אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: י״א אב תשפ״ב
תאריך לועזי: 09 אוגוסט 2022
מספר מינוי: 1398-2021

לכבוד,

המבקשת:
הניצנים הרצליה בע״מ
באמצעות מר טל נייר, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב הרצליה
באמצעות מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקות 93,94 בגוש 6529
רחוב ניצנים 4,6 הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין, מיום 02.05.2021.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר טל נייר, שמאי מקרקעין, מיום 29.08.2021.
- בתאריך 05.09.2021 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 12.10.2021 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. המועד הקובע:

שם התכנית	המועד הקובע
הר/2213[2]	24.06.2020
הקלות	מועד החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה[3]

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 31.07.2022 נערך ביקור אחרון בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב ניצנים 4 (חלקה 94) ו- 6 (חלקה 93) הרצליה.		
גוש	:	6529		
חלקות	:	93	94	סה"כ
שטח רשום של החלקות	:	750 מ"ר	679 מ"ר	1,429 מ"ר
שטח נטו של החלקות[4]	:	732 מ"ר	663 מ"ר	1,395 מ"ר
תיאור הנכס	:	שתי חלקות קרקע שכנות בייעוד מגורים, ע"ג כל אחת מהם בנוי במועד הקובע בנין מגורים משותף בבניה רוויה[5], המיועדים להריסה ובניה במסגרת פרוייקט "התחדשות עירונית" ("תמ"א 38 – הריסה ובנייה מחדש")[6].		
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק בית משותף ותכנית היתר הבניה.		
הזכויות בנכס	:	בעלות.		

2 תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. פורסמה למתן תוקף ביום 0.7.01.2014, י.פ 6729.

3 בישיבתה מס' 662 מיום 24.06.2020.

4 עפ"י מפת מדידה מאושרת שהוכנה על ידי מודד מוסמך, מר י.פרוינד מיום 21.03.2017 והועברה ע"י שמאי המבקשת.

5 ע"ג חלקה 93 בניין בן 2 קומות, סה"כ 4 דירות. ע"ג חלקה 94 בית בן 2 קומות מעל ק"ק, סה"כ 9 דירות.

6 עפ"י היתר מס' 2018062 שניתן ביום 22.06.2021 (כפי העולה מהחתימה ע"ג תכנית היתר הבנייה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה שתי חלקות קרקע שכנות בייעוד למגורים, הממוקמות ברחוב הניצנים 4,6, הרצליה, **במרכז העיר** הרצליה, הגובל (בסמוך למקרקעין שבנדון) בשכונות "הרצליה הירוקה" מצפון, ושכונת וייצמן מדרום. סביבת הנכס מתאפיינת בעירוב שימושים, של מבני מגורים וותיקים, בבנייה רוויה בבינוי של 3-8 קומות, לצד שטחי מסחר ומשרדים (בעיקר לאורך רחוב סוקולוב) ומבני ציבור.

בשנים האחרונות קיימת מגמה מואצת של התחדשות עירונית בסביבת הנכס (בין היתר באמצעות הריסת מבנים וותיקים והקמת מבנים חדשים תחתם, כפי שמבוקש במקרה דנן).

הנכס שבנדון ממוקם בעברו המזרחי של רחוב הנצינים, חלקה שניה מקרן הרחובות הניצנים וסוקולוב.

רחוב הניצנים הנו רחוב פנימי, צורתו ישרה, חד סטרי בקטע המחבר בין רח' השושנים לרח' סוקולוב, ודרך ללא מוצע בקטע שצפוני לרח' השושנים. **רחוב סוקולוב** מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שני נתיבים לכל כיוון, מחבר בין דרך ירושלים ממזרח לצומת הרחובות וייצמן, השרון ופינסקר ממערב. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור החלקות</u>:

- חלקות 93,94 בגוש 6529 ברחוב הניצנים 4,6 הרצליה בהתאמה, מהוות יחד את המקרקעין שבנדון.
- הוועדה המקומית לתו"ב אישרה בהחלטתה מיום 24.06.2020 את איחוד החלקות.
- שטחן הרשום של חלקות 93 ו- 94 בגוש 6529, הנו 750 מ"ר ו- 679 מ"ר בהתאמה, סה"כ 1429 מ"ר.
- צורתן רגולרית כשל מלבן, בעלות טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב.
- כפי העולה מאתר הוועדה המקומית, תכנית הר/1259 מייעדת כ- 19 מ"ר מחלקה 93 וכ- 20 מ"ר מחלקה 94 לדרך (להרחבת רח' ניצנים).
- לחלקות (במשותף) חזית דרום-מערבית לכיוון רח' ניצנים של כ- 34 מ' ועומק ממוצע של כ - 40 מ'.
- ביום הביקור נמצא כי החלקות מפונות והפרויקט נמצא בשלב חפירה ודיפון.
- <u>גבולות החלקות (במשותף)</u>:

צפון-מערב (כ - 40 מ') : גובל בחלקה 257 ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה בן 4 קומות מעל ק.ע.

צפון-מזרח (כ - 34 מ') : גובל בחלקות 244,245 ע"ג בנוי מתחם מגורים מעל מרכז מסחרי עם חזית לרח' הנדיב 5-9.

דרום-מזרח (כ - 40 מ') : גובל בחלקה 95 ע"ג (ביחד עם חלקות 96,97) מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר וקומת משרדים. לבניין חזיתות מסחריות לכיוון רחוב סוקולוב ולכיוון רח' הניצנים.

דרום-מערב (כ -34 מ') : חזית לכיוון רח' הניצנים 4,6. ומעברו בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

5.3 <u>תיאור הפרויקט שעתיד להיבנות בחלקות שבנדון, בהתאם להיתר מס' 2022169</u>:

פרויקט תמ"א 38 במסלול "הריסה ובניה מחדש", במסגרתו מבקשים להרוס 2 בניינים קיימים בני 3 קומות כולל קומת קרקע (הכוללים 4 יח"ד ו - 9 יח"ד בהתאמה), ולהקים תחתם מבנה מגורים חדש הכולל 40 יח"ד, בן 7.5 קומות <u>מעל</u> קומת קרקע, ומעל 3 קומות מרתף לחניות, חדרים טכניים ומחסנים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין (פרוט רלוונטי):

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25.08.2021[7], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	חלקה	גוש	שטח	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית הרצליה	93	6529	750 מ"ר	5	מצוי	196/1960

עיריית הרצליה	94	6529	679 מ"ר	10	מצוי	196/1960

הערות

מס' חלקה	מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של
93,94	6068/1976	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב		
		הערה: קיימת תכנית מפורטת 1259.		
93,94	9377/1998/1	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית הרצליה	
93,94	שטר נפרד עבור כל תת"ח	הערת אזהרה סעיף 126	הניצנים הרצליה בע"מ	כל הבעלים
94	19867/2016/1	הערת אזהרה תמ"א 38	הניצנים הרצליה בע"מ	

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 חלקה 93: עפ"י צו רישום בית משותף מיום 07.05.1960, הבית מורכב ממבנה אחד בן שתי קומות, בסה"כ 4 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	108.95	דירה בת 3 חדרים	א'	109/440
2	110.82			111/440

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור	קומה	חלקים ברכוש המשותף
3	108.95	דירה בת 3 חדרים	ב'	109/440
4	110.82			111/440

סה"כ שטח רשום כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 439.54 מ"ר.**

6.2.2 חלקה 94: עפ"י צו רישום בית משותף מיום 18.10.1961, הבית מורכב ממבנה אחד בן שתי קומות (קומה קרקע, קומה א' וקומה ב'), בסה"כ 9 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	מס' חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	55.65	2.5	קרקע	56/585
2	63.67	2.5		64/585
3	23.08	1		23/585
4	68.6	3	א'	69/585
5	72.22	3		72/585
6	80.46	3		80/585

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	מס' חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
7	68.6	3	ב'	69/585
8	72.22	3		72/585
9	80.46	3		80/585

סה"כ שטח רשום כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 584.96 מ"ר.**

7 והועבר לידי ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.3 <u>הסכם עפ"י תמ"א 38 (רח' ניצנים 4,6, הרצליה)</u>:

הוצגו בפני העתק הסכמים אשר נערכו ונחתמו בחודש נובמבר 2015[8], בין הניצנים הרצליה בע"מ, לבין הדיירים ו/או בעלי הדירות הנמצאים בבניינים ברחוב ניצנים 4,6, במסגרתם נקבעו תנאי ההתקשרות בין היזם לבעלי הדירות, בקשר לבצוע הפרוייקט שבנדון.

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
הר/253/א	08.06.1961	852	**תכנית מתאר הרצליה, קובעת הוראות וזכויות בנייה,** החלקות שבנדון מסווגות בייעוד מגורים ג' (מגרש 2222)[9]. <u>זכויות בניה באזור מגורים ג'</u>: שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר קומות : 2 קומות מעל קומת עמודים. ז.ב : 30% לקומה טיפוסית + 20% בקומת עמודים, סה"כ 80%. צפיפות : 8 יח"ד למגרש מינימאלי. רוחב מגרש מינימאלי : 16 מ' מרפסות : עד 25% משטח הבית[10]. קווי בניין : 3 מ' צידי, 5 מ' אחורי, לחזית עפ"י תשריט או תכנית מפורטת.	✓	✓
הר/672	09.07.1970	1642	**תוספת קומה בתנאים**[11]**,** מתירה בניית קומה נוספת בבניינים בהם קומת עמודים משמשת לחניה. באזור מגורים ג' אחוזי הבניה יהיו 30% לקומה ובסה"כ 90%.	✓	✓
הר/1259	24.07.1975	2128	**הרחבת הרח' השושנים והניצנים,** מפקיעה רצועת שטח, בין היתר בחזית המערבית של חלקות 93 ו- 94 שבנדון, לטובת הרחבת רחוב הניצנים.	✓	✓
הר/1635	01.09.1983	2956	**חדרי יציאה לגג,** מתירה בתנאים[12] בניית חדרי יציאה על גגות שטוחים בשטח ברוטו של 23 מ"ר כולל מדרגות פנימיות.	✓	✓
הר/2000/מ'	25.10.1990	3807	**מרתפים,** מתירה בניית קומת מרתף אחת, אלא אם ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה (לחנייה בלבד) בגלל מצב טופוגראפי.	✓	✓

8 העתק ההסכם שהועבר בקשר לבניין הממוקם ברח' ניצנים 6, הנו ללא תאריך.

9 שטח של כ- 190 מ"ר מחלקה 94 כלול באזור מיוחד (מגרש 2247). בהתאם לסעיף 33 להוראות התכנית: "מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיו רואים אותם כאלו הם נמצאים באזור שזכויותיו מעטים ביותר, פרט לדין המרווח בחזית, שיקבע לפי הנדרש בכל אחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בהם".

10 מרפסות וגזוזטראות ייבנו בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 53 להוראות התכנית. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית (סעיף 35(ב)).

11 הוספת הקומה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5 להוראות התכנית, ביניהם קווי בניין צדדים שלא יקטנו מ- 4.0 מ', למעט במגרשים צרים בהם יותרו קווי בניין צדדיים שלא יקטנו מ- 3.5 מ'.

12 בין היתר נסיגה מינימאלית של 2 מ' ממעקה הגג הפונה לחזית ו- 1.5 מ' לצדדים. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג, ע"ג קומה חלקית, או אם אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מספר הקומות עפ"י תב"ע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		▪ קווי הבניין יהיו בהתאם להיטל הבניין. ▪ גובה קומת מרתף עד 2.20 מ' (ק.מרתף תחתונה עד 2.40 מ'). ▪ השימושים המותרים הם לחניה, למערכות טכניות, חדרי משחקים/כושר ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.		✓	
הר/2000/מע	04.12.2001	5037	**מעליות,** מתירה הקמת מעלית בבניין קיים.	✓	✓
הר/2000/א'	09.04.2002	5065	**משנה הוראות וזכויות בנייה,** התכנית מפחיתה את הצפיפות, מגדילה את זכויות הבנייה: שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר קומות : 3 קומות מעל קומת עמודים. זכויות בניה : 36.7% × 3 קומות, סה"כ 110%. צפיפות : 7 יח"ד למגרש מינימאלי[13].	✓	✓
הר/2000/נכ	09.07.2002	5093	קובעת הוראות עיצוב שיאפשרו גישה לנכים לבנייני מגורים[14].	✓	✓
הר/1635/ד'	17.01.2013	6533	**גגות רעפים,** התכנית מוסיפה זכויות בניה לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים בבניינים משותפים[15], אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר, על מלוא הגג או חלקו, ושנבנו לפני ה- 01.01.2011.	✓	✓
2213/הר	07.01.2014	6729	**תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38,** חלה על מרחב התכנון הרצליה וכפר שמריהו. מטרת התכנית עידוד הריסת מבנים ישנים עליהם חלה תמ"א 38 ובניית מבנים חדשים תחתם ע"י תוספת זכויות מעבר לזכויות שמותר לוועדה להתיר עפ"י תמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק. <u>כפיפות</u>[16]: "תכנית זו כפופה להוראות לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוחכית להוראות תמ"א 38 יגברו הוראות תמ"א 38 למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 עפ"י סעיף 4.1.2.ח בתכנית זו." <u>בין הוראותיה</u>: ▪ במקרה של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, ניתן יהיה לנצל את הזכויות מכוח התוכניות החלות במגרש בתוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות). ▪ הזכויות במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום. ▪ מס' יח"ד בקומות מכוח תמ"א 38 לא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית המתוכננת מכוח התב"ע.	✓	✓

13 מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. יח"ד חלקית מעל 0.60, תעוגל כלפי מעלה.

14 חלה על בקשות להיתרי בניה לבנייני מגורים חדשים בהם מתוכננות 6 יח"ד ומעלה סביב גרעין כניסה, ואשר בהם מותקנת מעלית, ו/או בקשה להיתר להתקנת מעלית חדשה בבניין מגורים קיים העומד בהגדרות הנ"ל.

15 עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף.

16 בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית ("יחס בין התוכנית לתכניות מאושרות קודמות").

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			▪ על בניין שממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבניה על גגות[17]. ▪ לא תאושר תוספת ז.ב באמצעות הקלות כמותיות, הקלות אלו יהוו סטיה ניכרת. ▪ מספר יח"ד המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.5 יעוגל מספר יח"ד לתוספת כלפי מעלה. <u>חניה</u>: ▪ במקרה של הריסה ובניה מחדש יחויב הסדר חניה במגרש במרתף חניה תת"ק עפ"י תקן ארצי לכל יח"ד בבניין. ▪ תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת"ק בתכסית של 80% משטח המגרש. ▪ אישור מתקני חניה בבניינים חדשים אשר נבנו עפ"י תמ"א 38 יהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית.			
הר/1635/ה'	02.02.2014	6478	**הרחבת חדרי יציאה לגג,** משנה את תכנית הר/1635, מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. **התכנית אינה חלה על הנכס שבנדון** ועל בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם ז.ב עפ"י תמ"א 38.	✓	✓
הר/2302	03.02.2016	7198	**הסדרת חישוב שטחים,** קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין בבניינים משותפים עפ"י תב"ע ומשנה קו בניין למרפסות קיימות בהיתר.	✓	✗
תכניות מתאר ארציות					
תמ"א 38	18.05.2005	5397	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	✓	✓
תיקון 1א'	16.08.2007	5704		✓	✓
תיקון 2	10.03.2010	6069		✓	✓
תיקון 3	11.06.2012	6430		✓	✓
תיקון 3א'	13.12.2016	7400		✓	✗
רישוי בניה – מצב קודם					
19600000 **חלקה 94** תיק בניין 4678 מס' בקשה 19600044	13.04.1960		לא אותר היתר מילולי. תכנית היתר להקמת בית מגורים בן 2 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית. <u>להלן שטחי בניה מתוך חישוב השטחים שבתכנית ההיתר</u>: קומת מרתף : 18 מ"ר קומת קרקע : 148.28 מ"ר קומות ב' ו- ג' : 217.27 מ"ר **סה"כ : 383.55 מ"ר**	✓	✓
חלקה 93 תיק בניין 8755			מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית, לא אותרה בקשה להיתר ו/או היתר בניה.		

17 הר/1635 , הר/1635/א, הר/מק/1635/ב, הר/1635/ד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

רישוי בניה – מצב חדש				
20180621 תיק בניין 9061 מס' בקשה 20180621	27.06.2021	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **662** מיום **24.06.2020** אושרה בקשה עפ"י תמ"א 38 והר/2213: להריסת 2 בניינים קיימים בני 3 קומות כולל קומת קרקע. בניין אחד כולל 4 יח"ד ובניין שני כולל 9 יח"ד והקמת בנין חדש ובו 40 דירות, בן 8.5 קומות כולל קומת קרקע, מעל 3 קומות מרתף לחניות, חדרים טכניים ומחסנים.	✓	✓

7.2 <u>רישוי בנייה מצב חדש - היתר בנייה מס' 20180621 מיום 22.06.2021 (בקשה מס' 20180621)</u>:

7.2.1 <u>להלן תיאור הבקשה (כפי שמופיע בתכנית היתר הבנייה)</u>:

הריסה ובניה מכח תמ"א 38 והר/2213 של 2 בנייני מגורים קיימים:

(1) בניין בן 3 קומות כולל קומת קרקע, 9 יח"ד.

(2) בניין בן 3 קומות כולל קומת קרקע, 4 יח"ד.

מבוקש בניין מגורים אחד (לאחר איחוד זכויות בתצ"ר), הכולל 19 יח"ד מהתב"ע ו- 21 יח"ד מהתמ"א ב- 8.5 קומות <u>כולל</u> קומת קרקע: 3 יח"ד גן + 19 יח"ד מהתב"ע + 18 יח"ד בקומות עליונות מהתמ"א, סה"כ 40 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, חדרים טכניים ומחסנים. קומת קרקע: 3 יח"ד גן, ממ"דים, מעליות, חדרים טכניים, שטח פתוח וגדרות. קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג, פרגולות, מעלית.

7.2.2 <u>טבלת השטחים (כפי שמופיעה בתכנית היתר הבנייה)</u>:

השימושים העיקריים		קומה	**חלקי שירות [מ"ר]**						
מגורים	% משטח המגרש		ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	ק.ע.מ	% משטח המגרש
		מרתף (-3)		72.58	1057.97	36.58	82.6		89.59%
		מרתף (-2)		125.83	1076	36.91			88.80%
		מרתף (-1)		109.4	1076.06	36.70	16.59		88.80%
		סה"כ		307.81	3210.03	110.19	99.19		
308.08	22.08%	קרקע	37.48	71.46		114.19	57.5	30.24	22.28%
468.46	33.58%	1,3,5,7	62.67			50.16			8.09%
461.28	33.07%	2,4,6	62.67			50.18			8.09%
244.78	17.55%	8	25.02			44.65			4.99%
3,810.54	273.16%	**סה"כ**	501.19	71.46		510.02	57.5	30.24	351.09%

3,810.54	**סה"כ עילי**	1,170.41
	סה"כ תת"ק	3,727.22

קומה	**מרפסות**		
	מרפסת לא מקורה	מרפסת מקורה	פרגולה
1,3,5,7		56.83	
2,4,6		64	
8	321.94		96.17
סה"כ	**321.94**	**419.32**	**96.17**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2.3 <u>פרוט הבקשה להקלה (כפי שמופיעה בהרמוניקה)</u>:

	פירוט הבקשה להקלה
1	תוספת קומה בהקלה ללא תוספת זכויות בניה (ללא תוספת שטחים) הכולל 2 יח"ד מכוח התב"ע
2	הקלה לסעיפים 4.1.2(ח)(4) ו- (5) בהוראות תכנית הר/2213 להגדלת תכסית המרתף והקטנת שטח חלחול בכפוף לדו"ח הידרולוג.
3	הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף.

7.2.4 <u>תחשיב השטחים המותרים לבניה (כפי שמופיעה בתכנית היתר הבנייה)</u>:

מגרש מקור – הניצנים 4		
שטח עיקרי	**חישוב**	**סה"כ**
זכויות תב"ע, 110%	110% × 663 מ"ר (שטח המגרש)	729 מ"ר
תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	13 מ"ר × 8 יח"ד	104 מ"ר
תוספת 3.5 קומות מורחבות	301 מ"ר[18] × 3.5	1,053 מ"ר
תוספת שטח לק.ק (קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר)	140 מ"ר – 301 מ"ר	161 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר		**2,047 מ"ר**
שטחי שירות	**חישוב**	**סה"כ**
שטח שירות לקומה	48.6 מ"ר[19] × 3	145.8 מ"ר
תוספת ש"ש בקומת הקרקע במלוא היקף הקומה מעליה	36.7% × 663 מ"ר	243 מ"ר
ממ"דים 17 יח"ד	17 יח"ד × 12 מ"ר	204 מ"ר
סה"כ שטח שירות מותר		**592.8**

מגרש מקור – הניצנים 6		
שטח עיקרי	**חישוב**	**סה"כ**
זכויות תב"ע, 110%	110% × 732 מ"ר (שטח המגרש)	805 מ"ר
תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	13 מ"ר × 4 יח"ד	52 מ"ר
תוספת 3.5 קומות מורחבות	256 מ"ר[20] × 3.5	896 מ"ר
תוספת שטח לק.ק (קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר)	230 מ"ר – 256 מ"ר	26 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר		**1,779 מ"ר**
שטחי שירות	**חישוב**	**סה"כ**
50 מ"ר שטח שירות לקומה	50 מ"ר × 3	145.8 מ"ר
תוספת ש"ש בקומת הקרקע במלוא היקף הקומה מעליה	36.7% × 732 מ"ר	267.9 מ"ר
ממ"דים 23 יח"ד	23 יח"ד × 12 מ"ר	276 מ"ר
סה"כ שטח שירות מותר		**693.9**

18 קומה טיפוסית מורחבת: 262 מ"ר (שטח קומה בהיתר בניה קיים כולל מרפסות) + 39 מ"ר (13 מ"ר × מס' יח"ד קיימת בקומה).

19 20% משטח קומה תב"עית = 20% × 36.7% × 663 מ"ר.

20 קומה טיפוסית מורחבת: 230 מ"ר (שטח קומה בהיתר בניה קיים כולל מרפסות) + 26 מ"ר (13 מ"ר × מס' יח"ד קיימת בקומה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סיכום שטחים		
שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
3,826 מ"ר	**1,286.7 מ"ר**	**5,112.7 מ"ר**

7.2.5 <u>תמהיל הדירות (כפי שמופיע בתכנית היתר הבנייה)</u>:

	טיפוס	כמות	קומה	שטח עיקרי	ממ"ד	שטח מרפסת[21]
A	דירת 3 חדרים	1	קרקע	77.5	12.5	
B	דירת 4 חדרים	1		82.5	12.5	
C	דירת 5 חדרים	1		117.5	12.5	
D	דירת 3 חדרים	7	1-7	64.5	12.5	14
E	דירת 3 חדרים	7		64.5	12.5	14
F	דירת 4 חדרים	7		87.5	12.5	14
G	דירת 5 חדרים	14		117.5	12.5	14
H	דירת 4 חדרים	1	8	98.5	12.5	100
I	דירת 5 חדרים	1		142.5	12.5	142

שטח עיקרי	חישוב	סה"כ
שטחים מותרים	40 יח"ד × 12 מ"ר	480 מ"ר
שטחים מנוצלים	40 יח"ד / 419 מ"ר	10.5 ממוצע לדירה

7.2.6 <u>טבלת מאזן חניות (כפי שמופיעה בתכנית היתר הבנייה)</u>:

	כמות	יחס	פרטי	
			דרוש	מתוכנן
מגרש 1	20	2:1	40	80
מגרש 2	20	2:1	40	
חניות נכים			3	3
סה"כ			83	83

אופניים	כמות	יחס	דרוש	מתוכנן
יח"ד	40	1:1	40	40
סה"כ			40	40

אופנועים	כמות	יחס	דרוש	מתוכנן
יח"ד	40	1:5	8	8
סה"כ			8	8

21 שטח המרפסות בהיתר הבנייה כפי שפורט בסעיף 7.2.2 לעיל, אינו תואם לשטח המרפסות כפי העולה מטבלת תמהיל הדירות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[22]:

8.1 השבחה /היטל השבחה כפי שנקבעו בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
הר/2213	24.06.2020	₪ 0	₪ 0	₪ 4,684,600	₪ 2,342,300
הקלות		₪ 42,837	₪ 21,418	₪ 675,300	₪ 337,650

8.2 המועד הקובע לבחינת ההשבחה:

8.2.1 הצדדים אינם חלוקים כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו הנו 24.06.2020 (יום אישורה של בקשה להיתר מס' 20180621, בישיבת ועדת משנה לתו"ב הרצליה[23]).

8.2.2 אני מקבל את הסכמת הצדדים (כפי שנקבע בפסיקה ענפה ובמספר רב של שומות מכריעות קודמות). לאור העובדה כי הצדדים אינם חלוקים איני מוצא למקום להרחיב בנושא במסגרת החלטתי זו[24].

8.3 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה וסל הזכויות לבחינת שווי מצב קודם:

8.3.1 עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים, הנה בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב הקודם בפרט, בעת מימוש היתר בנייה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, במסגרת "פרוייקט הריסה ובנייה מחדש" מכח תמ"א 38 ו/או מכח תכניות שאושרו לפי ס' 23 (דוגמת תכנית הר/2213, הנידונה בענייננו).

8.3.2 בעניין זה מרחיב **שמאי המשיבה** וטוען כי:

א. תיקון 3א' לתמ"א 38, אינו חל במרחב התכנון של העיר הרצליה, שכן חלה עליו תכנית מפורטת הר/2213, שהוכנה מכח ס' 23 לתמ"א 38.

ב. לאור האמור בבחינת ההשבחה בענייננו יש להביא בחשבון כי:

(1) מימוש תוספת קומה שלישית חדשה, במסגרת פרוייקט של הריסה ובנייה מחדש, הנו מכח תכנית הר/2213, ולא מכח תיקון 3א לתמ"א 38.

(2) מכאן כי השטח הנבנה בקומה הנוספת, חייב בתשלום היטל השבחה מלא בשיעור של 50%.

(3) בחינת ההשבחה הנובעת מהאישור שניתן להקמת שטחי הבנייה בקומה השלישית, תיערך בשיטת ה"דלתא" / "יש מאין", דהיינו שווי מצב חדש ייקבע לפי שווי זכויות הבנייה שאושרו לבנייה בקומה הנוספת השלישית, אל מול שווי מצב קודם "אפס" (ללא כל התייחסות לשטח הבנוי הקיים, ערב אישורו של היתר הבנייה הנדון בענייננו).

(4) שמאי המשיבה מפנה למס' רב יחסית של החלטות ועדת ערר, פסקי דין של בית המשפט המחוזי (בין היתר גם לחלק מאלה שיפורטו בהכרעתי להלן), ושומות מכריעות קודמות, התומכים לטענתו בעמדתו כפי שפורטה לעיל.

---

22 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

23 ישיבה מס' 662 מיום 24.06.2020.

24 להרחבה בנושא זה ראו לדוגמה עמודים 20-26 להחלטתי בנוגע לנכס הידוע כגו"ח 7150/349 (רחוב קלויזנר 11, בת ים)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. לאור מדרג הנורמות המשפטיות הנהוגות אנו כפופים להחלטות ועדת הערר ולפסיקת בית המשפט המחוזי, אשר אימצו את המתודולוגיה בה נקט לבחינת ההשבחה בענייננו.

ד. עצם זה שעומדת בקשה לרשות ערעור בבית המשפט העליון (בקשה שנכון למועד עריכת שומת ההשבחה טרם אושרה), לא מאפשרת לפעול בניגוד להחלטות ולפסיקות הקיימות.

ה. מכאן כי גם על השמאי המכריע בתיק הנדון לנהוג בהתאם.

8.3.3 בעניין זה מרחיב **שמאי המבקשת** וטוען כי:

א. נציגי המבקשת מודעים להחלטות ועדת ערר ובית המשפט המחוזי לעניין אופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הר/2213, אליהם הפנה שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת.

ב. יחד עם זאת, מכיוון שהנושא עומד לפתחו של ביהמ"ש העליון, שייתכן וישנה את החלטת בית המשפט המחוזי, המבקשת שומרת על טענותיה בעניין זה (בין היתר לעניין תחולת תיקון 3א' בענייננו, ו/או לעניין אופן "צביעת סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה בענייננו).

ג. לאור האמור טוען שמאי המבקשת כי:

(1) ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בענייננו בשתי שיטות:

- הראשונה, שיטת "הדלתא" / "יש מאין", בה נהג שמאי המשיבה (התואמת לעולה מפס"ד בית המשפט המחוזי בעניין סדן אחזקות בע"מ), זאת בהתייחס לעלויות העודפות הנוצרות כתוצאה מהקמת הקומה השלישית החדשה / הנוספת (המאיינות לטענתו את ההשבחה בענייננו).
- השנייה, שווי מצב קודם של הדירות הבנויות (ערב אישורו של היתר הבנייה הנדון בענייננו), אל מול שווי הזכויות במקרקעין במצב חדש. בחלופה זו יש להביא בחשבון כי:

- הפרש השווי, המתקבל בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם, משקף את גובה ההשבחה ברוטו.
- בהתייחס לכך כי חלק מזכויות הבנייה במצב החדש, פטורות עפ"י חוק מתשלום היטל השבחה, בקביעת שווי המצב החדש בענייננו, יש לנכות את שווי הזכויות הפטורות מכח תמ"א 38 (ובמקרה דנן גם עלויות עודפות להקמת חניה במפלס 3-).
- הפרש השווי, המתקבל בין שווי הזכויות במקרקעין במצב החדש (לאחר הפחתות נדרשות כאמור), לבין שווי הדירות הבנויות במצב הקודם, משקף במקרה דנן את גובה ההשבחה נטו (שהנה שלילית במקרה דנן).

(2) שמאי המבקשת מפנה למס' החלטות ועדת ערר, פסקי דין של בית המשפט המחוזי, ושומות מכריעות קודמות, התומכים לטענתו בעמדתו כפי שפורטה לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.4 לאחר שעיינתי בפסיקה ענפה שניתנה לאחרונה בנושא (בין היתר גם זו אליה הפנו שמאי הצדדים במסגרת הדיון בתיק הנדון לפני), בקשר למקרים דומים לזה הנדון בעניינו (מתן היתר בנייה לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכח תמ"א 38 ו/או תכניות שאושרו מכוחן, בהן גם תכנית הר/2213 הנידונה בעניינו), מצאתי כי ניתן ללמוד ממנה את אמות המידה לבחינת ההשבחה גם במקרה דנן.

א. <u>לעניין אופן בחינת ההשבחה במקרים דומים לזה שבנדון, אפנה למספר החלטות ועדת ערר כדלקמן</u>[25]:

(1) ערר (ת"א) 85084/16 מיום 21.10.2020, בעניין חברת גאות השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

החלטה בערר על שומה מכרעת אשר עניינה בקביעת השבחה במקרקעין[26] בגין מימוש על דרך מתן היתר בניה והקלות מכוח תכנית הר/2213, במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים קיים בן 8 קומות ו-9 יח"ד והקמתו של בניין מגורים בן 7.5 קומות הכולל 28 יח"ד. כמו כן אושרו בהחלטת המשיבה הקלות שונות: הגדלת תכסית מרתפי חניה, הקלה בקווי בנייה צדיים ואחורי, והקלה בקו בנין לגזוזטראות. בין היתר נרשם בהחלטה:

*" סל הזכויות אותו קובעת התמ"א, גם אם נניח כי צודקת העוררת בחישוביה, אינו סל מוקנה, **אלא נתון לשיקול דעת פרטני במקרה הקונקרטי**. "* (ההדגשה אינה במקור א.ח)

- <u>עוד נרשם</u>:

*" השימוש הלשוני שננקט בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית במונח **"לו ניתן היתר"** מלמדנו כי בעת בחינת ההשבחה יש לבחון את היקף הפטור, **בהתייחס להיתר הספציפי מושא הדיון שבפנינו**, תוך בחינת השאלה מה ממנו ניתן היה לתת על פי התמ"א בנוסחה הרלבנטי".*

" על פי אמת מידה זו, יישום הוראת הפטור במקרה שבפנינו פירושה כי 2.5 הקומות אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו, במקרה שבפנינו, אושרה מכוחה של התכנית." (ההדגשה האחרונה אינה במקור א.ח)

- על החלטה זו של כבוד ועדת ערר, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בת"א. בפסק דין שניתן ביום 07.11.2021 ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, במסגרת עמ"נ 11555-12-20, נדחתה העתירה המנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר.

25 האמור מהווה חלקים רלוונטיים מהפסיקה בנושא.
26 שברח' בר אילן 25, בהרצליה (גוש 6533, חלקה 161).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) בהחלטת ועדת ערר (מרכז) נת 8023-06-20 מיום 07.04.2021, בעניין בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, נרשם בין היתר כי:

*" השומה נערכה לאחר "מימוש זכויות" שחל במקרקעין בחודש יולי 2018: אישור בקשת העוררת להיתר **בניה על יסוד הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), מספר תכניות תקפות,** החלטת הסבה משנת 2014 לתוספת שטחי שירות ..... וכן הקלות שונות שנתבקשו ושאושרו בכללן תוספת אחוזי בניה, תוספת קומות, שינויים בבינוי, ניוד זכויות בניה בין קומות ועוד.... . מהשומה המכרעת עולה, כי על פי בקשת העוררת **אושרה הריסת שני בתים משותפים** בני סך - הכול 24 יחידות דיור, אשר הוקמו במקרקעין לפני עשרות רבות של שנים, ותחתם הקמת בניין משותף אחד (עם שני אגפים) בן 9 קומות הכולל סך - הכול 60 יחידות דיור חדשות.....*

*סלע המחלוקת בין הצדדים מתמקד במדרגת המס האחרונה, **וליתר דיוק באופן הערכת שווי המקרקעין במצבם התכנוני הקודם,** ערב אישור הבקשה להיתר **והקניית הזכויות** שעל פיה מכוח תמ"א 38 וההקלות השונות."* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

- <u>בעניין בחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם נרשם</u>:

*"בעניין דנא אין חולק בין הצדדים, כי ערב אישור בקשת העוררת להיתר בניה מכוח תמ"א 38, ניצבו כדין בתחום המקרקעין שני מבני מגורים ותיקים בהם 3-4" קומות (כולל קומת קרקע) הכוללים בסה"כ 24 יח"ד." (סעיף 6.5 לשומה המכרעת). **בגדר השומה המכרעת לא נבחנה ולא הוכרעה טענת העוררת, לפיה שווים המיטבי של המקרקעין במצב התכנוני הקודם שיקף את השימוש במבנים ותיקים אלו ולא את הריסתם.** אדרבה; דומנו כי במסגרת השומה המכרעת לא נבחנה עצם שאלת העליית שווי המקרקעין שבין שני מצבי התכנון (שווי במצב חדש פחות שווי במצב קודם), והנחת המוצא היתה, כאמור, כי בגין כל תוספת זכויות ו/או אפשרויות שימוש חדשות אשר אושרו מכוח התמ"א ומכוח ההקלות השונות, חייבת העוררת בהיטל השבחה בכפוף לפטור הקבוע בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.... .*

בכך לטעמנו נקלע כבוד שמאי המכריע לכלל שגיאה, ובהקשר זה ועל דעת שני הצדדים יוחזר הליך השמאות ....." (ההדגשות אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- <u>בעניין השפעות (ככל שנוצרו) בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38 נרשם</u>:

" טענה זו בה אוחזת העוררת אין בידינו לקבל. כדעת הוועדה המקומית אף אנו סבורים כי לצורך עריכת השבחה במקרקעין, שוו שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב זכויות פוטנציאליות הנובעות מתכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) עצמה, נדרש נורמטיבית לנטרל."

*" ..... אי לכך, את שווי הזכויות הנובעות מכוח תמ"א 38 עצמה אין לשום **אלא כחלק מהמצב התכנוני החדש, ולא כחלק מהמצב התכנוני הקודם** באופן שיאיין בפועל כל השבחה (או כמעט כל השבחה) שנוצרה במקרקעין."*

" מנימוקים אלו אין אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה בשומת המקרקעין במצב התכנוני הקודם (במדרגת המס האחרונה), נדרש להביא בחשבון "מרכיב זכויות בניה תמ"א 38". בהיפוכו בגולם: לטעמנו, תלמים חרושים בהלכה הפסוקה מלמדים, כי שווי זה ככל שאכן נוצר נדרש כבוד השמאי המכריע לנטרל.

אין לכחד כי יתכנו מקרים בהם הנישום - מבקש ההיתר, רכש את זכותו בקרקע לאחר אישור התכנית הארצית (שראשיתה בשנת 2005), בשווי גבוה הכולל ציפייה חיובית לאישור בקשתו להיתר מכוחה. נסיבות מסוג זה לא נטענו לפנינו וממילא אין אנו נדרשים להן כעת באריכות. ובכל זאת נוסיף, כי לפי השקפתנו אין זו גזירה שמיים שרוכש כזה ילקה פעמיים: פעם לעת הרכישה עצמה ופעם לעת תשלום היטל ההשבחה. תחת זאת ההנחה המחויבת היא שרוכש הזכויות הביא בחשבון (ולמצער היה עליו להביא בחשבון) כבר במסגרת עסקת הרכישה, את היטל ההשבחה שעוד יידרש לשלם לצורך הפקת היתר הבניה.

*אם כן, נסכם אפוא ונאמר; הליך השמאות יוחזר אל כבוד השמאי המכריע על מנת שיעריך פעם נוספת את סך ההשבחה במדרגת המס האחרונה. בשומתו המתוקנת יבחן השמאי כמקובל את שווי המקרקעין, פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו, כשלעניין זה ייבחן השווי המיטבי, **קרא: לרבות אפשרות הותרת המחוברים על עומדם**. באשר לפרמיה אם וככל שנוצרה בשווי השוק עקב פוטנציאל משביח - ציפייה חיובית במקרקעין שמקורה באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ"א 38), **ינטרלו השמאי מאומדן השווי במצב הקודם.***

*ונדגיש, לבל יובן בשגגה אחרת: **החלטתנו בחיק דנא לא עסקה אלא בעקרונות המשפטיים ובמתודולוגיה בה נערכה השומה המכרעת הנוכחית**, וממילא אין*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להסיק מדברינו ולו במשתמע כי תיקון הדרוש יוביל בהכרח לשומה בסכום שונה (בין על הצד הנמוך ובין על הצד הגבוה).״ (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(3) מהמקובץ אני למד כי במקרה דנן ניתן וראוי לבחון את ההשבחה כדלקמן:

- שווי מצב חדש - לפי העולה מהבקשה להיתר הבנייה (ניצול זכויות מכוח תמ״א 38, תכניות תקפות, תכנית הר/2213, וההקלות).
- את גובה ההשבחה במקרה דנן, יש לבחון באמצעות שני מבחנים:

- **הראשון**, שווי מצב חדש בניכוי תמריץ הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בהוראות ס׳ 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (להלן ״סל זכויות פטור״, המהווה בפועל את ״שווי המצב הקודם״ במבחן השבחה זה). הכל בהתייחס להיתר הספציפי מושא הדיון שבפנינו.
- **השני**, שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם. שווי מצב קודם ייבחן לפי שימוש מיטבי במקרקעין, בנטרול ציפיות/זכויות שמקורן באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ״א 38).
- את ההשבחה, יש לקבוע לפי התוצאה הנמוכה המתקבלת משני המבחנים הנ״ל.
- להבנתי בדרישתה לביצוע המבחן השני, ביקשה ועדת ערר למנוע אפשרות לגביית מס ביתר, במצב בו שווי השימוש המיטבי במקרקעין במצב קודם (בנטרול ציפיות הנובעות מתמ״א 38), גבוה משווי ״סל הזכויות״ הפטור בחוק (המהווה כאמור תמריץ כלכלי לביצוע פרוייקטים של התחדשות עירונית ברחבי המדינה).
- האמור נכון גם לבחינת ההשבחה בגין המימוש המבוקש בהיתר הבנייה בעניינו, ולכן איני מוצא מקום שלא לבחון את ההשבחה גם בגישה זו.
- יובהר כי מהאמור עולה שבמסגרת בחינת ההשבחה יש לערוך שני מבחנים, שהנם חופפים ואינם מצטברים.
- מכאן אינני מקבל את האופן בו בחן שמאי המבקשת את ההשבחה ב״שיטה / חלופה״ השנייה אותה הציג בס׳ 7.2 לשומתו האחרת, שעה שהחיל את שני המבחנים במצטבר, ובשל כך גם הגיע לתוצאה בלתי סבירה, לפיה אישור היתר הבנייה בעניינו, במסגרתו אושרה בנייה בשטח עיקרי כולל של כ – 3,810 מ״ר, העולה בכ – 540 מ״ר על ״סל הזכויות הפטור״ (הן מכח תכניות תקפו והן מכח תמ״א 38 תיקון 3 כפי שיפורט להלן), וחייב במקרה דנן בתשלום היטל השבחה מלא, הביא בסופו של יום להשבחה שלילית בסך של כ – 5.5 מיליון ₪[27].

27 זאת עוד מבלי שהובאו בחשבון העלויות העודפות, אותן מפחית שמאי המבקשת מההשבחה בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>לעניין "סל הזכויות" הפטור (הנדרש כאמור לצורך עריכת מבחן ההשבחה הראשון) אפנה ל -</u>:

(1) סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בו נקבע פטור בגין השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

*(א) "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה **שמקורו** בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף* 14א(א)(2) *לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);*

(ב) *תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה **לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית** האמורה בפסקת משנה (א);*

(ג) *תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;"* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(2) <u>ערר (ת"א) 8780-10-19 מיום 13.12.2020, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ</u>[28]:

החלטה בערר אשר הוגש על שומה מכרעת שעניינה בקביעת השבחה במקרקעין[29] בגין מימוש על דרך מתן היתר בניה והקלות מכוח תכנית הר/2213 במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש של שני בניני מגורים קיימים בני 3 קומות ו-24 יח"ד והקמתם של שני בניני מגורים הכוללים 58 יח"ד ב-7.5 קומות כולל קומת קרקע וכן הקלות שונות. **בעניין הפרשנות של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית** נרשם בהחלטה, בין היתר, כי:

" מאחר שבעת ההחלטה על מתן ההיתר כבר עמד בתוקפו תיקון 3א' לתמ"א הרי שההפניה בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית במקרה שבפנינו היא להוראות התמ"א המגלמות את תיקון 3א.

***אולם, אנו סבורים כי תוצאת החלת תיקון 3א לתמ"א 38 במקרה שבפנינו הינה כי יש לקבוע את הפטור לפי היקף הזכויות לפי תיקון 3 לתמ"א 38** וככך נפלה שגגה בשומה המכרעת.*

28 ברחוב הדר 46, 48 בהרצליה (חלקה 849 בגוש 6536)

29 ערר זה נדון ביום 25.10.2020 יחד עם שני עררים נוספים, אשר עניינם בשאלה זהה (עררים הר/8826/1119 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, הר/8822/1119 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*בחינת הוראות תמ"א 38 תיקון 3א מלמדת כי מאחר שבהרצליה חלה התכנית שהיא תכנית לפי סעיף 23 לא חל על פי תמ"א 38 היקף הזכויות מושא תיקון 3א, אלא היקף הזכויות הקבוע על פי התמ"א במועד כניסתה לתוקף של התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23. **במקרה שבפנינו, לאור מועד כניסתה לתוקף של התכנית, חל היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38. על כן היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38 הוא היקף הזכויות הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, ונסביר."***

*" ..... **משנקבעה תכנית לפי סעיף 23 כפי שנקבעה על מנת לשנות ממנה יש לפעול לשינויה באמצעות הכנת תכנית חדשה. הנורמה הכללית השתנתה אך הנורמה הספציפית נותרה על כנה עד לשינויה באמצעות נורמה ספציפית אחרת.***

לאור מועד אישור התכנית הרי שיישום הוראת סעיף 23א בעניינו משמעה כי היקף הזכויות הרלבנטי הוא היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 לתמ"א.

*מן המקובץ עולה כי יישום הוראת סעיף 19(ב)(10) לחוק בעניינו מעלה כי **לו היה ניתן היתר בניה לפי תיקון 3א לתמ"א 38 בעניינו הוא היה ניתן לאור היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 ועל כן זהו היקף הזכויות הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.***

*על פי אמת מידה זו, יישום הוראת הפטור **במקרה שבפנינו** פירושה כי שתי הקומות וחצי אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו, במקרה שבפנינו, אושרה מכוחה של התכנית.*

*וראו גם החלטתנו בערר (ת"א) 85084/16 **חב' גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**[30] (לא פורסם). נציין כי על החלטה זו, אשר במסגרתה מונה שמאי מייעץ, **הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א.***

שקלנו את טענות המשיבה בקשר עם הפרשנות שיש ליתן להוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ואנו סבורים כי דינן להידחות.

***ראשית**, התוצאה בעניינו היא תולדה של יישום הוראת תיקון 3א לתמ"א הכולל את סעיף 23א, ויישום הוראתו הברורה של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כפי שהובהר לעיל. איננו סבורים כי ניתן להתעלם מהוראת סעיף 23א שבתמ"א 38. תכנית היא דין.*

30 ההדגשה במקור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

***שנית**, כפי שהבהרנו **בעניין אלמוג**[30], קבוצת ההשוואה הרלבנטית היא הקבוצה עליה חלה התכנית לפי סעיף 23 לחוק וזו נהנית מהיקף פטור זהה. משהכירה תמ"א 38 בכך שקיים צורך להתאים את הנורמות שעניינם חיזוק מפני רעידות אדמה למאפייני הישוב ממילא הכירה בשונות רלבנטית בין ישוב ליישוב. ודוק. לא הרי האפשרות לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית לפי סעיף 23 בישוב אחד כהרי האפשרות לממשה בישוב אחר. יישום התמ"א בכל ישוב, כמו גם התכניות לפי סעיף 23 אינן מתבססות על שוויון כלכלי (מטבע הדברים הזכויות גם אינם בעלי שווי כלכלי זהה בכל היישובים).*

***שלישית**, הפטור בעניינו אינו פטור חריג או בלתי מידתי אלא פטור שהיקפו הוא כהיקף הפטור שהיה ניתן ערב כניסתה לתוקף של התכנית. פטור בהיקף כזה הוקנה לקבוצה גדולה עוד קודם לאישורו של תיקון 3א והמשיבה ואחרים כמותה מצטרפים לקבוצה זו ונהנים מפטור זהה למרות שההחלטה בעניינם מאוחרת בזמן.*

***רביעית, בכך נוצרת הרמוניה והלימה בין הרישוי לבין הפטור. מצב דברים בו הרישוי נקבע על פי היקף הזכויות על פי תיקון 3 ואילו הפטור הינו בהתאם להיקף הזכויות על פי תיקון 3א הינו מצב דברים מורכב ומייצר קשיים**. זאת במיוחד כאשר הזכויות על פי התכנית לפי סעיף 23 אינן זכויות מוקנות כבעניינו. **ההחלטה על מתן ההיתר משקפת הפעלת שיקול דעת קונקרטי בהתייחס לזכויות שאינן מוקנות**. על כן נשאלת השאלה לו היה מוחל תיקון 3א, בהתאם לאיזה קריטריון היה מקום להפעיל שיקול דעת זה לגבי הזכויות הפטורות בהעדר החלטה לתת היתר על פיו? ומדוע נניח החלטה מלאה של תיקון 3א דווקא, כאשר המצב המשפטי הוא כי אין זכות מוקנית לו, וכאשר אין זה התיקון שההחלטה לתת היתר התקבלה על פיו.*

על כן מתן הפטור <u>בהלימה לאשר הותר לעוררת על פי הוראות תמ"א 38 בהליך הרישוי הינו אך מתבקש</u>. מתן פטור כאמור תואם את תכלית הוראת הפטור אשר נועדה לעודד בנייה לפי הוראת התמ"א ומתן פטור לזכויות שהוקנו על פיה כתמריץ לבניה. (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(3) אמות מידה דומות נקבעו בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8537-11-18 מיום 15.07.2020, בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, בפסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה במסגרת עמ"נ 47352-09-20, עתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ, ובפסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

במסגרת עמ"נ 11555-12-20, עתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר בעניין גאות השקעות בע"מ.

(4) על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, במסגרת בר"מ 3709/21. בתאריך 16.01.2022 ניתנה החלטתו של כבוד בית המשפט העליון, בה נדחתה בקשת רשות הערעור כאמור.

(5) <u>מהמקובץ אני למד כי</u> :

- כבוד בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור, על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ.
- בכך בעצם הותיר בית המשפט העליון את פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי על קנו, וקבע הלכה סופית לעניין הפרשנות לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, בכל הנוגע ל"סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה בעת מתן היתר בניה בענייננו.
- הן כבוד בית המשפט המחוזי והן כבוד ועדת ערר, קבעו אמות מידה לפיהן יש לפרש את סעיף 19(ב)(10), בקשר לנושאים העומדים בשורש המחלוקת בענייננו :

- לעניין תחולת תיקון 3א לתמ"א 38, נקבע (במקרה דומה לזה הנדון בענייננו) כי יישום הוראת סעיף 19(ב)(10) לחוק מעלה כי לו היה ניתן היתר בניה לפי תיקון 3א לתמ"א 38 בענייננו, הוא היה ניתן לאור היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3, ועל כן זהו היקף הזכויות הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.
- לעניין "סל הזכויות" עליו יש להחיל את סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ; בפסיקה כאמור נקבע כי יש לבחון סל זה בהתייחס להיקף הזכויות הקבוע <u>בתיקון 3</u> לתמ"א 38, <u>ובהלימה</u> לשטח אשר הותר על פי הוראות תמ"א 38 בהליך הרישוי.
- במקרה דנן במסגרת הליך הרישוי, אישרה הועדה המקומית, שטח עיקרי כולל של כ – 3,810.54 מ"ר, מתוכו שטח של כ - 3,269.5 מ"ר, הנו מכוח תכניות תקפות ומכוח הוראות תמ"א 38 <u>תיקון 3</u>, ושטח של כ – 541 מ"ר[31], הנו מכח תכנית הר/2213.
- בכך הלכה למעשה, "הפכה" ועדת הרישוי זכויות "מרחפות" מכוח תיקון 3 לתמ"א 38, לזכויות <u>מוקנות בהיתר בניה</u>.
- כלומר שהמקרה דנן עומד בשני התנאים <u>המצטברים</u> שקבעה הפסיקה לצורך בחינת תחולת הפטור, בחינת היקף הזכויות לפי הוראות <u>תיקון 3</u> לתמ"א 38, והצורך <u>בהלימה</u> בין היקף הזכויות, לבין השטח שאושר מכוח תמ"א 38, במסגרת החלטת ועדת הרישוי.

- מהאמור עולה כי תחולת הפטור בענייננו הנה בהתייחס לשטח עיקרי של כ - 3,269.5 מ"ר, הנחלק בהתאם להחלטת ועדת הרישוי, לשטח של כ – 1,534 מ"ר מכוח תכניות תקפות ולשטח של כ - 1,735.5 מ"ר מכוח תיקון 3 לתמ"א 38, להלן "סל זכויות" פטור.

31 מתוך שטח קומה מורחבת מלא, שנקבע בתכנית היתר הבנייה הנדון בענייננו לסך של כ - 557 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- להלן סיכום התפלגות השטח העיקרי בקומות השונות, כפי שאושר במסגרת היתר הבנייה הנדון בעניינו:

- סה"כ שטח עיקרי מבוקש, 3,810.54 מ"ר.
- תחולת הפטור בעניינו כפי שפורטה לעיל, הנה בהתייחס לשטח עיקרי של כ - 3,269.5 מ"ר (מכח תכניות תקפות ומכח תמ"א 38 תיקון 3).
- סה"כ שטח עיקרי מבוקש בפועל עד קומה 5.5 (אותן ניתן לבנות מכח תכניות תקפות ומכח תמ"א 38 תיקון 3), כ – 2,866.66 מ"ר.
- שטח עיקרי מבוקש מקומה 5.5 עד קומה 7.5 (תוספת 2 קומות, אחת מכח תכנית הר/2213, ואחת מכח הקלה לתוספת קומה), 943.88 מ"ר.
- שטח עיקרי נוסף מכח תכנית הר/2213, כ – 541 מ"ר[32], מתוכו שטח של כ – 468.46 מ"ר המתפרש על מחצית מקומה 6 ומחצית מקומה 7 (הקומה שנוספה מכח תכנית הר/2213), ושטח של כ – 72.5 מ"ר המתפרש על פני חלק מהמחצית השנייה של קומה 7 (בחלק הקומה שנוסף כתוצאה מאישור ההקלה לתוספת קומה).
- יתרת שטח עיקרי שנויד מקומות 0 עד 5.5, לקומות 7 ו – 8, 402.88 מ"ר (מצוי בתחום שטח הקומה הנוספת שאושרה בהקלה).

- כנגזרת מהאמור, בבחינת ההשבחה בעניינו יש להביא בחשבון כי:

- שטח עיקרי נוסף מכח תכנית הר/2213, אשר אושר במקרה דנן מעבר ל"סל הזכויות" הפטור בעניינו, הנו כ – 541 מ"ר. שטח זה חייב בתשלום מלא של היטל השבחה (בין אם נבנה בתחום הקומה הנוספת שאושרה מכח תכנית הר/2213 (כ – 468.5 מ"ר), ובין אם נבנה בתחום הקומה הנוספת שאושרה בהקלה (כ – 72.5 מ"ר)).
- שטח עיקרי של כ – 402.88 מ"ר, נויד מקומות 0 עד 5.5, לקומות 7 ו – 8, ונבנה בתחום שטח הקומה הנוספת שאושרה בהקלה.

הצדדים מסכימים כי אין לחייב שטח זה בהשבחה מלאה, אלא יש לבחון האם ניצול הזכויות בקומות העליונות הביא לשיפור תכנוני המשביח שווי זכויות אלה, ובהתאם לקבוע את שיעור החבות בהיטל השבחה בעניינו.

לאחר שבחנתי את מאפייני המקרה דנן, קיבלתי את הסכמת הצדדים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה הנובעת מניוד שטחי הבנייה כאמור (בהתייחס לשיפור התכנוני החל בעקבות ניוד שטחי הבנייה בלבד, ותחת הנחה זהירה המוסכמת על הצדדים, כי במסגרת תכנון חליפי, ניתן היה לנצל את הזכויות שנוידו גם בקומות התחתונות (עד קומה 5.5 בעניינו)).

- יובהר כי לאור האמור, החי"מ אינו מקבל את הסכמת הצדדים, הן בנוגע לשטח החייב בהיטל השבחה מלא (כ – 468 מ"ר לשיטת שמאי הצדדים, אל מול 541 מ"ר לשיטתו

32 מתוך שטח קומה מורחבת מלא, שנקבע בתכנית היתר הבנייה הנדון בעניינו לסך של כ - 557 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

של החי"מ), והן בנוגע לשטח שנויד לקומות העליונות במסגרת אישור ההקלה לתוספת קומה (כ – 244.78 מ"ר לשיטת שמאי הצדדים, אל מול כ – 402.88 מ"ר לשיטתו של החי"מ).

- <u>שיעור מקדם ההשבחה בגין ניוד הזכויות לקומות העליונות של המבנה החדש</u>:

- הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור מקדם ההשבחה אותו יש להחיל על <u>מרכיב הקרקע</u> במקרה דנן, 15% לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 2.5% לשיטת שמאי המבקשת.
- בעניין זה מרחיב <u>שמאי המשיבה</u> וטוען כי:

הקלה זו מאפשרת ניוד שטחים עיקריים מקומות שונות לקומה העליונה. במצב הסטטוטורי הקודם - זכות הבניה מוקנית למקרקעין, אולם לא האפשרות המיטבית למימוש.

במצב החדש הקומה הנוספת מאפשרת מימוש זכויות מיטבי, ובכך ההשבחה מקורה ב"שיפור תכנוני".

ההקלה לתוספת קומה מובילה לכך שאנו נפתחים לנוף ומשפרים את כיווני האוויר גם בשאר הקומות. שכן לפני ההקלה היו יותר דירות בממוצע בכל קומה.

יש לשים לב כי תוספת השווי שנקבעה בשומת המשיבה היא למרכיב הקרקע. כל שינוי בשווי הבנוי גורם לשינויי של פי 2 ופי 3 בשווי רכיב הקרקע. לכן תוספת של 1% למוצר הסופי כבנוי (כ – 2.5% על מרכיב הקרקע), כפי שנקבעה בשומת המבקשת, היא טענה שבלתי סביר שתתקבל על ידנו כשמאים.

כשעולים מקומה ממוצעת 4 לקומה 8 (מעל ק"ק). מן הידועות בשוק המקרקעין שיזמים משווקים דירות לפי שווי החל מקומה ראשונה ותוספת 2% לכל קומה נוספת בבניין, דהיינו עלייה בגובה של 4 קומות לפי 2% לקומה, פירושה תוספת 8% לשווי בנוי, ואילו בשומתו הוסיף 7.8% לשווי מוצר סופי כבנוי, וכ- 15% כנגזרת למרכיב הקרקע.

לפיכך, הכרעות השמאים המכריעים המובאות בסעיף 6.6 לשומת המבקשת אינן מובנות, אלא אם כן, התשובה טמונה, ביחס לנסקר על ידו, בניוד שאינו בן 4 קומות בממוצע, ובמיקום עם ערכי שווי נמוכים מלכתחילה, בין היתר בערים ראש העין, אשקלון, בית שמש ובת ים, ועוד.

לעניין ההכרעות אליהן הפנה ברמת השרון, נמצא שהינן בהתייחס לבניינים ותיקים, תלת קומתיים, ללא מעלית.

- בעניין זה מרחיב <u>שמאי המבקשת</u> וטוען כי:

הוא חולק על שמאי הוועדה כי המקובל הוא תוספת שווי של 2% על שווי הבנוי, בגין עלייה בכל קומה.

לדוגמא: לשיטת שמאי הוועדה תוספת של 2% לקומה לדירה בשווי בנוי של כ- 3

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מיליון ₪ מגלמת תוספת של 60,000 ₪ עבור כל קומה, אלה מספרים שלא קיימים במציאות. שכן בפועל המקובל הוא תוספת של כ- 20,000 ₪ לקומה ולא מעבר לכך.

לחיזוק עמדתו הפנה למס' רב של שומות מכריעות, התומכות בשיעור מקדם ההשבחה שנקבע על ידו בשומה האחרת, בגין הקלה לתוספת קומה / ניוד שטחים לקומה העליונה (כ – 2.5% בלבד).

- כאמור, לאחר שבחנתי את מאפייני המקרה דנן, קיבלתי את הסכמת הצדדים, תחת הנחה זהירה, כי במסגרת תכנון חליפי ניתן היה לנצל את הזכויות שנוידו גם בקומות התחתונות (עד קומה 5.5 בעניינו)).
- בכך קיבלתי גם את הסכמת הצדדים בנוגע למהות ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה לתוספת קומה, המהווה במקרה דנן השבחה איכותית / תכנונית ולא כמותית.
- יחד עם זאת מעיון בתכנית היתר הבנייה הנדון בעניינו, עולה כי קיים קושי בתכנון כלל שטחי הבנייה[33] (בהם אלה שנוידו לבניה בקומות העליונות של המבנה החדש), בתחום קומות 0-5.5 בכלל, ובתכנון מיטבי בפרט, ואסביר.
- בתכנון המוצע בתוכנית היתר הבנייה שאושר בסופו של יום, <u>לאחר אישור ההקלה לתוספת קומה</u>, תמהיל יח"ד בכל קומה הנו כדלקמן:

  קומת הקרקע, 3 יח"ד.

  קומות 1-7, 5 יח"ד בכל קומה.

  קומה 8 (חצי קומת גג), 2 יח"ד (הנהנות ממרפסות גג גדולות ו – 3 כיווני אוויר).
- בהנחה כי מס' יח"ד בקומת הקרקע ובקומת הגג לא היה משתנה, נותרות 35 יח"ד אותן נדרשים לנצל בקומות 1-6, דהיינו ממוצע של כ – 5.85 יח"ד בכל קומה.
- מכאן, סביר להניח כי קיים קושי בניצול זכויות הבנייה ביח"ד נפרדות (כיחידה 6 לקומה) בכלל, ובניצול מיטבי שאינו פוגע בשווי יתרת הזכויות בפרט.
- אפשרות אחרת לניצול הזכויות הנה כתוספת ליח"ד הקיימות, תוך הותרת הצפיפות לפי 5 יח"ד לקומה, אך תוך צמצום מס' יח"ד הכולל בפרוייקט (דהיינו תוספת שטח שולי לדירות קיימות).
- במצב דברים זה, אני סבור כי אישור ההקלה אפשר ניצול מיטבי של זכויות הבנייה, ביח"ד נפרדות, וכי ההשבחה <u>אינה</u> מסתכמת במקרה דנן רק בניוד זכויות בנייה, אותן היו אמורים לנצל בקומה 3 (בממוצע), ומנוצלות בפועל בקומות 7-8 במבנה החדש.
- לאור כל האמור, קיבלתי <u>במקרה דנן</u> את עמדת שמאי המשיבה, וקבעתי את שיעור מקדם השיפור התכנוני הנובע מאישורה של ההקלה בעניינו ל – 15%, <u>על מרכיב הקרקע</u>.

33 בהתייחס לזכויות הנובעות מכח תכניות תקפות ומכח תמ"א 38 (כ – 3,269 מ"ר).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>משתנים רלוונטיים נוספים לבחינת ההשבחה</u>:**

8.4.1 **עמדת שמאי המשיבה:**

א. <u>ניתוח עסקות השוואה ושווי מ״ר מבונה</u>:

(1) שומת המשיבה נסמכת על 12 עסקות מכר של דירות חדשות, אשר נערכו סמוך למועד הקובע בעניינו.

(2) לטענת שמאי המשיבה, בשונה משמאי המבקשת, הוא אינו קובע הנחות ומסמרות לכל עסקה, ובכך מכניס דעתי האישית בכל עסקה, אלא מבצע תחשיב ממוצע, הכולל ניפוי סטטיסטי מקצועי של עסקות קיצון בעזרת חישוב סטיית תקן. תחשיב זה הנו אובייקטיבי, ואינו מצריך התייחסות סובייקטיבית בכל עסקה ועסקה, התייחסות אשר ככלל מגבירה את מרחב הטעות.

(3) שווי מ״ר <u>בנוי</u> המתקבל מניתוח העסקות כאמור הנו בסך של כ – 25,600 ₪ כולל מע״מ.

(4) **מיקום הנכס הנדון:**

- בניגוד לנטען ע״י שמאי המשיבה, מיקום הנכס הנדון הנו מרכזי ושקט, וחשוב מכך, הוא מצוי בסמיכות לציר מתע״ן עתידי הממוקם ברחוב סוקולוב. לפיכך, התאמות מיקום אם יש לבצע, ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, הינן לתוספת שווי ולא הפחתה.
- לצורך השוואה הוצג בפני השמאי המכריע סקר שוק במתחם סמוך, ״מתחם גליל ים״, הפגוע מהסמיכות לציר אילון (כביש 20) והרב קוק, בו קל יותר לערוך סקירה לשווי בינוי חדש, כאשר היתרה המתקבלת למרכיב הקרקע למ״ר מבונה הנה בסך של כ – 12,000 ₪, כבר בשנים 2019 – 2020, הגבוה בכ – 20% מהשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

(5) **שיעור רווח יזמי מקובל:**

- בהתייחס למועד הקובע בעניינו, בחילוץ היתרה לשווי הקרקע, הובא בחשבון שיעור רווח יזמי מקובע של 18%.
- שמאי המשיבה אינו מסכים עם שיעור רווח יזמי של 20% אותו הביא בחשבון שמאי המבקשת, בין היתר בהתייחס לשיעור הריבית הבסיסית החלה במשק נכון למועד הקובע.
- לעניין שיעור הרווח היזמי אשר הובא בחשבון בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, טוען כי שומות אלה נערכו למועדים קובעים קודמים שאינם רלוונטיים למועד הקובע, ומכאן שלא ניתן להתבסס על שיעור רווח יזמי זה בעניינו.

(6) **עלויות הקמה:**

- שמאי המשיבה אינו מסכים עם עלות ההקמה שנקבעה בשומת המבקשת לסך של כ - 9,000 ₪ למ״ר, אשר עולה על העלות הגבוהה במיוחד שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, בסך של 8,500 ₪ למ״ר, הכוללת גם העמסת שטחי שירות ומרתפים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לטענת שמאי המשיבה, בהשוואה לרחובות שכנים, למקרקעין שבנדון אין כל מגבלת נגישות ייחודית בבנייה, ולכן אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת לתוספת בעלות הבנייה הנובעת מבעיית נגישות.

(7) בהתייחס לאמור קבע בשומתו שווי מ״ר מבונה, **לסך של כ - 10,000** ₪, בעוד שמאי המבקשת מבצע התאמות מיקום לכאורה ומגיע למסקנה כי שווי מ״ר מבונה הינו 8,000 ₪, שאינו סביר ביחס לכלל הנתונים שהוצגו על ידו.

(8) **שומות מכריעות קודמות:**

- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות קודמות אשר נערכו לנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון בעיר הרצליה, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 8,560 ₪ (גבוה מהשווי שנקבע בשומת המבקשת לסך של כ – 8,000 ₪), כבר בשנים 2016 ו- 2017 (3-4 שנים קודם למועד הקובע בענייננו).
- אין חולק כי נכון למועד הקובע (24.06.2020), חלה עלייה בערכי השווי, וכנגזרת השווי בענייננו אמור להיות גבוה מזה שנקבע בשומות המכריעות הקודמות ולא נמוך ממנו כפי שטוען שמאי המבקשת.
- אם נניח כהנחה שמרנית, תוספת מינימאלית בשיעור של 15% בין השנים 2016 – 2017 (המועדים הקובעים בשומות המכריעות הקודמות), לבין המועד הקובע בענייננו (24.06.20), מתקבל שווי דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה (כ – 9,850 ₪), גם על בסיס ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הקודמות.
- לעניין השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, טוען כי שימוש בנתונים העולים משומות מכריעות אלה מחייב התאמה משמעותית לזמן, ביחס למועד הקובע בענייננו.

ב. <u>עלות עודפת בגין הקמת מרתפי חנייה</u>:

(1) שמאי המשיבה סבור כי בנכס שבנדון, התקבולים בגין חניה עולים על העלויות, גם אם מדובר במרתף בקומה (3-).

(2) כל בנייה חדשה לאורך רחוב סוקולוב, כוללת קומת מרתף (3-). יתרה מכך יש פרוייקט חדש ברחוב סוקולוב ליד שד׳ חן, שאפילו כולל מטלות של חניה ציבורית והיזמים לא מלינים על כך.

(3) שמאי המשיבה לא מקבל את טענת המבקשת כאילו הוא יכול למכור את החניות העודפות רק לדיירים הקיימים. מספיק שיסווג מספר חניות (גם אם בקומה 3-) כחניות ציבוריות הערך שלהם בערך נוכחי יניב תקבולים שגבוהים מן העלויות.

(4) הנכס שבנדון ממוקם על ציר מתע״נ ובזמן הקרוב יכנס לתוקף התקן הארצי אשר יגביל את כמות החניות לחניה אחת לדירה לכל מי שבטווח של 300 מ׳ מציר המתע״נ. בעיית החניה באזור רק תלך ותחמיר והחניות הופכות למצרך נדיר. לכן כבר היום מחיר חניה יכול להגיע ל- 175 אלף ₪ לחניה (כולל מע״מ).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) מכל האמור, גם אם החניות ימכרו לדיירים הקיימים, לאור מצוקת החניה בסביבה התמורה שתתקבל תעלה על עלותה.

(6) שמאי המשיבה אינו מקבל את הטענה כי שווי חניה בקומת מרתף (-3) נמוך מזה של חניה בקומה (-2). ממילא הגישה מהחניות היא עם מעליות מהירות ישירות לקומה.

(7) מעיון בהיתר עולה כי בקומה (-3) מרוכזות הרבה מערכות טכניות שמיקומם במרתף (-3). בכך למעשה פינה היזם שטחים סחירים בקומות המרתף העליונות ובקומת הקרקע. הדבר מאפשר ליזם למקם דירות בקומת הקרקע ולנצל יותר זכויות בניה.

(8) בתכנית הר/2213 כתוב בסעיף 4.1.2.(ח)(5) כי תותר בנייה של עד 3 מרתפי חניה, כלומר הדבר לא חובה. היזם בחר לבנות קומת מרתף שלישית כי זה משביח.

ג. <u>התכלות הזכויות המחויבות בהשבחה בעניינו</u>:

(1) בניית הבניין מחדש, והיותו בנין בבנייה רווייה, מייתרים לטענת שמאי המשיבה כל אפשרות לטענת התכלות של זכויות הבנייה.

(2) לאור האמור, הוא אינו מקבל את טענת שמאי המשיבה, לפיה בקביעת השווי בעניינו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, בדומה לאישור זכויות במסגרת הקלה.

ד. <u>לעניין הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף</u>:

(1) הנושא פה הוא לא המחסנים אלא השטחים העיקריים בקומת הקרקע שהיו נפגעים, או שחלקם לא היו מנוצלים, לו היו ממוקמים המחסנים בקומת הקרקע.

(2) לטענתו המסמך שהועבר מאת אדריכלית הדס עינב, לפיו ההקלה לא מומשה בפועל, אינו תצהיר נדרש עם התחייבות כמקובל בחוות דעת מומחה. לפיכך אין בהגשתה כל התחייבות ואין להתייחס אליה.

(3) בכל מקרה, אם לא היה חל מימוש של ההקלה, רישום ההקלה היה נותר רק בהחלטת הועדה. אולם לא כך הוא. ההקלה רשומה גם במשבצת ההקלות, ע"ג תשריט הבקשה להיתר.

(4) מעבר לאמור מפנה שמאי המשיבה את תשומת הלב לתחשיב השטחים בבקשה להיתר, לפיו בשלושת המרתפים נבנים כ- 308 מ"ר שטחי אחסנה, שהם בדיוק 308 מ"ר שטח עקרי למגורים בקומת הקרקע.

(5) ניוד שטחי אחסנה אלו מקומת הקרקע, לקומות המרתפים, הוא שאפשר מימוש 308 מ"ר שטח עקרי בקומת הקרקע, שמוקנה למקרקעין, אולם לא היה בר מימוש.

(6) מכאן, שמכתב האדריכלית אינו תואם למתואר לעיל, כאשר שיפור התכנון אפשר את מימוש הזכויות כאמור.

(7) לאור האמור יש לחייב בגין שיפור התכנון, לפי מקדם השבחה בשיעור של 10% על מרכיב הקרקע למ"ר מבונה (ולא 0.15 בשל העובדה כי ק"ק נחותה מקומה טיפוסית).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה):</u>**

<u>תחשיב השבחה בגין תוספת קומה מכוח הר/2213 (מועד קובע 24.06.2020)</u>:

מצב קודם	
מהות	סה"כ
לא הייתה קיימת זכות (השבחה "יש מאיין")	0 מ"ר
מצב חדש	
מהות	סה"כ
שטח תוספת קומה שביעית בהתאם להיתר הבניה	468.46 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'	10,000 ₪
השבחה	**4,684,600 ₪**

<u>תחשיב השבחה הנובעת מאישור הקלה לתוספת קומה (מועד קובע 24.06.2020)</u>:

מצב קודם			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שווי שטח עיקרי בקומה האחרונה **במצב קודם** [שטח קיים בלתי אפשרי למימוש או מימוש עם פחת תכנוני בקומה נמוכה יותר]	244.78 מ"ר	0.85	208.06 מר"א
מצב חדש			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שווי שטח עיקרי בקומה האחרונה **במצב חדש**	244.78 מ"ר	1	244.78 מר"א
השבחה במ"ר אקווי'			36.717 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקוו'			10,000 ₪
השבחה (במעוגל)			**367,200 ₪**

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה לניוד ש"ש מקומת עמודים לקומת מרתף (מועד קובע 24.06.2020)</u>:

מפנה שטחים המאפשרים מימוש זכות למגורים בקומת הקרקע (זכות מתמ"א 38), ובנוסף השבחה בגין שיפור תכנון קומת הקרקע, בכך שלא יבנו מחסנים לצד הדירות.

מצב קודם			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטחי מגורים בק"ק	308.08 מ"ר	0.8	246.46 מר"א
מצב חדש			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטחי מגורים בק"ק	308.08 מ"ר	0.9	277.272 מר"א
השבחה במ"ר אקווי'			30.808 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 24.06.2020			10,000 ₪
השבחה (במעוגל)			**308,100 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.2 **עמדת שמאי המבקשת:**

א. ניתוח עסקות השוואה ושווי מ״ר מבונה:

(1) בסיס המחלוקת בין הצדדים הוא לעניין אופן ניתוח עסקאות ההשוואה. שמאי המבקשת סבור כי יש לבצע התאמות נדרשות לכל עסקה ועסקה בהתאם למאפיינים שלה, ולא לקחת שווי ממוצע של עסקאות AS -IS ללא בדיקה פרטנית של המאפיינים של כל עסקה ועסקה.

(2) שווי מ״ר בנוי המתקבל מניתוח העסקות כאמור הנו בסך של כ – 24,200 ₪ כולל מע״מ, ולאחר התאמת מיקום בשיעור של 5%, מתקבל שווי מ״ר בנוי מתואם בסך של כ – 23,000 ₪.

(3) **מיקום הנכס הנדון / סביבתו הקרובה של הנכס שבנדון:**

- בניגוד לנכסי ההשוואה אשר ממוקמים ברחובות פנימיים ושקטים ללא סמיכות למטרדים הפוגעים בשווי, הנכס שבנדון ממוקם בקו שני לרחוב סוקולוב הסואן, ובסמוך לשלושה מרכזים מסחריים הכוללים אף מבני ציבור.
- בסמיכות לנכס שבנדון ממוקם בניין גדול הכולל 3 קומות מסחריות ומעליהן בניין מגורים של 8-9 קומות, לעובדה זו השפעה מכרעת על שווי הדירות המיוחדות בבניין, הן על דירות הגן ובמיוחד על דירות הגג, זאת מכיוון שהבניין משקיף על אותו מבנה מעורב כאמור, ואין את הפרטיות המצופה מדירת גג.
- בגין המאפיינים אשר פורטו לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור ממוצע של 5%, על שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון.

(4) **נתוני שווי בשומת הוועדה:**

- טוען שמאי המשיבה כי מיקום הנכס שבנדון הנו קרוב למתע״נ. מניתוח עסקאות בסביבה הקרובה, במועד הקובע נתון זה לא בא לידי ביטוי בערכי השווי. סביר כי תהיה לכך השפעה בעוד כ – 10 שנים, אך זו אינה רלוונטית למועד הקובע בענייננו (24.06.20).
- גם עסקאות השוואה מפרויקטים בגליל ים, כפי שצוינו בשומת הוועדה אינם רלוונטיים לשווי בענייננו, שכן המחירים שם גבוהים משמעותית מאלה הנהוגים בסביבת הנכס הנדון.

(5) **שיעור רווח יזמי מקובל:**

- לצורך חילוץ מרכיב שווי הקרקע, הפחית שמאי המשיבה, רווח יזמי בשיעור של 18% בלבד.
- מהכרות עם קשיים רבים בהוצאת היתרי בניה וקבלת טופס 4 בוועדה המקומית הרצליה ובהתחשב במועד הקובע, בעת שיא התפרצות נגיף הקורונה, אשר גרמה לחוסר ודאות רב, שמאי המבקשת סבור כי שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומת המשיבה ל – 18% הנו נמוך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- במצב הדברים החל בענייננו, נדרשת הפחתת רווח יזמי בשיעור של 20% לכל הפחות, כמקובל גם בשומות מכריעות קודמות אליהן הפנה בשומתו האחרת.

(6) **עלויות ההקמה:**

- לצורך חילוץ מרכיב שווי הקרקע, הפחית שמאי המשיבה עלות בניה בסך של כ - 8,500 ₪ / למ"ר.
- עלות הבניה שהופחתה במקרה הנדון, אשר מגלמת בין היתר את שטחי השירות והעלויות העקיפות, הינה נמוכה ביחס לעלויות ההקמה הקיימות בפועל.
- לחיזוק עמדתו הפנה ל"דוח אפס" שנערך ע"י משרדו של השמאי עודד האושנר, בקשר לפרוייקט אחר בעיר הרצליה, בו הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של כ – 9,800 ₪, וכן לשומות מכריעות קודמות המצביעות על עלות בנייה ממוצעת בסך של כ – 10,370 ₪.
- בהתייחס לאמור, קבע את עלות הבנייה בענייננו לסך של כ – 9,000 ₪ למ"ר.

(7) **שומות מכריעות קודמות:**

- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומות מכריעות קודמות אשר נערכו לנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון בעיר הרצליה, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 7,800 ₪, בשנים 2016-2019.
- לאחר התאמה למיקום מחד ולזמן מאידך, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של כ- 8,000 ₪.
- עוד מציין שמאי המבקשת, כי עליית המחירים בין המועד הקובע בשומות המכריעות לבין המועד הקובע בענייננו, לא הייתה משמעותית כמו זו שחלה בחצי השנה האחרונה.

(8) בהתייחס לכל האמור קבע בשומתו האחרת שווי מ"ר מבונה, **לסך של כ - 8,000 ₪.**

ב. עלות עודפת בגין הקמת מרתפי חנייה:

(1) לטענת שמאי המבקשת מדובר בנושא מהותי לבחינת ההשבחה בתיק הנדון.

(2) הפרויקט הוא לבניית בניין חדש הכולל 40 יח"ד. בהתאם לתכנית הר/2213 תקן החנייה הנדרש הינו של 2 חניות לכל יח"ד (ללא תלות בשטח הדירה), ובנוסף 2 חניות נכים. סה"כ הוסדרו בתחום המגרש 83 מקומות חניה, מתוכם 3 נגישות (2 חניות לרכב רגיל וחניה אחת לרכב גבוה).

(3) דרישת הוועדה המקומית הביאה להקמת מס' רב של חניות עודפות, שלצורך בנייתן, נדרש היזם להקים קומת מרתף שלישית. הנושא נדון גם בפני ועדת ערר, שאמרה לוועדה המקומית כי אמנם זו זכותה לקבוע את תקן החניה, אך נראה כי הדרישה מוגזמת וטוב תעשה אם תשקול את הנושא מחדש.

(4) לטענת שמאי המבקשת אין הרבה פרויקטים לבנייה חדשה בהרצליה הכוללים קומת מרתף (3-), ורובם המכריע כולל 2 קומות חניה בלבד, כאשר לקומת מרתף 3- יש עלויות עודפות וגם מאפיינים ייחודיים הפוגעים בשווי החניות הממוקמות במפלס זה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) <u>לעניין שווי החניות העודפות</u>:

- חניה בקומת מרתף (3-) הינה נחותה בשוויה ביחס לחניה בקומות המרתף שמעליה.
- כדוגמא מפנה לפרויקט מגורים אותו ליווה בעיר כפר סבא, הדומה במאפייניו לנכס שבנדון, בו נותרו ליזם חניות עודפות בקומת מרתף (3-). היזם הצליח למכור את החניות במחיר הנע בגבולות 15-20 אלף ₪, וניתן היה לראות כי על החניות בקומות המרתף העליונות מקבלים מחיר גבוה יותר.
- לאור האמור שמאי המבקשת חולק על שמאי המשיבה, כי אין הבדלי שווי בחניות בקומות המרתף השונות, שכן אף אחד לא אוהב לרדת סחור סחור ברמפות, גם אם יש מעליות המובילות לקומות השונות במבנה. לראייה גם אנחנו כאשר אנו מחפשים חניה בקניון/מבנה משרדים, תמיד מעדיפים לחנות בקומה כמה שיותר עליונה.
- לדירות התמורה בפרוייקט שבנדון ניתנת חניה אחת בלבד. אם ניקח בחשבון כי הדירות הנותרות מקבלות 2 חניות, נותרות כ- 16 חניות עודפות אותן היזם יכול למכור <u>רק</u> לבעלי הדירות הקיימות, כאשר הביקוש מצדם לרכישת חניה שנייה בקומת מרתף (3-) הוא נמוך. לכן יש להביא בחשבון כי התמורה הצפויה למקום חניה כזה, לא תעלה על 20,000 ₪.
- שמאי המשיבה מביא כדוגמא את רחוב סוקולוב, הן כחיזוק לעמדתו כי נבנים בפרוייקטים דומים מרתפי חניה בני 3 קומות, והן לעניין שווי החניה.
רחוב סוקולוב הנו רחוב מסחרי ובשל כך סביר להניח כי קומת המרתף הראשונה משמשת את שטחי המסחר, ולכן יש צורך והצדקה כלכלית בקומת מרתף (3-). בנכס שבנדון אין שטחי מסחר כלל, והוא אינו ממוקם על רחוב סוקולוב. בנוסף ממדי החלקות בסוקולוב יחסית קטנים מה שייתכן ומאלץ הקמת קומת מרתף שלישית. בנכס שבנדון למרות שהוא נפרש ע"ג 2 חלקות, עדיין יש צורך בקומת מרתף 3-.
לעניין עסקאות ההשוואה לחניה אליהן הפנה שמאי המשיבה, בהן נמכרו חניות במחיר הנע בגבולות של 90,000 ₪-100,000 ₪. שמאי המבקשת אינו חולק כי עבור חניה ראשונה ברח' סוקולוב אלו ערכי שווי סבירים. אך אם נביא בחשבון את כלל המאפיינים והמשתנים הרלוונטיים למקרה דנן, יש לקבוע את שווי החניה העודפת בהתאם, בגבולות 20,000 ₪ - 40,000 ₪ למקום חניה ולא מעבר לכך. מכאן שהנתונים שהוצגו ברח' סוקולוב אינם רלוונטיים לענייננו.
- לחיזוק עמדתו מפנה לניתוח שנערך בשומה של השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב עזרא הסופר 5-7 בהרצליה (גו"ח 6527/315), בה קבע שווי מקום חניה לסך של כ - 23,000 ₪.
- מבהירים שוב כי היזם מחויב לדיירים בהתאם להסכם לחניה אחת. הדיירים יודעים (מייעוץ של עו"ד הדיירים) שכל חניה שהם לא יקנו בהכרח תהפוך לרכוש משותף בעת רישום הבית. לכן אין לדיירים שום סיבה לקנות חניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בניגוד לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן להשתמש בחניות כרכוש ציבורי ולא ניתן להשאיר את החניות כרכוש של החברה היזמית. בנוסף מציין כי אינו מכיר בשום מקום בהרצליה מחיר חניה של כ- 180,000 כפי שציין שמאי המשיבה.
- לטענת נציג היזם, גודל המרתף בקומה (3-) הוא 1,250 מ״ר. אם נכפיל זאת בעלות מרתף בסדר גודל של 3,400 ₪, מגיעים לעלות של כ- 4,000,000 ₪, כאשר סך החניות בקומה מסתכם ל- 26 חניות. כלומר ע״מ לכסות את העלות יש למכור חניה במחיר של כ- 150,000 ₪ + מע״מ, בעוד שהיזם הציע לדיירים לקנות חניות במחיר של 50,000 ₪, ואין היענות.
- באופן אבסורדי העירייה מחייבת את היזם לבנות 2 חניות לכל דירה. לכן היזם חייב לרדת לקומה (3-) ולא ״רשאיי״ כפי שהציג זאת שמאי המשיבה.
- לאור כל האמור הגיעו לכלל דעה כי עלות המרתף בקומה 3- עולה על תרומתה לשווי המקרקעין, ומביאה לעלות עודפת, אותה יש לנכות מההשבחה המתקבלת בעניינו.

(6) <u>לעניין העלות העודפת בגין הקמת שטחי החניות</u>:

- שמאי המבקשת חולק על עמדתו של שמאי המשיבה, לפיה עלות הבנייה הנדרשת להקמת חניות אלו מכוסה, שכן מעבר לעלויות הישירות לבניית קומת מרתף לחניה בהתאם למחירון דקל, לבניית קומת מרתף שלישית יש עלויות עקיפות אותן יש להביא בחשבון:
  - חפירת קומת מרתף שלישית דורשת שורה נוספת של עוגנים שלא הייתה נדרשת בחפירת 2 קומות מרתף, ומעמיקה את כלונסאות הדיפון לעומק של 18 מ׳ לעומת 12 מ׳ במקרה של 2 קומות מרתף.
  - הקמת קומת מרתף שלישית גוררת את היזם לשיטת קידוח שונה, מקידוח יבש לקידוח cfa, ומייקרת את עלויות הביצוע למערכות שחרור עשן, כיבוי ואינסטלציה.
  - בנוסף לכל האמור לעיל יש גם לקחת בחשבון כי בניית קומת מרתף שלישית מאריכה את משך הביצוע של הפרויקט. הארכת משך הפרויקט בכ- 3 חודשים נוספים לפחות הדורשים תוספת תקורות משמעותית (מנוף, ניהול, עלות עבודה, ביטוח ומימון וכו׳).
  - לעניין זה, מפנה לנספח ו׳ לשומה האחרת, הכולל מייל מנציגי היזם, בו פורטו העלויות העודפות שנדרשו בגין חפירת קומת מרתף שלישית.
  - על כן אם מבקשים לערוך את תחשיב השבחה לתכנית הר/ 2213, בהתאם לגישת המשיבה התואמת לפס״ד סדן אחזקות בע״מ (לפיה יש לחשב את מלוא ההשבחה לקומה הנוספת ״יש מאין״), יש לקחת בחשבון את העובדה שיחד עם הזכויות הנוספות, התכנית ״גוררת״ חפירת מרתף בקומה 3-, ולמעשה מאיינת את שווי הזכויות הנוספות (יודגש שהתכנית בכללותה כתכנית מכח סעיף 23 לתמ״א מגדילה את שווי המקרקעין אולם עליית השווי היא כתוצאה מזכויות התמ״א הפטורות ואילו התוספת של התכנית-זכויות לקומה נוספת אחת, מתאיינת כתוצאה מהדרישה לתוספת קומת מרתף 3-).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>התכללות הזכויות המחויבות בהשבחה בעניינו</u>:

(1) במקרה הנדון הזכויות בגינן קמה חבות בהיטל השבחה הן זכויות שניתנו במסגרת הליך של הקלה ומכוח תב"ע הר/ 2213, שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 . כלומר, בעתיד כשהבניין המבוקש ייהרס זכויות אלה יפוגו ולא ניתן יהיה לנצלן מחדש, בדומה להקלות.

(2) בניגוד לזכויות מתב"ע "רגילות" המהוות זכויות לצמיתות, הרי שהזכויות שמחויבות כעת בהיטל השבחה צמודות להיתר בלבד ובאם המבנה ייהרס הרי שזכויות אלה פוקעות.

(3) מפנה לשומתו שם מוזכרת פסיקה ממנה ניתן ללמוד על ההפחתה הנדרשת.

ד. <u>הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף</u>:

(1) שמאי המבקשת בדעה כי במקרה הנדון ההקלה לא מומשה. כפי שניתן לראות בתכנית ההיתר, אין שטחי שירות נוספים/חורגים מעבר לשטחי השירות שהותרו מתוקף תכנית הר/ 2213. המרתפים תוכננו בהתאם להוראות של התכניות החלות ואין כל רכיב של שטחים שנוידו מקומת הקרקע. מפנה לעניין זה לתצהיר אדריכלית (נספח "ז" בשומה אחרת).

(2) מעיון בטבלת השטחים המופיעה בתכנית היתר הבניה עולה כי שטח של 308 מ"ר, כולל גם שטחי מעברים ולא רק שטחי מחסנים. כלומר אלו מעברים שממילא קיימים בקומת המרתף. לא נוספו שטחים לקומות המרתף, הקונטור נשאר זהה, פשוט במקומות שהיו מעברים בחרו למקם מחסנים.

(3) בכל מקרה גם אם הייתה ממומשת ההקלה הנדונה אזי אין בגינה השבחה, שטחי מחסנים לצד דירות בקומת הקרקע אינו מהווה פגיעה, אולי אפילו תועלת (הצמדת מחסן לדירה, חציצה בין מחסן לחדר אשפה וכיו"ב).

(4) כתימוכין לכך שהקלה זאת אינה משביחה מפנה לשומות מכריעות של גיל הרצברג בגו"ח 6527/315 ואמנון נזרי בגו"ח 5627/120.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת):</u>**

<u>להלן חישוב העלויות העודפות כתוצאה מהקמת מרתף 3-</u> :

הכנסות מהמרתף				
מהות		כמות / שטח	שווי מ"ר / יח'	סה"כ
חניות עודפות לבעלי דירות חדשות		12	40,000 ₪ / חניה	480,000 ₪
חניות עודפות לבעלי דירות קיימות		13	20,000 ₪ / חניה	260,000 ₪
חניות לא סחירות		3	0 ₪	0 ₪
מחסנים (35% משווי מ"ר בנוי)		72.58 מ"ר	8,050 ₪	584,269 ₪
סה"כ				1,324,269 ₪
עלויות הקמת מרתף				
הקמת מרתף 3- בניה ישירה		1,249.73 מ"ר	40,000 ₪ / חניה	480,000 ₪
הקמת מרתף 3- עקיפות 25%		1,249.73 מ"ר	20,000 ₪ / חניה	260,000 ₪
עודפות	עוגנים	60 מ"ר	0 ₪	0 ₪
	תוספת עומק כלונסאות	259.05 מ"ר	1,400 ₪	362,670 ₪
	מעבר לקידוח cfa	3,960 מ"ר	100 ₪	396,000 ₪
	מערכות כיבוי אש	1		250,000 ₪
	תקורת אתר וניהול	3	150,000 ₪	450,000 ₪
סה"כ				5,980,001 ₪
עלות עודפת להקמת מרתף 3-				4,655,732 ₪

מכאן כי גם אם נאמץ את ערכי השווי של שמאי המשיבה (וכאמור שמאי המבקשת חולק על כך), אזי תכנית הר/2213 , במקרה הנדון, כתוצאה מהוספת מרתף חניה 3- , לא תרמה לשווי המקרקעין ולא השביחה אותם.

<u>לחלופין, תחשיב השבחה לתכנית הר/2213 בהתאם למתודולוגיית השמאי המכריע ג'קי פז</u> :

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
דירות קיימות	1,246 מ"ר	1	1,246 מר"א
שווי מ"ר בנוי			20,700 ₪
סה"כ **שווי מצב קודם**			**25,792,200 ₪**
מצב חדש			
מהות	כמות / שטח	מקדם שווי	סה"כ
ז.ב עיקרי	3,810.54 מ"ר	1	3,810.54 מר"א
גזוזטראות	419.32 מ"ר	0.5	209.7 מר"א
מרפסת גג	321.94 מ"ר	0.2	64.4 מר"א
מחסנים	379.27 מ"ר	0.5	189.6 מר"א
סה"כ שטח אקווי'			4,274.2 מר"א
שווי מ"ר אקווי'			8,000 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סה"כ שווי מצב חדש "ברוטו" / גולמי	₪ 34,193,784
בניכוי עלויות עודפות להקמת מרתף 3-	(-) ₪ 4,655,732
זכויות תמ"א פטורות	(-) ₪ 14,011,680
סה"כ **שווי מצב חדש** בניכוי זכויות פטורות	**₪ 15,526,372**

השבחה כתוצאה משיפור תכנון לתוספת קומה:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
תוספת קומה	468.46 מ"ר	2.5%	11.71%
שווי מ"ר אקווי'			₪ 8,000
סה"כ השבחה			₪ 93,692

לחילופי חילופין, תחשיב השבחה בהתאם לגישת השמאי המכריע אבישי זיו[34]:

מהות	סה"כ
השבחה ברוטו	₪ 3,745,852
מתואם לפי שקלול שווי קומה **שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.**	23.6%
השבחה לזכויות חייבות	₪ 884,037

תחשיב להקלות בניה:

כאמור, הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת למרתף לא מומשה/לא השביחה.

קיימת השבחה בגין תוספת קומה כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
סה"כ תוספת קומה ח' ע"י ניוד שטחים (ללא תוספת שטח)	244.78 מ"ר	2.5%	6.12 מר"א
שווי מ"ר אקווי'			₪ 8,000
סה"כ השבחה			₪ 42,837[35]

34 על בסיס הנתונים המוצגים בגישת השמאי ג'קי פז.

35 כך במקור. בפועל תוצאת המכפלה שהוצגה בשומת המבקשת, מביאה להשבחה בסך של ₪ 48,956

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **הכרעתי:**

א. <u>בחינת שווי מ״ר מבונה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע בעניינו, נקבע לסך של 10,000 ₪ בשומת המשיבה, אל מול 8,000 ₪ בשומת המבקשת.

(2) לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, ובשימת דגש למסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לקבל במקרה דנן את השווי שנקבע בשומת המשיבה, לסך של כ – 10,000 ₪ למ״ר מבונה.

(3) <u>להלן הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי</u>:

- <u>מכר דירות בנויות - פרוייקט תמ״א 38 הריסה ובניה מחדש-רח׳ הניצנים 9/השושנים 11</u>:

עסקאות מפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה - הניצנים 9 / השושנים 11						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
18-10-20	6529-104	101.5 מ"ר	4	4	₪ 2,780,000	₪ 27,389
25-12-17		101.5 מ"ר	4	2	₪ 2,750,000	₪ 27,094
11-12-17		101.5 מ"ר	4	3	₪ 2,800,000	₪ 27,586
28-11-18		**102 מ"ר**	**4**	**3.0**	**₪ 2,776,667**	**₪ 27,356**

הערות:

- מיקום מושא ההשוואה ברחוב הניצנים, בו ממוקם גם הנכס הנדון, כ – 30 מ׳ בקו אווירי מהמקרקעין מושא ההחלטה.
- למיטב בדיקתי השווי <u>מגלם</u> תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של כ - 12 מ״ר והצמדה של מקום חניה <u>אחד</u> (ובהנחה זהירה גם שטח מחסן).
- שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), הנו לפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לפרוייקט בו ממוקמות העסקות מושא ההשוואה.

- <u>מכר דירות בנויות - פרוייקט תמ״א 38 הריסה ובניה מחדש - רח׳ פינסקר 4</u>:

עסקאות מפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה - פינסקר 4						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
10-06-21	6529-155	76.21 מ"ר	3	2	₪ 2,260,000	₪ 29,655
12-03-19		106.75 מ"ר	4	6	₪ 2,943,744	₪ 27,576
29-01-19		76.21 מ"ר	3	2	₪ 2,120,000	₪ 27,818
29-01-19		76.21 מ"ר	3	2	₪ 2,122,808	₪ 27,855
26-11-18		76.21 מ"ר	3	3	₪ 2,137,000	₪ 28,041
29-08-18		71.12 מ"ר	3	2	₪ 2,032,808	₪ 28,583
05-08-18		71.12 מ"ר	3	4	₪ 2,052,808	₪ 28,864
11-07-18		76.21 מ"ר	3	4	₪ 2,152,808	₪ 28,248
08-03-19		**79 מ"ר**	**3.1**	**3.1**	**₪ 2,227,747**	**₪ 28,330**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הערות :

- מיקום מושא ההשוואה ברחוב פינסקר, המקביל לרחוב הניצנים בו ממוקם הנכס הנדון, כ – 100 מ׳ בקו אווירי מהמקרקעין מושא ההחלטה. רחוב פינסקר מהווה רחוב ראשי יותר מרחוב הניצנים.
- למיטב בדיקתי השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של כ - 12 מ״ר והצמדה מקום חניה אחד (ובהנחה זהירה גם שטח מחסן).
- שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), הנו לפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לפרוייקט בו ממוקמות העסקות מושא ההשוואה.

- בהתייחס לאמור, ובשימת דגש, לתוספת נדרשת למועד קובע, למיקום שטחי הבנייה הנוספים בקומות העליונות של המבנה ולכך כי לדירות בפרוייקט שבנדון ניתן להצמיד 2 חניות לדירה מחד, ולהפחתה נדרשת למאפייני הנכס הנדון מאידך (מיקומו, אופי ותמהיל הבינוי המגוון (המשקף שטח דירתי ממוצע גדול יחסית למסד הנתונים, של כ – 110 מ״ר)), אני בדעה כי שווי מ״ר בנוי סביר כי ינוע בענייננו, **בגבולות של 27.5-27 אלף** ₪.

- דירות בנויות - **בפרוייקט שבנדון** - רח׳ הניצנים 4,6 – לצורך בחינת סבירות בלבד :

עסקאות השוואה לדירות בנויות מהנכס שבנדון - הניצנים 4,6						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח "פלדלת"	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
10-07-22	6529-93	131 מ"ר	5	4	₪ 4,200,000	₪ 32,061
12-06-22		77 מ"ר	3	1	₪ 3,000,000	₪ 38,961
07-06-22		77 מ"ר	3	4	₪ 2,850,000	₪ 37,013
23-05-22		77 מ"ר	3	7	₪ 3,000,000	₪ 38,961
16-05-22		77 מ"ר	3	6	₪ 3,100,000	₪ 40,260
10-04-22		102 מ"ר	4	7	₪ 3,325,000	₪ 32,598
10-04-22		131 מ"ר	5	6	₪ 4,050,000	₪ 30,916
23-03-22		131 מ"ר	5	4	₪ 3,800,000	₪ 29,008
14-03-22		131 מ"ר	5	5	₪ 3,800,000	₪ 29,008
09-03-22		77 מ"ר	3	5	₪ 2,900,000	₪ 37,662
06-03-22		77 מ"ר	3	3	₪ 2,500,000	₪ 32,468
26-04-22		**99 מ"ר**	**3.8**	**4.7**	**₪ 3,320,455**	**₪ 34,447**

הערות :

- למיטב בדיקתי השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של עד 14 מ״ר והצמדה של 2 מקומות חניה ומחסן.
- שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), הנו לפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לנכס הנדון.
- השווי המתקבל מהאמור, מצביע לדעת הח״מ על סבירות מסקנת השווי למ״ר בנוי כפי שנקבעה לעיל, נכון למועד הקובע בענייננו (24.06.2020).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- חילוץ שווי מ״ר מבונה:

חילוץ שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)		
שווי מ"ר בנוי ממוצע, מתואם למועד הקובע		₪ 27,250
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 23,076
בניכוי רווח יזמי מקובל נכון למועד הקובע[36]	1.2	₪ 19,408
עלות בניה (ללא מע"מ)		₪ 8,905
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		₪ 10,500

תחשיב עזר - עלות בניה		
עלות בניה ישירה (מחירון דקל - יולי 2020)		₪ 4,780
תוספת בצ"מ ועלויות עקיפות	1.2	₪ 5,736
תוספת העמסת שטחי שירות	1.2	₪ 6,883
העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית		₪ 2,022
עלות בנייה למ"ר "פלדלת" (עיקרי +ממ"ד)		**₪ 8,905**

תחשיב עזר - העמסת עלות חניה תת"ק למ"ר מבונה ממוצע - מצב חדש		
עלות בניה מ"ר חת"ק - לרבות חפירה **בכל עומק**		₪ 2,270
בתוספת בצ"מ ועלויות עקיפות	1.2	₪ 2,724
שטח 2 מקומות חניה תת"ק		80 מ"ר
העמסה לעלות בנייה למ"ר "פלדלת" ממוצע בפרוייקט		**₪ 2,022**[37]

הערות:

- השווי המתקבל כאמור, מייתר את הצורך בדיון בנוגע לעלות עודפת לחניה תת קרקעית בכלל ולזו הנובעת מהצורך בהקמת קומת חניה במרתף 3- בפרט, זאת מאחר ובחילוץ היתרה לקרקע הובאה בחשבון עלות בנייה מלאה להקמת 2 מקומות חנייה תת קרקעיות, שכן שווי/תרומת מרכיב החניה, מגולם במחיר העסקות ו/או בשווי מ״ר בנוי מתואם שהובא בחשבון.
- יובהר כי עלות לבניית מ״ר חת״ק כפי שהובאה בחשבון, מגלמת חפירה בכל עומק (כפי הנהוג בבתים גבוהים 16-24 קומות ומעלה), ובכך גם את העלות הנדרשת במקרה דנן להקמת קומת המרתף השלישית.
- בנוסף אציין כי גם בדיקה נוספת שנערכה ע״י החי״מ, בה הובאה בחשבון עלות הקמה למ״ר חת״ק כפי שנהוגה במבני משרדים נכון למועד הקובע בענייננו (בסך של כ – 2,740 ₪, לפני תוספת בצ״מ ועלויות עקיפות), שהנה ככלל גבוהה מזו הנהוגה במבני מגורים ומגלמת רמת גמר גבוהה יחסית ועלות חפירה לכל עומק, הביאה

36 כפי שקבע שמאי המבקשת (על הצד המקל ובהתייחס לאופי הפרוייקט).

37 2,022 ₪ = 107.75 מ״ר (שטח דירה ממוצעת בפרוייקט) / 217,920 ₪ (עלות מלאה להקמת 2 מקומות חניה)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

למסקנה לפיה בחילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 10,080 ₪, בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 10,000 ₪.

- בכל מקרה גם אם קיימת עלות עודפת נוספת מעבר לזו שהובאה בחשבון ע״י החי״מ במסגרת עלויות הבנייה, זו חלה בשני מצבי התכנון הנבחנים בעניינו, שכן במקרה דנן סביר להניח כי מימוש זכויות הבנייה, עוד טרם תוספת הזכויות הנובעות מאישורה של תכנית הר/2213, היה מצריך ״ירידה״ לקומת מרתף 3 -.
- דהיינו שבמקרה דנן, העלות העודפת (באם קיימת), אינה בקשר ישיר אך ורק לתוספת הזכויות הנובעות מתכנית הר/2213, אלא היא מהווה תוצאה של דרישות הוועדה המקומית בעת מתן היתר הבנייה לפרוייקט בכללותו (בין היתר לעניין תקן החניה, התקנת מערכות טכניות ועוד). בכך איני מקבל גם את האופן בו בחן שמאי המבקשת את השפעת העלויות העודפות על ההשבחה בענייננו.
- יחד עם זאת, בהתייחס לכך כי כפי שפורט לעיל, בחילוץ מרכיב הקרקע אשר בוצע ע״י החי״מ, הובאה בחשבון עלות בנייה מלאה להקמת חנייה תת קרקעית (בכך התייתר הצורך בדיון הנוגע לעלויות עודפות), ולהחלטתי לאמץ את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 10,000 ₪ (אל מול 10,500 ₪ המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה עצמאי שנערך על ידי החי״מ), לא מצאתי לנכון להרחיב מעבר לאמור בעניין סוגיית העלויות העודפות בענייננו.

- אציין כי במסגרת ניהול ההליך, התבקשה המבקשת להעביר לצדדים את ״דוח האפס״ של הפרוייקט, זאת בין היתר על מנת לסייע בבחינת טענות השמאי מטעמה. זו, מטעמיה שלה, בחרה שלא להעבירו.

ו. התכלות הזכויות המחויבות בהשבחה בענייננו:

(1) ראשית, המדובר בהקמת מבנה מגורים חדש בבנייה רווייה, בו כלל השטחים הסחירים אמורים להימכר לצד ג׳ במחיר שוק מלא.

(2) שנית, מרבית הזכויות הנוספות בענייננו אינן מאושרות מכח הקלה, אלא מכח תכנית הר/2213, ובכך אני סבור כי המקרה דנן אינו זהה למקרה בו מאושרות זכויות בנייה מכח הקלה.

(3) לאור האמור קיבלתי במקרה דנן את עמדתו של שמאי המשיבה, כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות זכויות הבנייה החייבות בהיטל השבחה בענייננו.

(4) יוער כי כך נהגו גם שמאים מכריעים אשר דנו במקרים דומים, הן ברחבי העיר הרצליה והן בערים נוספות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):</u>**

(1) כפי שפורט לעיל, את <u>גובה ההשבחה</u> במקרה דנן יש לבחון באמצעות שני מבחנים:

- **הראשון**, שווי מצב חדש בניכוי <u>תמריץ</u> הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בהוראות ס' 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (להלן "סל זכויות פטור").

- **השני**, שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם, לפי שימוש מיטבי במקרקעין, בנטרול ציפיות/זכויות שמקורן באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ"א 38).

- את ההשבחה יש לקבוע לפי התוצאה <u>הנמוכה</u> המתקבלת משני המבחנים הנ"ל, זאת בכדי למנוע גביית מס ביתר, במצב בו שווי השימוש המיטבי במקרקעין במצב קודם (בנטרול ציפיות הנובעות מתמ"א 38), גבוה משווי "סל הזכויות" הפטור בחוק (המהווה כאמור תמריץ כלכלי לביצוע פרוייקטים של התחדשות עירונית ברחבי המדינה).

(2) <u>תחשיב ההשבחה - **מבחן מס' 1**</u>:

- לאור כל האמור, הגעתי לכלל דעה כי לפי מבחן ההשבחה הראשון, ניתן במקרה דנן לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית (ולא את השומה ועקרונותיה במלואם), כפי שנקבעה בשומת המשיבה, זאת ללא צורך בהצגת תחשיב השבחה מפורט נוסף.

- <u>מעבר לכך יוער כי</u>:

- החלטתי כאמור הנה על <u>הצד הזהיר</u>, ובהתייחס לכך כי בתחשיב השבחה עצמאי שנערך ע"י הח"מ, המביא בחשבון את מכלול הכרעותי כפי שפורטו לעיל, מתקבלת השבחה גבוהה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.
- <u>לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף</u>:

ראשית, אציין כי החלטתי לאמץ <u>על הצד הזהיר</u> את מסקנת ההשבחה הסופית כפי שנקבעה בשומת המשיבה, מייתרת את הצורך במתן הכרעה בקשר למחלוקת הקיימת בנושא זה, שכן זו מסתכמת למאות אלפי ₪ בודדים, ומכאן כי גם אם אקבל את עמדת שמאי המבקשת במלואה, החלטתי לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית כפי שנקבעה בשומת המשיבה היתה נותרת בעינה.

שנית, אציין כי יש ממש בטענות שמאי המבקשת לכך כי במקרה דנן אישור ההקלה כאמור אינו מביא להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון. כפי שעולה גם משומתו המכריעה של השמאי אייל יצחקי בגו"ח 6529/155, ברחוב פינסקר 4 בעיר הרצליה, בה אימץ במקרה דומה לזה הנדון בעניינו, את הסכמת <u>שני</u> הצדדים, לפיה לא חלה השבחה במקרקעין בגין ניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) <u>תחשיב ההשבחה - **מבחן מס' 2**</u>:

- שווי "סל הזכויות" הפטור בחוק נקבע במקרה דנן לסך של כ - 32,445,000 ₪[38].
- בהתייחס לשטח הבנוי הקיים במקרקעין שבנדון, מצאתי כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם הנו המבנה הבנוי על גבי המקרקעין, המנצל הלכה למעשה כמעט באופן מלא את זכויות הבנייה המוקנות במקרקעין עפ"י תכניות תקפות.
- סה"כ שטח <u>בנוי</u> במצב קודם הנו כ – 1,246 מ"ר[39].
- תחילה, נבחן את השווי המתקבל מחלוקת שווי "סל הזכויות הפטור" בשטח הבנוי במבנה הקיים. ככל וכבר בשלב זה מתקבל שווי מ"ר אקווי' בנוי בגבולות הסביר ו/או נוטה לצד הגבוה, אין מקום לבחון עסקות השוואה נוספות, וניתן לקבוע את ההשבחה לפי המסקנה העולה ממבחן ההשבחה הראשון שנערך.
- במקרה דנן, חלוקת שווי "סל הזכויות הפטור" בשטח הבנוי במצב הקודם, משקפת שווי מ"ר בנוי, בסך של <u>כ - 26,000 ₪.</u>
- בהתייחס למצב המבנים הקיימים במצב הקודם - מבנים ישנים, שנבנו במהלך שנות ה - 60, הסובלים למיטב בדיקתי ממצב תחזוקה וגמר נמוכים נכון למועד הקובע, אני סבור כי שווי זה הנו על הצד הגבוה, וכי ניתוח עסקות השוואה לדירות ישנות, בנטרול ציפיות הנובעות מתכנית תמ"א 38, יוביל למסקנת שווי נמוכה יותר.
- האמור נכון גם אם נביא בחשבון אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג.
- מכאן כי במקרה דנן, ההשבחה <u>הנמוכה יותר</u>, מתקבלת ב"מבחן ההשבחה הראשון", ולפיו נקבעה ההשבחה בעניינו.

38 32,447,500 ₪ = 10,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה ממוצע בפרוייקט) × 3,244 מ"ר (=שטח אקווי' פטור = 24.75 מ"ר - 3269 מ"ר)

39 כפי שנקבע בשומת המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>הכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של הוצאת היתר בנייה הכולל הקלות, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2213 הקלות	24.06.2020	₪ 5,359,900[40]	₪ 2,679,950

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

40 כפי שנקבע בשומת המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com