תאריך: 30/07/2026
מספר מינוי: 2653-2025
מספרנו: 302-2653-2025

לכבוד

המבקשת	:	**אילה אבידב**	המשיבה	:	**הועדה לתו"ב הרצליה**
באמצעות	:	עמית שטרר, שמאי מקרקעין	באמצעות	:	שאול לב, שמאי מקרקעין
בדוא"ל	:	amitstarer@gmail.com	בדוא"ל	:	shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6538 חלקה (חלק): 258
ריינס 16, שכ' מעונות שרה,
הרצליה

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. **גורם ההשבחה שבמחלוקת:** אישור תכנית הר/2000/א' ותכנית התחדשות עירונית הר/מק/2114/א.

1.2. **גורם המימוש:** בקשה למידע מוקדם לפי ס' 4 (4) לתוספת השלישית, בדבר גובה ההשבחה טרום מימוש עבור המבקשת.

1.3. **הצדדים למחלוקת:**

שומה מטעם הועדה המקומית הרצליה (להלן: "**המשיבה**") נושאת תאריך 10.3.2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ וכן הוגשה תגובה לשומה הנגדית נושאת תאריך 21.4.2026.

שומה מטעם הגב' אילה אבידב (להלן: "**המבקשת**"), נושאת תאריך 19.3.2026 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עמית שטרר והגב' מיכל שימקביץ.

1.4. **דיון:** ביום 26.04.2026 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

1.5. **הביקור בנכס:** ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 17.04.2026.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6538
חלקה	:	258
שטח החלקה הרשום	:	3,469 מ״ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה השנייה בבניין בן 2 קומות מעל ק״ק.
הזכויות	:	בעלות.
מיקום	:	רחוב ריינס 16, שכונת מעונות שרה, הרצליה.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה החייבת בהיטל.

בהתאם לס׳ 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו״ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.

בהתאם לס׳ 119(א) לחוק התו״ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר מביניהם.

התכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
הר/2000/א׳	5065	9.4.2002	24.4.2002
הר/מק/2114/א׳ (504-0351403)	11781	8.11.2023	23.11.2023

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם ברח׳ ריינס מס׳ 16 בשכונת ״מעונות שרה״ במרכז העיר הרצליה שמצפון לרח׳ הרב קוק ותחומה בין רחוב העצמאות מדרום-מזרח, ברחוב ריינס בצפון-מזרח, וברחוב בר אילן בצפון-מערב.
- ✓ ״שכונת מעונות שרה״, לגביה חלה התכנית להתחדשות עירונית מושא המחלוקת, חלה על שטח כ- 24.7 דונם והיא כוללת 186 יח״ד ב-15 בניינים. את השכונה חוצות לאורך ולרוחב סמטאות צרות עם אבן משתלבת המאפשרות מעבר להולכי רגל בלבד ובמרכז גן משחקים ומקלט ציבורי. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות כולל קומת הקרקע. בסביבה מוסדות ציבור וקהילה והפיתוח בסביבה עירוני מלא.
- ✓ הנכס מהווה חלק מחלקה 258 בגוש 6538 ששטחה הרשום 3,469 מ״ר. צורת החלקה אי רגולרית מקורבת למלבן. על החלקה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בן 2-3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 46 יח״ד במספר כניסות נפרדות.
- ✓ הדירה מושא המחלוקת מצויה בקומה שנייה (העליונה במבנה), כניסה א׳ ברח׳ ריינס 16. שטח הדירה לארנונה כ- 55 מ״ר (כטענת שמאי המשיבה) ושטח הדירה המדוד ע״י מודד מוסמך 62.67 מ״ר (כטענת המבקשת, לא הוצגה מדידה).

✓ להלן קומפיציליה של התכנית הר/מק/2114/א' ע"ג תצ"א עם סימון חלקה 258 מאתר GOVMAP :



5. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי, הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

5.1. נסח רישום :

הוצג בפני (ע"י המבקשת) העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מס' 33133 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה ושהופק באמצעות האינטרנט[1] ביום 19/02/2026, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים :

רשויות	גוש	חלקה	שטח החלקה
עיריית הרצליה	6538	258	3,469 מ"ר

הבעלות : נרשמה ביום 17/4/2016 ע"ש מעונות שרה בעמ (בשלמות).

חכירות : רשומות חכירות ראשיות שונות ובניהן ע"ש המבקשת כדלהלן :

נרשמה חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 3209/1976/0 לתקופה של 99 שנים, על חלק במקרקעין כדלהלן :

ביום 5/1/2006 ע"ש החוכרת אבידב אילה על חלק בזכות (1/2) במסגרת העברת שכירות.

ביום 22/07/2008 ע"ש החוכרת אבידב אילה על חלק בזכות (1/2) במסגרת צוואה.

הערות:

ביום 12/01/1977 נרשמה הערה על הפקדת תכנית ס' 123 לחוק התו"ב, תכנית מפורטת 1316.

ביום 27/08/2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ על החכירות של אבידב אילה.

ביום 11/02/2026 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בימ"ש מחוזי ת"א בתיק 62110-02-05 מיום 6/01/2026 על כל הבעלים.

[1] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

5.2. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

הוצג בפניי טיוטת הסכם פינוי בינוי (לא חתום) בכותרתו שנת 2022 להלן עיקריו:

היזם: חב' איי. סי.אר התחדשות עירונית בע"מ.

הבעלים / החוכרים: בעלי הזכויות ב-186 יח"ד הבנויות ב-14 בניינים הנמצאים ברח' בר אילן, לכיש, העצמאות וריינס בהרצליה.

העסקה: התקשרות בעסקה מסוג פינוי בינוי, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, לפיה היזם הציע לבעלים לרכוש מהם את כל זכויותיהם בדירות הנוכחיות במסגרת עסקת פינוי בינוי, פטורה ממס עבור הבעלים וללא כל תשלום מצד הבעלים, כאשר היזם הוא שיישא בכל התשלומים בקשר עם הוצאת הסכם זה לפועל וביצוע הפרויקט, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים החלים על הבעלים בגין התב"ע החדשה והקמת הפרויקט. היזם יוציא היתר בניה להריסת הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים במקומם בהתאם לתב"ע החדשה שתאושר. הבעלים יפנו את דירותיהם הנוכחיות בבניינים הקיימים למשך תקופת הבניה ועם סיום הבניה יקבלו הבעלים לחזקתם ובעלותם, דירות חדשות בבניינים החדשים שיוקמו תחת הבניינים הקיימים, בהתאם לשטחי הדירות החדשות והקומות בהן ימוקמו כמפורט בנספח 2 להסכם (לא הוצג), המפרט הטכני המצורף כנספח 5 להסכם, ובתמורה לכך, יקבל היזם את כל זכויות הבנייה ואת סך כל השטחים המסחריים, מעבר לדירות התמורה לבעלים בבניינים החדשים, לרבות חניות וחלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות הבעלים.

"דירת התמורה": מוסכם שהדירה החדשה של הבעלים, אותה יהיה זכאי לקבל, תהיה גדולה ב-35 (שלושים וחמישה) מ"ר משטח הדירה הקיימת כפי שיפורט בנספח 4 להסכם. שטח הדירה הקיימת יימדד על ידי מודד מוסמך. לצורך קביעת שטח הדירה הקיימת שעליו תינתן התוספת יובאו בחשבון אך ורק שטחים אשר נבנו בהיתר בניה כדין עד ליום 22.3.21 וכן מרפסות שנסגרו עד ליום 22.3.21 גם אם נסגרו ללא היתר בניה כדין. בנוסף, לכל דירת תמורה תיבנה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר וכן תוצמד חנייה תת קרקעית אחת רגילה ותקנית (החניה לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רובוטי ולא תהיה חלק מחניה עוקבת) ומחסן בשטח של 5 מ"ר וכן חלקים מהרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי של דירת הבעלים החדשה ברכוש המשותף בבניין החדש.

"שטחים מיוחדים": בדירות בעלים נוכחיות אשר אליהן צמודות מרפסות גג ו/או מרפסות פתוחות (מרפסות פתוחות שנבנו בהיתר) ו/או חצרות, בין אם הן צמודות ברישום ובין אם משמשות את הדירה בשימוש ייחודי לאורך שנים, יימדד גם שטח החצר ו/או המרפסות, ותינתן בגינה תמורה כחלק מדירת הבעלים החדשה בהתאם לקביעת השמאי שתהיה מבוססת על האפשרויות הבאות או שילוב ביניהן לפי בחירת היזם: המרת שטח חצר/מרפסת/גג ל- שטח מרפסת/ שטח דירה/ שדרוג קומה של דירת התמורה/ זיכוי כספי לצורך תוספות למפרט הטכני והכל בהתאם ליחס שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מוסמך (לפי מקדם אקו' למרפסות / חצרות / גג שלא יפחת מ 0.25 מ"ר דירה עיקרי.

קרן תחזוקה: היזם יישא בעלות ההפרש בין תשלומי דמי ועד הבית / דמי ניהול בבניינים החדשים לבין תשלומים אלו במועד הפינוי של הדירה הנוכחית לתקופה של 10 שנים מיום מסירת החזקה בדירה החדשה לכל בעלי הדירות שיחזרו להתגורר בדירותיהם החדשות למעט בגין תקופות שבהן הבעלים לא התגורר בדירה החדשה.

דמ"ש: היזם ישלם לכל אחד מיחידי הבעלים כחלק מהתמורה בעסקה, שווי דמי שכירות חודשיים קבבועים החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה בפועל.

6. מצב תכנוני [2] ורישוי:

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס, להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שהוצג ע"י הצדדים:

6.1. **תכנית הר/253א':**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.1961].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון כאזור מגורים ג'.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
שטח בניה מקסימלי	:	30% בקומה טיפוסית + 20% בקומת עמודים.
קומות	:	2 ק' על עמודים
צפיפות	:	8 יח"ד למגרש מינ'
מרתף	:	לא יעלה על 65% מהשטח המותר ובגובה מקסימלי של 2.8 מ'.
מרפסות[3]	:	שטח זה אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

להלן רשימת התכליות המותרות באזור מגורים א':

- בתים חד ודו משפחתיים.
- בתי קוטג'.
- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
- מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית.
- מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית (בתנאים מסויימים).
- באישור מיוחד: גן / מעון ילדים, ספריה, בית נכות, מוזיאון, בית מנוחה לזקנים, טיפת חלב, מרפאה.

6.2. **תכנית הר/688:**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969)

תכנית מהווה שינוי לתכנית הר/253/א. התכנית הגדילה את שטח המרפסות מ- 25% משטח הבית ל- 30%.

6.3. **תכנית הר/672:**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969)

מטרת התכנית היא:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לועדת בניין ערים המקומית להוספת אחוזי בנין והגדלת קוי בניין צדדיים.

אחוזי הבניה במקרה של קומה מפולשת לחניה יהיו:

באזור מגורים ב' – 23.3% לקומה ובסה"כ 70% ומס' יח"ד 6 למגרש מינ'.

באזור מגורים ג' – 30.0% לקומה וסה"כ 90% ומס' יח"ד 9 למגרש מינ'.

[2] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

[3] שטח המרפסות אינו נכלל בשטח הבית.

6.4. **<u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 5.7.1976:</u>**

הועדה המקומית הוסמכה לאשר היתר בניה לפי ס' 78 לחוק התו"ב ובהתחשב בזכויות הבניה כדלהלן:

אזור	% בניה	% לקומה	מספר קומות
א' מוגבל	25%	25%	1
	36%	18%	2
	30%	מדורג	
א' 2 מוגבל	60%	30%	2
א'	50%	25%	2
ב'	84%	28%	3
ב' מוגבל	60%	30%	2
ג'	110%	36.7%	3
ד'	120%	30%	4
ג'-2	97%		3

6.5. **<u>תכנית הר/ 1635 (חדרי יציאה לגג):</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 2956 ביום 1.9.1983)

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

<u>הוראות הבניה</u>: היתרי בניה לחדרי יציאה על גגות בתים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים:

א. שטח חדר יציאה לגג **כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו** לכל דירה עליונה של הבניין.

ב. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו חדרי היציאות, ולא מחדר המדרגות של הבית.

ג. תותר בניה על הגג בדירות העליונות, בשטח הגג הצמוד לדירה ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג ובתנאי הסכמת כל הבעלים.

ד. גובה חדר היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.

ה. חדרי היציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף, ואם לא קיים חדר מדרגות כזה, יבנו חדרי יציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף, ובלבד שתוותר גישה לשטח הגג המשותף ובכל מקרה, הנסיגה של כל חלק מחדר היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ' ולצדדים לפחות 1.5 מ'.

ו. חדרי יציאה לגג ישמשו כחלק אינטגרלי מהדירה לא יוותר שימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

ז. לא יוצא היתר להקמת חדרי יציאה לגג אלא אם הוגשה לועדה המקומית תכנית מוסכמת על כל בעלי הדירות לפיתוח הגג אשר תכלול:

- הקצאת שטח לאנטנה מרכזית.
- הקצאת שטח להקמת מכלי מים בבתים גבוהים.
- הקצאת שטח לדודי שמש או חימום מים סולרי.
- 25% מסה"כ שטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף.

ח. סה"כ שטח חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ט. אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מס' הקומות המפורט בתוכנית, לא תותר הקמת חדרי יציאה.

י. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין.

יא. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתיים (קוטג').

יחס לתכניות אחרות: שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתוכנית זו.

6.6. **<u>תכנית הר/2000/מ (מרתפים):</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990].

תכנית מתאר (תקנונית) החלה בגבולות שטח שיפוט העיר הרצליה.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים – פירוט והשימוש בהם.

"קומת מרתף": חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ 0.80 מ' מהמפלסים על פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

גובה קומת מרתף: בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

שטח המרתף : עד 100% היטל הבניין.

השימושים המותרים במרתפים :

א. חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות, חדרי מחסנים, אולם התעמלות, ספורט חוגים משחקים לשרות הדיירים בלבד. סה"כ שטח מחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

ב. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים. שטח המרתף לאחסנה למסחר לא יעלה על 50% משטח הקומה.

הערות: מותר יהיה לבנות קומת מרתף, נוספת לחניה בלבד, בתנאי גישות נפרדות למגורים, לא יורשו במרתף יחידות מגורים ומסחר ושימושים להפקת רווחים.

6.7. **<u>תכנית הר/2000/מע (מעליות):</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 מיום 4.12.2001].

התכנית קובעת הוראות ומגבלות להקמת מעליות בבניינים קיימים.

6.8. **<u>תכנית הר/2000/א':</u>**

[פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5065 מיום 9.4.2002].

תכנית שינוי לתכנית המתאר הר/253א' החלה על כל אזורי המגורים בתחום שטח שיפוט העיר הרצליה.

מטרות התכנית:

א. לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"יהועדה המחחית בישיבתה מס' 259 מיוס 5.7.76.

ב. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.

ג. לקבוע אופן חישוב מס' יח"ד במגרש.

בנוסף, מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה, רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון / 5% בגין התקנת מעלית / 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת כאמור תותנה בנקיטת הליכים כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

להלן זכויות הבניה:

אזור	מס' יח"ד מירבי במגרש מינ'	מס' קומות	שטח מירבי
א' מוגבל	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר	1	25%*1
		2	18%*2=36%
		מדורג	30%
א' 2 מוגבל	2 יח"ד בבית דו משפחתי	קוטג'	30% לקומה וסה"כ 60%
א'	6	2 קומות על קומת עמודים	25%*2=50%
	4	קוטג'	
ב' מוגבל	4	2 קומות, קרקע וקומה א'	30%*2=60%
	3 (250 מ"ר לקוטג')		
ב'	6	3 קומות על קומת עמודים	28%*3=84%
ג'	7	3 קומות על קומת עמודים	36.7%*3=110%
ג'-2	7	3 קומות על קומת עמודים	97%
ד'	8	4 קומות מעל קומת עמודים	30%*4=120%

6.9. **<u>תכנית תמ"א 38 ("תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה")</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.5.2005 (י.פ. 5397)].

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן (מבנים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 1 ינואר 1980) על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בניה של עד 25 מ"ר ליח"ד קיימות (במסגרת קווי הבניין או בחריגה של קווי הבניין עד 2 מ' לחזית ולצידי ועד 3 מ' לאחור) ותוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יח"ד.

במרוצת השנים, נעשו בתמ"א 38 השינויים הבאים:

- תמ"א 1/38א (שינוי מס' 1) פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.2007 בי.פ. 5704.
- תמ"א 2/38 (שינוי מס' 2) פורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 בי.פ. 6069.
- תמ"א 3/38 (שינוי מס' 3) פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בי.פ. 6430.
- תמ"א 3/38א (שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש) פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2016 בי.פ. 7400.

<u>תמ"א 3/38 - שנת 2012:</u>

<u>להלן עיקרי השינויים בתיקון 3:</u>

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת בתנאי שהתשתיות המצויות בקומה המפולשת יועתקו.
- **הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה קיים** - יותרו בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה. הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – תותר קומה חלקית נוספת על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב הקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה

שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ״י תכניות מאושרות לבניה על הגג

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** – תותר תוספת של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד שמיועדת להרחבה (תוספת 13 מ״ר לשטח עיקרי + 12 מ״ר עבור ממ״ד).
- **תוספת אגף** - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד חדשה. שטח האגף יחושב ע״ב הקומה המורחבת.
- **תוספת ממ״ד** – כל יח״ד חדשה או מורחבת תכלול מרחב מוגן דירתי.
- **קווי בניין** – בהרחבת קומות קיימות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. בשאר המקרים ובהתאם לס׳ 15, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה מקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- **חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות** – במידה ונותרו זכויות בניה לא מנוצלות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן ובכפוף לניצולן כאמור בס׳ 13 להוראות לתכנית.

<u>תמ״א 3/38/א- שנת 2016:</u>

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינו לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ״א במסלול הריסה, זאת בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

<u>להלן עיקרי תיקון 3א ואופן חישוב הזכויות:</u>

- **תוספת 13 מ״ר לכל יח״ד הבנויה כדין** (ס׳ 14א(א)(1)).
- **תוספת ממ״ד בשטח 12 מ״ר** (ס׳ 14א(א)(4)).
- **תוספת שטחי בניה[4] בקומות שיתווספו באופן הבא** (ס׳14א(א)(2)):

מספר קומות קיים	תוספת קומות מותרות	סה״כ קומות בבניין החדש
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	ומעלה 7.5

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת.

**קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. (קיימת אפשרות להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% או שאין בה בינוי כלל בכפוף לתנאים).

[4] חישוב זכויות הבניה המותר מתבצע על ידי מציאת שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס הכולל את השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית ומכפלתו במספר הקומות.

- **תוספת שטחי שירות תת קרקעיים** (ס'14א(א)(5)):

ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה - בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים –בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

6.10. **<u>תכנית הר/2213</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6729, מיום 7.1.2014].

תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 לעיר הרצליה שמטרתה לקבוע הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבנייני המבצעים חיזוק. התכנית קובעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוחה.

נקבע כי בבניין שמימש זכויות ע"פ תמ"א 38 וע"פ תכנית זו, לא יחולו תכניות לבניה על גג: הר/1635, הר/1635/א, ההר/מק/1635/ב, הר/1635/ד.

6.11. **<u>תכנית הר/1635/ה':</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6749, מיום 2.2.2014].

<u>מטרת תכנית:</u> לשנות את תכנית הר/1635 המאושרת כך שניתן יהיה לבנות מכוחה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר (כולל שטח המדרגות הפנימיות) קרי, תוספת של 17 מ"ר ל-23 מ"ר המאושרים.

התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

<u>הוראות נוספות:</u>

- לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים .
- שטח בנייה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח מדרגות פנימיות, וכפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים המצוינים בתכנית זו.
- גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.
- לא יותר איחוד חדרי יציאה לגג.
- בבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים יוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים ותובטח הגישה לכל דיירי הבניין.

6.12. **<u>תכנית הר/2302 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 7198 ביום 3.2.2016)

התכנית מהווה תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים.

מטרות התכנית

- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין עפ"י תב"ע בבניינים משותפים.
- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין בקוטג'ים.
- קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
- שינוי בקו בניין למרפסות קיימות בהיתר.
- קביעת תנאים והוראות למתן היתרים במסגרת תוכנית זו.

הוראות תוכנית

- תוכנית זו תחול על מבני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שנבנו לפני 1.1.1993.

- התוכנית אינה חלה על גזוזטראות להן הוצע א היתר מכוח תקנות התכנון והבנייה.
- התוכנית מתירה סגירת מרפסות במבני מגורים משותפים ובקוטג'ים קיימים.

הוראות בינוי: במסגרת תוכנית זו ניתן לאשר סגירת מרפסות, בהתאם להנחיות, כדלקמן:

- מרפסות קיימות שנבנו בהיתר ואינן בולטות מתחום קווי הבניין התבע"ים החלים במגרש.
- בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כנ"ל תאושר ככל והבליטה מופיעה בהיתר המקורי, אחר תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל, בכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו בניין של התוכנית החלה. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו עפ"י היתרי הבנייה המאושרים.
- מרפסות שטרם נסגרו, יסגרו ככל ויידרש בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

6.13. **<u>תכנית הר/מק/2214/א' (504-0351403) "התחדשות עירונית מעונות שרה":</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 11781 ביום 8.11.2023)

התכנית הינה תכנית מתאר להתחדשות עירונית (לא ניתן להוציא מכוחה היתרים) ביוזמת הועדה המקומית, החלה על שטח כ- 24.68 דונם והיא קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית. במסגרת התכנית יהרסו 15 בניינים קיימים הכוללים 168 יח"ד ותיבנה שכונה חדשה בת 645 יח"ד, מסחר ומבנ"צ, בבניינים בני 7-10 קומות, ו-2 מגדלים בני 11-16 קומות, יוסדרו דרכי הגישה מסביב למתחם, ויתוכנן שטח ירוק פתוח לציבור לרווחת השכונה ולמעבר הציבור בין הרחובות העצמאות ובר-אילן.

<u>הוראות בינוי:</u>

א. מרפסות - מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד בבניין, במידה ועלה שטחן של המרפסות יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

ב. מרפסת גג או גג מקורה בגובה 2 קומות לפחות ומרפסת לא מקורה, לא תחשב כשטח בניה.

ג. לפחות 20% מסך יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ד. לא תותר הקמת גדרות לחזית קדמית ואחורית.

ה. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד בקומת הקרקע בחזית הבניין.

<u>מרתפים:</u>

א. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים. גודל מחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר.

ב. בכל תאי השטח יותרו עד 3 מרתפי חניה למעט תא שטח 140 בו יותר עד 4 מרתפי חניה.

ג. יותרו שמושים נילווים בקומות המרתפים כגון מועדון דיירים בכפוף לתנאים הבאים:

1. לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית.
2. השטחים נילווים במרתף ירשמו כרכוש משותף.
3. היקף השטחים נילווים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת 5 בשטחים מתחת לכניסה הקובעת
4. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.

<u>חניה:</u>

כל החניות יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית למעט החניות בתחום הדרך. תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תקן החניה למסחר, מבני ציבור וכל שימוש אחר יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה וימוקמו בתחום יעוד כיכר עירונית.

נספח התנועה הינו מנחה למעט מס׳ כניסות ויציאות לחניון התת קרקעי. מיקום הרמפות המסומן בנספח תנועה אינו מחייב. החניות התת קרקעי ייבנה על חשבון היזם הפרטי.

להלן פירוט זכויות הבניה בתכנית:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	ר"במ שטחי בניה				מס׳ יח"ד	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
				מתחת לכניסה הקובעת		הקובעת מעל הכניסה				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים		200	550			2,288	936	26	9	(1)
מגורים		201	1,020			5,112	2,160	60	10	(1)
מגורים		202	449			2,112	864	24	10	(1)
מגורים		203	376			1,584	648	18	10	(1)
מגורים		204	517			2,728	1,116	31	9	(1)
מגורים		205	496			2,816	1,152	32	10	(1)
מגורים		206	536			2,728	1,116	31	10	(1)
מגורים		207	2,098			10,560	4,320	120	10	(1)
מגורים ומסחר		301	784			2,728	1,116	31	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	301			(2) 60					
מגורים ומסחר		302	524			1,619	684	19	8	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	302			(2) 85					
מגורים ומסחר		303	463			2,812	1,188	33	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	303			(2) 85					
מגורים ומסחר		304	1068			2,728	1,116	31	9	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	304			(2) 350					
מגורים ומסחר		305	705			2,464	1,008	28	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	305			(2) 150					
מגורים ומסחר		306	1,039			4,048	1,656	46	9	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	306			(2) 420					
׳מגורים ד		140	867			5,709	2,680	67	16	
׳מגורים ד	מסחר	140			(2) 100					
׳מגורים ד		141	826			4,224	1,920	48	12	(1)
סה"כ מגורים			**12,318**	**(5)**	**(4) 26,400**	**(4) 56,260**	**(4) 23,680**	**645**		
מבנים ומוסדות ציבור		400	507		(7) 2,000	1,000			7	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	400			(2) 1,000					
מבנים ומוסדות ציבור		401	454		(8) 1,050	1,000			7	
כיכר עירונית		784-781	7,646		1,600					

עיקרי הערות לטבלת זכויות:

(1) שטח מרפסות מרפסת מקורה 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 כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

(2) השטח למסחר כולל עיקרי ושירות.

(3) לייעודים מגורים, מגורים ד׳ ומגורים ומסחר.

(4) סה״כ לשימוש מגורים בכל הייעודים.

(5) ניתן להוסיף עד 80 מ״ר עבור כל בניין עבור שימוש של מועדון דיירים/ חדר דיירים בקומת הקרע/בתת קרקע, בכפוף לסעיף 6.3 ג.

(6) סה"כ לכל מגרשי מגורים

(7) שטח כולל, עיקרי ושרות. תותר תוספת של 1,200 מ"ר עיקרי לטובת תכנון מרפסות מקורות עבור מבנה הציבור.

(8) שטח כולל, עיקרי ושרות. תותר תוספת של 1,200 מ"ר עיקרי לטובת תכנון מרפסות מקורות עבור מבנה הציבור.

<u>הוראות לטבלה:</u>

א. ניתן יהיה לנייד עד 10% יח"ד ו/או זכויות בניה בין תאי שטח לצורך התאמות איזון ותכנון בתיאום עם שמאי הוועדה ואישור הועדה המקומית.

ב. במידה ופתרון למרחב מוגן יהיה קומתי ולא דירתי, ניתן יהיה להוסיף עד 12 מ"ר עיקרי לדירה מתוך שטחי השרות.

ג. מס' הקומות כולל קומת קרקע, לא כולל קומה טכנית.

ד. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות (עד 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ה. בהתאם לסעיף 7.1.4 תותר תוספת שטחים ושימוש באחד תאי השטח בשימוש מגורים, עבור 2 כיתות גן, בהיקף של 250 מ"ר עיקרי + 50 שירות + שטח חצר/מרפסת של 200 מ"ר.

ו. ניתן לבנות עד 3 מרתפי חניה, ניתן יהיה לבקש באישור הועדה המקומית קומת חניה נוסף, כולל זכויות נוספות.

<u>תחזוקה:</u>

בהוראות התכנית נקבע כי כלל השטחים הפרטיים מעל פני הקרקע וכן המרתפים הפרטיים, יופעלו ע"י חברת ניהול. נושא זה יקבל עיגון במסגרת תקנון הבית המשותף ותירשם הערה לפי תקנה 27 להבטחת הנושא.

תוקם קרן תחזוקה הכוללת מתווה משלים, על חשבון היזם שתשמש לממן את הפרש הוצאות הניהול בבניינים החדשים שיבנו לבין אלה שנשאו בהם הדיירים בבניינים המשותפים טרם הריסתם לדיירים זכאים לתקופה של 15 שנים.

<u>מתחמי מימוש:</u>

נקבעו 4 מתחמי מימוש המחלקים את תאי שטח כדלקמן:

- ✓ מתחם 101 - תאי שטח 900,840,781,670,401,301,200.
- ✓ מתחם 202- תאי שטח 201, 302, 303, 140, 782.
- ✓ מתחם 303 - תאי שטח 202, 203, 204, 304, 305, 480, 782.
- ✓ מתחם 404 - תאי שטח 205, 206, 207, 306, 141, 784.

<u>הסדרת השטחים לצרכי ציבור:</u>

השטחים המיועדים לדרכים ושצ"פ יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הרצליה.

המבנים הציבוריים המשולבים במבנה מגורים בקומת קרקע יופקעו כיחידות נפרדות וירשמו ע"ש עיריית הרצליה. מבנים אלו ייבנו על חשבון היזם הפרטי ויימסרו לעירייה במצב מוגמר. כמו כן, כל מבנה ציבור קיים בתכנית ייבנה מחדש על חשבונו של היזם הפרטי.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. תכניות איחוד וחלוקה מאושרות לכלל המתחמים ובאישור שמאי הועדה לטבלאות האיזון אשר יוגשו לכל מתחם והגשת כתב שיפוי לעירייה על ידי יזם התכנית לאיחוד וחלוקה.
2. תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה הינו חתימת הסכם עם העירייה לנושא הקמת, תחזוקת ותפעול השטחים הציבוריים לרבות החניון הציבורי, הכיכר העירונית והשטחים הציבוריים המבונים בתוך מבני המגורים.
3. תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבנה מגורים באחד מן המתחמים 03 ו-04 יהיה הוצאת היתר בניה במתחם 01 עבור מבנה מגורים.

<u>קטע מנספח הבינוי:</u>



<u>שלבי ביצוע:</u>

✓ שלב 1 - הריסת 2 כיתות גן קיימות בחלקה 131.

התניה: אכלוס 2 כיתות גן ילדים במסגרת אחד המבנים שיבנה או פתרון אחר באישור מחלקות העיריה הרלוונטיות לרבות אגף החינוך.

✓ שלב 2 - הקמת מתחמים 02, 03 ו-04, ולמעלה מ-300 יח"ד.

התניה: ככל ויוקמו תחילה מתחמים 04-02, תנאי להקמת למעלה מ- 300 יח"ד יהיה מתן מענה לגני ילדים בתחום ה תכנית, תותר תוספת שטחים בהיקף של 2 כיתות גן עבור יעוד זה אלו ישולבו במבנה מגורים תוספת של 150 מ"ר עבור כל כיתת גן- 125 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות+ שטח חצר/מרפסת של 200 מ"ר. מיקומם הסופי של כיתות הגן יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם. במבנים בהם ישולבו שטחי ציבור אלו תותר תוספת קומה אחת וזאת באישור מה"ע ובהתאם לתכנון שיוצג. להלן קומת הקרקע בנספח הבינוי.

<u>מימוש התכנית:</u> התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

בהתאם למפורט באתר של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתחם מעונות שרה בהרצליה הינו מתחם מוכרז.

6.14. **<u>רישוי:</u>**

אין מחלוקת לגבי ההיתרים בחלקה וכי לא אותר ההיתר המקורי להקמת הבניין או להרחבת הדירה הנדונה. אציין כי 7 היתרים ניתנו בשנים 1962-1983 לתוספות בנייה ולסגירת מרפסות. ההיתר אחרון בחלקה ניתן בשנת 2012 (לבקשה 20100050) לתוספת 2 ממ"דים לחלק הצפוני והקיצוני של המבנה הטורי בחלקה שחזיתו לרח' ריינס 12 ולרח' בר אילן.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס שבנדון, כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשת
הר/2000/א	24.4.2002	₪ 6,300	אין השבחה
הר/מק/2114/א' (504-035403)	23.11.2023	₪ 1,178,664	אין השבחה

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות, והמצב התכנוני.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטתי זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

7.1. תמצית טיעוני שמאית הועדה:

ההשבחה מאישור תכנית הר/2000/א:

7.1.1. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון:

- ✓ הבינוי על החלקה המהווה בנין מגורים טורי ותיק הכולל 3-2 קומות על הקרקע, והדירה בקומה שנייה (קומה עליונה) בבניין.
- ✓ לא אותר היתר הבניין המקורי של המבנה הנדון. קיימים מס' היתרי בנייה להרחבת דירות בבניין.
- ✓ לצורך קביעת שטח הדירות בבנין הנדון, הבאתי בחשבון את שטח הדירות בהתאם לרישומי הארנונה. לצורך התאמה לשטח הרישוי של הדירה הבאתי בחשבון תוספת של 10% לשטח הדירה ע"פ רישומי הארנונה, המשקפים את שטח קירות הפנים והחוץ בדירה.
- ✓ "מצב קודם" על החלקה חלות תוכניות הר/253א, הר/688.
- ✓ המימוש המבוקש הינו במכר, ולפיכך לא הובא בחשבון פטור לממ"ד עפ"י סע' 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק. הובא בחשבון האפשרות לבניית ממ"ד גם במצב הקודם.
- ✓ תוכנית הר/2000/א' איפשרה תוספת זכויות בחלקה הנדונה.
- ✓ לאור אופי הבינוי בחלקה הובא בחשבון הפחתה בגין דחיה ומושעא עד לאפשרות לתוספת זכויות הבניה בחלקה.
- ✓ תוספת הזכויות המיוחסת לכל אחת מהדירות בחלקה זהה ולפיכך תוספת הזכויות המיוחסת לנכס הנדון הינה 1/46 מסך תוספת הזכויות בחלקה.
- ✓ **שווי לחישוב ההשבחה:** נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי 5,000 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני השוואה למכר דירות חדשות בסביבה בנות 100 מ"ר אשר הממוצע בהן שיקף 11,382 ₪ /למ"ר בנוי ובחילוץ מרכיב הקרקע בגישת העלויות (20% רווח יזמי -4,500 ₪ עלויות בנייה כולל מע"מ) התקבלה יתרה לקרקע 4,985 ₪ /למ"ר.

7.1.2. תחשיב ההשבחה (ועדה) בגין אישור תכנית הר/2000/א:

	שיעור הבניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם				
שטח עיקרי	80%	2775.2	1	2775.2
מרפסות	24.00%	832.56	0.85	707.676
סה"כ אקוי' "מצב קודם"				**3482.9**
מצב חדש				
שטח עיקרי	110%	3815.9	1	**3815.9**
ההפרש לחישוב ההשבחה				333.0
שווי למ"ר מבונה (כולל מע"מ)				₪ 5,000
ההשבחה כזמינה לחלקה בשלמות				₪1,665,120
הפחתה בגין דחייה ומושעא	30		6%	83%
ההשבחה לחלקה בשלמות				₪ 289,890
ההשבחה היחסית לדירה הנדונה			1/46	₪ **6,300**

ההשבחה מאישור תכנית הר/1635 והר/1635/ה':

7.1.3. הובא בחשבון כי גג הבניין הינו בחכירה לבעלים אחרים, ולפיכך לא קיימת השבחה בגין אישור תוכניות לבנייה על הגג הר/1635 והר/1635/ה'.

ההשבחה מאישור תכנית הר/2302:

7.1.4. תכנית זו מאפשרת סגירת המרפסות הקיימות בהיתר והסבתם לשטח מגורים כללי, אך היות ולא אותר היתר הבניה לנכס שבנדון נקבע כי תכנית זו אינה משביחה.

ההשבחה מאישור תכנית הר/מק/2114/א':

7.1.5. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון:

- ✓ במצב קודם שווי הדירה כבנויה ללא פוטנציאל לתוספת זכויות עפ"י תמ"א 38 בתוספת שווי זכויות הבניה לניצול, לרבות ממ"ד, בהתחשב בהפחתה לדחיה ומושע לניצול הזכויות.
- ✓ במצב חדש השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה למלוא זכויות הבניה במתחם בהתאם לחלקו היחסי של הנכס הנדון במתחם.
- ✓ לצורך קביעת החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם במצב חדש עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה נקבע בהתאם למספר יח"ד במתחם (1/186) וזאת רק לצורך חישוב ההשבחה ואין זה מחייב את עורכי טבלאות האיזון וההקצאה בעתיד.
- ✓ הובאה בחשבון דחיה עד להוצאת היתר בניה לרבות אישור תוכנית מפורטת הכולל הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ובהתחשב בשימוש ביניים למגורים בתקופת הדחיה.
- ✓ הובאה בחשבון דחיה במצב חדש עד להוצאת היתר לרבות אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה לתקופה של 8 בשיעור היוון של 6%.
- ✓ הובא בחשבון הפחתה למורכבות ולגודל הפרויקט במצב חדש לאור מס' יח"ד והשלביות הנדרשת הפחתה בשיעור של 15%.
- ✓ הובאו בחשבון דמי שימוש בתקופת ביניים בסך 3,500 ₪ /לחודש לתקופה של 8 שנים (בהנחה כי השימוש בדירות ייפסק כחצי שנה לפני קבלת היתר הבניה והריסת המבנים) ובשיעור היוון של 3%.

✓ הופחת רכיב המע"מ הן מהשווי במצב קודם והן מהשווי במצב חדש וזאת בהתבסס על פסה"ד **בעניין אטבליסמנט סמונד**[5] בו נקבע כי יש לנהוג בהתאם לתקן 11 בשאלה שעניינה הכללת רכיב המע"מ.

7.1.6. **ערכי שווי לחישוב "מצב קודם"** נקבע שווי 23,500 ₪ /למ"ר בנוי ללא פוטנציאל תמ"א 38.

הוצגו נתוני השוואה מהסביבה מבנייני מגורים שנבנו לאחר 1.1.1980 כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	שווי למ"ר כולל מע"מ
14/09/2023	6538/104	הבנים 5	**2,850,000** ₪	86	33,140 ₪
1010/2024	6538/160	רמב"ם 13	**2,580,000** ₪	79	32,660 ₪
09/06/2024	6538/616	העצמאות 10	**2,740,000** ₪	91	30,110 ₪
11/02/2024	6538/670	השרון 36	**2,680,000** ₪	76	35,260 ₪
ממוצע שווי מ"ר ארנונה כולל מע"מ			**2,712,500** ₪	**83**	**32,792** ₪
הפחתת מע"מ שחוק 10%				0.9	29,500 ₪
הפחתת פוטנציאל תמ"א 20%				0.8	**23,500** ₪

7.1.7. **ערכי שווי לחישוב "מצב חדש"** נקבעו לפי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה מגורים ו-15,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר.

הוצגו נתוני השוואה כדלקמן:

עסקאות השוואה למגורים:

	שווי דירה ממוצעת	שטח דירה ממוצעת	שווי מ"ר ממוצע
פרויקט פינוי בינוי ברח' צבי מנדלבליט בגוש 6527/461,462 כולל 4 בניינים בני 12-15 קומות	**4,342,833** ₪	**115.5**	**37,980** ₪
פרויקט תמ"א 38 הריסה ברח' אבן שפרוט 12,14 כולל 2 בניינים בני 8 קומות	**3,857,368** ₪	**116.3**	**33,407** ₪

חילוץ מרכיב הקרקע

שווי מ"ר בנוי ממוצע	35,700	₪
בניכוי מע"מ 17%	30,254	₪
בניכוי רווח יזמי 18%	25,640	₪
עלות בניה למ"ר	12,000	₪
יתרה לקרקע	13,640	₪

בנוסף מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

✓ השמאי המכריע דוד בריל לנכס ברח' בן יהודה 8 פינת רמב"ם (גו"ח 6538/402) בה נקבע שווי 11,800 ₪ /למ"ר מבונה (לא כולל מע"מ) למועד קובע 16.3.2022.

✓ השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס ברח' סוקולוב 89 פינת הדר 1 (גו"ח 6532/36,37) בה נקבע שווי 11,500 ₪ /למ"ר מבונה (לא כולל מע"מ) למועד קובע 9.11.2021.

[5] בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הועדה לתו"ב שרונים.

7.1.8. **עסקאות השוואה למסחר:** הוצגו עסקאות השוואה מרח' סוקולוב, בן גוריון ואלטרמן לחנויות בשטח ממוצע כ-56 מ"ר אשר שיקפו שווי ממוצע 26,296 ₪ /למ"ר בנוי, ובחילוץ מרכיב הקרקע (20% רווח יזמי ו-6,000 ₪ עלויות בניה) התקבלה יתרה לקרקע 15,667 ₪ /למ"ר מבונה. נקבע שווי לחישוב ההשבחה 15,000 /למ"ר מבונה מסחר.

<u>חישוב ההשבחה (ועדה) מאישור תכנית הר/מק/2114/א':</u>

<u>שווי "מצב קודם"</u>

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנויה לפי ארנונה	55	₪ 23,500	1	₪ 1,292,500
יתרת זכויות בניה נוספות לניצול[6]	23	₪ 13,000	0.6	₪ 179,400
ממ"ד	12	₪ 13,000	0.6	₪ 93,600
סה"כ שווי "מצב קודם" של הדירה				**₪ 1,565,500**

<u>"שווי "מצב חדש</u>

מגרש	מס' יח"ד	עיקרי למגורים	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי זכויות למגורים	שטח עיקרי למסחר	שווי זכויות למסחר	סה"כ שווי הזכויות
200	26	2,288	312	2,600	₪ 33,800,000			₪ 33,800,000
201	60	5,112	720	5,832	₪ 75,816,000			₪ 75,816,000
202	24	2,112	288	2,400	₪ 31,200,000			₪ 31,200,000
203	18	1,584	216	1,800	₪ 23,400,000			₪ 23,400,000
204	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000			₪ 40,300,000
205	32	2,816	384	3,200	₪ 41,600,000			₪ 41,600,000
206	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000			₪ 40,300,000
207	120	10,560	1440	12,000	₪ 156,000,000			₪ 156,000,000
301	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000	60	₪ 900,000	₪ 41,200,000
302	19	1,619	228	1,847	₪ 24,011,000	85	₪ 1,275,000	₪ 25,286,000
303	33	2,812	396	3,208	₪ 41,704,000	85	₪ 1,275,000	₪ 42,979,000
304	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000	350	₪ 5,250,000	₪ 45,550,000
305	28	2,464	336	2,800	₪ 36,400,000	150	₪ 2,250,000	₪ 38,650,000
306	46	4,048	552	4,600	₪ 59,800,000	420	₪ 6,300,000	₪ 66,100,000
140	67	5,709	804	6,513	₪ 84,669,000	100	₪ 1,500,000	₪ 86,169,000
141	48	4224	576	4,800	₪ 62,400,000			₪ 62,400,000
	645	**56,260**	**7740**	**64,000**	**₪ 832,000,000**	**1250**	**₪ 18,750,000**	**₪ 850,750,000**

הפחתה בגין דחייה (8 שנים, 6%)	37%	0.64
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	15%	0.85
שווי זכויות הבנייה במתחם לאחר הדחייה		₪ 455,576,625
חלק הדירה במתחם	1/186	**₪2,449,337**
תוספת שימוש ביניים (3,500 ₪ *8 שנים ,3%)		₪ 294,827
סה"כ שווי "מצב חדש"		**₪2,744,164**
ההשבחה		**₪1,178,664**
ההיטל למבקשים	50%	₪589,332

[6] שטח לרישוי כ-60 מ"ר כ- 10% מעבר לשטח ארנונה. יתרת זכויות חושבה מכח הר/2000/א' לפי 100% וחלק יחסי לדירה 1/46.

7.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשים:</u>**

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/2000/א:</u>

7.2.1. נטען כי בשומת הועדה נקבעה השבחה בגין אישור הר/2000/א' ככזו המיוחסת לתוספת זכויות של 333 מ"ר אקו' לכל החלקה תוך שהובא בחשבון כי במצב הקודם הותרו שטחים בשיעור של 80% + 30% מרפסות לעומת 110% במצב החדש וזאת תוך שהועדה אינה מביאה בחשבון את ההוראות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 05.07.1976, מהן עולה כי לא קיים שינוי בזכויות הבניה.
בהחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976, נקבעו זכויות בניה בהיקף של 110%. בהתאם לכך, אין בתכנית הר/2000/א בכדי לשנות את היקף הזכויות שהיה מותר טרם אישורה. בהקשר זה נפנה גם לתיאור המצב התכנוני בשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע, מר בועז קוט לנכס המצוי ברח' אריאל 1, הרצליה (גו"ח 6534/116).

7.2.2. מבדיקה שערכו שמאי המבקשת לא נמצאו שומות היטל השבחה שהנפיקה הוועדה המקומית עבור תוספת הזכויות מכח החלטת הוועדה ולא אותרה על ידנו שומה מכרעת שבה חויבו הזכויות בשל אישורה של תכנית הר/2000/א'.

7.2.3. לחילופין, לבעלי הדירות עומדת הזכות לקבלת פטור עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב, לפיכך, מבקשים לבחון חלופה לחישוב ההשבחה בפטור מהיטל השבחה בכפוף להצגת תצהירים.

7.2.4. לחילופי חילופין, ניתנה התייחסות לגובה ההשבחה כדלקמן:

- ✓ "במצב הקודם" יש לקבוע כי סל הזכויות הינו בשיעור 110% כמו "במצב החדש" וזאת הן לאור תוספת השטחים האפשרית מכח הר/672 והן שהשטחים שסווגו כמרפסות מקורות מהוות שטח סחיר מלא בכל עסקה ואין מקום לקבוע להם שווי מופחת, מה גם שלא הובא בחשבון שווי מופחת למרפסות אלה בנתוני ההשוואה.
- ✓ בהחלטות שמאים מכריעים בעיר הרצליה למועד הקובע בשנים 2000-2003 נקבעו ערכי שווי בטווח שבין 1,7000 ₪ -2,000 ₪ /למ"ר מבונה בעוד שמאי הועדה קבע 5,000 ₪ ולא הפחית מע"מ.
- ✓ יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על הקיים בשיעור לפחות 10%. לחיזוק עמדה זו מפנים להחלטתה של השמאית המכריעה אורית גלן לנכס ברח' רביבים 29 בהרצליה בה נקבעה הפחתה של 20% והחלטתו של השמאי המכריע אמנון ניזרי לנכס ברח' קדושי השואה 28 (6667/201) בה נקבעה הפחתה של 20% והחלטתו של שהמאי המכריע יעקב פז לנכס המצוי ברח' בן גוריון 117 (6546/469) נקבעה מקדם הפחתה של 10%.

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/מק/2114/א':</u>

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה מאישור תכנית זו, וזאת מהנימוקים כפי שיפורט להלן:

<u>"מצב קודם"</u>

7.2.5. **אין לנטרל משווי "מצב קודם" של הדירה את רכיב המע"מ.** נטען כי עמדת המשיבה לנטרול שיעור המע"מ משווי הדירה במצב הקודם אינה נכונה היות וברור לכל כי מדובר בשוק של פרטיים, ועל פי התקינה השמאית בשוק של פרטיים אין לנטרל את רכיב המע"מ.

כמו כן, גישת המשיבה מנוגדת להחלטות ועדת ערר בנושא שקבעו ברחל בתך הקטנה כי יש להביא בחשבון את שיעור המע"מ במצב הקודם, שעה שמדובר בדירות הנסחרות בשוק הפרטי, ובהקשר מפנים לדבריה של כב' יו"ר ועדת ערר יפעת בן אריה שטיינברג בערר (ת"א) 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו, ממנה עולה בבירור מהחלטת ועדת ערר בעניין לוי סופי, כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם כולל מע"מ, היות ומדובר בשווי למכר דירות פרטיות, לעומת המצב החדש, הכולל שוק של עוסקים/ מעורב.

7.2.6. **אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי** וזאת כפי שנקבע בפסה"ד של ביהמ"ש העליון בעניין לויתן (בר"ם 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לויתן אדיב שמואל) בו נקבע באופן חד משמעי כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם לפי נתוני השוואה של דירות דומות הכוללות פוטנציאל כללי לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, וכי הציפיות שמתעוררות בעקבות תמ"א 38 דומות יותר במהותן לציפייה כללית לשינוי תכנוני, אותה, לפי הלכת לוסטרניק, אין לנטרל".

לאור האמור, השווי בעסקת השוואה בשומת הועדה בכתובת השרון 36 (גו"ח 6538/670) לנכס שבנייתו משנת 1967 ובה התקבל שווי 35,260 ₪ /למ"ר בנוי זה השווי המשקף את השווי הראוי לנוכח הלכת לויתן והחלטת ועדת הערר בעניין סופי.

7.2.7. **ערכי שווי לחישוב "מצב קודם":** נקבע שווי לחישוב "מצב קודם" כמגלם תרומתה של התמ"א בסך 34,800 ₪ /למ"ר בנוי בהתבסס על הנתונים כדלהלן"

תאריך	גו"ח	כתובת	בית	קומה	מס' חדרים	שטח	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
01/01/2023	6538-0422-006	הכוזרי	15	1	3	55	1960	₪ 1,500,000	₪27,273
13/04/2023	6538-0090-002	בן יהודה	11	1	3	58	1970	₪ 2,550,000	₪ 43,966
23/02/2022	6538-0249-002	בן יהודה	18	1	3	62	1970	₪ 2,450,000	₪ 39,516
26/12/2023	6538-0499-002	ברק	4	1	2	70	1970	₪ 2,300,000	₪32,857
18/12/2024	6535-0103-005	ויצמן	10	0	3	75	1970	₪ 2,630,000	₪ 35,067
24/11/2024	6535-0074-087	בר כוכבא	4	4	3	64	1970	₪ 2,570,000	₪ 40,156
13/03/2022	6538-0124-011	רמבם	12	3	3	71	1970	₪ 2,500,000	₪ 35,211
03/02/2022	6538-0481-009	העצמאות	22	3	3	71	1970	₪ 2,300,000	₪ 32,394
02/05/2022	6538-0432-055	הס	36	3	3	74	1950	₪ 1,988,888	₪ 26,877
ממוצע						**65**		**₪ 2,364,889**	**₪ 34,813**

7.2.8. **יש להביא בחשבון שוליות ביחס לנתוני ההשוואה בשומת הועדה,** נטען כי ממוצע נתוני ההשוואה שהציגה הועדה משקף 83 מ"ר בעוד שטח הנכס הנדון כ-63 מ"ר, ולפיכך יש לקבוע שווי למ"ר גבוה יותר בשל השוליות הגבוהה.

7.2.9. **שטח דירה "במצב הקודם",** שטח הדירה ע"פ מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 07.06.2023 הינו 62.67 מ"ר (ולא 60 מ"ר כפי שנקבע בשומת הועדה). בנוסף, אין מחלוקת כי יש להביא בחשבון את השטח מכח הר/2000/א' אך לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון גם את הזכויות לחדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר במקדם 1.3 ובעפוף לעלויות התאמה בשיעור 10% ומושע בשיעור 20%.
לעניין שטח הממ"ד נטען כי מדובר בשומה טרום מימוש ולא ידוע באם המימוש יהיה בדרך של מכר או היתר ולפיכך נערך חישוב בשתי חלופות עם/ בלי ממ"ד.
בגין תוספת הזכויות יש לקבוע מקדם מושע של 10% המשקף גם את הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות ומקדם לעלויות התאמה בשיעור 10%.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2.10. **לעניין החלק היחסי מהשווי,** נטען כי אין לקבל את החלק היחסי שנקבע בשומת הועדה לפי 1/186 **(0.5376%),** שכן בתחום שכונת מעונות שרה חלה תכנית הר/2058 המאפשרת לכלל היחידות בתכנית זכויות להרחבה עד 130 מ"ר עיקרי ליח"ד למעט היחידות שבחלקה 258, בתחומה לא חלה תכנית ההרחבה וזכויות הבניה בה הינן בהיקף של 110% בלבד, המאפשרים יח"ד בשטח עיקרי של כ- 83 מ"ר. לאור זאת, אנו בדעה כי יש לקבוע את החלק היחסי של חלקה 258 מתוך כלל הזכויות בתחום התכנית. הנכס הנדון יהווה 1/46 חלקים מהזכויות היחסיות של חלקה 258 מתוך כלל הזכויות במצב הנכנס שהם כ- 0.3768% וכמפורט להלן:

חלקה 258		יתר המתחם	
שטח חלקה	3469	מס' יח"ד	140
זכויות בניה	110%	שטח עיקרי ליח"ד	130
סה"כ עיקרי	**3815.9**	סה"כ עיקרי	**18200**
סה"כ זכויות בניה "במצב קודם"			22015.9
חלק יחסי לחלקה 258			17.3325%
חלק יחסי לנכס		1/46	**0.3768%**

יוער כי ככל וייקבע החלק היחסי בהתאם לשטחים הבנויים ובהתאם למדידה שנערכה המשקפת את כלל הגורמים והשטחים הקיימים, מתקבל כי לנכס הנדון כ- 0.4555% מכלל השטחים (בוצעה מדידה לחלק מהדירות כי חלקם סירבו כך שמדובר בחלק יחסי המוטה כלפי מעלה ומהווה נתון פחות מהימן).

7.2.11. **לעניין הדחייה,** נקבע כי יש להביא בחשבון דחייה של לפחות 10 שנים וזאת מהנימוקים הבאים:

- ✓ בהוראות התכנית נקבע כי היתר ראשון יהיה תכניות איחוד וחלוקה מאושרות לכלל המתחמים. משמעות הוראה זו היא כי אף מתחם לא יכול להתחיל באופן עצמאי וכל מתחם תלוי במתחם אחר. כמו כן, מאחר ומדובר ב- 4 מתחמים הכוללים יחידות קיימות, כאשר בכל מתחם מס' יח"ד שונה, אחוז החתימות מול היזם שונה, תועלות ומטלות ציבוריות שונה, התניות תב"עיות שונות וכו'.
- ✓ בהתאם להוראות התכנית, לא ניתן להוציא היתרי בניה, ותנאי להיתר בניה ראשון יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה מאושרת לכלל המתחמים ובאישור שמאי הוועדה לטבלאות האיזון אשר יוגשו עבור כל מתחם. מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית ובמנהל התכנון, כיום טרם הופקדה תכנית לאיחוד וחלוקה. לאור האמור, יש לבצע דחייה מלאה עד להכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם מאחר וטרם הוגשו טבלאות איזון, ולא נקבעה הקצאה לנשוא חוות הדעת במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, הרי שבמועד הקובע ישנו גם מרכיב של אי וודאות בנוגע למיקום ההקצאה העתידית מה שעתיד להשפיע על שווי הנכס. מרכיב אי הוודאות משפיע על משך ההליך שכן אי שביעות רצון עלולה להביא להתנגדויות של בעלי הקרקע ולהביא למשך זמן ארוך יותר עד לאישור תכנית מפורטת. מדובר בהליך שעשוי להמשך פרק זמן ממושך, במיוחד כשאר קיימים ריבוי בעלים במתחם.
- ✓ טרם נחתם הסכם מטלות ציבוריות מול העירייה, כך שרכיב זה מוסיף לאי הוודאות מאחר ובין היתר הוראות התכנית קובעת כי "תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה יהיה חתימת הסכם מול העירייה". תקופה זה מגלמת בתוכה את הזמן שנדרש ואת שלבי הביצוע שנקבעו בהוראות התכנית.
- ✓ בהתאם לסעיף 6.14 להוראות התכנית ישנם תנאים נוספים להיתר בניה:

- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכניות איחוד וחלוקה מאושרות לכלל המתחמים ובאישור שמאי הועדה לטבלאות האיזון אשר יוגשו עבור כל מתחם והגשת כתב שיפוי לעירייה על ידי יזם התכנית לאיחוד וחלוקה.
  אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אישור תאגיד המים העירוני, אישור מחלקת ניקוז בעירייה, אישור היחידה לאיכות הסביבה, אישור נציג שרהב"ט, אישור כוללני להסדרי תנועה וחניה כולל החניון הציבורי, הכנת תיק תיעוד מתחמי, הבטחת רישום מבני הציבור ככל וישולבו במבני המגורים.
- הבטחת רישום הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים משותפים.
- תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבנה מגורים באחד מן המתחמים 03, 04 יהיה הוצאת היתר בניה במתחם 01 עבור מבנה מגורים.

✓ ע"פ סעיף 6.14 להוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה ראשון עבור מבנה מגורים באחד מן המתחמים 03,04, יהא היתר בניה במתחם 01 עבור מבנה מגורים, לפיכך, הונח שמתחם זה יפותח ראשון בפרויקט הנדון ולאחריו כל השאר. הונח כי מתחם זה יפותח ראשון גם בשל העובדה שמבני הציבור כלולים בו (תא שטח 401). לאור כל האמור לעיל, ובשל העובדה כי בפרויקט הנדון טרם הופקדה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי ס' 77-78 לאחד המתחמים, ניתן להסיק שישנה עוד "דרך ארוכה" עד לקבלת היתר בניה ראשון בפרויקט.

✓ בתכנית פינוי בינוי בהיקפים משמעותית קטנים יותר נקבעו דחיות בטווח שבין 7-10 שנים ולחיזוק עמדתם מפנים להחלטות שמאים מכריעים.

7.2.12. עלויות הריסה, נטען כי יש להפחית את עלות הריסת המבנים הקיימים במסגרת קביעת השווי במצב החדש לצורך חישוב ההשבחה מאחר והעלות הינה הכרחית למימוש ההשבחה ויש לנכות אותה.
בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים נקבעו עלויות הריסה לפי 400 ₪ /למ"ר לשטח בנוי קיים 13,759 מ"ר וסה"כ עלויות הריסה במעוגל 5,500,000 ₪.

7.2.13. **עלויות הכנת תכנית מפורטת**, נטען כי יש להביא בחשבון ההפחתה בשל הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה בגבולות 9,000,000 ₪ המורכבת מעלות של כ-500,000 ₪ לכל מתחם ושכוללת ליווי בעלי מקצוע כגון אדריכל, שמאי וכיוצ"ב, סה"כ 2,000,0000 ₪ ל- 4 מתחמים. כמו כן, מעבר לעלויות התכנון, יש להפחית גם היטל השבחה צפוי בשל הזמינות שתכנית זו מייצרת בשיעור של כ- 7,000,000 ₪.
לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר בתיק (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את **ניסים בובליל 2002 בע"מ** והחלטת ועדת ערר בתיק (ת"א) 8016-02-20 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' **צפרירי ניסים**, בהם נקבע אופן ברור כי יש להפחית עלויות תכנון והיטל השבחה צפוי במקום בו תכנית מאושרת המקנה זכויות שאינן זמינות, ואומדן השווי נעשה בשיטת החילוץ.
בנוסף, מפנים לפסה"ד של כב' השופט גלעד הס בעמ"נ (מינהליים ת"א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ** נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

7.2.14. **מטלות ציבוריות**, נטען כי יש להפחית משווי המצב החדש כ-65 מיליון ₪ בגין מטלות ציבוריות שיחולו על חשבון היזם בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לפרקטיקה הנהוגה בעיר הרצליה.

ככל והעיריה תשלם ליזם את העלויות הקשורות לצרכי הציבור אנו מסכימים כי אין לקזז עלויות אלה מההשבחה. יחד עם זאת, ומאחר ואין בידי היזם הסכם כתוב שכך תנהג העיריה ואין בהנחה שניתנה בשומת המשיבה בכדי לחייב את העיריה, אין להתעלם מהעלויות הבלתי מבוטלות הנדרשות לצורך הקמת המבנים הציבוריים והחניות הציבוריות. נטען כי בשונה מהאמור בשומת המשיבה, על פי הוראות התכנית, השטחים יבנו על חשבון היזם הפרטי. להלן פירוט העלויות והדרישות בהתאם להוראות התכנית:

- **חניה -** בהתאם להוראות התכנית החניה תהיה כולה בתת קרקע (סעיף 6.2 תת סעיף ג'). כמו כן החניון התת קרקעי בתחום התכנית ייבנה על חשבון היזם הפרטי (סעיף 6.2 תת סעיף ג' ס"ק 6).
- מבני ציבור- מבנים ציבוריים המשולבים בקומת הקרקע של בנייני המגורים ייבנו על חשבון היזם הפרטי וימסרו לעירייה במצב מוגמר ועל פי מפרט שייקבע בשלב ההיתר ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה. בנוסף כל מבנה ציבור קיים בתחום התכנית ייבנה מחדש על חשבונו של היזם הפרטי (סעיף 6.10 תת סעיף א').
- שב"צ נוסף- בהוראות התכנית לא ניתנה התייחסות ליתר השטחים למבני ציבור בתחום מגרשים 400 ו- 401. מניסיונם הרב של שמאי המבקשת בעיר, עולה כי במתחמי פינוי בינוי העירייה כופה על היזם לפתח ולבנות את כלל שטחי הציבור במסגרת הסכם חיצוני לתב"ע. עלות זו מתווספת ליתר עלויות ההקמה הרלוונטיות ואותן מתחייב לנכות בהתאם לפסיקה הרווחת בעניין "אברמוביץ" ובהמשך בעניין "בורנשטיין".

להלן תחשיב הכולל את הקמת השטחים הציבוריים בתחום התכנית, אותו יש לנכות מההשבחה:

שימוש	שטח	עלות בניה למ"ר גמר מלא	סה"כ עלות
שטח מבני ציבור עיקרי + שירות	3,050	₪ 10,000	₪ 30,500,000
שטח מסחרי במבני ציבור ברוטו	1,000	₪ 9,000	₪ 9,000,000
מרפסות	2,400	₪ 1,800	₪ 4,320,000
חניון לשטחי ציבור לפי תקן בנספח תנועה	1,779	₪ 3,500	₪ 6,227,083
חניון לשטחי מסחר לפי תקן בנספח תנועה	350	₪ 3,500	₪ 1,225,000
שטח ככר עירונית	7,646	₪ 500	₪ 3,823,000
סה"כ עלויות הבניה למבנה הציבור			**₪ 55,095,083**
במעוגל, בתוספת מע"מ			**₪ 65,000,000**

לעניין המע"מ, בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 86007-02-23 **מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ** נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים מיום 27.07.2025 אשר קבעה כי את עלות המטלות הציבוריות יש להעריך נכון למועד אישור התכנית, שכן ההשבחה נבחנת לפי שווי שוק אובייקטיבי, כפי שהיה נתפס בעיני קונה סביר, ולכן אין משקל להסדרים חוזיים שנחתמו לאחר אישור התכנית. עוד נקבע כי יש לכלול את רכיב המע"מ בעלות המטלה, שכן הקמת מבני ציבור עבור רשות מקומית הינה עסקה החייבת במע"מ, ללא אפשרות קיזוז מצד היזם, ולכן מדובר בעלות כלכלית ממשית שיש להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה.

7.2.15. שימוש ביניים, נטען כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים וכי שמאי המשיבה פעל בניגוד מוחלט לפסק דינו החלוט של ביהמ"ש המחוזי בעניין טבצ'ניק[7] בו נקבע כי המשך השימוש בדירות המגורים אינו מהווה גורם משביח, אלא שימוש שהותר עוד מכח המצב הקודם ועל כן לא נוצרה השבחה בגין רכיב זה

[7] בעמ"נ(ת"א) 55750-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי מיום 18.01.2021.

ואין להביאו בחשבון. בנוסף, מפנים גם להחלטת ועדת ערר 8011-07-24 **אלמוג פינוי בינוי בע"מ** נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, שם אומצה הפסיקה בעניין טבצ'ניק בנושא שימוש הביניים.

7.2.16. **לעניין ההפחתה לגודל,** שמאי המבקשת אינם חולקים על ההפחתה לגודל בשיעור 15% שנקבעה בשומת הועדה.

7.2.17. **הפחתה בגין עירוב שימושים,** נטען כי לאור העובדה כי נתוני ההשוואה במצב החדש אינם מגלמים צמידות למבני ציבור ולשטחי מסחר, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% למגרשים הכוללים בתחומם מבני ציבור (מגרשים 400,401) ו/או בצמידות למבני ציבור והפחתה בשיעור של 10% למבנים הכוללים בתחומם שטחי מסחר (מגרשים 301-306,140)

7.2.18. **לעניין קרן תחזוקה,** בהוראות התכנית נקבע כי על היזם להקים, על חשבונו, קרן שתשמש לתשלום הפרש דמי הניהול שיהיה על דירות הבעלים הזכאים לשלם (ראו סעיף 6.8 להוראות התכנית). הקרן תשמש למימון ההפרש שבין הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף בבניינים החדשים שיבנו, לבין הוצאות אלה שבהן נשאו דיירים בבניינים המשותפים הקיימים לפני הריסתם. בהתאם להוראות התכנית על הקרן להיות לתקופה של 15 שנים.

ברי, כי הוצאות קרן התחזוקה הינן הוצאות המחויבות מכוח הוראות התכנית החלה על הנכס ולא היה ניתן היה לממש את זכויות הבניה ולהוציא את הפרויקט אל הפועל. אין בשומת הועדה התייחסות לכך.

מפנים לפסק דינו של בית המשפט העליון בברמ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' **אורלי בורשטיין**, שם נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו: "האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם".

לפיכך, מתחייב להביא בחשבון את קיזוז תשלום קרן התחזוקה בעבור הדירות הזכאיות למשך תקופה בת 15 שנים.

לצורך אומדן קרן תחזוקה, בוצע היוון התשלום החודשי שיידרש, תחנת הנחה כי ההפרש עומד על 750 ₪ (50 ₪ במצב הקודם לעומת 800 ₪ במצב החדש)/ ליח"ד. כמו כן הובא בחשבון כי מספר הדירות הזכאיות יהיה כ-70% ממספר הדירות הקיימות.

7.2.19. **לעניין ערכי השווי למגורים,** אין מחלוקת לגבי השווי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על נתונים שהוצגו בשומת הועדה ששיקפו ממוצע 35,700 ₪ /למ"ר בנוי ונתונים נוספים שבחנו שמאי המבקשת ושיקפו 34,800 ₪ /למ"ר בנוי.

7.2.20. **לעניין ערכי השווי למסחר,** שמאי המבקשת קובעים שווי לפי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר וחולקים על השווי שנקבע בשומת הועדה (15,000 ₪ /למ"ר).

בשומת המשיבה נקבע שווי למסחר על סך 26,000 ₪ למ"ר בנוי ועל כך אין מחלוקת אלא שיש להביא בחשבון מקדם מיקום 0.95 ביחס למרבית נתוני ההשוואה המצויים ברח' סוקולוב בהרצליה, אשר מהווה רחוב מסחרי ראשי וסואן בעיר. הרחוב משמש עורק תחבורה ראשי בעיר וכולל בתי עסק קטנים ורבים.

בנוסף, נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון ששטחי המסחר במצב החדש כוללים חניה תת קרקעית שלא הובאה בחשבון בשומת הועדה ולפיכך יש להפחית עלויות בנייה בשיעור 8,000 ₪ /למ"ר ולא 6,000 ₪ כפי שומת הועדה. מתקבל 13,000 ₪ /למ"ר מבונה, וזאת בשומה לקביעת השמאי המכריע בועז קוט לנכס המצוי ברח' אבן עזרא (גו"ח 6527/231,233) בה נקבע 13,000 ₪ /למ"ר מבונה למועד קובע 5.12.2023.

7.2.21. **<u>חישוב ההשבחה (מבקשת) מאישור תכנית הר/מק/2114/א' למימוש במכר:</u>**

<u>"שווי מצב קודם"</u>

מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר בנוי/ מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי	**62.7**	**1.00**	**₪ 34,800**	**₪ 2,180,916**
זכויות בנייה מיוחסות לנכס	20.3	1.00	₪ 13,000	₪ 263,697
שטח ממ"ד	12.0	1.00	₪ 13,000	₪ 156,000
זכויות בנייה על הגג	40.0	1.30	₪ 13,000	₪ 676,000
שווי יתרת זכויות בנייה				₪ 1,095,697
עלויות התאמה בניה חדשה לישנה				90%
מושע				90%
סה"כ שווי יתרת זכויות בנייה בנכס				₪ 887,514
סה"כ שווי מצב קודם (בנוי + ז"ב)				**₪ 3,068,430**

<u>"שווי מצב חדש"</u>

❖ שווי בגישת ההשוואה הישירה:

אותרו במתחם 3 עסקאות לאחר אישור התכנית, הנתונים משקפים שווי 27,000 ₪ /למ"ר המגלם את כלל המאפיינים והמגבלות החלות במקרקעין ובהתאמה שווי הנכס לאחר אישור התכנית **1,740,000** ₪ ולפיכך לא חלה השבחה. להלן נתוני ההשוואה שהוצגו:

✓ בתאריך 11/07/2023 נמכרה דירת 3 חדרים תמורת **2,690,000** ₪, הדירה מצויה ברח' העצמאות 3 גו"ח 6535/120/12. בהתאם למדידה שבוצעה שטח הדירה הקיימת הינו 125.99 מ"ר ומשקפת מחיר למ"ר בסך **כ- 23,500** ₪.

✓ בתאריך 21/01/2024 נמכרה דירת 3 חדרים תמורת **2,500,000** ₪, הדירה מצויה ברח' העצמאות 5 גו"ח 6538/390/26. בהתאם למדידה שבוצעה שטח הדירה הקיימת הינו 92.18 מ"ר ומשקפת מחיר למ"ר של כ- **27,100** ₪.

✓ בתאריך 30.10.2024 נמכרה דירת 3 חדרים תמורת **2,240,000** ₪, הדירה מצויה ברח' לכיש 9 גו"ח 6538/390/22. בהתאם למדידה שבוצעה שטח הדירה הקיימת הינו 55.44 מ"ר ומשקפת מחיר למ"ר של **כ-40,400** ₪.

✓ מבדיקה בנתוני הלמ"ס, המחירים של דירות 3 חדרים בהרצליה בין נובמבר 2023 לאוקטובר 2024 עלו בשיעור של כ- 23%. ככל ונביא התאמה לזמן העסקה תשקף שווי בסך כ-**32,700** ₪.

❖ שווי בגישה הכלכלית (בעלת תוקף נמוך יותר).

כאמור ערכי השווי לחישוב לפי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה מגורים ו-13,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

מגרש	שטח עיקרי למגורים	מס' יח"ד	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדת	שטח מסחרי	מקדם עירוב שימושים	מקדם קרבה לשב"צ	שווי זכויות למגורים	שווי זכויות למסחר	סה"כ שווי הזכויות
200	2,288	26	312	2,600		1.00	0.95	₪32,110,000		₪ 32,110,000
201	5,112	60	720	5,832		1.00	1.00	₪75,816,000		₪75,816,000
202	2,112	24	288	2,400		1.00	1.00	₪31,200,000		₪ 31,200,000
203	1,584	18	216	1,800		1.00	1.00	₪23,400,000		₪ 23,400,000
204	2,728	31	372	3,100		1.00	1.00	₪40,300,000		₪ 40,300,000
205	2,816	32	384	3,200		1.00	1.00	₪41,600,000		₪ 41,600,000
206	2,728	31	372	3,100		1.00	1.00	₪40,300,000		₪ 40,300,000
207	10,560	120	1,440	12,000		1.00	1.00	₪156,000,000		₪ 156,000,000
301	2,728	31	372	3,100	60	0.90	1.00	₪36,270,000	₪ 780,000	₪ 37,050,000
302	1,619	19	228	1,847	85	0.90	1.00	₪21,609,900	₪ 1,105,000	₪ 22,714,900
303	2,812	33	396	3,208	85	0.90	1.00	₪37,533,600	₪ 1,105,000	₪ 38,638,600
304	2,728	31	372	3,100	350	0.90	0.95	₪34,456,500	₪ 4,550,000	₪ 39,006,500
305	2,464	28	336	2,800	150	0.90	0.95	₪31,122,000	₪ 1,950,000	₪ 33,072,000
306	4,048	46	552	4,600	420	0.90	1.00	₪53,820,000	₪ 5,460,000	₪ 59,280,000
140	5,709	67	804	6,513	100	0.90	1.00	₪76,202,100	₪ 1,300,000	₪ 77,502,100
141	4,224	48	576	4,800		1.00	1.00	₪62,400,000	₪ -	₪ 62,400,000
סה"כ	**56,260**	**645**	**7,740**	**64,000**				**₪ 794,140,100**	**₪16,250,000**	**₪810,390,100**

עלויות הריסה	₪ 5,503,604
עלויות הכנת תכניות איחוד וחלוקה כולל היטל השבחה צפוי	₪ 9,000,000
מטלות ציבוריות	₪ 65,000,000
קרן תחזוקה (750 ₪ בחודש, 6% שיעור היוון, 15 שנים, 70% מהיחידות)	₪ 9,900,000
סה"כ הפחתות	₪ **89,403,604**
סה"כ שווי לאחר הפחתות	₪ 720,986,496
דחיה למימוש הזכויות, מגבלות בתכנית, מושע ואישור תכנית איחוד וחלוקה (10 שנים, 6%)	56%
הפחתה לגודל ומורכבות הפרוייקט (15%)	85%
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 342,205,830
חלק יחסי לדירה במתחם	0.3768%
סה"כ שווי יחסי לנכס	₪ 1,289,407
השבחה	**לא מתקיימת**

בשומת המבקשת הוצג תחשיב למימוש בהיתר (ללא ממ"דים) אשר גם לפיו לא חלה השבחה.

7.3. **<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית:</u>**

<u>ההשבחה מתכניות הר/1635 והר/1635ה' :</u>

7.3.1. הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השנייה ולזכות המבקשת רשומה חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים בהתאם למפורט בנכס הרישום.
נטען כי מאחר והמבקשת טענה בפני הועדה כי הגג אינו שייך לה, לפני הוצאת השומה הועדה דרשה לקבל את מסמכי החכירה המתייחסים לנכס הנדון. המבקשת העבירה את שטר החכירה הראשית 3209/1976 המופיע בנסח אליו היה מצורף חוזה החכירה. מעיון בשטר החכירה בתאור הנכס מצויין כי הנכס הינו חלק מהמקרקעין המהווה דירה בת 2 חדרים + הול, מטבח ונוחיות בקומה ב'. בחוזה החכירה המצורף לשטר החכירה 3209/1976 לא מוזכר כי הגג הינו חלק מהחכירה.
היות ובהתאם לנסח הטאבו גג המבנה הינו בחכירה של צד ג' (מרצ'בסקי צבי ומרצ'בסקי מרדכי חיים), הועדה קיבלה את טענת המבקשת כי אין למבקשת זכויות בגג המבנה ואינו בחכירת המבקשת ולכן המבקשת לא חוייבה בהיטל השבחה בגין אישורן של תכניות הגגות הר/1635 והר/1635ה'.

7.3.2. לאור האמור, לא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להכיר בזכויות בנייה בגג לצורך חישוב "מצב קודם" לתכנית הר/מק/2214/א'. ככל ותתקבל טענת שמאי הבעלים כי המבקשת יכולה לנצל את זכויות הבניה של חדר היציאה לגג וכי יש להביא בחשבון שווי זכויות אלה במצב הקודם, אזי ראוי לקבוע מאותם שיקולים כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין אישור תוכניות הר/1635 ו- הר/1635ה'.

<u>ההשבחה מתכנית הר/2000/א :</u>

7.3.3. לעמדת הועדה אין להביא בחשבון "במצב הקודם" את החלטת הועדה המחוזית מס' 259 מיום 5.7.1976 בה נקבעו תנאים למתן היתר לפי סע' 78 לחוק. נטען כי החלטה זו אינה מהווה תוכנית ולפיכך אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני במצב קודם. יתרה מזאת בהתאם להוראות סע' 79 לחוק ככל וניתן היתר בניה בהתאם להוראות לפי סע' 78 אזי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין אישור מתן ההיתר.

7.3.4. בהתייחס לפטור לפי סע' 19ג', ככל ותוגש בקשה לפטור היא תיבחן בהתאם.

<u>סוג המימוש בהערכת היטל ההשבחה :</u>

7.3.5. שומת הועדה נערכה בהתאם להוראות סע' 4(4) בתוספת השלישית ולפיה רשאי בעלים של מקרקעין לבקש לקבל שומת היטל השבחה עבור הנכס שבבעלותו כמידע מוקדם. שמאי הבעלים מבקשים כי השומה המכרעת תתייחס להיטל ההשבחה למימוש מלא למימוש בדרך של מכר ולחילופין למימוש בדרך של היתר.
אין לקבל את טענת שמאי המבקשים לערוך שומת השבחה למימוש בהיתר ללא הגשת בקשה להיתר, ובוודאי שלא ניתן לערוך שומת היטל השבחה למימוש בהיתר כאשר התוכנית המשביחה אינה מאפשרת הוצאת היתר מכוחה, אלא קובעת כי תנאי להוצאת היתר הינו הכנת תוכנית מפורטת.

7.3.6. לאור האמור, עמדת הועדה היא כי אין לשמאית המכריעה סמכות להכנת שומת היטל השבחה בחלופה למימוש בהיתר. ככל ובעתיד והנכס הנדון לא ימכר ולאחר אישור תוכנית שתאפשר הוצאת היתר בניה יכללו זכויות המבקשת בבקשה להיתר יחושב היטל ההשבחה בהתבסס על הפטור עפ"י הוראות סע' 19ב(9) על בסיס השומה המכרעת שתיערך.

ההשבחה מתכנית הר/מק/2114/א:

7.3.7. **בהתייחס לפסיקה בעניין לויתן ובעניין נועה לב:** שומת ההשבחה מטעם הועדה המקומית נערכה בתאריך 10.3.2025 לפני מתן פסקי הדין נועה לב מיום 26.6.2025, ופס"ד לויתן מיום 16.10.2025.
פסק דין נועה לב הינו פסק דין של בית משפט מחוזי ולפיכך אינו מהווה פסק דין מחייב.
לעמדת הועדה המקומית פסק הדין שגוי ואין לפעול לפיו. על פסק דין לויתן הוגש בקשה לדיון נוסף ולפיכך מאחר ואינו פס"ד חלוט לפי עמדת הועדה המקומית פסק הדין אינו מחייב, ולפיכך עמדת היועצים המשפטיים של הועדה המקומית היא כי ראוי לערוך את תחשיב היטל ההשבחה בגין אישורה של תוכנית הר/מק/2214/א' כפי שנערך בשומת הועדה.

7.3.8. לחילופין, בפסק הדין לויתן נקבע כי השווי במצב קודם יוערך בהתחשב בעסקאות בדירות שנבנו לפני 1980 ולפיכך כוללות פוטנציאל כללי לתוספת זכויות עפ"י תמ"א 38, ומבלי שהפוטנציאל הכללי הנ"ל ינוטרל מהעסקאות.

7.3.9. **גישת ההשוואה הישירה "במצב החדש":**
בפסק הדין נקבע ביחס לגישת ההשוואה הישירה כי ככל וקיימות במתחם עיסקאות השוואה המועד הקובע, יש לקבוע את השווי בהתחשב בעיסקאות הנ"ל. בהמשך, פסק הדין קובע כב' השופט גלעד הס את המקרים בהם לא ניתן ליישם את גישת ההשוואה הישירה, כך לדוגמא קובע השופט כי לא ניתן לקבוע את השווי בהתבסס על עיסקה אחת. בנוסף, כב' השופט קובע כי לא ניתן להסתמך על עסקאות שבהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה או עיסקאות קצה.
מבדיקה עולה כי לא ניתן להסתמך על העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת. להלן התייחסות הועדה:

✓ **לעניין העסקה בגו"ח 6535/120/12 מיום 11.7.2023:**
ראשית מפנה תשומת הלב כי התמורה החוזית היא 2,960,000 ₪ (ולא 2,690,000 ₪ כפי שנרשם בשומת המבקשת). נטען כי נתון השוואה זה אינו מתאים לקריטריונים שנקבעו בפסק הדין לאור העובדה כי העיסקה נערכה לפני המועד הקובע (23.11.2023). שמאי הבעלים מציינים כי העיסקה נערכה לאחר החלטת הועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית ולפיכך לדעתם עיסקה זו רלוונטית לקביעת השווי במצב חדש בהתאם לפס"ד נועה לב. ואולם כאמור לעיל בפסק הדין נקבע כי יש להביא בחשבון עיסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע. לוא סבר כב' השופט כי ניתן להתחשב בעיסקאות שנערכו לאחר אישור תוכנית במוסדות התכנון היה קובע זאת. לעניות דעתי לא ניתן להסתמך על עיסקה שנערכה בתקופה שבין אישור התוכנית במוסדות התכנון ועד למועד הקובע הינה כי עיסקה זו אינה מגלמת במחיר את היטל השבחה שצפוי המוכר לשלם לו העיסקה היתה נערכת לאחר המועד הקובע, ולפיכך בגין עיסקאות שנערכו לפני המועד הקובע יש לערוך התאמות בגין היטל השבחה הצפוי. יתרה מזאת עד לפרסום התוכנית למתן תוקף קיימת אי ודאות לגבי מועד אישור התוכנית.
לענין היטל ההשבחה הצפוי, בהתאם למפורט בס' 6 להסכם המכר ("תנאי מתלה") הצדדים השאירו אופציה לביטול ההסכם ככל ויוטל היטל השבחה בגין אישור תכנית הר/מק/2114/א.

✓ **לעניין העסקה בגו"ח 6538/390/26 מיום 21.1.2024:**
כעולה מההסכם המכר הקונה והמוכרים הינם אחים ולפיכך מאחר ויש יחס מיוחד בין הקונים למוכר אזי בהתאם להוראות פס"ד נועה לב יש לנטרל עיסקה זו.

✓ **לעניין העסקה בגו"ח 6538/390/22 מיום 21.1.2024:**

בהתאם להסכם המכר של הדירה הרוכש מר זיגל ניר מיכאל רכש 1/8 מהדירה מ- 4 בעלים שירשו כ"א 1/32 מהדירה, ובהתאם לנסח הרישום המצורף להסכם עולה כי הרוכש מר זיגל ניר מיכאל הינו הבעלים של 7/8 מהנכס. לאור האמור לעיל מאחר והקונה והמוכרים הינם בעלי הנכס אזי בהכרח קיים בינהם יחס מיוחד ולפיכך בהתאם להוראות פס"ד נועה לב יש לנטרל עסקה זו.

7.3.10. לאור האמור, מאחר ולא קיימות עיסקאות בדירות מגורים במתחם הנדון שנערכו לאחר המועד הקובע המשקפות שווי שוק אוביקטיבי בהתאם לפס"ד נועה לב לא ניתן לקבוע את השווי במצב חדש בגישת ההשוואה הישירה שהינה כאמור לעיל הגישה העדיפה. יתרה מזאת עמדת הועדה המקומית הינה כי מימוש במכר של דירת מגורים במתחם פינוי בינוי אינו מהווה מימוש מלא של זכויות הבניה אלא מימוש חלקי. פס"ד נועה לב תומך באפשרות כי מדובר במימוש חלקי ולא במימוש מלא.

7.3.11. **שווי "מצב חדש" בגישה הכלכלית:**

בשומת הבעלים נקבע שווי במצב חדש של כל המתחם לפני הפחתות בסך של 810,390,100 ₪, לעומת שווי בסך של 850,750,000 ₪ בשומת הועדה.

שמאי המבקשים אינם חולקים על השווי למגורים בשומת הועדה לפי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה אקוי' אך חולקים על השווי למסחר וקובעים 13,000 ₪ /למ"ר מבונה לעומת 15,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר בשומת הועדה, ובנוסף בשומת הבעלים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% למרכיב הקרקע למגורים עקב עירוב שימושים במגרשים 301-306, 140, והפחתה בשיעור 5% בשווי מגרש 200, 304, 305 עקב סמיכות למגרש שב"צ.

7.3.12. **לעניין ההפחתה לעירוב שימושים,** נטען כי טענה זו יש לבחון כתלות בהיקף שטחי המסחר.

נטען כי מתן אפשרות לבניית שטחי מסחר בהיקף של 60-150 מ"ר אינה משפיעה על שווי שטחי המגורים. ככל ובניית שטחי המסחר תגרום לירידת ערך המגורים בסך של מיליוני ₪, כשטענת שמאי המבקשת, ביחס לתרומתן לשווי של השטחים המסחריים (780,000-1,950,000 ₪) אז היזם לא יבנה את אותם השטחים.

כך לדוגמא לטענת שמאי הבעלים במגרש 301 בו מותרת בניית 60 מ"ר מסחר ששווי זכויות הבניה למסחר הינו 780,000 ₪ ובניית שטחי מסחר אלה גורמים לירידת שווי של כ- 4 מלש"ח (10% * 13,000₪ 3,100 מ"ר).

ברור כי טענת שמאי הבעלים אינה נכונה שהרי קיימים בניני מגורים בהרצליה הכוללים שטחי מסחר בהיקפים נמוכים המוכחים כי טענת שמאי הבעלים אינה נכונה, ואם הייתה נכונה יזמים לא היו בונים שטחי מסחר קטנים בבניני מגורים.

7.3.13. **לעניין השפעת שטחי הציבור על שווי המגורים,** נטען כי אין להביא בחשבון הפחתה בשווי מגרשי המגורים הסמוכים למגרשי למבני ציבור לאור העובדה כי מדובר בשטחי ציבור קטנים שהשפעתם על הסביבה לא קיימת. והחסרונות הקיימים עקב הקירבה מתקזזת עם העובדה כי זכויות הבניה במגרש השב"צ הינם למבנים בני 7 קומות וגובה של מגרשי המגורים הינו גבוה יותר ולפיכך הדירות בקומות הגבוהות נהנות מנוף ופרטיות המעלות את שווי הדירות בקומות העליונות.

7.3.14. **לעניין רכיב המע"מ,** נטען כי יש להעריך את השווי בשני מצב התכנון באותה המתודה עם / בלי רכיב המע"מ ולא ניתן להעריך את שווי "המצב הקודם" ככולל מע"מ ושווי "המצב החדש" ללא מע"מ.

לחילופין, ככל ושווי "המצב הקודם" מוערך ככזה הכולל מע"מ מאחר והנכס הנמכר הינו דירת מגורים ששוק הרוכשים בה הוא שוק של פרטיים, אזי גם "במצב החדש" אין לנכות מע"מ משווי הנכס.

7.3.15. נטען כי העובדה כי התחשיב בגישה הכלכלית מבוסס על הערכת שווי כל המתחם ממנו גוזרים את השווי היחסי של הנכס הנדון, אינו משנה את אופי הנכס הנדון. הנכס הנדון גם במצב קודם וגם במצב חדש הינו דירת מגורים. אופן תחשיב השווי אינו משנה את אופי הנכס ואינו משנה את שוק הרוכשים של הנכס.
לו היינו נדרשים להעריך את ההשבחה למתחם כולו עקב בקשה להיתר ו/או מכירה של כל הדירות ע"י כל הבעלים במתחם בהסכם אחד ליזם, אזי במצב כזה, מאחר והנכס הינו המתחם בשלמות אזי גם במצב הקודם וגם במצב החדש היינו נדרשים לנטרל את המע"מ. במצב קודם הנכס הינו כל הדירות במתחם, והשוק של עשרות דירות הבנויות במס' מבנים הינו שוק של עוסקים אזי במצב קודם היינו משייכים את הנכס לשוק של עוסקים והיינו מנטרלים את מרכיב המע"מ. גם במצב חדש מאחר ושוק הרוכשים של מתחם פינוי בינוי הינו שוק של עוסקים אזי גם במצב חדש היינו מנטרלים את מרכיב המע"מ.
כפי שבמימוש מלא של כל הזכויות במתחם פינוי בינוי מתקבל לאחר בחינת השוק אליו משתייך הנכס כי הן במצב קודם והן במצב חדש הנכס משתייך לשוק של עוסקים, כך גם יש לבחון לאיזה שוק רוכשים משתייך הנכס במקרה של היטל השבחה לדירת מגורים אחת ולא למכירת כל הדירות במתחם.

7.3.16. נטען כי שחיקת המע"מ הינה הפחתת שיעור המע"מ הקבוע בחוק, ועל כן אין מדובר במע"מ חשבונאי או משפטי אלא מתייחס לשחיקת שווי במחוברים במרוצת השנים. בשומת הועדה לא הופחת המע"מ בשיעור מלא אלא מע"מ שחוק בשיעור של 10% בהתאם לשומות מכריעות.
שווי מרכיב הקרקע בשני מצבי התכנון צריך להיות זהה בבנייה רוויה הן במצב קודם לדירה ותיקה והן במצב חדש לבניה חדשה, שכן שווי מרכיב קרקע אינו משופע מגיל המחוברים ואין לו פחת.

7.3.17. הוצג סקר נתוני השוואה בסביבה (דירות כולל מרפסת חניה ומחסן) כדלהלן:

גו"ח	תאריך עסקה	שנת בניה	שטח במ"ר	התמורה	שווי למ"ר
6526/271	31/07/2025	1996	127	₪ 3,990,000	₪ 31,417
6464/155	24/11/2025	1997	109	₪ 3,350,000	₪ 30,734
6424/150	30/07/2023	1996	101	₪ 3,400,000	₪ 33,663
6424/150	15/06/2023	1996	122	₪ 3,927,500	₪ 32,193
6424/152	07/08/2024	1992	124	₪ 3,630,000	₪ 29,274
6626/240	28/02/2024	1998	98	₪ 3,200,000	₪ 32,653
6526/264	29/02/2024	1999	107	₪ 3,310,000	₪ 30,935
6531/183	12/12/2023	1996	98	₪ 3,050,000	₪ 31,122
ממוצע			**110.75**	**₪ 3,482,188**	**₪ 31,499**

נטען כי בניכוי פחת כ-22% מתקבל שווי כ 24,500 ₪ /למ"ר בנוי.

7.3.18. בנוסף, הוצג סקר של נתוני השוואה של מכר דירות חדשות (חלקן ללא מחסן) כדלהלן:

גו"ח	יום מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	התמורה	שווי למ"ר	שווי למ"ר ללא מחסן
006536-0845-027	13/07/2023	2021	127	₪ 4,250,000	₪33,465	₪ 33,465
006536-0849-000	23/07/2023	2023	110	₪ 4,125,000	₪37,500	₪ 36,839
006536-0720-021	03/08/2023	2023	120	₪ 3,650,000	₪ 30,417	₪ 29,781
006536-0718-000	31/08/2023	2023	98	₪3,400,000	₪ 34,694	₪ 34,694
006536-0845-003	12/11/2023	2021	127	₪3,685,000	₪29,016	₪29,016
006536-0720-022	21/11/2023	2021	126	₪ 4,200,000	₪ 33,333	₪ 32,757
006536-0849-006	29/11/2023	2024	131	₪4,250,000	₪ 32,443	₪ 31,888
ממוצע			**119.9**	**₪ 3,937,143**	**₪ 32,981**	**₪ 32,634**

נקבע שווי ממוצע נקי מסטיות תקן 33,201 ₪ /למ"ר בנוי בדירות בשטח 120.5 מ"ר, ולאחר תיאום לשוליות בדירות 110 מ"ר נקבע שווי למ"ר 34,600 ₪ /למ"ר בנוי.

7.3.19. הוצג תחשיב כדלהלן:

	דירה חדשה	**דירה בת 50 בלי פוטנציאל התחדשות עם ממ"ד**
שווי שוק למ"ר דירתי	₪ 34,600	₪ 24,500
שווי דירה בת 110 מ"ר	₪ 3,806,000	₪ 2,695,000
בניכוי מע"מ	18%	10%
שווי דירה בניכוי מע"מ	₪ 3,225,424	₪ 2,450,000
בניכוי רכיב יזמות	18%	10%
יתרה לקרקע + הקמה	₪ 2,733,410	₪ 2,227,273
עלות הקמה	12,500 ₪ /למ"ר כולל מרתף	8,000 ₪ /למ"ר ללא מרתף וצבר פחתים פיזיים ותכנוניים
ניכוי עלויות ל-110 מ"ר	₪ 1,375,000	₪ 880,000
היתרה למרכיב הקרקע	₪ 1,358,410	₪ 1,347,273
שווי קרקע ליח"ד במעוגל	**₪ 1,350,000**	**₪ 1,350,000**

7.3.20. נטען כי תוצאה זו מסבירה שמאית כי מרכיב המע"מ והיזמות שחוקים בחלקם בדירות ותיקות בהתייחס למצב סטטוטורי קודם.
לחילופין, אם נעריך את השווי במצב קודם כולל מע"מ יש להעריך את השווי במצב חדש גם כולל מע"מ מובן כי בגישה זו היטל ההשבחה יהיה גבוה יותר.

7.3.21. **לעניין הדחייה:** נטען כי אין לקבל את טענת המבקשים לדחייה מקסימלית של 10 שנים, שכן הדירה הנדונה ממוקמת במתחם 404 ועליו בנויים 98 יח"ד. נטען כי אין לקבל את טענת שמאי הבעלים כי סביר המתחם הנדון יפותח רק לאחר פיתוח מתחם 1, שכן בהוראות סע' 6.14.14 נקבע כי תנאי להיתר בניה במתחם 04 יהיה הוצאת היתר למבנה המגורים במתחם 01. מתחם 01 הינו מתחם שרובו מהווה מתחם קרקע ריקה בו יהיה קודם בינוי ולאחר מכן פינוי ולפיכך אין כל סיבה לעיכוב מיוחד בהוצאת היתר למבנה מגורים במתחם 01. מאחר והתנאי אינו שתסתיים בניית מבנה המגורים במתחם 01 אלא שניתן היתר בניה, מכאן שבניה במתחם הנדון אפשרית במקביל לבנית מבנה המגורים במתחם 01. לאור האמור לעיל נטען שדחיה של 8 שנים הינה מספיקה.

7.3.22. **לעניין שימוש ביניים:**
נטען כי פס"ד עמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי מיום 18.1.2021 (להלן "פס"ד טבצ'ניק") שגוי ואינו ליישמו בשומות היטל השבחה. נטען כי גם פס"ד נועה לב, עליו מבססים שמאי הבעלים, קבע כב' השופט גלעד הס כיצד ראוי ונכון לקבוע את השווי במצב חדש בהתאם לגישת הכלכלית והוא דוחה את הקביעה בפס"ד טבצ'ניק ובסע' 83, 87 בפסק הדין מפרט את אופן חישוב ההשבחה בגישה הכלכלית.
נטען כי בעניין זה קביעת כב' השופט גלעד הס נכונה ותואמת את העקרונות השמאיים בהתייחסות לשימוש בתקופת ביניים.

7.3.23. הוצגה דוגמא המצביעה לטענת שמאי הועדה על חוסר ההיגיון באימוץ הכלל שנקבע בפס"ד טבצ'ניק. נניח וקיימת תוכנית א' המאפשרת על מגרש של דונם בניית בית צמוד קרקע הכולל 2 קומות בשטח של 200 מ"ר לקומה. ונניח כי לאחר מכן אושרה תוכנית ב' הקובעת כי היא מאפשרת על מגרש של דונם בניית בית צמוד קרקע הכולל 2 קומות בשטח של 200 מ"ר לקומה וחדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר. האם בהערכת היטל ההשבחה בגין אישור תוכנית ב' נאמר כי שווי הזכויות במצב קודם הינו שווי זכויות של 200 מ"ר ושווי חצר ובמצב חדש נאמר כי מאחר והזכויות של 200 מ"ר וחצר מותר קיימות הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב חדש והן מובנות בשני המצבים, ועל כן אינן יכולות להשפיע על גובה ההשבחה? ברור כי התשובה הינה לאו מוחלט. לפי הכלל שנקבע בפס"ד טבצ'ניק תוכנית ב' אינה משביחה שהרי ברור כי שווי זכויות במצב קודם של 200 מ"ר וחצר גבוהות ומשווי הזכויות לחדר יציאה לגג. כלומר ע"פ הכלל בפסק הדין מתקבלת תשובה שאין מחלוקת כי מתקבלת תוצאה שגויה מאחר וברור כי תוכנית ב' מוסיפה זכויות ולכן היא משביחה.
לפיכך, הכלל שנקבע בפס"ד נועה לב הינו נכון הן מהבחינה השמאית והן כי הוא ישים בכל מקרה ואין מקרים בהם ישומו מביא לתוצאה שעל פניו הינה שגויה, כפי שהצגתי לגבי יישום פס"ד טבצ'ניק.

7.3.24. **לעניין קרן תחזוקה:** נטען כי הערכת היטל ההשבחה נערכת מנקודת המבט של בעלי הקרקע ולא מנקודת המבט של היזם. מהבחינה הזאת קרן התחזוקה דומה לדמי השכירות שמשלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה וכפי שנקבע בפס"ד אשדר כי אין להביא בחשבון את דמי השכירות הנ"ל מאחר והן הוצאה של היזם ולא של בעלי הקרקע כך אין להביא בחשבון את קרן התחזוקה שהינה הוצאה של היזם לבעלי הקרקע ולא הוצאה של בעלי הקרקע.

7.3.25. **לעניין החלק היחסי "במצב החדש":** נטען כי אין לקבל את טענת המבקשים לפיה תוכנית הר/2058 מאפשרת הרחבת זכויות הבניה עד 130 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד ל- 140 יח"ד שכן בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית הר/2058 השטח העיקרי בסך של 130 מ"ר כולל 35 מ"ר מרתף לדירות בקומת הקרקע ו- 35 מ"ר בעליית גג, ולפיכך סה"כ זכויות הבניה בחלקות האחרות מסתכמות ל 16,362 מ"ר ולא 18,200 מ"ר.
שטח אקוי' בקומת הקרקע : 112.5 מ"ר אקוי' (95 מ"ר + 35 מ"ר *0.5)
מס' יח"ד בק"ק 70 וסה"כ שטח אקוי' לדירות בקומת הקרקע 7,875 מ"ר (112.5*70).
שטח אקוי' בקומה העליונה : 121.25 מ"ר אקוי' (95 מ"ר + 35 מ"ר *0.75).
מס' יח"ד בקומות העליונות 70, וסה"כ שטח אקוי' לדירות בקומות העליונות 8,487.5 מ"ר.
מכאן שסה"כ השטח האקוי' 16,362.5 מ"ר.
יתרה מזאת החלק היחסי לא נקבע בהתבסס על שווי זכויות הבניה בכל חלקה בלבד אלא גם בהתייחס לתרומת המחוברים. בנוסף לעניות דעתי שווי הזכויות בכל חלקה במצב הנכנס אינו מהווה את שווי כל הזכויות בניה לפי שווי אחיד, אלא בהתחשב באפשרות לניצול יתרת זכויות הבניה וזאת מאחר תוספת זכויות הבניה הינה להרחבת יח"ד קיימות, כך שברור כי שווי מ"ר מבונה של יתרת זכויות הבניה נמוך משווי מ"ר מבונה אקוי' כזמין.

לאור האמור, ולצורך מתן וודאות ראוי לקבוע כי השווי היחסי של כל יח"ד במתחם הינו זהה, וזאת לאור העובדה כי השוק אינו מתמחר פערים כלשהם בין דירות הבנויות בחלקה הנדונה לדירות הבנויות בחלקות האחרות במתחם.

7.3.26. **לעניין "שווי מצב קודם" :** בהילקח בחשבון שניתוח נתוני ההשוואה הוא לפי השטח המדווח לארנונה אזי גם בנכס הנדון יש לקבוע את השווי לפי השטח המדווח לארנונה (55 מ"ר). אין לקבל את חישוב הבעלים לפי שטח מדוד 62.7 מ"ר שכן נתוני ההשוואה לא נותחו לפי השטח המדוד ברוטו ובדר"כ השטח לארנונה נמוך יותר מהשטח המדוד ברוטו, ולפיכך ברור כי במצב זה מתקבל שווי דירה גבוה יותר מהשווי הנכון.

7.3.27. בהתייחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת, נטען כי חלק מהנתונים הם מדירות במתחמי פינוי בינוי וחלק מבניינים בהם מקודמת בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38, ולפיכך בהתבסס על פסה"ד בעניין לויתן אין להסתמך עליהן.

- ✓ העיסקה מיום 1.1.2023 בדירה ברחוב הכוזרי (גוש 6538 חלקה 422). חלקה זו נכללת בתוכנית **הר/מק/2264** (504-0138628) שפורסמה להפקדה בתאריך 21.2.2021. תוכנית הר/מק/2264 הינה תוכנית לפינוי בינוי במתחם הכוזרי, במסגרתה מפונים 66 יח"ד ובמקומם יבנו 204 יח"ד. מאחר ועיסקה נערכה לאחר הפקדת התוכנית ברור כי המחיר בעיסקה אינו נובע רק מהפוטנציאל התכנוני של תמ"ץ 38 שבפס"ד לויתן נקבע כי אין לנטרלו, אלא המחיר בעיסקה מושפע מהתוכנית לפינוי בינוי שהופקדה.
- ✓ לגבי העסקאות ברח' בר כוכבא 64 והס 74 נמצא בתיק הבנין כי **הוגשה בקשה להיתר לפרויקט תמ"א 38** ולפיכך גם עסקאות אלה אינן יכולות לשקף שווי של מ"ר בנוי המגלם פוטנציאל כללי לתמ"א 38.
- ✓ החלקה ברחוב בן יהודה 18 הינה חלקה ששטחה כ- 984 מ"ר ביעוד מגורים א' עליה אושרה בהיתר מס' 12 מיום 16.1.1976 בניית מבנה מגורים הכולל 2 קומות על קומת עמודים הכולל 6 דירות בשטח של 404.22 מ"ר + עליית גג בשטח 25.56 מ"ר + 89.66 מ"ר מרפסות. לעניות דעתי אין מקום להשוואה בין דירות מגורים הבנויות בצפיפות של 6 יח"ד לדונם לעומת מבנה רכבת הכולל 46 יח"ד בצפיפות של כ- 13.26 יח"ד לדונם.
- ✓ בהתייחס לשאר העסקאות ראוי לערוך התאמה לנכס הנדון **עקב אופי הנכסים השונה. כל הדירות בנויות במבנים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה.** הנכס הנדון הינו בנין רכבת בן 3 קומות על הקרקע ללא חניה. לאור האמור יש להביא בחשבון התאמה לחוסר חניה ובינוי מטיפוס רכבת ולפיכך ראוי להביא בחשבון לענין זה הפחתה של 5%.
- ✓ בעיסקה ברחוב בן יהודה 11 מציינים שמאי הבעלים כי שטח הארנונה של הדירה הינו 58 מ"ר, ובמדידה שנערכה בדירה נמצא כי שטח הארנונה הינו כ- 64 מ"ר.
- ✓ הדירות ברחוב **העצמאות 22 ורמב"ם 12 נמצאות בקומה שלישית בבנייני מגורים עם מעלית.** הנכס הנדון נמצא בבנין מגורים ללא מעלית. לעניות דעתי לצורך התאמה יש להפחית 10% בגין מעלית.
- ✓ הדירה ברחוב רמב"ם 12 הינה דירה בקומה 3 בבנין מגורים בן 3 קומות על עמודים כלומר מדובר בדירה בקומה עליונה שיכולה להוסיף חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. אם נביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה הינו 13,000 ₪ לא כולל מע"מ מתקבל כי שווי זכויות הבניה לחדר על הגג הינן 13,000 ₪ * 40 מ"ר * 1.3 = 676,000 ₪.
- ✓ לגבי עיסקאות **ברח' בן יהודה 11, ברק 4 ורמבם 12 קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת בחלקות.**

החלקה ברח' בן יהודה 11 ששטחה 532 מ"ר מסומנת ליעוד מגורים ב' מותרת בנית שטח עיקרי של 84% וסגירת מרפסות קיימות. קרי מותרת בניה בשטח של כ- 447 מ"ר בפועל בנוי בהתאם להיתר בניה כ- 372 מ"ר עיקרי בלבד. קרי קיימת יתרת זכויות לניצול בסך של כ- 75 מ"ר. מאחר וקיימות 4 דירות, קיימת יתרה לניצול של כ- 18.7 מ"ר עיקרי לכל יח"ד בשווי של 231,400₪ לא כולל מע"מ (13,000 ₪ * 17.8 מ"ר).

החלקה ברח' ברק 4 ששטחה 504 מ"ר מסומנת ליעוד מגורים ב' מותרת בנית שטח עיקרי של 84% וסגירת מרפסות קיימות. קרי מותרת בניה בשטח של כ- 423 מ"ר בפועל בנוי בהתאם להיתר בניה מס' 384 מיום 17.2.1976 כ- 334 מ"ר עיקרי בלבד. קרי קיימת יתרת זכויות לניצול בסך של כ- 89 מ"ר. מאחר וקיימות 6 דירות בבנין, קיימת יתרה לניצול של כ- 14.8 מ"ר עיקרי לכל יח"ד בשווי של 192,400 ₪ לא כולל מע"מ (13,000 ₪ * 14.8 מ"ר).

החלקה ברח' רמב"ם 12 ששטחה 832 מ"ר מסומנת ליעוד מגורים ג' מותרת בנית שטח עיקרי של 110% וסגירת מרפסות קיימות. קרי מותרת בניה בשטח של כ- 915 מ"ר בפועל בנוי בהתאם להיתר בניה מס' 296 מיום 13.9.1974 כ- 750 מ"ר עיקרי בלבד. קרי קיימת יתרת זכויות לניצול בסך של כ- 165 מ"ר. מאחר וקיימות 12 דירות בבנין, קיימת יתרה לניצול של כ- 13.7 מ"ר עיקרי לכל יח"ד בשווי של 178,100 ₪ לא כולל מע"מ (13,000 ₪ * 13.7 מ"ר).

לאחר ניתוח עיסקאות ההשוואה עם ההתאמות כמפורט לעיל, מתקבל שווי הממוצע למ"ר 27,070 ₪ כולל מע"מ ולאחר ניטרול מע"מ שחוק של 10% מתקבל שווי בסך של כ-24,600 ₪ ושווי זה משקף גם את האפשרות לתוספת ממ"ד.

7.3.28. הוצג חישוב השבחה חלופי בהתחשב בפסה"ד בעניין לויתן ונועה לב כדלהלן:

מצב קודם

	שטח במ"ר	שווי למ"ר ללא מע"מ	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנוי	55	₪ 24,600	1	₪ 1,353,700
יתרת זכויות בניה נוספות (לא כולל ממ"ד)	23	₪ 13,000	0.6	₪ 179,400
סה"כ שווי "מצב קודם" ללא מע"מ				₪ **1,532,400**

מצב חדש

שווי המתחם במצב החדש כזמין	₪ 850,750,000
שווי לאחר הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט 15%	₪ 723,137,500
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186)	₪ 3,887,836
שווי "מצב קודם" (ללא מע"מ)	₪ 1,532,400
תוספת שווי שלב ביניים (ללא מע"מ)	₪ 2,355,436
הפחתה בגין דחייה (8 שנים 6%) לתוספת השווי	37%
השבחה לתת חלקה 22 בשלמות לאחר הפחתה בגין דחייה	₪ **1,483,924**
היטל ההשבחה	₪ 741,962

נטען כי משיקולי זהירות חושבה ההשבחה ללא מע"מ

7.4. **<u>טיעונים נוספים שעלו במהלך הדיון ולאחריו:</u>**

<u>שמאי המבקשת:</u>

7.4.1. **לעניין מהות המימוש:** נטען כי נכון להיום הדירה עדיין לא נמכרה, אבל מבקשים לחשב את ההשבחה בשתי חלופות בדרך של מימוש במכר וגם בחלופה של היתר בנייה (בהתייחס לשטח הממ"ד לעניין הפטור).

7.4.2. **לעניין ההשבחה מתכנית הר/2000/א':** נטען כי נבחנו שומות מכריעות רבות בהרצליה ולא נמצא מי שחייב בגין תכנית זו. כמו כן שמאי המבקשת דיברנו עם שמאי עבר בהרצליה והם אמרו שבעבר לא חייבו בהיטל השבחה עבור תוספת זכויות בגין החלטת הועדה משנת 1976 או מתכנית הר/2000/א'.

7.4.3. **לעניין הזכויות לבנייה בגג:** ככלל, הזכויות בקומת הגג משויכות לקומות העליונות וגם אם הגג אינו צמוד לדירה זו, רק היא זו שיכולה להינו מחדר היציאה לגג הצמוד לדירה.
אין תשריט בית משותף ולכן לא ברור באיזה שטח גג מדובר שהוצמד לאחר. בכל מקרה, גם אם שטח הגג לא מוצמד לדירה הנדונה אלא לדירה אחרת, מדובר על הצמדה / הסכם משנת 2016 כך שממילא הזכויות בגין התכניות האלו שולמו, כי הרישום בטאבו נעשה עובר לתכניות.
בנוסף, גם אם הסכם הרכישה היה לפני אישורן של התכניות ניתן היה לקבל פטור כי שטח ההרחבות אינו עולה על 140 מ"ר, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה בגין הזכויות הללו.
לא ברור באיזה נסיבות המבקשת טענה שהגג לא שלה, אך הבדיקה השמאית היא למצב התכנוני, וגם אם כל הגג בחכירה של מישהו אחר, מי שיכול לנצל את הזכויות בגג זו רק הדירה העליונה ולכן יש להוסיף את הזכויות האלו לדירה הזו גם אם זה כרוך ברכישת הגג.

7.4.4. **לעניין פסקי הדין בעניין נועה לב ולויתן:** נטען כי לעמדת שמאי המבקשת פסה"ד בעניין טבצ'ניק הוא נכון והוא היה עוד לפני פסה"ד בעניין נעה לב. כך או כך, שניהם קבעו שאין להביא בחשבון שימוש ביניים ושניהם זו אותה ערכאה וההחלטה היא הפוכה לעניין אופן חישוב ההשבחה.
נטען כי לעמדת שמאי המבקשת אין דרך משפטית לחייב על אותן הזכויות פעמיים משעה שהשימוש למגורים מותר כבר "במצב הקודם". אופן החישוב גורם לכך שנדרש היטל השבחה בגין שימוש למגורים שמותר לעשותו בנכס עד שהתכנית תהייה זמינה.
לעניין אופן הדחייה בפסה"ד בעניין נעה לב, נטען כי כאשר מקדם הדחייה מופעל רק על ההשבחה הוא משפיע גם על המצב הקודם. מפנים להחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט (גו"ח 6527/231).
נטען כי, את החישוב לפי נועה לב ניתן להחיל רק כאשר מדובר בתוספת בנייה, אך כאשר במצב החדש השימוש המיטבי הוא קרקע ריקה ופנויה אזי הפעלת הדחייה על ההשבחה פוגעת למעשה בשווי המצב הקודם.
נטען כי, אופן חישוב ההשבחה בגישה הכלכלית לפי נעה לב רלוונטי רק כאשר השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הוא השארת המצב הקיים ואז אפשר להפעיל את המקדמים על הדלתא, אבל כאשר במצב הקודם השימוש המיטבי הוא הבנוי ובמצב החדש קרקע ריקה עם זכויות בניה אז לפי נעה לב פוגעים בשווי "המצב הקודם", וזה יוצר מצב אבסורדי שלעולם תהייה השבחה ולא באמת בוחנים את הבדלי השווי בין 2 מצבי התכנון. המצב החדש צריך לבטא את שווי המצב החדש המושפע מתנאים המשפיעים על השווי נכון למועד הקובע, שהם משפיעים על הזמינות של הקרקע, ואז ההפרש משקף את ההשבחה האמיתית.
לדוגמא, אם קיימים מגרשים זהים ועל אחד מהם יש התניות אזי במגרש עם ההתניות שווי קרקע ליח"ד

יהיה נמוך יותר כי התמורה בגינו תהייה קטנה יותר כי אף "קונה מרצון" לא יסכים לשלם סכום זהה לשני המגרשים.
לעניין הפוטנציאל הכללי של התמ"א 38, נטען כי שמאי המבקשת מודעים להחלטת ועדת הערר בפ"ת אך לעמדתם היא מנוגדת לפסה"ד בעליון בעניין לויתן, ולפיכך ההלכה של העליון מחייבת ויש לפעול לפיה.

7.4.5. **לעניין העסקאות בגישת ההשוואה הישירה "במצב החדש":** ביחס לעסקת המכר מ 11/2023 אכן נפלה טעות סופר אך ניתוח העסקה היה נכון כך שזה מייצג כ-23,000 ₪ /למ"ר. ברור שהעסקה מייצגת כבר את התכנון החדש אך מאחר ואין היטל השבחה (כעמדת המבקשת) הסעיף בחוזה המכר המתייחס להיטל ההשבחה הוא חסר משמעות.
בהתייחס לנתונים לאחר אישור התכנית (לפני הפרסום לתוקף) גם בהחלטתו של השמאי המכריע בועז קוט נעשה שימוש בנתונים דומים.
לגבי העסקה מ 21/1/2024, נטען כי מדובר בעסקה בין אחים אך היא נבדקה ואושרה ע"י רשויות המס, וככל והיא לא הייתה סבירה (חריגה) היה פער בין המחיר המוצהר למחיר מוערך. קרי.
לגבי עסקה 30/10/2024, נטען כי השם והת"ז אינם זהים וייתכן שיש קרבה משפחתית אך זה שוב עסקאות שאושרו ברשויות המס. בנוסף, הרוכש זה מי שהחזיק חלקים נוספים בדירה (כטענת הועדה) ולכן סביר להניח שהקונה הסכים לשלם יותר כדי לבטל את אלמנט המושע ולכן זאת עסקה ראויה ואף על הצג הגבוה.
בנוסף, אין לקבל את טענת המשיבה לפיה רשות המיסים אינה בוחנת את העסקאות ככל ואין תשלום מס מהותי. מדובר בנתונים שכל השוק מתבסס עליו ויש להניח שהנתונים נבדקו.

7.4.6. **לעניין הפחתה לעירוב שימושים,** נטען כי קיימת חובה (בתקנון) של הקמת שטחי המסחר ולכן אין ליזם בחריה שלא לבנות את שטחי המסחר כטענת שמאי הועדה.

7.4.7. **לעניין מבני הציבור,** נטען כי גובה מבנ"צ במתחם הוא 7 קומות ומשמעותו שימוש אינטנסיבי שיגרום למטרדי רעש, ריח, עומסי תנועה וכד', ולכך השפעה שיש להביא על שווי המגורים, שכן השפעתו של מבנה ציבור בן קומה לא כשל השפעתו של מבנה ציבור בן 7 קומות. כך או כך, השימושים כוללים משרדי עירייה, ספריה, בית כנסת וכד', שאינם ברי השוואה למבנה מגורים.

7.4.8. **לעניין המע"מ:** נטען כי אין לקבל את טענת המשיבה פיה אין לנכות את המע"מ במצב החדש מנוגדת לחוק. מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין סופי לוי שם נדונה סוגיה זו ובעצם המשיבה מתייחסת לאופי עסקאות של כל הדירות וזה מביא אותה לתפיסה שגויה לעניין המצב הקודם. יזמים שבאים לעסקה מסוג זה אינם רוכשים את הדירות. העסקה למעשה היא כזו שבה היזמים רוכשים את זכויות הבנייה ומוכרים דירות. קרי, מדובר בשוק של עוסקים ולכן ברור שחייבים לנטרל את המע"מ במצב החדש.

7.4.9. **לעניין הדחייה:** נטען כי בהתאם לס' 6.14.14 בתקנון התכנית תנאי להיתר בנייה הוא הוצאת היתר בנייה במתחם 1, קרי יש מדרג של היתרי בנייה במתחמים השונים. בנוסף, יש צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, ורק לאחרונה הופקדה תכנית האיחוד וחלוקה וזאת בחלוף 3 שנים מאישור התכנית ועד שיידונו בהתנגדויות ויאשרו את תכנית העיצוב ייקח עוד זמן רב. כמו כן, ידוע שתכניות פינוי בינוי בהיקפים הללו הזמן הסביר שלוקח עד שהן יוצאות לפועל הוא כ-10 שנים, כי יש פה הרבה בעלי קרקע והתניות רבות בתכנית.

7.4.10. **לעניין שימוש ביניים:** אין להביא בחשבון שימוש בינהם הן לפי פסה"ד בעניין נועה לב והן בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אלמוג בחיפה.

7.4.11. **לעניין קרן תחזוקה:** נטען כי קרן תחזוקה מהווה תמורה הונית וזה כמו מטלה בתב"ע ולכן חייבים להביאה בחשבון. מפנים להחלטת מיסוי 9093/18 בעניין קרן תחזוקה הונית בתכניות פינוי בינוי בה הוחלט כי לאור עקרון מכלול התמורות כל תשלום שישלם היזם על הדיירים מהווה חלק מהתמורה לצורך חיוב במס ולפיכך יש להביאה בחשבון, וכך גם נקבע בפסה"ד בעניין בורנשטיין.

7.4.12. **לעניין החלק היחסי לחישוב :** הדירה מהווה חלק מבניין "רכבת" ויש הרבה בתים במתחם שחלקם עברו הרחבות ולא סביר לגזור גזירה שווה בין דירות שהן "מעין וילות" לדירות שהן בבניין שיכון שהזכויות שלהן מצומצמות בהרבה. לא סביר שדירה שיש לה אפשרות להרחבה תקבל את אותן הזכויות כמו דירה שאין לה זכויות להרחבה, ומפה נגזר החלק היחסי.

7.4.13. **לעניין שטח הדירה לחישוב "מצב קודם":** הפרקטיקה השמאית שקובעים את השווי לפי שטח מדוד ולא לפי שטח ארנונה. גם בועדות המקומיות לעניין התמ"א הולכים לפי מדידות ולא לפי ארנונה, ולכן בשומת המבקשת התבססנו על השטח לפי המדידה.

7.4.14. **לעניין שווי מ"ר בנוי "מצב קודם":** נטען כי אילו יינוטרלו מהשווי העסקאות שלטענת שמאי הועדה אינן רלוונטיות כמו כאלו הכלולות בתכניות פינוי בינוי או כאלו שניתן בהם היתר לפי תמ"א, מתקבל שווי גבוה יותר לפי 36,500 ₪ /למ"ר בנוי. גם אם ננטרל את העסקה ברח' בן יהודה עדיין מתקבל שווי כ- 35,000 ₪.
ביחס ליתר הנתונים המשיבה ערכה ניתוח שלפיו היא מסיקה שהתמורה אותה שילם קונה מרצון כוללת תמורה עבור יתרת זכויות אך, אין לקבל טענה זו, שכן קונה מרצון רואה לפניו את הפוטנציאל לתמ"א 38 או לפינוי בינוי כללי (פוטנציאל מרחף) אותו צריך להביא בחשבון ולכן ניטרול יתרת הזכויות משקפת הפחתה מלאכותית ואינה משקפת את השווי האמיתי אותו יש להביא בחשבון במצב קודם בהתאם להלכת לויתן.
לא אותר ההיתר המקורי של המבנה, אבל יש שורה של היתרי בנייה בחלקה של תוספות בנייה שנוספו במהלך השנים החל אמצע שנות ה-60 וגם משנות ה-80 וסביר כי הנכסים עברו גם שיפוץ מקיף.
בעסקה ברח' רמב"ם הופחת כ-500,000 ₪ במקום 106,000 ₪ כך שהתקבל שווי של 32,000 ₪.
לעניין ההפחתה הנוספת של 10% היא מלאכותית כי כלל דירות ההשוואה הן דירות ישנות וכוללות פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית.

7.4.15. **לעניין התחשיב החלופי בתגובת בועדה:** נטען כי יש לדחות את התחשיב החדש שהציג שמאי הועדה בתגובתו, המציג השבחה גבוה מזו שנקבעה בשומת הועדה.

<u>שמאי הועדה:</u>

7.4.16. **לעניין מהות המימוש,** נטען כי שומת הועדה נערכה רק למימוש במכר, ולפיכך מתבקשת השמאית המכריעה לבחון את ההשבחה רק למימוש במכר ולא למימוש בהיתר. לכשתוגש בקשה למימוש בהיתר תערך שומת השבחה בהתבסס על החלטת הח"מ ולא יחוייבו על ממ"דים.
בנוסף, הועדה מבקשת להפנות לסעיף 65 בפס"ד בעניין נועה לב ממנו משתמע שהשופט מכוון לכך שמימוש במכר של דירה בפרויקט פינוי בינוי זה לא מימוש מלא אלא מימוש חלקי, ולפיכך ככל וההשבחה למימוש במכר תהייה לפי פסה"ד בעניין נעה לב, הועדה מבקשת לציין זאת בהחלטה שלא מדובר במימוש מלא.

7.4.17. **לעניין ההשבחה מתכנית הר/2000 א':** נטען כי פס"ד צארום לא מתייחס להשבחה מתכנית זו אלא לתכנית הר/2000/א1. הועדה המקומית הגישה ערר על פס"ד צארום ולכן לא פועלים לפיו. כך או כך, ברוב המקרים תכנית הר/2000א' אינה משביחה, אך לא כך במקרה הנדון.

נטען כי החלטת הועדה המחוזית משנת 1976 חייבת בהיטל בעת הוצאת היתר בנייה עפ"י הוראות החוק ולא ידוע אם קיימים חיובים או לא קיימים חיובים מהחלטה זו.

7.4.18. **לעניין הזכויות לבנייה בגג:** זכויות החכירה מוגדרות בהסכם החכירה שנמסר לועדה ע"י המבקשת עצמה, והטענה שהגג אינו שייך למבקשת נטען ע"י המבקשת עצמה, ולכן היא לא חוייבה בגין תכנית הגגות.
לטענת שמאי המבקשת כעת בדיון, חוזה החכירה של הבעלים בגג הוא מ-2016. מכאן, שקודם לכן הגג היה שייך למבקשת והיא מכרה את הזכויות האלו ולכן חובה עליה להציג את חוזה המכר של הזכויות בגג.
כך או כך, במועד הקובע של התכנית המשביחה של פינוי בינוי הגג לא של המבקשת ואי אפשר להגיד שזה שלה כאשר היא בעצמה אומרת שזה לא שלה.
בנוסף, שמאי המבקשת מעריכים את הזכויות לחדר על הגג בסך של כ-676,000 ₪, בעוד בניתוח עסקת ההשוואה ברח' רמב"ם 12 שהיא דירה בקומה עליונה בבניין בן 3 קומות, שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון את הזכויות בגג. מנגד, בניתוח בשומת הועדה הופחת סך כ-512,000 ₪ לזכויות בגג ברח' רמב"ם ואין כל מניעה להפחית סך דומה של 676,000 ₪ גם ברח' רמב"ם שכן שווי זכויות בנייה בגג ברח' רמב"ם 12 לא נופל משווי הזכוית בגג ברח' ריינס 16. בנוסף, ברח' רמב"ם 12 יש גם יתרת זכויות בניה לניצול של 13.7 מ"ר עיקרי (כמפורט בעמ' 21 לתגובה) כך, שלא ברור מדוע בניתוח עסקת השוואה זו לא הובאו בחשבון בשומת המבקשת הזכויות הבלתי מנוצלות אשר תורמות לשווי במצב הקודם. כלומר, אם קובעים שיש שווי נפרד לחדרים בגג ולזכויות בניה שלא נוצלו מהשווי הבנוי כזמינים ללא דחייה ועלויות התאמה, כך יש לנתח גם את עסקת ההשוואה של דירה שנמצאת בקומה העליונה ויש לה זכויות לא מנוצלות.

7.4.19. **לעניין השטח בעסקאות ההשוואה,** אם מסתכלים על עסקאות ההשוואה ובוחנים אותם לפי שטח ארנונה אז לא יכול להיות שאת השווי במושא השומה לא נקבע בהתאם לשטח הארנונה, ולא משנה אם בתמורות של פינוי בינוי הוא יקבל תמורה לפי השטח המדוד. צריך בסיס שווה בין עסקאות ההשוואה לקביעת השווי במושא השומה.

7.4.20. **לעניין העסקאות בגישת ההשוואה הישירה,** נטען כי פס"ד נעה לב מתייחס לקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי, ונקבע כי לא ניתן להתבסס על עסקאות עם יחסים מיוחדים. לפיכך, עסקה בין אחים היא עסקה שאין להסתמך עליה (ברח' לכיש 9). טענת המבקשת לפיה שווי העסקה התקבל ברשות המיסים ולפיכך ניתן להשתמש בה היא מנוגדת לפסה"ד. מיסוי מקרקעין בוחנים את סבירות התמורה ללא קשר האם חלה עליה תכנית פינוי בינוי. ברח' לכיש 9 מדובר במכר של 1/8 דירה, כך שיש לכך השפעה זעומה על מס רכישה ובכל מקרה יש פטור ממס שבח. בתגובת הועדה הובהר כי הרוכש הוא בעלים והמוכר הוא שותף אז ברור שיש יחסים מיוחדים בטח כשהם בני משפחה, ולא ניתן לגזור את שווי הנכס האובייקטיבי בהתבסס על העסקה הזו בלבד.
לעניין העסקה מיום 11/7/2023 בחלקה 120/12, המועד הקובע להשבחה הוא 23/11/2023 קרי, העסקה נערכה לפני המועד הקובע, ולפי פסה"ד צריך להביא רק עסקאות לאחר המועד הקובע. כלומר על פי פסה"ד עסקה זו לא יכולה לשמש עסקת השוואה, וזה רלוונטי רק אם היטל ההשבחה היה 0.
זאת עסקה יחידה במתחם והיא נערכה לפני המועד הקובע ולכן לא יכולה לשמש בסיס לשווי לפי נועה לב.
כך או כך, עיריית הרצליה לא מסכימה לפסה"ד בעניין נעה לב אבל אם רוצים ליישם אותו, אז אי אפשר ליישם את השווי "במצב החדש" בהתבסס על עסקאות השוואה ולכן נותרה רק השיטה הכלכלית.

7.4.21. **לעניין פס"ד לויתן,** נטען כי פסה"ד עוסק במצב הקודם והוא קבע שאין לנטרל את התמ"א. מאחר ופסה"ד אינו חלוט (קיימת בקשה לדיון נוסף) ועד שלא תהייה החלטה בדיון הנוסף לעמדת הועדה אין לקבוע שווי מצב קודם לפי פס"ד לויתן. בתגובת המשיבה ניתנה התייחסות לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומה הנגדית וזאת למקרה ויוחלט לקבוע את השווי בהתבסס על פסה"ד בעניין לויתן.

7.4.22. **לענייו פסה"ד בעניין טבצ'ניק,** מבחינת הועדה הוא טעות גדולה שתוקנה בפסה"ד בעניין נועה לב. אין פה עניין משפטי אלא שמאי בלבד ופסה"ד של השופט גלעד הס נכון יותר כי יש לו ניסיון בהיטל השבחה כיו"ר ועדות ערר לשעבר. אנו מחויבים להעריך שווי בין 2 מצבי התכנון. הקביעה לגבי ההשבחה לא נובעת רק בפער שבין תכנית מצב קודם לתכנית מצב חדש. הקביעה בפסה"ד בעניין טבצ'ניק נקבעה כי המשך השימוש למגורים הוא מכח התכנית במצב קודם ולכן נקבע שאין להתייחס למרכיב שבכלל הוא לא חלק מהמצב החדש אלא שייך לתכנית המאושרת ואנו לא מסכימים עם זה.

לדוגמא, אם נתון דונם ועליו תכנית המאפשרת בנייה של 400 מ"ר (2 קומות * 200 מ"ר בקומה), ואושרה תכנית חדשה המאפשרת תוספת של חדר יציאה לגג. כשמחשבים שווי "המצב החדש" מחשבים את מלוא הזכויות (400 מ"ר + ח.גג) ולא רק את זכויות הח. הגג. קרי, בחישוב ההשבחה יש לקבוע שווי בין 2 מצבי התכנון, ויש להביא בחשבון את מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון. במצב הקודם יש להביא בחשבון את הזכויות לפי התכנית של 400 מ"ר, והשווי במצב החדש הוא גם הזכויות עפ"י התכנית שחלה במצב הקודם קרי 400 מ"ר וגם התוספת של 40 מ"ר וזה סה"כ במצב החדש 440 מ"ר.
בהנחה שבנוי 400 מ"ר בהתאם לתכנית א' אזי השווי "במצב קודם" נקבע לפי שווי המבנה של 400 מ"ר (בהנחה שלא צריך להרוס אותו לצורך תוספת החדר בגג) ובמצב החדש הוא שווי של מבנה של 400 מ"ר + זכויות בניה של 40 מ"ר, וגם כאן מביאים בחשבון את שווי המבנה של הבניין הקיים למרות שהתכנית השנייה לא מתייחסת למבנה הקיים. לכן הקביעה בפסה"ד בעניין טבצ'ניק היא לא נכונה.

7.4.23. **לעניין הדחייה,** אם יש תכנית שנתנה זכויות בנייה על קרקע ריקה והזכויות האלו כפופות לדחייה מסיבות שונות כגון מטלות תחבורה ונניח שהדחייה היא ל-5 שנים, אנו מחשבים במצב כזה את שווי המצב החדש של הזכויות כזמינות ודחייה של 5 שנים ונניח שהשווי שהתקבל לאחר הדחייה הוא 1 מיליון ₪.
כעת, אם נניח שעל הקרקע קיים מבנה, הקונה ישלם יותר ממיליון ₪ כי תהייה לו הכנסה נוספת בתקופת הביניים של 5 שנים. קרי, כשקובעים שווי מצב חדש מסתכלים על כלל התכניות. יש להתייחס למה שקיים במועד הקובע על הקרקע ובמקרה הנדון אי אפשר להתעלם מהנכס הבנוי למרות שהוא מסומן להריסה כי הוא ייהרס רק בתום תקופת הדחייה, ולכן לטעמנו הכלל שנקבע בפס"ד ט'בצ'ניק הוא שגוי. בפסה"ד בעניין נעה לב יש התחשבות בדמי השימוש שהם מתקזזים בין 2 מצבי התכנון וזה מוסבר בפסה"ד. העקרון המשפטי הוא שמעריכים את השווי במצב הקודם רק לפי המצב התכנוני במצב הקודם ובמצב החדש לא ניתן להתייחס רק לתכנון במצב החדש.

7.4.24. **לעניין המע"מ:** מסכים כי העסקה היא עסקת מכר ולא עסקת פינוי בינוי. מדובר במכר של דירה שבשני מצבי התכנון היא דירה. מי שיעשה עסקה הוא אדם פרטי ולכן אין בעיה להגיד שבמצב הקודם זה כולל מע"מ, אך כך גם במצב החדש. הנכס הנדון "במצב החדש" מהווה נכס ששוק הרוכשים שלו הוא שוק של "פרטיים" וככזה יש לקבוע את השווי כולל מע"מ קרי שווי הדירה שהקונה רואה לפניו משקף שווי של כ-2.86 מיליון ₪ 0.63 (1.17 * 3,887,836 ₪). משיקולי זהירות חושבה ההשבחה בשני מצבי התכנון ללא מע"מ כאילו זה שוק של עוסקים (למרות שזה שוק של פרטיים). <u>בשני המצבים זאת דירה ולא משנה מה המהות</u>

הכלכלית של הנכס הזה. לטענת שמאי הועדה השווי הבסיסי למ"ר מבונה בדירה חדשה או ישנה הוא זהה, ללא קשר להתאמות הנדרשות, וע"מ להגיע לשווי הבסיסי של הקרקע יש להפחית מע"מ מלא מדירות חדשות ומע"מ מופחת מדירות ישנות.

7.4.25. **לעניין שלבי הביצוע,** נטען כי אין מחלוקת שתנאי מקדמי זה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחמים. אך מעבר אין מניעה לבנות במקביל את המתחמים שכן, אפשר להוציא היתר למתחם 3 יום אחד אחרי מתחם 1 ולבנות אותם במקביל. זה רק סדר הוצאת היתרי בנייה ואין מניעה לבנות במקביל כך שזה לא ייקח הרבה. אם קיימת כבר תכנית איחוד וחלוקה (מופקדת כפי שהודיעו שמאי המבקשת) אז לא ברור למה זה לא הוצג ע"מ שנחשב לפיה. כנראה שמדובר רק על החלטה על הפקדה ולא על ההפקדה ואין עדיין טבלאות האיזון.

7.4.26. **לעניין החלק היחסי,** אם הולכים לפי תחשיב תיאורטי (כשאין טבלת איזון) משיקולי צדק וודאות צריך לקבוע 1/186. אנשים מקבלים הקצאה גם לפי זכויות הבניה וגם לפי הבנוי. בגלל שהמספרים לא ברורים לכולם אז זה מהווה מכשול. במתחם שלנו לא סביר לחשב את זכויות הבניה בחלקה ולהתעלם מזכויות הבניה במתחם של המבנים בני 2 קומות כי לדירות בקומת הקרקע יש זכויות בנייה במרתף ולדירות בקומה העליונה יש זכויות לבניה בגג, וכשקובעים שמותר להרחיב עד 130 מ"ר מתעלמים מכך שההרחבה כוללת את השטח במרתפים או בעליות הגג.
אם קובעים שלצורך טבלת האיזון זה המבנים הקיימים אז צריך להביא בחשבון גם את שווי יתרת זכויות הבניה, ולכן בגלל זה נכון להתייחס לכך כמו שנקבע בשומת הועדה 1/186, ולא מוצדק לחייב בהיטל שונה כאשר שטח הדירה זהה כי שניהם יקבלו את אותה התמורה ולכן יש להביא בחשבון חלק יחסי לפי 1/186.

7.4.27. **לעניין קרן תחזוקה,** החלטת ועדת הערר בעניין מיסוי מקרקעין אינה רלוונטית להיטל השבחה. כמו שלא מביאים בחשבון לצורך היטל השבחה את דמ"ש שהיזם משלם לבעלים גם אין להביא בחשבון את קרן התחזוקה. אין מדובר במטלה כמו בניית שטחי ציבור שאותה יש לשלם למי שאינו הבעלים של הקרקע. את קרן התחזוקה מקבלים בעלי הקרקע, מדובר בתמורה נוספת לבעלים.

7.4.28. **לעניין העסקאות "במצב הקודם",** יש להביא בחשבון את אופי הבניינים של עסקאות ההשוואה. בחלק מהבניינים יש מעלית וחניה ויש שוני בגיל המבנה. כל הבניינים הם משנות 76-70 ולא כמו מושא השומה שנבנה בשנות ה-50. התמורה על דירה משנות ה-50 אינו זהה לתמורה על נכס משנות ה-70, ולפיכך יש להביא בחשבון התאמות גם לגיל מבנה.

7.4.29. **לעניין מבנ"צ,** אין מקום להפחית משהווי בגין קרבה למבנ"צ כי אין הבדל באינטנסיביות השימוש בין מבנ"צ בן 7 קומות למבנה מגורים של 7 קומות כי יש לאותם מבנ"צ חניונים. מדובר במגרשים קטנים למבנ"צ והשפעתם נמוכה על המגורים.

8. <u>דיון והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>רקע כללי:</u>

8.1. הנכס מושא המחלוקת ממוקם ברח' ריינס 16 בשכונת "מעונות שרה" במרכז העיר הרצליה. הנכס מהווה חלק מחלקה 258 בגוש 6538 ששטחה הרשום 3,469 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה "רכבת" ותיק ובו סה"כ 46 יח"ד. הדירה מושא המחלוקת מצויה בקומה השנייה והעליונה בכניסה א' שטחה המדווח לארנונה 55 מ"ר ושטחה המדוד ברוטו 62.67 מ"ר[8].

8.2. המחלוקת עניינה ההשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית הר/2000/א והתכנית להתחדשות עירונית הר/מק/2214/א'.

8.3. תכנית הר/מק/2114/א' ל"מעונות שרה" חלה על שטח כ-24 דונם והיא נערכה ביוזמת הועדה המקומית. התכנית כוללת הריסה של **186 יחידות דיור** ב-15 מבנים ומציעה במקומם **הקמת 645 יח"ד**, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ומסחר.

<u>המימוש לחישוב ההשבחה:</u>

8.4. שומת ההשבחה של הועדה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם טרום מימוש (לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית) לדירה שבנדון. לבקשת שמאי המבקשת הם מעוניינים שהחלטת הח"מ תכלול גם חלופה של מימוש בהיתר כולל התייחסות לממ"דים.

הועדה המקומית מתנגדת להצגת חלופת השבחה למימוש בהיתר כל עוד לא הוצגה בקשה להיתר, בפרט כאשר התכנית המשביחה לא מאפשרת כלל הוצאת היתר עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

8.5. מקובלת עליי עמדת המשיבה ואסביר. לעת מכר דירת מגורים ההשבחה נבחנת "בעיניים של הקונה הסביר" עפ"י עקרון האלטרנטיבה בין רכישת דירת מגורים ותיקה במתחם בו אושרה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לבין רכישת דירה ותיקה בסביבה שלא חלה עליה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית (המושפע מאומדן התקופה עד לקבלת דירת התמורה) ואין היא בהכרח ההשבחה המלאה המיוחסת לנכס מתכנית זו (ראה בהמשך ס' 8.47) . בנוסף, אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי של הנכס "במצב הקודם" הוא כבנוי (הנסחר ב"שוק של פרטיים"), לפיכך אין רלוונטיות לשווי הקרקע כריקה ופנויה הנסחרת ב"שוק של יזמים" כפי שמחושב בגישה הכלכלית/ "החלק היחסי", ראה פירוט בהמשך.

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/2000/א':</u>

8.6. ההשבחה מאישור תכנית זו מיוחסת בשומת הועדה לתוספת זכויות לחלקה בין מצבי התכנון כדלהלן:
"מצב קודם": זכויות בשיעור 80% מתכנית הר/253/א' (משנת 1961) +30% מרפסות מתכנית הר/688 (משנת 1969).
"מצב החדש": זכויות בשיעור 110% לפי תכנית הר/2000/א' (משנת 2002).

8.7. לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה מאישורה של תכנית זו לאור שיעור הזכויות 110% שנקבעו כבר בהחלטת הועדה המחוזית מס' 259 משנת 1976. בנוסף, נטען כי משיחה עם שמאי ועדה ותיקים עולה כי

[8] לפי מודד מוסמך כטענת שמאי המבקשת, לא הוצגה מדידה. הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים.

הועדה המקומית לא ראתה בתכנית זו כתכנית משביחה במועד הקובע ולכן גם לא גבתה היטל מאישורה של תכנית הר/2000/א'.

8.8. בסוגייה זו קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ואסביר. במועד הקובע על חלקה זו ששטחה כ-3.5 דונם קיימים 46 יח"ד וחלקם הורחבו במהלך השנים. הועדה מסכימה כי במועד הקובע התכנית לא השביחה וחישבה את ההשבחה בדחייה ל-**30 שנה** באופן שההשבחה המיוחסת ליח"ד הנדונה הינה כ-1.2 מ"ר אקוי'.

גם אם נאמץ (ואנחנו לא) את המקדמים שנקבעו בשומת הועדה, ונתעלם לגמרי מכך שהשוק גילם את נוהג הועדה לאשר זכויות בנייה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שנים רבות לפני אישור התכנית, הרי שמדובר בתוספת מינורית שספק באם השפיעה על שווי המקרקעין במועד הקובע, ולפיכך לעמדתי לא חלה השבחה בנכס מתכנית זו.

8.9. בנוסף, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה במועד הקובע הועדה לא ראתה את תכנית הר/2000/א כתכנית משביחה. למעשה, ההחלטה <u>להתחיל לגבות</u> היטלי השבחה על תכנית הר/2000/א והר/2000/א1 התקבלה בועדה המקומית ביום 8/7/2020[9] כ-20 שנים לאחר המועד הקובע.
בפסה"ד **בעניין צארום**[10] אמנם נדונה ההשבחה מתכנית הר/2000/א1 אך ממנה ניתן ללמוד על נוהג הועדה ליתן היתרים שנים רבות בהתאם לזכויות שנקבעו בהחלטת הועדה המחוזית משנת 1976.

8.10. כך או כך, לעמדתי ההחלטה להתחיל לגבות היטלים לאחר כ-20 שנים שלא גבו היטלים (בגין אותן התכניות) פוגעת בעיקרון העל של שוויון בגביית המס ובעיקרון הצדק החלוקתי שעומד בבסיס החיוב בהיטלי ההשבחה.

<u>ההשבחה מאישור התכנית להתחדשות עירונית הר/מק/2114/א:</u>

8.11. תכנית הר/מק/2114/א' ל"מעונות שרה" חלה על שטח כ-24 דונם והיא נערכה ביוזמת הועדה המקומית. התכנית כוללת הריסה של **186 יחידות דיור** ב-15 מבנים ומציעה במקומם **הקמת 645 יח"ד**, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ומסחר.

"מצב קודם"

8.12. להלן שווי "המצב הקודם" למועד קובע 23.11.2023 כפי שנקבע בשומות הצדדים:

	שמאי הועדה	**שמאי המבקשים**
שווי מ"ר בנוי קיים לחישוב	₪ 23,500	₪ 34,800
שווי הדירה הבנויה	1,292,500 ₪ ללא מע"מ	2,180,916 ₪ כולל מע"מ
שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	₪ 273,000	₪ 1,095,697 כולל זכויות לח. גג
סה"כ שווי "מצב קודם"	**₪ 1,565,500** **ללא מע"מ וללא פוטנציאל תמ"א**	**₪ 3,068,430** **כולל מע"מ וכולל פוטנציאל תמ"א**
השווי שהוצג בתגובת הועדה	**₪ 1,532,400** **ללא מע"מ וכולל פוטנציאל תמ"א**	

[9] ישיבה שהתקיימה בנוכחות ראש העיר, מהנדסת העיר, יועמ"שים ואח' בהן הוחלט על חיוב בהיטלים עבור תכניות הר/2000/א והר/2000/א1 החל מיום ההחלטה.
[10] עמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

<u>תרומתה של תמ"א 38 לשווי "המצב הקודם":</u>

8.13. בשומת הועדה שנערכה ביום 10.3.2025 נוטרלה תרומתה לשווי של תמ"א 38, לאור עמדתה כי פסה"ד שניתן ביום 1.8.2024 ע"י כב' ביהמ"ש המחוזי בת"א בתיק עמ"נ 18618-12-22 בעניין לויתן[11] שגוי.

8.14. ביום 16.10.2025 ניתן פסה"ד של כב' ביהמ"ש העליון בעניין לויתן[12] ובו נקבע בס' 94 כדלהלן:

" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה."

8.15. בתגובת הועדה שנערכה ביום 21.4.2026 (לאחר שניתן פסה"ד בעליון) נטען כי הועדה מכבדת את פסה"ד אך לעמדתה בפס"ד שגוי וכי הוגשה בקשה לדיון חוזר, והוצג תחשיב מעודכן בו נקבע כי סה"כ שווי הדירה "מצב קודם" <u>אף נמוך</u> מזה שנקבע בשומת הועדה ללא פוטנציאל התמ"א.

8.16. ביום 5.7.2026 ניתנה החלטתה של כב' השופטת יעל וילנר בבקשה לדיון נוסף בעניין לויתן[13] לפיה נדחו הבקשות לדיון נוסף, ונקבע כי פסה"ד בעניין לויתן של כב' ביהמ"ש העליון אכן קבע הלכה מחייבת שלפיה:

"בעת מכירת נכס שטרם התקבל בעניינו היתר בניה מכוח תמ"א 38, אין לכלול את עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 בסכום שממנו מחושב היטל השבחה, אף במקרה של תוכנית מאוחרת משביחה".

8.17. לענייננו, עסקנן בנכס שהוקם לפני 1.1.1980, ולפיכך הוא הושפע מפוטנציאל כללי להתחדשות בניינית מכח תמ"א 38, ולעמדתי גם מפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית, שכן נושא ההתחדשות העירונית וחיזוק מבנים הוא צורך לאומי הן כהגברת מוכנותם ועמידותם של מבני המגורים כנגד רעידות אדמה והן כצורך להגנת העורף מפני איומים ביטחוניים. המדינה העבירה החלטות ליישומה של מדיניות זו (תמ"א 38, הקמת הרשות להתחדשות עירונית, הקמת מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, פרסום תכנית אסטרטגית לדיור וכד'), והכילים הרגולטוריים שאימצה המדינה לצורך יישומה של מטרה זו מבוססת על הסתמכות על השוק הפרטי באמצעות מתן הטבות בתחומי המס ומתן זכויות בניה נוספות כדי ליצור תמריץ כלכלי ליזמים ובעלי הדירות לקדם פרויקטים אלו. **השפעתה של מדיניות זו חלה על כל הארץ**, באופן ש"הקונה הסביר" אשר בא לרכוש דירת מגורים ותיקה מביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א/ תכנית מכח ס' 23 לתמ"א/ חלופת שקד/ פינוי בינוי או כל תכנית ממשלתית אחרת ליישום המדיניות, ופוטנציאל זה נטמע בערכי השווי הכלליים.

לאור האמור, מקובלת עליי עמדת המבקשת לפיה יש להביא בחשבון את תרומתה הכללית של התמ"א לשווי "המצב הקודם".

[11] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.
[12] בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א והוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.
[13] דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א והוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.

<u>תרומתן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות לשווי "המצב הקודם" של הדירה:</u>

8.18. לטענת שמאי הועדה בחישוב שווי "המצב הקודם" דירת המגורים יש להוסיף את תרומתן לשווי של זכויות הבניה הלא מנוצלות מכח הר/2000/א' + ממ"ד בדחייה (בסך כ-273,000 ₪ ללא מע"מ).
לטענת המבקשת יש להוסיף לשווי הדירה את תרומתן של הזכויות הבלתי מנוצלות מכח הר/2000/א' + הזכויות לחדר יציאה לגג מכח הר/1635 והר/1635ה' (בסך 2,180,961 ₪ כולל מע"מ)

8.19. אבהיר כבר כעת, לא קיבלתי את עמדות הצדדים לפיה יש לערוך חישוב תיאורטי לשווי "המצב הקודם" הכולל את הזכויות הבלתי מנוצלות כרכיב נפרד ושאינו נתמך בערכי השווי בסביבה ואסביר.
שווי "המצב הקודם" נבחן בגישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות השוואה לנכסים דומים הכוללים פוטנציאל להתחדשות עירונית/ תמ"א 38. כפי שניתן ללמוד מנתוני ההשוואה, גם כאשר קיימת דירה בקומה העליונה (לה האפשרות לבניית ח. גג) התמורה שתתקבל בגין מכירתה תהייה דומה לדירה ללא אותן הזכויות, וזאת לאור השפעת הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית/ לתמ"א 38.
קרי, במועד הקובע "הקונה הסביר" רואה לפניו את הפוטנציאל הכללי לקבלת דירת תמורה חדשה/ מחוזקת עם ממ"ד מכח התחדשות עירונית /בניינית, ולפיכך אין הוא מביא בחשבון את אותן הזכויות המהוות חלק מהרכוש המשותף שאינן משפיעות על דירת התמורה העתידית.

8.20. אוסיף כי, העובדה שהדירות העליונות מחויבות בהיטל השבחה בגין תכנית הגגות, כמי שיכולות להנות מזכויות אלו, אין בה כדי לקבוע שזכויות הבניה האלו שייכות קניינית לדירה זו. הצדדים לא הוכיחו כי במועד הקובע דירה בקומה העליונה בסביבה נמכרת בשווי גבוה יותר מדירה בקומות התחתונות ולפיכך, כל עוד לא הוכח אחרת, הרי שבמועד הקובע שווי דירה ממוצעת בקומה העליונה (ללא הצמדת גג) אינו שונה משווי דירה ממוצעת במתחם, כאשר "במצב קודם" קיימת אפשרות לתוספת זכויות לפי התמ"א 38.

8.21. לאור האמור, מתייתר הצורך בדיון במחלוקת לעניין הזכויות לח. גג ו/או ניתוח נתוני השוואה הכוללים זכויות אלו בדירות ותיקות. השווי ייקבע בגישת ההשוואה הישירה לדירות ויתיקות במתחם ובסביבה המגלמות את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית "בעיניים של הקונה הסביר".

<u>רכיב המע"מ בשווי "מצב קודם"</u>

8.22. לטענת שמאי הועדה לאור העובדה ש"במצב החדש" השווי מוערך כשווי קרקע ריקה ופנויה ללא מע"מ, כמקובל בשוק של עוסקים, כך גם יש לאמוד את שווי "המצב הקודם" כמנוטרל רכיב מע"מ שחוק.
מנגד, לטענת שמאי המבקשת שווי "המצב הקודם" בניטרול המע"מ מנוגדת לחוק ולפסיקה, שכן אין מדובר בשוק של יזמים שרוכשים דירות מגורים, והעסקה היא למעשה כזו שבה היזמים רוכשים את זכויות הבנייה ומוכרים דירות. קרי, רק במצב החדש מדובר בשוק של עוסקים ולכן ברור שחייבים לנטרל את המע"מ במצב החדש.

8.23. בסוגייה זו מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת ואסביר. משנקבע כי "השימוש המיטבי" של הנכס "במצב הקודם" הוא שווי דירת המגורים כבנויה, כי אז לצורך אומדן שווי הדירה יש להשתמש בגישת ההשוואה הישירה מנתוני השוואה רלוונטיים של דירות ותיקות בסביבה "בשוק של פרטיים" המגלם את רכיב המע"מ (ככל שקיים) כפי שרואה לנגד עיניו "הקונה הסביר", ואין לנטרל מע"מ תיאורטי.
ככל ושווי "המצב הקודם" היה נבחן כקרקע ריקה ופנויה הכוללת את זכויות התב"ע + התמ"א ככזו שנסחרת בשוק של עוסקים, כי אז שווי המצב הקודם גם היה מחושב ללא מע"מ.

ערכי שווי ל"מצב קודם"

8.24. קיים מיעוט עסקאות במתחם הנדון בסמוך למועד הקובע. בשומת הועדה הוצגו נתוני השוואה שמרביתם מדירות שאינן כוללות פוטנציאל תמ"א (נבנו לאחר 1980). שמאי המבקשת הציגו נתוני השוואה לדירות ששנת בנייתן 1970 והן כוללות פוטנציאל תמ"א, ולטענת המשיבה רק 5 נתונים מתוך אלו שהציגו שמאי המבקשת הם רלוונטיים להשוואה בנוסף לשתי העסקאות הרלוונטיות שהציג שמאי הועדה.
להלן טבלת נתוני ההשוואה בסמוך למועד הקובע ששנת בנייתן 1970 המוסכמים על הצדדים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	ש. בניה	מחיר	מחיר למ"ר
23/02/2022	006538-0249-002	בן יהודה 18	62	1970	₪ 2,450,000	₪ 39,516
13/04/2023	006538-0090-002	בן יהודה 11	58	1970	₪ 2,550,000	₪ 43,966
13/03/2022	006538-0124-011	רמב"ם 12	71	1970	₪ 2,500,000	₪ 35,211
03/02/2022	006538-0481-009	העצמאות 22	71	1970	₪ 2,300,000	₪ 32,394
26/12/2023	006538-0499-002	ברק 4	70	1970	₪ 2,300,000	₪ 32,857
11/02/2024	006538-670-003	השרון 36	76	1970	₪ 2,680,000	₪ 35,263
18/12/2024	006535-0103-005	ויצמן 10	75	1970	₪ 2,630,000	₪ 35,067
ממוצע			**69**		**₪ 2,487,143**	**₪ 36,325**

8.25. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שהבינוי בשנות ה-70 הוא של 3-4 קומות על עמודים וכולל חניה בתחומי המגרש ולעיתים גם מעלית, ולפיכך יש לעשות הפחתה של 5% בגין קיומה של חניה בתחומי המגרש והפחתה של 10% בגין מעלית, ומנגד לטענת המבקשת במתחם הנדון הדירות קטנות ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה לתוספת בגין שוליות, כך שזה מתקזז. שני הצדדים לא גיבו את טיעוניהם להפחתה / תוספת שווי על בסיס נתוני השוואה מהסביבה.

8.26. ככלל, אני מסכימה שיש להביא בחשבון את השוני באופן הבינוי, אך יחד עם זאת צריך גם להביא בחשבון שבמתחם הנדון הבינוי הוא לרוב בן 2 קומות (גן-גג) ובצפיפות נמוכה, ובנוסף מדובר בדירות קטנות כך שקיימת שוליות (שווי למ"ר גבוה יותר) ולפיכך ספק אם קיים פער משמעותי בשווי דירה ממוצעת.
לאור המחלוקת, ובהעדר מספיק נתוני השוואה במתחם הנדון, ע"מ ללמוד על ההפרש הכללי בין דירות במתחם מעונות שרה לדירות שנבנו בשנות ה-70 (שלא ניתן בהם היתר לתמ"א) נבחנו נתוני השוואה מהשנים 2019-2021 אז קיימים יותר נתונים רלוונטיים כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	ש.בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006538-0474-040-00	22/01/2019	₪ 1,775,000	1970	81	4	₪ 21,914
006538-0598-001-00	06/03/2019	₪1,840,000	1970	71	3	₪ 25,915
006538-0494-005-00	04/03/2019	₪ 1,630,000	1970	75	3.5	₪ 21,733
006538-0052-011-00	29/05/2019	₪ 1,900,000	1970	83	3.5	₪ 22,892
006538-0453-003-00	05/06/2019	₪ 1,735,000	1970	79	4	₪ 21,962
006538-0474-021-00	06/06/2019	₪ 1,700,000	1970	68	3	₪ 25,000
006538-0474-022-00	23/06/2019	₪ 2,035,000	1970	91	4	₪ 22,363
006538-0570-002-00	31/07/2019	₪2,000,000	1970	91	3.5	₪ 21,978
006538-0206-009-00	25/09/2019	₪ 1,725,000	1970	60	3	₪ 28,750
006538-0233-003-00	23/09/2019	₪ 1,780,000	1970	70	3	₪ 25,429
006538-0501-001-00	28/11/2019	₪1,760,000	1970	67	3	₪ 26,269
006538-0488-006-00	11/02/2021	₪1,680,000	1970	74	3	₪ 22,703
006538-0495-006-00	07/01/2021	₪ 1,950,000	1970	76	3	₪ 25,658
006538-0453-003-00	01/03/2021	₪ 2,200,000	1970	79	4	₪ 27,848

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	ש.בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006538-0481-005-00	14/03/2021	₪ 1,865,000	1970	68	3	₪ 27,426
006538-0241-004-00	02/06/2021	₪ 1,790,000	1970	70	3	₪ 25,571
006538-0495-007-00	29/06/2021	₪ 1,800,000	1970	93	3	₪ 19,355
006538-0610-006-00	10/05/2021	₪ 1,800,000	1970	79	3	₪ 22,785
006538-0481-002-00	07/07/2021	₪ 1,945,000	1970	70	3	₪ 27,786
ממוצע בגוש 6538 עד 7/2021		**₪ 1,837,368**		**76**		**₪ 24,386**

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006535-0119-001-00	09/09/2019	₪ 1,780,000	1950	73	3	₪ 24,384
006538-0258-000-00	09/01/2019	₪ 1,430,000	1950	59	3	₪ 24,237
006535-0120-016-00	04/09/2020	₪ 1,755,000	1950	60	3	₪ 29,250
006535-0120-012-00	18/04/2021	₪ 2,150,000	1960	103	5	₪ 20,874
006538-0388-023-00	04/07/2021	₪ 1,450,000	1960	44	2	₪ **32,955**
006538-0388-020-00	15/07/2021	₪ 1,875,000	1960	80	3	₪ 23,438
ממוצע במעונות שרה		**₪ 1,740,000**		**70**	3	₪ **25,856**

8.27. מהנתונים לעיל לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי שווי ממוצע של דירות שנבנו לאחר 1970 גבוה מהשווי של דירות במתחם מעונות שרה כטענת שמאי הועדה. לפיכך, אין מקום להפחתות שבוצעו בשומת הועדה ואף להיפך, כאשר אומדן השווי מבוסס על 1 מ"ר בנוי יש מקום ליתן מקדם תוספת בגין שוליות בדירות בנות 55 מ"ר מדווח ביחס לדירות בנות כ-70 מ"ר, בטווח שבין 5%-10% (בשים לב שבשנת 2021 הפער בשווי למ"ר בין עסקת ההשוואה בשטח 44 מ"ר ל-80 מ"ר עמד על כ-30%).

8.28. לאור האמור, מתקבל שווי הנכס בהתאמה כ- 2,165,453 ₪ (55 מ"ר * 1.075*36,625 ₪ /למ"ר בנוי), בדומה לקביעת שמאי המבקשת (2,180,000 ₪) ללא חישוב תיאורטי לזכויות הנוספות. לפיכך, ייקבע אומדן השווי ב"מצב קודם" בגישת ההשוואה הישירה במעוגל בסך **כ- 2,200,000 ₪.**

<u>שווי "מצב חדש" לאחר אישור תכנית הר/מק/2214/א' ואופן חישוב ההשבחה:</u>

8.29. בשומת הועדה נקבע שווי "המצב החדש" כחלק יחסי משווי הקרקע כריקה פנויה ודחויה (הגישה הכלכלית). לטענת המבקשת בהתאם לפסיקה יש לקבוע את שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה ממכר דירות ותיקות במתחם לאחר שאושרה התכנית לחילופין, בגישה הכלכלית יש להביא בחשבון הפחתות (שמביא בחשבון היזם) ושלא נלקחו בחשבון בשומת הועדה המביאות לתוצאה לפיה לא חלה השבחה.

8.30. סוגיית אופן חישוב ההשבחה במקרה של מכר יח"ד הכלולה בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) נדונה לאחרונה בפני כב' השופט גלעד הס וביום 26.6.2025 ניתן פסה"ד **בעניין נועה לב** [14] ובו נקבע כי לצורך חישוב שווי "המצב החדש" במקרה של מכר יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי קיימות 3 גישות, להלן לפי סדר העדיפות:

1. **שיטת ההשוואה הישירה:** אומדן שווי המתבסס על ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר של דירות במתחם לאחר אישור התוכנית וביצוע התאמה למועד קובע.
2. **שיטת דירת התמורה:** אומדן לשווי דירת התמורה שצפוי לקבל הבעלים, לפי הסכם הפינוי בינוי (במקרה ונחתם לפני המועד הקובע), ודחייה למועד בו צפויה להתקבל דירת התמורה.

[14] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' נ' לב ואח'.

3. **שיטת החלק היחסי משווי המקרקעין:** אומדן חלקו היחסי של הנכס מתוך שווי כלל המקרקעין בתחום התוכנית בדחייה. <u>דרך זו **אינה מומלצת** למקרה של מימוש במכר של דירה בודדת והיא **רלוונטית למימוש בהיתר**.</u>

8.31. **השווי בגישת ההשוואה הישירה:**

באשר לשימוש בעסקאות ההשוואה נקבע בס' 52 לפסה"ד כדלקמן:

"52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.

*אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחס, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם."*

8.32. לענייננו, המבקשת הציגה 3 עסקאות במתחם מעונות שרה בסמוך למועד הקובע כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה	חלק נמכר	משקף שווי בשלמות	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	שווי למ"ר
006535-0120-012	**11/07/2023**	2,960,000 ₪	1	**2,960,000₪**	העצמאות 3	**109**	3	2/2	27,156 ₪
006538-0390-026	21/01/2024	500,000 ₪	4/20	**2,500,000₪**	העצמאות 5	**78**	3	1/3	32,051 ₪
006538-0390-022	30/10/2024	280,000 ₪	1/8	**2,240,000₪**	לכיש 9	**48**	2	2/2	46,667 ₪

8.33. לטענת הועדה בהתאם לפסיקה לא ניתן להסתמך על העסקאות שהציגה המבקשת לצורך קביעת שווי "המצב החדש", הן לאור כך שבוצעו בין צדדים קשורים (יורשים/ בעלים משותפים) והן כי העסקה בגו"ח 6535/120/12 מ-7/2023 היא לפני המועד הקובע (11/2023).

8.34. ככלל, אני מסכימה עם המשיבה שלא ניתן להסתמך על נתוני ההשוואה בין צדדים קשורים ורצוי להסתמך על עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.

לעניין העסקה לפני המועד הקובע ברח' העצמאות 3 (גו"ח 6535/120/12) מצאתי אותה כרלוונטית מאוד ואסביר. בהילקח בחשבון שבהתחדשות עירונית, כמו בעסקת קומבינציה, היזם הוא זה שנושא בהיטל ההשבחה בגין התכנית כחלק "מהתמורה" לבעלים (בדומה למיסוי מקרקעין, קרן תחזוקה, דמ"ש וכד', כפי שנקבע גם בהסכם במתחם זה) ולפיכך אין זה משפיע על הקונה הסביר של דירה ערב אישורה. במקרה הנדון, בהיעדר נתוני השוואה מהימנים במתחם, ניתן ורצוי לעשות שימוש בנתון זה, בפרט כאשר דווקא עסקה זו ממחישה לנו את ההשבחה המיוחסת לתכנית זו.

אותה הדירה (תת חלקה 120/12) נרכשה ביום 18/04/2021 תמורת סך 2,150,000 ₪ (ראה לעיל בס' 8.25) ונמכרה ביום 11/7/2023 (לאחר הדיון בהתנגדויות) תמורת סך 2,960,000 ₪ משקף עליית שווי של כ-37% בעוד בהתאם ללוח 2.2 של הלמ"ס עליית השווי הכללית במחוז ת"א עמדה על כ-25% (בין השנים 2021-2023). קרי, ניתן לראות עלייה של כ-12% [15] מעבר לעלייה הכללית, שככל הנראה משוייכת להשבחה מהתכנית.

[15] (1.232*2150000) = 1.117 / 2,960,000 ₪.

ובהתאמה, בהילקח בחשבון "שווי מצב קודם" במועד הקובע לדירה בשטח ארנונה 55 מ"ר כ-2.2 מיליון ₪, תוספת של כ-12% **משקף שווי כ-2,464,000 ₪ ל"מצב חדש".**

בהתייחס לעסקאות בין צדדים קשורים, קיימות 2 עסקאות מכר לאחר המועד הקובע של חלקים בדירות (1/8 דירה ו-1/4 דירה) אשר שיקפו שווי דירה בטווח 2.24 מיליון - 2.5 מיליון. ביחס לעסקאות משנת 2021 (ראה לעיל ס' 8.25) ניתן ללמוד גם מהן שקיימת עליית שווי מעבר לעליית השווי הכללית, אך כאמור אני מסכימה עם המשיבה שלא ניתן להסתמך עליהן ובכל מקרה לא מדובר במכר של אותו הנכס (כמו בחלקה 120/12) הממחיש לנו את ההשבחה שמעבר לעליית השווי הכללית.

השווי בגישת "דירת התמורה":

8.35. מעיון בנסח הרישום מפנקס הזכויות מיום 19.2.2026 עולה כי, לטובת חב' "איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ" נרשמו הערות אזהרה החל מיום 5/9/2023 והאחרונה שבהם ביום 17/9/2025.

8.36. ביקשתי כי יוצג חוזה ה"פינוי בינוי" עליו חתמה המבקשת, והמבקשת בחרה לשלוח רק טיוטת חוזה (לא חתום) משנת 2022. מהטיוטה עולה כי "דירות התמורה" לבעלי הדירות יהיו גדולות ב-35 מ"ר משטח הדירה הקיימת (כפי שתימדד) ורק לגבי שטחים שנבנו בהיתר עד 22.3.2021. כמו כן הוסכם כי, ככל הניתן, דירות התמורה תהיינה על החלקות עליהן קיים היום הבית, ותינתן אפשרות לבחירת דירות שלא תפנינה לרח' העצמאות או הכוללות מסחר.

יוער כי, בהמשך עם המחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בגג, בהסכם הפינוי-בינוי קיימת התייחסות נפרדת לתמורה לבעלי הגג הצמוד בחלקה הנדונה (258).

בשומת הועדה הוצגו נתוני השוואה למכר דירות חדשות במתחם מנדלבליט או ברח' אבן שפרוט אשר שיקפו בממוצע כ- 35,700 ₪ /למ"ר בנוי (המבקשת לא חלקה על כך) כדלקמן:

	שווי דירה ממוצעת	שטח דירה ממוצעת	שווי מ"ר ממוצע
פרויקט פינוי בינוי ברח' צבי מנדלבליט בגוש 6527/461,462 כולל 4 בניינים **בני 15-12 קומות**	4,342,833 ₪	115.5	37,980 ₪
פרויקט תמ"א 38 הריסה ברח' אבן שפרוט 12,14 כולל 2 בניינים **בני 8 קומות**	3,857,368 ₪	116.3	33,407 ₪

לאור הסכמת הצדדים לשווי חדש לפי 35,700 ₪ /למ"ר בנוי, מתקבל שווי דירת התמורה הצפויה בשטח כ- 100 מ"ר **כ- 3,570,000 ₪.**

<u>הדחייה עד לקבלת דירת התמורה:</u>

8.37. ככלל, "הקונה הסביר" יעדיף רכישת דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית מאשר האלטרנטיבה של דירה במתחם שעדיין לא אושרה בו תכנית. יחד עם זאת, מרבית הקונים הפוטנציאליים בשוק הדירות הם "שונאי סיכון", ויסכימו לשלם יותר ככל שרמת אי הודאות עד לקבלת דירת התמורה תצטמצם (לרוב עם התקדמות הליכי הרישוי).

8.38. עצם אישורה של תכנית להתחדשות עירונית לא יוצרת ודאות למועד בו תתקבל דירת התמורה, שכן קיימים הליכים נוספים הנדרשים עד להוצאת הפרויקט לפועל כמו ההסכמות של כל בעלי הדירות או ניהול הליכים אצל המפקחת על הבתים המשותפים, עמידה בתנאים להיתר, השלמת תשתיות תחבורתיות ועירוניות שיאפשרו קליטה של מאות דירות חדשות, קבלת מימון וליווי ועוד.

8.39. מעיון בדוח להתחדשות עירונית לשנת 2024 עולה כי שיעור המימוש בפועל של יח"ד בפרויקטים של פינוי בינוי (בהיתרי בניה), במצטבר משנת 2010 ועד סוף 2024, נמוך משמעותית משיעור היחידות שאושרו במצטבר בתכניות.

<u>להלן טבלת סיכום הנתונים המצטברים עד לשנת 2024 כפי שעולה מהדוח להתחדשות עירונית.</u>

	כלל ארצי	תל אביב	ירושלים	חיפה	בת ים	נתניה
מס' תכניות מאושרות במצטבר עד 2024	605	54	151	21	37	36
מס' יח"ד מוצעות בתכניות מאושרות עד 2024	266,454	22,213	35,128	8,354	15,456	12,813
מס' יח"ד בהיתרים	63,428	4,558	7,850	4,166	4,499	5,594
שיעור יח"ד בהיתר ביחס לתכנון מאושר	**23.8%**	**20.5%**	**22.3%**	**49.9%**	**29.1%**	**43.7%**

מכאן, שגם לאחר אישור התכנית, אין ודאות שהפרויקט אכן ימומש או המועד בו תתקבל דירת התמורה.

8.40. אוסיף כי, הניסיון המצטבר בפרויקטים של התחדשות עירונית מלמד כי הכדאיות הכלכלית משתנה במהלך השנים ולעיתים בעלי הדירות נאלצים לוותר על חלק מהתמורות המוסכמות, על מנת שהפרויקט ייצא לפועל, דבר הידוע גם ל"קונה הסביר" ברכישת דירה, ומשוקלל בגורם הודאות לקבלת דירת התמורה.

8.41. לצורך אומדן תקופת הזמן עד לקבלת דירת התמורה ניתן להתבסס על "דוח התחדשות עירונית לשנת 2024" (**ראה נספח א'** להחלטה זו) לפיו משך הזמן הממוצע מאישור תכנית ועד לקבלת היתר הוא כ-4 שנים, ומשך הזמן מההיתר ועד לאכלוס בהתחדשות בניינית כ-3.5 שנים.

8.42. במקרה הנדון, מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית, ונדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, ולאחר מכן אישור תכנית עיצוב. יחד עם זאת, בהתאם לנספח הבינוי מדובר בהקמה של למעלה מ-20 בניינים נפרדים ברובם בני 9-10 קומות לפיכך, אני סבורה כי הדחייה עד לקבלת דירת התמורה צפויה להיות כ-8 שנים.

8.43. בהתבסס על הנתונים לעיל, השווי בגישת דירת התמורה כדלהלן:

אומדן שווי דירת התמורה הצפויה כזמינה	100 מ"ר	35,700 ₪/למ"ר	₪3,570,000
דחייה לקבלת דירת התמורה	8	6%	0.63
שווי דירת התמורה כדחויה (במעוגל)			**₪2,240,000**

השווי בגישת "החלק היחסי":

8.44. בגישה זו שווי המצב החדש מבוסס על שווי הקרקע כריקה ופנויה למתחם כולו או למגרש ההקצאה, ולרוב השווי היחסי לדירה נקבע לפי החלק היחסי של הדירה במגרש התמורה (לפי טבלאות האיזון).
במקרה הנדון בהעדר טבלאות איחוד וחלוקה שמאי הועדה קבע חלק יחסי 1/186 בהילקח בחשבון מס' יח"ד קיימות בתכנית. מנגד, לטענת שמאי המבקשת (שהם אשר עורכים את טבלאות האיזון והקצאה לתכנית) יש לקבוע את החלק היחסי בהתאם לחלק היחסי של חלקה 258 במתחם והחלק של המבקשת (1/46) בחלקה 258 המשקף חלק קטן מזה שנקבע בשומת הועדה. בנוסף, שמאי המבקשת מעלים טיעונים נוספים באשר לשווי הקרקע במתחם כפי שיביא בחשבון היזם אילו הקרקע הייתה נמכרת בשוק החופשי לאחר אישור התכנית.

8.45. פסה"ד בעניין נועה לב מפרט מדוע שיטת "החלק היחסי" (כפי שחושב גם בשומות ההשבחה שפניי) אינה מומלצת למקרה של מימוש במכר של יח"ד אחת, וכך נקבע בס' 54-53 לפסה"ד:

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התוכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור להשכרה ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים דרמטיים לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, בעשרות אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

8.46. לעמדתי, במימוש במכר של דירת מגורים אין מקום לחשב את שווי המצב החדש לפי "החלק היחסי" מן הטעמים המפורטים להלן:

א. בתכנית זו, כבתכניות פינוי בינוי רבות, טבלאות האיזון אינן משקפות בהכרח את שווי השוק של **"הנכס"** על פי עקרון השימוש המיטבי קרי, השווי שהיה מוסכם בין "קונה מרצון למוכר מרצון" כנדרש בהתאם לתקן שמאי מס' 15 (סעיף 8.4). לפיכך, ספק אם נכון לייחס לבעלים, מכוח החלק היחסי בטבלת האיזון, חלק יחסי משווי המגרשים במצב החדש לצורכי היטל השבחה, וזאת בפרט כאשר ידוע שכל הדירות מקבלות תמורה כמעט זהה במצב היוצא, ללא כל זיקה לשווי הנכנס הפרטני.

ב. חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית המתייחס לקרקע כריקה ופנויה המיועדת להקמת יחידות דיור חדשות מתאים לפרופיל "קונה" שהוא חברה יזמית, ולא לאדם פרטי הרוכש דירת מגורים קיימת. מבחינה זו, הגישה הכלכלית דומה מהותית לעסקת קומבינציה, שבה שווי התמורה לבעלים הוא שווי "שירותי הבנייה" המגולמים בדירת התמורה, ולא בהכרח חלקם היחסי בשווי הכולל של הקרקע. ייחוס לבעלים של "התעשרות" הנגזרת משווי קרקע כריקה ופנויה מנותקת אפוא מהמציאות הכלכלית שבה פועל "הקונה" הפרטי, הרואה לפניו לכל היותר את דירת התמורה העתידית ולא את שוק הקרקעות הפתוח.

ג. גם אם הקרקע הייתה נמכרת בשוק החופשי (השוק היזמי) התמורה שהייתה מתקבלת עבור זכויות בנייה במתחם פינוי-בינוי אינה זהה לתמורה עבור קרקע ריקה ופנויה בעלת זכויות

זהות[16]. פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט מורכב הכרוך בעלויות נוספות ובסיכונים מוגברים (תכנוניים, משפטיים ומימוניים) העלולים לגרום לעיכוב ממושך ואף לאי יציאת הפרויקט לפועל כלל, ולכן קיים קושי לקבוע את שווי המצב החדש בגישה הכלכלית בהתעלם מן המורכבות הייחודית של פרויקט פינוי-בינוי, והעלויות הנוספות בהן נושא היזם מעבר לעלויות הבנייה הנורמטיביות בקרקע ריקה וזמינה, שעליהן מבוססים נתוני ההשוואה. ועל כך יעידו המחלוקות הרבות בין הצדדים.

8.47. לאור כל האמור לעיל, לעמדתי הגישה הכלכלית לחישוב שווי "המצב החדש" כרוכה בשיקולים שאינם רלוונטיים "להתעשרות" בפועל של בעלי הדירות ולפיכך היא ישימה לעת הוצאת היתר הבנייה, ולא לעת מכר הדירה, וקביעה זו עולה בקנה אחד עם הנפסק בפסה"ד בעניין נעה לב.

8.48. למעלה מן הצורך, אציין כי בחישוב בגישה הכלכלית בשומת הועדה לא ניתנה כל התייחסות לעלויות בניית השטחים הציבוריים בהם צריך לשאת היזם בהתאם להוראות התב"ע (וגם לא בתגובה לאחר שהמבקשת העירה על כך) ובנוסף לא ניתן להתבסס על החלק היחסי שקבע שמאי הועדה, שכן קיימות דירות ברח' בר אילן הצפויות לקבל תמורה גבוהה יותר כי לרשותם זכויות ליח"ד מאושרת שלא נוצלו (כמפורט בהסכם הפינוי בינוי).

8.49. **יודגש כי** בסעיף 65 לפסק הדין בעניין נעה לב עמד בית המשפט על כך שקביעת ההשבחה במימוש בדרך של מכר יחידת דיור לפי גישת ההשוואה מעוררת שאלה פתוחה, **האם מדובר במימוש מלא או חלקי בלבד**.
בית המשפט ציין במפורש כי מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת החורגת ממסגרת הדיון באותו ערעור, והותיר שאלה זו ב"צריך עיון".
יוער כי, במתחמי פינוי בינוי קיימות מורכבויות אשר גוררות מחלוקות משפטיות-שמאיות רבות המשפיעות זו על זו ושטרם הוכרעו סופית בפסיקה, הן לעניין המיסוי (כולל היטלי ההשבחה) והן לעניין התמורות.
בנוסף, התחום מושפע מפעולות הרגולטור (הרשות להתחדשות, הקמת מינהלות בועדות, אישור תכניות, מתן תמריצים לועדות המוציאות היתרים להתחדשות עירונית, הסכמי גג ועוד) כך שייתכנו עוד שינויים שייתכן וישפיעו גם על אופן חישוב ההשבחה.
לעמדתי, טוב היה עושה המחוקק אילו קבע כי ההשבחה בהתחדשות עירונית תחושב למועד הקובע להיתר, בדומה לתמ"א, אז קיימת ודאות למועד ואופן המימוש, ובכך היו מצטמצמות מחלוקות רבות שנובעות מההנחות לחישוב ההשבחה ומהשינויים בשוק המשפיעים גם על הכלכליות של פרויקטים כאלו גדולים, המשתנים בין מועד אישור התכנית למועד המימוש בפועל.

8.50. לסיכום, במקרה הנדון אין בקביעת ההשבחה בהחלטה זו, למימוש במכר של יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי בתנאי אי ודאות, בכדי לקבוע מסמרות לעניין ההשבחה המלאה שתחושב לעת ההיתר, ובה ייבחן שווי "המצב החדש" בגישה הכלכלית תוך בחינה מלאה ומקיפה של מכלול המורכבויות הכרוכות בכך או בגישת ההשוואה הישירה, ככל ויהיו נתוני מכר בין יזמים.

8.51. לאור האמור, ובשל מיעוט עסקאות בגישת ההשוואה הישירה ייקבע שווי "המצב החדש" כמוצע בין גישת ההשוואה הישירה (50%) לגישת דירת התמורה (50%).

[16] ראה הדיווח לבורסה של חב' אמפא מיום 30/06/2026 על העסקה לרכישת זכויות במתחמי התחדשות עירונית מחב' בוני התיכון.

8.52. חישוב ההשבחה:

שווי בגישת ההשוואה	₪ 2,464,000	0.5	₪ 1,232,000
שווי בגישת דירת התמורה	₪ 2,240,000	0.5	₪ 1,120,000
שווי משוקלל "מצב חדש" (במעוגל)			₪ 2,352,000
שווי "מצב קודם"			₪ 2,200,000
ההשבחה[17]			**₪ 152,000**
היטל ההשבחה		50%	₪76,000

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שחלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 258 בגוש 6538 ברח' ריינס 16 בשכונת מעונות שרה בהרצליה, זאת בעקבות בקשה לעריכת שומת השבחה טרום מימוש לפי ס' 4(4) לתוספת השלישית, כמימוש של יח"ד קיימת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/א'	24.4.2002	אין השבחה	
הר/מק/2114/א' (504-0351403)	23.11.2023	₪ 152,000	₪ 76,000

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

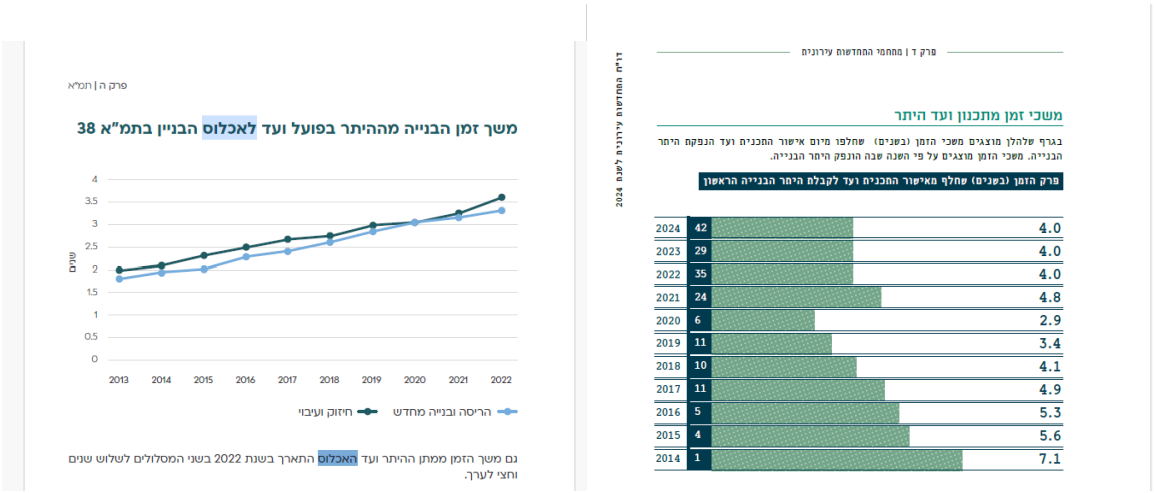
חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[17] ראה לעיל ס' 8.48, אין מדובר בהשבחה המלאה.

-נספח א'-

להלן נתונים לאכלוס מתוך הדוח ל"התחדשות עירונית לשנת 2024" של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין משך הזמן (בשנים) שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון במתחמי התחדשות עירונית (ממוצע ארצי) משך הזמן מההיתר ועד לאכלוס בהתחדשות בניינית (ממוצע ארצי):



פינוי בינוי- נתונים מצטברים עד שנת 2024 של תכנון מול ביצוע בהיתרים

