המבקש:

בעלי זכויות שונים

ע"י מר שחר חורי, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה

ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין.

תאריך: 17/9/2014

מספרנו: 7542.14

מס' מנוי: 565-2014

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6526, חלקה 13</u>

<u>מגרש 104, הרצליה.</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 20/5/2014 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית הר/1920/1
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	בעלי זכויות שונים שמאי המבקש: מר שחר חורי.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה שמאי הועדה המקומית: מר אברהם כץ.

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	24/2/2012
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	1/8/2014, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	20/7/2013 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אברהם כץ מיום 17/3/2014 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 8/7/2014. בהמשך העביר שמאי המשיבה פרוטוקול דיון בהתנגדויות לתכנית הר/1874/ב'.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר שחר חורי מיום 8/6/2014. בהמשך העביר שמאי המבקש מסמכים נוספים: צו היערות (אכרזה על אילנות מוגנים)(מס' 2), תשנ"ז 1997, העתקי מצגות ונוהל עבודה פקיד היערות, מסמך נוסף מיום 29/7/2014, מכתב ב"כ המבקש מיום 28/8/2014 והסכם מכר מיום 29/12/2013 לנכס הנדון.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6526
חלקות מקור:	13 (חלק), 137
מגרש:	104 בתכנית הר/1920/1.
שטח המגרש:	3,182 מ"ר (כמפורט בתכנית).
מהות הנכס:	מגרש ריק.
כתובת:	רחוב נתן אלתרמן, הרצליה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. הזכויות במקרקעין

6.1 בהתאם להעתק מפנקס בתים הזכויות שהופק מהאינטרנט והועבר לעיוני, רשומה חלקה 13 בבעלות פרטיים רבים.

על החלקה רשומות הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 29/12/2013, נמכרו 48.569% בלתי מסוימים מהזכויות במגרש 104 לפי תכנית הר/1/1920 בתמורה ל- 33,394,000 ₪.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה המכרעת מהווה מגרש 104 בתכנית הר/1/1920 הכוללת את חטיבת הקרקע הידועה כ- 'מתחם האוניברסיטה'. המגרש הנדון ממוקם באגפו הדרום מזרחי של המתחם.

המתחם המשתרע בין שד' מנחם בגין מצפון ורחוב אלתרמן מדרום, ובין רחוב ז'בוטינסקי ממערב ורחוב כנפי נשרים ממזרח, כולל במרכזו את המרכז הבינתחומי ומגרשי מגורים בשני קצוות חטיבת הקרקע.

המגרש הנדון פונה בחזיתו הדרומית לרחוב אלתרמן ובחזיתו המערבית לדרך מתוכננת המסתעפת צפונה מרחוב אלתרמן. שטח המגרש כמפורט בתכנית הר/1/1920 – 3,182 מ"ר.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

מצב קודם:

8.1 **תכנית המתאר 253/א'** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 852 מיום 8/6/1961.

התכנית מסווגת חלקה 13 – באגפה המזרחי ביעוד מגורים א' ובאגפה המערבי ביעוד 'אזור חקלאי א'. חלקה 137 מסווגת ביעוד אזור חקלאי א'.

באזור מגורים א' – שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר. שטח בניה מירבי 20% או 200 מ"ר, הקטן מביניהם + 50 מ"ר בנייני עזר, 2 קומות, 6 יח"ד למגרש מינימלי.

באזור חקלאי א' - שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר, הבניה אסורה פרט לבנייני עזר למטרה חקלאית.

מצב חדש:

8.2 **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**

תמ"א 35 – מ- 2005, מסווגת השטח הנדון כחלק ממרקם עירוני.

תמ"מ 5 מ- 2010, מסווגת השטח כחלק ממרכז להשכלה גבוהה ומסביבו אזור עירוני בדגש מגורים.

תכניות אלה היוו הבסיס לתכנון המפורט.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.3 **תכנית הר/1920/1** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 6374 מיום 9/2/2012.

התכנית מרחיבה את השטח המיועד לאוניברסיטה וקובעת 2 אזורי מגורים אשר המגרש הנדון נכלל במזרחי שבהם.

מגרש 104 מסווג לאזור מגורים ד'. הוראות התכנית לאזור זה:

שימושים:	מגורים ושטחי השרות הנלווים אליהם, חדרי כושר ומועדון לדיירים בתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.	
שטח מגרש:	3,182 מ"ר	
מס' יח"ד:	64	
שטח עיקרי:	מעל הכניסה הקובעת:	8,320 מ"ר + חזית מסחרית בשטח 800 מ"ר
	מתחת לכניסה הקובעת:	384 מ"ר (לחדר כושר, מועדון בתנאים)
שטחי שירות:	מעל הכניסה הקובעת:	2,880 מ"ר למגורים + 280 מ"ר למסחר
	מתחת לכניסה הקובעת:	6,400 מ"ר
מרפסות:	יותרו מרפסות מדורגות לא מקורות ללא תוספת שטח עיקרי. כמו כן, ינתנו זכויות בניה נוספות של 832 מ"ר עיקרי עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג בפרגולה שהן מעבר למותר הפטור מזכויות בניה.	
מס' קומות:	10 מעל הכניסה הקובעת + 3 מתחת הכניסה הקובעת.	
חניה:	2 חניות ליח"ד, החניה תת קרקעית.	
תנאים למתן היתר:	בין היתר- אישור רשות התעופה האזרחית, הגשת מסמך אקוסטי לאישור היחידה לאיכה"ס בעיריית הרצליה, הגשת נספח לבניה ירוקה.	
בינוי:	על פי נספח הבינוי המנחה מפורט בחלקה הנדונה בינוי של 2 מבנים, 10 קומות, 32 יח"ד למבנה מעל חזית מסחרית לסופרמרקט.	
ההקצאה:	בהתאם לטבלת ההקצאות, מוקצה מגרש 104 לבעלי זכויות שונים בחלקות 13, 137 בגוש 6526.	
	שטח חלקת מקור 13 הכלול בתכנית – 8,085 מ"ר המוערכים ב- 9,188 מר"א. השטח המוקצה למגרש 104 מהווה 82.64% משטח זה.	
	שטח חלקת מקור 137 הכלול התכנית – 5,869 מ"ר המוערכים ב- 6,989 מר"א.	
	לבעלי חלקה 13 מוקצות 32.742 יח"ד אקו'. לבעלי חלקה 137 מוקצות 30.135 יח"ד אקו'.	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מצב קודם	הקרקע אינה קרקע חקלאית. לפי תמ"א 35- מירקם עירוני. החלקה בעלת פוטנציאל גבוה מאד לשינוי יעוד בשל מיקומה והיות חלק ממנה מיועד כבר למגורים א'. מפנה לרע"א 4487/01 (לוסטרניק).	קרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לשינוי יעוד.
חזית מסחרית במצב חדש	מגרש 104 מיועד למגורים מעל מסחר ואין אפשרות לבניה ללא מסחר.	מגרש 104 מיועד למגורים ומסחר אך הניצול המיטבי הינו למגורים ללא שטח מסחר. אין חובה לבניית המסחר.
ערכי שווי	ממוצע שומות מכריעות ליח"ד שלא בבניין עם מסחר 866,483 ₪ *0.85 = 736,510 ₪ שווי קודם – 1,500 ₪/מ"ר קרקע	שווי חדש- קרקע ליח"ד - 879,000 ₪ שווי קודם- 700 ₪/מ"ר ממוצע ש. מכריעות.
מקדמי שווי	מקדם מגורים מעל מסחר 0.85 מקדם מושע על ח' 137 0.85	דחיה בהעדר פיתוח והפחתה למושע 1/1.1 העדר מסחר 1.045 נלקחו בחשבון מקדמי השווי בס' 6.8.1 בטבלאות האיזון.
תחשיב ההשבחה	**שווי חדש:** 64 יח"ד*736,510 ₪ = 47,136,640 ₪ מסחרי- 800 מ"ר*7,200 ₪ = 5,760,000 ₪ הפחתת מושע 0.85 מעוגל 45,000,000 ₪ * 48.569% = 21,856,050 ₪ **שווי קודם:** שטח קרקע מיוחס לחלקה 13 = 82.64% = 7,593 מ"ר השטח שיש לייחס 7,593*48.569/52.069 = 7,083 מ"ר 7,083 מ"ר*1,500 ₪/מ"ר = 10,624,500 ₪ **ההשבחה** לחלק הנמכר 11,231,550 ₪	**שווי חדש:** שווי קרקע ליח"ד: 925,000 ₪*1.045/1.1 = 879,000 ₪ 64 יח"ד*879,000 ₪ = 56,256,000 ₪ **שווי קודם:** שטח קרקע מיוחס לחלקה 13 = 82.64% מר"א בטבלאות האיזון - 9,188 9,188 מר"א*82.64% = 7,593 שטח קרקע מיוחס לחלקה 137 6,989 סה"כ 14,582 מ"ר 14,582 מ"ר*700 ₪/מ"ר= 10,207,000 ₪ **ההשבחה** למגרש בשלמות 46,049,000 ₪ היטל ההשבחה 23,024,500 ₪
היטל לחלק הנמכר	היטל ההשבחה **5,615,775 ₪**	ע"פ טבלת חלוקת היטל שהועברה ע"י עו"ד מאיה זיסר 48.569% = **11,182,769 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>המצב הקודם</u>

שמאי המשיבה העריך שוויה של הקרקע במצב הקודם כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לשינוי יעוד בניטרול ציפיות הנובעות מהליכים תכנוניים הקשורים עם התכנית המשביחה.

שמאי המבקש טוען, כי הקרקע אינה קרקע חקלאית שכן תמ"א 35 מגדירה השטח כמרקם עירוני. בנוסף, הקרקע מהווה מבולעת בין כבישים סלולים, בסמוך למרכז 'הבינתחומי' ולמגרש ביעוד מגורים א' ולפיכך לשטח פוטנציאל גבוה לשינוי יעוד.
שמאי המבקש מפנה לפס"ד 'לוסטרניק' אשר טווה העקרון לקביעת השווי על פיו, יש לנטרל השפעותיהם של הליכים תכנוניים שעתידים לשנות את יעוד הקרקע החקלאית לבניה אך יש להביא בחשבון השפעות כלליות שאינן נובעות מהליכי תכנון, דוגמת מיקום החלקה וקרבתה לאזורים בנויים, תשתיות קיימות וכד'.

הכרעה

אני סבורה כי לצורך אומדן שווי הקרקע כקרקע חקלאית, יש לנטרל לא רק התכנון הנגזר מהתכנית המשביחה עצמה, אלא את מכלול הליכי התכנון המשנים יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לבניה, ביניהם אף את תמ"א 35. יש לנטרל את כל הליכי התכנון שהינם בגדר שלבים לקראת התכנית המשביחה. פוטנציאל שאינו נגזר מההליך התכנוני כולו – כגון מיקום הנכס ומאפייני מיקום אלה – יובא בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם.

בע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ נקבע העקרון של התחשבות בפוטנציאל תכנוני מוכח תוך ניטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה. לעומת זאת, ציפיות כלליות שאינן נובעות מההליך התכנוני ומהתכנית המשביחה יובאו בחשבון. עקרון זה חזר על עצמו בפסיקה עניפה לאחר מכן[1].

בערר (י-ם) 49/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים[2], חוזרת ועדת הערר על עקרונות אלה ומציינת אף את פסיקת בית המשפט העליון לפיה יש לנטרל ההשפעות – לא רק של התכנית המשביחה עצמה, אלא **של הליך התכנון כולו.**

> "חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הציפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הציפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם.
>
> כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הציפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו, ונפרט:
>
> בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק מתייחס ל- "התכנית המשביחה <u>וההליכים שהיו כרוכים בכך</u>" וכן ל- "פעולות תכנון" כגורמים שיש לנטרל ציפיות בגינם.
>
> בעניין פמיני מתייחס בית המשפט העליון ל- "פעילות התכנונית המשביחה" ככזו אשר יש לנטרל ציפיות בגינה"

10.2 <u>השימוש המסחרי במצב החדש</u>

שמאי המשיבה טוען, כי השימוש המיטבי במגרש במצב החדש הינו למגורים בלבד ומשתית תחשיבי השווי על ניצול מירב הזכויות למגורים תוך ויתור על השטח המסחרי.

---

[1] למשל בע"א 8736/04 אורה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין ועוד.
[2] ולאחר מכן בערר (י-ם) 547/11 שפירא טובה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ועוד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש טוען, כי תקנון התכנית מחייב קומה מסחרית, שטח מסחרי זה הובא בחשבון אף בטבלאות האיזון של התכנית. קיומו של שטח מסחרי מפחית מהשווי למגורים ויש להביאו בחשבון. שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת של השמאי מ. דיאמנט בגוו"ח 6524/36 שקבע שקיימת קומה מסחרית ולשומה מכרעת של השמאי ש. אשרת בגוו"ח 4041/63,75 הקובעת כי שטח מסחרי הוא חלק מזכויות הבניה, יעוד זה אמור לשרת האוכלוסיה שתתגורר במתחם וגם אם חשבו הבעלים כי אין כדאיות כלכלית לבנות את השטח המסחרי, אין להניח שהועדה המקומית הייתה מקבלת זאת.

ב"כ המבקש, עו"ד נדלר, טען בדיון, כי נערכה בדיקה בעיריית הרצליה לעניין השאלה האם ניתן להמיר המסחר למגורים והתקבלה תשובה שלילית[3].

הכרעה

שאלת חובת/רשות השימוש המסחרי בתכנית הנדונה, הינה שאלה של פרשנות התכנית. מענה לשאלה זו אינו מענה קבוע עקרוני אלא תלוי בלשון התכנית ובתכלית ההוראה כפי שעולה ממסמכי התכנית.

מבדיקת לשון התכנית עולה כדלקמן:

- בתשריט התכנית מסומנת חזית מסחרית לרחוב אלתרמן (קו סגול). שטחי הבניה לשימוש זה מפורטים בטבלת זכויות והוראות הבניה.
- בתקנון התכנית בפירוט יעודי הקרקע והשימושים באזור מגורים ד', לא מפורט שימוש למסחר במסגרת היעוד, למעט ההוראה במסגרת הוראות עיצוב המבנים כי גובה קומת המסחר תהיה עד 6 מ'.
- בנספח הבינוי מסומנת חזית מסחרית לרחוב אלתרמן ורשומות המילים "מסחר בקרקע" ב- 2 הבניינים במגרש 104 (ובמגרש 111[4]). בהתאם להוראות סעיף 6.1 לתקנון התכנית, נספח הבינוי מנחה בלבד, למעט בכל הקשור לגובה מירבי מעל פני הים, למספר הקומות ולקווי בניין מזעריים. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לשנות את מספר הבניינים במגרש, טיפוסי המבנים ואופן העמדתם.
- לא מפורטים תנאים להתרת השימוש המסחרי.

מכל הנ"ל נראה כי התכנית שותקת בעניין שאלת חובת/רשות המסחר.

עם זאת, טבלת האיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, מתבססת במפורש על תכנון מגורים מעל מסחר במגרשים 104, 111 לצורך איזון זכויות בעלי הקרקע. מסמך זה מהווה חלק ממסמכי התכנית ובו מגלה הועדה המקומית את כוונותיה התכנוניות. במסמך זה לא מצויינת כלל אפשרות של אי ניצול הזכויות לשטחי מסחר באופן המעלה את שווי שטחי המגורים בשטח אקויולנטי גבוה יותר משטחי המסחר[5] ולפיכך, משנה את האיזון בין בעלי הקרקע השונים בתחום השטח לאיחוד וחלוקה. (לשטחי המגורים מעל מסחר ניתן מקדם הפחתה של 0.85 בשל מיקום זה).

בדיון הפניתי תשומת לב הצדדים לערר **תא/5309/10 ביתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בה עלתה לדיון סוגיית חובת/רשות הקמת החזית המסחרית. שם נוקטת התכנית בלשון "יותרו" באשר לשימושים המסחריים-

"ובלשון הרגילה הכוונה במילה "יותרו" הינה אפשרות ולא חובה".

[3] הטענה נטענה ללא ראיה (שהתבקשה).
[4] במגרש 111 הוצא היתר כולל קומת קרקע למסחר.
[5] מסחר 800 מר"א, פגיעה במגורים 0.15*8,320 = 1,248 מר"א.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אלמנטים נוספים מבדילים בין התכנית בערר זה למצב שלפני:

- התכנית מתנה את קיומם של שימושי מסחר בחזית בכך שלא יהוו מטרד לסביבתם ולמגורים הסמוכים להם. התניה כזו לא קיימת בתכנית הנדונה.
- רחובות שלמים סומנו כבעלי חזית מסחרית כולל רחובות שאינם ראשיים וברור כי אין זו תכלית תכנונית לייעד קומות קרקע בבנייני מגורים לאורך רחובות שלמים למסחר, בעוד שבתכנית הנדונה מסומנים 2 מגרשים בלבד ככוללים חזית מסחרית ומדובר ברחוב אלתרמן שאינו רחוב שקט ופנימי בשכונה.

שמאי המבקש מפנה לשומת ש. אשרת בבאר יעקב גוו"ח 4041/63,65. בשומה זו קבע השמאי המכריע כי "לא ניתן להתעלם מהאספקט התכנוני שקבע יעודים אלו האמורים לתת שירות לאוכלוסיה שתתגורר במתחם המגורים. לכן גם אם חשבו הבעלים כי אין כדאיות כלכלית לבנות את השטח המסחרי, אין להניח שהועדה המקומית הייתה מקבלת זאת". אני סבורה כאמור כי נושא זה של חבות הבינוי למסחר אינו חד משמעי וקבוע בתכניות השונות ויש לפרש כל מקרה לגופו על בסיס לשון התכנית ותכלית ההוראה.

בעניין זה אף פניתי למשיבה בבקשה לקבלת התייחסותה. כמענה לבקשתי התקבל מכתב ממר רום אליהו, רכז מידע ובינוי לפיו: "לעניות דעתי, אין בהוראות התכנית בכדי לחייב בניה של חזית מסחרית". מתשובה זו לא ברור האם מדובר בתשובה מחייבת של המשיבה או בדעתו של המשיב.

לסיכום, פרשנות מכלול מסמכי התכנית מביאה אותי למסקנה כי במקרה הנדון בניית החזית המסחרית הינה חובה.

10.3 **<u>השטח הקודם הרלבנטי</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח קודם של 14,582 מ"ר.

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח של 7,083 מ"ר.

הכרעה

להלן חישוב השטח אותו יש לייחס למקרקעין במצב קודם:

חלקה	שטח בתחום התכנית	חלק מוקצה במגרש 104	סה"כ
13	9,188 מ"ר	82.64%	7,593 מ"ר
137	6,989 מ"ר	100%	6,989 מ"ר
			14,582 מ"ר

10.4 **<u>ערכי שווי</u>**

- **השווי במצב קודם:**

שמאי המשיבה העריך שווי של 700 ₪/מ"ר קרקע בהתבסס על 3 שומות מכריעות בתחום התכנית במגרשים 110, 111, 113.

בתשובתו לשומה האחרת מציג שמאי המשיבה עסקאות מצפון לרחוב אלתרמן בגושים 6664, 6672, 6673 בשוויים שנעים בגבולות 405 ₪/מ"ר – 529 ₪/מ"ר קרקע.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש מציג עסקאות כדלקמן:

עסקאות בגושים 6605, 6608 ('חוף התכלת') שם נעים המחירים בגבולות 2,219 ₪/מ"ר,

עסקאות בתחום התכנית לפני ההמלצה להפקדתה משנת 2006, עסקאות שנעשו לאחר ההמלצה להפקדה ועסקה מתחום תכנית 1874/ב' משנת 2005. מעסקאות אלה מגיע למסקנה כי שווי קרקע חקלאית צמודת דופן הינו 1,580 ₪/מ"ר.

בנוסף מציג שמאי המבקש חישוב תאורטי המבוסס על השווי במצב חדש בדחיה ובניכוי היטל השבחה, ומגיע לשווי של 1,800 ₪/מ"ר.

מכל הנ"ל מגיע שמאי המבקש למסקנה כי שווי מ"ר קרקע במצב קודם הינו 1,500 ₪.

הכרעה

עסקות ההשוואה בעלות התוקף הרב ביותר הינן עסקאות בקרקע חקלאית בהרצליה במועדים סמוכים למועד הקובע.

תאריך	גוו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר
13/9/2011	6664/91	217	₪ 150,000	₪ 691
31/5/2012	6664/63	780	₪ 351,000	₪ 450
24/6/2012	6664/63	220	₪ 99,000	₪ 450
7/8/2012	6543/13	84	₪ 105,000	₪ 1,250
21/2/2011	6672/68	200	₪ 97,850	₪ 489
24/12/2009	6672/66	757	₪ 399,999	₪ 528
4/8/2010	6672/66	189	₪ 100,000	₪ 529
12/2/2013	6672/38	200	₪ 128,205	₪ 641
12/2/2013	6672/38	200	₪ 170,940	₪ 855
12/2/2013	6672/38	244	₪ 153,846	₪ 631
12/2/2013	6672/38	400	₪ 300,000	₪ 750
12/2/2013	6672/39	200	₪ 149,998	₪ 750
12/2/2013	6672/39	400	₪ 460,000	₪ 1,150
10/4/2013	6672/29	400	₪ 330,000	₪ 825
10/4/2013	6672/29	200	₪ 165,000	₪ 825
10/4/2013	6672/29	600	₪ 495,000	₪ 825
22/5/2013	6672/66	190	₪ 110,000	₪ 579

כל העסקאות (למעט העסקה בגוו"ח 6543/13) ממוקמות מצפון לשד' בגין, חלקן ממוקמות בסמוך לשדה התעופה. יובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום (1.15 בהתאמה לחלקות הממוקמות ליד שדה התעופה, 1.1 בהתאמה למיקום מצפון לשד' בגין, 0.8 בהתאמה למיקום בגוש 6543 מדרום לתכנית הר/1952) ומקדם התאמת מועד (0.95 לעסקאות מ- 2013).

אין מקום לקחת בחשבון במקרה זה צמידות דופן, שכן אין זה סביר להניח כי יאושר תכנון מקומי לשטח צמוד הדופן שלא במסגרת תכנון כולל לחטיבת הקרקע הריקה שמצפון לשולי העיר (במסגרת תכנית אחת או יותר).

לעסקאות מתחום התכנית הנדונה מהשנים 2005-2007, כשיטת שמאי המבקש, יש תוקף נמוך[6]. התכנית נדונה בועדה המקומית ב- 17/5/2006 והשווי במועד זה משקף כבר הליך תכנוני

[6] העסקה המוצגת בגוו"ח 6524/72 אינה רלבנטית שכן החלקה כלולה בתכנית הר/1874/ב' אשר אישורה ביום 1/4/2004 ולפיה מיועדת החלקה למגורים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ספציפי. התבססות על עסקאות אלה מחייב מקדמי התאמה של מועד (5-6 שנים) ושל ניטרול תכנון ספציפי ולפיכך, המשקל הנמוך שיש לייחס להן. במצב של קיום עסקאות בעלות תוקף גבוה יותר, אין להזקק לעסקאות אלה המחייבות מקדמי התאמה ניכרים.

באשר לעסקאות בתחום 'חוף התכלת' (גושים 6605, 6608) – עסקאות אלה בעלות תוקף נמוך אף הן לנוכח השוני המהותי במצב התכנוני ובמיקום. מתחם זה נמצא בהליך תכנוני שנים רבות מאוד. דבר הכנת התכנית בגירסתה האחרונה פורסם בתחילת 2007 ועסקאות מ- 2012 משקפות שווי קרקע עם פוטנציאל תכנוני ספציפי ולא כללי.

מניתוח הנתונים שבפני ובהתאמות המפורטות לעיל, מוערך שווי קרקע במצב קודם ב- 760 ₪/מ"ר.

ככל שיש די עסקות השוואה בסמוך לנכס הנדון, אינני נזקקת לחישוב השווי על בסיס מודל תיאורטי או על בסיס שומות מכריעות שערכתי בכפר סבא וברעננה והעסקאות שהיוו בסיס לשומות אלה, אליהן הפנה שמאי המבקש[7].

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש (בדיון) כי בחלקות 63,91 בגוש 6643[8] נטועים עצי אקליפטוס וברוש שלא מתירים העתקתם אלא כריתה בתשלום ויש להביא בחשבון עלות זו. שווי החלקות משקף ציפייה כללית לשינוי יעוד אשר ייעשה בהליך של איחוד וחלוקה, תוך תכנון השטח באופן שיעגן השמירה על עצים כדין.

- **השווי במצב חדש:**

שמאי המשיבה העריך שווי קרקע ליח"ד בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי משה נדם למגרש 113 בתחום התכנית, שם נקבע שווי של– 925,000 ₪/יח"ד. שווי זה לטענתו משקף שווי קרקע ליח"ד בדחיה עקב היעדר פיתוח ובהפחתה למושע. בהתאמה למגורים מעל חזית מסחרית – 879,000 ₪. באשר לשווי קרקע למסחר, מעריך שמאי המשיבה את היחס בין מגורים ומסחר ב- 1:1 כפי שהוערך בטבלאות האיזון וההקצאה של התכנית.

שמאי המבקש מביא בחשבון שומות מכריעות במגרשים 110,111,113 בתכנית הר/1920 בהם ממוצע השווי ליח"ד בהתחשב במקדמי טבלאות האיזון הינו 866,483 ₪ ובהביאו בחשבון מקדם 0.85 ליח"ד מעל חזית מסחרית מתקבל שווי של 736,510 ₪.

הכרעה

נתוני ההשוואה שלפני –

16/3/2011, גוו"ח 6536/908, רחוב אמה טאובר/רחוב ירושלים, 1,030 מ"ר, 7,900,000 ₪. על החלקה ניתן לבנות בניין מגורים בן 8 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר ליח"ד.

11/8/2010, גוו"ח 6525/41,159,156-157, מגרש 208, מכרז רמ"י, למכר קרקע ל- 3 יח"ד מתוך 33 יח"ד, בשטח עיקרי של 100 מ"ר ליח"ד, 2,309,869 ₪.

11/8/2010, גוו"ח 6525/41,159,156-157, מגרש 211, מכרז רמ"י, למכר קרקע ל- 8 יח"ד מתוך 70 יח"ד, בשטח עיקרי של 100 מ"ר ליח"ד, 5,839,470 ₪.

עסקה בנכס נשוא השומה, 29/12/2013, נמכרו 48.569% בתמורה ל- 33,394,000 ₪.

בניתוח עסקאות אלה ובהביאי בחשבון מקדמי התאמת מיקום, היקף, מושע, זמינות להוצאת היתר, מגורים מעל מסחר ומועד מתקבל שווי קרקע למר"א (המשקלל שטח עיקרי, ממ"ד

[7] עקרון זה נכון אף ביחס למצב החדש.
[8] 3 העסקאות הראשונות בטבלה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ומחסן ומשקף ש"ש ומרפסות) של **5,500 ₪**[9].

בשומות המכריעות שנערכו בתחום התכנית הנדונה נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

- השמאי נ. פרימו מגרש 110 – כ- 862,000 ₪ ליח"ד, המגרש כולל שטח למגורים בלבד ברחוב אלתרמן.
- השמאי מ. דיאמנט - מגרש 111 – 780,000 ₪/יח"ד, המגרש כולל מגורים מעל מסחר וממוקם ברחוב אלתרמן.
- השמאי מ. נדם - מגרש 113 – 925,000 ₪/יח"ד. המגרש כולל שטח למגורים בלבד, במיקום פנימי ומול שצ"פ.

שמאי המבקש מתייחס לשומות המכריעות ומפרט השגיאות בהן אשר בחלקן נפלו לדעתו 'רק בשגגה'. מאחר ולא התבססתי על שומות אלה אלא איזכרתי אותן, מתייתר הצורך לדון בטענות עצמן.

אומדן השווי במצב חדש:

	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים 64 יח"ד:			
עיקרי	7,040	1	7,040
עיקרי שולי	1,280	0.7	896
ממ"ד	768	1	768
מחסנים	384	0.4	154
מסחר:			
עיקרי	800	1.176[10]	941
ש"ש	280	0.59	165
סה"כ מר"א			9,963
שווי למר"א			**5,500 ₪**
			54,799,153 ₪

[9] למשל, ניתוח עסקת ההשואה בגוו"ח 6536/908, 7,900,000 ₪.
שטחי הבניה שהובאו בחשבון - עיקרי, ממ"ד מחסן. השווי מגלם שטחי שירות ומרפסות, גם באופן הניתוח וגם באופן היישום.

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	880	1	880
ממ"ד	96	1	96
מחסן דירתי	48	0.4	19.2
סה"כ מר"א			995.2
שווי מר"א			7,938 ₪
מיקום		1.15	
היקף		0.8	
זמינות		0.86	
התאמת מסחר		0.85	
התאמת מועד		1.03	
שווי מר"א זמין		0.696	5,527 ₪

שווי קרקע ליח"ד:

	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי אקו'	110 20	1 0.7	110 14
ממ"ד	12	1	12
מחסן	6	0.4	2.4
			138.4
			5,500 ₪
שווי קרקע ליח"ד			761,200 ₪

[10] מקובל עלי היחס- מגורים (שלא על ק"ק מסחרית):מסחר 1:1 ומקדם מגורים מעל מסחר: 0.85, כפי שנקבע בטבלאות האיזון וההקצאות לתכנית, לפיכך היחס מגורים מעל מסחר:מסחר הינו - 1.176:1 בהתאמה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.5 **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

להלן תחשיב ההשבחה על רקע כל המפורט לעיל:

	שטח במ"ר	שווי	סה"כ
מצב קודם	14,582	₪ 760	₪ 11,082,529
מצב חדש	9,963	₪ 5,500	₪ 54,799,153
השבחה			₪ 43,716,624
היטל השבחה			₪ 21,858,312
החלק הנמכר		48.569%	₪ 10,616,364

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית הר/1920/1, נכון ליום 24/2/2012,

<u>הינו בסכום של - 21,858,312 ₪.</u>

ההיטל בגין מכר של 48.569% - 10,616,364 ₪.

ובאתי על החתום,

דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il