אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

21 בנובמבר 2024
מספר מנוי: 2169-2022
מספרנו: 1047-1

לכבוד
המבקשת, מנורה נכסים והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי
ירון יוניצמן
yaron@uniz.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים
פנינה נוי וצחי לוי
office@pninanoy.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה - גוש 6533 חלקה 153 תת חלקה 8 רחוב סוקולוב 35, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות הר/2000/מ, הר/1485, הר/מק/2302.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[2].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
הר/2000/מ	09/11/1990
הר/1485	23/02/2001
הר/מק/2302	18/02/2016

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

2.3 ביום 06/02/2023 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

---

[1] בשומה המקורית מיום 06/03/2023 מספר 1047-2169-2022 נפלה טעות סופר בחישוב ההשבחה. התיקון בוצע בסעיפים 7.3.3 ו- 8.

[2] ביום 05/04/2022 נמכר הנכס הנדון תמורת 2,100,000 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירה בקומה א' בבניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומה מסחרית
גוש	6533
חלקה	153
תת חלקה	8
שטח החלקה	689 מ"ר (*)
שטח תת החלקה	69 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	69/746
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב סוקולוב 35, הרצליה

(*) בהתאם לתכנית הר/1485, 103 מ"ר מהחלקה סומנו להרחבת דרך ו- 65 מ"ר מהחלקה סומנו למדרחוב, כך ששטח החלקה נטו הוא 521 מ"ר.

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב סוקולוב 35, במרכז העיר הרצליה.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מגורים מעל מסחר, משרדים ומבני ציבור.

רחוב סוקולוב הינו רחוב ראשי דו סטרי, המחבר בין דרך ירושלים במזרח לרחוב פינסקר במערב.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 153 בגוש 6533 בשטח 689 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית לרחוב סוקולוב וחזית מזרחית לשדרות ח"ן.

על החלקה בית מגורים ותיק דו קומתי, מעל קומת מסחר הכוללת קולונדה, ומקורה גג רעפים.

הנכס הנדון הינו דירת המגורים הצפון מזרחית בקומה א', הרשומה כתת חלקה 8. השטח הרשום של הדירה 69 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף הוא 69/746.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 852 מיום 08/06/1961.

התכנית מסמנת את החלקה הנדונה ביעוד של אזור מסחרי, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות, כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- שטח בניה - 35%.
- מספר קומות - 2 מעל קומת חנויות.
- שטח מרפסות - אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

5.1.2 <u>תכנית הר/492</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1084 מיום 23/04/1964.

התכנית משנה את הוראות תכנית הר/253/א, וקובעת בין השאר הוראות עבור אזור מסחרי כמפורט:

- מספר קומות - 3 מעל קומת חנויות.
- שטח בניה - 35% לקומה.
- במגרשים שיש להם חזית לרחוב סוקולוב ולדרך מקבילה לו, מותרת הקמת בניינים בני 4 קומות לחזית לרחוב סוקולוב ו- 2 קומות מעל קומת עמודים לחזית הרחוב הפנימי.
- בשטח התכנית תורשה בניה אך ורק עם קולונדות בחזיתות, בעומק 4.0 מ' וגובה לפי דרישת הועדה.

5.1.3 <u>תכנית הר/688</u>

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

התכנית משנה את הוראות תכנית הר/253/א וקובעת כי שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, עד לשיעור של 30% משטח הבית (במקום 25% משטח הבית, כפי שנקבע בתכנית הר/253/א).

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.4 <u>תכנית הר/1635</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2956 מיום 01/09/1983.

התכנית מאפשרת הקמת חדרי גג בבתי מגורים בעלי גגות שטוחים, כמפורט:

- עבור כל דירה בקומה העליונה יותר לבנות חדר גג בשטח 23 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות) ובגובה 2.50 מ'. סך שטח חדרי הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הכניסה לחדר הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג.
- חדר הגג ישמש חלק אינטגרלי של הדירה איתה הוא קשור ולא יותר שימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.
- במידה ואושרה הקלה לקומה נוספת, לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

5.2 <u>מצב חדש</u>[3]

5.2.1 <u>תכנית הר/2000/מ</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים.

באזורי מסחר תתאפשר בניית קומת מרתף תחתונה לחניה, בנוסף לקומת מרתף העליונה בגודל מגרש הבניה.

גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ' ובקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/ספורט/חוגים לדיירים, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר, בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים, כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה.

5.2.2 <u>תכנית הר/1485</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4958 מיום 08/02/2001.

התכנית נועדה לקבוע הוראות ותנאים שיביאו לפיתוח מרכז העיר הרצליה ושיקום רחוב סוקולוב.

התכנית מסמנת את החלקה הנדונה ביעוד של אזור מסחר ומגורים עם חזית מסחרית. בנוסף, התכנית מסמנת 103 מ"ר משטח החלקה להרחבת דרך (רחוב

[3] כמוסכם על הצדדים.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סוקולוב) ו- 65 מ"ר משטח החלקה למדרחוב (שדרות ח"ן), כך ששטח החלקה הנותר נטו הינו 521 מ"ר.

להלן עיקרי ההוראות שנקבעו לאזור מסחר ומגורים:

- תכליות והיקף בניה:

תכלית	מספר קומות	שטח עיקרי	שטח שירות
מסחר	קומת קרקע בלבד	45%	5%
מגורים	4 קומות	153%	30%
חניה	3 מרתפי חניה		300% (*)

(*) ניתן ליעד שטח לאחסנה במפלס העליון של המרתפים בשיעור 36% מתוך ה- 300%.

- תותר המרתם של שטחי מגורים לשימוש למשרדים בתנאים הבאים:
  - פרסום לפי סעיף 149.
  - מפתח ההמרה ממגורים למשרדים יהיה 0.90 מ"ר משרדים לכל 1 מ"ר מגורים.
  - לא יותר עירוב שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט קומה ראשונה שמעל למסחר.
  - במבנים קיימים, ההמרה תותנה גם בשיפוץ המבנה והתאמתו להוראות התכנית.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע, מבלי להגדיל את סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו ובתנאי שלא תפגע האפשרות להתקין את מספר מקומות החניה עפ"י תכנית זו.
- תכסית המגרש בבניה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו, כולל כל השטחים המקורים שמעליו.
- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחים, במגבלות קווי הבניין וגובה המבנה, כמפורט:
  - תוספת 20% לשטחים העיקריים במגרשים שיאוחדו למגרש בניה אחד, בדרך של איחוד וחלוקה מחדש ובתנאי של בניה חדשה משותפת.
  - תוספת של 10% לשטחים עיקריים במקרים הבאים:
    - במגרשים עם מבנים קיימים אשר מיצו יותר ממחצית זכויות הבנייה המוקנות להם בתכנית זו, ובתנאי שיפוץ המבנה הקיים והתאמתו להוראות התכנית.
    - במגרשים אשר כלולים בהם בתשריט שטחים עם זיקת הנאה לציבור בנוסף לשטחי הקולונדה, ובתנאי מימוש הבנייה והפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- במגרשים אשר הוראות התכנית בהם קובעות דרישה לכניסה משותפת לחניה עם מגרשים סמוכים, עפ"י נספח הבינוי ו/או דרישות הועדה המקומית.
- בכל מקרה לא יעלו סך אחוזי הבניה לשטחים עיקריים מעל הקרקע על 230%.

- מספר יח"ד יקבע עפ"י המנה המתקבלת מחלוקת שטח הבניה העיקרי המותר למגורים ב- 100 מ"ר, ויעוגל כלפי מעלה במקרה שהשארית גדולה מ- 0.50. שטח דירת מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי.
- גובה המבנה לא יעלה על 18 מ' מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה. גובה תקרת המבנה המסחרי לא יעלה על 6 מ' מעל גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה.
- שטח הקומה הרביעית לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.
- בבניינים חדשים בלבד תותר קומה עליונה חלקית, בנוסף למניין הקומות המותר, בתנאים הבאים:
  - הבנייה בקומה זו תיכלל במניין זכויות הבניה המותרות.
  - שטח הבניה הכולל בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
  - כל בניה בקומה זו תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הפונה לרחוב סוקולוב.
  - מתקנים ומערכות טכניות ישולבו באופן אינטגרלי בקומה זו.
- בשטח המגרש יוקצו מקומות חניה כמפורט:
  - מגורים - 1.5 מקומות חניה לדירה.
  - מסחר - 1 מקום חניה ל- 20 מ"ר.
  - משרדים - 1 מקום חניה ל- 30 מ"ר.

5.2.3 <u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת והקמת מעליות בבתי מגורים קיימים, ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.4 <u>תכנית הר/מק/1485/ב</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5285 מיום 24/03/2004.

התכנית מאפשרת המרת שטחי מסחר למגורים ותוספת שטחי שירות למגורים, במקרה של תוספת יח"ד, כמפורט:

<u>המרת שטחי מסחר למגורים</u>

ההמרה תותר בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית השתכנעה כי הפתרון המוצע עדיף על פני מיצוי הזכויות למסחר במלואן.
- השטח העיקרי למסחר לא יפחת מ- 15% משטח המגרש נטו ביעוד מסחר ומגורים.

<u>תוספת שטחי שירות למגורים בגין תוספת יח"ד</u>

- מספר יח"ד יחושב עפ"י המנגנון שנקבע בהוראות תכנית הר/1485 ובהתייחס לשטחי המגורים הנוצרים עפ"י תכנית זו.
- במידה ונוספו יחידות דיור בהיתר שמוצא מכוחה של תכנית זו או בהקלה, תותר תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד מעל לפני הקרקע.
- מקומות החניה הנדרשים לכל יח"ד שנוספות מכוחה של תכנית זו יהיו תת קרקעיים בלבד.

5.2.5 <u>תכנית הר/1485/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5350 מיום 14/12/2004.

התכנית קובעת כי לא יותרו חנויות לממכר ירקות ופירות וחנויות מכולת לאורך המדרחוב בשדרות ח"ן.

5.2.6 <u>תכנית הר/מק/2302</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7198 מיום 03/02/2016.

התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבניינים משותפים ובקוטג'ים ולשינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר. התכנית חלה על בניני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993.

מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.

שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לעת דיון בהיתר, ייבחן כי התוספות המבוקשות בפועל אינן חורגות ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה 62 א (א1) (1) על כלל החלופות שבו, לרבות תוך התחשבות בתכניות נוספות בסמכות ועדה מקומית שאושרו לגבי כל מגרש, ככל שקימת.
כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית עיצוב אשר תכלול את פרטי הסגירות.

5.3 <u>רישוי</u>

- היתר מספר 2749 מיום 27/07/1959 להקמת בית מגורים משותף הכולל 8 דירות בקומות ב' ו- ג' (שטח כל קומה 277.53 מ"ר) וחנויות בקומה א' בשטח 277.30 מ"ר.
- גרמושקא חתומה אשר אושרה בישיבה מספר 5 מיום 11/08/1960 לפיה שטחי הבניה הינם כמפורט: קומה א' מסחר בשטח 256 מ"ר, קומות ב' ו- ג' מגורים בשטח 260.15 מ"ר בכל קומה (סה"כ שטח בנוי - 776.30 מ"ר).
- בהתאם לצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, שטחי הבית הינם כמפורט: קומה א' - מחסן בשטח 59 מ"ר + 3 חנויות בשטח כולל של 189 מ"ר (סה"כ 248 מ"ר בקומה א'). קומות ב' ו- ג' - 4 דירות בקומה, סה"כ 248.90 מ"ר לקומה.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הר/2000/מ	₪ 0	₪ 0
הר/1485	₪ 52,508	₪ 4,253
הר/מק/2302	₪ 0	₪ 0

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 תכניות אליהן הצדדים לא התיחסו

הצדדים לא התיחסו בשומתם לתכניות הר/מק/2000/מע, הר/מק/1485/ב, הר/1485/א. לאחר בחינת התכניות מצאתי כי הן אינן משביחות את הנכס הנדון.

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

7.2.1 עמדת המשיבה

התכנית מאפשרת בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע, תוך שימוש ב- 50% משטח המרתף לאחסנה. ביום אישור התכנית השימוש היעיל והטוב היה השארת המבנה הקיים בחלקה, ולכן ההשבחה בגין תכנית זו זניחה ולא הובאה בחשבון.

7.2.2 עמדת המבקשת

קיימת הסכמה עם עמדת המשיבה לפיה התכנית אינה משביחה, כיוון שבמועד הקובע השימוש היעיל והטוב היה הותרת המבנה על כנו.

7.2.3 הכרעה

במועד הקובע קיימת עלות עודפת להקמת מרתפי חניה, לכן אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכנית הר/2000/מ אינה משביחה את הנכס הנדון.

7.3 השבחה בגין תכנית הר/1485 ליום 23/02/2001

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת מסחר בקומת הקרקע בשיעור 45% משטח המגרש + 35% שטח אחסנה למסחר בקומת המרתף + 153% למגורים. במגרשים בהם כלולים בתשריט שטחים עם זיקת הנאה לציבור (כגון: מעברים, כיכרות ורחבות ציבוריות), ניתן להוסיף על שטחי הקולונדה, 10% עבור מגורים. מאחר שבמקרה הנדון קיימים מעברים ציבוריים וקולונדה, הובאה בחשבון תוספת שטח בשיעור 10%, כך שמתקבל שטח למגורים בשיעור 163% משטח המגרש.
- במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות של 35% למסחר בקומת הקרקע + 50% משטח קומת הקרקע (17.5%) עבור אחסנה למסחר בקומת המרתף + 105% למגורים + 30% מסך השטח למגורים, עבור מרפסות + 4 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כל אחד + מרפסת גג.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ההשבחה חושבה בדחיה לתום חייו הכלכליים של בית המגורים. הנכס נבנה בשנת 1960 ובהתאם לאורך חיים כלכלי של 50 שנה, הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים.
- הובא בחשבון שווי של 700 $ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 2,100 $ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות לתכנית הר/1485 ובהתאמה למיקום הנכס הנדון[4], כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
			מסחר	מגורים
שושי שרביט	6533/102	סוקולוב 18	$1,600	$700
שושי שרביט	6532/175	סוקולוב 65	$1,600	$700
שמואל רוזנברג	6531/60	סוקולוב 51	$1,500	$600
שמואל רוזנברג	6532/11	סוקולוב 57	$1,500	$600
אריה אריאל	6531/56	סוקולוב 43	$1,600	$700

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (35%)	182.35 מ"ר	$2,100	$382,935
מרתף לאחסנה למסחר (17.5%)	91.18 מ"ר	$840	$76,587
מגורים (105%)	547.05 מ"ר	$700	$382,935
עליות גג (4 יח"ד X 23 מ"ר)	92.00 מ"ר	$700	$64,400
מרפסת גג	44.76 מ"ר	$70	$3,133
מרפסות מקורות (30% * 105%)	164.12 מ"ר	$595	$97,648
סה"כ שווי מצב קודם			$1,007,639
מצב חדש			
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (45%)	234.45 מ"ר	$2,100	$492,345
מרתף אחסנה למסחר (35%)	182.35 מ"ר	$840	$153,174
מגורים (163%)	849.23 מ"ר	$700	$594,461
סה"כ שווי מצב חדש			$1,239,980
השבחה גולמית			$232,341
מקדם דחיה (9 שנים, 6%)			0.5919
סה"כ השבחה ($)			$137,522
שער חליפין			4.128
סה"כ השבחה לכל החלקה			₪ 567,692
החלק ברכוש המשותף (69/746)			0.0925
השבחה			**₪ 52,508**

[4] בנין פינתי עם חזית לשדרת מעבר עם תנועה ערה ולכן מיקומו המסחרי עדיף ממיקום הנכסים בשומות המכריעות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 עמדת המבקשת

טענת סף לעצם קיום השבחה

- שמאי המשיבה לא הוכיחו את עליית ערך המקרקעין עקב אישור התכנית, כפי שנדרש בפסיקה[5]. לא הוכח קשר סיבתי בין עליית שווי המקרקעין בשל אישור התכנית ולפיכך אין לגבות בגינה היטל השבחה. בשומת הועדה לא הוצג כלל עניין השבחתה של הדירה הנישומה, אלא רק השבחת החלקה כולה, וגם זה מוטל בספק אל מול המצב הקיים, נכון למועד חוות הדעת.
- ישנם מצבים תכנוניים בהם הגדלת זכויות בניה אינה מביאה בהכרח לעליית ערך במועד הקובע. בהתאם לתוספת השלישית, לצורך חיוב בהיטל השבחה, יש להעריך את עליית שווי המקרקעין, ולכן על שמאי המשיבה היה לבחון את ערכי הדירות ערב התכנית ומייד אחריו, כדי להוכיח שהיתה עליית ערך בגין התכנית המשביחה ואין בלתה. שמאי המשיבה כשלו בנקודה זו.
- בשומה מכרעת של משה נדם (גו"ח 6968/159 בתחום רובע 3 בתל אביב), נקבע כי לאור ניתוח עסקאות השוואה למחירי דירות במצב קודם וחדש, עולה תמונה לפיה אין השבחה במעבר בין שני המצבים.
- במצב העניינים נכון להיום, לא יהיה מימוש עפ"י תכנית הר/1485, בשל קיומה של תמ"א 38 המאפשרת תוספת של 2.5 קומות מעל הקיים וסגירת קומת עמודים, כל זאת ללא חבות בהיטל השבחה. אומנם במועד הקובע, תמ"א 38 טרם אושרה, אולם המשמעות היא שהנישום ישלם היום היטל השבחה לחינם, שהרי אין ולא תהיה לו יכולת מעשית לממש את זכויות הבניה עפ"י תכנית הר/1485 או להשיג רווח כלשהו בגין תכנית זו.
- במצב בו המבקשת אינה יכולה לממש את זכויות הבנייה ו/או להפיק הנאה מגג הבניין ומשטחי המסחר, ובשים לב שמימוש זכויות הבניה תלוי בקבלת הסכמות נדרשות מיתר בעלי הזכויות בבית המשותף, אין בחלקים המיוחדים לה מתוך הרכוש המשותף כדי להביא להשבחת המקרקעין.
- ככל שעמדה זו לא תתקבל ע"י השמאי המכריע, נערך לחילופין תחשיב השבחה אלטרנטיבי לשומת המשיבה.

[5] לדוגמא: רע"א 147/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סוניה אברמוביץ**, עמ"נ 59261-06-14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' ברגר רחל**, ערר חל/8241/14 **ישראל דור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי הנכס הנדון ממוקם באזור הטוב ביותר במרכז העיר, המאופיין בביקוש גבוה למסחר ולמגורים. תוספת אחוזי בניה בהכרח מעלה את שווי הנכסים, במיוחד באזורים טובים ומבוקשים. בשומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6532/11) נטענה טענה דומה לגבי תכנית הר/1485 ונקבע כי ככלל, בקביעת היטל ההשבחה יש להביא בחשבון רק את הידוע במועד הקובע, למעט פסקי דין שלאחר המועד הקובע הרלוונטיים לתחשיב ההשבחה. תיקון 126 לחוק התו"ב וכן תמ"א 38 אושרו לאחר המועד הקובע ולפיכך אין להתייחס אליהם.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי של 650 $ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 1,700 $ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, תוך התאמה למיקום הנכס הנדון, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
			מסחר	מגורים
שושי שרביט	6533/102	סוקולוב 18	$1,600	$700
שושי שרביט	6532/175	סוקולוב 65	$1,600	$700
שמואל רוזנברג	6531/60	סוקולוב 51	$1,500	$600
שמואל רוזנברג	6532/11	סוקולוב 57	$1,500	$600
אריה אריאל	6531/56	סוקולוב 43	$1,600	$700
מנחם מלוכנא	6532/365	סוקולוב 67		$650
עאטף עאלם	6532/357	סוקולוב 77	$1,700	$700
אלי כהן	6532/365	סוקולוב 65		$690

<u>עלויות עודפות להקמת חניות</u>

- בהתאם לתקנון תכנית הר/1485, נדרש להקים מקומות חניה עפ"י מפתח של 1.5 מקומות חניה ליח"ד ומקום חניה נוסף לכל 20 מ"ר מסחר. עפ"י שטח המגרש והזכויות, ניתן להקים בו שטח של 797 מ"ר למגורים (8 יח"ד) + 234.45 מ"ר למסחר. בהתאם לכך נדרשות 12 חניות עבור מגורים ו- 12 חניות עבור מסחר (סה"כ 24 חניות).
- בשומה מכרעת של עאטף עאלם ברחוב סוקולוב 77, מצוין כי עלויות ההקמה העודפות (מעבר לשווי חניה) הן 4,000 $ לכל מקום חניה. בהתאם לכך, סך העלויות העודפות להקמת החניות הנדרשות הוא 96,000 $ (396,288 ₪).

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טענו בתגובה, כמפורט:

- מאחר שקיימות זכויות לאחסנה ולמסחר במרתף וקיימת כדאיות כלכלית לבניית המרתף, ניתן לבנות את החניות במרתף בהינף אחד, יחד עם בניית שטחי האחסנה למסחר במרתף. בנוסף, נכון למועד הקובע, קיים ערך כלכלי למקומות חניה תת קרקעיים אשר תורמים לשווי הנכס.
- במידה ויחולט כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת חניות, יש להביא בחשבון עלות עודפת של 700 $ למקום חניה, בהתאם לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6532/11).

<u>הפחתה למושע</u>

זכויות הבניה מיוחסות לכלל החלקה ולא רק לתת החלקה הנדונה. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה של 15% (בשני המצבים) עקב הבעלות המשותפת.

<u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 9 שנים לתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון, כלומר לגישתם המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים כבר בשנת 2010. יחד עם זאת, במועד עריכת השומה הנדונה (אוקטובר 2022), כ- 12 שנים לאחר מועד תום החיים הכלכליים שהובא בחשבון ע"י המשיבה, הנכס הנדון עומד שלם, מאוכלס ופעיל. בהתאם לכך, ברור שיש צורך להביא בחשבון דחיה משמעותית יותר. על הצד הזהיר, הובאה בחשבון דחיה של 25 שנים, מהמועד הקובע עד לתום חייו הכלכליים של הנכס (שנת 2026), למרות שגם דחיה זו אינה ראלית לחלוטין.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי נכון שקיימים מבנים שחייהם הכלכליים הסתיימו וטרם נהרסו, אולם אין זה אומר שאין כדאיות בהריסתם.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (35%)	182.35 מ"ר	₪ 7,018	₪ 1,279,732
מרתף לאחסנה למסחר (17.5%)	91.18 מ"ר	₪ 3,509	₪ 319,933
מגורים (105%)	547.05 מ"ר	₪ 2,683	₪ 1,467,735
עליות גג (4 יח"ד 23 X מ"ר)	92.00 מ"ר	₪ 2,950	₪ 271,400
מרפסות מקורות (30% * 105%)	164.12 מ"ר	₪ 2,683	₪ 440,321
מרפסת גג	44.76 מ"ר	₪ 270	₪ 12,069
סה"כ			₪ 3,791,190
מקדם בעלות משותפת			0.85
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 3,222,512
מצב חדש			
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (45%)	234.45 מ"ר	₪ 7,018	₪ 1,645,370
מרתף אחסנה למסחר (35%)	182.35 מ"ר	₪ 3,509	₪ 639,866
מגורים (153%)	797.13 מ"ר	₪ 2,683	₪ 2,138,700
עלויות עודפות להסדרת חניות			₪ 396,288-
סה"כ			₪ 4,027,648
מקדם בעלות משותפת			0.85
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,423,501
השבחה גולמית			₪ 200,989
מקדם דחיה (25 שנים, 6%)			0.23
החלק ברכוש המשותף			0.092
השבחה			**₪ 4,253**

7.3.3 הכרעה

טענת סף לעצם קיום השבחה

- שמאי המבקשת טען כי המשיבה לא הוכיחה את עליית הערך כתוצאה מהתכנית, כיוון שלא השוותה בין ערכי דירות לפני ואחרי אישור התכנית. איני מקבל טענה זו. לא כל השבחה ניתן להוכיח באמצעות עסקאות השוואה. במקרים רבים אין די עסקאות במועדים הרלוונטיים המאפשרות ניתוח, ובכל מקרה, עסקאות שנערכו לפני המועד הקובע אינן משקפות את השווי במצב קודם, מכיוון שלפחות החל ממועד הפקדת התכנית המשביחה, העסקאות מגלמות את השפעתה הצפויה. בהתאם לכך, במקרים רבים יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת (השוואת זכויות וערכי שווי אקוויולנטיים בין שני מצבי התכנון) שהינה גישה לגיטימית ומתחייבת.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שמאי המבקשת טען טענה נוספת לפיה אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית הר/1485, כיוון שכיום ברור שהתכנית לא תמומש, לאור קיומה של תמ"א 38 המעניקה זכויות גבוהות יותר. איני מקבל טענה זו, כיוון שבהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**) יש לבחון את ההשבחה לכל תכנית בנפרד ולמועד תחילתה. במועד תחילתה של תכנית הר/1485, תמ"א 38 טרם באה לעולם ולכן לא השפיעה.

<u>דחיה</u>

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה בת 9 שנים לתום החיים הכלכליים של הנכס, החל מהמועד הקובע, המשקפת אורך חיים של 50 שנה לבניין ממועד הקמתו. שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון דחיה של 25 שנים מהמועד הקובע וכן הפחתה למושע של 15% בשני מצבי התכנון עקב הבעלות המשותפת.
- במועד הקובע בשנת 2001 וגם כיום, קיים מבנה פעיל הכולל קומת קרקע מסחרית. מימוש הריסת מבנה פעיל יתרחש כאשר היקף הזכויות עולה משמעותית על הקיים וזה לא המקרה בהתאם לתכנית הר/1485. כיום קיימת סבירות גבוה יותר למימוש במסגרת תמ"א 38. בהתאם לכך, תובא בחשבון דחיה בת 20 שנה, המגלמת גם את הצורך להגיע להסכמות בין בעלי היחידות בבניין.

<u>ערכי שווי</u>

- הצדדים חלוקים לגבי ערכי השווי הראוי למגורים ולמסחר. שמאי המשיבה טוענים לשווי של 700 $ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 2,100 $ למ"ר מבונה למסחר. שמאי המבקשת טוען לשווי של 650 $ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 1,700 $ למ"ר מבונה למסחר. שני הצדדים מתבססים על אותן שומות מכריעות[6], כאשר עיקר המחלוקת ביניהם נסובה לגבי ההתאמה למיקום שיש להביא בחשבון לשווי למסחר בנכס הנדון, ביחס לנכסים בשומות המכריעות. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון מקדם התאמה גבוה למסחר, לאור מיקומו של הנכס הנדון במדרחוב, בו קיימת תנועה ערה של הולכי רגל.

[6] שמאי המבקשת מציין 3 שומות מכריעות נוספות (מנחם מלוכנא, עאטף עאלם, אלי כהן) מעבר לשומות המכריעות שציינו שמאי המשיבה, אולם ערכי השווי בהן דומים לערכי השווי שנקבעו בשאר השומות המכריעות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לשומות המכריעות, יובא בחשבון שווי של 675 $ למ"ר מבונה למגורים (ממוצע השומות המכריעות) ושווי של 1,700 $ למ"ר מבונה למסחר, המהווה את הרף הגבוה של ערכי השומות המכריעות ולכן משקף את היתרון של הצמידות למדרחוב.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

- שמאי המבקש טוען כי בהתאם לתקנון תכנית הר/1485, יש להקים בנכס הנדון 24 חניות תת קרקעיות וכי העלות העודפת לחניה תת קרקעית הינה 4,000 $ (בהתאם לשומה מכרעת של עאטף עאלם ברחוב סוקולוב 77), כך שסך העלות העודפת לחניות הינה 96,000 $ (396,288 ₪). שמאי המשיבה טוענים כי לא קיימת עלות עודפת לחניות תת קרקעיות במועד הקובע, כיוון שניתן להקימן בהינף אחד יחד עם שטחי האחסנה למסחר במרתף. יחד עם זאת, ככל שתובא בחשבון עלות עודפת, הרי שהיא מסתכמת ב- 700 $ למקום חניה, בהתאם לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6532/11).
- בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג, אליה הפנו שמאי המשיבה נקבעה עלות עודפת בסך 700 $ למקום חניה ללא הסבר. בשומה המכרעת של עאטף עאלם, אליה הפנה שמאי המבקשת נקבעה עלות עודפת בסך 4,000 $ למקום חניה, בהסתמך על נתוני שווי של מקומות חניה ועלות הקמת מקום חניה בסך 14,000 $ (כ- 58,000 ₪). בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2001, העלות הישירה לבניית מ"ר במרתף היא 2,200 ₪. בהתחשב בשטח של כ- 35 מ"ר למקום חניה במרתף, מתקבלת עלות ישירה בסך 77,000 ₪. בהתאם לנתונים אלה מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי העלות העודפת הינה בסך 4,000 $ למקום חניה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (35%)	182.35 מ"ר	1.00	$1,700	$309,995
מרתף לאחסנה למסחר (17.5%)	91.18 מ"ר	0.40	$1,700	$61,999
מגורים (105%)	547.05 מ"ר	1.00	$675	$369,259
מרפסות מקורות (105% * 30%)	164.12 מ"ר	1.00	$675	$110,778
חדרי גג (4 יח"ד X 23 מ"ר)	92.00 מ"ר	1.00	$675	$62,100
מרפסת גג (*)	85.79 מ"ר	0.25	$675	$14,477
סה"כ שווי מצב קודם				$928,608
מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מסחר בקומת הקרקע (45%)	234.45 מ"ר	1.00	$1,700	$398,565
מרתף אחסנה למסחר (35%)	182.35 מ"ר	0.40	$1,700	$123,998
מגורים (163%)	849.23 מ"ר	1.00	$675	$573,230
עלות עודפת לחניות		24.00	$4,000	-$96,000
סה"כ שווי מצב חדש				$999,793
השבחה גולמית				$71,186
מקדם דחיה (20 שנים, 6%)				0.3118
סה"כ השבחה ($)				$22,196
שער חליפין				4.128
סה"כ השבחה לכל החלקה				₪ 91,625
החלק ברכוש המשותף (69/746)				0.0925
השבחה				**₪ 8,475**

(*) בהתאם לשטח גג של כ- 237 מ"ר[7], פחות 25% משטח הגג שנקבע בתכנית לשימוש בעלי הדירות בבית המשותף, פחות שטח חדרי הגג 92 מ"ר.

[7] 237 מ"ר = 1.3 מרפסות X 35% X 521 מ"ר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 השבחה בגין תכנית הר/מק/2302 ליום 18/02/2016

7.4.1 עמדת המשיבה

הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב במועד אישור התכנית הנדונה הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית הר/1485. הריסת המבנה מבטלת את זכויות הבניה בתכנית הר/מק/2302 ולכן התכנית אינה משביחה.

7.4.2 עמדת המבקשת

שמאי המבקשת לא התייחס להשבחה בגין תכנית זו.

7.4.3 הכרעה

- בשומות מכריעות קודמות שערכתי לתכנית זו, קבעתי השבחה בהתאם לפער בין מקדמי שווי שקבעתי במצב קודם ובמצב חדש, בהתחשב בהחלטות ועדת הערר[8]. בהחלטות מאוחרות יותר (בהרכב אחר) קבעה ועדת הערר כי תכנית הר/מק/2302 אינה משביחה. בהחלטה מיום 22/06/2021 בעררים שונים ובהם **הר/85203/16 הוועדה המקומית הרצליה נ' חב' קרקע יציבה בע"מ ואח'** ולאחר מכן בהחלטה נוספת מיום 02/02/2022 **הר/85001/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חב' בן דוד הנדסה ייזום ובניה בע"מ ואח'** התייחסה ועדת הערר באופן מפורט לשומות המכריעות הסותרות שהוצגו בפניה והעדיפה את ההכרעה לפיה התכנית אינה משביחה.
- למרות שבשומותי המכריעות הקודמות לתכנית הנדונה קבעתי השבחה לפי פער בין מקדמי שווי במצב קודם ובמצב חדש, נראה כי עלי לקבל את החלטות ועדות הערר שקבעו כי התכנית אינה משביחה, כיוון שמדובר בהחלטות מאוחרות יותר, אשר ירדו לשורש העניין וניתחו בהרחבה את ההשפעות השמאיות של התכנית. בהתאם לכך, אני מקבל כי תכנית הר/מק/2302 אינה משביחה את הנכס הנדון.
- לאותה מסקנה ניתן להגיע מנימוק נוסף. התכנית קובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בתכנית עיצוב אשר תכלול את פרטי הסגירות, כדי ליצור חזית אחידה. לאור האפשרות למימוש תמ"א 38 בבניין הנדון במועד הקובע, אין סבירות למימוש תכנית הר/מק/2302. זכויות תמ"א 38 מחושבות בהתאם לקונטור הבניין הקיים הכולל את המרפסות, כך שהאפשרות לסגירתן אינה מוסיפה זכויות בניה. בהתאם לכך, גם מסיבה זו, תכנית הר/מק/2302 אינה משביחה את הנכס הנדון.

[8] הר/8203/0718 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאוניד ברריילובסקי ואח'**, הר/8516/0818 **הועדה המקומית הרצליה נ' מגשימים נכסים בע"מ**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ	09/11/1990	0 ₪	0 ₪
הר/1485	23/02/2001	8,475 ₪	4,237 ₪
הר/מק/2302	18/02/2016	0 ₪	0 ₪

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il