עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

20.07.2023
מספר מינוי: 2023-447

לכבוד
המבקשים, ינון ויעל גרמה
באמצעות השמאי
מר שגיא שער
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית הרצליה
באמצעות השמאי
מר אבי משה פרס
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 6558 חלקה 153, רחוב כצנלסון 7, הרצליה</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב כצנלסון 7, שכונת נווה עמל, הרצליה.

2.2 גוש: 6558. חלקה: 153. תת חלקה: 8.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 4,216 מ"ר.

2.4 שטח תת חלקה 8: 46 מ"ר.

2.5 הצמדות: חלק מחלקה (משותפת ל- 5-8): 930 מ"ר.

2.6 הנכס: יח"ד במבנה ב' בקומה העליונה.

2.7 זכויות מוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה אבי פרס וגיא שרת, מיום 01.02.2023.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר שגיא שער, מיום 02.05.2023.

3.3 מסמך מיום 08.06.2023 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשים.

3.4 שובר תשלום היטל השבחה ע"ס 215,401.21 ₪ מיום 05.02.2023.

3.5 תצהיר החתום ע"י המבקשים, בקשה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה עפ"י תוספת סעיף 19 (ג) (2) לתוספת השלישית, מיום 09.11.2022.

3.6 החלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בגו"ח 6558/153.

3.7 החלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6558/19/7.

3.8 כתב ערר היטל השבחה בין הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ציפורה ורן וינינגר.

3.9 הסכם מכר ונספחיו מיום 09.11.2022 בין המבקשים לרוכשים.

3.10 היתר בניה תוכנית בקשה להיתר מס' 98 מיום 30.06.1999 לתוספת בניה בקומה א' בבניין מגורים משותף בן 2 קומות + ממ"ד + העברת מחסן קיים.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 01.02.2013 – יום תחילתה של תכנית 1635/ד.

4.2 30.04.2015 – יום תחילתה של תכנית 2029.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 18.06.2023 בהשתתפות שמאי מקרקעין מר שגיא שער (מטעם המבקשים) ושמאי מקרקעין מר אבי פרס (מטעם המשיבה).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 בדיון עלתה טענה לעניין פטור 140 מ"ר. שמאי המבקשים טוען כי הוגשה בקשה לקבלת פטור 140 מ"ר לועדה המקומית אך טרם נתקבלה תשובתם. לאחר שליחת פרוטוקול הדיון שלח שמאי המשיבה את חוות דעתו בה הוסיף תחשיב השבחה לפי פטור 140 מ"ר.

5.4 פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 20.06.2023. וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.5 לאחר הדיון שלח שמאי המבקשים מס' מסמכים להשלמת טיעוניו.

5.6 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו (חיצוני). שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לביקור משותף בנכס.

5.7 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי ביום 31.05.2023 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 8 בחלקה 153 בגוש 6558, דירה בקומה שניה (במבנה ב'), עליה ניצבים מס' בתי מגורים דו קומתיים בבניה רוויה נמוכה, הידוע בכתובת כצנלסון 7, שכונת נווה עמל, הרצליה.

6.2 שכונת "נווה עמל" ממוקמת במזרח העיר ומאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה. רחוב כצנלסון הוא רחוב דו סיטרי.

6.3 חלקה 153 בגוש 6558 עליה ניצב הנכס היא חלקה רגולרית מלבנית בשטח רשום של 4,216 מ"ר. בחלקה בנויים 4 מבנים, בכל אחד 4 יח"ד (2 בק"ק ו- 2 בק"א), סה"כ 16 יח"ד.

6.4 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, אשר הופק ביום 02.11.2022 לגוש 6558 חלקה 153, תת חלקה 8, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- בעלות: גרמה ינון ויעל, בחלקים שווים.
- רשומה הערה בדבר זרים לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך- 1960.
- שטח החלקה: 4,216 מ"ר.
- שטח תת חלקה 8: 46 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 1/16. תיאור הקומה: ראשונה.
- מבנה: ב'. תיאור הצמדה: חלק מחלקה 8-5 בשטח 930 מ"ר (צבע בתשריט: כחול).
- תקנון: מוסכם. מס' תתי חלקות: 17.
- הערות רשם המקרקעין: ראה הסכם מיוחד בתיק מס' 11004/57/שח ובהסכמים כלליים בתיק מס. 106/58.

7.2 בהתאם להסכם מכר מיום 09.11.2022 בין המבקשים לרוכשים, עולה כי מלוא הזכויות בתת חלקה 8 נמכרו תמורת 3,070,000 ₪.

8. המצב התכנוני:

מצב קודם:

תכנית 253א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 852 בתאריך 08.06.1961:

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' בו זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.
- שטח בניה מקסימלי: בנין ראשי: 20% או 200 מ"ר ב- 2 קומות, השטח הקטן, בנייני עזר: 50 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
- צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.
- מרתף: "שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר". גובה מרתף עד - 2.8 מ'.
- מרפסות: "שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית".

החלטת ועדה מחוזית מיום 05.07.1976:

בהחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976, הוחלט להסמיך את הועדה המקומית לתת היתר בניה בתחום התכנית לפי ס' 78 לחוק התכנון והבניה בתנאים הבאים: התנאים שקובעת תכנית הר/2000/א', שטח הבניה באזורים אלה לפי טבלת אחוזי בניה שנערכה ע"י הועדה המקומית ושהוצגה במכתב מיום 17.06.1976, עפ"י טבלה זו באזור מגורים א' מוגבל זכויות הבניה הם 25% בקומה אחת סה"כ 50%.

תכנית הר/1635 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01.09.1983:

- מטרת התכנית קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.
- שטח חדר יציאה על הגג כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בבניין. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו חדרי היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. גובה חדר היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית הר/2000/מ' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990:

- התכנית קובעת כי בבניין המשמש למטרת מגורים בלבד, תותר הקמת מרתף אחד בשטח עד 100% היטל הבניין.
- הקירות החיצוניים של קומות המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. קווי הבניין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.
- גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה יהיה 2.2 מ'.

- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשירות הדיירים, סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

<u>תכנית הר/2000א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09.04.2002</u>:

- שינוי לתכנית מתאר הר/253 א'.
- מטרת התכנית: לשנות זכויות בניה שנקבעו כתנאי ביניים לפי סעיף 78 ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05.07.1976, לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה ולקבוע את אופן חישוב מס' יח"ד במגרש.
- עפ"י טבלת הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים א' מוגבל, ניתן לבנות על מגרש בשטח מינימאלי של 1,000 מ"ר, 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.
- שטח בניה מירבי: 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות (18% בכל קומה) או 30% בבניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים.
- מעבר לאחוזי הבניה המפורטים לעיל רשאית הומ"ק לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת כאמור לעיל מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הומ"ק.
- יחס לתכנית הראשית: במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית הר/253א' תגברנה הוראות תכנית זו. תוכניות מתאריות ומפורטות לפי חוק התכנון והבניה, התשכה-1965, אשר הוסיפו אחוזי בניה מעבר למפורט בתכנית זו או שקבעו הוראות בענין מס' יח"ד בלבד, לאחר אישור תכנית הר/253א', גוברות על תכנית זו.

<u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית הר/1635ד אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6533 מיום 17.01.2013</u>:

- מטרת התכנית להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר- על מלוא הגג או על חלקו, לפני ה- 01.01.2011. בנוסף תחול התכנית גם על בתי מגורים הכלולים במתחם תכנית הר/במ/7/א/1828/א.

<u>החלטת ועדה מקומית מיום 30.04.2013</u>:

- במסגרתה הותר להוסיף שטחי שירות בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992. התוספת תותר:

- בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת: תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה מעליה וזאת לצורך מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה וחניה בכפוף לאמור לעיל.
אחסנה- מחסן אחד (לכל היותר) לכל דירת מגורים בטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.
מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות וחניה- הועדה רשאית לקבוע לפי שיקול דעתה את חלוקת תוספת שטחי השירות בין השימושים השונים בהתאם לנסיבות המקרה והעניין תוך התחשבות בצרכי החניה.
- מבואות וחדרי מדרגות קומתיים (שאינם בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת): שטח מבואה וחדר מדרגות לא יעלה על 20% משטח עיקרי מותר לקומה או 50 מ"ר לפי הנמוך מביניהם. אם יש דרישה של כיבוי אש להתקנת שני חדרי מדרגות בבניין, שטח חדרי המדרגות השני יהיה בנוסף לשטח האמור לעיל, בשטח שיקבע ע"י רשות כיבוי אש.
- בטחון ובטיחות: במקרה של תוספת ממ"ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ"ר.

<u>תכנית הר/2029 אשר דבר אישורה פורסם למתן תקוף בי.פ. 7019 מיום 15.04.2015</u>:

- מטרת התכנית: חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסומן כמגרש 708 בייעוד מגורים א'.
- בהתאם לנספח אזורי בינוי הנכס הנדון מסומן כטיפוס בינוי F.
- בכל חלקות המסומנות בסגול כהה (F) ב"תכנית אזורי הבינוי" תותר בניית יח"ד במס' המצויין בטבלת זכויות הבניה עפ"י ההנחיות הבאות:

1. תנאי להגשת היתר בניה ליחידה חמישית במגרש או יותר הוא עריכת תכנית איחוד וחלוקה על כל שטח החלקה, המסדירה את החלוקה למגרשים נפרדים, ומקציבה את כמות הבניה המותרת בכל מגרש. תכנית איחוד וחלוקה תכלול גם הנחיות לגבי אופי הבינוי, עיצוב המבנים, מיקום החניות, חומרי גמר וכד'.
2. תנאי להגשת היתר בניה ליחידה חמישית במגרש או יותר, או בניית יחידת דיור שגודלה עולה על 110 מ"ר, הוא הגשת היתר בניה לכל הבינוי במגרש, ומתן פתרונות לשיפוץ חזות המבנה, לכלל מקומות החניה, לפיתוח החצר, וכן הריסה או הסדרה של כל בניה לא חוקית הקיימת בשטח המגרש.

3. מותרת חריגה מקווי בניין קדמי, עד למרחק של 2 מ' לכיוון הדרך הסמוכה לצרכי בניית מעלית, חדר מדרגות וגזוזטרא.

– להלן זכויות הבניה בטיפוס בינוי F בהתאם להוראות התכנית:

- שטח בניה: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי: 120 מ"ר ליח"ד שירות: 15 מ"ר ליח"ד (חניה מקורה תותר בתת הקרקע בלבד בהתאם להראות הר/2000/מ (מרתפים) תוך השארת 20% לטובת חלחול).
  מתחת לכניסה הקובעת: לפי תכנית 2000מ.
- תכסית: 60%.
- מס' יח"ד במגרש 708: 7.
- גובה מבנה: 13 מ'.
- מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת: 4, מתחת לכניסה הקובעת: 1.
- קווי בניין: כמפורט בתשריט.

– בינוי בחלקות המגורים:

1. ניתן אך אין הכרח להצמיד את הבניה במגרש לקו המגרש השכן של אותה חלקה. ניתן לפתוח פתחים לכיוון המגרש השכן באותה חלקה, רק בבניה הנמצאת במרחק של 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.
2. בכל בניה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם:
   i. יחוייב שיפוץ החזית החיצונית של כל בניה קיימת במגרש של מבקש ההיתר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
   ii. זכויות בניה למבנה העזר אם קיימות, ישארו בתוקפן.
3. במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר הקודם:
   i. תחוייב הריסתה של כל בניה קיימת שלא כדין, החורגת מקווי הבניה המותרים בתכנית זו, לרבות מבני עזר.
   ii. תחוייב הסדרתה בהיתר (למגורים או שטחי שירות) של כל בניה קיימת במגרש, לרבו מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.
4. יש להסתיר מערכות החיצוניות למבנה, כגון: מתקני מיזוג אויר, דודי מים, צנרת, מרזבים, קולטי שמש, צלחות לקליטת שידורי לווין, אנטנות וכד'. מיקום המתקנים ואופן הסתרתם יפורט בהיתר הבניה.
5. בכל מקרה לא יהוו הוראות תכנית זו משום פגיעה בזכויות בניה קיימות לפי תכניות והיתרים תקפים.

- חניה: לכל יח"ד יוקצו שני מקומות חניה, או עפ"י תקן המחייב בעת הוצאת היתר הבניה- הגבוה מביניהם, אלא אם כן מצויין אחרת בהוראות אלה. מקומות החניה ימוקמו בתוך תחום המגרש.

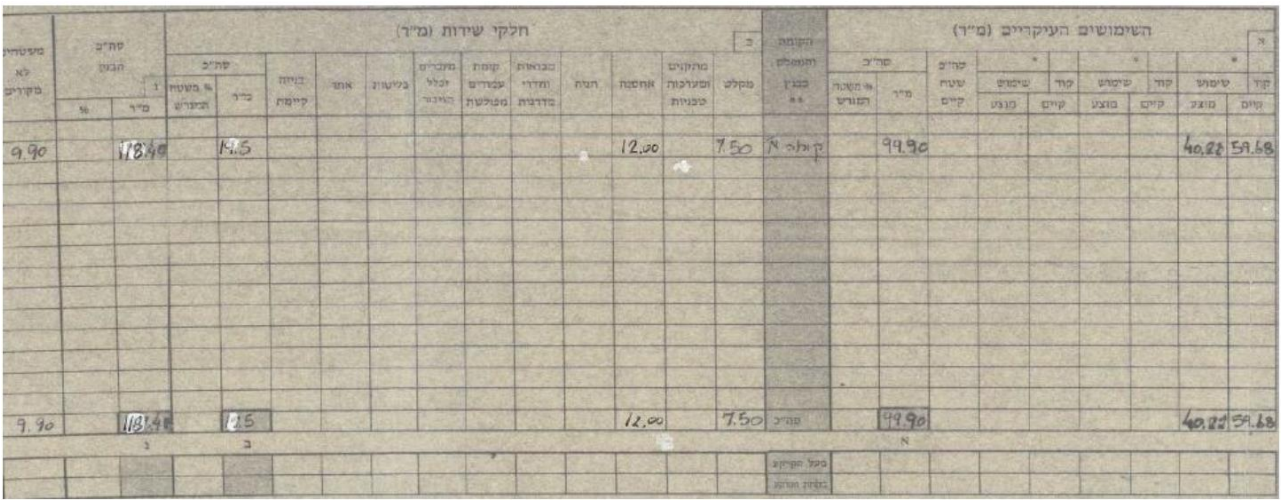
<u>תכנית הר/מק/2302 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 7198 בתאריך 03.02.2016</u>:

- תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים.

9. <u>רישוי</u>:

- היתר בניה מס' 98 מיום 30.06.1999 לפיו אושרה תוספת בניה לדירה קיימת ושטחה לאחר ההרחבה 118.40 מ"ר (כולל מחסן 12 מ"ר)+ 9.90 מ"ר מרפסת.

להלן טבלת השטחים:



10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה, הובאו בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר הרצליה, ובשכונת "נווה עמל".

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, בפרק המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו על ידי שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשים	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית הר/1635/ד	01.02.2013	159,141	[1]79,570	159,141	[2]79,570
תכנית הר/2029	30.04.2015	233,746	116,873	0	0

11.2 **<u>ההשבחה הנובעת מאישור תכנית הר/1635/ד</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשים</u>:

- שמאי המבקשים טוען כי מדובר בבניית חלל גג רעפים בבניה סמי רוויה ולאור החלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז ברח' צה"ל 24 בגו"ח 6558/191, שומת הוועדה סבירה ביחס לתכנית זו מלבד עניין פטור 140 ובחינת זיכוי לחדר גג של 23 מ"ר לפי תכנית הר/1635. לטענתו, ככל והערותיו לא יתקבלו אזי ההשבחה לפי שומת המשיבה.

[1] מבלי להתחשב בפטור עד 140 מ"ר.

[2] שמאי המבקשים טוען כי התחשיב המוצג בחוות דעת שמאי המשיבה סביר אולם יש להביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר וקיזוז חדר גג בשטח 23 מ"ר.

- ערכי שווי: שמאי המבקשים אינו חולק על טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 6,300 ₪ וטוען כי השמאי המכריע מר יעקב פז קבע בהחלטתו ברח' צה"ל 24 בגו"ח 6558/191, כי שווי מ"ר מבונה לתכנית שבנדון בסך 6,300 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, הוא מאמץ את השווי בסך 6,300 ₪ למ"ר מבונה המצויין לעיל על אף שרח' צה"ל עדיף על פני רח' כצנלסון הראשי.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה בסך 6,300 ₪, בהתאם לנתונים שהציג לתכנית הר/2029. לטענתו, הבינוי הקיים הוא המימוש המיטבי ולכן הביא בחשבון את שטחה הבנוי של הדירה.
- בהתייחס לטיעון כי יש לקזז חדר גג בשטח 23 מ"ר, טוען שמאי המשיבה כי המבנה בנוי עם גג רעפים ולא עם גג שטוח ולכן התכנית הרלבנטית היא הר/1635ד, המאפשרת עליית גג בחלל גג הרעפים. לטענתו, התכניות הקודמות אינן רלבנטיות ואין לקזז חדר יציאה לגג במצב הקודם.
- להלן תחשיב ההשבחה, ללא פטור עד 140 מ"ר, כפי שהציג בחוות דעתו:
  107.4 מ"ר[3] X 60%[4] = 64.4 מ"ר.
  64.4 מ"ר X 0.7[5] X 0.8[6] X 0.7[7] X 6,300 ₪ =159,141 ₪.
- השבחה בכפוף לפטור 140 מ"ר: לאחר הדיון ולאור הבקשה להכיר בפטור עד 140 מ"ר שלח שמאי המשיבה מייל בנוסח הבא: "***בחנו את בקשת המוכרים ינון ויעל גרמה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג 2 לתוספת המיוחס למימוש זכויות הנדון, ונמצא כי ניתן יהיה לאשר פטור חלקי לתכנית הר/ 1635 /ד מיום 1.2.13 בכפוף לאישור הפטור, ההשבחה לתכנית הר/ 1635 /ד תעמוד ע"ס של 106,020 ₪ והיטל יעמוד ע"ס של 53,010 ₪ למועד קובע.***

ככל והנישומים מעוניינים לממש את הפטור- אבקש כי תצהירם המקורי התומך בבקשה יימסר בהקדם למח' השבחה בעיריית הרצליה.

[3] שטח דירה עפ"י תכנית היתר ללא שטח אחסנה.
[4] שטח אפשרי לבניה בחלל גג רעפים.
[5] מקדם עליית גג כולל שוליות.
[6] מקדם התאמה בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה.
[7] מקדם התאמה למושעא.

להלן תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור 140 מ"ר כפי שהציג במייל:

שטח לחיוב: 64.4 מ"ר - שטח פטור 21.51 מ"ר = 42.9 מ"ר.

42.9 מ"ר[8] X 0.7[9] X 0.8[10] X 0.7[11] X ₪ 6,300 = ₪ 106,020.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר היותה של התכנית, תכנית משביחה. עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים הייתה לעניין פטור 140 מ"ר וקיזוז חדר גג בשטח 23 מ"ר. בתאריך 03.07.2023 התקבל במשרדי תכתובת במייל משמאי המבקשים (בין המכותבים גם שמאי המשיבה) ובו מר יוגב כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין מטעם עיריית הרצליה מציין: "*בחנו את בקשת המוכרים ינון ויעל גרמה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג 2 לתוספת המיוחס למימוש זכויות הנדון, ונמצא כי ניתן יהיה לאשר פטור חלקי לתכנית הר/ 1635 /ד מיום 1.2.13 בכפוף לאישור הפטור, ההשבחה לתכנית הר/ 1635 /ד תעמוד ע"ס של 106,020 ₪ והיטל יעמוד ע"ס של 53,010 ₪ למועד קובע. ככל והנישומים מעוניינים לממש את הפטור- אבקש כי תצהירם המקורי התומך בבקשה יימסר בהקדם למח' השבחה בעיריית הרצליה*". לאור תכתובת זו אביא בחשבון בתחשיב ההשבחה פטור עד 140 מ"ר.
- קיזוז שטח חדר גג: שמאי המבקשים טוען כי מדובר בבניית חלל גג רעפים בבניה סמי רוויה וכי לאור הכרעתו של יעקב פז ברח' צה"ל 24, שומת הוועדה סבירה ביחס לתכנית זו מלבד עניין פטור 140 מ"ר ובחינת זיכוי לחדר גג של 23 מ"ר לפי תכנית הר/1635. איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשים, מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז המוזכרת לעיל, עולה כי תחשיב ההשבחה שבהחלטתו לא הביא בחשבון זיכוי לחדר על הגג בשטח של 23 מ"ר וכי התחשיב בהחלטתו תואם לתחשיב ההשבחה המוסכם גם על שמאי המבקשים. לכן, איני מקבל את טיעונו בדבר זיכוי חדר על הגג בשטח 23 מ"ר. בנוסף, תכנית הר/1635 מתייחסת לבניה על גגות שטוחים בבתי מגורים. הנכס שבנדון נבנה עם גג רעפים עוד לפני אישורה של תכנית הר/1635. לכן, אין להביא בחשבון את תכנית הר/1635 כמצב קודם לנכס שבנדון.

[8] שטח לחיוב בכפוף לפטור 140 מ"ר.
[9] מקדם עליית גג כולל שוליות.
[10] מקדם התאמה בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה.
[11] מקדם התאמה למושעא.

- להלן תחשיב ההשבחה, בכפוף לפטור 140 מ"ר:

השטח הבנוי בהתאם להיתר הבניה: 118.4 מ"ר[12].

השטח הנותר לחיוב בהתחשב בפטור: 42.9 מ"ר.

42.9 מ"ר[13] X 0.7[14] X 0.8[15] X 0.7[16] X ₪ 6,300 = ₪ 106,020.

היטל השבחה: 53,009 ₪.

11.3 **<u>השבחה הנובעת מתכנית הר/2029:</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשים:</u>

- שמאי המבקשים טוען כי התכנית מחייבת בחלקה שבנדון הליך של איחוד וחלוקה וכמובן הסכמת בעלים בהיבט הקנייני. לטענתו, התכנית קובעת הנחיות מחמירות לבינוי שלא היו ערב אישורה הן לעניין מניין החניות הנדרשות בתחום החלקה שיחייבו מרתף לחניה והן בשינוי הבינוי הקיים מבניה סמי רוויה לבנייה רוויה רגילה וללא חדרי גג/או חללי גג. זאת, בנוסף להנחיות לעיצוב המבנים והריסת חריגות גם אם אינן קשורות במישרין לנכס נשוא השומה. טוען בנוסף כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את זכויות הבניה במצב הקודם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכי ניצול הזכויות לפי תכנית הר/2029 מחייב הריסה של הקיים. לטענתו, בנסיבות אלו יש לחשב את שווי מצב קודם כבנוי + יתרת זכויות הבניה ואת שווי המצב החדש כחלק יחסי משווי קרקע. בחינה כזו תוכיח כי תוכנית הר/2029 אינה משביחה.
- שמאי המבקשים טוען כי קיימת החלטה של השמאי המכריע דכאן, עו"ד שלומי יפה ברחוב בורוכוב הסמוך[17], בה נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. לטענתו, ידוע לו כי הוגש ערר על ההחלטה בטענה על היעדר הנמקה/חוסר סבירות. אולם בחוות דעתו הוכיח כי לא חלה השבחה באמצעות תחשיב. בתכנית נקבעה הנחיה לחלקה לפיה החלקה באיזור מגורים F והגדלת שטחי הדירות. עפ"י הוראות התכנית יש לערוך תכנית איחוד וחלוקה וזכויות הבניה על הגגות מתבטלות בתכנית זו. במקום 2 יח"ד בק"ק ו- 2 יח"ד בק"א ניתן לבנות 4 יח"ד ב- 4 קומות ללא חדרי גג. טוען כי בתחשיבו הוכיח כי הזכויות האקו' במצב הקודם גבוהות מהזכויות האקו' במצב החדש. גם בהתאם להחלטה וגם באימוץ

[12] מתוכם 12 מ"ר אחסנה נפרדת, דהיינו, השטח הבנוי לחישוב הבניה על הגג 107.4 מ"ר.
[13] שטח לחיוב בכפוף לפטור 140 מ"ר
[14] מקדם עליית גג כולל שוליות
[15] מקדם התאמה בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה
[16] מקדם התאמה למושע
[17] החלטה מתאריך 26.11.2022, ברחוב בורוכוב 2, גוש 6558 חלקה 153.

תחשיב שמאי המשיבה אין השבחה. לא רק שהתכנית לא שיפרה את המצב התכנוני הקודם אלא אף פגעה בו. טוען כי קיימת בעייתיות בניצול הזכויות עפ"י הוראות תכנית הר/2029, מפני שהתכנית מחייבת בחלקה שבנדון הליך של איחוד וחלוקה והסכמת בעלים בהיבט הקנייני. בנוסף, התכנית קובעת הנחיות מחמירות לבינוי שלא היו ערב אישורה הן לעניין מניין החניות הנדרשות בתחום החלקה שיחייבו מרתף לחניה והן בשינוי הבינוי הקיים מבניה סמי רוויה לבנייה רוויה רגילה וללא חדרי גג/או חללי גג. בנוסף, קיימות הנחיות לעיצוב המבנים והריסת חריגות גם אם אינן קשורות במישרין לנכס שבנדון.

- שמאי המבקשים טוען כי יש לבחון את ההשבחה במועד הקובע בהתאם לפס"ד פמיני. לא ניתן לבחון זאת רק לאחר כמה שנים וזה שבונים לאחר 10 שנים לא אומר שהועדה הפסידה כסף. זה אומר שזה כלכלי לבנות עכשיו בגלל המחירים שעלו, אם המחירים לא ישתנו אז לא ניתן יהיה לממש את התכנית. לטענתו, במצב החדש לא ניתן להתייחס לתוספת הבניה על הקיים, אלא יש להביא בחשבון עוד 8 חניות, ממ"דים, גרם מדרגות ומעלית. בבינוי הקיים לא ניתן לבנות את כל התוספות.
- דחייה: שמאי המבקשים טוען כי שמאי המשיבה קבע מקדם דחיה למימוש תכנית הר/2029 לפי 5 שנים וכי נכון ליום עריכת חוות דעתו, כ- 8 שנים לאחר המועד הקובע, טרם החל הליך ראשוני של מימוש הזכויות בחלקה בכלל וברחבי שכונת נווה עמל בפרט, בסוגי נכסים מסוג זה הנבחן. לטענתו, לאור מצבה הסוציואקונומי של השכונה, מצבם הפיסי של הבניינים בחלקה והמצב הקנייני, נדרשת דחיה ארוכה יותר. אולם יחד עם זאת, תחשיבו מוכיח העדר השבחה גם במקדם הדחיה שקבע שמאי המשיבה.
- ערכי שווי: שמאי המבקשים טוען כי שווי מ"ר מבונה בסך 6,795 ₪ וזאת בהסתמך על הנתונים הבאים:
  - בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז ברח' צה"ל 24 בגו"ח 6558/191 עולה כי שמאי הוועדה (שמאי המשיבה דכאן), טען לשווי מ"ר מבונה לתכנית זו בסך 7,000 ₪ והשמאי המכריע קיבל את טיעונו.
  - בהתאם להחלטתו של הח"מ, החלטה מתאריך 26.11.2022, ברחוב בורוכוב 2, גוש 6558 חלקה 153, נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסך 6,795 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו, המוכיח כביכול כי לא נוצרה השבחה בעקבות אישור תכנית הר/2029, הן בסך המ"ר האקו' המוקנים והן לעניין שווי קודם מול חדש:

מצב קודם: שמאי המבקשים טוען כי מתקבל במצב קודם שטח במ"ר אקו' של כ- 240, המיוחס לנכס שבנדון ושווי קודם של הנכס כבנוי + יתרת זכויות של כ- 2,200,000 ₪.

מצב קודם -

חלקה 153 בשטח כולל של 4,216 מ"ר.

חלק יחסי לחישוב זכויות 1/16.

שטח קרקע יחסי למשוא השומה 263.5

מהות	שטח	מקדם	יחידות	סה"כ
עיקרי	131.75	1	1	131.75
שירות	12	0.5	1	6
חלל גג	79.05	0.7	1	55.335
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
			סה"כ אקוי'	203.885

כעת לשווי הקודם

מהות	שטח	מקדם	שוליות	מקדם התאמות	שווי בנוי/מבונה	סה"כ
עיקר בנוי קיים	99.9	1	1	1	₪ 15,700	₪ 1,568,430
ממ"ד קיים	7.5	0.9	1	1	₪ 15,700	₪ 105,975
חלל גג זמין	64.44	0.7	0.8	0.7	₪ 6,795	₪ 171,645
מרפסת קיימת בהיתר	9.9	0.5	1	1	₪ 15,700	₪ 77,715
אחסנה בנוי	12	0.5	1	1	₪ 15,700	₪ 94,200
יתרת זכויות בניה	31.85	1	1	0.7	₪ 6,795	₪ 151,495
יתרת ממ"ד	5	0.9	1	0.7	₪ 6,795	₪ 30,578
				שווי קים		₪ 2,200,037

מצב חדש: שמאי המבקשים טוען כי במצב החדש יש לראות את כל חלקה 153 בשלמות ולגזור את החלק היחסי של המבקשים. יש לחשב את שווי החלקה כמגרש ריק לבניה ולתת דחיה לניצול כלל הזכויות בחלקה. בתקופת הדחיה, שווי שימוש ביניים לפי 3% לשנה מהשווי הקודם, מתקבל שווי חדש של כ 1,506,000 ₪ ושטח אקו' של 180.7 מ"ר. לטענתו, ניתן לראות גם הלכה למעשה לפי הקיים בפועל שאין כדאיות כלכלית לתכנית ולכן אין השבחה.

מצב חדש -				
חלקה 153 קיבלה זכויות במגרשים 709+708+706+704				
סך היחידות	28			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**יחידות**	**סה"כ**
עיקרי	120	1	28	3360
שיחת	15	0.5	28	210
ממ"ד	12	0.9	28	302.4
			סה"כ אקו'	3872.4
			חלק יחסי	1/16
			סה"כ אקו' יחסי	242.025
			מקדם מושע כולל דחיה	0.747
			סה"כ אקו'	**180.792675**
			שווי מבונה	₪ 6,795
			שווי חדש יחסי	₪ 1,228,486.23
תוספת שימוש ביניים לפי 5,500 ₪ לחודש לתקופת הדחיה 5 שנים 3%				₪ 278,016.01
משווי הנכס במצב הקיים לשנה			**שווי חדש**	**₪ 1,506,502.24**

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי במצב הקודם זכויות הבניה הן 50% בשתי קומות בשטח עיקרי ל- 6 יח"ד, לפי שטח המגרש המוצמד (930 מ"ר), ולכן השטח העיקרי המיוחס לנכס שבנדון 77.5 מ"ר ולכן הבינוי בהתאם להיתר הבניה גובר ומהווה את המצב הקודם. לטענתו, במצב הקודם הותרה צפיפות של 6 יח"ד למגרש ובמצב החדש 7 יח"ד למגרש, כלומר תוספת של 4 יח"ד לחלקה בשלמות ויש להביא בחשבון את החלק היחסי של תת"ח 8 בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

– שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' הוא בסך 7,500 ₪ וזאת בהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

תאריך	גוש/חלקה	קומה/קומות	שנת בניה	שטח רשום	מחיר מכירה	שווי בנוי ב- ₪
16/02/2015	6558/801	2/2	2004	65	1,360,000 ₪	20,923
06/01/2015	6558/230/2	1/2	1960	87	1,570,000 ₪	18,046
23/09/2014	6558/845	1/2	2000	72	1,485,000 ₪	20,625
22/09/2014	6558/780	3/3	2000	60	1,270,000 ₪	21,167
11/03/2014	6558/836/4	1/3	1995	74	1,450,000 ₪	19,595
24/02/2014	6560/96/7	2/3	1992	72	1,270,000 ₪	17,639
10/11/2013	6558/801/4	1/3	1996	74	1,380,000 ₪	18,649

בנוסף, מפנה במסמך תגובתו למס' החלטות שמאים מכריעים:

- החלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6531/108/22 לתכנית הר/מק/2302 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪.
- החלטתו של השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 6531/52/8 בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.
- החלטתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6537/158/6 בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 9,000 ₪.
- החלטתו של שמאי מכריע בגו"ח 6535/70/3 בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 9,000 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>תוספת שטח עיקרי ליח"ד קיימת</u>

מהות	שטח נוסף	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח תוספת עד 110 מ"ר	2.6	1	2.6
שטח תוספת מעל 110 מ"ר	10	0.95	9.5
סה"כ אקו'			12.1
שווי מ"ר מבונה ב- ₪			7,500
מקדם התאמה לבינוי			0.85
השבחה ב- ₪			77,138

<u>תוספת 4 יח"ד בחלקה</u>

מהות	שטח נוסף	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח עיקרי ל- 4 יח"ד לכלל החלקה	440	1	440
שטח מעל 110 מ"ר	40	0.95	38
ממ"ד ל- 4 יח"ד	48	0.9	43.2
יתרת שטחי שירות *	12	0.4	4.8
סה"כ שטח אקו			526
חלק יחסי ברכוש המשותף 1/16			0.0625
סה"כ שטח אקו מיוחס לנכס			32.875
שווי מ"ר מבונה ב- ₪			7,500
סה"כ השבחה משויכת לנכס ב- ₪			246,563
הפחתה בינוי חדש על ישן			0.85
דחיה של 5 שנים בגין מושע והסדרת מצב משפטי			0.747
סה"כ תוספת יחידה נוספת ב- ₪			156,609

השבחה במימוש מלא ב- ₪	233,746
היטל ב- ₪	116,873

*עפ"י התב"ע הותר שטחי שירות של 15 מ"ר, בהפחתת שטח הממ"ד מתקבל שטח שירות של כ- 3 מ"ר נוסף לכל יח"ד.

- להלן עיקרי התייחסותו של שמאי המשיבה, לטיעוני שמאי המבקשים:

- טוען כי המסקנה לפיה השימוש המיטבי נוצר מהריסת הבניין כולו וניצול זכויות הבניה, מוטעית, שכן במסגרת התחדשות עירונית ניתן להרחיב את הדירות הקיימות ולהוסיף בחלקה עוד 4 יח"ד. ניצול באופן שכזה מביא את השווי המיטבי בחלקה. לטענתו, בתחשיב שהציג הביא בחשבון אפשרות להרחבת הדירה הקיימת וחלק יחסי בתוספת של 4 יח"ד אפשריות בחלקה. בנוסף, הביא בחשבון עלויות התאמה של בניה חדשה על ישנה ודחייה צפויה של 5 שנים עד למימוש בשל המושעא הקיימת. בנוסף, ניתן לראות כי הבניין שופץ כולל בחזיתו.
- טוען כי הוגש ערר ע"י הועדה המקומית על החלטתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בגו"ח 6558/153/13, בבקשה לביטול ההחלטה[18].

<u>החלטה</u>:

- ההשבחה הנבחנת בהחלטה זו מהותה עליית ערך המקרקעין שבנדון כתוצאה מאישורה של תכנית הר/2029. מטרת תכנית הר/2029 היא חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה והנכס שבנדון נכלל בתחום מגרש 708, כטיפוס בינוי F, בייעוד מגורים א'. שמאי הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשאלה האם התכנית השביחה את הנכס אם לאו ובאשר לדרך הנכונה לחשב את שווי הזכויות לפני ואחרי אישור התכנית וערכי השווי במועד הקובע.
- שמאי המבקשים מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז ולהחלטת הח"מ, אשר שניהם עסקו בנכסים אשר במצב החדש נכללו בתחום אזור מגורים א' טיפוס F. כאמור לעיל, קיימת החלטה אחת של שמאי מכריע מר יעקב פז בגוש 6558 חלקה 191 לסוג מבנה דומה ולדירה בקומה א' ואחרונה. בהחלטה זו השמאי המכריע מצא כי תכנית הר/2029 אינה משביחה היות ואינה מאפשרת בנייה בחלל הגג. בענייננו, מדובר באותו טיפוס בינוי (F) ובנכס בקומה שניה ואחרונה, אשר במועד ביקורי בנכס, נצפה כי הדירה עוברת שיפוץ כללי וכי המבנה כשלעצמו לאחר שיפוץ. לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע מר יעקב פז שבהחלטתו דלעיל, בגוש 6558 חלקה 191 לסוג מבנה דומה ולדירה בקומה א' ואחרונה. אשר במועד ביקורי בנכס, נצפה כי הדירה עוברת שיפוץ כללי וכי המבנה כשלעצמו לאחר שיפוץ:

[18] לאחר הדיון שלח שמאי המשיבה את כתב הערר כפי שהוגש במלואו.

"באשר לעמדת שמאי המשיבה כי שטחי עליית הגג קיימים בשני מצבי התכנון, הנני סבור כי לאור הוראות התכנית, הקובעות כי במגורים מטיפוס F במגרש 547 (בו ממוקם הנכס הנדון) תותר בניה של עד 5 יח"ד בגובה של 3 קומות ועד 9.5 מ', ללא ציון אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג או בניה בחלל גג רעפים, לא ניתן להוסיף בניה בחלל גג רעפים או חדר יציאה לגג, הן לאור הוראות התכנית והן לאור מגבלת הגובה (3 קומות במגבלת גובה של 9.5 מ' בלבד). זאת ועוד, אין וודאות באשר למיקום יחה"ד שבנדון במצב החדש, בין היתר לאור הצורך בהריסת הבינוי הקיים ושינוי אופי הבינוי. מכאן שאני סבור כי במצב החדש אין התכנות לבניית חלל גג רעפים או חדר יציאה לגג במגרש הנדון ומספר יחידות הדיור במגרש שונה".

לא זו אף זו, גם בהחלטתי אליה מפנה שמאי המבקשים הוכח לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שבחוות דעת שמאי הצדדים ובאתר רשות המיסים[19] כי התכנית כלל לא השביחה. בהחלטה זו בחנתי מספר עסקאות רלוונטיות לכל אחד מהמועדים שלפני הפקדת התכנית, לפני אישורה ולאחר אישורה. בבחינת עסקאות ההשוואה עולה כי לא ניתן להבחין בעליית שווי המקרקעין במרוצת השנים, גם מבלי לבצע התאמות לזמן. בהנחה ושווי מ"ר בנוי במצב קודם בגבולות 31,500 ₪ המגלם את כל זכויות הבניה, הרי ששווי דירה בסיסית בשטח של 46 מ"ר הוא 1,450,000 ₪.

בהתייחס למצב חדש, מעיון בעסקה שנערכה בתאריך 28.02.2016 (בסמוך ולאחר המועד הקובע), דירה שככל הנראה הורחבה לכדי 110 מ"ר (בדומה לדירה שבענייננו), עולה כי שוויה למ"ר בנוי הוא בגבולות 15,700 ₪, מחיר המגלם גם את זכויות הבניה הנוספות. בירידה לשווי מ"ר מבונה המגלם את זכויות הבניה (מתקבל שווי של 6,795 ₪ ובהכפלה בשטח של 231 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד, מתקבל שווי של 1,570,000 ₪ במעוגל). בהנחה שמבחינה תכנונית ניתן היה לממש את התכנית ללא מקדם דחיה, הרי שמבחינה קניינית יש לבצע הפחתה למושעא. שווי הזכויות במצב חדש בהפעלת מקדם מושעא (0.9), הוא בגבולות הסך של 1,450,000 ₪. מכאן כי גם בהנחה והדירה במצב קודם לא הורחבה שווי מצב קודם אינו נופל משווי מצב חדש ולכן אין השבחה.

[19] חיפוש לפי דירת מגורים בבית קומות בגוש 6558 חלקות 140 עד 160 בין התאריכים 01.01.2010 ל- 01.01.2018.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבססתי בהחלטתי דלעיל:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	מהות	חלק נמכר	שטח	מספר חדרים	מחיר מ"ר בנוי
006558-0155-007	10/02/2017	1,490,000	דירה בבית קומות	1	46	2.5	32,391
006558-0153-004	29/09/2016	1,800,000	דירה בבית קומות	1	46	2.5	39,130
006558-0154-002	28/02/2016	1,730,000	דירה בבית קומות	1	110	5	
מחיר ממוצע ב- ₪							**35,761**
006558-0155-001	30/06/2014	1,700,000	דירה בבית קומות	1	46	2	36,957
006558-0155-007	19/06/2014	1,250,000	דירה בבית קומות	1	46	2.5	27,174
006558-0153-011	03/07/2013	1,350,000	דירה בבית קומות	1	46	3	29,348
מחיר ממוצע ב- ₪							**31,159**
006558-0153-002	23/09/2012	1,620,000	דירה בבית קומות	1	46	2.5	35,217
006558-0156-010	03/10/2011	1,700,000	דירה בבית קומות	1	46	2.5	36,957
006558-0156-010	24/03/2010	1,215,000	דירה בבית קומות	1	46	3	26,413
מחיר ממוצע ב- ₪							**32,862**

- שמאי המשיבה הציג תחשיב השבחה המבוסס כולו על הנחות אשר את חלקן לא ניתן להוכיח והסבירות שיתגשמו במצב התכנוני במועד הקובע הן קלושות ביותר עד בלתי ישימות כלל. ההנחה לפיה השימוש המיטבי הוא תוספת בניה והרחבת הדירות הקיימות ולא הריסה ובניה, כלל לא הוכחה והיא סותרת את ההגיון הכללי. בדיעבד ניתן להבחין כי גם הרוכשים בשנת 2022, עדין לא צופים מימוש זכויות מכח תכנית זו, עת בחרו לשפץ את הדירה הנרכשת מהייסוד. לא זו אף זו כל המבנה שופץ לפני שנים מועטות ובודאי שלאחר המועד הקובע, כך שלא מדובר בהעדפה סובייקטיבית של רוכש מסויים. לא זו אף זו, מעבר לספק הקיים ממילא בעניין קיומה של השבחה, ודווקא משום שהוא קיים, יש צורך להוכיח את עליית השווי של הדירה הנדונה הממוקמת בקומה השניה בבניין בן 2 קומות (דירה עליונה), כתוצאה מאפשרות תוספת בניה על הקיים ותוספת יח"ד, הנובעת מתכנית הר/2029. נטל זה לא הורם במקרה זה ע"י שמאי המשיבה, עת ערך את תחשיב ההשבחה בהנחה שקיימת השבחה ולכן חישב את ההשבחה ע"ב שווי תוספת הזכויות מהתכנית (שיטת הדלתא), עליו מופעלים מקדמי הפחתה באחוזים (מקדם בניה על קיים, מקדם דחיה למימוש ומושעא), **<u>גישה המובילה בהכרח לקיומה של השבחה</u>**. על תקפות גישה זו החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85213/12 **יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו).**

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה על במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית הר/1635/ד	01.02.2013	106,020	53,009
תכנית הר/2029	30.04.2015	לא חלה השבחה	

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב