יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

כ"ז אלול תש"ף (16 ספטמבר 2020)

מינוי מס': 985-2020

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
רינובו בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
באמצעות השמאית ז'נט אמיר	באמצעות השמאי אהרון בוץ
בדוא"ל: janetamir7@gmail.com	בדוא"ל: boutz@netvision.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6536 חלקה 718, רח' הדר 42, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של זכויות מכוח תכנית הר/2213 והקלות, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
הר/2213[2]	13.2.2019
הקלות	13.2.2019

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	בניין מגורים בבניה רוויה
גוש	6536

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

[2] . התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והמועד הקובע בעניינה הינו יום אישור הבקשה להיתר בניה מכוחה של תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקה	718
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	913
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	רח' הדר 42, הרצליה

הבניין ייקרא להלן, לצורך הנוחות, "**בניין הנכס**" והמגרש עליו בנוי בניין הנכס- "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 12.8.2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 11.9.2020, על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בשכונת הרצליה הירוקה, אשר מצויה בחלק הצפוני של העיר הרצליה, וגבולותיה הינם:

מצפון- רחוב הבריגדה היהודית, ומצפון לו שכונת גן רש"ל; ממזרח- דרך ירושלים וממזרח לה שכונות נווה עמל ויד התשעה; מדרום- רח' יגאל אלון, ומדרום לו מרכז העיר; ממערב- הרחובות בני בנימין וכנפי נשרים, וממערב להם מרכז העיר.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה של בניינים בני 4 קומות, לצד בניה צמודת קרקע ותיקה, ומספר בניני מגורים שחודשו/נבנו מחדש במסגרת פרויקטים מכוחה של תמ"א 38.

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבה יורדת בשיפוע מתון ממזרח למערב.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

רחוב הדר הינו רחוב שכונתי בחלק המזרחי של השכונה, החוצה את השכונה מדרום לצפון ומחבר בין רחובות סוקולוב מדרום והבריגדה היהודית מצפון, ותנועת כלי הרכב בו הינה דו-סטרית.

מגרש הנכס ממוקם מעברו המזרחי של רחוב הדר, בקרן הצפון-מזרחית של מפגש הרחובות הדר - העלייה השנייה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס ובניין הנכס</u>

חלקה 718, ששטחה הרשום, כאמור, 913 מ"ר, צורתה דמויית ריבוע, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני- חזית באורך של כ- 31 מ' לרח' העלייה השנייה, שמעברו הצפוני חלקה 848 עליו בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים;

גבול מזרחי באורך של כ- 30 מ', ומעברו המזרחי חלקה 721 עליה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים;

גבול דרומי באורך של כ- 31 מ', ומעברו הדרומי חלקה 719, עליה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים;

גבול מערבי- חזית באורך של כ- 30 מ' לרח' הדר, שמעברו המערבי חלקות 337 ו- 339, עליהן בנייה צמודת קרקע.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש מישורית.

על מגרש הנכס בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מקלט חלקית. גג הבניין שטוח וקירותיו החיצוניים מחופים בטיח שפריץ.

הבניין בנוי בתבנית האות "H", ובו 4 דירות בכל קומה, ובסך-הכול- 12 דירות בכל הבניין.

בבניין אין מעלית והגישה לדירות הינה באמצעות חדר המדרגות המשותף.

שטח החצר שבצדו הדרומי של מגרש הנכס, משמש לחניית כלי רכב של דיירי בניין הנכס.

7. <u>מצב תכנוני</u>[3]

7.1. <u>תכנית מתאר הרצליה הר/253/א'</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 852 מיום 8.6.1961, קבעה את יעוד החלקה כ"אזור מגורים א'". עם זאת, מאחר ובהמשך שונה יעוד החלקה ל"אזור מגורים ב'", יפורטו להלן עיקר הוראות הבניה בענייננו של אזור מגורים ב':

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	750 מ"ר
גובה בניין	שתי קומות מעל לקומת עמודים
שטחי בניה	20% לקומה רגילה, 15% בקומת עמודים. בנוסף ניתן לבנות: נספח בשטח של 50 מ"ר ומוסך; מרפסות בשיעור של עד 25% משטח הבית; מדרגות חיצוניות שאינן מקורות; מרתף או קומת עמודים בשיעור של 65% מהשטח המותר.

[3] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מס' יחידות דיור	6 יח"ד למגרש מינימלי
קווי בנין	צדדי- 3 מ'; אחורי- 8 מ'; קדמי- לפי תשריט או תכנית מפורטת;

הבלטת גזוזטרא ומרפסת- מותרת בליטתן של מרפסות, כלהלן: לצד- 10% מהרוחב הנדרש; לחזית- מותרת בליטה כדי 1/3 רוחבו הנדרש, ולא יותר מ- 1.2 מ'; לאחור- מותרת בליטתן עד כדי 25% מהמרווח האחורי, ולא יותר מ- 1.5 מ'.

7.2. תכנית מס' 688, אשר דברה אישורה פורסם בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969, משנה את הוראות תכנית הר/253/א' כך ששטח המרפסות המותר הורחב מ-25% ל-30% משטח הבית.

7.3. תכנית מס' 1111, אשר דברה אישורה פורסם בי.פ. 2050 מיום 6.10.1974, עיקר מטרותיה שינוי יעודים, התוויה, הרחבה וביטול דרכים, וביצוע חלוקה חדשה.

התכנית קבעה את החלקה כמגרש מס' 55/1, בשטח של 970 מ"ר, וביעוד "אזור מגורים ב'", ובנוסף סומנה בחזית הרחובות הדר והעליה השניה, "דרך חדשה".

אחוזי הבניה, גובה וצפיפות קווי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הר/253/א'.

חניה- לא יינתן היתר לבניה אלא אם יהיו מקומות חניה מספיקים בשטח המגרשים. מספר מקומות חניה יהיה לפחות לפי מקום חניה לשתי דירות. במידה ולא יהיו מקומות חניה בשטח המגרשים, יצטרכו הבונים לשאת בהוצאות סידורי החניה שייעשו על-ידי הוועדה המקומית.

7.4. תכנית מס' 1300, אשר דברה אישורה פורסם בי.פ. 2230 מיום 24.6.1976, עיקר מטרותיה איחוד וחלוקה מחדש, עריכת תכנית מסודרת לבינוי השטח למגורים, קביעת אזורי מגורים, חלוקתם למגרשים והעמדת בניינים. התכנית קובעת את החלקה כמגרש מספר 14 בשטח של 960 מ"ר, ביעוד "אזור מגורים ב'", שעיקר ההוראות בעניינו הינן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר
מס' יחידות דיור	120 יח"ד עבור מגרשים 12-8 ו- 16-14
קווי בנין	צדדי- 4 מ'; אחורי- 5 מ'; קדמי- 5;
מספר קומות	3 על עמודים

7.5. החלטת ועדה מחוזית מישיבה מס' 259 מיום 5.7.1976, לפיה הוסמכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א' למקרקעין שבתחומה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.6. תכנית מתאר הר/1635, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 2956 מיום 1.9.1983, מטרתה קביעת הוראות לתוספת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) לכל דירה עליונה בבניין, שגובהם לא יעלה על 2.5 מטר, ושהכניסה אליהם באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות.
בניית חדרי היציאה לגג תהיה על שטח הגג הצמוד לאותה דירה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג מעל דירתו, ובהסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

סך-הכול שטח חדרי היציאה לגג לא יעלו על 40% משטח הגג.

לא יותר שימוש בחדר היציאה לגג כיחידת מגורים נפרדת.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג במקרים בהם שאושרה הקלה לקומה נוספת מעבר לקומות המותרות לפי התכניות החלות באזור, ובמקרה של קומה חלקית.

7.7. תכנית הר/2000/מ, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 3807 מיום 25.10.1990, עניינה בקביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. לפי הוראת התכנית, בבנייני מגורים מסוג בתי דירות תותר קומת מרתף אחת בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בקונטור הקומה שמעליה, ובגובה נטו של 2.2 מ', וקומת מרתף נוספת בגובה נטו 2.40 מ', בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שתשמש לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים במרתף.

היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ומחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.

7.8. תכנית הר/מק/2000/מע, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 5037 מיום 4.12.2001 קובעת, כי הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת מעלית בכל בניין קיים, בתנאים המפורטים בתכנית.

7.9. תכנית מתאר מקומית הר/2000 א', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 5065 מיום 9.4.2002, נועדה לשנות את ההוראות בדבר זכויות הבניה, ולשנות את מספר יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו על-ידי הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.1976 (ראה סעיף 7.6 לעיל).

לפי הוראות התכנית, באזור מגורים ב', שטח מגרש מינימלי הינו 750 מ"ר ומספר יחידות הדיור המירבי יהא 6 יח"ד לשטח מגרש מינימלי.

זכויות הבניה שנקבעו הינם 28% לקומה ב-3 קומות וסה"כ 84%. בנוסף מותרת קומת עמודים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מספר היחידות יחושב באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6, יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה, ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל המספר כלפי מטה.

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של אחוזי הבניה שלהלן, בכפוף לנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון: 6% לשיפור התכנון; 5% בגין התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

7.10. <u>תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[4], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן:"**התמ"א**").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה, כי מימוש הזכויות במגרש הנכס הינו בדרך של הריסה ובנייה מחדש, יפורטו להלן עיקר הוראות התמ"א למסלול זה, כנוסחן לפי תיקון 3 לתמ"א, שהוא התיקון שהיה בתוקף במועד אישורה של תכנית הר/2213, שהוראותיה יפורטו בהמשך.

סעיף	עיקר ההוראה
11	הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, לפי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק: <u>סגירה ומילוי של קומה מפולשת</u>- גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים לפי תקנות התכנון והבניה. שטחה של הקומה המפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה שמעליה, וככל שזו הורחבה- עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. השטחים יכולים לשמש להוספה ו/או הרחבה של יח"ד ו/או לשימושים אחרים התואמים את התכנית החלה במקום. <u>הקמת עד שתי קומות נוספות</u>- הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות לפי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת הקומות הקיימות- שטח הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

4 דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005 . תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007 ; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010 ; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012 ; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	הקמת קומה חלקית על הגג- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה או של שטח הקומה המורחבת (ככל שהבקשה להיתר כוללת את הרחבת הקומות הקיימות), לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. הרחבת קומות קיימות- ההרחבה תתבצע במסגרת קווי הבניין שמכוח התכניות המאושרות, וככל שהדבר אינו אפשרי, תותר חריגה מקווי הבנין שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור (ככל שהרחבת הקומות מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים בלבד, תותר חריגה נוספת, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה משיקולים תכנוניים ואדריכליים). ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל דירה, וההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. במקרה בו כל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי אין מניעה לכך מטעמים תכנוניים ואדריכליים. הקמת אגף נוסף- בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים, וככל שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבה של קומות קיימות לצורך הרחבת יח"ד קיימות, לפי שטח של שתי קומות מורחבות. בכל ההרחבות שלעיל, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן דירתי לכל דירה שהורחבה או ליח"ד חדשה.
14א	הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, (ונקבע על-ידי מהנדס שיש צורך בחיזוקו), והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין, אם נתקיימו תנאים אלו: א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. ב. חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה. ד. הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. ה. תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
15	על-אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10, או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
17	תנאי להיתר לתוספות בניה על-פי האמור בסעיפים 11-14, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על-פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים לפי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, והיא תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך במרחק סביר.
22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי סעיפים 11-14, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
23	שוכנע מוסד תכנון, כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

23א	אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על-פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי סעיף 23, כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על-פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.
27	לא יותרו תוספות בניה לפי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14 ו- 16, אלא אם פורסמה הודעה על-כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

7.11. <u>תכנית הר/2213- תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 6729 מיום 7.1.2014 (להלן: "**תכנית 2213**"), נועדה להתוות מסגרת תכנונית ולקבוע הנחיות ליישום תמ"א 38 בתחום העיר הרצליה, וכן לעודד התחדשות באמצעות הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם, על-ידי תוספת זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתמ"א 38.

לפי הוראת סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לתכניות מאושרות), תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התמ"א, למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, לפי סעיף 4.1.2ח בתכנית זו. עוד נקבע, כי תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה, וכל יתר הוראות התכניות החלות על השטח ממשיכות לחול.

בעיקרי התכנית נקבע, בין היתר, כי במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות החלות על המגרש, בתוספת הזכויות מתמ"א 38, ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

על בניין שמממש זכויות לפי התמ"א ולפי תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות.

שטח דירה בקומת העמודים, לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל שטחי שירות המהווים חלק מהדירה.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר.

במבנים קיימים, אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית זו, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי לכלול את שטחן באחוזי הבניה, ובתנאי שהבניין נבנה כדין.

תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת-קרקעית, בתכסית של 80% משטח החלקה.

מספר הדירות בקומות מכוח תמ"א 38 לא יעלה על מספר הדירות המתקבל בקומה הטיפוסית המתוכננת מכוח התב"ע. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול אישור תוספת יחידות ללא תוספת שטחים, בכפוף לקיום מענה מספק לכל התשתיות וצרכי הציבור הנדרשים לתוספת זו.

מספר יחידות הדיור בקומה החלקית יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.5 יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה.

תנאי למתן היתר לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס הועדה.

במקרה של הריסה ובנייה מחדש, יחוייב הסדר החניה במגרש לפי תקן ארצי מחייב- לכל יחידות הדיור בבניין. החניה תהא במרתף תת-קרקעי. ככל שהדבר אינו מתאפשר מבחינה תכנונית, יהיה פתרון החניה לפי כל דין ובאישור מהנדס העיר.

במידה ושוכנעה הועדה המקומית, כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור, תהיה היא רשאית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.

ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכסית של 80% משטח המגרש, ובתנאי שיינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת-קרקעיות.

תנאי למתן היתר לפי תכנית זו, יהיה עמידה בתנאי תקן מחייב לבנייה ירוקה, כפי שיהיה בעת הוצאת ההיתר.

לא יותרו תוספות בניה לפי תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר, יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון.

7.12. <u>תכנית הר/מק/2302 (מספר מקוון 504-0273037)- תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 7198 מיום 3.2.2016, נועדה להסדיר את

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים, שניתן היתר לבנייתם טרם ה-1.1.1993, והיא אינה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשס"ח-2008.

לפי הוראות התכנית, בבניינים משותפים כאמור, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בתנאי שאינן בולטות מקווי הבניין המאושרים בתחום המגרש (אלא אם בליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי). מיקומם וגודלן של המרפסות יהיו כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 16.2.1975 ניתן היתר מספר 53, לבניית בית מגורים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור מעל קומת עמודים.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח בניה כולל במ"ר
מרתף	31.82
כניסה קובעת	-
א'	317.86
ב'	317.86
ג'	317.86
סה"כ (ללא מרתף)	**953.58**

השטח שבהיתר אינו כולל מרפסות בשטח של 40.72 מ"ר בכל קומה.

8.2. בתאריך 13.2.2019 אושרה בתנאים תכנית בקשה להיתר מספר 20170523, להריסת הבניין הקיים ולבניית בניין חדש בן 7.5 קומות ובו 30 יח"ד, מעל לשתי קומות מרתף.

להלן שטחי הבניה המבוקשים לפי תכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר						מרפסת זיז
	מגורים	עיקרי מממ"ד	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות ומדרגות	קומת עמודים	טכני	חניה	
-7.55 (מרתף)					8.14	29.95		69.79	714.06	
-4.30 (מרתף)						36.37			777.20	
0.00 (קרקע)	273.84	5.18	36.00	10.61		96.33	23.34	25.87		
5.50 (א')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
8.90 (ב')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
12.30 (ג')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
15.70 (ד')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
19.10 (ה')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
22.50 (ו')	368.11	5.54	36.00	10.25		30.70				22.53
26.07 (ז')	186.25	2.68	18.00	6.65		29.27				12.04

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

30.15 (גג טכני)					3.34					
סה"כ עילי	**2668.75**	**41.10**	**712.11**							**147.22**
סה"כ תת"ק	**-**	**-**	**1,635.51**							**-**

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 10% בקו בניין צידי דרומי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.
- הקלה של עד 40% בקו בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות.
- הקלה בגין ביטול מרפסות שירות.
- הקלה לתכסית מרתפי חניה 90% במקום 80% המותרים.

9. <u>מצב קנייני</u>

להלן נתונים מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק בתאריך 9.6.2020, ממנו עולים עיקר הפרטים שלהלן:

<u>גוש</u> : 6536

<u>חלקה</u> : 718

<u>שטח החלקה</u> : 913 מ"ר

<u>מספר תת חלקות</u> : 13 (לרבות תת-חלקת הרכוש המשותף)

<u>סוג תקנון</u> : מצוי

<u>בעלויות</u> : הבית המשותף כולל 12 תתי-חלקה המהוות דירות מגורים בבעלויות שונות.

<u>הערות</u> : על הזכויות בתתי-החלקות (למעט תת-חלקה 10), נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת רינובו בע"מ.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

10.1. לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

10.2. ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתכנית 2213 והקלות שאושרו ופורטו ברקע התכנוני שלעיל.

10.3. מימוש הזכויות הינו בדרך של היתר בנייה, אשר במסגרתו התבקשה הריסת הבניין הקיים, ובניית בניין חדש תחתיו, לפי הוראות תמ"א 38, תכנית 2213 וההקלות שצוינו לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.4. לפיכך, ההשבחה תבחן בהתאם למימוש המבוקש בהיתר הבניה.

10.5. ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית, לבין שווים המלא בסמוך לאחר אישורה, וכך ייעשה גם בשומה זו.

10.6. כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.6.1. מיקומו של הנכס בשכונת הרצליה הירוקה.

10.6.2. מאפייניו של הבניין הקיים.

10.6.3. אפשרויות הבניה בנכס ערב אישורן של תכנית הר/2213 וההקלות, ולאחריהן.

10.6.4. רמת המחירים בסביבה הקרובה, בהתאם לאופי השכונה.

10.6.5. הוראת סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית הפוטרת מתשלום היטל השבחה, השבחה בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח התמ"א או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי הוראותיה, וזאת עד להיקף של 2.5 קומות טיפוסיות נוספות.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
הר/2213	13.2.2019	3,265,600	לא חלה השבחה
הקלות	13.2.2019	73,700	61,029

11.2. <u>תכנית הר/2213</u> (מועד קובע- 13.2.2019)

תכנית 2213 היא תכנית שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, וקובעת, בין היתר, הוראות למקרה של הריסת בניין מגורים ישן ובניית בניין מגורים חדש תחתיו, ובכלל אלה, תוספת של 3.5 קומות ושטחי בניה, מעבר למספר הקומות והשטחים המותרים מכוח התכניות החלות על המקרקעין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה מכוח תכנית 2213 נובעת מהגורמים שלהלן:

<u>תוספת קומה שישית (מעבר ל-2.5 הקומות הנוספות המותרות לפי התמ"א)</u>

תוספת הקומה השישית מעל קומת הקרקע, הינה מכוח תכנית 2213, מאחר ולפי סעיף 23.א לתמ"א, במקום בו הוכנה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, לא ניתן לממש בחלופת הריסה ובניה מחדש את סעיף 14.א לתמ"א.

לפיכך הובאה בשומתו ההשבחה המלאה לתוספת קומה השישית בשטח של 373.65 מ"ר עיקרי.

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר והמקור לתוספת הקומה הינו, כאמור, תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, הרי שלפי הוראות התוספת השלישית, ההיטל בגין השבחתה של תכנית זו הינו בשיעור של 50%.

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון את שווי המקרקעין ב"מצב קודם" בשל הסיבות שלהלן:

- הגדרת הזכויות בתכנית 2213 הינה לקומה ולא לסה"כ מקרקעין.
- אין סל זכויות לניצול כמו בתיקון 3א', אלא קומה אחת העומדת בפני עצמה שמקורה תכנית מפורטת, והיא חייבת בתשלום היטל השבחה. במקרה בו לא מממשים את מלוא הזכויות מכוח התמ"א, שהן הזכויות הפטורות מתשלום ההיטל, ותחת זאת מממשים את הזכויות שמכוח התכנית המפורטת, כי אז מבצעים למעשה ניוד של זכויות מ- 2.5 הקומות הפטורות מהיטל, אל הקומה השלישית החייבת בהיטל, וגורמים לקיזוז של היטל ההשבחה הראוי בגין תוספת הקומה השלישית שאפשרה התכנית המפורטת.
- ניוד זכויות בניה בין קומות, הינה זכות שצריך שתוקנה בתכנית.
- זכויות שאינן ברי חיוב בהיטל השבחה (זכויות מתמ"א 38), אינן יכולות להיות גם ברי זיכוי בחישוב ההשבחה. כפי שלא מחייבים בגינם בהיטל, אין מזכים בגינם בהיטל (בדומה להתייחסות לממ"דים).
- התחשיב הכולל אינו מתאים למקרים בהם הבקשה להיתר כוללת הן שטחים הפטורים מהיטל והן שטחים החייבים בהיטל.

<u>הסבת שטח מרפסות מקורות לשטח עיקרי</u>

שטחי הבניה שהתבקשו בבקשה להיתר, כוללים שטחים עיקריים שהתאפשרו בשל הוראת תכנית 2213, שאפשרה הסבת שטח מרפסות לשטח עיקרי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

את מסקנתו זו קובע שמאי המשיבה, לפי התחשיב שלהלן:

שטח קומה קיימת- 317.86 מ"ר. בתוספת 13 מ"ר לכל אחת מארבעת הדירות בקומה- 369.86 מ"ר.

סה"כ השטח העיקרי הממוצע לקומות א'-ג' בבקשה להיתר- 373.65 מ"ר.

לפיכך, ישנה תוספת שטח עיקרי של 3.79 מ"ר לקומה, ולשלוש קומות- 11.37 מ"ר, שהתאפשרה בשל הוראת תכנית 2213.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה מציג 15 עסקאות של מכר דירות חדשות בגוש 6536, שנערכו בין 2.10.2018 ל- 22.10.2019, מהן עולה, לפי ניתוח שמאי המשיבה, מחיר ממוצע למ"ר בנוי של 22,440 ש"ח, לדירה בקומות 3-6 בשטח ממוצע של 130.3 מ"ר. ובהתאמה לגודל דירה ממוצע בפרויקט של 113.5 מ"ר, קובע הוא שווי למ"ר בנוי במאפייני הנכס של 23,000 ₪.

בניכוי מע"מ, יזמות בשיעור של 25% ועלויות בניה של 7,000 ₪ למ"ר דירתי, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה למועד הקובע, של 8,700 ₪.

בנוסף הוצגו מספר שומות מכריעות מהסביבה, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע של 9,000 ₪, לשנים 2016-2017.

לפיכך קובע שמאי המשיבה, לפי חישוב שמרני לעמדתו, שווי מ"ר מבונה של 8,700 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

גורם משביח	שטח במצב קודם במ"ר	שטח מצב חדש במ"ר	ההפרש	שווי מר"א בש"ח	סה"כ השבחה בש"ח
תוספת קומה	0	373.65	373.65	8,700	3,250,800
הסבת שטח מרפסות לעיקרי	9.6645[5]	11.37	1.7055	8,700	14,800
סה"כ השבחה מכוח תכנית הר/2213 בש"ח					**3,265,600**

[5] לפי שטח מרפסות של 11.37 מ"ר במקדם 0.85.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

לעמדת שמאית המבקשת לא חלה השבחה מכוח תכנית הר/2213, מהטעמים שלהלן:

<u>שיטת השומה</u>

ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון את שווי דירות המגורים הקיימות ללא פוטנציאל הנובע מהתמ"א. לצורך כך נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנבנו לאחר שנת 1980, בהם קיימת חניה עילית.

ב"מצב חדש" יש להביא בחשבון את שווי השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בניכוי עלות עודפת לחניה תת קרקעית עבור הדירות החדשות בבניין.

לעמדת שמאית המבקשת, חישוב ההשבחה בשיטה שלעיל, נערך הן בעניינו של נכס בגו"ח 6663/293, והן בעניינו של נכס בגו"ח 6538/479.

על השומה המכרעת בגו"ח 6663/293 הוגש ערר, ובהחלטת ועדת הערר (ערר 85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ** (להלן: **ערר מינצר**)), הערר נדחה, ונקבע שהשיטה עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה.

<u>ערכי השווי</u>

לצורך אומדן שווי דירות מגורים, שאינו כולל פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח התמ"א, נבחנו עסקאות בבניינים שנבנו לאחר שנת 1980.

שמאית המבקשת מציגה 5 עסקאות בגוש 6536, בין המועדים נוב' 2018 – יולי 2019, לפיהם המחיר הממוצע לדירה בגודל ממוצע של כ- 99 מ"ר, הינו 21,240 ₪.

ולפיכך קובעת היא, ששווי מ"ר בנוי ב"מצב קודם" יוערך לפי שווי של 21,000 ₪.

לצורך קביעת השווי ב"מצב חדש" מציגה שמאית המבקשת עסקאות של מכר דירות בפרויקטים של חיזוק ותוספת בניה (לייב יפה 34, ההגנה 45, ברח' הדר וכיבוש העבודה) וכן בפרויקט של הריסה ובניה (רח' יגאל אלון 35), ומסקנותיה מהעסקאות הינן, שהמחיר למ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות, בבניינים שעברו חיזוק ושיפוץ במסגרת תמ"א 38, ושלהם חניה עילית, הינו בממוצע 21,000 ₪, ובדירות חדשות בפרויקטים של הריסה ובניה, להם חניה בקומת המרתף, המחיר הממוצע למ"ר בנוי הינו 22,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התייחסות לערכי השווי שבשומת המשיבה

ערכי השווי בשומת המשיבה מגלמים שטח מרפסת של 12 מ"ר. בנוסף עלויות הבניה בסך של 7,000 ₪/מ"ר שהובאו בחשבון, אינה משקפת את העלות הנכונה לפרויקט.

- בשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה בגוש 6527 חלקות 314, 315 קבע שמאי הוועדה עלות בנייה, הכוללת חניה תת-קרקעית של 8,500 ₪ למ"ר, נכון למועד קובע בשנת 2017, ובשומה המכרעת שנערכה לנכס, קבעה השמאי המכריע שווי מבונה בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על דו"ח אפס שהוגש לו.

- ניתוח העסקאות שהציג שמאי המשיבה, אינו מבחין בין פרויקטים של חיזוק לבין פרויקטים של בניה חדשה.

- בעסקה מספר 15, בה נקבע שווי למ"ר בנוי של 28,077 ₪, המדובר בדירת גג הכוללת כ-100 מ"ר מרפסת גג.

- בהינתן עלות בנייה למ"ר של 8,500 ₪, אזי לפי תחשיב מתוקן לתחשיב שערך שמאי המשיבה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,200 ₪.

- בהחלטות של שמאים מכריעים, בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, בהם קיימת הצמדה של מקום חניה אחד לכל דירת מגורים, נקבעו הערכים שלהלן:

מועד קובע	מיקום	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה	הערות שמאית המבקשת
22.11.17	גו"ח 6534/62	8,000	7,400	
9.9.15	רח' יגאל אלון		7,100	מיקום עדיף בהשוואה לנכס
	גו"ח 6527/314		7,000	

ולאור כל הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה ב"מצב קודם" של 7,200 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה (בהתאם לעקרונות **ערר מינצר**)</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
"מצב קודם"			
עיקרי	1,074	21,000	22,554,000
סה"כ שווי "מצב קודם" בש"ח			**22,554,000**
"מצב חדש"			
עיקרי	2,709.85	7,200	19,510,920
ממ"ד	78.75	7,200	567,000
מרפסת	222	3,600	799,200
סה"כ שווי "מצב חדש" בש"ח			**20,877,120**

לפיכך קובעת שמאית המבקשת, כי לא חלה השבחה.

<u>מקור הזכויות לבניה המבוקשת</u>

שמאית המבקשת קובעת את המקור לשטחי הבניה שהתבקשו, לפי הניתוח שלהלן:

מקור	נתון	שטח
תכנית מאושרת	**913 מ"ר x 84%**	**766.92**
תמ"א 38		
<u>הרחבת דירות קיימות</u> (לא כולל ממ"ד)	<u>156.00</u>[6]	
<u>תוספת קומות</u>		
שטח קומה לפי היתר	358.58	
הרחבת דירות	52.00[7]	
שטח קומה מורחבת	410.58	
<u>תוספת 2.5 קומות</u>	<u>1,026.45</u>	
<u>קומת עמודים</u>	<u>386.41</u>[8]	
סה"כ לפי תיקון 3 לתמ"א	<u>1,568.86</u>	
תוספת 0.5 קומה מכוח תיקון 3א	<u>205.29</u>[9]	
סה"כ זכויות מכוח תמ"א	**<u>1,774.15</u>**	**1,774.15**

---

[6] . 13 מ"ר X 12 דירות

[7] . 13 מ"ר x 4 דירות בקומה

[8] . 386.41 מ"ר = 24.17 מ"ר קיים – 410.58 מ"ר שטח קומה מורחבת.

[9] . 410.58 מ"ר x 0.5

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ זכויות מכוח התמ"א ותכנית מאושרת	**2,541.07**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	2,709.85
תוספת שטח מכוח תכנית 2213	**168.78**

לפיכך, לעמדת שמאית המבקש, גם לפי חישוב ההשבחה לפי שיטת שמאי המשיבה, יש לחייב בהיטל בשיעור של 50%, 168.78 מ"ר, שזו תוספת השטחים מכוח תכנית 2213, ואילו בגין תוספת השטחים שמכוח תיקון 3א לתמ"א 38, יש לחייב בהיטל השבחה בשיעור של 25% בלבד.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

סעיף 4.1.5 בהוראות תכנית 2213 קובע, כי הסדרת מקומות החניה תהיה תת-קרקעית.

לעומת זאת, הוראות התמ"א בתיקון 3א, מאפשרות בניית מרתף לצרכי חניה, ככל שהדבר נדרש.

לפיכך בוחנת שמאית המבקשת, האם ניתן היה למקם את מקומות החניה הנדרשים בשל תוספת השטחים שמכוח התמ"א, ללא צורך בחפירת מרתף חניה, ומגיעה למסקנה לפיה ניתן היה להסדיר 14 מקומות חניה עיליים.

לפיכך, לעמדתה, מאחר שמחיר הדירות ב"מצב חדש" מגלם את שווי החניה, הרי שמההשבחה בגין אישורה של תכנית 2213, יש להפחית את העלות העודפת של בניית 14 מקומות חניה תת-קרקעיים, אותה היא קובעת בסך של 1,869,000 ש"ח[10].

עוד מציינת שמאית המבקשת בעניין זה, כי בשומה שערך שמאי הוועדה המקומית, בענייננו של נכס ברח' עזרא הסופר (גוש 6527 חלקות 315, 316), הביא השמאי בתחשיביו עלות בנייה עודפת בגין 8 דירות בבניין, וכי בשומה מכרעת שנערכה בענייננו של נכס בגו"ח 6538/185, קיבלה השמאית המכריעה את הטענה שיש לקזז את עלות בניית המרתפים מתוספת השווי של זכויות הבניה שמכוח תכנית 2213, אך הביאה בחשבון גם את שווי מקומות החניה.

לעמדת שמאית המבקשת, אין זה נכון לקזז את שווי מקומות החניה, מאחר ועסקאות ההשוואה כבר מגלמות את שווי החניה, ובמבחן השוק, קונה לא ישלם עבור דירת מגורים את התוספת בגין חניה תת-קרקעית, כך שהמדובר בעלות המקוזזת מרכיב הקרקע.

[10] . 1,869,000 ₪= 3,645 ₪/מ"ר x 513 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תקן חניה מחמיר

תקן החניה הינו 1 מקום חניה לכל דירה. ולכן בגין הפרויקט במגרש הנכס נדרשו 30 מקומות חניה. עם זאת, לפי דרישת הועדה המקומית תוכננו 40 מקומות חניה, כך שבפועל נדרשת התקנתם של 10 מקומות חניה עודפים.

בהינתן שטח ממוצע של 37.28 מ"ר למקום חניה תת-קרקעית, הרי שעלות מקום חניה תת-קרקעי הינה 135,891 ₪ (לפי עלות של 3,645 ₪/מ"ר), ואילו שווי מקום חניה בסביבה הינו 70,000 (לפי פירוט עסקאות ברח' בר אילן 25 וברח' יגאל אלון 25), ובניכוי מע"מ- 60,000 ₪.

כך שהעלות העודפת בגין מקום חניה הינה כ- 76,000 ₪, ול- 10 מקומות חניה- 760,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

השבחה מכוח	שטח במ"ר	שווי בש"ח	ההשבחה בש"ח	החלק היחסי בהשבחה	ההשבחה היחסית[11]	שיעור ההיטל	היטל השבחה
תיקון 3א'	205.29	7,200	1,478,088	0.55	311,885.82	25%	77,971
הר/2213	168.78	7,200	1,215,216	0.45	256,418.18	50%	128,209
סה"כ השבחה בש"ח			2,693,304				
עלות עודפת עבור 14 חניות			(1,869,000)				
עלות עודפת ל- 10 חניות			(760,000)				
תרומת חצר (מקדם 0.2)[12]			504,000				
סה"כ השבחה			568,304				
סה"כ היטל השבחה בש"ח							**206,180**

[11] ביחס לסה"כ השבחה בסך 568,304 ₪.

[12] . 350 מ"ר שטח חצר המתפנה בשל התקנת 14 מקומות חניה בתת-הקרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הסבת שטח מרפסות מקורות לשטח עיקרי</u>

לעמדת שמאית המבקשת לא חלה השבחה בגין המרת שטח המרפסות לשטח עיקרי וזאת מהסיבות שלהלן:

- עפ"י הוראות תמ"א 38, שטח קומה טיפוסית, לפיו מחושבות זכויות הבניה מכוח התמ"א, כולל את שטחי המרפסות המקורות, ולכן שטחים אלו פטורים מהיטל השבחה.
- עיריית הרצליה אישרה 2 תכניות שעניינן הסדרת מרפסות שנבנו לפי היתרי הבניה המקוריים, כשטח עיקרי, תכנית 2213 ותכנית הר/2302. מדובר בתכניות זהות ביחס לשטחי מרפסות שאושרו בהיתר המקורי כמרפסות מקורות. המועד הקובע בעניינה של תכנית הר/2302 (3.2.2016) קודם למועד לחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית 2213 הרי שאת היטל ההשבחה בשל קביעת שטח המרפסות כשטח עיקרי, יש לחשב למועד אישורה של תכנית הר/2302.

  מאחר וחלפו 4 שנים מיום אישור תכנית הר/2302, ושטח התוספת של שטחי המרפסות נמוך מ-140 מ"ר, הרי שדיירי הבניין זכאים לפטור.
- לחלופין, הוראות סעיף 4.1.2 סעיף קטן 4א' לתכנית הר/2302 קובעות, כי ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר. בפועל בהיתר הבניה לבניין משנת 1972, נבנו המרפסות כמרפסות סגורות ולכן התכנית לא שינתה את המצב התכנוני, ולא חלה השבחה בגינה.
- בערר 7003/17 **פרי אורן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות** נקבע ע"י ועדת הערר, כי שטחים שנבנו בשעתו כדין, ולא נמנו בכלל השטחים בשל הפרקטיקה שהייתה נהוגה, הרי שאין להפחיתם מ- 25 המ"ר שניתן לאשר לפי תמ"א 38, ומקובל על ועדת הערר כי שטחים אלו הינם במהותם שטחים עיקריים.
- בנוסף בעת"מ 79775-01-19 **קוצי'ינסקי ואח' נ. ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה ואח'**, קיבל בית המשפט את העקרונות שנקבעו בערר כאמור.
- שטח המרפסות מהווה שטח אינטגרלי משטח הדירה ולכן שוויו כמרפסת זהה לשווי שטח עיקרי.
- בשומה מכרעת שערך עומר סרחאן בגו"ח 6536/7 בעניין ההשבחה הנובעת מתכנית הר/2302, קבע השמאי המכריע כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/מק/2302, מאחר וניתן היה לסגור מרפסות גם ב"מצב קודם" באמצעות תריסים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן הסרת המחיצה המפרידה בין המרפסת לבין שאר חלקי הדירה מהווה שינוי פנימי כך שאין צורך בהיתר בניה.

- בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 6519/654, קבע השמאי המכריע כי לא חלה השבחה כתוצאה מהכשרת מרפסות מקורות כשטח עיקרי.
- בשומה מכרעת שנערכה ברחוב הנביאים בהרצליה (גו"ח 6530/119), קבע השמאי המכריע כי שטח הדירה כולל בתוכו את שטח המרפסות המקורות, ובהתאם לכך התמורה המשולמת מושפעת מגורם זה, וההסתמכות על הפסיקה בע"א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי, נכונה וראויה בהיותה תומכת במבחן שווי השוק.
- בשומה מכרעת שערכה השמאית שושי בעניינו של נכס בגו"ח 6536/516 נקבע, כי לא חלה השבחה כתוצאה מהגדרת שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי.
- בשומה מכרעת שערך השמאי זיו בעניינו של נכס בגו"ח 6536/504 נקבע, כי יש לראות בשטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי שיחושב לפי מקדם שווי 1.0.
- בשומה מכרעת מתוקנת, שערך השמאי יפה בעניינו של נכס בגו"ח 6532/183 נקבע, כי לאור החלטת ועדת הערר, הרי שככל ויש להביא ב"מצב קודם" מקדם מופחת, הרי שזה עומד בגבולות של 0.95.

11.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת:

<u>שווי "מצב קודם"</u>

לעמדת שמאי המשיבה, קביעת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון ב"מצב קודם" את שווי הבנוי שגויה מהסיבות שלהלן:

- הקומה הנוספת הינה תמורה חדשה שנוצרה "יש מאין" בנוסף לזכויות הבניה הפטורות. לכן שווי "מצב קודם" הוא אפס. אמנם התורה השמאית עוסקת בשווי "מצב חדש" פחות שווי "מצב קודם", אך תורה זו לא נקבע בימים בהם קיימים שטחים פטורים מהיטל השבחה ושטחים חייבים בהיטל השבחה. הפטור ל- 2.5 קומות + קומה מפולשת + הרחבה של 25 מ', ניתן כנגד "הוויתור" על הדירות הבנויות, ולכן לא ניתן להתחשב שוב בדירות אלו כמזכות.

החובה לבנות דירות אלו מחדש הינה עסקית ולא תכנונית, ולכן הן נחשבות בנויות בשני מצבי התכנון.

כהשוואה ניתן להתייחס לממ"דים, הפטורים מהיטל השבחה. במידה וניתן לבנות 10 יח"ד ב"מצב חדש", ואולם המבקש בחר לבנות 8 יח"ד, ברור שלא יובאו

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בחשבון בתחשיב ההשבחה ב"מצב קודם" 10 ממ"דים וב"מצב חדש" 8 ממ"דים כך שתצטמצם ההשבחה (ערר מרכזי שליטה י"ם). יש להתייחס לזכויות הפטורות מהיטל שמכוח תמ"א 38 בצורה דומה.

גם במידה והשימוש הטוב והיעיל הינו המקרקעין במצבם כבנויים, עדיין תוספת קומה שלישית מצמצמת את ההפסד, וגם זו השבחה ב"דרך אחרת".

תוספת הקומה לפי תכנית 2213 הינה תוצר של תחשיב כלכלי שמאי שנועד לייצר יתרה לקרקע, כדי שמסלול ההריסה ובניה מחדש יהיה כלכלי, ומכאן שאין ספק שהוא משביח, גם כשאין תוספת שווי לזכות, מאחר והוא מצמצם ההפסד.

- הזכות בגינה נבחנת ההשבחה היא זכות קומתית, שהוקנתה בנוסף לזכויות תמ"א 38, שגם בה הזכויות קומתיות/תכסית קומה, ולכן ב"מצב קודם" אין זכות כזו, ותחשיב הקובע ההשבחה לפי השוואה בין סך קיבולת פחות סך קיבולת הוא שגוי.

- הוצגו מספר שומות מכריעות שעסקו בהשבחה כתוצאה מתכנית 2213 ובהן נקבע ששווי "מצב קודם" הינו אפס (יצחקי- בעניינו של נכס בגו"ח 6533/118; יצחקי- בעניינו של נכס בגו"ח 6529/155); אלי כהן- בעניינו של נכס בגו"ח 6534/61; טיגרמן- בעניינו של נכס בגו"ח 6529/57).

<u>ערכי השווי</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בחילוץ שוויו של מ"ר מבונה, אין להביא בחשבון את עלויות תמ"א 38.

בנוסף מפנה הוא לשש החלטות של שמאים מכריעים, שהשווי הממוצע מהחלטות אלה למ"ר מבונה, הינו 8,567 ₪, ולאחר התאמה לשנת 2019- 9,000 ₪, ושווי זה גבוה מהשווי לפיו חישב שמאי המשיבה את ההשבחה.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הינם מפרויקטים של תוספות בניה, כך שערכי השווי בהם לא מגלמים תרומת חניה תת קרקעית. לפיכך אין להפחית מנגד את עלויות בניית החניות.

לחלופין, בהרצליה, עלות הקמת החניון משתווה לפחות לתרומתו לשווי, ובדרך כלל התרומה לשווי אף גבוהה יותר, ולפיכך אין פגיעה במרכיב הקרקע.

אין עסקאות לחניה בנפרד מדירות, אולם דמי שכירות חודשיים למקום חניה הינם כ-600 ₪ ללא מע"מ, כך ששווי החניה הינו 90,000 ₪[13]. עלות הקמת חניה הינה

[13] לפי שיעור היוון של 8%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

2,700 ₪ למ"ר וביחס לשטח חניה של 33 מ"ר, מתקבלת עלות הקמה בסך 89,000 ₪.

בנוסף, שיעור היוון של 8% מיוחס להשכרה עסקית, בשיעור היוון למגורים שווי החניה היה עולה בהרבה.

לחלופי חלופין- במועד הקובע, גם ב"מצב קודם", בניה חדשה, בטח בתוספת הקלות בקומות לגובה, חייבה הקמת חניה בתת-הקרקע, כך שתכנית 2213 לא שינתה כלום ביחס לחובת חניה תת קרקעית.

ההתייחסות להוראות תמ"א 38 כ"מצב קודם" אינה רלוונטית, מאחר וקודם למתן היתר, הזכויות מכוח התמ"א אינן מוקנות.

<u>חישוב הזכויות מכוח התמ"א</u>

בתחומה של העיר הרצליה לא חל סעיף 14א' לתמ"א, מאחר והוכנה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. סעיף 23א' לתמ"א קובע, כי במקום שהוכנה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א.

לפיכך, כל המנגנון של קומה טיפוסית מורחבת והמנגנון של "סל הזכויות" אינו חל, ו"קל וחומר" שאין לראות את שטח המרפסות כשטח עיקרי.

<u>הסבת מרפסות מקורות לשטח עיקרי</u>

- אין סימטריה בין תכניות 2213, לתכנית הר/2302 העוסקת בהסדרת חישוב שטחים בהיתרים ובכלל זה בהסבת מרפסות לשטח עיקרי למגורים.
- הזכות בתכנית 2213 קשורה קשר ישיר בחיזוק מבנים, ותשלום ההיטל בגינה הינו במועד היתר הבניה, משום היותה זכות מותנית. לעומת זאת, הזכות מכוח תכנית הר/2302 היא זכות מוקנית שאינה קשורה בחיזוק מבנים, והחיוב בגינה הינו במקרה של מימוש במכר או בהיתר, הראשון ביניהם.
- בהתייחס לתכנית 2213, שרק היא שנבחנת בהליך כאן, נקבע זה מכבר בועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, בשרשרת של הכרעות, כי חלה השבחה בגין ההוראה שבתכנית בעניינן של המרפסות (ערר הר/8101/0318 + הר/8104/0318 נט החברה הישראלית להשבחת מבנים בע"מ; ערר הר/85293/16 קדמת עדן; ערר 85185/16; ערר 85246/16; ערר 8082/03/19; ערר 8094/03/18).

שמאי המשיבה מצטטת מהחלטת ועדת ערר הקובעת שיש לבחון מהו מקדם ההפחתה הנותן ביטוי לשונות בין שני המצבים (של שטח המרפסת), ועוד טוען הוא כי בהחלטה זו גם נקבע, שהפטור ל- 140 מ"ר אינו רלוונטי לעניין הסבתם של המרפסות לשטח עיקרי, ובכלל לא הוגשה בקשה לפטור לוועדה המקומית, ולשמאי המכריע אין סמכות לקבוע הפטור אלא לוועדת ערר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- עפ"י סקר דלפי משנת 2002, היחס בין שווי מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) לבין שווי מ"ר עיקרי בבניה רוויה הינו 58% בממוצע.

- שמאית המבקשת מתייחסת להוראת התכנית בעניין המרפסות, כאילו כל מה שהתכנית אפשרה הוא סגירת מרפסות. אלא שהוראה זו באה כתחליף למנגנון אישורן של ההקלות הכמותיות], שמכוחן בוצעה בעבר הסבת המרפסות לשטח עיקרי.

- לעניין הפסיקה בעניין פרי אורן + קוצ'ינסקי, טענות אלו אינן מעניינו של שמאי מכריע אלא עניינה של ועדת ערר. לפיכך מבוקש כי ימחקו או שיופסק ההליך בפני שמאי מכריע ויועבר לוועדת ערר.

- לא ניתן לטעון כי שווי המרפסות כשווי שטח עיקרי, הן משום שסטטוטורית ההגדרה שונה (מרפסת לעומת שטח עיקרי) והן מהותית (במרפסת סגורה אין בידוד טרמי, האקוסטיקה וחדירת האבק הם שונים).

- גם השווי התנהג בהתאם להגדרת התכנית. עד לאישורה של תכנית 2213, היו נאלצים לבקש הקלה כמותית לסגירת המרפסות, דבר הכרוך בעלויות ממון וזמן, וכמובן שמשפיעים על השווי.

- שמאי המשיבה מפנה ל- 12 שומות מכריעות במסגרתן נשללה הטענה שיש להתייחס ב"מצב קודם" לשווי המרפסות כשווי שטח עיקרי, וכן להחלטות ועדות ערר שקבעו שלא ניתן לצורך תחשיב היטל השבחה לראות בשטחי מרפסות שירות כשטח עיקרי עם ערך של שטח עיקרי.

- לעניין החלטות השמאים המכריעם שרביט ויפה, אליהן הפנתה שמאית המבקשת, נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי ועדת הערר קבעה שהן שגויות והורתה לתקנן.

- החיוב בשומת המשיבה הינו לשטחים הנוספים על זכויות הבניה הקיימות לשטח עיקרי בחלקה, הן מתכניות המתאר והמקומיות והן מתכנית תמ"א 38.

<u>פטור מותנה עד 140 מ"ר</u>

לא הוגשה לועדה המקומית בקשה לפטור. כמו כן הדבר אינו בסמכות השמאי המכריע אלא של ועדת ערר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>היקף ומקור הזכויות</u>

קודם להכרעה בגוף טענות הצדדים, מצאתי לנכון להבהיר עמדתי באשר למקור הזכויות והיקפן, הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש".

לעמדתי, הזכויות שנקבעו בתמ"א 38 הינן זכויות מותנות, שכל זמן שלא אושרו בהיתר, או <u>הוקנו</u> בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, הרי שהן אינן זכויות מוקנות, ובהתאם לפסיקה, לצורך היטל השבחה, לא ניתן לבסס שוויים של מקרקעין לפיהן.

בענייננו, תכנית 2213 אינה קובעת זכויות מוקנות, אלא מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת באשר להיקף הזכויות שניתן להתיר מכוחה, ולכן, עד לאישורו של היתר בניה מכוח תכנית 2213, הזכויות התכנוניות היחידות עליהן ניתן לבסס את שווי המקרקעין ב"מצב קודם", הינן הזכויות שנקבעו בתכניות המקומיות ו/או המפורטות החלות על המקרקעין.

ומאחר והזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח תכנית 2213, מתגבשות במועד מתן היתר הבניה, הרי שהזכויות שהותרו בהיתר הבניה הינן סך הזכויות המותרות ב"מצב חדש".

ומשאושרה הבקשה להיתר בניה, וגובשו הזכויות המוקנות, עדיין נותרה מחלוקת בין הצדדים באשר למקור הזכויות, כאשר שמאית המבקשת מונה בין המקורות לזכויות את הוראות תכנית 2213 ואת הוראות תמ"א 38, לרבות תיקון 3א לתמ"א, ואילו לעמדת שמאי המשיבה, לאחר אישורה של תכנית 2213, תיקון 3א להוראות התמ"א אינו חל בתחומה של העיר הרצליה.

את עמדתו זו מבסס שמאי המשיבה על הוראות סעיפים 23 ו- 23א להוראות התמ"א, המקנות סמכות למוסד תכנון להתאים את הוראות התמ"א למאפייניו של הישוב באמצעות תכנית מפורטת, ובמקום בו אושרה תכנית שכזו, אזי לפי סעיף 23א לתמ"א, לא יחולו הוראות סעיפים 11 – 14 א לתמ"א, אלא אם התכנית המפורטת באה להוסיף לזכויות התמ"א, כי אז יהיו הזכויות שמכוח התמ"א, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בסעיפים 11, 12, 14, 14א לתמ"א, לפי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית המפורטת.

לפיכך, לעמדת שמאי המשיבה, מאחר ותכנית 2213 הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, ומאחר שבמועד כניסתה לתוקף לא אושר עדיין תיקון 3א לתמ"א, הרי שכל שניתן להתיר במסגרת היתר בניה, אלו הזכויות שמכוח הוראות תמ"א 38,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שהיו במועד כניסתה לתוקף של תכנית 2213, ותוספת הזכויות שהתירה תכנית 2213.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, מהטעמים שפורטו בה.

העובדה שבהיתרי בניה שונים בפרויקטים של תמ"א 38 בהרצליה, צוין כי מקור הזכויות הינו, בין היתר, מכוח תיקון 3א לתמ"א, גם אם היא נכונה, אין בה כדי לגבור על ההוראות שנקבעו בתכניות מתאר ארצית.

ובאשר להיקף הזכויות שניתן להתיר מכוח תיקון 3 לתמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש, הרי שזה קבוע בסעיף 14א לתמ"א, ולפיו הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו מחדש של הבניין, בתוספת זכויות הבניה שנקבעו בסעיפים 11, 12, 14 להוראות התמ"א, לפי העניין, וכן בתוספת זכויות מכוח תכניות מפורטות שטרם מומשו.

ומאחר והמדובר בבניה מחדש, אזי לעמדתי, ההוראה שבסעיף 14א לתמ"א, קובעת למעשה את "סל הזכויות" המותרות, אותן רשאים בעלי המקרקעין לממש, במגבלת קווי הבניין ומספר הקומות המותר.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא גם בהחלטה שבערר (מרכז) **חיים אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה** (30.11.2017), אשר במסגרתה קבעה ועדת הערר, כך:

> "למעשה, סעיף 14א בנוסחו לפני שינוי 3/א עוסק בקביעת שטחי הבנייה שניתן להתיר במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף 14א(א)). גם לאחר שינוי 3/א (שכאמור אינו חל בענייננו) עוסק סעיף 14א ב"זכויות בניה" שניתן להתיר וב"שטח הכולל המותר לבניה המרבי" שרשאית הוועדה המקומית להתיר מכח התמ"א, ומבלי שנקבעה מגבלה כלשהי על מספר יח"ד שניתן להוסיף או אף הוראות בינוי המגבילות את תכנון הבניין המחוזק.
>
> על כן איננו מקבלים גם את טענת הוועדה המקומית לפיה העוררים מחויבים לתכנן בניין שיכלול קומות לפי תכנית רע/2000, שעליהן יתווספו קומות מצומצמות יותר שניתן להוסיף לפי התמ"א בשטח הנגזר משטח הבניין הקיים המורחב. כאמור, עולה, כי אין בהוראות תמ"א 38 עיגון לשוני לעמדת הוועדה המקומית. למעשה, כבר בהחלטתנו מיום 13.11.16 עמדנו על כך, כי אין להגביל את תכנון הבניין החדש בהתאם לסל הזכויות המתאפשר לפי סעיף 14א לתמ"א וזאת על מנת לאפשר תכנון וניצול מיטביים של הזכויות המתאפשרות במגרש.". (ההדגשות במקור- י.י).

ולעמדתי, באופן דומה יש להתייחס גם לתוספת הקומה הנוספת שהתירה תכנית 2213 במסלול של הריסה ובניה מחדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בסעיף 2.1 להוראות תכנית 2213, שכותרתו "מטרת התכנית" נקבע בסעיף קטן ב, כי בין מטרות התכנית *"קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק"*.

בסעיף 4 להוראות התכנית נקבע, כי במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות, בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות).

ומהוראות אלו עולה, להבנתי, כי הקומה הנוספת שאושרה בתכנית 2213 למסלול ההריסה ובניה מחדש, אין עניינה בתוספת של "זכויות נושאיות" או "זכויות צבועות", הנבדלות מתוספת הזכויות האחרות שנקבעו בתמ"א 38.

כל תכליתה של הקומה הנוספת הינה הגדלת סל הזכויות שנקבעו בתמ"א למסלול של הריסה ובניה מחדש, במטרה להגדיל הכדאיות והתמריץ לבחירה במסלול זה.

תכלית זו אף עולה מעמדת שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקשת, ואשר במסגרתה נטען, כי תוספת הקומה לפי תכנית 2213 הינה תוצר של תחשיב כלכלי שמאי, שנועד לייצר יתרה לקרקע, כדי שמסלול ההריסה ובניה מחדש יהיה כלכלי.

מטעמים אלו, אין בידי לקבל את טענות שמאי המשיבה, לפיהן יש לבחון ההשבחה בשל הקומה הנוספת שאושרה בתכנית 2213, בנפרד מההשבחה שמקורה בהוראות התמ"א.

גם הטענות לפיהן אין לערב בין זכויות הפטורות מהיטל השבחה לבין כאלה שאינן פטורות, רלוונטיות אולי למקרים בהם הזכויות שאינן פטורות מתשלום היטל השבחה הינן "זכויות צבועות" לשימוש/יעוד מסוים. אלא שכאמור, הזכויות לקומה הנוספת שאושרה במסגרת תכנית 2213, אינן כאלה.

עוד יצוין, כי במסגרת ערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעתיים** (16.11.2017) (להלן: "**ערר אקו סיטי**") דנה ועדת הערר בטענות באשר לשיטת מניין הזכויות, במקרה של פרויקט הריסה ובניה מחדש, המשלב זכויות בנייה הן מכוח תכניות מאושרות ("זכויות שאינן פטורות מהיטל השבחה") והן מכוח תמ"א 38 ("זכויות פטורות"), כאשר סך השטחים שאושרו לבניה, נמוך מסך שטחי הבניה המותרים מכוח התכניות המאושרות והוראות התמ"א.

לפי קביעת ועדת הערר, במצבים שכאלה, נכון לקבוע שמהבחינה התכנונית/רישויית, מומשו כל הזכויות שמכוח התכניות המאושרות, וזאת כדי למנוע טענה עתידית לפיה נותרו עדיין זכויות לניצול מכוח התכניות המאושרות. עם זאת, לצורך צביעת הזכויות לעניין היטל ההשבחה, הרי שיש לראות בזכויות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

משמע, שוועדת הערר לא קבעה שלצורך חישוב היטל ההשבחה יש להפריד בין "הזכויות הפטורות" לבין "הזכויות שאינן פטורות", כפי שטוען שמאי המשיבה שנדרש לעשות, אלא קבעה הדרך לחישוב היטל ההשבחה במקרה כזה, וזאת על-אף שבמקרה בו לא מומשו כלל הזכויות התכנוניות המותרות, ונקבע שייראו בזכויות שהותרו קודם כל כזכויות שמכוח התמ"א, ברור שהפטור מתשלום היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות שמכוח התמ"א, "נוגס" בהיטל ההשבחה בגין הזכויות שמכוח התכניות המאושרות.

(על החלטת ועדת הערר שלעיל הוגשה עתירה מינהלית שנדחתה (עת"מ (ת"א) **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית- מחוז תל-אביב** (6.5.2019), ועל החלטת בית המשפט הוגש ערעור מינהלי שטרם הוכרע).

ולפיכך, אומדן השבחתה של הקומה הנוספת, ייבחן כחלק מההשבחה שמקורה בסך סל הזכויות שהותרו בהיתר הבניה, בין אם אלה מקורן בהוראות התמ"א ובין אם מכוח תכנית 2213, וככל שיימצא שאכן סל הזכויות הכולל השביח המקרקעין, כי אז ייבחן מקור ההשבחה, ובהתאם ייקבע גם שיעור החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור מתשלום ההיטל.

ומאחר ובאומדן השבחה במקרקעין עסקינן, הרי שפשיטא היא לעמדתי, שב"מצב קודם" שוויים של המקרקעין כולל גם את שווי השטחים הבנויים.

יודגש, כי טענות שמאי המשיבה, הן לעניין הצורך להבחין בין "זכויות פטורות" לבין "זכויות שאינן פטורות", והן באשר לשוויים של המקרקעין כבנויים ב"מצב קודם", נבחנו במסגרת ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020) (להלן: "**ערר מינצר**").

הערר הוגש על החלטת שמאי מכריע, אשר חישב ההשבחה לפי שוויים המלא של המקרקעין, הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש", ומבלי להבחין בין "זכויות פטורות" לכאלה שאינן פטורות מהיטל השבחה.

ועדת הערר דחתה הערר על שתי הטענות. לאור הדמיון לענייננו, יובאו להלן, גם אם באריכות מה, קביעותיה של ועדת הערר בטענות שמאי המשיבה:

> "בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע... דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים... אכן, לעתים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא... מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער),... שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת.

... אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

איננו סבורים כי היה מקום לשום אך את תוספת הקומה שאינה פטורה מכוח התכנית.

איננו סבורים כי ניתן להתעלם, כפי שעושה שמאי הוועדה המקומית בשומתו, מכך כי יש במקרקעין במצב הקודם נכס בנוי. השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כ"**עליית שווים של מקרקעין**". ומקרקעין מוגדרים כ"**קרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע**". על כן צדק השמאי המכריע בהתחשבו במבנה הקיים ובשוויו.

הנכס מושא הערר כלל מבנה ובו 12 דירות מגורים. כל בדיקת כדאיות הריסת הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, כאשר הוא נעשה מנקודת ראות הבעלים, חייבת להביא בחשבון את שווי הנכס הקיים. בדומה לכך גם שאלת קיומה של השבחה ואומדנה נבדקת כידוע מנקודת ראות של בעלים ולא מנקודת הראות של יזם/קבלן שאינו בעלים.

שווי של נכס נמדד בחלופת השימוש "היעיל והטוב", כלומר זו המביאה לשווי כלכלי מיטבי. ככל ששוויו של נכס בנוי עולה על שווי הקרקע לבניית מבנה חדש תחת הקיים, הרי שהריסת הקיים ובניית מבנה חדש הינה חלופה נחותה כלכלית שאינה כדאית עבור בעלי הנכס (אילו הבעלים פעלו כבעלים שהוא גם יזם) ולכן אינה משקפת את שווים הנכון של אותם מקרקעין בעבור בעליהם.

... נותר להתייחס לטענות העוררת לפיהן יש לחשב את ההשבחה בגין התוספת שאושרה ושאינה פטורה מחובת תשלום היטל השבחה, במנותק ומבודד משאר התוספות שאושרו על פי תמ"א 38 ואשר אינן חייבות בהיטל השבחה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. העוררות טוענת כי חישוב זכויות פטורות וחייבות יחדיו גורם לעיוות.

שקלנו טענות אלה ואנו סבורים כי דינן להידחות. השאלה שיש ליתן עליה את הדעת בהקשר זה – האם שווי ההשבחה מושפע מהיות ההשבחה חייבת או פטורה, ובמילים אחרות: האם ערכה של השבחה חייבת שונה מערכה של אותה השבחה כאשר הינה פטורה ואזי חישוב מאוחד של השבחה פטורה יחד עם השבחה חייבת, אכן ייצור עיוות?

אין ספק כי בראייתו של בעל מקרקעין, שוויה של זכות לתוספת בניה (תוספת שטחים/קומות), אשר מימושה חייב בהיטל השבחה, הינו מחצית משוויה של אותה תוספת כשהיא פטורה מהיטל השבחה...

אלא שסעיף 4(7) לתוספת השלישית של החוק קובע כי "**השומה תיערך ... בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי**". מכאן כי המדד לשווי הוא המחיר שייקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון ולא השווי הנקי לבעלים (למוכר).

בבר"ם 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים** (פורסם בנבו), קבע בית המשפט העליון כי המדד לחישוב שווי הנכס לצורך ההיטל הינה "**חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאליים**", וכך כאשר מדובר ברוכשים פרטיים המחיר כולל את המע"מ וכאשר מדובר בעוסקים "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים אינם מכילים את רכיב המע"מ (מאחר וה"עוסק" מקזז אותו).

אם נקיש לענייננו, הרי מאחר שהיטל ההשבחה חל על המוכר, המחיר אשר ייקבע בין מוכר מרצון לבין רוכש מרצון, דהיינו שווי השוק, יגלם את שווי הנכס כנקי מהיטל השבחה. שכן, המוכר הוא הנושא בהיטל והקונה מקבל את הנכס כשהוא נקי מהיטל השבחה. על כן לטעמנו התייחסות למרכיבים הפטורים והחייבים כאחד אינו יוצר כל עיוות... על כן אנו סבורים כי בחינת ההשבחה באמצעות חישוב מאוחד של זכויות פטורות וחייבות אינו יוצר עיוות.

על ההחלטה שנקבעה בערר מינצר, באשר לדרך חישוב ההשבחה, חזרה גם ועדת הערר בערר (י-ם) 8007-01-19 **מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (30.8.2020).

עוד אבקש להבהיר, כי להבנתי, טענת שמאי המשיבה לפיה יש לחשב ההשבחה בגין הקומה הנוספת, בנפרד מזכויות התמ"א, למעשה מגלמת שתי הנחות: האחת- שהזכויות מכוח התמ"א מהוות את המצב התכנוני הקודם, ולכן יש לבחון ההשבחה בגין הקומה שמכוח תכנית 2213 בהשוואה למצב הקודם כאמור,

---

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

והשנייה- שהמצב הקודם, זה ששוויו נקבע לפי הזכויות שמכוח תיקון 3 לתמ"א, שוויו עדיף על שווי המקרקעין כבנויים (שכן רק בהנחה שכזו, הזכויות שמכוח תיקון 3 לתמ"א יכולות להוות את השימוש היעיל והטוב ב"מצב קודם").

אלא, שההנחה הראשונה אינה נכונה, מאחר ולעמדת המשיבה עצמה, הזכויות מכוח התמ"א אינן מתגבשות, אלא במועד אישור היתר הבניה, כך שקודם לאישורו של היתר הבניה, הן אינן יכולות להוות את ה"מצב הקודם". וגם ההנחה השנייה כלל לא הוכחה.

ולאור כל המקובץ לעיל, לצורך אומדן היטל ההשבחה בגין הזכויות שהותרו בהיתר הבנייה, יובא בחשבון שווי "מצב קודם" הכולל את שווי השטחים הבנויים, בתוספת זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות שטרם מומשו, ואילו שווי "מצב חדש", במסגרתו נדרש להרוס את הבינוי הקיים, ייקבע בהתאם לשווי הזכויות שבהיתר הבניה.

יובהר, כי בחנתי את טענת שמאי המשיבה לפיה לא מעט שמאים מכריעים קבעו ההשבחה בהתעלם משוויים הבנוי של הדירות ב"מצב קודם". לפי מיטב בדיקתי, בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה כלל לא נטענה הטענה שיש לשום את שווי המקרקעין ב"מצב קודם" לפי שוויים הבנוי, ובכל מקרה, כל ההחלטות ניתנו קודם להחלטה **בערר מינצר**.

<u>שטחים בנויים ויתרת זכויות ב"מצב קודם"</u>

לפי היתר הבניה לבניין הקיים, בכל קומה בנויות ארבע דירות בשטח כולל של 317.86 מ"ר + 26.42 מ"ר שטח מרפסות הצמודות לחדר המגורים + 14.30 מ"ר שטח מרפסות שירות.

לפיכך, שטח דירה ממוצע בבניין הקיים כולל: 79.5 מ"ר + 6.6 מ"ר שטח מרפסת הצמודה לחדר מגורים + 3.6 מ"ר מרפסת שירות.

כך שסך שטח דירה ממוצעת הינו- 89.7 מ"ר, ובבניין כולו- 1,076.4 מ"ר.

עובר לאישורו של היתר הבניה, ניתן היה להוסיף לכל אחת מארבעת הדירות שבקומה העליונה של הבניין הקיים, חדר יציאה לגג בשטח ברוטו של 23 מ"ר, מכוח הוראותיה של תכנית הר/1635.

לפיכך תובא בחשבון האפשרות לתוספת שטח עיקרי נטו של 17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (לאחר ניכוי שטח מדרגות בחדר הגג וגרם המדרגות בקומה הקיימת) שצמוד לו שטח מרפסת גג של כ- 60 מ"ר (לפי מקדם שווה ערך של 0.25), ובסך הכול, תוספת של 128 מר"א.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, לאור הוראת סעיף 13א לתמ"א 38 הקובעת, כי במקרה בו חלה על המבנה הבנוי בפועל, תכנית מפורטת או תכניות מפורטות, ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות ת"י 413 לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, הרי שתוספת בניה שכזו מחייבת הייתה את חיזוק הבניין כולו כנגד רעידות אדמה (ראה לעניין זה ההחלטה בערר (ת"א) **וזאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (15.3.2020), במסגרתה דנה ועדת הערר בעניינה של בקשה להיתר לתוספת חדרי גג. ועדת הערר קבעה, כי לאור הוראת סעיף 13(א) לתמ"א 38, הרי שעל וועדה מקומית חלה החובה לוודא, שתוספת בניה לבניין קיים, עומדת בהוראות ת"י 413, לרבות ביצוע חיזוקים למבנה הקיים כתנאי לתוספת הבניה, ככל שאלה נדרשים לפי הוראות התקן, וזאת גם כאשר הבנייה המבוקשת אינה מכוח תמ"א 38).

ולכן יובא בחשבון, כי תוספת חדרי הגג הייתה מחייבת חיזוק הבניין כולו כנגד רעידות אדמה, ועלות החיזוק מוערכת בסכום של 840,000 ₪[14].

עוד תובא בחשבון לעניין זכויות אלה, הפחתה בשיעור של 30% משווי הזכויות, בשל הדחייה הצפויה במימושן, לאור הצורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות בבניין למימושן (וזאת על-אף שבשומה זו נבחן שווי הזכויות של בעלי הדירות כולם, כמקשה אחת[15]).

<u>ערכי השווי</u>

לעמדת שמאית המבקשת יש לבחון את שווי המבנה הבנוי ללא מרכיב הפוטנציאל מהתמ"א ככול וקיים, ולכן הובאו בשומתה עסקאות לדירות מגורים וותיקות שנבנו לטענתה לאחר שנת 1980, כך שלא חלה עליהם תמ"א 38 על תיקוניה.

מבדיקה שנערכה באתר הועדה המקומית, בחלקות 519 ו-580 ניתן היתר בניה עוד קודם ליום 1.1.1980, ולכן לא ניתן לקבוע שהעסקאות שהוצגו אינן כוללות פוטנציאל בשל הוראות תמ"א 38. בחלקה 626 לא אותר היתר הבניה.

להלן עסקאות שאותרו בגוש 6536, במבנים שנבנו לפי היתר בניה שניתן לאחר ה-1.1.1980:

[14] . לפי מחשב תוכנת "דקל לתמ"א 38".

[15] . יובהר, כי מאחר ולעמדתי יש להתעלם ב"מצב קודם" מהשפעותיה של תמ"א 38, אזי, כפי שלצורך אומדן שווי הדירות ב"מצב קודם" לא יובא בחשבון הפוטנציאל החיובי מכוח התמ"א, כך גם לא יובא הפוטנציאל "השלילי" של האפשרות שבעלי הדירות בבניין לא היו מאפשרים את בניית חדרי הגג, בשל הרצון לקדם בנייה מכוח התמ"א, ולכן הדחייה שהובאה בחשבון הינה למצב דברים רגיל של בניין ובו 12 דירות, שבעלי הדירות בקומה העליונה מבקשים לממש את הזכויות לבניית חדרי גג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מועד	חלקה	תת חלקה	שטח ברוטו במ"ר[16]	תאריך מתן היתר	קומה	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
14.3.19	863	8	110	13.5.81	2	2,265,000	20,591
16.7.19	838	3	94	28.10.81	1	2,100,000	22,340
12.9.19	841	8	79	9.3.81	1	1,900,000	24,050
22,330	**שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)**						

המחיר הממוצע למ"ר בעסקאות שלעיל, הינו לדירות בגודל ממוצע של 94 מ"ר, שנבנו לאחר שנת 1980. מאחר והדירות שבבניין הנכס נבנו במחצית שנות ה- 70, וכן בשל האפשרות שתמ"א 38 השפיעה בעקיפין גם על מחירי דירות בבניינים שהתמ"א אינה חלה עליהם, אך הם ממוקמים בסביבה בה בנויים בניינים רבים שהתמ"א חלה עליהם, הרי שיובא בחשבון שווי למ"ר בנוי, הנקי מהשפעותיה של התמ"א, של 20,000 ₪, לדירות בבניין שגילו כ- 45 שנה.

יצוין, כי לפי בדיקותיי, הדירות בהן נעשו העסקאות בטבלה שלעיל כוללות שטחים של מרפסת שירות, בהיקף הדומה למרפסות השירות שבדירות הקיימות בבניין הנכס.

לצורך קביעת השווי למ"ר בנוי חדש, יובא בחשבון, כי שטח הדירות הינו כ-105 מ"ר בממוצע[17], כולל שטחי ממ"ד. לפיכך, אומדן השווי נכון שייקבע בהתאמה לגודל הממוצע של הדירות ב"מצב חדש".

(מהעסקאות שהציג שמאי המשיבה ניתן ללמוד על שוליות גבוהה בדירות ששטחן גדול, כך לדוגמא, בחלקה 401, דירה בשטח 111 מ"ר נמכרה במחיר של כ-25,000 ₪ למ"ר, בעוד דירות בשטח של 135-136 מ"ר נמכרו במחיר של כ-21,000 ₪ למ"ר).

[16] שטחי הדירות נמדדו לפי תכניות הבקשה להיתר. בחלקה 863 נמדדה דירה בשטח 108 מ"ר ובנוסף מחסן בשטח 6 מ"ר בקומת הקרקע שהובא בחשבון במקדם 0.4.

[17] שטח עיקרי 373 מ"ר לקומה בתוספת 36 מ"ר לממ"דים, עבור 4 יחידות דיור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן עסקאות שאותרו בגוש 6536 לדירות בשטח דומה, שנבנו במסגרת פרויקטים של תמ"א 38:

מועד	חלקה	שנת בניה	מסלול חיזוק	שטח במ"ר	קומה	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
23.10.18	502	2016	עיבוי	116	5	2,700,000	23,276
21.11.18	401	2016	הריסה ובניה מחדש	111	1	2,730,000	24,594
5.12.18	492	2018	עיבוי	101	5	2,300,000	22,772
2.4.19	727	2018	עיבוי	94	5	2,200,000	23,400
10.4.19	492	2018	עיבוי	101	4	2,600,000	25,742

בהנחה שהמחיר למ"ר בנוי בפרויקט הריסה ובניה גבוה בכ- 5% בהשוואה למחירי דירות חדשות בפרויקט עיבוי, ובהנחה שהמחיר ששולם בעסקה שבחלקה 492 משקף גם דחייה עד לאכלוס (העסקה בוצעה בשנת הבניה, ולכן סביר שהיא נערכה עוד קודם לסיום הבניה, ולכן הובאה בעניינה תוספת של 5%), הרי שהמחיר הממוצע בעסקאות שבטבלה שלעיל, לאחר ההתאמות כאמור, הינו 25,100 ₪, ובתוספת מר"א בשיעור של 3% בגין מרפסות זיז- 24,350 ₪.

בחלקה 718 הנדונה, נמכרו בתאריך 5.7.2020 שתי דירות מגורים האחת בשטח 94 מ"ר והשניה בשטח 97 מ"ר, בתמורה ל- 2,500,000 ₪ לכל דירה. בחישוב שווי מר"א בנוי (לאחר תוספת 2 מר"א בגין מרפסות זיז), מתקבל שווי ממוצע של 25,650 ₪ למ"ר.

יצוין, כי לפי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחיר ממוצע של דירות 3.5-4 חדרים ושל דירות 4.5-5.0 חדרים במחוז תל אביב, ברבעון ראשון של שנת 2019 עמד על 2,666,000 ₪, וברבעון שני של שנת 2020, על 2,673,000 ש"ח, כך שלפי פרסום זה לא חלה עליית מחירים במהלך תקופה זו.

לעומת זאת, בסקירה שעורך ומפרסם משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט, במסגרתה נבחנים מדי רבעון מחירי דירות 4 חדרים במספר ערים גדולות, המחיר של דירת 4 חדרים בהרצליה ברבעון ראשון של שנת 2019 עמד על 2,370,000 ₪, וברבעון שני של שנת 2020, על 2,560,000 ₪, שינוי המלמד על עלייה של 8% במהלך תקופה זו.

לפיכך, לצורך התאמת המחיר למ"ר, ששולם בעסקאות שנעשו במגרש הנכס, למועד הקובע, תובא בחשבון התאמת מועד בשיעור של 5%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, מאחר ובמועד העסקאות שנעשו בנכס עדיין לא החלו בהריסת הבניין הקיים, הרי שנכון להביא בחשבון, שהמחיר ששולם משקף גם דחייה במועד האכלוס של כשנתיים.

ולאור מכלול הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע שווי מ"ר בנוי במאפייני מגרש הנכס והדירות שייבנו, נכון למועד הקובע, בסכום של 25,000 ₪.

<u>שווי הנכס ב"מצב קודם"</u>

לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם":

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטח עיקרי	955[18]	1.0	995
מרפסות מקורות	79	0.9	71
סה"כ מר"א			**1,026**
שווי מ"ר בנוי			20,000
שווי הבניין כבנוי			**20,520,000**
זכויות לחדרי גג			
סה"כ מר"א		128	
שווי מר"א[19]		11,500	
סה"כ שווי זכויות לחדרי גג (מעוגל)		1,472,000	
עלות חיזוק בניין		(840,000)	
שווי בניכוי עלויות חיזוק		632,000	
שווי דחוי (70%, מעוגל)[20]		440,000	440,000
סה"כ שווי "מצב קודם" (מעוגל)			**20,960,000**

<u>שווי זכויות הבניה שלפי היתר הבניה</u>

תחשיב שווי זכויות הבניה שבהיתר ייעשה ללא שווי שטחי ממ"ד (הפטורים מתשלום היטל השבחה), וללא שטח הגזוזטראות, מאחר ואלה נוספו להיתר לא מכוח תכנית אלא מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992:

[18] . כולל 43 מ"ר מרפסות שירות, ובניכוי 42 מ"ר חדרי מדרגות (14 מ"ר לקומה).

[19] . מאחר ומימוש הזכויות לחדרי גג מבוצע על-ידי פרטיים, משווי מ"ר בנוי לא הופחת מע"מ. הובאה בחשבון יזמות פרטית בשיעור של 8%, ועלויות בניה, כולל עקיפות ומע"מ של 7,000 ₪.

[20] . לאור קביעת ועדת הערר בערר מינצר, לא הופחת היטל השבחה בגין רכיב זה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטחים לשיווק			
מ"ר עיקרי	2,710	1.0	2,710
מרפסות גג	211	0.25	53
שטח גן צמוד	130	0.2	26
סה"כ מר"א לשיווק			**2,789**
שווי מר"א בנוי			25,000
שווי סה"כ מר"א לשיווק			69,725,000
בניכוי מע"מ			59,594,017
בניכוי רווח יזמי (18%, מעוגל)			50,500,000
<u>עלויות בניה</u>			
בנייה ישירה (לא כולל שטחי ממ"ד וגזוטראות)[21]		22,000,000	
בתוספת עלויות עקיפות (25%)		27,500,000	
בהתאמה למועד הקובע[22] (מעוגל)		27,150,000	(27,150,000)
עלויות פינוי דיירים[23]			(1,560,000)
שווי הזכויות שבהיתר הבניה (מעוגל)			**21,790,000**

ומהתחשיב שלעיל עולה, כי הזכויות שבהיתר הבניה, ללא שטחי ממ"ד וגזוזטראות, השביחו המקרקעין ב- 830,000 ₪.

אלא, שכפי שיובהר להלן, להבנתי, חישוב ההשבחה בדרך שלעיל, אינו משקף את מלוא ההשבחה, ואבהיר.

הזכויות מכוח התמ"א, ומכוח תכניות מקומיות שהוכנו מכוחה, לאחר התגבשותן התכנונית, הינן זכויות המוקנות לבעלי המקרקעין. עם זאת, על-פי רוב, מאחר ובכל בניין ישנם מספר בעלי זכויות, ומאחר ולאלה אין המומחיות למימוש הזכויות בפרויקט שכזה, הרי שבעלי הזכויות במקרקעין מתקשרים בהסכם עם יזם, אשר במסגרתו, בתמורה לחיזוק הבניין, שדרוגו, והרחבת דירות קיימות, או בתמורה לבניית דירות חדשות לבעלי הזכויות במקרקעין, מקבל היזם חלק

---

[21] . העלות הינה לפי מחשב דקל לתמחור פרויקטים לשנת 2020, בהתאם להיקפי הבנייה שבהיתר, לרבות קומות מרתף אך ללא שטח ממ"דים ומרפסות. יצוין, כי לפי נתוני "דקל", עלות הבניה הישירה של פרויקט שכזה במחוז תל אביב הינה כ- 24,000,000 ₪, ואילו עלותו של אותו פרויקט במחוז מרכז, כ- 19,790,000 ₪. לפיכך הובאה בחשבון עלות ישירה של 22,000,000 ₪.

[22] . ההתאמה היא למועד ההחלטה לאשר ההיתר, לפי השתנות מדד תשומות בבניה למגורים.

[23] . הובא בחשבון לכל דירה: דמ"ש חודשיים של 5,000 ₪, לתקופה של 24 חודשים + 10,000 ₪ עלויות הובלה והחזרה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהזכויות שהותרו, לצורך בניית יחידות דיור אותן רשאי הוא לשווק בשוק החופשי.

כך, שבמסגרת פרויקט שכזה, חלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לבעלים פרטיים, וחלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לגורם עסקי.

ראה לעניין זה ההחלטה בערר 6134/17 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (2.7.2018) שעסקה אומנם בענייני רישוי, אך במסגרתה קבעה ועדת הערר, כי כאשר המדובר בבקשות מכוח תמ"א 38, הבחינה הכלכלית הרלוונטית הינה כזו הבוחנת את הרווח הכלכלי ליזם ולבעלי הדירות יחדיו, וכי אין הצדקה לבחון רק את רווחיותו של היזם.

ומאחר ושווי התמורה לגורם פרטי שונה משווי התמורה לגורם עסקי (בעיקר בשל רכיבי המע"מ והיזמות), הרי שבחינת ההשבחה שמקורה בזכויות אלא, בראיית הגורם העסקי בלבד, מטה ההשבחה המצרפית כלפי מטה.

לפיכך, יוצגו להלן התמורות והעלויות, בחלוקה בין בעלי המקרקעין ליזם.

לצורך חלוקה זו הובא בחשבון, כי דירות הגן שבקומת הקרקע, והדירות שבקומה העליונה, יוקצו ליזם.

עוד הובא בחשבון, כי מאחר ולבעלי המקרקעין יוקצו 12 דירות מתוך 30 הדירות שבפרויקט, הרי ששטחן היחסי של דירות בעלי הקרקע, הינו 40% מסך שטח הדירות שייבנו.

לאור ההנחות שלעיל, להלן חלוקת התמורות והעלויות בין בעלי המקרקעין ליזם:

רכיב	דיירים	יזם	סה"כ
מ"ר עיקרי	1,084	1,626	2,710
מר"א מרפסות גג		53	53
מר"א חצר בדירות גן		26	26
סה"כ מר"א	**1,084**	**1,705**	**2,789**
שווי כבנוי (25,000 ₪/מ"ר)	**27,100,000**	**42,625,000**	**79,925,000**
שווי בניכוי מע"מ[24]	27,100,000	36,431,624	63,531,624
שווי בניכוי יזמות	[25]24,196,429	[26]30,874,256	55,070,685
עלויות בנייה		(27,150,000)	(27,150,000)
עלויות העברת והחזרת דיירים		(1,560,000)	(1,560,000)

[24] . מתמורת הדיירים לא הופחת מע"מ.

[25] . הובאה בחשבון יזמות דיירים בשיעור של 12%, בשל הצורך בהתארגנות, בחירת אנשי מקצוע לליווי הדיירים, איתור והתקשרות עם יזם, דחייה בקבלת הדירות.

[26] . הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 18%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יתרת שווי	24,196,429	2,164,258	26,360,685
שווי "מצב קודם"	20,960,000	0	20,960,000
השבחה (מעוגל)	**3,235,000**	**2,165,000**	**5,400,000**

ומהתחשיב שלעיל עולה, שבעוד שבחינת ההשבחה בראיית היזם בלבד מצביעה על השבחה של כ- 0.8 מש"ח (לא כולל שטחי ממ"ד וגזוזטראות), הרי שבחינת ההשבחה תוך אבחנה בין שווי התמורות שמקבלים הדיירים הפרטיים, לתמורות שמקבל היזם, מלמדת על השבחה מצרפית של כ- 5.4 מש"ח.

ומשנמצא שהזכויות שבהיתר משביחות המקרקעין, יש לבחון מהו מקור ההשבחה, ובהתאם לקבוע את היטל ההשבחה.

לפי תחשיב הזכויות שבהיתר הבניה, סך הזכויות התכנוניות העיליות עבור תוספת 3.5 קומות הינן 1,437.03 מ"ר בגין 3.5 קומות (לא כולל שטחי ממ"ד וגזוזטראות).

משמע, ששטח קומה ממוצעת, ללא שטח ממ"דים וגזוזטראות, הינו 410.58 מ"ר.

לפי תחשיב שמאית המשיבה שפורט לעיל, השטח העיקרי בפועל קטן ב- 36.51 מ"ר מהשטח העיקרי האפשרי מכוח תמ"א 38 ותכנית 2213.

כפי שצוין לעיל, לפי ההחלטה **בערר אקו סיטי**, במקום בו לא מומשו כלל הזכויות האפשריות, הרי שלצורך היטל ההשבחה, ייראו את הזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

ולכן, על-אף ששטח קומה ממוצעת הינו, כאמור, 410.58 מ"ר, הרי שיובא בחשבון, שבהיתר הבניה, שטח הקומה הנוספת מכוח תכנית 2213 הינו 374 מ"ר בלבד.

שמאית המשיבה מייחסת כ- 205 מ"ר משטח זה לתוספת מכוח תיקון 3א לתמ"א 38, ורק כ- 169 מ"ר לתוספת מכוח תכנית 2213, אך כפי שקבעתי לעיל, איני מקבל טענתה זו של שמאית המבקשת.

לפיכך, ההשבחה אותה נכון לייחס לתוספת הקומה מכוח תכנית 2213 הינה כלהלן:

המקור לזכות	שטח (מ"ר)
שטח בהיתר של הקומה מכוח תכנית 2213	374
סה"כ מר"א בהיתר[27]	2,710
החלק היחסי של הקומה מכוח תכנית 2213	13.8%
סה"כ ההשבחה בש"ח	5,400,000
חלק הקומה מכוח תכנית 2213 בהשבחה (₪, מעוגל)	**745,000**

[27] . לא הובאו בחשבון שטחי ממ"ד וגזוזטראות, כפי שהובהר לעיל, וכן הופחתו מר"א של מרפסת גג וגינה פרטית, בשל ההנחה שגם לקומה שהתווספה מכוח תכנית 2213 חלק בהם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הסבת מרפסות סגורות לשטח עיקרי

לטענת שמאי המשיבה השטח העיקרי של הקומה הטיפוסית המורחבת, גדול משטח הדירה הקיימת, בשל תוספת 13 מ"ר המותרים על פי התמ"א, והסיבה לכך מצויה בהוראות תכנית הר/2213 סעיף 4.1.7.ד (ההנחה כי כוונתו לסעיף 4.1.2 א.4), שעל פיהן ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, מבלי להכליל שטחן באחוזי הבניה.

מאחר ובשווי "מצב קודם" הובא בחשבון שחלק משטח הדירות הקיימות הינו של מרפסות מקורות, ולשטח זה ניתן מקדם נמוך מהמקדם לשטח עיקרי, כך שהשווי הבנוי של הדירות הקיימות הופחת בשל מרפסות אלה, הרי שההשבחה בגין רכיב זה, גלומה בסך ההשבחה שנקבע לעיל.

11.3. **הקלות** (מועד קובע- 13.2.2019)

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 10% בקו בניין צידי דרומי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.
- הקלה של עד 40% בקו בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות.
- הקלה בגין ביטול מרפסות שירות.
- הקלה לתכסית מרתפי חניה 90% במקום 80% המותרים.

11.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה ההקלה לגביה יש לחשב השבחה הינה ההקלה בקו בניין קדמי ואחורי לגזוזטראות. לטענתו גזוזטראות אינן אלמנטים של חיזוק וקווי בניין מקלים חלים רק על אלו. לפיכך תחושב ההשבחה לפי קו הבניין המקורי (5 מ') ולא קו הבניין מכוח תמ"א 38 (2 מ').

לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), סעיף 4.03, ניתן להביא בחשבון בשווי מצב קודם הבלטה מותרת בעומק 1.2 מ'.

לפי חישוביו המרפסות המבוקשות בחזית המערבית בעומק 2 מ' וברוחב 9.37 מ'. ובהפחתת העומק המותר של 1.2 מ', מתקבלת חריגה בשטח 7.5 מ"ר לקומה (0.8*9.37). בהכפלה ב-6 קומות בהן קיימת חריגה, מתקבל שטח חורג כולל בסך 44.98 מ"ר.

בנוסף קיימת חריגה מקווי בניין במרפסות העורפיות מכיוון מזרח. עומק החריגה 0.4 מ', ורוחב המרפסת 9.8 מ', כך שסך החריגה לקומה הינה 3.81 מ"ר. ובהכפלה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ב-6 הקומות בהן קיימת החריגה מתקבל שטח של 22.84 מ"ר, החורגים מקווי הבניין.

סה"כ השטחים החורגים מקווי הבניין למרפסות בחזית המערבית והמזרחית הינו 67.8144 מ"ר.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שווי מרפסות במקדם 0.5, וחושב מקדם בשיעור 25% עבור שיפור תכנון, ולפיכך חושבה ההשבחה משטח המרפסות בשיעור 12.5%.

לא הובאה בחשבון השבחה בגין יתר ההקלות בהתאם מהסיבות שלהלן:

הקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור 10%- ההקלה מנוצלת לעומק הקיר ולכן זניחה.

הקלה להגדלת תכסית המרתף- בהתייחס לעלות הקמת מרתף לעומת תרומתו לשווי, אין יתרה למרכיב הקרקע, ולכן לא חלה השבחה.

הקלה לביטול מרפסת שירות- מרפסות שירות מחושבות בבקשה להיתר כשטח עיקרי ולפיכך אין השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מר"א מבונה נקבע בסך 8,700 ₪, בהתאם למדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות ההקלה	שטח לחיוב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מר"א מבונה בש"ח	סה"כ השבחה בש"ח
קווי בניין למרפסות	67.8144	0.125	8,700	73,700

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאית המבקשת מקבלת את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה למעט ערכי השווי.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מר"א מבונה נקבע בסך 7,200 ₪, בהתאם למדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות ההקלה	שטח לחיוב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מר"א מבונה בש"ח	סה"כ השבחה בש"ח
קווי בניין למרפסות	67.81	0.125	7,200	61,029

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.3. **<u>הכרעה</u>**

בהחלטה בערר (ת"א) 85185/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ** (10.10.2019) נקבע, כי המקור לזכות להקים גזוזטראות אינו בתמ"א 38, אלא בתקנות חישוב שטחים, ועל כן קווי הבניין המותרים מכוח סעיף 11.1.4 לתמ"א 38, אינם רלוונטיים.

לפיכך אני מקבל עמדת הצדדים לפיה יש לחשב השבחה בגין ההקלה שניתנה לצורך הקמת מרפסות הזיז.

עם זאת, לפי בדיקותיי, אלמלא ההקלה בקווי הבניין, לא ניתן היה לבנות כלל את שטחי המרפסות החורגים מקווי הבניין.

לפיכך, אין המדובר בשיפור תכנוני אלא בתוספת שטחים, ובהתאם יש לקבוע ההשבחה בגין מלוא תוספת השטחים.

הובא בחשבון, כי חלק דירות הדיירים בשטח המרפסות החורג מקווי הבניין, הינו בשיעור של 40%, לפי שיעור דירות הדיירים מסך הדירות החדשות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	דיירים	יזם	סה"כ
שטח מרפסות חורג	27.12	40.69	67.81
מר"א מרפסות זיז (0.4)	10.85	16.28	27.13
שווי כבנוי (25,000 ₪/מ"ר)	**271,250**	**407,000**	**678,250**
שווי בניכוי מע"מ[28]	271,250	347,863	619,113
שווי בניכוי יזמות	[29]242,188	[30]294,799	536,987
עלויות בניה		[31](169,525)	(169,525)
השבחה (מעוגל)	**242,000**	**125,000**	**367,000**

[28] . מהתמורה לדיירים לא הופחת מע"מ.

[29] . הובאה בחשבון יזמות דיירים בשיעור של 12%.

[30] . הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 18%

[31] . 169,525 ₪= 67.81 מ"ר x 1.25 עלויות עקיפות x 2,000 ₪/מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כדלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תכנית הר/2213	13.2.2019	745,000	372,500
הקלות	13.2.2019	367,000	183,500

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il