תאריך: 15 מאי, 2025
מספרי מינוי: 2453-2024
מספרנו: 1224.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, יוסי בר
באמצעות השמאי
יצחק שפיגל
בדוא"ל: is@estate.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, הרצליה
באמצעות השמאי
אהרון בוץ
boutz@netvision.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6546 חלקה 469 תת חלקה 2
רחוב בן גוריון 117, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 25/02/2025 קיימתי דיון בשיחת וועידה בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר[1].

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	פרסום ברשומות	מועד קובע
הר/1975	5154	03/02/2003	18/02/2003
הר/מק/2312 (504-0315895)	10261	13/03/2022	28/03/2022

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 21/02/2025.

5. **פרטי הנכס:**

גוש	6546
חלקה	469
תת חלקה	2
שטח החלקה הרשום במ"ר	1,218
שטח תת חלקה רשום במ"ר	38.1
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	דירת מגורים בקומת הקרקע במבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות המהווה חלק ממתחם התחדשות עירונית
כתובת הנכס	רח' בן גוריון 117, שיכון דרום, הרצליה

[1] הסכם מכר ביום 22/08/2023.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, הידועים כתת חלקה 2 בגו"ח 6546/469, ממוקמים ברחוב בן גוריון 117, בשיכון "דרום", בהרצליה.

6.2. שיכון "דרום" ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של העיר, מדרום וממערב להרצליה הצעירה, מצפון לצמרות, וממזרח לנווה אמירים. גבולותיו: מצפון רחוב רבי עקיבא, ממזרח רחוב הגאון מוילנה, מדרום רחוב חת"ם הסופר, וממערב רחוב בן גוריון.

6.3. הבינוי בשיכון מאופיין, ברובו, בבתי מגורים בבנייה רוויה ותיקה[3] טורית נמוכה (3 קומות) לצד צמודי קרקע, שימושי מסחר ומבני ציבור (בית כנסת וגן ילדים).

6.4. החלקה בעלת חזית לרחוב בן גוריון – המהווה עורק תחבורה ראשי בעיר החוצה את העיר מצפון לדרום. כמו כן קיימת גישה אליה ממזרח דרך רחוב פנימי ללא מוצא. שטחה הרשום 1,218 מ"ר, צורתה אי-רגולרית דמוית מלבן קטום.

6.5. בתחום החלקה מבנה מגורים טורי (3 כניסות) וותיק בן שתי קומות מעל קומת קרקע, ובו 18 יח"ד. המבנה בנוי קונסטרוקציית בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח.

6.6. הדירה נשוא השומה, הידועה כתת חלקה 2, ממוקמת בקומת הקרקע (קומה א') כניסה א' - באגף המערבי, הדירה הינה דירת 3 חד' (עפ"י צו רשום בית בפנקס בתים משותפים) ששטחה הרשום 38.1 מ"ר. שטח הדירה המדוד[4] 50.36 מ"ר.

6.7. בעת הביקור נמצא כי הנכס במצב פיזי ותחזוקתי תואם לגילו.

6.8. תכנית הר/מק/2312 (504-0315895) הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של מרכז העיר ושד' בן גוריון בפרטי. התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 216 יח"ד, ובניית מתחם מגורים בן 661 יח"ד המשלב מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ באמצעות הליך פינוי בינוי.

[3] בחלקם נעשו הרחבות ותוספות שונות.
[4] ע"י מודד מוסמך.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה זו, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 852 מיום 08/05/1961</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון, ביעוד אזור מגורים א' (קו בניין לשד' בן גוריון 5 מ').
החלק המערבי של החלקה מסווגת ביעוד דרך, כחלק משד' בן גוריון. בכפוף לאמור בהוראות ס' 43 – לתקנון התכנית, אפשרי להגשים תכנית שיכון.
להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם ללוח החלוקה לאזורים באזור מגורים א':
שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר; שטח בניה מקס' בניין ראשי – 20% או 200 מ"ר (השטח הקטן קובע); בנייני עזר (נספחים) – 50 מ"ר; גובה מקס' של הבניין הראשי – קומה אחת או קוטג'; מרווחים מינ': צדדי- 4 מ', אחורי – 8 מ'; בחזית – 5 מ'; רוחב מינ' של מגרש – 20 מ'; צפיפות למגרש מינ' – 6 יח"ד; הערות: בתכנית בנוי מיוחדת אפשר לקבוע הגבלות אחרות מאלה שנקבעו בלוח החלוקה לאזורים בתנאי שתכנית בינוי כזאת תתאשר בוועדה המחוזית.
יצוין כי שטח נספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי; שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 255 משטח הבית; שטח קומת המרתף או קומת העמודים -אם לדעת הוועמ"ק יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

<u>מצב חדש:</u>

7.2. **<u>תכנית הר/1270 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2196 ביום 19/02/1976</u>**

מטרת התכנית להפקיע שטחים לצורך הרחבת רחוב העבודה (בן גוריון) בהתאם לתשריט המצורף.

7.3. **<u>תכנית הר/1635 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2956 מיום 01/09/1983</u>**

התכנית קובעת הוראת לקבלת היתר לתוספת חדרי יציאה בגג, בבניינים בעלי גג שטוח:
שטח חדר היציאה לגג יהיה עד 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בבניין, כולל מדרגות פנים. הגישה לחדרי הגג תהיה מהדירה אליה החדר צמוד (ולא מחלל המדרגות המשותף של הבניין). גובה חדרי היציאה לגג יהיה עד 2.5 מ'. חדר הגג שיבנה יהיה במרחק של לפחות 2 מ' לחזית ו-1.5 מ' צדדי ממעקה הבניין. שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. הבניה תתבצע על שטח הגג הצמוד לדירה בלעדית וכתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבית. 25% משטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף (לצרכי אנטנה מרכזית, מיכלי מים בבתים גבוהים, דודי שמש או חימום מים סולרי ועוד).

7.4. **<u>תכנית הר/2000/מ' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3807 מיום 25/10/1990</u>**

התכנית מתירה הקמת מרתף ששטחו עד 100% מהיטל הבניין, בגובה 2.2 מ', לשימושי: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן (בשטח מקסימלי של 6 מ"ר לדירה) וכן אולם התעמלות (לשימושי ספורט, חוגים ומשחקים), ובלבד שירשם כרכוש משותף. לא יותרו מגורים במרתף.

7.5. **<u>תכנית הר/1975 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5154 מיום 03/02/2003</u>**

בין מטרת התכנית שינוי היעודים השונים וקביעת הוראות בניה והרחבת דירות בשיכון דרום: (1) הרחבת יחידות הדיור הקיימות <u>עד</u> שטח מרבי של 120 מ"ר (<u>שטח עיקרי</u>); (2) קביעת קווי בניין מרביים להרחבה עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון, בשטח 1.218 ד' ביעוד אזור מגורים מיוחד. בחזית המזרחית שטח המסווג לחניה פרטית בתחום המגרשים.

זכויות הבניה במגרש הנדון הן ל-18 יח"ד בבינוי של 3 קומות + ק. חלקית על הגג. שטח עיקרי לדירה לאחר ההרחבה <u>לא יעלה על</u> 120 מ"ר/ליח"ד. שטחי שירות לדירה עד 15 מ"ר לכל לובי כניסה (שטח זה הוא בנוסף לש"ש הקיימים) <u>וממ"ד לכל יח"ד.</u>

אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים תוך בדיקת האפשרות לחיזוק יתר הבניין. לוועמ"ק הרשות להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים. הרחבת דירות בקומה עליונה תותר הן במפלס הרצפה של הדירות הקיימות והן בתוספת קומה (בניה על הגג). כל הגגות לתוספת הקומות החלקיות יהיו גגות רעפים, תוך שמירה על פתרונות שיאפשרו מרפסות גג ומפתרון למיקום דודי שמש ומתקנים משותפים.

על תכנית זו לא תחלנה הוראות תכנית הר/1635 על תיקוניה.

מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מנחה. תחום ההרחבה <u>המרבי</u> ייקבע ע"י קווי הבניין המסומנים בתשריט. [הערת החי"מ - יצוין כי ככל הנראה המגרש הנדון הינו מטיפוס מגרשים 1006-1009 בו שטח ההרחבה לדירה הנדונה הינו 24 מ"ר].

7.6. **<u>תכנית הר/2213 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6729 מיום 07/01/2014</u>**

תכנית זו הינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית קובעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק. התכנית קובעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

7.7. **<u>תכנית הר/1635/ה' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6748 מיום 02/02/2014 ובעיתונים ביום 07/02/2014</u>**

מטרת התכנית לשנות את תכנית הר/1635 כך שניתן יהיה לבנות תוספת של 17 מ"ר ל-23 מ"ר חדרי היציאה לגג המאושרים, ובסך הכל ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח מקסימלי של 40 מ"ר[5]. התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות עפ"י תמ"א 38.

[5] שטח חדרי יציאה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח המדרגות הפנימיות. שטח זה הינו המקסימלי ויהיה כפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים המצויינים בתכנית זו.

חלות התכנית: תכנית זו תחול על מבנים אשר: (1) תכנית הר/1635 חלה עליהם; (2) הבניין במגרש המדובר נבנה עפ"י היתר בניה שהוצא לאחר 01/01/1980 ושאינו זכאי לזכויות בניה מכח תמ"א 38.

על בניין העומד בהוראות תחולת התכנית, ואושרה בו קומה בהקלה, ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר; לא יותר איחוד חדרי יציאה לגג. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית; גובהו 2.5 מ' נטו.

7.8. **<u>תכנית הר/מק/2302 (504-0273037) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7198 מיום 03/02/2016</u>**

מטרות התכנית: קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים; קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים; קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר; שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתכנית זו; קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

להלן עיקרי ההוראות:

- התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993.
- התכנית איננה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשס"ח 2008 .
- בבניינים משותפים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות לפי סעיף 4.1.2ב בתכנית זו.
- בקוטג'ים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות וייווסף להם שטח הקומות המפולשות הפתוחות הקיימות בהיתר לפי סעיפים 4.1.2א , 4.1.2ב. בתכנית זו.
- התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום.
- זכויות הבנייה מפורטות בתכנית זו נועדו אך ורק למטרות התכנית ולא למטרה אחרת.

7.9. **<u>תכנית הר/מק/2312 (504-0315895) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10261 מיום 13/03/2022</u>**

תכנית מתאר מקומית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 27.704 ד', התחומה ברחובות רבי עקיבא מצפון, בן גוריון במערב, חת"ם סופר בדרום, ושתי דפנות רחוב הגאון מוילנה, ומטרתה, התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים קיימים (הכוללים 216 יח"ד), מסחר ושטחי ומבני ציבור והקמת מתחם מגורים חדש בן 661 יח"ד המשלב מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

חטיבת הקרקע כוללת, בין היתר, מגרשים סחירים כדלקמן: מגרשים ביעודים למגורים (תאי שטח 100-102,400), מגרשים ביעוד מגורים ומסחר (תאי שטח 500-501), ומגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (600-602).

יצוין כי בהתאם לנספח טבלאות איזון והקצאה לתכנית 504-1064039 (הר/מק/2312/א') מיום 07/03/2023 שנערך ע"י פז כלכלה והנדסה, ההקצאה לחלקה ולבעל הזכויות שבנדון הינה כדלקמן[6]:

מקבל ההקצאה/מגרש	שווי יחסי נכנס[7]=יוצא	600	601	501	100	102
בעלי זכויות בחלקה שבנדון	8.34%	15.83%	15.83%	15.83%	12.06%	12.06%
תת חלקה 2	**0.464%**	0.879%	0.879%	0.879%	0.67%	0.67%

להלן ריכוז זכויות הבניה הסחירות מטבלת זכויות והוראות הבניה:

מגרש	יעוד	מגורים							תעסוקה	
		עיקרי	שירות עילי	שירות תת"ק	מרפסות	מס' יח"ד	קומות עליות	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי עילי
100	מגורים	4,500	1,400	4,328	600	50	9			
101	מגורים	4,900	1,400	4,744	672	56	9			
102	מגורים	2,844	850	3,888	300	25	11			
400	מגורים	3,800	1,200	3,712	408	34	10			
401	מגורים ומוסדות ציבור	3,800	1,200	4,394	408	34	10			
500	מגורים ומסחר	6,300	2,250	4,696	756	63	15	250	75	200
501	מגורים ומסחר	6,300	2,250	5,280	756	63	15	250	75	200
600	מגורים מסחר ותעסוקה	11,200	4,066	3,825	1,344	112	26	500	150		1,667	334
601	מגורים מסחר ותעסוקה	11,200	4,066	4,218	1,344	112	26	500	150		1,667	334
602	מגורים מסחר ותעסוקה	11,200	4,066	3,489	1,344	112	26	500	150		1,667	334

הערות ברמת הטבלה:

- יותר ניוד זכויות בניה ויח"ד של עד 10% מזכויות המגרש המוסר בין כל תאי השטח בתכנית שבהם קיים יעוד למגורים או מגורים משולב פרט לתאי שטח 101-100 אליהם לא יותר ניוד (בתנאים).
- תותר העברת שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע לשימוש תעסוקה בין תאי שטח 602-600 לצורך רציפות הבינוי.
- ש"ש המצוינים בטבלה כוללים שטחים עבור ממ"דים ופתרונות מיגון.
- השטחים עבור מרפסות ישמשו רק מטרה זו.
- שטחי שירות בתת הקרקע למבני ציבור בתא שטח 401 כלולים בשטחי השירות התת קרקעיים למגורים.
- שטחי קולונדה לא יובאו במניין השטחים.

עיקרי ההוראות בייעודי הקרקע השונים:

בכל היעודים - מחסן פרטי עד 6 מ"ר ליח"ד.

במגרשי המגורים - יותרו בקומת הקרקע דירות מגורים, לא תותרנה דירות גן.

במגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור – בקומת הקרקע וקומה 1- יותרו מוסדות חינוך, דת וקהילה, משרדי עירייה, בריאות, רווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חרום עירוני וציבורי. השטחים הציבוריים המבונים יוקמו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ויימסרו לעירייה טרם אכלוס הבניין ע"י הדיירים, עפ"י מפרטי שיקבע ע"י העירייה וימסרו כולל תשתיות.

[6] הצדדים אינם חלוקים כי יש לחשב את החלק היחסי הנכנס 0.464% לפי טבלת ההקצאה.

[7] שווי החלקה במצב נכנס 24,840,000 ₪ שווי החלקה במצב יוצא 67,700,000 ₪.

במגרשי מגורים ומסחר - לא יותרו דירות בקומת הקרקע. במפלס 1- יותרו גם שימושי מסחר.

במגרשי מגורים מסחר ותעסוקה - בקומות 1 ו-2 מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד לדירות המגורים. כמו כן, ניתן למקם שימושי מסחר שיוצמדו לשטחי המסחר שבקומת הקרקע עם שימושים כגון ח. כושר, אולמות תצוגה וכד' באישור מה"ע. לא יותרו מחסנים בקומות אלה.

מבנים ומוסדות ציבור – הנחיות מיוחדות: הקמת מבני ציבור חדשים במקום הקיימים בתחום התכנית כגון בתי כנסת, מגרש הספורט המשולב, מקלטים, תהיה בתיאום עם מה"ע וממח' נכסים של העירייה. לא ייהרסו ולא יתבטלו המבנים הקיימים בתחום התכנית ויתאפשר בהם שימוש ללא מגבלה עד להקמתם מחדש. ככל שהיזם יבקש את פינויים לפני מועד זה יינתן פתרון חלופי על ידו ועל חשבונו עד להשלמת הבניה והפעלת המבנים – לאישור מה"ע.

כל השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העיירה למעט החניון התת"ק פרט לתאי שטח 201-202 בהם ירשם המקרקעין מרום הרקיע ועד תת הקרקע, תותר הצמדת חניות שייבנו במגרשים אלו לדירות המגורים.

עיקרי הנחיות מיוחדות:

לא יותר חיבור פיזי של מחסנים ליח"ד בתחום התכנית.

לא תותר הצמדת מרתפים ליח"ד בתחום התכנית

20% מסך יחה"ד בתחום התכנית יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

במבנים בהם עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים להולכי רגל מכניסות השימושים האחרים.

תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

בין התנאים בהליך הרישוי: הכנת תכנית איחוד וחלוקה / טבלת הקצאות.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי הכוללת את עקרונות פיתוח המתחם.

להלן שלבי ביצוע התכנית[8]:

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
0	ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים כאשר לכל שלב יינתן היתר בניה נפרד והתנאים לקבלת היתר הריסת מבנים/בניה/אכלוס יתי"חסו, בשינויים המחויבים לנמצא בתחום ההיתר לשלב המסוים ולא לכל שטח התכנית	נספח השלביות לתכנית זו הינו מנחה. סדר השלבים בנספח השלביות מ-1 ל-4 יהיה מחייב לעניין שלבי מימוש הבניה במתחמים כפי שהוגדרו בנספח. בסמכות ועדה מקומית ובכפוף לאישור שמאי הועדה, ניתן יהיה לאפשר שינויים בגבולות המתחמים, בהליך של ידוע לבעלי הנכסים בתחום כל התכנית בשלב היתר הבניה, תוך כדי הבטחת כדאיות כלכלית לכל שלב
1	בשלב הראשון יבוצעו שלבים 1+2 (פינוי 114 + 66 יח"ד ובינוי 180 + 287 יח"ד + 1,000 מ"ר עיקרי למסחר + 3,3334 מ"ר עיקרי לתעסוקה + מבני הציבור בשלבים הנ"ל בהתאם לנספח מתחמי התכנון (נספח שלביות) לתכנית זו	ללא התניות
2	ביצוע שלבים 3+ 4 בהתאם לנספח מתחמי התכנון (נספח שלביות) לתכנית זו	חיבור רח' רבי עקיבא לדרך ירושלים; ביצוע פרויקט "מהיר לעיר" ברחוב בן גוריון

[8] בהתאם לנספח מתחמי התכנון – נספח שלביות: תאי שטח 601-600 ו-500 בשלב ביצוע 1. תאי שטח 100 ו-102 בלשבל ביצוע 4.

8. **<u>רישוי</u>**

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר מנהל הנדסה לא אותרו מסמכי ההיתר המקורי.
אותרו מספר בקשות שאינן רלוונטיות לנשוא השומה, כדלקמן:

- היתר בניה מס' 142 ניתן ביום 20/04/1981 לאוזן מרדכי לתוספת בניה + שינויים פנימיים בקומת הקרקע בבניין מגורים משותף. עפ"י תכנית מאושרת - יח"ד קיצונית מזרחית: שטח קיים 51.2 מ"ר + 25.30 מ"ר מוצע[9]. יצוין כי בתרשים המגרש סומנה אפשרות תוספת בניה דומה לשכנים בעתיד.
- היתר בניה מס' 233 ניתן ביום 27/07/1981 לחסנוב חיים לתוספת מגורים בק"ק לבית מגורים משותף (לא אותרה תכנית ההיתר).
- היתר בניה מס' 50 ניתן ביום 28/01/1981 לאשכנזי דוד לתוספת מגורים לבית משותף קיים. עפ"י תכנית מאושרת – יח"ד שניה ממזרח בקומה א': שטח קיים 46.22 מ"ר + 25.42 מ"ר[10] מוצע, ובסה"כ 71.64 מ"ר.
- היתר בניה מס' 257 ניתן ביום 13/09/1982 למנשה יצחק לתוספת למגורים בקומה ב'. עפ"י תכנית מאושרת יח"ד בשטח 51.2 מ"ר קיים + 25.30 מ"ר[11] מוצע. יצוין כי בתרשים המגרש סומנה אפשרות תוספת בניה דומה לשכנים בעתיד.
- היתר בניה מס' 189 ניתן ביום 25/10/1993 לברזיגר אביבה וליאו לתוספת חדר על הגג לדירה בקומה ג' בבית משותף קיים. עפ"י תכנית מאושרת שטח מוצע 23 מ"ר.
- היתר בניה מס' 9 ניתן ביום 03/02/1999 ללוין רבקה ואיתן לתוספת בניה לדירה בקומת קרקע + ממ"ד בבית דירות משותף קיים, בהתאם לתכנית בינוי לתוספות אחידות בשיכון דרום.

בשומת המשיבה פורטו שטחי הבניה בהיתר, שטחי ארנונה, ושטחי הדירות בפועל בבניין נשוא השומה, ממנו עולה כי יחה"ד שבנדון הינה בשטח טאבו 38.1 מ"ר; שטח ארנונה 42.00 מ"ר; ושטח מדידה[12] בפועל 50.36 מ"ר.

[9] מידות ההרחבה 4.15 מ' * 6.1 מ'.
[10] מידות ההרחבה 4.5 מ' * 5.65 מ'.
[11] מידות 4.15 מ' * 6.1 מ'.
[12] הוצגה לח"מ תכנית מדידה ע"י שמאי המבקש שנערכה ע"י מודד מוסמך – שטח תואם לאמור לעיל.

9. **<u>המצב הקנייני</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6546
חלקה:	469
שטח החלקה:	1,218 מ״ר
תת חלקות:	2
תיאור:	דירה בקומה ראשונה בשטח 38.10 מ״ר;
החלק ברכוש המשותף:	38/672
בעלויות:	בר יוסי - בשלמות
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים;
	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת אלמוג ים סוף פיתוח פרוייקטים (1991) בע״מ; משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע״מ
	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת פילדמן בן אהרון ואפרתי פילדמן ליאור
	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת בנק דיסקונט (על הלווים פילדמן)

9.2. הוצג בפני העתק מהסכם מכר שנערך ביום 22/08/2023 בין יוסי בר להלן המוכר לבין הקונים בן אהרון פילדמן וליאור אפרתי פילדמן, ממנו עולה כי הדירה נשוא שומה זו, נמכרה תמורת 2.4 מש״ח, מיסוי כדין.

9.3. כפי שעולה משומת המבקש, במסגרת הסכם פינוי בינוי שטח דירות הבעלים החדשות יהיה במינ׳ שטח הדירה הקיימת בתוספת 25 מ״ר, ובכל מקרה לא יפחת מ-89 מ״ר וכן מרפסת, חניה ומחסן (ככל שיאושר) וכן ישולמו דמ״ש + הובלה.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪ בשומת המשיבה	ההשבחה ב-₪ בשומת המבקש
הר/1975	18/02/2003	187,00	41,170
הר/מק/2312 (504-0315895)	28/03/2022	1,212,400	197,500 כולל התחשבות בשימוש ביניים או 48,000 ללא התחשבות בשימוש ביניים

הערות:

להלן התייחסות שמאי המשיבה בהתייחס ליתר התכנית החלות במצב החדש:

- בהתייחס לתכניות חדרי היציאה לגג (הר/1635 + ד' + ה'): תוכנית הר/1975 קבעה בניה על גג להרחבת דירות קומות עליונות למפלס שני ושללה אפשרות מימוש זכויות מתוכנית חדרי הגג הר/1635. מכאן שגם תוכניות משנות ומרחיבות לבניה על גג אינן משביחות. אולם, בכל מקרה, כל בניה על גג כמפלס שני לדירות עליונות אינן לבחינה במסמך זה, העוסק בדירה בקומת הקרקע. הסיבה - פס"ד ברגר שהוטמע בתיקון 126, סעיף 11. ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קובעים כי את זכויות הבניה על הגג יש לייחס אפקטיבית רק לדירות בקומות העליונות. התיקון קובע, כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף). לפיכך כל זכות בניה על גג אינה משביחה ביחס לתת חלקה 2, מושא חוו"ד הממוקמת בקומת הקרקע, ולא תחת מפלס הגג.
- בהתייחס לתכנית הר/2000/מ- מרתפים: התוכנית אינה משביחה. בתאריך הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הנכס כבנוי, ואין כדאיות כלכלית בהריסת הבניין בכדי לממש זכות בניה למרתפים. בכל מקרה היתרה לקרקע למרתף בתאריך הקובע לבניה רוויה אינה חיובית.
- בהתייחס לתוכנית הר/2000/מע – תוספת מעליות: בהתייחס לעלות הקמת המעלית, והתאמתה לבניין, וכן בהתייחס לפגיעה מסוימת בזכות הבניה על הגג, התוכנית אינה משביחה בתאריך הקובע.
- בהתייחס לתוכנית הר/מק/2302 – הסדרת חישוב שטחים, לרבות האפשרות להסב מרפסות מקורות בהיתר לשטח עקרי למגורים, לבניינים שקיבלו היתר לפני 1 בינואר 1993: בהתייחס לעובדה כי אין בנמצא בתיק הבניין היתר בניה לבניין, לא ניתן לקבוע לגבי המרפסות שהן בנויות בהיתר. לפיכך, לא חלה השבחה בגין תוכנית זו.
- תוכנית הר/מק/2312/א' (תוכנית איחוד וחלוקה לתוכנית הר/מק/2312) החלה על המקרקעין ביום עריכת חוות דעת זו, לא הייתה בתוקף ביום המימוש הנבחן בדרך מכר בחוו"ד זו. לפיכך, ההשבחה בגינה תיבחן במימוש הבא.

שמאי המבקש לא התייחס לתכנית דלעיל.

לאחר בחינת עמדת המשיבה, אימצתי את קביעותיו.

10.2. **<u>תכנית הר/1975 למועד הקובע 18/02/2003</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

מהות ההשבחה, תוספת זכות להרחבת הדירה עד 120 מ״ר עיקרי + ממ״ד, במגבלת קווי בניין. ההשבחה נקבעה כהפרש שווים של המקרקעין עפ״י השימוש היעיל והטוב, כולל מע״מ בשני מצבי התכנון, שכן מימוש תוכניות ההרחבה בשכונות מגורים היה מבוצע על פי המקובל על ידי הדיירים (פרטיים לעניין מע״מ). במצב החדש, השימוש היעיל והטוב הינו הנכס כבנוי כולל זכויות בניה לא מנוצלות לרבות זכות לממ״ד, כולל מרכיב מע״מ שחוק (המצוי בנתונים הנסקרים בשוק). במצב הקודם, השימוש היעיל והטוב הינו הנכס כבנוי לרבות זכות לממ״ד, כולל מרכיב מע״מ שחוק (המצוי בנתונים הנסקרים בשוק).
יצוין כי תרומת החלק הבנוי והממ״ד, מתקזז בין מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 6,300 ₪ למ״ר מבונה, וזאת בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[13] משווי מ״ר בנוי בדירה חדשה בסביבת הנכס בסך של 11,500 ₪ למ״ר בנוי, המתקבל עפ״י סקירת[14] 11 עסקאות בגוש 6533, שנערכו בין השנים 2002-2003 בדירות מגורים (רובן חדשות משנת בניה 2000 ואילך, למעט שתיים מ-1970 ומ-1980), בנות 3-5 חד׳ בשטח הנע בטווח בין 71-135 מ״ר (ובממוצע כ-90 מ״ר).

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש	120 מ״ר + 7.5 מ״ר ממ״ד	127.5 מ״ר
מצב קודם	50.36 מ״ר דירתי בנוי + 7.5 מ״ר ממ״ד	57.86 מ״ר
תוספת זכויות בניה לא מנוצלות לשטח דירתי קיים		69.64 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		6,300 ₪
סיכום ביניים		438,732 ₪
בניכוי עלויות התאמה תוספת בניה לקיים	50.36 * 200 $ * 4.846 (שע״ח)	(48,809) ₪
סיכום ביניים (במעוגל)		389,900 ₪
ההשבחה במעוגל בכפוף לדחייה	15 שנים ; 5% המבטאת גם דחייה מקבילה בזמן להפחתה לגודל כלכלי	**187,500** ₪

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקש:

- בהתייחס לנטען בשומת המבקש לעניין עסקאות ההשוואה:
  - התבקשה מחיקת עסקה שבמס״ד 3 (ראה נספח א׳ המצ״ב). אין למחוק עסקה זו שכן מנגד כלולות עסקאות בערכים נמוכים (מס״ד 1 ו-9), והממוצע מתקן סטטיסטית סטיות, אם בכלל קיימות.

[13] תחשיב כולל מע״מ (לא נוכה); בניכוי יזמות 20%; בניכוי עלות הקמה בסך של 3,271 ₪ ($500 * 35% העמסת נלוות * 4.846 שע״ח).

[14] ראה מצ״ב נספח א׳.

- בהתייחס לבקשה למחוק את העסקאות במס״ד 4 ו-5, בשל הטענה כי הבניינים וותיקים, נטען כי בניתוח סקר השוק בוצעה התאמה למצב החדש.
- באשר לעסקאות מס״ד 7+8, אלה דווחו כ-50% מכר ולכן עסקה 7 הוכפלה ולכן עסקה 8 דווקא מורידה את הממוצע.
- באשר למס״ד 10 ו-11 והטענה כי מדובר באותה עסקה, מדובר בטעות סופר בהצגה (השורה מופיעה פעמיים) אולם עסקה 11 לא נכללה בממוצע, לפיכך אין טעות בחישוב הממוצע.
- בסקר השוק נעשה שימוש בכלי סטטיסטי של חישוב סטיית תקן, כך שאם יש עסקות קיצון אלה הוחרגו בצורה אובייקטיבית ולא סובייקטיבית.

- באשר להיקף הזכויות להרחבה, השטח לתחשיב הינו 69.64 מ״ר ואין לקבל את הטענה כי מדובר ב-24 מ״ר בלבד. בשומת המבקש, הוצג חלק מנספח הבינוי למגרש אחר ולא למקרקעין הנדונים. חלקה 469 מושא חוו״ד הינה מגרש 1009 או 1009 בתכנית. שטח ההרחבה עבורם הינו 4.5 מ׳ * 11.3 מ׳ = 50.985 מ״ר שטח עיקרי + 7.5 מ״ר לממ״ד = 58.485 מ״ר. ניתן לבנות לצד הבניין, אין חריגה בקווי הבניין ולכן 69.64 מ״ר הינה קיבולת אפשרית. עוד נטען, כי כל צמצום בתוספת הזכויות יפחית משווי קודם בתחשיב ההשבחה לתכנית הר/מק/2312. עוד צוין כי גם טבלאות ההקצאה והאיזון עשו שימוש בשווי מצב קודם לפי קיבולת 120 מ״ר (לתימוכין, הציג תצ״א בה ניתן לראות אלו הרחבות בוצעו בפועל לפי תכנית זו, וניתן להתרשם כי מדובר בהרחבות ניכרות).

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

התכנית מאפשרת הרחבת הדירות עד 120 מ״ר. מעיון בנספח הבינוי שצורף לתכנית עולה כי באופן מעשי ניתן להרחיב את הדירה בכ-24 מ״ר בלבד. גם מתשריט התכנית עולה שפוטנציאל ההרחבה לא יכול להיות בהיקף כ-70 מ״ר (תוספת 140% לדירה הקיימת), כפי שטוען שמאי המשיבה. הוצאות התאמה ומקדם הדחיה בהתאם לשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 5,600 ₪ למ״ר מבונה, וזאת בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[15] משווי מ״ר בנוי בדירה חדשה בסביבת הנכס בסך של 10,600 ₪. יצוין כי בסיס הנתונים הינו כבשומת המשיבה[16], בנטרול עסקאות שאינן רלוונטיות[17]:

- מס״ד 3: שווי קיצוני וחריג;
- מס״ד 4+5: בניינים ישנים שאינם רלוונטיים[18];
- מס״ד 7 מדובר באותה העסקה של מס״ד 8 וגם בשווי כפול. כנראה שהיא הוכפלה בטעות;
- מס״ד 10+11: מדובר באותה עסקה יש למחוק אחת מהן[19].

<u>תחשיב:</u>

תוספת זכויות בניה		24 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		5,600 ₪
סיכום ביניים		134,400 ₪
בניכוי עלויות התאמה (כבשומת המשיבה)		(48,809) ₪
סיכום ביניים (במעוגל)		85,591 ₪
ההשבחה במעוגל בכפוף לדחייה	15 שנים; 5% (כבשומת המשיבה)	**41,170** ₪

<u>עיקרי התייחסות עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

בהתייחס לקיבולת ההרחבה מכח תכנית הר 1975: בתגובת שמאי המשיבה, נכתב כי חלקה 469, הינה מגרש 1009 או 1008 בתכנית. נספח הבינוי המצורף לתכנית, תואם לאותם מגרשים ולחלקה מושא הדיון. מנספח זה עולה כי ההרחבה הניתנת לביצוע היא במידות של כ- 5 מ׳* 4.5 מ׳, היינו כ- 24 מ״ר. לא ניתן להוסיף ממ״ד מעבר לאמור. כמו כן, הדירה מושא הדיון אינה דירה פינתית אלא דירה כלואה (במרכז הבניין). זאת ועוד, גם אם הדבר הובא בחשבון בטבלת ההקצאה שנערכה לתכנית הפינוי בינוי עשרות שנים לאחר המועד הקובע לתכנית 1975, הרי

[15] בדומה לשומת המשיבה.
[16] כמפורט בנספח א׳ המצ״ב.
[17] ראה נספח ב׳.
[18] מאחר ויש בסיס נתונים מספק בבניה חדשה, יש להתעלם מהן ולא להביא בחשבון מקדם התאמה.
[19] מקובלת תשובת שמאי המשיבה, כי מדובר בטעות סופר בהצגה ולא בחישוב הממוצע כפי שהסביר זאת שמאי המשיבה.

שטבלאות הקצאה ואיזון אינן הוכחה שניתן לממש את ההרחבה עד לשטח דירה של 120 מ״ר. זאת ועוד, הפסיקה קובעת שטבלאות איזון אינן רלוונטיות לעניין היטל השבחה.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

תכנית הר/1975 נועדה לקבוע הוראות בניה להרחבת דירות בשיכון דרום. הצדדים חלוקים ביחס להיקף שטחי הבניה הניתנים למימוש ביחה״ד נשוא השומה. עפ״י הוראות התכנית הרחבת יחידות הדיור הקיימות הינו <u>עד</u> שטח מרבי של 120 מ״ר ש״ע. כמו כן התכנית קובעת קווי בניין מרביים להרחבה עפ״י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. שטחי שירות לדירה עד 15 מ״ר לכל לובי כניסה (שטח זה הוא בנוסף לש״ש הקיימים) <u>וממ״ד לכל יח״ד</u>. מעיון בנספח הבינוי המנחה עולה כי שטח ההרחבה ליחה״ד הנדונה הינו כ-24 מ״ר. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון תוספת שטח של 27 מ״ר + 7.5 מ״ר ממ״ד (אותו ניתן למקם מחוץ למגבלת קווי הבניין), ובסה״כ 31.5 מ״ר. מאחר ויחה״ד הינה פנימית איני מקבל את טענת שמאי המשיבה באשר לאפשרויות ההרחבה לצדדים.

כמו כן, איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטבלאות ההקצאה לתכנית 504-1064039 (ממרץ 2023). העובדה כי בהתאם לעקרונות (שם) במצב קודם שווי הקרקע הוערך לכלל החלקות במתחם לאור אפשרות הרחבת דירות עד ל-120 מ״ר לפי תכנית הר/1975, אינה רלוונטית למועד הקובע כמו גם לבחינה ענייינית ביחס לאפשרות יישום הרחבה זו בדירה נשוא השומה.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להפחתה לבינוי על מבנה קיים וביחס למקדם הדחיה. לאור סבירותם הפרמטרים שננקטו בשומות הצדדים, אני מאמצם.

<u>ערכי שווי:</u>

מחלוקת נוספת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי.

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי עאטף עאלם לנכס בגו״ח 6546/697, נקבע שווי למ״ר מבונה במועד הקובע 24/04/2002 בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על העסקאות המפורטות להלן (בכפוף להתאמה למועד ולצפיפות):

1. עסקה מיום 12/01/2003 בחלקה 449 בגוש 6546 ביעוד מגורים מיוחד, מניתוחה מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ כ-4,700 ₪.
2. עסקה מיום 27/11/2003 בחלקה 175 בגוש 6546 לנכס ביעוד מגורים א׳, מניתוחה מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ כ-4,800 ₪.

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לנכס בגו״ח 6533/292-290, נקבע שווי בסך של 4,000 ₪ למ״ר מבונה 05/09/2002 וזאת על בסיס ניתוח עסקאות המשנים 2000 – 2001 מהן מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 4,500 ₪.

לאור מכלול המפורט לעיל, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המבקש בסך של 5,600 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב הכרעה:

תוספת זכויות בניה במ״ר	24 + 7.5 ממ״ד	31.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה ב-₪		5,600
השבחה גולמית ב-₪		176,400
בניכוי עלויות התאמה ב-₪	כבשומות הצדדים	-48,809
סיכום ביניים ב-₪		127,591
מקדם דחייה	15 שנים ; 5% (כבשומת הצדדים)	0.48
ההשבחה ב-₪		**61,373**

10.3. **<u>תכנית הר/מק/2312 – 0315896-504 למועד הקובע 28/03/2022</u>**

10.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

התוכנית משביחה את המקרקעין. כנגד זכות בדירת מגורים בנויה מקבלת זכות משביחה במרכיב קרקע לשטחים סחירים נוספים, לרבות זכות לתוספת דירות במכפיל פינוי בינוי 3 (דהיינו תוספת זכות לשתי דירות לכל דירה קיימת). ההשבחה לכל דירה נקבעה באופן יחסי בטבלת ההקצאה והאיזון שנקבעה בתוכנית מאוחרת.

ההשבחה נקבעה כהפרש שווים של המקרקעין עפ"י השימוש היעיל והטוב, ללא מע"מ בשני מצבי התכנון, משום שמימוש תוכנית בעצימות גבוהה, כתוכנית בינוי, מחייב ביצועה במסגרת עסקית שמאפשרת קיזוז מע"מ. השימוש היעיל והטוב במצב החדש - כקרקע כריקה (ללא מע"מ), כולל תרומת ממ"דים. השימוש היעיל והטוב במצב הקודם - הנכסים כבנויים (הדירות; בניכוי מרכיב מע"מ שחוק), ובתוספת זכויות בניה לא מנוצלות במתחם, שכדאי לנצלם במבחן הכדאיות הכלכלית, לרבות זכות לבניית לממ"ד.

לבחינת ההשבחה, הובא בחשבון בין היתר סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8 ביולי 2018, בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל שבחה במיזמי פינוי בינוי, כפי שהופץ לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018.

תחשיבי השווי בוצעו לקיבולת מ"ר עקרי (ללא שטחי שירות), בתוספת ממ"דים שאינם פטורים במימוש במכר. הובא בחשבון כי הזכויות אינן זמינות לבניה, בשל הצורך בהתארגנות תכנונית, ודחייה הקשורה בתנאים תוכנית לקבלת היתרי בניה, לרבות חובת הכנת טבלת הקצאה ואיזון.

המקור לתחשיב המטלות הציבוריות במימון היזם (במקום הדיירים) להפחתה מסכום ההשבחה בוצע ע"י יזם ומנהלת התחדשות עירונית הרצליה

ערכי שווי:

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

<u>מצב חדש:</u>

מגורים מ"ר מבונה בבניה רוויה - בסך של 12,100 ₪ למ"ר מבונה בסיסי (לפני התאמות לשוליות; קומות; עירוב שימושים; הפחתה לציר בן גוריון)[20], בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[21] משווי מ"ר בנוי בדירה חדשה בסביבת הנכס בסך של 30,500 ₪ למ"ר בנוי, המתקבל עפ"י סקירת 26 עסקאות בגוש 7291, שנערכו בין השנים 2021-2022 בדירות מגורים חדשות מרביתן בנות 5 חד' (למעט שתיים בנות 4 חד'), בשטח ממוצע כ-125 מ"ר (בקומה ממוצעת 7.2).

[20] טווח הערכים המתואמים נע בין 11,980 ₪ ל-13,294 ₪.

[21] בניכוי מע"מ 17%; בניכוי יזמות 18%; בניכוי עלות הקמה בסך של 10,000 ₪.

מסחר – בסך של 14,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (מגלם תרומת ש״ש), בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[22] משווי מ״ר בנוי חדש, בסביבת הנכס בסך של 33,611 ₪ למ״ר בנוי, המתקבל עפ״י סקירת 11 עסקאות בסביבת הנכס, שנערכו בין השנים 2021-2022, בכפוף להתאמה לחדש (מקדם כ-1.1).

תעסוקה – 4,000 ₪ למ״ר מבונה ברוטו. בניתוח בגישת החילוץ[23] משווי מ״ר בנוי בסך של 14,155 ש״ח המתקבל בגישה הכלכלית (וזאת בשל היעדר נתוני מכר מהימנים), לפי היוון דמ״ש בסך של 83 ₪/למ״ר בחודש, בש.ה. 6.7% ובכפוף להתאמה למיקום (0.95).

<u>מצב קודם:</u>

שווי מ״ר בנוי בדירה ותיקה קטנה: הינו בסך של 43,500 ₪, זאת בהתבסס על סקר 13 עסקאות שנערכו בדירות יד שניה וותיקות/חדשות בגושים 7291 ו-6546, מהשנים 2021-2022 בדירות בנות 3-2 חד׳ ששטחן בממוצע 70.4 מ״ר, ובכפוף למקדם התאמה לשוליות (1.17).

עסקת המכר בנשוא השומה: בעסקה מיום 22/08/2023, בתמורה לסך של 2.4 מש״ח, מחיר המכירה כולל את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בנכס, לרבות זכויות בניה לא מנוצלות שכדאי לנצלן ערב אישור תכנית הר/מק/2312. הובא בחשבון מקדם התאמה (0.925) המבטא את הדחיה של שנה ושליש לקידום תכנית בש.ה. 6%. לגישת שמאי המשיבה, העסקה בפועל מאמתת את תוצאת סקר השוק.

<u>דמי שכירות:</u>

נטען כי דמ״ש ראויים הינם בגבולות של 4,000 ₪, חושבו לפי שיעור של 3% לשנה בנטרול מע״מ.

<u>תחשיב:</u>

ניתוח סטטוטרי ליח״ד וקיבלת בניה על סמך נתוני טבלה 5 בתקנון התכנית								
תא שטח	יח״ד	עקרי מגורים במ״ר	ממ״ד מגורים במ״ר	יתרת שרות בהפחתת ממ״ד במ״ר	מסחר עקרי במ״ר	מסחר שרות במ״ר	תעסוקה עיקרי במ״ר	תעסוקה שרות במ״ר
100	50	4,500.0	600.0	800.0				
101	56	4,900.0	672.0	728.0				
102	25	2,844.0	300.0	550.0				
400	34	3,800.0	408.0	792.0				
401	34	3,800.0	408.0	792.0				
500	63	6,300.0	756.0	1,494.0	250.0	75.0		
501	63	6,300.0	756.0	1,494.0	250.0	75.0		
600	112	11,200.0	1,344.0	2,722.0	500.0	150.0	1,667.0	334.0
601	112	11,200.0	1,344.0	2,722.0	500.0	150.0	1,667.0	334.0
602	112	11,200.0	1,344.0	2,722.0	500.0	150.0	1,667.0	334.0
סה״כ	661	66,044.0	7,932.0	14,816.0	2,000.0	600.0	5,001.0	1,002.0
שטחים דירתיים עיקרי + ממ״ד			73,976	שטח דירתי ממוצע 111.9 מ״ר שטח עיקרי ממוצע בדירה 99.9 מ״ר ללא ממ״ד				

[22] בניכוי יזמות 20% ; בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + חניה) בסך של 6,500 ₪.

[23] יזמות 18% ; עלות הקמה 8,000 ₪ (בניה + נלוות + חניה)

מתאמים אקווי' ובנוסף שווי בסיס קרקע למ"ר מבונה דירת סקר שוק ממוצעת 12,100 ₪								
תא שטח	שטח דירתי ממוצע במ"ר	מתאם שוליות שטח דירה ביחס לסקר	קומות	תיאום ביחס לקומה ממוצעת 7 בסקר	מסחר או/ו תעסוקה בבנין משפיע על 4 קומות מגורים מעל המסחר/תעסוקה	הפחתה למי שחצי בנין פונה לציר בן גוריון (פחת)	מכפיל מתאם	קרקע למ"ר מבונה ב-₪
100	102.0	110.73%	9	98.00%	100.0%	100.0%	108.5%	13,130
101	99.5	112.11%	9	98.00%	100.0%	100.0%	109.9%	13,294
102	125.8	99.72%	11	99.00%	100.0%	100.0%	98.7%	11,945
400	123.8	100.52%	10	98.50%	100.0%	100.0%	99.0%	11,980
401	123.8	100.52%	10	98.50%	100.0%	100.0%	99.0%	11,980
500	112.0	105.67%	15.0	101.00%	97.3%	100.0%	103.9%	12,569
501	112.0	105.67%	15.0	101.00%	97.3%	100.0%	103.9%	12,569
600	112.0	105.67%	26.0	106.50%	98.5%	90.0%	99.7%	12,067
601	112.0	105.67%	26.0	106.50%	98.5%	90.0%	99.7%	12,067
602	112.0	105.67%	26.0	106.50%	98.5%	90.0%	99.7%	12,067

תחשיב מצב סטטוטרי חדש						
תא שטח	סך מ"ר דירתי (עקרי + ממ"ד)	קרקע למ"ר מבונה מותאם תא שטח ב-₪	שווי למגורים (קרקע למ"ר מבונה לעיל) ב-₪	שווי למסחר ב-₪ (לפי 14,500 ₪)	שווי לתעסוקה ב-₪ (לפי 4,000 ₪)	סה"כ שווי ב-₪
100	5,100.0	13,130	66,961,929	-	-	66,961,929
101	5,572.0	13,294	74,072,573	-	-	74,072,573
102	3,144.0	11,945	37,555,907	-	-	37,555,907
400	4,208.0	11,980	50,413,325	-	-	50,413,325
401	4,208.0	11,980	50,413,325	-	-	50,413,325
500	7,056.0	12,569	88,687,889	3,625,000	-	92,312,889
501	7,056.0	12,569	88,687,889	3,625,000	-	92,312,889
600	12,544.0	12,067	151,362,244	7,250,000	8,004,000	166,616,244
601	12,544.0	12,067	151,362,244	7,250,000	8,004,000	166,616,244
602	12,544.0	12,067	151,362,244	7,250,000	8,004,000	166,616,244
סה"כ			910,879,568	29,000,000	24,012,000	**963,891,568**

מצב יוצא שווי יחסי לתת חלקה 2 במגרשי תמורה מס':							
600	601	501	100	102	304A	308A	שווי יחסי יוצא בכלל התוכנית
0.879%	0.879%	0.879%	0.670%	0.670%	0.879%	0.464%	0.464%

שווי מצב חדש	
שווי יחסי בכלל התכנית לדירה מושא חוו"ד	0.46%
סך שווי מצב חדש, כולל תרומת ממ"דים במגורים, עפ"י התחשיב לעיל	963,891,568
סה"כ שווי מוקצה בזכות בקרקע לדירה מושא חוה"ד בטבלת איחוד וחלוקה	4,467,873
בניכוי הוצ' הריסה ופינוי יחסיים (50.36 מ"ר * 400 ₪ *120% שהעמסת שטחי ציבור)	-24,173
יתרת שווי מצב חדש זמין לבניה	4,443,700
ע"נ בדחייה למימוש (5.5 ש' ; 6%)	3,225,243
שימוש ביניים (4,000 ₪ לחודש ללא מע"מ ; 4 ש' ; 3%)	178,421
סה"כ שווי מצב חדש	**3,403,664**

שווי מצב קודם	
ממוצע שווי גישת ההשוואה (43,500 ₪ * 50.36 מ״ר = 2,190,6630 ₪) וניתוח עסקת המכר (2.4 מש״ח * מקדם דחייה לשנה ושליש בש.ה. 6% = 2,221,030 ₪) ; במעוגל	2,200,000
בנטרול תרומת הציפיה להתחדשות עירונית (תוספת 12 מ״ר ממ״ד, גזוזטרא וחניה ; 30,000 ₪ * 12 דחוי 5 שנים בש.ה. 6%)	-269,013
יתרה	1,930,987
נטרול מרכיב מע״מ שחוק, כהנחה בשיעור 10%	1,755,443
בתוספת שווי קרקע לממ״ד (15,000 ₪ * 12 מ״ר)	180,000
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל	**1,935,000**
ההשבחה ברוטו	1,468,661
בניכוי עלות מטלות ציבוריות (10,700,300 * 0.464%)	-49,559
הפחתת עלות הכנת תכנית ראשונה להתחדשות עירונית (2,000,000 * 0.464%)	-9,270
יתרת השבחה ברוטו	1,490,795
בפחתה למושע (שנתיים ; 6%)	1,212,424
ההשבחה במעוגל	**1,212,400**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>

- לעניין סקר השוק: הסמכות על סקר שוק מהשנים 2016-2017, והתאמה לזמן על בסיס סקר פרטי שמטרתו ״עיתונאית״ (כהגדרתו ; על הסתייגויותיו[24]) לרבות שימוש במתאם בשיעור של 33% אינו בר תוקף לקביעת היטל ההשבחה. תוקף ניתוח סקר השוק בסמוך למועד הקובע גבוה בהשוואה לזה שבשומת המבקש.
- סוגיית הכללת מרכיב המע״מ בשווי מצב קודם: בלתי סביר שיתקיים תחשיב שמאי המחלק הפרש בין מצב חדש לקודם שבו שווי קודם כולל מע״מ ושווי חדש מנוכה מע״מ. מע״מ הינו התערבות המדינה בשוק, בדרך המנטרלת קיומו של שוק משוכלל בשווי (מדובר בגורם חיצוני לשווי, הפוגע בהגדרת שוק משוכלל). בוועדות ערר, בבתי משפט ואפילו בקרב שמאים מתקיים בלבלול, שבחישוב ההשבחה מערבבים את העסקה של קבלת שרותי בניה. אין לעסקת שרותי הבניה דבר עם חישוב ההשבחה על פי התוספת השלישית. בתוספת השלישית החישוב הוא תאורטי לשווי המקרקעין ולא לשווי הזכויות במקרקעין. בתקן 11 א׳, נרשם בס׳ 3 א׳ היכן יש להוסיף מע״מ, בין היתר נרשם בזכויות בניה להרחבת דירה. במקרה הנדון הנישומים הם הדיירים, יש להם דירה במצב הקודם ובמצב החדש יש להם קרקע ל-3 דירות. לכן הקרקע ל-3 דירות צריכה לכלול מע״מ. בשומת המשיבה נבחרה הדרך המקלה על הנישום והורד מע״מ משווי הדירה הקודם. בתקנון התכנית, לא נרשם באף מקום שקיימת חובת התקשרות היזם למימוש התכנית.

[24] באשר לסקר משרד דנוס-להט, מדובר על סקר שנערך לדירות 4 ח׳ ולא לדירות קטנות כפי שקיימות בפועל במתחם. בסקר עצמו נכתב שאין להשתמש בו לנכסים בעלי אפיונים שונים מדירות הסקר. מצטט מהסתייגות בסקירת דנוס ביחס לדירות בנות 3 חד׳ ומטה שלא נסקרו בשל מיעוט עסקאות ושנות רבה, אשר מביאה לסטיית תקן רחבה במחירן ועל כן ייתכנו שיעורי השתנות שונים בדירות גדולות או קטנות מ-4 חד׳.

השבחה לעניין התוספת השלישית צריכה להיגזר רק ממשתנים תכנוניים. לפיכך, נכון היה להוסיף את מרכיב המע"מ במצב התכנוני החדש לשווי קרקע למ"ר מבונה שחולץ, כפי שנקט השמאי המכריע בועז ברזילי בשומתו[25] לנכס בגו"ח 6536/414. כאמור, בדרך המקלה עם המבקש (כפי שננקט בשומת המשיבה) יש להפחית את מרכיב המע"מ השחוק (10%) משווי מצב קודם (לתימוכין הפנה להכרעות שמאים מכריעים[26]).

- בהתייחס לשווי חדש בגישת ההשוואה ובגישה הכלכלית: עסקאות ההשוואה במתחם כוללות את תרומת הציפיה להשתתפות בעסקת פינוי בינוי, דהיינו, ציפייה לקבל תדירה חדשה מורחבת בדחייה, ויש לעקר צפייה זו דבר שלא בוצע בשומת המבקש.
- לעניין חילוץ שווי מ"ר מבונה: קיימת מחלוקת באשר לשיעור הרווח היזמי, במועד הקובע שיעור של 20% אינו נכון. מדובר בפרויקט בסד"ג של מיליארדים לכן 18% רווח מעלויות הינו שעור מרבי. בנוסף מחלוקת לעניין עלות הבניה. מחירון "דקל" שנועד לשימוש הנדסי אינו ראוי לשימוש שמאי, ולכל היותר יכול לשמש לבקרה. השווי בסך של 12,100 ₪ למ"ר מבונה הינו על הצד הנמוך, לתימוכין מפנה לשווי שנקבע בשומתו המכרעת של בועז ברזילי לנכס בגו"ח 6536/414 (עמ' 55).
- לעניין מקדם הדחייה בזמן: דחייה של 7 שנים גבוהה מהראוי במבחן המציאות. 5 שנים הינו פרק זמן מספק לפינוי 15 בניינים ישנים. סך ההפחתות בשומת המשיבה (דחיה בזמן המגלם גודל ולמושע) הן 41%. בשומת המבקש סך ההפחתות 38% (פחות מבשומת המשיבה).
- בהתייחס לשימוש ביניים: מפנה לטבלה מסכמת מערר 8219-08-19 "הוועמ"ק רמת השרון נ' חוה רודניק", ומציין כי שומות הצדדים נערכו בשיטה ב' בה ועדת הערר סבורה שיש להביא בחשבון שימוש ביניים. בהתייחס לשיטה א' (בה אין צורך להביא שימוש ביניים) ציין כי זו אינה נכונה שמאית שכן שווי הדירה לאחר אישור התכנית כולל ציפייה לקבלת דירה חדשה מוגדלת ודחויה כתוצאה של מימוש עסקת החליפין. גם בהתייחס לשיטה ג' צייו כי זו אינה נכונה משום שהדייר מפיק הנאה מדירה שיקבל במסגרת ההסכם (לטענתו: עסקת החליפין/קומבינציה הינה עסקה אזרחית חוץ תכנונית ולא בסיס לתחשיב ההשבחה) ולא ממרכיב קרקע לשלוש דירות כפי שמוגדר בתכנית (לטענתו, תחשיב ההשבחה צריך שיתמקד בתכנית בלבד).

עוד באשר לשימוש ביניים ופס"ד טבצ'ניק, המתודה השמאית אומרת שאם אתה דוחה ההנאה לפרק זמן כלשהו ובפרק זמן זה נעשה שימוש ביניים בנכס

[25] צוין כי השמאי המכריע שגה בכך שערב שיקולי עסקת חליפין בשומה וצרף את המע"מ רק לשווי חדש לשלוש קומות ראשונות מתוך הנחה שאלו דירות התמורה. הוער כי על טעות זו יוגש ערר ע"י הועמ"ק.

[26] לטענתו ממקומות פחות טובים: שומת רמה מאור לנכס בגו"ח 6530/274 (עמ' 30); שומות אורית גלן לנכס בגו"ח 6536/508 (עמ' 23) ובגו"ח 6527/313, ובגו"ח 6536/550, וכן בשומת בועז קוט לנכס בגו"ח 6536/626.

המפיק ממנו הנאה, יש להכלילו בשווי. הדיון המשפטי האם להכניס או לא להכניס את שימוש הביניים, נעוץ כולו בטעות שבה מביאים בחשבון בשווי החדש את הדירה אותה יקבל המבקש בעסקה מול הקבלן, וזה כאמור הוסבר כמתודולוגיה שגויה.

- לעניין סבירות השומה: בלתי סביר שדירה שקיבלה זכות לשלוש דירות (מרכיב קרקע) בעיר הרצליה, כנגד זכות בדירת 2 חדרים, גם אם בנויה, אולם רווית פחתים פיזיים ותכנוניים, ללא תרומת ציפיות להתחדשות עירונית) תהיה רק 197,500 ₪ (קל וחומר 48,000 ₪ ללא שימוש ביניים). תוצאה זו אינה ראויה כששווי קרקע לדירה אחת לבדה הינו 1.5 מש"ח (ולפי שמאי המבקש; מוכחש 1.105 מש"ח), כל אלה עוד לפני תרומת מרכיבי המסחר והתעסוקה. עוד נטען כי באשר למטלות, בתכנית הנדונה כמות המטלות ביחס לתכניות דומות מצומצמת ביותר. גם המכפיל 3 הוא מכפיל שלא קיים יותר בעיר הרצליה בוודאי שלא במועד הקובע. לכן בתכנית זו ההשבחה צריכה להיות מהותית גבוהה מתכניות פינוי בינוי אחרות ובפועל עפ"י התוצאה בשומת המשיבה היא לא כזו גבוהה.
- הצגת תקן 11 א' ע"י שמאי המבקש, מדברת על שני מקרים נפרדים ולא כאשר יש עירוב של שני המקרים כמו בנכס הנדון. ס' 4 לתקן מדבר על מצב בו יש עירוב של שני אלמנטים באותו נכס (כגון בנחלה), סעיף זה תומך בעמדת המשיבה.

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

שווי מצב חדש, הוערך בשקלול שתי חלופות[27]: האחת, בהתאם לעסקאות השוואה (מכר דירות) שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע, והשנייה, בהתאם ל"גישה הכלכלית" להערכת שווי החלק היחסי של הנישום שבנדון מתוך סה"כ שווי הזכויות במתחם מכוח התכנית החדשה.

שווי מצב קודם נבחן בשתי חלופות: האחת, בהתאם לעסקאות היסטוריות במתחם[28] בהתאמה למועד הקובע (33%)[29]. השניה, בהתבסס על תחשיב שמאי המשיבה. בהתייחס לחלופה זו, נטען כי מאחר ומדובר בדירות בנויות ולא בחילוץ שווי מרכיב הקרקע אין מקום להפחתת מרכיב מע"מ כלשהו.

באומדן ההשבחה הובאו בחשבון הפחתות לגודל (0.95) בשים לב לבסיס הנתונים, ודחייה למימוש הזכויות לאור מורכבות הפרוייקט (0.67; משקף 7 שנים), לתימוכין פרט את מקדמי הדחייה המשוקללים שניתנו בשומות מכריעות שנערכו לתכניות פינוי בינוי.

באשר לסוגיית שימוש הביניים, הובא בחשבון כי זו נמצאת במחלוקת משפטית ושמאית, ועד לקבלת פסיקה סופית בעניין ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, התחשיב נערך בשתי חלופות: כולל התחשבות בשימוש ביניים וללא התחשבות בגורם זה.

בהתייחס לעלות המטלה הציבורית, נטען כי בשומת המשיבה עלות המטלה הינה בהתאם למו"מ בין היזם למנהלת התחדשות עירונית הרצליה, בסכום של 10,700,300 ₪. יחד עם זאת, מאחר ובשלב זה העלות אינה סופית, על הצד הזהיר העלות חושבה כבשומת המשיבה, אולם יש לעדכנה בהמשך כאשר התמונה תתבהר.

בהתייחס לחלק היחסי של הנכס הנדון, מוסכם עם שמאי המשיבה לחשב את החלק היחסי לפי טבלת ההקצאה – 0.464%.

בהתייחס לסבירות שומת המשיבה: נטען כי בהתאם לשומת הוועדה המקומית, סה"כ ההשבחה בגין תכניות הר/1975 + התכנית החדשה, מוערכת בכ-1,600,000 ₪, בעוד התמורה בעסקה הייתה 2,400,000 ₪. המשמעות היא כי שווי הדירה לפני ההשבחה הינו כ-800,000 ₪ בלבד. תוצאה זו אינה סבירה בעליל ואינה תואמת את שומת הוועדה עצמה ולפיה שווי המצב הקודם הינו 1,935,000 ₪.

[27] בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 81077-07-21 "אברהם כספי נ' הועמ"ק לתו"ב ת"א".
[28] התכנית הופקדה בחודש אוג' 2018 ; נבחנו עסקאות מהשנים 2016-2017.
[29] עפ"י סקירות השתנות מחירי הדיור של דנוס שמאים (בין 3/2017-01/2022).

ערכי שווי:

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

במצב חדש:

בחלופה א' – עסקאות השוואה: באתר רשות המיסים אותרו 4 עסקאות מכר לאחר אישור התכנית החדשה במתחם נשוא השומה (6546/469,471,475). בהתאם למידע שנמסר ע"י רכזת הדיירים, 3 מתוכן אינן רלוונטיות (עסקאות שבוטלו; העברות ללא תמורהף רכישת זכויות מעמידר). עסקה נוספת הינה עסקת המכר נשוא שומה זו, ומכאן ששווי הדירה במצב החדש במועד הקובע לאחר התאמה לזמן (0.87)[30] הינו כ-2,088,000 ₪.

בחלופה ב' – הגישה הכלכלית:

- **מגורים מ"ר מבונה בבניה רוויה** - בסך של 9,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי[31], בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בדירה חדשה בסביבת הנכס בסך של 30,500 ₪ למ"ר בנוי (כבשומת המשיבה), המתקבל עפ"י סקירת 6 עסקאות בגוש 6546/242, שנערכו בשנת 2021 בדירות מגורים חדשות בנות 4-5 חד' בשטח של 106-136 מ"ר. נטען כי בגישת החילוץ יש להביא בחשבון יזמות 20% ועלות בניה בסך של 12,850 ₪ למ"ר (לתימוכין, הציג ניתוח עלויות בניה עפ"י מחשבון דקל למ"ר, לפרויקט בר כוכבא בהתאם להיתרי בניה ובנטרול שטחי ציבור ומסחר. שטח המרתף חושב לפי חלק יחסי בהתאם למספר יח"ד; שיעור העמסת עקיפות 25%).
- **מסחר** – בסך של 14,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (כבשומת המשיבה).
- **תעסוקה** – 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (כבשומת המשיבה).

מצב קודם: בחלופה א' – נסקרו 5 עסקאות מכר בחלקות 742-469 בגוש 6546, מהשנים 2016 – 2017, דירות בנות 2-4 חד' מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 27,080 ₪ ובנטרול עסקה חריגה (4 חד') בסך של 29,300 ₪. בחלופה ב' – השווי במצב קודם בשומת המשיבה לאחר נטרול מע"מ שחוק 175,544 (10%) הינו בסך של 1,935,000 ₪.

דמי שכירות: נטען כי דמה"ש ליחה"ד ששטחה 50.36 מ"ר, הינו כ-4,000 ₪/לחודש וזאת בהתבסס על 17 נתוני שוק, מהן מתקבל כי דמה"ש המתואמים (למו"מ – 0.9) הינם כ-79 ₪ למ"ר. בהתייחס לתחשיב בשומת המשיבה בו הובא בחשבון שכ"ד כנגזרת של 3% משווי הדירה, נטען כי בשנים האחרונות התשואה מדירות נמוכה משמעותית, בפרט במצב של השכרה לטווח קצר תחת סעיף פינוי מוקדם.

[30] העסקה מיום 22/08/2023 התאמה בין רבעון 1/2022 (המועד הקובע) ל-03/2023; עפ"י סקירת השתנות מחירי הדיור של דנוס שמאים.

[31] מקדם שווי אקוויוולנטי למגורים, עלות הכנת התכנית ועלות הריסה ופינוי, הינם בהתאם לשומת הוועדה.

תחשיב:

שווי מצב חדש בחלופה א' – לפי עסקאות השוואה במתחם (2.4 מש"ח * 0.87)						**2,088,000** ₪
שווי מצב חדש בחלופה ב' – גישה כלכלית						
יעוד	**תא שטח**	**מ"ר פלדלת מגורים עיקרי מסחר ברוטו תעסוקה**	**מס' יח"ד**	**מקדם שווי אקויולנטי מגורים**	**שווי מ"ר מבונה מתואם ב-** ₪	**סה"כ שווי ב-**₪
מגורים	100	5,100	50	108.50%	9,765	49,801,500
מגורים	101	5,572	56	109.90%	9,891	55,112,652
מגורים	102	3,144	25	98.70%	8,883	27,928,152
מגורים	400	4,208	34	99.00%	8,910	37,493,280
מגורים	401	4,208	34	99.00%	8,910	37,493,280
מגורים	500	7,056	63	103.90%	9,351	65,980,656
מסחר	500	250			14,500	3,625,000
מגורים	501	7,056	63	103.90%	9,351	65,980,656
מסחר	501	250			14,500	3,625,000
מגורים	600	12,544	112	99.70%	8,973	112,557,312
מסחר	600	500			14,500	7,250,000
תעסוקה	600	2,001			4,000	8,004,000
מגורים	601	12,544	112	99.70%	8,973	112,557,312
מסחר	601	500			14,500	7,250,000
תעסוקה	601	2,001			4,000	8,004,000
מגורים	602	12,544	112	99.70%	8,973	112,557,312
מסחר	602	500			14,500	7,250,000
תעסוקה	602	2,001			4,000	8,004,000
סה"כ שווי גולמי זכויות סחירות במעוגל						730,474,000
בהפחתת עלות מטלות ציבוריות ב-₪					10,700,300	719,773,700
בהפחתת עלות הכנת תכנית איחוד וחלוקה בעתיד ב-₪					2,000,000	717,773,700
הפחתה לגודל					0.95	681,885,015
שווי לאחר דחייה					0.67	453,492,480
חלק יחסי של הדירה שבנדון					0.464%	2,104,205
בהפחתת הוצאות הריסה ופינוי (400 ₪ * 50.36 מ"ר * 1.2 העמסת ציבורי) ב-₪					24,173	**2,080,032**
בתוספת שווי שימוש ביניים מהוון ב-₪					**299,054**	**2,379,086**
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל ב-₪						**2,379,000**
שווי מצב חדש בממוצע בהתחשב בשימוש ביניים						**2,233,500**
שווי מצב חדש בממוצע ללא התחשבות בשימוש ביניים						**2,084,000**

תחשיב שווי מצב קודם – חלופה א' בהתאם לעסקאות היסטוריות במתחם	
שטח הנכס	50.36
שווי מ"ר בנוי ב-₪	29,300
מקדם שינוי	33%
שווי מצב קודם במעוגל ב-₪	1,962,000
תחשיב שווי מצב קודם - חלופה ב' תיקון תחשיב שומת המשיבה	
1,935,000 ₪ + 175,544 ₪	2,111,000
שווי מצב קודם בשקלול החלופות	**2,036,500** ₪
ההשבחה בהתחשב בשימוש ביניים	**197,500**
ההשבחה ללא שימוש ביניים	**48,000**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- **בהתייחס לתחשיב שווי מצב קודם בשומת המבקש**: הטכניקה הזאת מאפשרת מצד אחד להביא בחשבון את כל הרכיבים המאפיינים את אותה דירה, שכן מדובר בנתונים מאותו מתחם, למעט אלמנט הזמן אותו צריך לתאם. תאום זה בוצע לפי סקר משרד דנוס, הבנוי באותו מתווה של סקרי השמאי הממשלתי שבוצעו עד שנת 2018 ומשם המשיך משרד דנוס לבצע את אותו הסקר באותה מתודולוגיה. לכן ההתאמה לזמן לפי סקר זה היא ראויה. בטכניקה זו גם נוקט החי"מ בשומותיו.
סקר דנוס, נערך לדירות 4 ח' מאחר ולפי המתודה בה נקט, זהו טיפוס הדירה המאפשר לדייק את הנתונים, אולם בשום מקום לא כתוב שסקר זה אינו חל על דירות בשטח אחר ולהיפך, השמאי דנוס כותב כי ההנחה שהשינויים במחירים אחידים בין סוגי הדירות.
- **סוגיית המע"מ:** בחלופה השניה, השווי הינו בהתאם לתחשיב שומת המשיבה, בהסתייגות אחת לעניין רכיב המע"מ. לעניין זה צוין כי הכללת המע"מ בשומת המבקש הינה רק בגישה של שווי דירה מול דירה לפני ואחרי המועד הקובע. בערר (ת"א) 8523/1223 לוי סופי נ' הוועמ"ק תל אביב נקבע ע"י ועדת הערר שאת השווי במצב הקודם, מאחר ומדובר בשווי של דירות מגורים בודדות, הרי שמדובר בשוק של פרטיים ולכן יש לכלול את המע"מ. לעומת זאת, במצב החדש בגישה הכלכלית, בוחנים את השווי בהתאם לחלק היחסי של הנישום מתוך סך שווי הזכויות במתחם מכח התכנית החדשה ואז מדובר בשוק של עוסקים ולכן השווי לא יכלול מע"מ. גם בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמנוד, בוצעה הבחנה כנ"ל בין שוק של עוסקים ופרטיים.
שמאי המשיבה הפנה למס' הכרעות של שמאים מכריעים הסבורים כמוהו, לעניין זה נטען: ביחס לשומת השמאית רמה מאור בגו"ח 6530/274, בעמ' 30 לשומתה גם היא לא הפחיתה מע"מ וכתבה זאת במפורש; ביחס להכרעות השמאים אורית גלן בגו"ח 6536/508 ו 6527/313 ובועז קוט בגו"ח 6536/626, שמאים אלו טעו בקביעתם זו ויתרה מזו בשומת השמאי קוט (בעמ' 45) ניתן לראות שקיים כשל מתודולוגי עת ציין כי הפחית מע"מ ויזמות שחוקים על מנת להעריך שווי בנוי. לכן השווי גם בהתאם לפסיקה בדירות כנ"ל (במצב הקודם), צריך לכלול מע"מ.
עוד באשר למע"מ, המצב הקודם הוא דירה בנויה ואילו במצב החדש מדובר על חלק מזערי בזכויות בקרקע. הפרויקט הנדון, אשר מוסכם על שמאי המשיבה כי עלויות הקמתו הן מיליארדים, ברור שבמצב החדש ניתן למכור רק בשוק של עוסקים, היינו יזמים. הגישה בשומת המבקש, תואמת לתקן 11 א', כאשר בס' 3 א' נקבע שלגבי דירות מגורים כולל הרחבתן, יש לכלול מע"מ ובסעיף 3 ב' נקבע שלגבי קרקע המיועדת לבניה למגורים אין לכלול מע"מ (זהו למעשה המצב החדש). מכאן שהתקן תומך בעמדת המבקש, לפיה במצב

הקודם יש להביא בחשבון את שווי הדירה כולל מע"מ ובמצב החדש את שווי הזכויות בקרקע ללא מע"מ[32].

- **נטרול ציפיות:** השווי במצב הקדם, בשומת המבקש הינו בנטרול ציפיות קונקרטיות של התכנית וזאת בשתי החלופות.
- **באשר לחילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה, נטען:**

- **לעניין הרווח היזמי**, בשומת המבקש הובא בחשבון רווח יזמי של 20% רווח כזה, בפרויקט פינוי בינוי בוודאי במתחם מורכב כבנדון, הוא סביר ואף על הצד הנמוך. בעניין זה הפנה לשומת הח"מ במתחם מעלה צבי ר"ג, בגו"ח 6127/753, שם הובא בחשבון רווח יזמי של 25%.
שמאי המשיבה טען שלאור ההשקעה גדולה בפרויקט, שיעור הרווח היזמי צ.ל נמוך יותר. מדובר בטענה שהיא בניגוד לכל תיאוריה כלכלית שמאית בסיסית. כפי שידוע, ככל שההשקעה גדולה יותר הסיכון גדול יותר, לכן שיעור הרווח היזמי צ.ל גדול יותר ולא קטן יותר. הרבה יותר מורכב לקבל מימון לפרויקט בסד"ג כנ"ל, מאשר בפרויקטים קטנים.
- **באשר לעלות הבניה**, בשומת המבקש נערך ניתוח מפורט של עלויות הבניה לפי נתוני פרויקט בר כוכבא, שעל בסיסיו חושב שווי מ"ר בנוי. זאת נעשה תוך שימוש בסימולטור דקל לעלות למ"ר. זהו התחשיב המדויק ביותר. שמאי המשיבה בתגובתו טוען כי מחירון דקל נועד לשימוש הנדסי ולא ראוי לשימוש שמאי. אין לקבל טענה זו, לראיה הלשכה אף רכשה מנוי למחירון דקל עבור חבריה. יש המשתמשים באומדן דקל למ"ר, אולם חב' דקל הפסיקה לפרסם אומדן זה, שכן הוא אינו מדויק. לכן יש להשתמש במחשבון דקל (הסימולטור), ובוודאי אל מול שמאי המשיבה הקובע עלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר ללא ביסוס. לפיכך, השימוש בסימולטור עדיף.
- **לעניין שווי הקרקע**, שמאי המשיבה מפנה לשומת השמאי בועז ברזילי בגו"ח ברח' הדר הרצליה 6536/414, שפורסמה לאחר שהוצאה שומת המבקש. המיקום בשומת ברזילי הוא משכ' הרצליה הירוקה העדיפה על המיקום בנכס הנדון וגם לשיטת שמאי המשיבה עצמו נראה שהוא סבור שמיקום הנכס בשומת ברזילי עדיף, מאחר ובשומתו שם הוא קבע שווי למ"ר מבונה גבוה מאשר בנכס הנדון כעת. כמו כן, הפרויקט בשומת ברזילי הוא פרויקט בוטיק יחסית, בבניינים נמוכים יחסית עם מס' דירות מצומצם. לכן יש להביא בחשבון הפחתה בהתאמה לשווי בו נקב השמאי ברזילי, ככל שבכלל יש להביאה בחשבון.

[32] במקרה הנדון אין כל עירוב שימושים ולכן ס' 4 לתקן 11 א' אינו רלוונטי למקרה הנדון. במצב הקודם קיימת דירה בנויה ובמצב החדש יש חלק מזערי מקרקע לבניה רוויה. כאשר כל אחד מהמצבים (קודם וחדש) מוערך במנותק אחד מהשני.

- **באשר למקדם הדחיה**, התכנית שבנדון חלה על חטיבת קרקע גדולה הכוללת במצב הקיים מאות דירות, שטחי מסחר ושטחי ציבור מאוכלסים ופעילים ובכללם גני ילדים ובתי כנסת. הוראות התכנית כוללות התניות רבות למימוש הזכויות. הוצג פירוט שומות מכריעות בהן נקטו השמאים בזמן דחיה ושיעורי היוון שהממוצע שלהם הוא 0.58. בשומת המבקש ננקט מקדם 0.67 שהוא לצד הזהיר. שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון מקדם הפחתה של 41%. 41% אלו מחברים שני רכיבים שהוכפלו והם משקפים גורמים נפרדים שאינם קשורים זה בזה. 27.5% הפחתה שניתנה לכלל השווי במצב החדש ועוד 13.6%, נתנו כהפחתה על ההשבחה בלבד. אם היה מופחת בשומת המשיבה 41% מהשווי הכולל במצב החדש, הייתה מתקבלת תוצאת השבחה של 806,335 ₪ לדירה הנדונה ולא כ-1,212,000 ₪, כפי שחושב בשומתו.
- **באשר לשימוש ביניים במצב החדש,** נכון להיום ישנו פס"ד מנהלי בעניין טבצ'ניק וכן החלטת ועדת ערר בעניין כספי. בהתאם להחלטות אלו אין להוסיף למצב החדש את שימוש הביניים. מאחר והנושא עדיין לא הוכרע סופית, נערכו שתי חלופות. שמאי המשיבה מפנה לטבלה שהוצגה בערר רודניק בו הוצגו חלופות להערכת השווי במצב החדש בפרויקטים של פינוי בינוי. שמאי המשיבה כותב בתגובתו שחלופה א' בטבלה אינה נכונה שמאית. לא כך הדבר, שכן קיים מבחן השוק ובמבחן זה, זו התמורה ששילם קונה מרצון עבור הדירה לאחר אישור התכנית. לטענת שמאי המשיבה גם שיטה ג' אינה נכונה, שומות הצדדים לא נערכו בשיטה זו, לכן הדיון בה אינו רלוונטי. באשר לטענה כי יש להיצמד לסיכום הדיון שנערך אצל השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2018, נטען כי הדיון נערך במעמד צד אחד, הוא לא הוצג במתכונת של קו מנחה ואין לו כל תוקף. יתרה מזו, השמאי הממשלתי הראשי הבהיר בדוא"ל ששלח לאחר מכן, כי לסיכום הדיון אין תוקף מחייב.
- **באשר לטענה בדבר סבירות התוצאה**, נטען כי, מכפיל 3 שהתכנית מקנה הוא מכפיל הגיוני, בהתחשב במטלות הרבות שהתכנית מטילה, הכוללות בין השאר בינוי של בתי כנסת פעילים גני ילדים, מקלטים דו שימושיים, וכיוצ"ב.

10.3.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית הר/מק/2312 (504-0315895) למועד הקובע 28/03/2022, הינה בשל מימוש בדרך של מכר[33] של דירת מגורים בשטח של 50.36 מ״ר (בהתאם למדידת מודד מוסמך[34]), הממוקמת בקומת הקרקע במבנה טורי וותיק ברחוב בן גוריון 117, שיכון דרום, בהרצליה.

התכנית החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-27.7 ד׳, הידועה כשיכון דרום, הינה תכנית מתארית[35]. מטרתה, התחדשות המתחם. הוראותיה מאפשרות הריסת 216 יח״ד, מסחר ושטחי ציבור לשם הקמת מתחם חדש ובו 661 יח״ד בבנייה רוויה (9 עד 26 קומות) בשילוב מסחר, תעסוקה מבני ציבור ושטחים פתוחים. חטיבת הקרקע כוללת בין היתר מגרשים סחירים כדלקמן: מגרשים ביעוד מגורים (תאי שטח 101-102,400); מגרשים ביעוד מגורים ומסחר (תאי שטח 501-500) ומגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (תאי שטח 602-600). סה״כ היקף הזכויות הסחירות במתחם מסתכם ב-73,976 מ״ר ״פלדלת״ למגורים[36], 2,000 מ״ר עיקרי עילי למסחר ו-400 מ״ר עיקרי תת״ק, ו-6,003 מ״ר ברוטו לתעסוקה.

לאחר שבחנתי את מכלול עמדות ונתוני הצדדים, להלן הכרעתי:

שווי מצב חדש: בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי

> ***״כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.***

ככלל אני סבור כי ״דרך המלך״ הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר לאחר אישורה של התכנית, במתחם שבנדון, מהוות בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, וזו לטעמי אינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה.

עסקת המכר של דירת המבקש, מיום 22/08/2023 בוצעה בסמוך **<u>ולאחר</u>** המועד הקובע בענייננו, בתמורה לסך של 2.4 מש״ח. שמאי המשיבה מתבסס על עסקה זו בבחינת השווי במצב הקודם, בעוד שמאי המבקש מתבסס על עסקה זו בבחינת השווי במצב החדש. בשים לב למועד ביצועה, אני סבור כי יש להתבסס על עסקה

[33] בשים לב למימוש במכר יובאו בחשבון שטחי הממ״דים בהתאם לפסיקה.
[34] נתון שאינו שנוי במחלוקת.
[35] מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.
[36] לפי 12 מ״ר לממ״ד/ליח״ד.

זו, בעת קביעת השווי במצב החדש בכפוף למקדם התאמה 0.91 למועד הקובע[37] (להלן חלופה א').

חלופה נוספת לבחינת השווי, הינה כנגזרת מזכויות המבקש במגרשי התמורה (להלן חלופה ב'). לעניין זה ראוי לציין כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לאפשרות בחינת השווי במצב החדש בהתייחס לחלקו היחסי של הנישום מכלל הזכויות הסחירות במתחם, בהתאם לחלקו במצב הנכנס עפ"י המפורט בטבלת ההקצאות והאיזון לתכנית הר/מק/2312/א (504-1064039), המאוחרת למועד הקובע[38], דהיינו לפי שיעור של 0.464%. כמו כן, אין מחלוקת באשר למקדם השווי המשוקלל הראוי לכל מגרש (המשקלל את גובה המבנה, עירוב השימושים והקרבה לציר בן גוריון).

בענייננו, מדובר במתחם איחוד וחלוקה עם מימוש בשלבים (עפ"י השלבים בתכנית הר/מק/2312). בהתאם לעקרונות טבלת ההקצאה לתכנית 504-1064039 (הר/מק/2312/א') מיום 07/03/2023 ([39]), עולה כי בהקצאת הזכויות החדשות נעשה מאמץ לרכז את בעלי הדירות מקבלי ההקצאה במגרשי הבנייה החדשים הקרובים במיקומם פיסית, ככל שניתן למיקומם הפיסי הנוכחי. בהתאמה לכך, חלוקת הזכויות נעשתה בצורה בה הוקצו כלל המגרשים הנכללים בכל שלב במשותף לכלל בעלי הזכויות הנכללים במתחם, ורק כאשר היו עודפים או חסרים בערכים השווי היוצא, בוצעה הקצאה במגרשים שמחוץ לשלב. חלקו היחסי של המבקש במצב נכנס (כמו במצב יוצא) הינו 0.464%. יצוין כי במצב יוצא, חלקו של המבקש הינו במגרשים הסחירים 601-600 ו-501 בשיעור של 0.879% וחלקו במגרשים 100 ו-102 הינו בשיעור של 0.67%. כמו כן, ניתן ללמוד מטבלת שווי המגרשים (עפ"י טבלת ההקצאות), על מתאם השווי שניתן לרכיב המגורים בכל מגרש (ביחס לשווי הבסיס). בשים לב לסמיכות המועדים בין התכנית שבנדון, עסקת המכר ומועד עריכת טבלת הקצאות, כמו גם בשים לב לעובדה שהצדדים אינם חלוקים כי ניתן להתבסס על טבלאות ההקצאה, הרי שלמיטוב התוצאה ביחס לנישום, אני סבור כי במקרה הנדון ראוי להתבסס על מכלול הגורמים אשר היוו בסיס להקצאה, ולפיכך, בחלופת תחשיב זו, יובאו בחשבון מגרשי התמורה שהוקצו למבקש עפ"י חלקו היחסי בהם, כמו גם מקדמי השווי המשוקללים למ"ר אקווי' למגורים בכל אחד ממגרשים אלו[40].

בהתאם להוראות התכנית, סה"כ הזכויות הסחירות המיוחסות למגרשי התמורה הינם כמפורט להלן:

---

[37] בהתאם ללוח 2.3 מדד מחירי הדירות לפי מחוזות (מחוז מרכז) עולה כי בין המועד הקובע למועד העסקה חלה עליית מחירים, וכי מקדם ההתאמה הינו 0.94. כמו כן, בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור של דנוס שמאים אשר מבוצע במתכונת דומה לזו שבוצעה ע"י השמאי הממשלתי מתקבל מקדם התאמה 0.87 (בעיר הרצליה). לאור המפורט לעיל, יובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של כ-0.91 בממוצע.

[38] מסמך מיום 06/03/2023 בעוד המועד הקובע בעניינו 28/03/2022.

[39] לפני עסקת המכר נשוא השומה.

[40] בהתאם לטבלת ההקצאות עולה כי מקדמי השווי המשוקללים הינם כדלקמן: מגרש 100 – 100%; מגרש 102 – 102.52%; מגרש 501/600/601 – 101.19%.

- מגרש 100 : 5,100 מ״ר מבונה ״פלדלת״ למגורים ;
- מגרש 102 : 3,144 מ״ר מבונה ״פלדלת״ ;
- מגרש 501 : 7,056 מ״ר מבונה ״פלדלת״ + 350 מ״ר אקווי׳ עיקרי למסחר (זכויות בתת הקרקע הובאו בחשבון במקדם אקווי׳ 0.5) ;
- מגרש 600 / 601 (כ״א) : 12,544 מ״ר מבונה ״פלדלת״ + 500 מ״ר מבונה עיקרי למסחר + 2,001 מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה ;

הוראות תכנוניות נוספות ומקדמי שוליות: בשים לב כי הוראות התכנית קובעות כי 20% מיחה״ד יהיו דירות בגודל של עד 75 מ״ר כולל ממ״ד, אני סבור כי באומדן שווי זכויות המגורים יש להביא בחשבון מקדם משוקלל[41] של כ-1.06.

בהתייחס להוצאות הריסה ופינוי (חלק יחסי): משעה שהצדדים אינם חלוקים בסוגיה זו, אימצתי את קביעתם. בהתאמה יובאו בחשבון הוצאות הריסה ופינוי יחסיים בסך של 24,173 ₪ (המבטאים 480 ₪ למ״ר דירתי בנוי ; כולל העמסת שטחי ציבור).

מטלות ציבוריות והכנת תכנית ראשונה להתחדשות עירונית: הצדדים אינם חלוקים באשר לעלות המטלות הציבוריות שהיקפן מוערך בסך של כ-10.7 מש״ח (כמפורט בשומת המשיבה ס׳ 8.9 בהתבסס על מו״מ בין היזם ומנהל התחדשות עירונית הרצליה), וביחס לעלות הכנת תכנית ראשונה להתחדשות עירונית בסך 2 מש״ח. לאור היעדר המחלוקת ובהתבסס על המידע שהוצג בפני אימצתי את קביעתם. עלות זו תובא בהתאם לחלקו היחסי של המבקש במתחם (0.464%).

מקדם דחייה, מושע והפחתה לגודל: שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי הפחתה כדלקמן : מקדם דחייה כ-0.73 המבטא דחייה של 5.5 שנים בש.ה. 6% (אשר הופעל על שווי מצב חדש), ומקדם הפחתה למושע כ-0.81 (אשר הופעל על ההשבחה), בעוד ששמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל 0.95 ומקדם דחייה 0.67 המבטא דחייה של 7 שנים בש.ה. 6%.

באשר למחלוקת ביחס למקדמי ההפחתה הראויים, לאחר שבחנתי את הוראות התכנית ושלביות הביצוע, אני סבור כי מקדם 0.62 (המבטא דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 7%) הינו המקדם הראוי המשקף את מכלול מרכיבי ההפחתה הנובעת ממורכבות הפרויקט (לרבות שלביות הביצוע, גודל, מושע, ואת הדחייה

[41] כמפורט להלן :

יח״ד	יח״ד קטנות	טיפוסית	סה״כ
661	20%	80%	
מתוכם	132.20	528.80	
שטח ״פלדלת״ ליח״ד	75	121.14	
סה״כ שטח	9,915	64,061.00	73,976
מקדם שווי (היעדר שוליות)	1.42	1.00	
סה״כ	14,109	64,061	78,170
מקדם משוקלל			1.06

ליצירת זמינות תכנונית), כפי שאלה באים לידי ביטוי במועד הקובע במתחם, וזאת בשים לב להיקף המתחם ומכלול מאפייניו בשני מצבי התכנון (בדומה להכרעותיי במתחמים בעלי מאפיינים דומים[42]).

באשר לדמי השימוש בתקופת הביניים:

שמאי המשיבה מביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים בעוד שמאי המבקש מבצע שתי חלופות בהתאם לעקרון כיבוד הערכאות, בשים לב למחלוקת המשפטית והשמאית. בסוגיה זו, בחנתי את פסה"ד והחלטות ועדות הערר לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים מאז ינואר 2023, כמפורט להלן:

- החלטת בית המשפט המחוזי תל-אביב **עמ"נ 55750-12-21** בעניין שבין **הוועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** מיום **18/01/2023** בה דחה בית המשפט את ערעור הוועדה המקומית וקבע כי ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה[43], כאשר בית המשפט שם דגש לעובדה כי היזם כרת חוזה עם הדיירים בבניין, שלא ייועד כאמור להריסה, אלא להסבה, כאשר הדיירים היו רשאים להישאר בדירותיהם עד לכניסה לדירות החדשות, זאת בהתאם להוראות התכנית הקובעות כי "יותר המשך השימושים והפעילות במבני המגורים הקיימים" ועל כן במקרה הנדון לא יתווספו דמי השימוש לשווי במצב החדש ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיעה על גובה ההשבחה.
- החלטת ועדת הערר **רמה/8219/0819** בעניין שבין **הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חוה רודניק** מיום **01/06/2023** בה פורטו 3 שיטות שונות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שווי שימוש והנאות הביניים/תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות) והנאות הביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה חלף דמי שכירות שישלם היזם.

בהחלטת ועדת הערר פורטו שלוש שיטות שמאיות להערכת שווי המצב החדש, בתכניות פינוי-בינוי:

(א) שיטת <u>ההשוואה הישירה</u> לשווי דירות קיימות לאחר אישור התכנית בדחייה, ללא התחשבות בתשלומי שכ"ד והנאות הביניים בתקופה שעד להריסת הקיים ולהנאות הביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם).

(ב) שיטת <u>שווי הקרקע כזמינה</u> לבניה אשר לפיה יוערכו זכויות הבניה בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי

[42] ראה לדוגמא שומותיי במתחם רחוב ההסתדרות בגבעתיים בהתייחס לתכנית גב/589 בהן נקטתי במקדם 0.62 המבטא דחייה 7 שנים; בש.ה. 7%.

[43] ועדת הערר קבעה כי: "הדחייה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה.

שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות), תוך הבאת דחיית הביצוע ושווי השימוש עד להריסה בחשבון, שווי שימוש והנאות ביניים (תשלומי שכ"ד) עד להריסת הקיים יובאו בחשבון והנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם) לא יובאו בחשבון.

(ג) שיטת שווי עתידי של הדירה החדשה עפ"י מחירי דירות חדשות, הכוללת את כלל ההנאות הביניים לאורך התהליך כולו עד למסירת הדירה.

ואכן ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי היה, הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים עד להריסתה והם לא עשו כן. ואולם לאור תוצאת אומדן השווי במצב החדש בשומת השמאי המכריע שהיה גבוה מהשווי שקבע שמאי המשיבה, לאחר הדחיה. מצאה ועדת הערר שלא להשיב את העניין לפתחו של השמאי המכריע.

- החלטת ועדת הערר **תא/82115/0621** בעניין שבין **נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** מיום **20/05/2024**. בה נקבע ע"י ועדת הערר כי אין להביא בחשבון את שימוש הביניים לאור פסה"ד בעניין "טבצ'ניק". יחד עם זאת בעמדת מיעוט, טען חבר ועדת הערר השמאי אור לוי, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון את ההנאות העתידיות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה, יחד עם זאת לאור העובדה שניתן פסה"ד בעניין "טבצ'ניק", התקבל הערעור בנושא זה.
- החלטת ועדת הערר **רמה/85168/0823** בעניין שבין "**מתחם הצעירים" והאחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון** מיום **08/12/2024** בה נקבע בהקשר לתכנית פינוי-בינוי כי, גם אם קיים הבדל בנושא אפשרות המשך מגורי הבעלים בדירה או השכרתה בעניין "טבצ'ניק" (בינוי פינוי) לבין עניין "נועה לב", אין זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה ומשעה שניתן פסה"ד בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן לאור עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב", המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי להמתין עד להכרעה בסוגיה זו.
- החלטת ועדת הערר חיפה בערר **חי/8010/0724** בעניין שבין **אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה** מיום **01/04/2025** בה נדונה סוגיית דמי השימוש בתכניות פינוי-בינוי, קיבלה ועדת הערר את החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים לאור החלטתה כי יש לפסוק במקרה הנדון ע"פ פס"ד בעניין טבצ'ניק, שכן פסק הדין עסק באותה השאלה העומדת בפני ועדת הערר.

בהמשך לכלל הפסיקות שלעיל, בהן נתקבלו מגוון החלטות לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים, הנני סבור כי יש להביא בחשבון את דמי השכירות הראויים

מהנכסים הבנויים בתקופת הביניים, עד למימוש הזכויות, כפי שקבעתי בכלל הכרעותיי השונות במתחמי פינוי בינוי ברחבי הארץ, זאת מהטעמים הבאים:

משעה שהגעתי למסקנה שיש להביא בחשבון דחייה לכלל הזכויות במצב התכנוני החדש הרי שיש להביא בחשבון בדחייה את ההנאות העתידיות מהנכסים הבנויים, שכן מדובר בדירות מגורים בין אם בשימוש בבעלות ובין אם כנכס מניב. יובהר כי אין מדובר בגריעה משווי הנכס במצב הקודם או בחיוב היטל השבחה בגין נכס שהינו בבעלות המבקש, שכן שווי הנכס במצב הקודם נאמד בהתאם לשוויו המלא ללא כל דחייה. לפיכך, אומדן ההשבחה בחלופה זו משקף נאמנה את שווי המקרקעין במצב הקודם (מלוא הזכויות), אל מול שווי המקרקעין במצב החדש. היינו שווי מלוא הזכויות לפי התכנית החדשה בדחייה עד אפשרות מימוש הזכויות הנובעות מהתכנית החדשה התכנית, בתוספת ההכנסות העתידיות הצפויות בתקופת הביניים, זאת כפי שהיה רואה לפניו כל קונה פוטנציאלי במועד הקובע לאישור התכנית. אציין כי גישה זה מופיעה בתקן שמאי 21 של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, לו צורף נספח[44] לעניין אופן חישוב היטל השבחה, לפיו יש להביא בחשבון את שימוש הביניים (דמ״ש) בתקופת הדחיה של המצב החדש וכי בנספח קיים תחשיב לדוגמא לעניין זה הכולל את רכיב זה, במצב התכנוני החדש.

מסקנתי מכלל האמור לעיל היא, כי המתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה הנובעת מתוכנית שמהותה התחדשות עירונית, בה רכיב הדחיה הצפוי למימוש הוא ארוך לאור מורכבות הפרויקט, הרכב הבעלויות וכו׳, הינה דחייה שווי רכיב הזכויות במצב החדש, תוך הבאה בחשבון של הנאות העתידיות מהנכס הבנוי בתקופת הביניים.

לאור מסקנתי זו שלעיל, ובהתאמה לתקופת הדחייה דלעיל, יש להביא בחשבון דמי שימוש ביניים לתקופה של 7 שנים, בכפוף לשיעור היוון של 4% המשקף שיעור תשואה לנכס מגורים כדוגמת הנכס הנדון. אני סבור כי דמ״ש בסך של 4,000 ₪ לחודש שאינם שנויים במחלוקת הינם ראויים בהתייחס לנשוא השומה ועל כן אאמצם.

בהתייחס לסוגיית המע״מ: שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את שווי הנכס כבנוי בניכוי מרכיב מע״מ שחוק (לגישתו מדובר בגישה המקלה עם הנישום כי שווי מצב חדש צריך לכלול מע״מ). לטענת שמאי המבקש אין מקום להפחתת מרכיב מע״מ כלשהו. הנני סבור כי יש לדחות את עמדת שמאי המשיבה. במצב הקודם השווי כבנוי יקבע בהתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים (עסקאות בין פרטיים) ועל כן השווי למ״ר מגלם את רכיב המע״מ. במצב חדש, מדובר במתחם המיועד לבנייה בהיקף של עשרות אלפי מ״ר ועל כן אין להוסיף מע״מ שכן עסקינן בשוק של עוסקים (יזמים).

[44] ר׳ נספח לתקן 21 – תבנית טבלת נתונים וחישובים לתקן 21.1 – לשונית תחשיב היטל השבחה.

ערכי שווי:

שווי מצב קודם: בחנתי את מכלול נתוני הצדדים, כמו גם עסקאות בדירות מגורים וותיקות ברחבי העיר כמפורט להלן:

דירות 3-2 חד' מהשנים 1970-1950							
גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006668-0633-023-00	11/01/2022	חבצלת השרון 10	2,400,000	1970	50	2	48,000
006535-0096-015-00	17/02/2022	שמאי 4	1,870,000	1970	55	3	34,000
006577-0153-042-00	04/01/2022	זיסו 14	1,670,000	1970	58	3	28,793
006529-0131-000-00	17/02/2022	הנדיב 21	2,070,000	1960	51	2	40,588
006670-0196-003-00	03/05/2022	הפרסה 8	2,950,000	1950	51	2	57,843
006546-0530-004-00	14/02/2022	רבי עקיבא 5	662,005	1960	50	2	13,240
006521-0005-052-00	28/02/2022	אל על 4	2,030,000	1970	58	2	35,000
006527-0224-006-00	21/04/2022	אבן שפרוט 49	785,122	1960	56	3	14,020
006535-0080-005-00	01/06/2022	תור זהב 7	1,087,324	1950	59	2	18,429
ממוצע	**07/03/2022**		**1,724,939**	**1962**	**54.22**	**2.33**	**32,213**
סטיית תקן							**15,329**
רף עליון							**47,542**
רף תחתון							**16,883**
ממוצע בנטרול חריגים	**03/03/2022**		**1,745,465**	**1964**	**56.20**	**2.40**	**31,362**

דירות 3 חד' מהשנים 1985-1980							
גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006546-0844-005-00	07/01/2021	חבד 4	1,680,000	1980	49	3	34,286
006577-0231-011-00	09/02/2021	הרי גולן 15	1,525,000	1985	58	3	26,293
006535-0124-006-00	25/08/2021	לוין 2	2,030,000	1980	62	3	32,742
006537-0132-011-00	26/12/2021	הנוטרים 4	1,820,000	1985	65	3	28,000
006535-0097-012-00	13/03/2022	שמאי 6	1,880,000	1984	54	3	34,815
006527-0373-015-00	24/04/2022	דון יוסף הנשיא 19	2,350,000	1981	62	3	37,903
006532-0082-001-00	11/02/2021	אחד העם 32	1,780,000	1983	65	3	27,385
006533-0112-002-00	07/03/2021	הס 8	1,820,000	1980	60	3	30,333
ממוצע	**27/07/2021**		**1,860,625**	**1,982**	**59**	**3**	**31,470**
סטיית תקן							**4,122**
רף עליון							**35,592**
רף תחתון							**27,347**
ממוצע בנטרול חריגים	**10/07/2021**		**1,835,000**	**1,982**	**59**	**3**	**31,260**

לאור מכלול הנתונים המפורטים לעיל, יובא בחשבון כי השווי במצב הקודם הינו בגבולות הסך של 31,300 ₪/למ"ר בנוי, לפני התאמות.

שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש: הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה אקווי' בסיסי למגורים (לפני התאמות). לטענת שמאי המשיבה השווי הינו בסך של 12,100 ₪ ואילו לטענת שמאי המבקש השווי הינו הסך של 9,000 ₪. בחנתי את מכלול נתוני הצדדים כמו גם עסקאות בדירות מגורים חדשות ברחבי העיר, כמפורט להלן:

דירות מגורים חדשות בנות 4-5 חד' בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר						
גוש חלקה	**יום מכירה**	**שווי מכירה בש"ח**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**שווי מ"ר בנוי**
006531-0118-000-00	20/02/2022	2,837,850	2022	125	5	22,703
006422-0230-000-00	03/01/2022	5,100,000	2023	124	5	41,129
006422-0230-000-00	03/03/2022	4,900,000	2023	124	5	39,516
006422-0230-000-00	18/05/2022	4,910,000	2023	124	5	39,597
006531-0097-000-00	09/02/2022	3,660,000	2022	122	4	30,000
006531-0097-000-00	16/03/2022	3,440,000	2022	122	4	28,197
006531-0097-000-00	27/03/2022	3,750,000	2022	122	4	30,738
006531-0097-000-00	24/05/2022	3,490,000	2022	122	4	28,607
006538-0526-000-00	24/03/2022	3,170,000	2024	120	5	26,417
006538-0526-000-00	23/02/2022	3,330,000	2024	119	5	27,983
006528-0054-000-00	05/04/2022	3,775,983	2022	115	5	32,835
006528-0054-000-00	25/05/2022	3,130,983	2022	113	4	27,708
ממוצעים	22/03/2022	3,791,235	2023	121	5	31,286
סטיית תקן						5,845
רף עליון						37,131
רף תחתון						25,440
ממוצע בנטרול חריגים	30/03/2022	3,504,245	2,023	120	4	29,308
בניכוי מע"מ						1.17
בניכוי יזמות						1.20
בניכוי ע. בניה						10,000
סה"כ שווי למ"ר מבונה ב-₪						**10,874**

דירות מגורים חדשות בשטח של כ-75 מ"ר						
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006529-0093-028-00	09/03/2022	2,900,000	2022	78	3	37,179
006529-0093-011-00	06/03/2022	2,500,000	2022	77	3	32,468
006529-0093-016-00	06/03/2022	2,500,000	2022	77	3	32,468
006529-0093-026-00	09/03/2022	2,900,000	2022	77	3	37,662
006529-0093-031-00	16/05/2022	3,100,000	2022	77	3	40,260
006529-0093-036-00	23/05/2022	3,000,000	2022	77	3	38,961
006422-0230-000-00	12/01/2022	3,490,000	2023	75	3	46,533
006536-0849-000-00	31/01/2022	2,840,000	2022	73	3	38,904
006536-0762-021-00	14/04/2022	2,470,000	2025	73	3	33,836
006536-0762-027-00	25/02/2022	2,189,362	2025	72	3	30,408
ממוצע		2,788,936	2,023	76	3	36,868
סטיית תקן						4,759
רף עליון						41,627
רף תחתון						32,109
ממוצע בנטרול חריגים						36,467
בניכוי מע"מ						1.17
בניכוי יזמות						1.20
בניכוי ע. בניה						10,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪						**15,474**

כמו כן, בחנתי הכרעות שמאים מכריעים ברחבי העיר, כמו גם את הפרמטרים בהם נקטו בגישת החילוץ, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
דודזון שמאמה אוולין	6546/227	03/08/2022	14,000	עפ"י ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש כ-32,800 ₪; 17% מע"מ; 18% יזמות; 8,775 ₪ ע. בניה, מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪. בנוסף הביאה בחשבון הכרעות שמאים מכריעים בגוש 6527
דודזון שמאמה אוולין	6527/192	29/09/2022	12,100	עפ"י ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש 31,000 ₪; 17% מע"מ; 18% יזמות; 9,700 ₪ ע. בניה (כולל ש"ש 25% עקיפות מועמס מרתפים ומרפסות). שווי מ"ר בנוי מתואם לגיל מבנה משנת 1965 21,000 ₪.
דנה שיחור	6536/583	16/12/2021	10,800	עפ"י ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש 25,900 ₪; 17% מע"מ; 18% יזמות; 8,000 ₪ ע. בניה (כולל נלוות ומרתף) לשטח יח"ד 119 מ"ר.
ארנון גולדברג	6529/38	09/11/2021	10,300	עפ"י ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש 29,000 ₪; 17% מע"מ; 18% יזמות; 9,600 ע. בניה מתקבל שווי של כ-11,400 ₪ ובהתאמה לקרבה לשב"צ (10%)
יעל הרון	6530/73	09/11/2021	11,800	בין היתר, עפ"י ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש 28,300 ₪; 17% מע"מ; 15% יזמות; 9,000 ע. בניה מתקבל שווי של כ-12,000 ₪
גיל הרצברג	6532/36,37	09/11/2021	11,500	
דודזון שמאמה אוולין	6527/279	21/04/2021	9,400	ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש בסך של כ-26,000 ₪ (בקומה 6); 17% מע"מ; 20% יזמות; 8,400 ₪ ע. בניה מגלם עלות החניה וש"ש
בועז קוט	6527/303	03/02/2021	11,000	ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש כ-27,500 ₪; 17% מע"מ; 18% יזמות; 9,000 ₪ ע. בניה
אורית גלן	6527/373	03/02/2021	10,000	ניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש בסך של כ-25,000 ₪; 17% מע"מ; 20% יזמות; 7,500 ₪ ע. בניה מגלם ש"ש ועלות ישירה ועקיפה

יצוין כי בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה שווי מ״ר מבונה נקבע בסך של 11,500 ₪, וזאת בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי בסך של 29,000 ₪ למ״ר בנוי (כולל מע״מ), בדירות מגורים בנות 4-5 חד׳.

לאור מכלול הנתונים שעמדו בפני, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה בסיסי הינו בגבולות הסך של 11,000 ₪ ובסך של 11,624 ₪ למ״ר מבונה (מתואם שוליות)[45].

ערכי שווי למסחר ולתעסוקה: הערכים אינם שנויים במחלוקת. בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר נקבע בסך של 13,000 ₪ ושווי מ״ר עיקרי לתעסוקה נקבע בסך של 4,000 ₪ (מ״ר שירות נקבע בסך של 2,000 ₪), דהיינו בסך של 4,400 ₪ למ״ר ברוטו (לפי שיעור העמסה 20% לש״ש).

לאור מכלול נתוני השווי שעמדו בפני, ולאור סבירות הערכים בשומות הצדדים אימצתי את עמדתם, לפיכך יובא בחשבון שווי למ״ר מבונה למסחר (נטו) – בסך של 14,000 ₪ ולתעסוקה בסך של 4,000 ₪.

[45] ראה ה.ש. 41 כמפורט לעיל.

תחשיב הכרעה:

שווי מצב קודם	
שווי מ״ר בנוי (לפני התאמות) ב-₪	31,300
מקדם התאמה (מיקום ופחת פיזי למבנים)	0.95
שווי מ״ר בנוי מתואם ב-₪	29,697
שטח דירה במ״ר	50.36
שווי הבנוי ב-₪	1,495,544
יתרת זכויות בניה (24 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד)	36
שווי מ״ר מבונה (בדירה קטנה)	15,474
סה״כ שווי יתרת זכויות הבניה ב-₪ (לפני התאמה)	557,056
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	0.9
סה״כ שווי הנכס במצב הקודם ב-₪	**1,998,805**

שווי מצב חדש												
סה״כ התמורה בעסקה ב-₪												2,400,000
שווי חלופה א׳ - התמורה המתואמת למועד הקובע -בש״ח												**2,175,415**
שווי מצב חדש - חלופה ב׳												
מגרש הקצאה	מ״ר מבונה ״פלדלת״	מקדם אקווי׳	שווי מ״ר מבונה מתואם ב-₪	סה״כ שווי רכיב המגורים ב- ₪	מ״ר מבונה נטו מסחר	שווי המסחר ב-₪	מ״ר מבונה ברוטו תעסוקה	שווי התעסוקה ב-₪	סה״כ שווי המגרש ב-₪	החלק במגרש המיוחס לנישום	סה״כ שווי החלק המיוחס לנישום ב- ₪	
100	5,100	100.00%	11,624	59,280,222					59,280,222	0.67%	397,177	
102	3,144	102.52%	11,916	37,465,100					37,465,100	0.67%	251,016	
501	7,056	101.19%	11,762	82,992,311	350([46])	4,900,000			87,892,311	0.88%	772,573	
600	12,544	101.19%	11,762	147,541,885	500	7,000,000	2,001	8,004,000	162,545,885	0.88%	1,428,778	
601	12,544	101.19%	11,762	147,541,885	500	7,000,000	2,001	8,004,000	162,545,885	0.88%	1,428,778	
סיכום ביניים ב-₪											4,278,324	
הוצאות הריסה ופינוי (חלק יחסי) ב-₪											24,173	
מטלות ציבוריות (חלק יחסי) ב-₪											49,649	
עלות הכנת תכנית ראשונה להתחדשות עירונית (חלק יחסי) ב-₪											9,280	
סיכום ביניים ב-₪											4,195,221	
מקדם דחייה											0.62	
סיכום ביניים ב-₪											2,612,573	
דמי שימוש בתקופת ביניים ב-₪											293,613	
סה״כ שווי הנכס במצב חדש (בחלופה ב׳) ב-₪											**2,906,186**	40%
סה״כ שווי מצב חדש בממוצע (60% : 40%) ב-₪											**2,467,723**	
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪ (כמפורט לעיל)											**1,998,805**	
ההשבחה ב-₪											**468,918**	

[46] 250 מ״ר עילי במקדם 1 + 200 מ״ר עיקרי תת״ק במקדם 0.5.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בהרצליה .

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכסים נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות פרטית.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כגו"ח 6546/469/2 הממוקמים בן גוריון 117, בהרצליה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
הר/1975	18/02/2003	61,373	30,687
הר/מק/2312 (504-0315895)	28/03/2022	468,918	234,459

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כקבוע בחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים, במשך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח א' – סקר שוק 2003 לתכנית הר/1975 משומת המשיבה:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	תיאום לחדש	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
1	006533-0147-008-00	07/12/2003	₪ 820,475		2000	100	4	₪ 8,205
2	006533-0285-006-00	24/08/2003	₪ 808,200		2003	80	3.5	₪ 10,103
3	006546-0858-109-00	18/08/2003	₪ 1,550,000		2003	100	4	₪ 15,500
4	006528-0600-004-00	18/08/2003	₪ 1,031,998	₪ 1,289,998	1980	137	5	₪ 9,416
5	006531-0156-009-00	29/07/2003	₪ 681,535	₪ 851,919	1970	71	3	₪ 11,999
6	006533-0147-005-00	17/11/2002	₪ 1,095,000		2000	100	4	₪ 10,950
7	006533-0285-004-00	26/08/2002	₪ 2,030,144		2002	85	3.5	₪ 23,884
8	006533-028500400	26/08/2002	₪ 1,015,072		2002	85	3.5	₪ 11,942
9	006533-0147-004-00	14/08/2002	₪ 890,720		2000	100	4	₪ 8,907
10	006533-0283-001-00	21/06/2002	₪ 1,020,730		2002	75	3	₪ 13,610
11	006533-0283-001-00	21/06/2002	₪ 1,020,730		2002	75	3	₪ 13,610
ממוצע								₪ 12,452
סטיית תקן								₪ 4,366
הטייה עילית								₪ 16,817
הטייה תחתית			מחיר עסקה			מ"ר	חד'	₪ 8,086
ממוצע נקי מסטיות			₪ 965,090			90.4	3.6	₪ 11,476
ובמעוגל, מחיר מכירה מ"ר דירתי בנוי בסקר בסביבת הנכס, בגבולות סטיית התקן, דירה חדשה								₪ 11,500

נספח ב' – משומת המבקש:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
6533	283	21/06/2002	₪ 1,020,730	2002	1	75	3	₪ 13,610
6533	147	14/08/2002	₪ 890,720	2000	1	100	4	₪ 8,907
6533	285	26/08/2002	₪ 1,015,072	2002	2	85	3.5	₪ 11,942
6533	147	17/11/2002	₪ 1,095,000	2000	2	100	4	₪ 10,950
6533	285	24/08/2003	₪ 808,200	2003	3	80	3.5	₪ 10,103
6533	147	07/12/2003	₪ 821,475	2000	3	100	4	₪ 8,215
ממוצע								₪ 10,621
ממוצע במעוגל								**₪ 10,600**