תאריך : 25/04/2023

מספר מינוי : 500-2022
1654-2022

מספרנו : 154-500-2022
183-1654-2022

לכבוד

המבקשים נאור שלום פרץ ואח'
באמצעות השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר
בדו"אל is@estate.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה
באמצעות השמאי אמיר חופשי
בדו"אל valuers@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 6523, חלקה 91, רחוב בן ציון מיכאלי פ' רחוב הרכבת, קריית שחקים, הרצליה
מגרשי תמורה 102+101 בתכנית תמ"ל/1082

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעות מינוי מספר 500-2022 מיום 2/3/2022 ומינוי 1654-2022 מיום 6/7/2022 התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 11/11/2021, ערוכה על ידי אמיר חופשי, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשים שהתקבלה ביום 8/5/2022.

1.2. שומה מטעם המבקשים, נאור שלום פרץ ואח', מיום 23/3/2022, ערוכה על ידי יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 29/5/2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 30/5/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו התקבלו מאת שמאי המבקשים הערות לפרוטוקול מיום 9/6/2022 וכן נשלחה כתבה לגבי התנגדות המשיבה לבניה במתחם קריית שחקים.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית תמ"ל/1082.

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

היקף המימוש - חלקי בהתאם לחלק המבקשים בזכויות בחלקה.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשים.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומה מטעם המבקשים.

ב. נסח רישום.

ג. עסקאות השוואה-תדפיסי מערכת שע"מ-מידע נדל"ן.

ד. עתירה מינהלית שהוגשה ע"י המשיבה בגין תמ"ל/1082 כולל הנספחים לעתירה.

ה. דו"ח חוקר (עו"ד חן עמידור) לתכנית תמ"ל/1082.

ו. מסמך לגבי מיקום תעלת ניקוז.

ז. מידע לגבי מכר מגרש בגליל ים.

ח. כתבה לגבי התנגדות עיריית הרצליה לבניה בקריית שחקים מיום 6/6/2022.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית תמ"ל/1082	25/1/2020

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 3/5/2022.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ללא בינוי המיועדת המשמשת לאחסנה פתוחה.
גוש	-	6523.
חלקה	-	91.
שטח רשום של החלקה	-	10,417 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות (בחלק במושע בחלקה).
כתובת	-	רחוב בן ציון מיכאלי פינת הרכבת, קריית שחקים, הרצליה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם במתחם "קריית שחקים" שהינו בסמיכות לתחנת הרכבת הרצליה ממזרח לכביש מס' 20 (נתיבי איילון) ופסי הרכבת ולמחלף שבעת הכוכבים.
צפונית מזרחית לנכס ממוקם קניון שבעת הכוכבים ופארק הרצליה.
מדרום מזרח ממוקמת שכונת גליל ים המצויה נכון למועד הקובע בשלבי בניה.
בסביבה שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים ובין היתר, פארק הרצליה, הספורטק, האצטדיון העירוני, מועדון חץ וקשת, הרצליה קאנטרי קלאב, ועוד.
באזור הנכס ובצמידות לו ממוקמת תחנת הרכבת של הרצליה וגשר המעבר לעברה המערבי.

מתחם קריית שחקים מיועד לכלול מבנים מבניה רוויה גבוהה הכוללים עירוב שימושים של מגורים מסחר ותעסוקה לצד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

רחוב בן ציון מיכאלי:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ומסתיים כיום בכיכר.
הרחוב מקשר בין כביש 541 (שדרות שבעת הכוכבים) לרחוב הרכבת.

רחוב הרכבת:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המסתיים כיום בכיכר.
הרחוב מקשר בין כביש 541 (שדרות שבעת הכוכבים) לרחוב בן ציון מיכאלי.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 91 בגוש 6523 בשטח רשום של 10,417 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה מתוחמת ע״י רחוב בן ציון מיכאלי מצפונה ורחוב הרכבת העובר בתחומה ממזרח.

החלק מהחלקה הנכלל בתכנית הינו כ-6,824 מ״ר.

נכון למועד הקובע ולמועד הביקור בנכס החלקה ללא בינוי ומשמשת לאחסנה פתוחה.

<u>מגרשי התמורה</u>:

<u>מגרש 101</u>:

המגרש בעל צורה מעין מלבנית רגולרית.

שטח המגרש 1,798 מ״ר.

המגרש פונה בחזיתו הרחבה לרחוב בן ציון מיכאלי.

<u>מגרש 102</u>:

המגרש בעל צורה מעין מלבנית רגולרית.

שטח המגרש 1,092 מ״ר.

המגרש פונה בחזיתו הצרה לרחוב ללא שם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1 רישום מקרקעין

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23/1/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה:

גוש	-	6523.
חלקה	-	91.
מס' ישן	-	52.
שטח החלקה	-	10,417 מ"ר.
בעלויות	-	פרץ נאור שלום, החלק בזכות 1/5.
		פרץ שני, החלק בזכות 1/5.
		פרץ שי אברהם, החלק בזכות 1/5.
		פרץ נוי מרים, החלק בזכות 1/5.
		פרץ מידן מימון, החלק בזכות 1/5.
הערות	-	הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 מיום 26/9/1996.
		הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 מיום 20/10/1996.
		הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל מיום 26/2/2008.
		הערות אזהרה סעיף 126 לטובת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ, על זכויות כל הבעלים משנת 2021.

8.2 הסכם עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

בנסח קיימת הערת אזהרה לטובת חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ, על הבעלות של כלל הבעלים בחלקה.

מעיון בדיווחי שע"מ-מידע נדל"ן לא נמצאה עסקה בנכס התואמת את מועד הערת האזהרה (נמצאה עסקה משנת 2016 בלבד).

לא הוצגה בפני כל עסקת מכר שבוצעה בחלקה ולא נטענה בפני כל טענה לגבי מימוש במכר בחלקה.

ככל שקיימת ובמידה וקיימת עסקה שכזאת לאחר המועד הקובע, יש לבחון את השפעתה לעניין חיוב בריבית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי התכניות במצב התכנון השונים, הרלוונטיים להכרעה.

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם לשומות הצדדים, שאינם חלוקים לגבי נושא זה.

מצב קודם			
תכנית	מועד אישור	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
הר/253/א'	8/6/1961	852	
מצב חדש			
הר/1645/א'	24/11/1994	4263	
תמ"א 23	31/7/1986	3366	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל
תמ"א 23, שינוי 8	26/1/1999	4724	
הר/1941	13/2/2003	5159	
תמ"א/35	27/12/2005	5474	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור
תת"ל/15	13/2/2007	5749	תכנית תשתיות לאומיות - מסילות השרון ודרך מס' 531
תמ"מ/5	15/4/2010	6077	תכנית מתאר למחוז תל אביב
תמ"א/23/א'/4	15/8/2010	6121	תכנית מתאר ארצית למערכות תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב
תמ"ל/1082	2/1/2020 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 10/1/2020)	8619	תכנית מועדפת לדיור עם הוראות של תכנית מפורטת

הערה:

בפועל שומות הצדדים עוסקות בחיוב בגין תכנית תמ"ל /1082 בלבד.

מצב קודם

9.1. תכנית הר/253/א':

בהתאם לתכנית החלקה מסווגת באזור חקלאי.

9.2. תכנית הר/1645/א':

בהתאם לתכנית חלק מהחלקה מיועד להפקעה.

(בהתאם לעולה מהערה בנסח הרישום, בגין הפקעה זו פורסמו סעיפים 5 ו-7 בי.פ 4445 ובי.פ 4450).

9.3. תכנית הר/1941:

בהתאם לתכנית מסומנת רצועה מהחלקה להרחבת דרך (רחוב בן ציון מיכאלי).

9.4. תמ"א 35:

התכנית חלה על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל החוק הישראלי.

בין יתר מטרות התכנית:

ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופולינייים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.

הנכס שבנדון מסווג בתחום אזור "מרקם עירוני".

9.5. תת"ל/15 - מסילות השרון וכביש 531:

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש מס' 531) המאושרת בתמ"א/3, בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח, ודרך (כביש מס' 20) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים.

החלקה כלולה בתכנית באופן חלקי בלבד.

התכנית מסמנת את החלק המערבי של החלקה כדרך.

9.6. תמ"מ/5:

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח דרום המחוז.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון ממוקם במתחם המוגדר כ"מתחם לבינוי ופיתוח מחדש", אזור עירוני בדגש על מגורים, אזור תעסוקה ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, דרכו חוצה ציר ירוק מטרופוליני.

<u>הוראות לאזור עירוני (בדגש על מגורים)</u>:

שימושים ראשיים:

מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

שימושים נוספים:

מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני ספורט ונופש, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לא יותר שימוש תעשייה מכל סוג שהוא.

הוראות מיוחדות:

באישור שימושים נוספים דוגמת מסחר ומשרדים, יתן מוסד תכנון את דעתו על ריכוז המוקדים במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.

<u>הוראות לאזור תעסוקה ראשי</u>:

שימושים ראשיים:

משרדים, תעשיה, מסחר.

שימושים נוספים:

מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, אחסנה ומלאכה, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

הוראות מיוחדות:

באזורים אלו, לא תותר הקמת מבני מגורים, אלא בתנאים מיוחדים ובאישור מוסד התכנון, ובתנאי ושוכנע כי אין בשימושים המותרים באזור זה, משום יצירת מטרד סביבתי; באישור השימושים הראשיים באזור זה, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולתעשיה לבין זכויות הבניה למסחר.

9.7. <u>תמ"ל/1082</u>:

התכנית מהווה תכנית מועדפת לדיור עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.

<u>מטרת התכנית</u>:

קביעת הוראות וזכויות להקמת מתחם משולב שיכלול: שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים (1,650 יח"ד), שטחים למבני ציבור, מרכז תחבורה ושטחים פתוחים.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:
- שינוי במערך ייעודי הקרקע.

- קביעת מגרשים להקמת מגורים (1,650 יח״ד), מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים.
- קביעת שימושים מותרים, הוראות בניה ופיתוח.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.

<u>הקצאות</u>:

במסגרת התכנית הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון, מגרשים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ״ר	מס׳ מגרש תמורה	שטח מגרש מוקצה במ״ר	חלקים במגרש	מס׳ יח״ד במגרש	ייעוד המגרש
6523	91	10,417	101	1,798	100%	183	מגורים ד׳ עם חזית מסחרית
			102	1,092	100%	124	מגורים ד׳

<u>טבלת זכויות והוראת בניה</u>:

מגרש	שימוש	שטחי בניה				תכסית	מסחר יח״ד	מס׳ קומות	
		מעל הכניסה		מתחת לכניסה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
101	מגורים	16,484	9,150		9,150	80%	183	40	עד 7
	מסחר	400	120						
	מבנים ומוסדות ציבור	330							
102	מגורים	11,160	6,200		6,370	100%	124	35	עד 7
	מבנים ומוסדות ציבור	560							

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הערות ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות בתחום התכנית.

ב. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים במגרש, למעט לשם שימוש המגורים.

ג. פרגולות על גגות, מיצללות ויריעות הצללה להסתרת מתקנים טכניים, כמו כן שטחים מגוננים בקומות או על גגות המבנים, אינם כלולים במניין השטחים בטבלה 5, אלא בנוסף להם.

ד. סך של 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח ביעודי מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, תהינה יחידות דיור קטנות.

ה. קווי בניין בהתאם לתשריט, מותר יהיה לבלוט מרפסות עד קו בניין 0.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה: מרפסת מקורה (גם אם היא אינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר בהכפלת מספר הדירות בבניין.

ז. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר, בכל מבנה מגורים ביעודי מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה, תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 500 מ"ר עיקרי מעל או מתחת לקרקע עבור שטחים לרווחת ופנאי לשימוש דיירי/משתמשים הבניין. שטחים אלו יוצמדו ולא ירשמו על שם דירות ספציפיות

ח. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה 5 לעיל.

ט. הגובה המירבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים וכו'.

י. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר לתא שטח.

יא. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לתא שטח.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'

שימושים:

מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת; מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית; שטחים

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לרווחת ופנאי הדיירים; שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום; מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך תת קרקעית.

<u>הוראות בינוי</u>:

הוראות בינוי לשימוש מגורים:

- לא יותרו דירות גן.
- שטח ממוצע של יח"ד יהיה כ- 90 מ"ר.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות קטנות.

<u>הוראות בינוי לשימושים מעורבים</u>:

- במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות וימנעו מטרדים הדדיים.
- במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני ציבור.
- תותר תעסוקה נקיה בלבד שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.
- אזורי השירות והנגישות לשימוש תעסוקה ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם פונים לאזורי מגורים, דיור מוגן או שטחי הציבור הסמוכים.

<u>הוראות בינוי לבניה ושימושים בתת הקרקע</u>:

- שימושים: חניה, אחסנה במרתפים, דרך תת קרקעית, מתקנים הנדסיים והולכת תשתיות לשימוש המגרשים ותשתיות עירוניות.
- יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין תאי שטח סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם.

<u>חזית מסחרית</u>:

במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות כדלקמן:

- במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה ומחייבת על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. ההמשכיות והרציפות תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.
- לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין עד 5 מטר אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בהיתר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עיקרי התנאים למתן היתרי בניה</u>:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה, ואישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית על כל מרכיביה, וכל אלה למעט מגרש 400 הניתן לתכנון בנפרד.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- תנאי להיתר בניה למבנה מעל גובה 97 מ' יהיה אישור משרד הביטחון כי הוסרו המגבלות התעופתיות החלות בתחום התכנית.
- תחנת הדלק המסומנת להריסה בתא שטח 100, תוכל להמשיך לפעול כשימוש מותר עד המאוחר מבין 3 המועדים כדלקמן: המועד בו ניתן להוציא היתר בניה מכח תכנית זו במקרקעי הבעלים שיוקצו להם בטבלאות האיחוד וחלוקה, חלוף שנה ממועד קבלת היתר בניה ראשון בתכנית שאינו היתר לתשתיות או 1/9/2021.

<u>בדיקות קרקע</u>:

- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 , 602 , 603 , 786 , 787 (שטח תחנת דלק והשימושים הסמוכים) - הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע לאחר פינוי המיכלים ותשתיות תחנת התדלוק. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום ולסקר ההיסטורי המצורפים לנספח הסביבתי ובתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית ביצוע דיגום קרקע כמפורט בנספח הסביבתי.
- תנאי להיתר לפי 2 הסעיפים לעיל הינו אישור היחידה הסביבתית בדבר סילוק מטרדים של זיהום קרקע, ככל וימצאו, ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.

<u>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הכולל שטחי מסחר</u>:

- הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים התחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
- תנאי למתן היתר בתאי שטח עם מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בשימושים מעורבים, בינוי גובל בשדרה הירוקה ובשדרה העירונית, בינוי של מגרשים הסמ וכים בקו בניין 0, היכל ספורט ומרכז תחבורה בתא שטח 502 , והטרמינל בתא שטח 503 ; יהיה פירוט בתכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 ומתן הנחיות בהתאם, תוך מתן דגש על אופן העמדת המבנים ומיקום הכניסות למגוון השימושים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- תנאי למתן היתר בניה לשימוש מגורים יהיה פירוט בקנ"מ 1:250 לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבנין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה, כניסות לחניונים מהדרך התת קרקעית, הסדרי פינוי אשפה וכד'.
- תנאי להוצאת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של דיור מוגן ו/או למגורים: ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות הדיור המוגן ושל קומת המגורים ויישום האמצעים האקוסטיים שידרשו בהיתר הבניה.

<u>חניה</u>:

- החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
- מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובתוספת מקומות חניה ציבוריים ל"חנה וסע" כמפורט בנספח התנועה.

<u>איכות הסביבה-רעש</u>:

- מיגון אקוסטי למגורים ומבני ציבור - בתאי שטח 102-100 , 200 , 300 ביעוד מגורים, ותא שטח 501 ביעוד מבנה ציבור: תנאי להיתר בניה יהיה מסמך אקוסטי באישור היחידה הסביבתית אשר יקבע את פרטי המיגון האקוסטי למבנה ולדירות. כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנפח האקוסטי המפורט בנספח הסביבתי של התכנית. המיגון האקוסטי הדירתי יתוכנן כך שיהיה יעיל לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.

<u>איחוד וחלוקה</u>:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה , עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בנספח מתחמי איחוד וחלוקה המצורף לתכנית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות כנספח מחייב לתכנית.

10. <u>רישוי</u>

מעיון בארכיב הרישוי האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה אותרו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

10.1 היתר מס' 20170674 מיום 17/08/17

היתר לעבודות פרוק והריסה, עבודת עפר וסלילת כבישים, תאורה וחשמל, הקמת תחנות אוטובוס ופיתוח מדרכות.

10.2 היתר מס' 20151271 מיום 25/12/18 (תשריט בקשה להיתר בלבד)

היתר להקמת קו מים חדש. קו מחבר שרון דרומי - קו פי גלילות (קטע צפוני בתחום הרצליה).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים	היטל השבחה לפי המבקשים
תכנית תמ"ל/1082	₪ 444,110,450	₪ 222,055,255	₪ 139,700,000	₪ 69,850,000

ההשבחה הינה לכלל שטח החלקה והחיוב בפועל הינו 20% לכל אחד מהמבקשים, בהתאם לחלקו בזכויות בחלקה.

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית תמ"ל/1082 בלבד וכל יתר התכניות החלות במצב התכנוני החדש או שאינן משביחות או שאינן מהוות עילה לגביית היטל השבחה (תכניות תמ"מ ותמ"א שאינן מאפשרות הוצאת היתר בניה מתוקפן).

כמו כן, הצדדים מסכימים כי בבחינת השווי במצב התכנוני הקודם יש לעמוד את שווי הקרקע כקרקע ספקולטיבית וזאת בהתאם להלכת "לוסטרניק", תוך ניכוי הציפיות הספציפיות הנובעות מהתכנית המשביחה.

בחנתי את הסכמות הצדדים בעניין זה ולא מצאתי מקום לשנות מהסכמות אלו.

11.1. עמדת המשיבה

שווי מצב קודם:

במצב קודם קיים פוטנציאל כללי בסיסי ולפיכך יחושב המצב הקודם כקרקע ספקולטיבית בהתאם להלכה שנקבעה ברע"א 4487/01, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ.**

לאור האמור, יש לערוך הבחנה בין ההליך התכנוני של התכנית המשביחה לבין השווי המיוחס למצב הקודם.

במקרה הנדון במצב הקודם חלה תמ"מ/5 הדומה במאפייניה לתמ"מ/21/3 באזור פיתוח עירוני כמצב הקיים טרם לאישור התכנית המשביחה.

קיים קושי במציאת קרקעות בייעוד דומה בעיר הרצליה ולפיכך הוא מביא עסקאות לקרקעות דומות מהרצליה, הוד השרון, רעננה.

כמו כן הוא מציין, כי השמאי שערך את טבלאות האיחוד וחלוקה, שאול רוזנברג, ביסס את השווי על 3 עסקאות מרמת השרון.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>התייחסות לנתוני השווי במסמך העקרונות של השמאי שאול רוזנברג</u>:

בטבלאות ההקצאה של התכנית צויינו 3 עסקאות על בסיסן נקבע שווי מ"ר חקלאי של 1,750 ש"ח/מ"ר.

העסקאות הן ממועדים 6/3/2017 עד 9/11/2017 בגושים 6597 ו- 6598 ברמת השרון. ביום 26/12/2017 ניתנה החלטה בדיון להפקדת תכנית תמ"ל/1068 הכוללת את גוש 6597 ומכאן שלא ניתן להתעלם מהשפעת התמ"ל. כמו כן, אחת העסקאות הינה בשטח של 44 מ"ר שאינו משקף שווי שוק נורמטיבי.

לעניין טבלאות האיזון אין רלוונטיות לשווי הכולל או לא כולל ציפיות, היות שכלל החלקות במצב הנכנס הינן במצב דומה.

לאור האמור הוא סבור, שהשווי שנקבע אינו רלוונטי לעניין שווי מצב קודם בתחשיב של היטל השבחה.

<u>שומות מכריעות</u>:

הוא מפנה לסקירת עסקאות שבוצעה בשומת השמאי המכריע, מרדכי דדון, ברעננה גו"ח 6584/10,103-105,120,124 למועד קובע 28/11/2019. בשומה המכרעת בוצעה, בין היתר, סקירה של עסקאות בצפון הרצליה הכלולות במתחם הר/2530. בשומה נסקרו עסקאות לשנים 2015-2017 כאשר התכנית הופקדה בשנת 2017.

רצ"ב סיכום השמאי המכריע לנתונים:

> **"בהתאם לניתוח עסקאות מכר, עולה כי עיקר עליית מחירי הקרקע התרחשה בשנת 2016 כאשר מחירי המכירה עלו ביותר מפי 2, ניתן להסביר את העלייה בהשפעה שהיתה לתכנית הר/2530 שההחלטה בדיון בהפקדה בוצעה ביום 28/12/2015 במקביל לתחילת התכנון של רובע מגורים חדש ערכי השווי בגוש 6663 נמוכים יותר מעסקאות בגוש 6672 ו-6673 וזאת בשל יעוד מרבית השטחים לתעסוקה, תעסוקה ותחבורה ומגורים, מסחר ותעסוקה.**
> **ערכי השווי בסוף שנת 2014 ובמהלך שנת 2015 היו נמוכים ובממוצע כ-1,300 ש"ח".**

בהתאם לשקלול הנתונים והתאמה למועד הקובע 28/11/2019 נקבע שווי מ"ר קרקע בהרצליה בסך של 1,490 ש"ח וברעננה 1,600 ש"ח, מכאן שהיחס ביניהם הינו כ-0.93 (1,490/1,600). על שומה מכרעת זו הוגש ערר וועדת הערר החליטה להחזיר את התיק

לשמאי המכריע לבחינה מחודשת של קביעתו ביחס לשווי במצב הקודם היות שהעסקאות שיקפו לשיטתה את ההליך התכנוני החדש אותו יש לנטרל. לאור האמור השווי צריך להיות נמוך יותר מאשר בשומה מכרעת זו.

שומת השמאית המכריעה, רינת וייס-רביב בגוש 6854, מגרשים 2033 וחלק ממגרשים 2004,2012,2019,2029 בתכנית רע/מק/2012ב' בה הוערך שווי קרקע במצב קודם למועד 28/11/2019 בסך של 1,300 ש"ח/מ"ר.
בהתאמה מתקבל בהרצליה שווי של 1,209 ש"ח = 0.93 * 1,300 ש"ח.

שומת השמאית המכריעה, רמה מאור, בגו"ח 6443/41 בה הוערכה קרקע בייעוד לאזור פיתוח לפי תממ/21/3 ובסמיכות לעיר, למועד 7/12/2019 בסך של 1,400 ש"ח/מ"ר.

<u>עסקאות השוואה</u>:
הוצג סקר מחירים בגוש 6413 חלקות 16,29,37,38 הכולל עסקאות מהשנים 2017-2019 וממנו עולה כי שווי מ"ר קרקע ממוצע הינו 1,277 ש"ח. העסקאות נערכו לאחר מועד הפקדת תכנית הר/2050 בגוש 6413.
כמו כן, ביום 12/12/2018 נמכר נכס המהווה את גו"ח 6444/13 בשטח של 146,504 מ"ר בסך של 198,757,069 ש"ח ומכאן מתקבל שווי של 1,357 ש"ח/מ"ר. במתחם מוצעות עפ"י תכנית המתאר של הוד השרון תוספת של 6,000 יח"ד.

סיכום נתונים:

תאור	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
עסקאות קרקע בהרצליה משומת השמאי המכריע, מרדכי דדון.	28/11/2019	1,490 ש"ח/מ"ר לפני תיקון ע"י ועדת הערר.
שומת השמאית המכריעה, רינת וייס-רביב, ברעננה.	28/11/2019	1,300 ש"ח/מ"ר ובהתאמה להרצליה 1,209 ש"ח/מ"ר
עסקאות קרקע הוד השרון	2017-2020	1,277 ש"ח/מ"ר
שומת השמאית המכריעה, רמה מאור, בהוד השרון.	7/12/2019	1,400 ש"ח/מ"ר
עסקאות קרקע בהוד השרון.	12/12/2018	1,357 ש"ח/מ"ר

לאור כל האמור לעיל, הוא מביא בחשבון שווי של 1,300 ש"ח/למ"ר קרקע.

שווי מצב חדש:

שטחי הבניה:

שטחי הבניה חושבו בהתאם להוראות התכנית לגבי שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד היות שמדובר בחלופת שומה שהתבקשה טרום מימוש.

בתחשיב שווי מצב חדש לא הובאה בחשבון אפשרות לתוספת בניה של 500 מ"ר לרווחת ופנאי דיירי/משתמשי הבניין, היות שזכות זו כבר מגולמת בשווי מ"ר מבונה בסיסי.

דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית:

בהתאם לעתירה מנהלית (עת"מ 8284-01-20) שהוגשה ע"י המשיבה כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה הוצגו בעיות מהותיות שלא הוסדרו בתמ"ל/1082.

אך כפי שצויין גם בשומה מטעם המבקשים, אף על פי הגשת העתירה, המשיכה רמ"י בקידום המכרז.

בהמשך להצהרת העירייה ופרסום המודעה שצוינו בשומה האחרת מצורפת תגובת רמ"י: "

אין אלא להצר על ניסיונה העקר של עיריית הרצליה לסכל את מימוש מדיניות הממשלה בעניין הגדלת היצע הדיור בישראל בתקופה קריטית זאת, תוך איום באיומי סרק על יזמים. רשות מקרקעי ישראל נחושה לפעול לשם מימוש מטרותיה ולשווק יחידות דיור גם בהעדר שיתוף פעולה מצד הרשות המקומית. בכל הנוגע לטענות העירייה בדבר עמידת המדינה בהתחייבויותיה נאמר "הפוסל במומו פוסל". במשך שנים עיריית הרצליה גררה רגלים ואף סיכלה באופן אקטיבי את מימוש ההסכם. מדינת ישראל אינה בת ערובה בידי העירייה ותמשיך כאמור במימוש מטרותיה".

יש לבחון את התכנית בגרסה המאושרת הסופית וכל ההליכים שקדמו לאישור התכנית אינם רלוונטיים. ברגע שהתכנית מאושרת יש להביא בחשבון רק את ההוראות האינהרנטיות בתקנון שמשפיעות על השווי.

הוא מציין שבשומתו הובאה בחשבון הפחתה לשלביות ביצוע ומורכבות התכנית שהינה דחיה המגלמת בתוכה את כל ההוראות האלו.

דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית:

לעניין מורכבות התכנון המשלב תכנית עיצוב ודרך תת קרקעית ונוגע לממשקים של שטחים ציבוריים ופרטיים, מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, עולה כי קיימות הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 וכן הערות לפי פקודת הדרכים.

תחנת הרכבת החדשה נחנכה מחדש בחודש אפריל 2004.
כפי שניתן לראות בתצ"א שצורפה לתגובה החלק המערבי של החלקה משמש כבר בפועל ככביש, מדרכה וחניה של הרכבת. קרי, הגישה לתחנת הרכבת נעשית כבר כיום באמצעות מעבר על חלקה המערבי של חלקה 91. לפיכך, במועד הקובע לא ניתן לייחס למורכבות התכנון ממשקים של שטחים ציבוריים ופרטיים שהחלו עשרות שנים טרם מועד אישור התכנית.
יש לבחון את ההשבחה נכון למועד הקובע שהינו 25/1/2020.
כל נתון שאינו רלוונטי במהות ובמועד הקובע בקשר להוראות התכנית אין להביאו בחשבון.

<u>הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות</u>:
ביחס למכתב שצורך בעניין זה הוא מציין כי מדובר בהתכתבות פנימית בלבד הכוללת המלצה. כמו כן, מדובר במכתב שנכתב כשנתיים לאחר המועד הקובע ויום אחד לפני הפקת השומה מטעם המבקשים.
הפחתה של 5% בגין אי בהירות לגבי תעלת ניקוז, אינה בגבולות הסביר.
בשומתי הובאה דחייה של שנתיים לפי 6%, המגלמת, בין היתר, את המורכבות התכנונית.
מעבר לאמור לעיל התכתבויות של יועצים הינן דבר שבשגרה בפרויקט חדש ולכן אין כל הצדקה להפחתות נוספות מעבר להפחתות שניתנו.

<u>הפחתה למושע</u>:
נכון למועד הקובע, הבעלות בנכס שבנדון מצויה בידי 5 בעלים, שהינם הבעלים מתוקף ירושה. משכך מדובר בתא משפחתי אחד ואין להביא בחשבון כל הפחתה למושע לא במצב התכנוני הקודם ולא במצב התכנוני החדש.
לא הוצג בפני הח"מ הסכם מכר.
אומדן ההשבחה נעשה בדרך של בירור מוקדם לפי סעיף 4 (4)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
גם אם יש מספר בעלויות, הרי שמשמעות המושע היא דחיה שממילא מובאת בחשבון במורכבות הפרויקט.
הוא מציין, כי בשומה מטעם המבקשים מצוינות 2 החלטות ועדות ערר, בהן קבע השמאי המייעץ, שלומי יפה, הפחתה בשיעור של 30% בגין מושע בין שתי חברות ציבוריות, השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, קבעה הפחתה בשיעור 20%, בגין מושע משותפת של עיריית ת"א, מדינת ישראל ופרטיים. אין מדובר במקרה דומה למושע של יורשים פרטיים.

לטענתו, ככל שקיימת הפחתה בגין שותפות עם רמ"י ובגין עמדת עיריית הרצליה בהתנגדויות, הרי שההשפעה הינה על השווי במצב הקודם המאופיין בציפיות ואי וודאות כך שההשפעה היחידה הינה הפחתת השווי במצב הקודם והגדלת ההשבחה.

הפחתה לגודל פרויקט:

ביחס לטענת המבקשים בעניין זה הוא מציין, כי בשומת רוזנברג ניתן מקדם תוספת של 1.03 ליתרון לגובה בבניין בן 60 קומות, כך שבבניינים של 35 ו-40 קומות לא קיימת הפחתה לגודל, אלא דווקא תוספת. מיקום המתחם להרצליה פיתוח ולמרכזי ההיי-טק, יוצרים ביקושים ערים לפרויקטים של מגדלים כך שאין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל במקרה הנדון.

ערכי שווי מגורים:

עסקאות השוואה:

הוצג סקר מחירי מכירה במתחם "הרצליה הילס" הממוקם בסמיכות למחלף הסירה בין כביש 2 לכביש מס' 20. הסקר כולל 22 עסקאות מכר מיום 17/6/2019 ועד ליום 10/2/2020 לדירות בשטח של 65-137 מ"ר במבנים חדשים שנבנו בשנת 2018. מהסקר עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם הינו כ-32,000 ש"ח למועד 1/2020.

שיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	-	32,000 ש"ח
הפחתת מע"מ	-	17%
הפחתת יזמות	-	18%
הפחתת עלויות הקמה	-	9,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מעוגל	-	14,200 ש"ח/מ"ר

עסקת מכר קרקע בייעוד מגורים בשכונת גליל ים:

בהתאם למידע מהעיתונות עולה, כי במסגרת הליך פירוק שיתוף נמכר מגרש בשכונת גליל ים בסך של 204,000,000 ש"ח. המגרש תחום בין הרחובות עובדיה יוסף/התזמורת/הכינור. התכנית מאפשרת בניה של 2 בניינים בני 10 קומות, סה"כ 82 יח"ד. סה"כ השטח העיקרי עפ"י תכנית 504-0251637 הינו 9,020 מ"ר ולפיכך שטח דירתי הינו 10,004 מ"ר.
מניתוח העסקה מתקבל שווי קרקע ליח"ד של 2,480,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה דירתי של 20,390 ש"ח. העסקה מותנית באישור בית משפט ונערכה ב 9/2021. בהתאמה לזמן מתקבל שווי מ"ר מבונה של 18,350 ש"ח/מ"ר במעוגל.

עסקת מכר קרקע בייעוד מגורים בשכונת גליל ים:

במסגרת הליך פירוק שיתוף נמכרה קרקע בשכונת גליל ים בסך של 77,000,000 ש"ח.

המגרש תחום בין הרחובות התזמורת/הכינור. התכנית מאפשרת בניה של בניין בן 10 קומות, סה"כ 35 יח"ד. השטח העיקרי עפ"י תכנית 504-0251637 הינו 3,207 מ"ר ולפיכך שטח דירתי הינו 3,627 מ"ר.

מניתוח העסקה מתקבל שווי קרקע ליח"ד של 2,200,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה דירתי של 21,230 ש"ח. העסקה נערכה בחודש 10/2021. בהתאמה לזמן מתקבל שווי מ"ר מבונה של 19,100 ש"ח/מ"ר במעוגל.

הוצגו עסקאות השוואה משומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 6422/228, כדלקמן:

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 16% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2018
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי - 16%	580 מ"ר
תמורה	4,733,332 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	8,156 ש"ח
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	8,430 ש"ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -16.8% מהזכויות:

תאריך העסקה	20/2/2019
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,004 מ"ר
חלק יחסי - 16%	1,689 מ"ר
תמורה	10,391,250 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	6,183 ש"ח
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	6,513 ש"ח

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי – 25%	907 מ"ר
תמורה	9,275,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	10,229 ש"ח
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	10,207 ש"ח

עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	18/4/2019
מס' יח"ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ"ר
שטחי ממ"ד	480 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	4,880 מ"ר
תמורה	48,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	9,836 ש"ח
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	10,320 ש"ח

עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	12/7/2020
מס' יח"ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ"ר
שטחי ממ"ד	840 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	8,245 מ"ר
תמורה	93,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	11,280 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	30/6/2020	6422/228, מגרש 108	שכונת גליל ים	10,400 ש"ח

ביחס לשומות המכריעות הנוספות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים הוא מציין כדלקמן:

שומת השמאית המכריעה, אורית גלן:

מדובר על מבנה בן 4 קומות, הממוקם בשכונת וויצמן, שעבר חיזוק במסגרת תמ"א 38 ולכן השווי איננו מייצג את מיקום הנכס נשוא חוות הדעת, את סוג הבניין/וכיו"ב.

שומת השמאי המכריע, אבישי זיו:

במסגרת הערכת השווי, הוצגו על ידי השמאי המכריע עסקאות ההשוואה לשנים 2017-2018 מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי של 27,000 ש"ח.

שומת השמאי המכריע, דוד דדון:

מדובר על מבנה בן 7 קומות, הממוקם בשכונת וויצמן, שעבר חיזוק במסגרת תמ"א 38, השווי איננו מייצג את מיקום הנכס נשוא חוות הדעת, את סוג הבניין וכיו"ב.

שומות השמאים המכריעים יעקב פז ובועז קוט:

השומות הינן לנכסים הממוקמים בשכונת גליל ים, בנייני מגורים בני כ-10 קומות, כמקובל בסביבת שכונת "גליל ים", השונה ממגדל מגורים רב קומות.

מיקום הנכס נשוא ההחלטה כולל נגישות תחבורתית עדיפה גם ביחס לשכונת גליל ים הסמוכה.

מגדלי מגורים הינם מוצר ייחודי בסביבה, בניגוד לבניינים בשכונת גליל ים הזהים במאפייניהם.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:

במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים הינו 9,000 ש"ח/מ"ר. השווי מגלם ממ"ד ומכאן שהשווי למ"ר פלדלת הינו 10,080 ש"ח = 100 / 112 * 9,000 ש"ח ובמעוגל מתקבל כ-10,000 ש"ח/מ"ר.

המחירים מתבססים על נתוני מכירה מהשנים 2017-2020 ומכרזי קרקע בגליל ים ממועד 1/2014.

לאור האמור נתון זה אינו רלוונטי לקביעת שווי מ"ר מבונה בשומה.

<u>סיכום</u>:

העסקאות במגרשים בשכונת גליל ים, מהן לטענת שמאי המבקשים יש להתעלם, הינן העסקאות הטובות ביותר לקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה.

ניתן משקל 30% לכל נתון וסה״כ 60% לעומת 20% בגישת החילוץ ו-20% לשומת השמאי המכריע, ארז כהן.

המצב התכנוני לא השתנה מיום אישור התכנית ועד למועד העסקאות, נתון המחזק את העובדה כי גילום המצב החדש ארך זמן.

העסקאות המצוינות בסמוך למועד הקובע, הובאו בחשבון גם בשומתו, אך המשקל שניתן לעסקאות הנ״ל נמוך יותר בשל העובדה שגילום המצב החדש אורך זמן.

מהות	שווי	משקל	שווי משוקלל
עסקה בגליל ים	18,350 ש״ח	30%	5,505 ש״ח
עסקה בגליל ים	19,100 ש״ח	30%	5,730 ש״ח
שיטת החילוץ	14,200 ש״ח	20%	2,840 ש״ח
שומת השמאי המכריע, ארז כהן	10,400 ש״ח	20%	2,080 ש״ח
סה״כ משוקלל			16,155 ש״ח

לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 16,150 ש״ח/מ״ר מבונה ״פלדלת״ למגורים.

<u>מקדמי התאמה למגורים</u>:

הובאו בחשבון מקדמי כפי שנקבעו ע״י השמאי שאול רוזנברג במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון, כמפורט להלן:

קרבה לש.צ.פ. - 1.02

קרבה לש.ב.צ. - 0.98

חזית מסחרית בבניין - 0.98

בהתייחס למגרש 102 , אין מחלוקת עם שמאי המבקשים לגבי מקדם קרבה לש.צ.פ של 1.02 הן במצב הקודם והן במצב החדש. הדרך קיימת (ממוקמת מצפון למגרש הנדון), כך שאין מקום להפחתה ומקדם 0.95 בגין קרבה למתע״ן.

אף על פי ששטח מבני הציבור איננו גובל בחלקה הנדונה, הובא בחשבון מקדם 0.98 בגין הקרבה לשטח לבנייני ציבור.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערכי שווי מסחר:

דמי שכירות לשימושי מסחר:

בהתאם להערכת שווי קניון שבעת הכוכבים הסמוך למועד 31/12/2019 עולה כי דמי השכירות ללא דמי ניהול ואחוזים מפדיון הינם כ-220 ש"ח/מ"ר בממוצע (סה"כ 67,142,062 ש"ח לשטח של 25,256 מ"ר).

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים	-	220 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים	-	2,640 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון	-	7%
שווי מ"ר בנוי מעוגל	-	37,700 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות	-	25%
הפחתת בניה	-	7,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	23,200 ש"ח/מ"ר

סקר חברת CBRE:

בהתאם לסקר לרבעון 3/2019 עולה כי דמי השכירות למסחר בהרצליה הינם כ-150 ש"ח/מ"ר באחוזי תפוסה של כ-94%.

בסוף שנת 2020 הוערכו דמי השכירות בהרצליה בכ-140 ש"ח/מ"ר באחוזי תפוסה של כ-88%. הירידה של 7% מיוחסת לתקופת הקורונה.

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים	-	150 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים	-	1,800 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון	-	6.9%
שווי מ"ר בנוי מעוגל	-	26,087 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות	-	20%
הפחתת בניה	-	6,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	15,700 ש"ח/מ"ר

הוצגה התייחסות לשומות מכריעות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה	התייחסות
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,000 ש"ח	ביחס לשווי זה יש לבצע התאמה למועד היות שהמועד הקובע בה הינו בשנת 2018.

בהתאם לשומת IFRS למועד קובע 31/12/2019 שנערכה לקניון "שבעת הכוכבים", בסמוך למועד הקובע ולמיקום המתחם נשוא חוות הדעת, שווי דמ"ש בסך 220 ש"ח/מ"ר.
בהתאם לשיעור היוון 7%, רווח יזמי 18% ועלויות בנייה בסך 7,000 ש"ח/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד מסחרי של כ-23,200 ש"ח/מ"ר.
הובאה בחשבון הפחתה של 10% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקניון שבעת הכוכבים, המאופיין בסחירות גבוהה יותר.
בהתאם לגישת החילוץ לדמי שכירות לשטחי מסחר בנויים, שווי מ"ר קרקע בייעוד מסחר הינו כ-15,700 ש"ח/מ"ר.
מדובר באזור הכולל עירוב שימושים הכולל מאות יחידות דיור, כך שקיים ביקוש משמעותי לשטחי מסחר מעבר לקניון שבעת הכוכבים.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:
בשומת שאול רוזנברג בהתייחס למסחר נתוני ההשוואה הינם ממועדים שאינם רלוונטיים למועד הקובע.
השמאי שאול רוזנברג קבע בשומתו לשווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו בסך 15,400 ש"ח/מ"ר למועד קובע 10/7/2019.
בהתאם לאמור, לא קיימת סבירות כי במועד קובע מאוחר יותר (25/1/2020), יקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו נמוך יותר שהינו 13,000 ש"ח/מ"ר, כפי שסבור שמאי המבקש.

<u>מקדמי התאמה למסחר</u>:
הוא סבור, כי השוואה לקניון שבעת הכוכבים, הממוקם בסמיכות לנכס נשוא חוות הדעת, תוך התבססות על דמי שכירות מנתוני שכירות המשולמים בפועל, מהווים אינדיקציה טובה לרמת הביקושים והמחירים בסביבה. יתרה מזאת, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקניון שבעת הכוכבים, המאופיין בסחירות גבוהה יותר.

לטענתו, שמאי המבקשים שוגה בהתייחסותו לשיעור התפוסה.
לפי תחשיב שמאי המבקשים, העובדה שהנכס ריק משוכר בנקודת זמן מסוימת, מביאה לשווי 0 לנכס. ככל שקיים שיעור תפוסה של 94%, יתר השטחים שאינם מושכרים ומהווים 6%, אינם מובאים בחשבון להערכת השווי ושווים אפס. תוצאה זו אינה סבירה.
לטענתו, כאשר קיים אחוז כה גבוה של תפוסה, נדרש לתת שווי מלא לנכסים.

<u>סיכום</u>:

מהות	שווי	משקל	שווי משוקלל
שומת IFRS בהפחתה של 10%	20,880 ש"ח	20%	4,176 ש"ח
חילוץ מדמי שכירות לשטחי מסחר	15,700 ש"ח	70%	12,560 ש"ח
סה"כ משוקלל			16,736 ש"ח ובמעוגל 16,700 ש"ח

לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 16,700 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים

<u>סיכום ערכי שווי למצב התכנוני החדש</u>:

שווי מ"ר מבונה מגורים (פלדלת) - 16,150 ש"ח/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה מסחר (ברוטו) - 16,700 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב השומה:

מגרש 101				
מצב קודם				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח חלקה כלול בחלוקה חדשה	6,432	1		
שווי מ"ר קרקע			1,300 ש"ח	
חלק יחסי		0.6078		
סה"כ שווי מצב קודם				5,082,441 ש"ח
מצב חדש				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים עיקרי	16,484	1	16,150 ש"ח	
ממ"ד - 183 יח"ד	2,196	1	16,150 ש"ח	
שטח ממוצע ליח"ד כולל ממ"ד	102			
שווי קרקע ליח"ד				1,648,536 ש"ח
סה"כ שווי למרכיב המגורים במגרש				301,682,000 ש"ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה לשטחי ציבור		0.98		
מקדם קרבה לשצ"פ		1.02		
סה"כ מגורים מתואם				295,530,101 ש"ח
מסחר עיקרי+שירות	520	1	16,700 ש"ח	8,684,000 ש"ח
סה"כ מגרש 101 לפני דחיה				304,214,101 ש"ח
הפחתה לדחיה ומורכבות		0.89		270,749,467 ש"ח
סה"כ שווי מגרש 101				270,749,467 ש"ח
השבחה				265,667,026 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 102				
מצב קודם				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
שטח חלקה כלול בחלוקה חדשה	6,432	1		
שווי מ״ר קרקע			1,300 ש״ח	
חלק יחסי		0.3922		
סה״כ שווי מצב קודם				3,279,159 ש״ח
מצב חדש				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	11,160	1	16,150 ש״ח	
ממ״ד - 124 יח״ד	1,488	1	16,150 ש״ח	
שטח ממוצע ליח״ד כולל ממ״ד	102			
שווי קרקע ליח״ד				1,647,300 ש״ח
סה״כ שווי למרכיב המגורים במגרש				204,265,200 ש״ח
מקדם קרבה לשטחי ציבור		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				204,183,494 ש״ח
הפחתה לדחיה ומורכבות		0.89		181,722,583 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 102				181,722,583 ש״ח
השבחה				178,443,424 ש״ח

<u>סיכום ההשבחה</u>:

השבחה מגרש 101 - 265,667,026 ש״ח.

השבחה מגרש 102 - 178,443,424 ש״ח.

סה״כ השבחה - 444,110,450 ש״ח.

סה״כ היטל השבחה - 220,055,225 ש״ח.

היטל השבחה יחסי לכל מבקש - 44,411,045 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשים</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

במצב קודם קיים פוטנציאל כללי בסיסי להקמת פרויקט הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר במתחם, שכן מדובר במתחם הממוקם בטבורה של העיר הרצליה בסמוך לשטחים בנויים, דרכים ראשיות ולתחנת הרכבת, דבר המהווה המשך טבעי לשכונות הקיימות ויתרון לפיתוח פרויקט מסוג זה. הדעת נותנת ששוויה של קרקע כזו, המצויה בקרבה ובסמיכות מיידית לשטח בנוי מזה שנים, יהיה גבוה משווין של קרקעות הנמצאות במיקום רחוק יותר מהאזור המיושב. כך נקבע ברע"א 4487/01, **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ</u>**:

> **..."הציפיה הכללית לפיתוח מקרקעין מהווה חלק אינטגראלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה, שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר, סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה לשינוי יעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר היעוד סטטוטורי הקיים של הקרקע הנן ארכאי, וככזה אינו משקף את המציאות, השוק נוטה להתעלם מיעוד נושא זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה ...."**

לאור האמור, לא קיים ספק כי במתחם הנדון יש להביא בחשבון ציפיה כללית לשינוי יעוד. לא רק שהקמת פרויקט מסוג זה במיקום הנכס הנדון הינה דבר מתבקש וברור מאליו, אלא שבמצב הקודם גם חלה על הנכס תמ"מ 5 משנת 2010, לפיה הנכס הנדון ממוקם באזור המוגדר כמתחם לבינוי ופיתוח מחדש, בתוך אזור עירוני בדגש על מגורים, ומסומן כאזור תעסוקה ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, דרכו חוצה ציר ירוק מטרופוליני.

תמ"מ 5 חידדה והגדירה שהתכנון במתחם צריך להי ות מוכוון למטרות אלו ובעצימות גבוהה, וזאת לאור הסמיכות לשטחים בנויים ולצירי תחבורה ראשיים.

בע"א 28666-03-15 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר</u>**, אושרה קביעת השמאית המכריעה, לפיה בסמוך למועד אישור תכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 21/3 נוצרה "קפיצה" בעליית שווי הקרקע בשוק ובתוך כך אושרה תוספת שווי ל"מצב הקודם", לאור פוטנציאל תכנוני שיצרה התמ"מ (שהינה תכנית שאיננה מקימה חיוב בהיטל השבחה).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החלטה דומה ניתנה גם בערר (חי) 8072/15 **ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' נכסי יעקב ורחל בע"מ**, שם נקבע, בין היתר, כי ציפיות שיצרה תמ"מ 6 הן לגיטימיות וודאיות ויש מקום לקחן בחשבון בעת קביעת שווי במצב קודם.

יתרה מזאת, גם בתמ"א 35 הנכס שבנדון מצוי באזור "מרקם עירוני", בתכנית הוגדרה צפיפות מינימלית לדונם, כאשר לאור הנחיה זו, הציפיה החד משמעית היתה לתכנון בניה רוויה.

ברע"א 6188/04 **אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים**, נקבע בין היתר, כי בחישוב שווי מצב קודם יש להתחשב בציפיות שיצרה תכנית מתאר הארצית. מכאן כי אם בתכניות מתאר ארציות יש לייחס לציפיות משקל אז קל וחומר שבתכניות מחוזיות. לאור כל האמור לעיל, מוסכם עם שמאי המשיבה כי שווי המצב קודם מושפע באופן ישיר מאותו פוטנציאל כללי ויש להביאו בחשבון, לפיכך הערכנו את שווי מצב קודם בחלקה 91 על בסיס נתוני השוואה לקרקע חקלאית המגלמים פוטנציאל כללי בלבד.

ערכי שווי:

עסקאות השוואה:

בסמוך למועד הקובע לא אותרו עסקאות השוואה לקרקע חקלאית הכוללת פוטנציאל כללי בסביבת הנכס, זאת לאור העובדה כי ביום 28/12/15 התקבלה החלטה בדיון בהפקדה של תכנית כוללנית הר/2530 אשר השפיעה על המחירים ולכן ממועד זה שווי הקרקעות מגלם בתוכו פוטנציאל תכנוני שאותו אין להביא בחשבון.

לפיכך הם מבססים את קביעת השווי על עסקאות השוואה לקרקע חקלאית בצפון העיר, ממועד הקודם למועד הדיון בהפקדה של תכנית הר/2530, המגלמות פוטנציאל כללי בלבד.

גו"ח	מועד עסקה	שטח חלקה	שטח נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע
6672/23	21/10/205	6,488	100	145,000 ש"ח	1,450 ש"ח
6672/65	25/9/2015	1,008	126	270,000 ש"ח	2,143 ש"ח
6672/65	11/9/2015	1,008	504	855,000 ש"ח	1,696 ש"ח
6672/29	29/6/2015	6,582	200	310,000 ש"ח	1,550 ש"ח
6672/41	8/6/2015	11,517	960	1,713,116 ש"ח	1,222 ש"ח
6672/42	8/6/2015	6,158	516	626,884 ש"ח	1,222 ש"ח
6672/41	6/5/2015	11,517	250	445,000 ש"ח	1,780 ש"ח
6672/69	2/4/2015	1,005	1,005	1,950,000 ש"ח	1,940 ש"ח
ממוצע					1,625 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התאמה לזמן:

לאור העובדה שמדובר בקרקע ששוויה נובע מפוטנציאל לשינוי ייעוד (כללי ולא קונקרטי) אזי ככל שקיימת עליית שווי בשוק כך עולה גם מחירי הקרקע הספקולטיבית.

המועד הממוצע של עסקאות ההשוואה הינו יולי 2015.

בהתאמה לזמן למועד הקובע, עפ"י נתוני סקירת השתנות מחירי דירות שנערכה ע"י משרד דנוס בהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י השמאי הממשלתי הראשי, מתקבלת עלייה בתקופה הנדונה הרלוונטית לביצוע ההתאמה של כ-16%.

ההשפעה על רכיב הקרקע גדולה יותר ולדעתם מהווה כפי 2 מאחוז ההשתנות במחירי הדיור, מכאן ששווי קרקע ספקולטיבית נכון למועד הקובע הינה כדלקמן:

1,625 ש"ח * 1.32 = 2,150 ש"ח.

טבלת הקצאה ואיזון בתמ"ל 1082:

במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתכנית שבנדון, שנערך ע"י השמאי, שאול רוזנברג, נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו 1,750 ש"ח.

ערכי השווי מבוססים, בין היתר, על שומות מכריעות שנערכו בגוש 6617 למועד קובע 13/5/2010. ממוצע השומות המכריעות מוביל לשווי קרקע חקלאית של 1,300 ש"ח/מ"ר. נכון לשנת 2010, כך שבהתחשב במועד הקובע בנכס הנדון, השווי שנקבע במסמך העקרונות הינו על הצד הנמוך והזהיר.

לאור כל האמור לעיל, הם מביאים בחשבון שווי של 2,000 ש"ח/למ"ר קרקע.

שווי מצב חדש:

דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית:

ביום 20/11/19 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל לאשר את התכנית.

ביום 5/1/20, עוד לפני המועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה, לאחר אישורה של התכנית, הגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה עתירה מנהלית (עת"מ 20-01-8284) כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה.

(העתק העתירה והודעת העדכון מטעם הוועדה המקומית ובקשה לקביעת דיון בעתירה, שהוגשו על ידה לבית המשפט צורפו לשומה מטעם המבקשים).

בעתירה מוצגות בעיות מהותיות שלא הוסדרו במסגרת תמ"ל/1082, זאת למרות סיכומים מוקדמים והבטחות רבות שקיבלו הגורמים העירוניים במהלך התכנון, אשר התבררו כהבטחות שווא. העתירה עוסקת ב"חוסר הסבירות הקיצוני אשר נפל בהחלטת הותמ"ל לאשר את תכנית תמל/1082, במספר נושאים מהותיים" כדלקמן:

הימנעות מחיבור קריית שחקים לקו הירוק של הרכבת הקלה.

הימנעות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בקיומה של מערכת הדרכים עליה התבססה הבה"ת.
הימנעות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בחיבור העיר הרצליה וקריית שחקים לקו המים.
הימענות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בהצגת פתרון ניקוז נגר עילי ברמה האזורית.
הימנעות מהבטחת מקורות מימון תשתית הדרכים ומבני הציבור הכלולים בתכנית.
לחילופין - דחיית המלצות החוקר בקשר לסמכויות הצוות המלווה.
עוד לפני אישור התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל, הוועדה המקומית הביעה את התנגדותה לתכנית בפני חוקר הותמ"ל, במסגרת שמיעת התנגדויות מיום 22/10/2019. ההתנגדות כללה עשרות סוגיות, לרבות סוגיות מהותיות ועקרוניות בהן סברה הוועדה המקומית כי יש מקום לתיקון התכנית. (דו"ח החוקר צורף לשומת המבקשים).
בדו"ח החוקר נרשם, בין היתר, כי תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על הסכמים שיעגנו ויבטיחו שת"פ בין הגורמים השונים.
החוקר דחה את רובן ככולן של התנגדויות הוועדה המקומית, אך יחד עם זאת המליץ להרחיב את סמכויות הצוות המלווה לתכנית, שיורכב גם מנציג הרשות המקומית, כך שיהיה בסמכותו לשלוט על קצב המימושים בתחום התכנית תוך הבטחת מענה לצרכים הנובעים מהיבטי תשתית ותחבורה.
ואולם, בסופו של דבר הותמ"ל לא קיבלה את המלצתו לעניין היקף סמכות הצוות המלווה וקבעה כי "...התכנית לא דורשת שלביות בהקמתה, וניתן להקימה במקשה אחת"...
כאמור, הוועדה המקומית הגישה עתירה על אישורה של התכנית ועל אף העתירה שהוגשה, פרסמה רמ"י מכרז למגרש מס' 200 הכולל זכויות לבניית 733 יח"ד. לאחר פרסום המכרז ובעקבות התעלמות הותמ"ל מדרישותיה, הצהירה העיריה כי רכישת קרקעות במסגרת מכרז רמ"י כמוה "כשימת כסף על קרן הצבי", ואף הגדילה לעשות כאשר פרסמה מודעת אזהרה כנגד השתתפות במכרז ובה הצהירה כי "התכנית כוללת כשלים תכנוניים", ו"כל עוד לא תעמוד המדינה בהתחייבותיה לתשתיות לאומיות (מים, תחבורה, ביוב, חשמל ועוד), כל עוד לא יפתרו כשלי התכנון - לא תאפשר העיריה בניה במקום!". (המודעה שצויינה צורפה לשומת המבקשים).
המועד האחרון להגשת הצעות למכרז נדחה מספר פעמים והדבר מעיד על המחלוקת בין הגורמים השונים אשר משליכה באופן ישיר על זמינות המגרשים במתחם.
ברור כי כל קונה מרצון מביא בחשבון כי התנהלות מעין זו משפיעה במישרין על שווי מצב חדש במועד הקובע, מאחר וגם אם באופן פורמלי התכנית אושרה למתן תוקף, בפועל,

הוועדה המוקמית לא מכירה בעובדה זו ומסרבת לאפשר בניה מכוחה. כך כשנתיים לאחר המועד הקובע, טרם התקבלה החלטה בעתירת הוועדה המקומית ולפיכך יש להביא בחשבון את כל ההפחתות והסיכונים הכרוכים בכך.

מצב זה דומה למעין שותפות עם הוועדה המקומית. מקרים בהם היתה שותפות עם גוף ציבורי נדונו בעבר ע"י ועדות הערר ולהלן מספר דוגמאות:

ערר ים/8-08/16 **<u>בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**, שם הוגש ערר על החלטת שמאי מייעץ בעניין נכס בגו"ח 30022/34. בשומתו, קבע השמאי המייעץ, שלומי יפה, הפחתה בשיעור של 30% בגין מושע משותפת לשתי חברות ציבוריות, וועדת הערר דחתה במלואו את ערר הוועדה המקומית בעניין.

ערר תא/85066/10 **<u>רינה רובינשטיין ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב</u>**, בעניין נכס בגו"ח 6448/257,261, שם הוגש ערר על החלטת השמאית המכריעה, דורית פריאל שקבעה הפחתה בשיעור 20%, בגין מושע של עיריית ת"א, מדינת ישראל ופרטיים.

ועדת הערר קבעה כדלקמן:

> **"...מושע עם בעלים פרטיים, עם עירייה ועם מדינת ישראל - נראה כי, גם על פי עשרות שומות מכריעות רבות שכבר עברו תחת ידנו, נראה כי המקדם שנקבע משקף גורם הפחתה נמוך מדי בנסיבות. נעיר כי גם כאשר רק אחד מהגורמים הציבוריים השותפים במקרקעין**
>
> **במקרה זה - העירייה או מינהל מקרקעי ישראל, נמצאים בבעלות במושע במקרקעין עם בעלים פרטיים, מקדם הדחייה שניתן בדרך כלל, גבוה יותר ומשקף פרק זמן ארוך יותר משלוש שנים ולעיתים אף מחמש שנים, תלוי בנסיבות, לצורך הגעה להסכם לרכישת זכויות מהעירייה או מהמדינה"**

לאור כל האמור לעיל, הם מביאים בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה במקדם של 0.9.

<u>דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית</u>:

נוסף על כל האמור לעיל, לשם מימושה של התכנית שבנדון, יש לעמוד ברשימת תנאים למתן היתרי בניה שיעכבו את מתן ההיתרים בפועל. ובין השאר, תנאי ייחודי לתכנית זו העוסק בהכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שאך ורק דרכה תתבצע הגישה לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית. מדובר באלמנט שאינו קיים בתכניות דומות.

זאת ועוד, תכנון הדרך ותכנית העיצוב צריך להיעשות במשולב מאחר והתכנית מאפשרת את העברת הדרך התת קרקעית וכן קווי תשתית ציבוריים ו/או פרוזדור תשתיות בתחומי מגרשים פרטיים. הכנת תכנית בינוי זו ואישורה מחייבת את שיתוף הפעולה של הוועדה המקומית וברור מאליו כי הוועדה המקומית לא תפעל בנושא עד להכרעת בתי המשפט בעתירה שהגישה כנגד עצם אישורה של התכנית. לפיכך, יש להביא בחשבון כי הדחיה בגין

אישורה של תכנית הבינוי לדרך התת קרקעית תהיה בנוסף ולאחר הדחיה למימוש שנקבעה בסעיף הקודם הם מביאים בחשבון דחיה בגין רכיב זה של שנתיים נוספות לפי 6%, ומתקבל מקדם של 0.89.

<u>הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות:</u>

את שטח התכנית חוצה, ממזרח למערב, תעלת נחל גלילות המנקזת אליה מי נגר. כחלק מפיתוח שטח התכנית מתוכנן ביטול התעלה והסטת הנגר דרך מובל חדש שייבנה.

מדובר בפרויקט תשתית מורכב, שיש לו השפעה רבה על כל ניהול הנגר במתחם, אולם הוראות התכנית עמומות בנוגע לממשק שבין ביטול התעלה והקמת המובל החדש לבין זמינות המגרשים החדשים ו/או הליך הבניה בהם.

(לעניין זה צורף מכתבו של יועץ הניקוז של התכנית).

לאור האמור הם מביאים בחשבון הפחתה לשווי בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר לפי מקדם 0.95.

<u>הפחתה למושע:</u>

ככלל, ריבוי בעלים מהווה גורם חיכוך ויצירת קושי במימוש, ובפרט כאשר שיתוף הפעולה ביניהם אינו ודאי וברור. בנכסים בהם קיימת שותפות כלשהי, מובאת הפחתה לשווי בשל בעלות משותפת בהתאם למצב וללא קשר לזמינות הקרקע.

נכון למועד הקובע, הבעלות בנכס שבנדון מצויה בידי 5 בעלים, המתחלקים ל-2 קבוצות שביניהן קיימת מושע מורכבת, הנובעת ממחלוקות משפחתיות מתמשכות בעיקר בין שני פלגים לאורך השנים.

לאור האמור הם מביאים בחשבון הפחתה לשווי בגין מושע לפי מקדם 0.9.

בהקשר זה חשוב לציין כי עסקת המכר שנחתמה בנכס הינה עסקת תמורות ומכאן שמרכיב המושע לא הסתיים עם כריתת ההסכם אלא הוא צפוי להימשך עד תום הקמת הפרויקט ומכירתו למשתמשי הקצה.

<u>הפחתה לגודל פרויקט:</u>

מגרש 101 כולל שטח של 19,200 מ"ר ו-183 יח"ד ומגרש 102 כולל 12,648 מ"ר ו-124 יח"ד, מדובר בפרויקטים בהם היקף השטחים ומספר יח"ד גדול באופן משמעותי ביחס למגרשי ההשוואה ב"מתחם הכוכבים" המפורטים בעסקאות ההשוואה.

לפיכך, בתחשיב שווי מגרשים 101-102 הובאה בחשבון הפחתה לגודל פרויקט במקדם 0.9.

<u>ערכי שווי מגורים</u>:

עסקאות השוואה - תכנית 504-0251637 "מתחם הכוכבים" (גליל ים):

לטענתם, שומת המשיבה מסתמכת באופן מכריע, ונותנת משקל של 60% בקביעת השווי, ל-2 עסקאות בודדות שנערכו במתחם הכוכבים למעלה משנה וחצי לאחר המועד הקובע. לדעתם, לא רק שאין לתת לעסקאות אלו משקל מכריע אלא שאף יש להתעלם מעסקאות מאוחרות אלו לחלוטין היות שמדובר בתקופה של עליית מחירים מהירה במגזר המגורים, ומכאן שהעסקאות המאוחרות אינן משקפות נכונה את השווי במועד הקובע.

כמו כן, בסמוך למועד הקובע נערכו במתחם הכוכבים 5 עסקאות שהינן עדיפות לאור העדר הצורך בהתאמות זמן. מה עוד שהעסקאות המאוחרות ממוקמות אף הן במגרשים 105 ו-107) בהם נערכו 3 מתוך 5 העסקאות הסמוכות יותר למועד הקובע.

למעשה, שמאי המשיבה ייחס משקל שונה לעסקאות במגרשים 105-107, וזאת כתלות במועד העסקה. לשתי העסקאות בסמוך למועד הקובע הוא נתן משקל משותף של 8% (לפי 4% לכל עסקה) בעוד ל-2 העסקאות המאוחרות הוא נתן משקל של 60%. לדעתם מדובר בטעות.

לאור האמור לעיל הם מביאים בחשבון אך ורק את העסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע, כדלקמן:

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 16% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2018
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי - 16%	580 מ"ר
תמורה	4,733,332 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	8,160 ש"ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -16.88% מהזכויות:

תאריך העסקה	20/2/2019
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,200 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,004 מ"ר
חלק יחסי – 16%	1,689 מ"ר
תמורה	10,391,250 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	6,150 ש"ח

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי – 25%	907 מ"ר
תמורה	9,275,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	10,230 ש"ח

עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	16/8/2020
מס' יח"ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ"ר
שטחי ממ"ד	480 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	4,880 מ"ר
תמורה	48,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבוהנ פלדלת במעוגל	9,840 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

בהתאם לפרסום בעיתון כלכליסט מיום 13/7/2020, חברת אשכול רכשה מגרש מגורים הכולל 70 יח"ד בתמורה ל- 90,000,000 ש"ח מדובר על מגרש 109 עפ"י תכנית 504-0251637.

תאריך העסקה	13/7/2020
מס' יח"ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ"ר
שטחי ממ"ד	840 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	8,245 מ"ר
תמורה	93,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבוהנ פלדלת במעוגל	11,280 ש"ח

הממוצע המתקבל מעסקאות אלו הינו כ- 9,100 ש"ח/מ"ר.

הוצג גרף המראה את כלל התוצאות ומגמת העליה של המחירים בתקופה.

לאור האמור השווי למועד הקובע של 9,400 ש"ח/מ"ר.

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	10/6/2020	6422/228	מתחם הכוכבים, גליל ים	10,400 ש"ח
אורית גלן	10/6/2020	6527/372	יוסף הנביא 17	10,000 ש"ח
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,200 ש"ח
דוד דדון	27/11/2019	6527/302	שמואל הנגיד 16	9,560 ש"ח
יעקב פז	12/9/2018, 1/8/2018, 6/3/2019	6423/18	פרוייקט "אזורים הכוכב גליל ים"	11,600 ש"ח
יעקב פז			מתחם הכוכבים גליל ים	11,600 ש"ח
בועז קוט	13/3/2018	6422/121	פרוייקט פרשקובסקי בגליל ים	9,000 ש"ח

הוא מבקש לציין, כי עמדת המשיבה בהכרעות שצויינו נעה בין 9,560 ש"ח/מ"ר מבונה ל- 12,800 ש"ח/מ"ר מבונה.

יתרה מזאת, מבדיקה שהם ערכו בשומות מכריעות נוספות ברחבי העיר הרצליה עולה, כי השווי שנקבע לשנים 2019-2020 נע בין 8,000 ש"ח/מ"ר מבונה ל-10,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:

במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ"ר מבונה "פלדלת" מגורים הינו 9,000 ש"ח/מ"ר.

<u>סיכום</u>:

לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 9,500 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים.

<u>ערכי שווי מסחר</u>:

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה	הערות
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,000 ש"ח	השווי נקבע לשווי נטו ממנו מתקבל לפי 25% לברוטו שווי של 8,000 ש"ח/מ"ר
משה נדם	13/2/2019	6592/98	החושלים 5 ו-7	5,033 ש"ח	שטחי המסחר העיקריים בגובה 5 מ' בק"ק הובאו בחשבון לפי מקדם שווי אקויולנטי 2.94 ומכאן מתקבל שווי של כ-14,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

בהתאם לשומת IFRS גו"ח 6977/93, "בית אינטרגאמא" (השומה מוזכרת גם בסעיף תעסוקה בשומת המשיבה). השומה הינה למועד קובע 31/12/2019.

בהערכת השווי על דמי שכירות ממוצעים של 120 ש"ח/מ"ר ברוטו מסחר בק"ק.

בהיוון דמי שכירות וחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונות תחשיב שמאי המשיבה מתקבל שווי של כ-11,400 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו למסחר.

מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082:

במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר הינו 14,000 ש"ח/מ"ר.

סיכום:

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון שווי של 13,000 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו למסחר.

סיכום ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה מגורים (פלדלת) - 9,500 ש"ח/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה מסחר (ברוטו) - 13,000 ש"ח/מ"ר.

מקדמי התאמה למגורים:

מוסכם עם שמאי המשיבה להביא בחשבון מקדמי כפי שנקבעו ע"י השמאי שאול רוזנברג במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון, כמפורט להלן:

מקדם מגורים ליד מתע"ן - 0.95

קרבה לש.צ.פ. - 1.02

קרבה לש.ב.צ. - 0.98

חזית מסחרית בבניין - 0.98

בנוסף, מציגים שמאי המבקשים התייחסות נוספת לשומת המשיבה כדלקמן:

ערכי שווי למגורים ומקדמי התאמה:

ראשית, הם חוזרים על הטענה לעניין הסתמכות על עסקאות מאוחרות למועד הקובע כמפורט.

כמו כן, לטענתם הסתמכות שומת המשיבה על עסקאות השוואה לדירות מגורים משכונת "הרצליה הילס" אף היא שגויה היות שאין סיבה לנקוט בשיטת החילוץ במקום בו קיימות מספיק עסקאות השוואה לקרקעות ריקות.

לעצם העסקאות עצמן הם מציינים, כי שווי מ"ר בנוי בהתאם לשומת המשיבה בהתבסס על 3 עסקאות בלבד לשנת 2020 הינו 32,000 ש"ח/מ"ר ומתקבל שווי מ"ר מבונה של 14,200 ש"ח. אולם, לטענתם לא ניתן להתעלם מיתר 19 העסקאות, בסה"כ מס' חודשים לפני כן, החל מיוני 2019 ועד דצמבר 2019.

בחישוב ממוצע של כל העסקאות שהוצגו מתקבל שווי של כ- 29,300 ש"ח/מ"ר בנוי ובחילוץ שווי הקרקע עפ"י עקרונות שמאי המשיבה יתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 12,200 ש"ח. מדובר בהפרש מהותי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה ואין להתעלם ממנו.

כמו כן, לטענתם שמאי המשיבה מיישם את מקדמי ההתאמה שנקבעו בטבלת ההקצאה

באופן שגוי.

כאשר בוחנים את השווי המשוקלל שנקבע בטבלת ההקצאה למגרש 102 , בסך 108,140,400 ש"ח, מתברר כי הוא נובע מהכפלת היקף הזכויות העיקריות למגורים 11,160 מ"ר כפול 10,000 ש"ח/מ"ר כשווי בסיסי כפול מקדם שצ"פ 1.02 כפול מקדם מגורים ליד מתע"ן 0.95. אולם, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם קרבה לשב"צ 0.98 במקום מקדם הקרבה למתע"ן 0.95. לפיכך בתחשיביהם הם תיקנו את הטעות במגרש 102.

<u>ערכי שווי מסחר</u>:

לדעתם ובניגוד לעמדת המשיבה אין מקום להתייחס לעסקאות השוואה מקניון שבעת הכוכבים שאינו דומה במאפייניו למסחר במתחם הנדון וכלל מהווה מוצר שונה לחלוטין מהנכס שבנדון.

שמאי המשיבה הסתמך על נתוני חברת CBRE ולפיהם דמ"ש למסחר הינם בסך 150 ש"ח/מ"ר אולם, התעלם מהשפעת שיעור התפוסה (שהוזכר על ידו), שהינו 94% ומכאן שדמ"ש עבור 100% מהשטח הינם 141 ש"ח/מ"ר ובחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונותיו מתקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-14,400 ש"ח/מ"ר ולא 15,700 ש"ח/מ"ר כפי שקבע.

<u>סבירות התוצאה</u>:

התכנית שבנדון, כפי שאושרה, אינה עונה לדרישות הוועדה המקומית, כדוגמת תשתיות ניקוז, תשתיות דרכים וחיבור לרכבת הקלה. הדבר הגיע לידי כך שהוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית לביטול התכנית, שעודה תלויה ועומדת, על אף שחלפו למעלה משנתיים מאישורה של התכנית. לא למותר לציין, שאף אם תדחה עתירתה של הוועדה המקומית, הוצאת היתרי בניה במתחם נתונה לסמכותה הבלעדית של הוועדה המקומית, וניתן להניח באופן סביר, כי אלו לא יינתנו בנקל אלא לאחר שתשתכנע שביכולתה לתת את השירותים הנדרשים בכל ההיבטים.

בנוסף לאמור, התכנית כוללת דרישה ייחודית להכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שדרכה תהיה הנגישות לשטחי החניה במתחם וכן יש להסדיר את הסטת תוואי תעלת נחל גלילות והקמת מובל חדש.

מכאן ברור כי כל קונה מרצון מביא היבטים אלו בחשבון ואת השפעתם על השווי.

<u>תחשיב השומה:</u>

<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

שטח החלקה הכלול בתכנית הינו 6,824 מ״ר.

עפ״י טבלת ההקצאה והאיזון, 392 מ״ר הינם ביעוד לדרך ויתרת 6,432 מ״ר ביעוד חקלאי נושא זכויות.

מכאן ששווי החלקה במצב קודם הינו:

שטח - 6,432 מ״ר.

שווי מ״ר קרקע - 2,000 ש״ח/מ״ר.

סה״כ שווי מצב קודם - 12,900,000 ש״ח.

<u>תחשיב מצב חדש:</u>

מגרש 101				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	16,484	1	9,500 ש״ח	156,598,000 ש״ח
ממ״ד – 183 יח״ד	2,196	1	9,500 ש״ח	20,862,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				177,460,000 ש״ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה לשטחי ציבור		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				173,841,000 ש״ח
מסחר עיקרי+שירות	520	1	13,000 ש״ח	6,760,000 ש״ח
סה״כ מגרש 101 לפני הפחתה לגודל				180,601,000 ש״ח
הפחתה לגודל		0.9		162,540,900 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 101				162,540,900 ש״ח

מגרש 102				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	11,160	1	9,500 ש״ח	106,020,000 ש״ח
ממ״ד – 124 יח״ד	1,488	1	9,500 ש״ח	14,136,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				120,156,000 ש״ח
מקדם קרבה למתע״ן		0.95		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ מגורים מתואם				116,431,000 ש"ח
הפחתה לגודל		0.9		104,787,900 ש"ח
סה"כ שווי מגרש 102				104,787,900 ש"ח

סיכום מגרשים 102+101		
סה"כ שווי מגרש 101		162,540,900 ש"ח
סה"כ שווי מגרש 102		104,787,900 ש"ח
סה"כ שווי מגרשי 102+101 לפני התאמות		267,328,8000 ש"ח
דחיה בגין התנגדות הועדה המקומית	0.75	
דחיה בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית	0.89	
הפחתה בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר	0.95	
הפחתה למושע	0.9	
שווי לאחר התאמות במעוגל		152,570,000 ש"ח

<u>סיכום ההשבחה</u>:

שווי מצב קודם במעוגל - 12,900,000 ש"ח.

שווי מצב חדש במעוגל - 152,600,000 ש"ח.

השבחה - 139,700,000 ש"ח.

היטל השבחה - 69,850,000 ש"ח.

היטל השבחה יחסי לכל מבקש - 13,970,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

הצדדים אינם חלוקים לגבי נקודות משפטיות קנייניות ו/או נתוני התכנון של הנכסים וקיימת ביניהם מחלוקת לגבי ערכי השווי הבסיסיים והמתואמים לנכס הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש.

<u>מצב תכנוני קודם</u>:

בין הצדדים, לא קיימת מחלוקת לגבי ייעוד החלקה במצב התכנוני הקודם והם אינם חלוקים אף על העובדה שיש להעריך את שוויה בהתאם לערכי קרקע חקלאית ספקולטיבית בניכוי השפעות התכנית עצמה.

השטח לחישוב המצב התכנוני הקודם אף הוא מוסכם בין הצדדים ומהווה חלק של 6,432 מ"ר משטח החלקה כאשר יתר שטח החלקה אינו כלול בתחום התכנית (ובחלקו אף מסומנות הפקעות עבר).

מכאן שהמחלוקת בין הצדדים מתמקדת לשווי מ"ר קרקע בלבד.

עמדת המבקשים - 2,000 ש"ח/מ"ר קרקע.

עמדת המשיבה - 1,300 ש"ח/מ"ר קרקע.

הצדדים הציגו מספר שומות מכריעות וסקרי עסקאות במיקומים דומים כגון הרצליה, רעננה והוד השרון.

הצדדים כאמור אינם חלוקים על העובדה כי יש לבחון את שווי הקרקע כקרקע ספקולטיבית.

הבסיס לבדיקת שווי זה הינו בהתאם להלכת "לוסטרניק", שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה..... הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי.....שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם להלכת "לוסטרניק", יש להעריך את הקרקע בנטרול הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית הספציפית בנכס ובמקרה הנדון, תכנית תמ"ל/1082.

במקרה הנדון, הפוטנציאל הכללי, שאין לנטרלו מהשווי, מקורו במיקומו של המתחם בעיר המצויה בהליכי התפתחות מואצים, קרבה לשכונת מגורים וצמידות לצירי תנועה ראשיים ותחנת הרכבת העירונית. מבחינה תכנונית הפוטנציאל נובע מהמסגרת התכנונית של תמ"מ 5 ותמ"א 35, על תיקוניה.

לפיכך, על מנת להבין את הפוטנציאל הכללי שהינו נגזרת ישירה של המצג התכנוני ברמה הארצית והמחוזית אותו רואה מול עיניו קונה מרצון (מעבר למיקום) יש לבחון את התכניות החלות והשינויים בהם המשפיעים על השווי הספקולטיבי.

תכנון ברמה המחוזית:

בהתאם לתמ"מ/5 משנת 2010, החלקה מהווה חלק מחטיבת קרקע ביעוד ל"מתחם לבינוי ופיתוח מחדש", אזור עירוני בדגש על מגורים, אזור תעסוקה ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, דרכו חוצה ציר ירוק מטרופוליני.

תכנון ברמה הארצית:

בהתאם לתמ"א 35 שאושרה בשנת 2005 הנכס הנדון מסומן כשטח לפיתוח עירוני.

מכאן שלמעשה הודאות התכנונית להפשרה עתידית מתחילה להתגבש כבר בשנת 2005, כ-15 שנים לפני התכנית הקונקרטית החלה על החלקה כיום.

בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000 +), נקבעה צפיפות מינימלית של 10 יח"ד/דונם נטו.

בשנת 2016 עודכן הלוח לצפיפות של 13 יח"ד/דונם נטו.

מכאן שבמועד זה למעשה אמורה להיות מקפצה של מחיר הקרקע הספקולטיבית הנגזרת מהציפיה הסבירה שהוגדלה במקרה הנדון ב-30% ע"י התכנית וזאת ללא קשר לעליית מחירי השוק ולקיצור הזמן הצפוי לאישור התכנית.

לאור האמור, כבר במועד זה שהינו כ-4 שנים לפני אישור התכנית מדובר בקרקע בעלת פוטנציאל ודאי להפשרה וזאת לבניה רוויה בצפיפות גבוהה.

אני סבור שעל מנת להמנע מהתאמות גדולות למיקום, יש לנסות ולבחון עסקאות בתחום העיר הרצליה. עם זאת לאור העובדה כי תכנית המתאר של העיר (תכנית הר/2530) הופקדה ביום 8/3/2017 וההחלטה להפקדתה התקבלה כבר ביום 28/12/2015, יש לנסות ולבחון

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקאות שטרם למועד הפקדתה וזאת על מנת להבין את המגמה של שטחים דומים בעיר הרצליה[1].

<u>רצ"ב סקירת עסקאות בקרקע חקלאית עם פוטנציאל (בניכוי עסקאות חריגות)</u>:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח במ"ר	סה"כ נמכר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע
31/12/2017	6672/65	1,008	126	445000	3532
02/11/2017	6672/16	1,275	125	375000	3000
30/08/2017	6673/19	250	250	875000	3500
10/07/2017	6672/29	316	316	1044166	3304
05/07/2017	6672/47	6,680	126	418000	3317
15/06/2017	6673/15	100	100	250000	2500
29/03/2017	6673/46	1,195	900	2700000	3000
16/03/2017	6672/41	11,517	200	600000	3000
10/03/2017	6672/12	21,722	1,066	2950000	2767
ממוצע מפרסום הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר הר/2530 (08.03.2017) ואילך					**3,102**
21/12/2016	6672/23	50	50	85000	1700
30/11/2016	6672/23	250	250	375000	1500
23/11/2016	6672/47	6680	300	1100000	3667
13/11/2016	6672/68	1026	103	330000	3204
05/09/2016	6672/29	200	200	570000	2850
05/09/2016	6673/22	424	424	900000	2123
31/08/2016	6672/47	6680	100	200000	2000
30/08/2016	6672/47	6680	100	200000	2000
04/08/2016	6672/29	238	238	668640	2809
31/07/2016	6672/23	100	100	160000	1600
13/07/2016	6672/47	6680	100	380000	3800
12/07/2016	6673/16	1275	1275	3912000	3068
19/06/2016	6672/29	98	98	258830	2641
19/06/2016	6672/29	497	497	1326170	2668
24/05/2016	6672/37	1067	134	346000	2582
18/05/2016	6672/29	200	200	1155000	5775
08/05/2016	6673/16	1275	1275	2550000	2000

[1] בפועל התכנית לא אושרה, נכון למועד הקובע אך משפיעה על התכנון בעיר וכן מהווה ללא ספק תכנית המשפיעה על השווי בהיותה תכנית חשופה לעיון והמשקפת, לכאורה את רצונה של הרשות המקומית, גם אם טרם אושרה בפועל במועד הרלוונטי.

10/04/2016	6672/29	400	400	900000	2250
04/04/2016	6672/47	6680	2267	3700000	1632
ממוצע מהחלטה בדיון בהפקדה של תכנית מתאר הר/2530 (28.12.2015) ואילך					**2625**
21/10/2015	6672/23	6488	100	145000	1450
25/09/2015	6672/65	1008	126	270000	2143
11/09/2015	6672/65	1008	504	855000	1696
29/06/2015	6672/29	6582	200	310000	1550
08/06/2015	6672/41	11517	960	1173116	1222
08/06/2015	6672/42	6158	513	626884	1222
06/05/2015	6672/41	11517	250	445000	1780
02/04/2015	6672/69	1005	1005	1950000	1940
ממוצע עד להחלטה בדיון בהפקדה של תכנית מתאר הר/2530 (28.12.2015)					**1625**
20/11/2014	6672/23	6488	1492	1600000	1072
27/10/2014	6672/42	6158	300	350000	1167
22/10/2014	6673/15	1026	513	450000	877
01/10/2014	6673/19	2044	2044	1620000	793
20/08/2014	6672/29	6582	200	267000	1335
07/08/2014	6672/29	6582	600	800000	1333
22/06/2014	6672/40	7651	550	412500	750
20/03/2014	6672/37	133	133	100000	752
23/02/2014	6673/26	1035	690	485000	703
ממוצע שנת 2014					**976**

סיכום ומסקנות מנתוני הסקר:

הממוצעים המתקבלים לעסקאות טרם הפקדת התכנית הינם כדלקמן:

ממוצע עד להחלטה על ההפקדה - 1,625 ש"ח/מ"ר.

ממוצע עד ההפקדה בפועל - 2,625 ש"ח/מ"ר.

כעולה מהסקר, השינוי המשמעותי ביותר התרחש בשנת 2016 מיד לאחר ההחלטה להפקדה של תכנית הר/2530 ובעניין זה התקבלו תוצאות התומכות בהגיון הכלכלי לפיו ככל שהודאות עולה, כך הערך הספקולטיבי של הקרקע עולה.

לאור סמיכות המועדים של ההחלטה ועליית המחירים, נראה כי המסקנה המתבקשת הינה שחלק ניכר מעליית המחירים נובעת מההחלטה על הפקדתה של התכנית. גם אם ננטרל את מרכיב התמ"א במלואו, למרות שההשפעה של עליית מס' יחידות הדיור אינה משפיעה על עליית השווי בצורה לינארית עדיין נקבל כי השווי המנוטרל הינו 2,020 ש"ח

(2,020= 1.3 / 2,625) ומכאן שעליית המחירים לאחר נטרול הינה של כ-25% (1.243 = 1,625 / 2,020). כאמור מס' זה מחושב על הצד הזהיר (לאור חישוב השפעת תמ"א מלא).

השאלה הנשאלת במקרה הנדון, הינה מהו המועד הנכון יותר אליו יש להתייחס לעניין נטרול הציפיה הקונקרטית של התכנית.

לעניין תנאי הוודאות והקונקרטיות מהפקדתה של תכנית, נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 10212/16, **<u>דלי דליה ועוד 333 אח', נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>**, העוסק בשאלה האם וכיצד יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי יעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965:

90. "ניתן אפוא לומר, כי בטרם הגיע שלב ההפקדה ממילא לא התקיימו שני התנאים שעליהם עמדתי - תנאי הקונקרטיות ותנאי הוודאות. על כן, הצבעה על תכנית מופקדת שהיה בה פוטנציאל להשבחת המקרקעין היא המינימום הנדרש מבחינה ראייתית על מנת לבסס טענה עצמאית בדבר פגיעה בפוטנציאל תכנוני. למעשה, על דרך ההיקש, ניתן לומר כי הכרה בציפייה המצדיקה מתן פיצוי עוד בטרם שלב ההפקדה שקולה למתן תוקף להבטחה מינהלית שניתנה על-ידי גורם מינהלי שלא היה מוסמך לכך .....

91. לצד זאת, כאמור, אין די בהצבעה על תכנית מופקדת. כפי שציינתי, אני סבורה כי על הטוען לפיצוי מוטל הנטל להצביע על "דבר מה נוסף", מעבר לעובדת הפקדתה של תכנית, שמניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני. אותו "דבר מה נוסף" יתבטא, בעיקרו של דבר, בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל-חזור". כך למשל, תכנית שעל פני הדברים יש בה אי התאמה לתכניות אחרות, תכנית שהוגשו לה התנגדויות רבות, תכנית שיש לגביה מחלוקת ציבורית, או תכנית שחלף זמן רב מאז הפקדתה כל אלה הן תכניות מופקדות שלא מתקיים לגביהן התנאי של "דבר מה נוסף", שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנקודת האל-חזור. הנסיבות במקרים שנדונים בפנינו רחוקות מאד ממצב דברים זה, ועל כן אין באמור כדי לקבוע מסמרות. כל מקרה ייבחן לפני נסיבותיו ובהקשר זה יש לערוך בחינה פרטנית לגבי רמת הוודאות של אישור התכנית, היינו, הגשמת הציפיה למימוש הפוטנציאל התכנוני."

מהאמור בפסק הדין לעיל, לכאורה, אין מניעה להתייחס לעסקאות שנערכו עד למועד ההפקדה של התכנית, אך פסק הדין אינו קובע בעניין מסמרות.
אני סבור שבמקרה הנדון, לאור העובדה שפרסום ההחלטה להפקדה חל זמן רב לפני ההפקדה ובפועל וכפי שניתן לראות בבירור השפיע על רמת המחירים בשוק, אין מקום להתייחס לעסקאות שנערכו בתקופה שלאחר מועד ההחלטה על ההפקדה ולפיכך הבסיס של העסקאות בו יש לעשות שימוש הינו בסיס העסקאות עד למועד ההחלטה להפקדה שהינו בסוף שנת 2015.
ביחס לשווי המתקבל שהינו 1,625 ש"ח/מ"ר קרקע, יש לבצע התאמות לזמן ולשינוי התמ"א.
בהתאם למדד מחירי הדירות (40010) הכללי של הלמ"ס, עולה כי השינוי הכללי במחירי הדירות שבתקופה שבין ההחלטה על ההפקדה (28/12/2015) למועד הקובע בענייננו (25/1/2020) הינו 12.77%, קרי כ-25% למרכיב הקרקע.
בנוסף כאמור ישנה גם ההשפעה של שינוי הצפי למס' יח"ד/דונם מ-10 ל-13 בהתאם לתמ"א 35, שאושר בשנת 2016, המהווה תוספת של 30% לזכויות וככל הנראה השפעה פחותה על השווי הספקולטיבי.
מנגד, ישנן השפעות הפוכות במיקום הנדון ובין היתר, מורכבות הפרוייקט הכולל מס' מרכיבי פיתוח חריגים.
לאור כל האמור, ניתן לקבוע כי בחלופה זו מתקבל שווי מתואם של כ-2,000 ש"ח/מ"ר.

<u>שומות מכריעות</u>:

רצ"ב סקירת שומות מכריעות רלוונטיות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מיקום	שווי קרקע ספקולטיבית במצב הקודם
מרדכי דדון	6663/207	28/11/2019	גן רש"ל, הרצליה	1,700 ש"ח/מ"ר
אלדד חיימי	6664/17	4/5/2019	הבריגדה היהודית, הרצליה	1,600 ש"ח/מ"ר

מעיון בשומת השמאי המכריע, מרדכי דדון, עולה כי בוצע על ידו סקר מחירים מפורט ויסודי המתייחס גם לערים רעננה והוד השרון.
מהנתונים השונים הגיע השמאי המכריע, מרדכי דדון, לשווי מ"ר קרקע חקלאית, המבטא ציפייה כללית לשינוי ייעוד, בסך של 1,700 ש"ח/מ"ר, נכון למועד קובע 28/11/2019.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתייחס לסקירה ולפרוט הנרחב של העסקות המופיעים בהחלטתו של חברי, אשר נבחנו על ידי ונמצאו רלוונטיים בחלקם גם לענייננו, לא מצאתי לנכון להרחיב בפירוט העסקאות בערים רעננה והוד השרון מעבר לאמור לעיל ולמפורט כאמור באריכות בשומתו.
לגבי שומת השמאי המכריע אלדד חיימי, יש לציין ששם נטען ע"י שמאי אחר של המשיבה כי השווי הספקולטיבי הינו 1,400 ש"ח/מ"ר וזאת בניגוד לנטען בתיק הנדון.

<u>התייחסות לערכים בטבלת ההקצאות</u>:
במסגרת עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תמ"ל/1082 שנערכה ע"י שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית בסך של 1,750 ש"ח/מ"ר. בטבלת האיזון הוצגו 5 הכרעות של שמאים מכריעים בגוש 6617 ברמת השרון, בהן התקבל ממוצע למ"ר קרקע חקלאית של 1,285 ש"ח/מ"ר למועד קובע 13/5/2010. כן הוצגו 3 עסקאות מהשנים 2017-2018 ברמת השרון מהן מתקבל שווי ממוצע של 1,727 ש"ח/מ"ר ולפיכך נקבע שווי של 1,750 ש"ח/מ"ר.
לא הוצגו מקדמי הזמן וההתאמה למיקום בהם נקט השמאי רוזנברג.

לאור כל הפרמטרים שהוצגו נראה, כי במקרה הנדון ובהתייחס לציפיות כלליות בלבד ובהתחשב במיקום ובתנאי המתחם עצמו, ניתן לקבוע שווי מצב קודם לפי 1,700 ש"ח/מ"ר.

<u>מושע</u>:
בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע במקדם של 0.9 רק במצב התכנוני החדש.
לעומתם, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום לבצע הפחתה למושע היות ומדובר בקבוצה של יורשים.
הבעלים מהווים יורשים המחולקים, גם אליבא דשמאי המבקשים, רק לשתי קבוצות ולא ל-5 בעלי זכויות הפועלים כל אחד בעצמו.

כפי שניתן לראות בהערות האזהרה אכן מדובר בשתי קבוצות שחתמו על הסכם מול החברה היזמית במהלך שנת 2021 ומכאן שהם פועלים כיום כגוף אחד. לאור האמור לא מצאתי כי יש לבצע הפחתה נוספת בגין מרכיב מושע וככל שקיימות אי אלו מחלוקות פנימיות נוספות בין הבעלים הרשומים, הרי שכל עיכוב שיגרם בשל מחלוקות אלו סביר שיחול במקביל לדחיה שחושבה ממילא לאור גורמי דחיה אחרים.

<u>דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית</u>:

שמאי המבקשים מעלה טענה לדחיה בגין התנגדות הועדה המקומית לתכנית. לטענתו, היות שהועדה המקומית אינה מעוניינת לקדם את ביצוע התכנית ואישורה "נכפה" עליה במסגרת אישורי הותמ"ל וזאת שלא במסגרת הסכמות מלאות, אזי כל קונה מרצון בשוק החשוף להתנגדות זו יביא בחשבון כי הועדה המקומית תערים קשיים על מימוש הזכויות שאושרו וזאת במסגרת האפשרויות העומדות בפניה כדנה בבקשות להיתר בניה. כפי שהוצג על ידו, הועדה המקומית התנגדה לתכנית ואף פרסמה בעניין אזהרה לציבור בעת פרסום מכרז בתחום התכנית ע"י רמ"י.

כמו כן, הועדה המקומית עתרה כנגד אישור התכנית ומאוחר יותר כפי שיפורט גם הגישה תביעה כנגד רמ"י.

אין צורך לחזור על הדברים שאין חולק עליהם עובדתית.

המחלוקת בין הצדדים הינה רק על השפעת/אי השפעת עובדות אלו על השווי עקב דחיה צפויה וזאת במועד הקובע לאישור התכנית.

רצ"ב פירוט ההליכים הרלוונטיים לבחינת הסוגיה:

- הועדה המקומית הגישה התנגדות מפורטת וארוכה במסגרת הליך ההפקדה של התכנית להתנגדויות.
- ביום 20/11/19 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל לאשר את התכנית.
- ביום 5/1/20, לאחר אישורה של התכנית, הגישה הוועדה המקומית עתירה מנהלית (עת"מ 8284-01-20) כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה.

  בעתירה מוצגות בעיות מהותיות שלא הוסדרו במסגרת תמ"ל/1082, זאת למרות סיכומים מוקדמים והבטחות רבות שקיבלו הגורמים העירוניים במהלך התכנון, אשר התבררו כהבטחות שווא.

  העתירה נדחתה (החלטה מיום 2/6/2022).
- ביום 3/5/2021, עוד בטרם ההחלטה בעתירה המינהלית, פרסמה רמ"י מכרז למגרש מס' 200 הכולל זכויות לבניית 733 יח"ד.
- לאחר פרסום המכרז ובעקבות התעלמות הותמ"ל מדרישותיה, פרסמה העירייה הודעה כי רכישת קרקעות במסגרת מכרז רמ"י כמוה "כשימת כסף על קרן הצבי", ואף הגדילה לעשות כאשר פרסמה מודעת אזהרה כנגד השתתפות במכרז ובה הצהירה כי "התכנית כוללת כשלים תכנוניים", ו"כל עוד לא תעמוד המדינה בהתחייבותיה לתשתיות לאומיות (מים, תחבורה, ביוב, חשמל ועוד), כל עוד לא יפתרו כשלי התכנון - לא תאפשר העיריה בניה במקום!".

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז נדחה מספר פעמים עד ליום 18/7/2022 (שהינו מועד פתיחת המכרז שניתן היה להגיש בו הצעות עד ליום 28/12/2022).
במועד 7/2021 הוגשה ע"י הועדה המקומית תביעה כנגד רמ"י בגין הפרת התחייבות והעובדה כי הוחל בשיווק מגרשי הבניה בעיקר למגורים ע"י רמ"י מבלי שסוכם על אומדן הוצאות הפיתוח.
בכתב התביעה מבקשת העירייה מבית המשפט לאכוף את הסכם הגג שנכרת בין העירייה (התובעת), לרמ"י (הנתבעת) ב-19/1/2016, לחזור ולקיים מו"מ עם העירייה ביחס לגובה עלויות הפיתוח הראויות והנכונות לתכנית 'קריית שחקים', במטרה להגיע לאומדן מוסכם, או לחילופין, להורות על הקמת ועדת היגוי, במטרה להגיע לאומדן עלויות פיתוח מוסכמות על בסיסו יפורסמו מכרזי שיווק הקרקע בתכנית.
בהתאם לפרסומים בעיתונות, לאחר התביעה נערכה פשרה במסגרתה, בין היתר, יבנו ע"י המדינה גשר מעל כביש 20 בעלות של כ-70 מש"ח וכביש עוקף מערבי בעלות של כ-73 מש"ח. העירייה מצידה תהיה אחראית למימון ולביצוע של הדרך התת קרקעית.

בחינת הסוגיה הנדונה שכאמור, העובדות בה אינן שנויות במחלוקת, צריכה לבחון למעשה האם ההתנהלות התכנונית במתחם הנדון, מהווה התנהלות נורמטיבית המוכרת וידוע ליזמים (שהינם קהל היעד לרכישת מגרשים בתכנית) או התנהלות חריגה אשר תביא הן לבריחת יזמים והקטנת קהל היעד והן לדחיה צפויה בעיני הרוכש הסביר.
לעניין זה חשוב לציין כי כלל ההליכים שנערכו טרם למועד הקובע אינם רלוונטיים לתקופת הדחיה המחושבת מהמועד הקובע והלאה, אך יש בהם כדי להעיד על המגמה הכללית.
כפי שניתן לראות מהעובדות שצויינו, הועדה המקומית התנגדה נחרצות לאישור התכנית ובניה באופן בה היא אושרה הן בטרם אישורה והן לאחריה, אך בפועל לאחר הליכים מול רמ"י גם סוגיה זו באה על פתרונה בטווח של כשנתיים וחצי מיום אישור התכנית.
ככלל במצב שכזה פועלים האחד מול השני שני כוחות לא מבוטלים האחד הותמ"ל המקדם את התכנית בקצב מהיר מהותית ביחס לתכנון רגיל ותוך השקעת תקציבים גדולים וממול הועדה המקומית שאינה מעוניינת לקדם את התכנית ללא התחייבויות תקציביות מתאימות והתאמות נוספות שהיא מעוניינת לבצע בה. יתרה מזו הועדה המקומית כפי שניתן לראות לא רק שהתנגדה לתכנית אלא עשתה זאת באופן אקטיבי תוך פרסום הנושא בצורה נרחבת.
לאור האמור, כל קונה סביר שרואה בפניו מצג שכזה יביא בחשבון דחיה למימוש שהינה מעבר לדחיה המקובלת הרגילה במקרים דומים, קל וחומר כאשר מדובר בהשקעה של מאות מיליונים רק מרכיב הקרקע לאחר הפשרתה לבניה ומכאן שהמשמעות של דחיה הינה תוספת עלויות מימון של מיליוני ש"ח לשנה וקושי בתכנון כלכלי של פרוייקט שקיים בו פער משמעותי בין מועד אישור התכנית למועד בניה בפועל.

לאור האמור אני סבור שיש מקום להביא בחשבון במקרה הנדון דחיה למימוש של כ-4 שנים בשיעור היוון של 5% שהינה דחיה סבירה למקרה מעין זה, שהינו חריג ביחס למצב הנורמטיבי.
כפי שיוסבר בהמשך, הדחיה שצויינה מגלמת בתוכה גם כל דחיה נוספת, ככל שקיימת, בשל צורך בפתרונות תשתית ופיתוח.

<u>דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית</u>:
לטענת שמאי המבקשים, לשם מימושה של התכנית שבנדון, יש לעמוד ברשימת תנאים למתן היתרי בניה שיעכבו את מתן ההיתרים בפועל. ובין השאר, תנאי ייחודי לתכנית זו העוסק בהכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שאך ורק דרכה תתבצע הגישה לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית. מדובר באלמנט שאינו קיים בתכניות דומות.
תכנון הדרך ותכנית העיצוב צריך להיעשות במשולב מאחר והתכנית מאפשרת את העברת הדרך התת קרקעית וכן קווי תשתית ציבוריים ו/או פרוזדור תשתיות בתחומי מגרשים פרטיים. הכנת תכנית בינוי זו ואישורה מחייבת את שיתוף הפעולה של הוועדה המקומית.
לפיכך, יש להביא בחשבון בגין סעיף זה דחיה שהינה בנוסף ולאחר הדחיה למימוש שנקבעה בסעיף הקודם הם מביאים בחשבון דחיה בגין רכיב זה של שנתיים נוספות לפי 6%, ומתקבל מקדם של 0.89. שמאי המשיבה לעומת זאת אינו סבור שיש מקום לחשב דחיה נוספת בגין מרכיב זה וככלל אין להביא בחשון כל דחיה נוספת מעבר לדחיה שחושבה בשומתו לתקופה של שנתיים המשקפת כל מרכיב מורכבות שיש, כאשר הדחיות אינן אמורות להיות מחושבות האחת על השניה אלא במקביל.

מעיון בתכנית אכן קיימות בה מורכבויות תכנוניות שאינן סטנדרטיות, אך עם זאת אני מקבל את דעתו של שמאי המשיבה כי אין לבצע הפחתות של דחיות בטור אלא במקביל, היות שאין מניעה לקדם נושאים של פיתוח ובניה במקביל.

לעניין זה אני מפנה לסעיפים הקודמים בהם קבעתי דחיה כוללת לכלל מרכיבי הדחיה שהינו זמן סביר אף לפרוייקט מורכב מעין זה, הכולל מחד דרישות לא סטנדרטיות אך מקודם במסגרת הותמ"ל בה הן הליכי התכנון מהירים יותר והן הליכי השיווק וביצוע התשתיות המלווים בד"כ בהסכמי גג שנחתמו במהלך ההליכים התכנוניים על מנת לתמוך ברשויות המקומיות המקדמות תכניות רחבות היקף בתחומן ונדרשות להוצאות חריגות לשם כך.

<u>הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות</u>:
לטענת שמאי המבקשים את שטח התכנית חוצה, ממזרח למערב, תעלת נחל גלילות המנקזת אליה מי נגר. כחלק מפיתוח שטח התכנית מתוכנן ביטול התעלה והסטת הנגר דרך מובל חדש שייבנה. מדובר בפרויקט תשתית מורכב, שיש לו השפעה רבה על כל ניהול הנגר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במתחם, אולם הוראות התכנית עמומות בנוגע לממשק שבין ביטול התעלה והקמת המובל החדש לבין זמינות המגרשים החדשים ו/או הליך הבניה בהם.
לאור האמור הם מביאים בחשבון הפחתה לשווי בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר לפי מקדם 0.95. שמאי המשיבה לעומת זאת אינו סבור שיש מקום לחשב דחיה נוספת בגין מרכיב זה וככלל אין להביא בחשבון כל דחיה נוספת מעבר לדחיה שחושבה בשומתו לתקופה של שנתיים המשקפת כל מרכיב מורכבות שיש, כאשר הדחיות אינן אמורות להיות מחושבות האחת על השניה אלא במקביל.

מעיון בתכנית אכן קיימות בה מורכבויות תכנוניות שאינן סטנדרטיות, אך עם זאת אני מקבל את דעתו של שמאי המשיבה כי אין לבצע הפחתות של דחיות בטור אלא במקביל היות שאין מניעה לקדם נושאים של פיתוח ובניה במקביל.

לעניין זה אני מפנה לסעיפים הקודמים בהם קבעתי דחיה כוללת לכלל מרכיבי הדחיה שהינו זמן סבירר אף לפרוייקט מורכב מעין זה.

<u>הפחתה לגודל פרויקט</u>:
לטענת שמאי המבקשים מגרש 101 כולל שטח של 19,200 מ״ר ו-183 יח״ד ומגרש 102 כולל 12,648 מ״ר ו- 124 יח״ד, מדובר בפרויקטים בהם היקף השטחים ומספר יח״ד גדול באופן משמעותי ביחס למגרשי ההשוואה ב״מתחם הכוכבים״ המפורטים בעסקאות ההשוואה. לפיכך, בתחשיב שווי מגרשים 101-102 הם מביאים בחשבון הפחתה נוספת לגודל פרויקט במקדם 0.9. שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להפחתה בגין גודל פרוייקט ומציין כי בטבלאות ההקצאה ניתן מקדם 1.03 בגין יתרון לגובה.

במקרה הנדון אכן מדובר במגרשים עם מס׳ יחידות הגדול מהמגרשים שנותחו בעסקאות בין פרטיים ומחילוץ שווי מעסקת מכר דירות בודדות אך כחלק מעסקאות ההשוואה בחנתי גם מכרזי רמ״י לשיווק מקרקעין בסביבת הנכס בהם שווקו מגרשים בהיקפי בינוי דומים ואף גדולים יותר. מעבר לעובדה כי מהמכרזים עולה כי אין הפחתה לגודל פרוייקט בטווחי יחידות דיור ששווקו בהם שהינם בטווח של 154 עד 733 יח״ד, גם לא מצאתי לנכון לבצע התאמה לגודל וזאת לאור משקלם הגדול של המכרזים הללו בקביעת השווי כפי שיוסבר בסעיף ערכי השווי.
לעניין זה גם יצויין, כי הבניינים הנדונים הינם חריגים בגובהם 35-40 קומות, דבר המהווה יתרון ביחס לבניה דומה בסיבה בבניינים בני 10-9 קומות וזאת ביחס למרכיב הנוף.
להערכתי מרכיב השווי הנוסף לבניה גבוהה עולה על הפרשי העלות של בניית מגדלים ביחס לבניה רוויה נמוכה יותר במקרה הנדון.
לאור כל האמור לא מצאתי כי יש מקום לביצוע הפחתה לגודל במקרה הנדון.

ערכי שווי בסיסי בהחלטה:

בטרם נכנס לנתוני השווי שהוצגו וההתייחסות אליהם בהחלטה יצויין, כי במקרה הנדון קיימת אינדיקציה לשווי המצב התכנוני החדש מעסקאות שבוצעו בקרקעות ריקות ללא בינוי.

לדעתי, כאשר קיים מידע מספק לגבי עסקאות לקרקעות ללא בינוי, ככלל, יש להעדיף את שיטת ההשוואה הישירה שהינה בהתבסס על עסקאות בעלות תוקף גבוה.

הדבר עולה הן מהפסיקה והן מתקן 3.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר וקרקע חקלאית שם נקבע, כי שיטת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר.

בסעיף 5 לתקן נקבע, כי את השומה יש לבצע על בסיס גישת ההשוואה ורק כאשר הנתונים בגישת ההשוואה לא מספיק איכותיים, השומה תערך, גם אך לא רק בשיטת החילוץ.

במקרה הנדון, כאמור במצב התכנוני החדש קיימות עסקת מכר של קרקעות ריקות הן במתחם עצמו והן במתחם סמוך וזאת בכמות מספק היכולה לייתר את השימוש בנתוני ההשוואה האחרים הקשים יותר לניתוח וחשופים יותר להתאמות שווי בהיקפים גדולים.

ערכי שווי מגורים:

לעניין זה בחנתי את עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות השונות שהוצגו ע"י הצדדים ובנוסף סקרתי מכרזי קרקע של רמ"י בסביבת הנכס שתוצאות חלקם פורסמו לאחר מועד הדיון.

סקירת שומות מכריעות:

רצ"ב סקירת שומות מכריעות שחלקן הוצגו בשומות הצדדים.

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	10/6/2020	6422/228	מתחם הכוכבים, גליל ים	10,400 ש"ח
יעקב פז	6/3/2019	6423/18	פרוייקט "אזורים הכוכב גליל ים"	11,600 ש"ח
אורית גלן	22/7/2020	6422/230	מגרש 110, מתחם הכוכבים גליל ים	11,500 ש"ח
ממוצע	22/1/2020			11,167 ש"ח

לסיכום הממוצע של 3 השומות המכריעות הנ"ל במתחם גליל ים הסמוך, הקרובות גם במועדן הקובע ובמיקומן ומהן מתקבל מועד קובע ממוצע כמעט זהה למועד הקובע בהחלטה זו, הינו 11,167 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אציין, כי בהחלטה בגו"ח 6520/147, בשדרות נורדאו 13 בשכונת הרצליה ב', קבעתי למועד קובע של 23/12/2020 שווי מ"ר מבונה של 11,625 ש"ח, מתואם לפרוייקט.

<u>מכרזי רמ"י</u>:

אותרו על ידי 3 מכרזי מקרקעין בהרצליה היכולים להוות אינדיקציה לשווי מ"ר מבונה במתחם הנדון.

המכרז הראשון הינו למגרש לבניית 18 יח"ד ברחוב הבריגדה היהודית.

המכרז השני כולל מס' מגרשי מגורים בתמ"ל/1068 הממוקמת בסמיכות לקריית שחקים.

המכרז השלישי הינו בקריית שחקים.

<u>מכרז 287/2019</u>:

מיקום	-	הבריגדה היהודית תכנית מס' 504-0201137, מגרש מס' 103.
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	3/2/2020.
מס' יח"ד	-	18.
מס' קומות	-	7.
שטח עיקרי למגורים	-	2,027 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	2,243 מ"ר.
שטח מסחרי עיקרי+שירות	-	160 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	18,777,777 ש"ח.
הצעה זוכה	-	18,777,777 ש"ח.
פיתוח	-	503,099 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	22,473,098 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	125 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	27,950 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	224 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי תחת אומדן מקורב של מסחר לפי מקדם 1.5 ממגורים כשטח שולי בעסקה	-	9,051 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	**-**	**7,735 ש"ח/מ"ר.**

נתון זה מהווה את הרף התחתון של השווי בשל מיקומו ואפי הבניה בו ומובא לאינדיקציה לגבי חסם השווי התחתון בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מכרז 227/2022</u>:

מיקום	-	תמ"ל/1068.
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	26/12/2022.
מתחם א' מגרשים 101,114,117		
מס' יח"ד	-	186.
מס' קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	19,572 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	21,804 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	320,000,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	320,000,318 ש"ח.
פיתוח	-	29,226,706 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	403,627,078 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	117 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	157,132 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	1,340 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי+ממ"ד	-	18,512 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	-	**15,822 ש"ח/מ"ר.**
מתחם ב' מגרש 113		
מס' יח"ד	-	154
מס' קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	16,008 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	17,856 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	250,500,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	213,906,065 ש"ח.
פיתוח	-	19,547,103 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	269,817,199 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	116 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	126,929 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	1,095 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי+ממ"ד	-	15,111 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	-	**12,915 ש"ח/מ"ר.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מתחם ג' מגרשים 105,11,112		
מס' יח"ד	-	.206
מס' קומות	-	.10
שטח עיקרי למגורים	-	21,612 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	24,084 מ"ר.
מסחר עיקרי+שירות	-	1,612 מ"ר
הצעה גבוהה	-	340,500,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	282,333,357 ש"ח.
פיתוח	-	27,743,103 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	358,073,131 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	117 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	134,675 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד+מסחר	-	1,080 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי+ממ"ד	-	13,511 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	**-**	**11,548 ש"ח/מ"ר.**
מתחם ד' מגרשים 108,116 :		
מס' יח"ד	-	.195
מס' קומות	-	.10
שטח עיקרי למגורים	-	20,370 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	22,710 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	327,500,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	282,750,000 ש"ח.
פיתוח	-	25,440,928 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	356,258,428 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	116 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	130,466 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	1,120 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי+ממ"ד	-	15,687 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	**-**	**13,408 ש"ח/מ"ר.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מתחם ה' מגרשים 110,115:		
מס' יח"ד	-	156.
מס' קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	16,392 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	18,264 מ"ר.
מסחר עיקרי+שירות	-	315 מ"ר
הצעה גבוהה	-	276,500,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	211,555,555 ש"ח.
פיתוח	-	20,302,202 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	267,822,201 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	117 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	130,142 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד+מסחר	-	1,093 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי+ממ"ד	-	14,294 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	-	12,217 ש"ח/מ"ר.
סיכום כלל המגרשים במכרז:		
יח"ד ממוצעות למגרש	-	180
עלות קרקע ליח"ד כולל פיתוח ומע"מ	-	1,840,000 ש"ח
שטח יח"ד ממוצעת כולל ממ"ד	-	117 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ ובהנתן פיתוח של כ -1,150 ש"ח/מ"ר	-	13,441 ש"ח/מ"ר
שווי מתואם לפיתוח נורמטיבי במעוגל	-	13,090 ש"ח
שווי מתואם לזמן[2]	-	8,200 ש"ח
התאמה לביטול דחיה לפיתוח[3]	-	9,040 ש"ח

[2] בהתאם לסקרי הלמ"ס עליית שווי מ"ר בנוי במחוז ת"א בתקופה שבין 1/2020 (המועד הקובע) ל 12/2022 (מועד הגשת ההצעות למכרז) הינה כ-30% ומכאן שעליית מרכיב הקרקע הינה כ-60% (ראה היחס בשיטת החילוץ, בפרק ההכרעה).

[3] ההתאמה מבוצעת לאור העובדה שבסוף התחשיב של הנכס מבוצעת דחיה למימוש וגם כאן קיימת דחיה נורמטיבית (קצרה יותר).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מכרז 147/2022</u>:

מיקום	-	תמ"ל/1082, מגרש 200
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	28/12/2022
מס' יח"ד	-	733.
מס' קומות	-	40.
שטח עיקרי למגורים	-	65,959 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	74,755 מ"ר.
שטח מסחרי עיקרי+שירות	-	1,170 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	916,251,012 ש"ח.
הצעה זוכה	-	916,251,012 ש"ח.
פיתוח	-	206,015,024 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	1,278,028,708 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	1102 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	281,057 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	2,756 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי תחת אומדן מקורב של מסחר לפי מקדם 1.5 ממגורים כשטח שולי בעסקה	-	18,874 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	**-**	**16,130 ש"ח/מ"ר.**

במכרז הנדון היו עלויות פיתוח גבוהות וחריגות במיוחד של כ-280,000 ש"ח/יח"ד וכ-2,713 ש"ח/מ"ר מבונה פלדלת (עיקרי+ממ"ד+מסחר).

לאור האמור, השווי יחושב בהתאם לשווי הכולל את עלויות הפיתוח והמע"מ (מרכיב הפיתוח כולל מע"מ ומחיר הזכיה אינו כולל מע"מ) ולצורך התאמתם למגרשים הנדונים בהחלטה זו יופחת מסכום זה עלות פיתוח נורמטיבית ממוצעת לאור העובדה כי במועד הקובע המגרש אינו מפותח וידרשו תשלומי פיתוח עבורו.

לעניין גביית פיתוח במתחמי ותמ"ל בהם קיים עירוב בעלויות של רמ"י ופרטיים אפנה לשומתו המפורטת של השמאי המכריע, אלדד חיימי, שבחן את הסוגיה מול הגורמים העוסקים בתחום ברמ"י, במסגרת שומה מייעצת בגו"ח 16672/39, מגרש 119 בתמ"ל/1056 בעפולה, ומסקנתו הינה כדלקמן:

> **"מברור שנערך עולה כי שעה שהבעלות בתחום התכנית נחלקת בין קרקעות של בעלים פרטיים לקרקעות בבעלות מדינה, חישוב עלות הפיתוח נערך כדלקמן:**
>
> - **קביעת תקציב/עלות פיתוח כוללים לכל תחום התכנית.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- **העמסת עלות פיתוח שווה בין הבעלים השונים בקרקע (פרטיים/מדינה).**
- **הפחתת חלקה של המדינה בעלות הפיתוח הכוללת, והעברת היתרה לתשלום לפתחה של הרשות המקומית.**
- **גביית אגרות והיטלי פיתוח מבעלי הקרקע הפרטיים, לפי חוקי עזר של הרשות המקומית.**
- **הפרש בין יתרת עלות הפיתוח שהועברה לפתחה של הרשות המקומית, לבין עלות הפיתוח אותה ניתן לגבות לפי חוקי העזר, אמור להיות משולם על ידי הרשות המקומית, ממקורות תקציביים עצמאיים של אותה רשות (לדוגמה מתוך תשלומי היטל השבחה/חלף היטל השבחה).**
- **קיימים מקרים, בעיקר באזורים בהם רמת המחירים נמוכה יחסית (דוגמת המקרה דנן), שנעשה ניסיון מול המדינה, במציאת פתרונות נוספים למימון.**

מהאמור עולה כדלקמן:

- **בעלים של קרקע פרטי מחויב באגרות והיטלים לפי חוקי עזר ותו לא. מכאן כי במקרים בהם המחיר המתקבל בעסקות ההשוואה כולל פיתוח מלא, והרוכש אינו מחויב בתשלום נוסף של אגרות והיטלים (דוגמת נתון ההשוואה במכרז רמ"י צפ/368/2019), יש להפחית מהשווי המתקבל את עלות אגרות והיטלי הפיתוח בלבד.**
- **לעניין זה אפנה גם לשומה מייעצת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 16758/6, ברובע יזרעאל עפולה, בה דן בסוגייה זו בהרחבה והגיע למסקנה דומה לאמור, וכן קבע עלות אגרות והיטלים בסך של כ- 26,000 ש"ח ליח"ד בשטח של כ 130 מ"ר.**
- **בהתאמה למקרה דנן (למועד קובע ושטח דירה), הבאתי בחשבון הפחתה של כ-30,000 ש"ח ליח"ד, בגין תשלום צפוי של אגרות והיטלים.**
- **במקרה דנן יש להחיל את ההפחתה על נתון ההשוואה המתקבל ממכרז רמ"י בלבד."**

לאור האמור ובהתאמה למקרה הנדון יש להביא בחשבון עלויות פיתוח של כ-350 ש"ח/מ"ר פלדלת המגלם שטחי שירות.

שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ במכרז - 16,130 ש"ח.

שווי בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות - 15,780 ש"ח

שווי מתואם לזמן[4] - 9,862 ש"ח

ביטול דחיה שנותרה ממועד המכרז

ביחס לדחיה המחושבת מהמועד הקובע

לפי שנתיים בשיעור היוון של 5% - 10,873 ש"ח

שווי במעוגל - 10,900 ש"ח

<u>עסקאות מכר קרקע ללא בינוי</u>:

הצדדים נסמכים על אותן העסקאות תוך ניתוח מעט שונה.

אני מסכים עם שמאי המבקשים כי לאור העובדה שקיימות מספיק עסקאות מסוג זה בסמיכות למועד הקובע, אין מקום לבחינה של עסקאות מאוחרות יותר בשוק המאופיין בעליית מחירים משמעותית בתקופה קצרה מאוד.

רצ"ב העסקאות שמצאתי כי רלוונטיות:

1. עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -3.3574% מהזכויות:

תאריך העסקה	28/11/2019
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,104 מ"ר
חלק יחסי – 3.3574%	1,689 מ"ר
תמורה	2,229,930 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	6,573 ש"ח

2. עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי - 25%	907 מ"ר
תמורה	9,275,000 ש"ח

[4] בהתאם לסקרי הלמ"ס עליית שווי מ"ר בנוי במחוז ת"א בתקופה שבין 1/2020 (המועד הקובע) ל 12/2022 (מועד הגשת ההצעות למכרז) הינה כ-30% ומכאן שעליית מרכיב הקרקע הינה כ-60% (ראה היחס בשיטת החילוץ, בפרק ההכרעה).

שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	10,229 ש״ח

3. עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	16/8/2020
מס׳ יח״ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ״ר
שטחי ממ״ד	480 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	4,880 מ״ר
תמורה מדווחת	48,000,000 ש״ח [5]
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	9,836 ש״ח

4. עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	5/8/2020 (אישור בית משפט מיום 4/8/2020)
מס׳ יח״ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ״ר
שטחי ממ״ד	840 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	8,245 מ״ר
תמורה	93,000,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	11,280 ש״ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) בשלמות במסגרת כינוס נכסים:

תאריך העסקה	3/10/2021
מס׳ יח״ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ״ר
שטחי ממ״ד	984 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	10,104 מ״ר
תמורה	204,000,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	20,190 ש״ח

[5] קיים דיווח על עסקה נוספת לכאורה באותה החלקה מיום 21/5/2020 בסך של 46,652,302 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מעסקאות אלו אנו רואים מגמת עליית מחירים ברורה וקיצונית ולפיכך על מנת להמנע מהתאמות זמן ככל שניתן אני סבור שנכון יותר להתייחס לעסקאות 2-4 בלבד.
מעסקאות אלו עולה, כי שווי מ״ר מבונה ממוצע הינו כ-10,500 ש״ח/מ״ר.
חלק מעסקאות הנ״ל מהוות מכר של חלקים ממגרשים.

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה ממ״ר בנוי</u>:
רצ״ב סקר מחירים של יחידות דיור בנויות חדשות בנות 4-5 חדרים ללא דירות גן באזור בר השוואה בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר בנוי בש״ח
6526-0335-000	11/07/2019	3,400,000	2018	107	31776
6526-0338-013	10/10/2019	3,723,500	2018	126	29552
6526-0340-012	18/09/2019	3,935,000	2018	133	29586
6526-0335-009	19/09/2019	3,400,000	2018	107	31776
6526-0338-012	16/09/2019	3,950,000	2018	133	29699
6526-0338-005	26/09/2019	3,165,000	2018	105	30143
6526-0318-001	03/11/2019	4,350,000	2019	126	34524
6526-0338-026	24/10/2019	3,950,000	2018	133	29699
6526-0329-014	05/01/2020	3,300,000	2014	99	33333
6526-0338-009	19/01/2020	4,000,000	2018	133	30075
6526-0340-023	03/03/2020	4,085,000	2018	137	29818
6526-0340-002	28/06/2020	4,185,000	2018	126	33214
ממוצע	17/11/2019			122	31100

שיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי מעוגל למועד קובע ממוצע	-	31,110 ש״ח
הפחתת מע״מ 17%	-	26,581 ש״ח
הפחתת יזמות 20%	-	22,151 ש״ח
הפחתת עלויות בניה (9,000 ש״ח/מ״ר)[6]	-	13,151 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	13,150 ש״ח

[6] לבניה ברמת גמר טובה התואמת למיקום הנכס, מגלם שטחי חניה.

<u>סיכום</u>:

ריכוז נתוני ההשוואה:

שומות מכריעות גליל ים	-	11,167 ש״ח
עסקאות מגרשים וחלקי מגרשים גליל ים	-	10,500 ש״ח
חילוץ משווי מ״ר בנוי	-	13,150 ש״ח
מכרז רמ״י במתחם קריית שחקים	-	10,900 ש״ח
מכרזי רמ״י בתמ״ל/1068	-	9,040 ש״ח

חישוב שווי משוקלל:

מקור	משקל	שווי	שווי יחסי
שומות מכריעות גליל ים	10%	11,167 ש״ח	1,117 ש״ח
עסקאות מגרשים וחלקי	20%	10,500 ש״ח	2,100 ש״ח
חילוץ משווי מ״ר בנוי	10%	13,150 ש״ח	1,315 ש״ח
מכרז רמ״י במתחם קריית	50%	10,900 ש״ח	5,450 ש״ח
מכרזי רמ״י בתמ״ל/1068	10%	9,040 ש״ח	904 ש״ח
סה״כ			10,886 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל ללא			11,000 ש״ח

לאור האמור ובהתאמה לזמן ביחס למכרזי רמ״י שצויינו, מיקום הנכס ומאפייניו, אני סבור כי נכון לקבוע כי שווי מ״ר מבונה בייעוד למגורים נכון למועד הקובע שהינו כ-11,000 ש״ח/מ״ר.

<u>ערכי מ״ר מבונה מסחר</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי שטחי המסחר. שמאי המשיבה קובע שווי של 16,500 ש״ח/מ״ר ברוטו ואילו שמאי המבקשים קובע שווי של 13,000 ש״ח/מ״ר ברוטו.

שמאי המשיבה מבסס את ערכי השווי על דמי השכירות המקובלים בקניון שבעת הכוכבים הסמוך שהינם בממוצע בסמיכות למועד הקובע כ-220 ש״ח/מ״ר מהם מתקבל שווי בנוי של 37,700 ש״ח ושווי מ״ר מבונה של 23,200 ש״ח.

כמו כן, הוא מתבסס על סקר חברת CBRE , ממנו עולה כי דמי השכירות למסחר בהרצליה בסמיכות למועד הקובע הינם כ-150 ש״ח/מ״ר באחוזי תפוסה של כ-94%.

בסוף שנת 2020 הוערכו דמי השכירות בהרצליה בכ-140 ש״ח/מ״ר באחוזי תפוסה של כ-88%. הירידה של 7% מיוחסת לתקופת הקורונה.

מתקבל שווי בנוי של 26,087 ש״ח ושווי מ״ר מבונה של 15,700 ש״ח.

שמאי המשיבה הסתמך על אותם נתוני סקר חברת CBRE ולפיהם דמ"ש למסחר הינם כ-150 ש"ח/מ"ר אולם, התעלם מהשפעת שיעור התפוסה, שהינו 94% ומכאן שדמ"ש עבור 100% מהשטח הינם 141 ש"ח/מ"ר ובחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונותיו של שמאי המשיבה הוא מקבל שווי מ"ר מבונה הינו כ-14,400 ש"ח/מ"ר ולא 15,700 ש"ח/מ"ר כפי שקבע.

בחנתי את מקורות הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ואני מסכים עם שמאי המבקשים כי אין הלימה בין דמי השכירות המשולמים בקניון שבעת הכוכבים לדמי שכירות האמורים להתקבל מבניה בקומת קרקע מסחרית של בניין הכולל עירוב שימושים.
הצדדים אינם חלוקים על נתוני סקר חברת CBRE ולפיהם דמ"ש ממוצעים בעיר למסחר הינם כ-150 ש"ח/מ"ר.
אני סבור שהמיקום של הנכס הנדון בשכונה חדשה הנבנית וכוללת מס' רב של יח"ד בשילוב שטחי תעסוקה ומבני ציבור והכל בסמיכות לתחנת הרכבת שאינה כוללת כיום שימושים מסחריים מהותיים, מהווה יתרון בתחום המסחר, התואם גם את מדיניות התכנון המקובלת כיום שהינה שילוב מסחר באזורי מגורים.
אינדיקציה טובה לשווי מ"ר מסחרי ניתן לקבל מפרוייקט הרצליה הילס הממוקם בסמיכות (מעברם של פסי הרכבת למערב) בו מושכרים שטחי המסחר הבנויים בק"ק בשטח של 2,769 מ"ר בתפוסה של 100%. דמי השכירות הממוצעים במתחם הילס הינם כדלקמן:

שנת 2020 - 136 ש"ח/מ"ר.

שנת 2021 - 157 ש"ח/מ"ר.

שנת 2022 - 176 ש"ח/מ"ר.

חלק מההפחתה בדמי השכירות בשנת 2020 משוייכת לתקופת הקורונה אשר השפיעה על שוק המסחר באופן זמני.
לאור האמור, אני סבור שדמי השכירות הצפויים להתקבל במתחם הינם מעבר לממוצע כלל עירוני הכולל גם מקומות מיושנים יותר אך כאמור פחות מאשר דמי השכירות בקניון פעיל ותיק ולפיכך סביר כי דמי השכירות הראויים יהיו כ-160 ש"ח/מ"ר במעוגל בהתאם למקובל במתחם הרצליה הילס.
אינני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה בגין תפוסה ובטח שלא כאשר מדובר על תפוסה באחוזים גבוהים. לעניין זה יוער, כי צודק שמאי המשיבה בקביעתו כי הכפלת הסכום בשיעור התפוסה משמעותה קביעת שווי אפס לכל שטח שאינו מושכר וזאת במקום קביעת מקדם דחיה לשטחים אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור רצ"ב תחשיב שווי מ"ר מבונה.

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים	-	160 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים	-	1,920 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון	-	7%
שווי מ"ר בנוי מעוגל	-	27,500 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות	-	25%
הפחתת בניה	-	7,000 ש"ח/מ"ר (מעטפת גבוהה)
שווי מ"ר מבונה	-	15,000 ש"ח/מ"ר

מכאן ששווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר יחושב בהתאם לשווי בסיסי של 15,000 ש"ח/מ"ר ברוטו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות החלות בתחום המקרקעין.

12.5. המימוש הינו מימוש חלקי בהתאם לבקשה לביצוע שומה טרם מימוש וזאת בהתאם לחלקם הרשום של המבקשים.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועד הקובע.

12.8. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10. לאור מימוש זכויות בהתאם לבקשה מקדמית לביצוע שומה חישוב ההשבחה יכלול את שטחי הממ"ד/ממ"ק ובמידה והמימוש בפועל יהיה בבקשה להיתר בניה יש לבצע התאמות בתחשיב, ככל שיהיה צורך בכך.

12.11. לא הובאה נוספת בגין מרכיב מושע וככל שקיימות אי אלו מחלוקות פנימיות נוספות בין הבעלים הרשומים, הרי שכל עיכוב שיגרם בשל מחלוקות אלו סביר שיחול במקביל לדחיה שחושבה ממילא לאור גורמי דחיה אחרים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תחשיב שווי מצב קודם:

שטח החלקה הכלול בתכנית הינו 6,824 מ״ר.

שטח של 6,432 מ״ר כלול בתחום התכנית.

מכאן ששווי החלקה במצב קודם הינו:

שטח - 6,432 מ״ר.

שווי מ״ר קרקע - 1,700 ש״ח/מ״ר.

סה״כ שווי מצב קודם - 10,934,400 ש״ח.

שווי מצב קודם במעוגל - 10,935,000 ש״ח

תחשיב מצב חדש:

מקדמי התאמה בהתאם לטבלת ההקצאות:

קרבה לשצ״פ - 1.02

קרבה לשב״צ - 0.98

חזית מסחרית בבניין - 0.98

מגרש 101				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	16,484	1	11,000 ש״ח	181,324,000 ש״ח
ממ״ד - 183 יח״ד	2,196	1	11,000 ש״ח	24,156,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				205,480,000 ש״ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה לשטחי ציבור		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				201,289,850 ש״ח
מסחר עיקרי+שירות	520	1	15,000 ש״ח	7,800,000 ש״ח
סה״כ מגרש 101 לפני הפחתה לגודל				209,089,850 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 101				209,090,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 102				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	11,160	1	11,000 ש״ח	122,760,000 ש״ח
ממ״ד - 124 יח״ד	1,488	1	11,000 ש״ח	16,368,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				139,128,000 ש״ח
מקדם קרבה למתע״ן[7]		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				139,072,350 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 102 במעוגל				139,072,000 ש״ח

סיכום מגרשים 102+101		
סה״כ שווי מגרש 101		209,090,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 102		139,072,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרשי 102+101 לפני התאמות		348,162,000 ש״ח
דחיה כוללת (4 שנים, 5%)	0.8227	
שווי לאחר התאמות במעוגל		286,435,000 ש״ח

<u>סיכום ההשבחה</u>:

שווי מצב קודם במעוגל - 10,935,000 ש״ח.

שווי מצב חדש במעוגל - 286,435,000 ש״ח.

השבחה - 275,500,000 ש״ח.

היטל השבחה - 137,750,000 ש״ח.

היטל השבחה יחסי לכל מבקש - 27,550,000 ש״ח

[7] בהתאם לטבלת ההקצאות חושב מקדם קרבה למתע״ן למגרש זה, אך אני לא סבור שמיקומו צמוד למתע״ן וכן כי השפעת המתע״ן הינה כה דרמטית על שווי הנכס ופיכך יחושב מקדם 0.98.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 91 בגוש 6523, מגרשי תמורה 102+101 רחוב בן ציון מיכאלי פינת רחוב הרכבת, "קריית שחקים", הרצליה, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל יחסי למבקשים
תכנית תמ"ל/1082	25/1/2020	₪ 275,500,000	₪ 137,750,000	₪ 27,550,000

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com