש"ח	שווי למ"ר מבונה אקווי:			
112,320 ש"ח	סה"כ השבחה:			

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9. עקרונות ושיקולים בשומה:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 מיקומו של הנכס ברחוב קיבוץ גלויות 91, שכונת נווה עמל, הרצליה, הידוע גם כתת חלקה 2, חלקה 625, בגוש 6558.

10.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3 מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

10.4 התוכניות החלות במקרקעין.

10.5 המצב הקנייני של הנכס.

10.6 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-

עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו,

מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל

של המקרקעין.

10.7 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע

המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות.

דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

## 10. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת

טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה

כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, בגין מימוש חלקי של זכויות בניה בדרך של היתר, הינה

כדלקמן:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2029	30.4.2015	112,320 ש"ח	56,160 ש"ח
הקלה	20.1.2019	לא חלה השבחה	

הסכום שלעיל יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 12 מתוך 12