בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ' סיון תשפ"ו

תאריך לועזי : 05/06/2026

מס' מינוי : 507-2026

לכבוד,

סלהוב אסף ונעמה

באמצעות מר גיל לזר - שמאי מקרקעין. דוא"ל: lazargil66@gmail.com

להלן "המבקשים"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרצליה

באמצעות מר אהרון בוץ - שמאי מקרקעין. דוא"ל: butz@butz.co.il

להלן "המשיבה"

החלטה מתוקנת[1] שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6546 חלקה 844 תת חלקה 8

רחוב חב"ד 4

הרצליה

1. יישום סעיף 14.9 בתחשיב.

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית הרצליה (להלן: "המשיבה"), לבין סלהוב אסף ונעמה (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 03/02/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 10/03/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר לזר גיל, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
תוכנית הר/מק/2265	03/10/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים בבנייה רוויה.
גוש	:	6546.
חלקה	:	844.
תת חלקה	:	8.
שטח החלקה	:	749 מ"ר.
שטח הנכס הרשום	:	70.7 מ"ר.
כתובת	:	רח' חב"ד 4, הרצליה.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 12/04/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם ברחוב חב"ד 4, הרצליה, מצפון לשכונת "נווה אמירים", וממערב לשכונת "הרצליה הצעירה". סביבת הנכס מפותחת במלואה ומאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד מבנים חדשים. רחוב חב"ד הינו רחוב פנימי, חד סטרי וללא מוצא המסתעף מצפון מרחוב בילי"ו. מדרום לנכס

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מצוי רחוב אברהם שטרן המתעקל מזרחה מרחוב המקובלים. בסביבת הנכס מצויים מבני ציבור ובהם "קאנטרי קלאב אמירים", מגרש טניס, מוסדות חינוך, וגינה ציבורית.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 844 בגוש 6546 צורתה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הוא 749 מ"ר. אורך חזית החלקה הפונה לרחוב חב"ד הינו כ - 39 מטרים וכך גם הפאה הדרומית הפונה לרחוב אברהם שטרן. עומקה של החלקה כ- 19 מטרים. על גבי החלקה מבנה מגורים טורי ולו שתי כניסות במספרים מוניציפאלים 2 ו-4. בבניין שלוש קומות מגורים מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, בכל כניסה שתי יחידות דיור בקומה וסה"כ 16 יחידות דיור.

7.3. תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים דו-מפלסית הממוקמת בחלקו המזרחי של המבנה, בקומות השלישית והרביעית מעל קומת הקרקע. במפלס התחתון דירה בשטח 54.09 מ"ר, המפלס העליון כולל חדר יציאה לגג בשטח 22.95 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 14.08 מ"ר, בהתאם להיתר בנייה מס' 137 מיום 19/05/86.

8. הזכויות במקרקעין - מצב משפטי:

8.1. נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 30/05/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6546.
חלקה	:	844.
תת חלקה	:	8.
שטח החלקה	:	749 מ"ר.
שטח הדירה	:	70.7 מ"ר.
קומה	:	שלישית + גג.
הצמדות	:	מרפסת לא מקורה בשטח 7.98 מ"ר.
בעלויות	:	סלהוב אסף ולסלהוב נעמה, בחלקים שווים.
משכנתאות	:	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ח.פ. 520022690, בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אשדר חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510609761. הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 לטובת מדינת ישראל.

8.2. הסכם רכישה:

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 04/12/2006, שנערך בין פור מרדכי (להלן: "המוכר") ובין סלהוב אסף ומימון סלהוב נעמה (להלן: "הקונה"), לפיו נמכרו המקרקעין, דירה בת 3 חדרים בקומה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שלישית וכן גג ומרפסת לא מקורה הנמצאת ברחוב חב"ד 4 הרצליה בחלקה 844/8 גוש 6546, תמורת 560,000 ₪.

8.3. הסכם מכר:

הסכם המכר לא הוצג בפניי. בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, ביום 07/08/2024 נחתם הסכם מכר בין סלהוב אסף ומימון סלהוב נעמה (להלן: "המוכר"), ובין דודי ביטן וטלקוד מסחר ונדל"ן מניב בע"מ (להלן: "הקונה"), לפיו נמכרו המקרקעין, דירת מגורים בקומה רביעית וחמישית בבניין ברחוב חב"ד 4, דירה 8 הרשומה כגוש 6546, חלקה 844, תת חלקה 8.

9. מצב תכנוני[2]:

להלן פירוט תמציתי לתוכניות נבחרות:

9.1. תרש"צ 3/29/24, אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 04/05/1978, מסווגת את הנכס בנדון ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות" ומטרתה קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

9.2. תכנית הר/1909, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4394 מיום 28/03/1996, מסווגת את הנכס בנדון ביעוד "אזור מגורים מיוחד".

זכויות בנייה

בניין מס': 8.

מס' קומות: קרקע + 3.

מס' יח"ד: 16.

שטח המותר לבניה: עיקרי 1,334 מ"ר + שרות 143 מ"ר.

הגדלת שטח הדירות בין 24 מ"ר ל- 42 מ"ר בהתאם לתכנית הבינוי.

היתר הבניה יצא רק עבור טור דירות שלם ובהסמכת בעלי הדירות בניינים לאורך רחוב אברהם שטרן (9-6) ההרחבה מותרת אחורנית או בצידי הבניין.

הבנייה על הגג לא תעלה על 50% משטח הדירה הקיימת ותאפשר טיפול וגישה לכל המתקנים הדרושים לשאר הדיירים.

9.3. תכנית הר/מק/2265 (504-04133369), פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10815 מיום 18/09/2022, מטרתה התחדשות עירונית למתחם בילי"ו באמצעות תהליך פינוי-בינוי של 9 מבני שיכון למגורים המכילים 146 יח"ד. הבינוי המוצע כולל שני מגדלי מגורים ומסחר בחזית לרחוב בן גוריון ובנוסף חמישה בנינים בגובה מדורג, סך הכל 474 יח"ד. כמו כן, התוכנית מציעה מגרש ביעוד ציבורי רב תכליתי ברחוב בילי"ו, כיכר עירונית ומבנה ציבור נוסף בחזית לרחוב בן גוריון, המקושרים אל שצ"פ במרכז השכונה. ברחוב שטרן מוצע חיבור תנועתי חדש אל רחוב בן גוריון, לשיפור המערך התנועתי האזורי של נווה אמירים.

שימושים - מגורים/מסחר

- מגורים.
- מחסנים פרטיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד ובגודל מקסימלי של 6 מ"ר ליח"ד.

2. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- שטחי שירות לצרכי המגורים (מבואות, חדרי מדרגות וכו') וחדרים מתקנים טכניים, מחסנים משותפים.
- מתקנים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה או במרתף כגון: מבואות כניסה, חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו'.
- זכות מעבר להולכי רגל ורכב בהתאם למפורט בתשריט ופיתוח סביבתי וגינות.
- חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה ומיסעות, בהתאם להוראות סעיף 6.6 (חניה).
- בשימוש למגורים ומסחר בקומה אשר במפלס הרחוב ימוקם מסחר.

<u>זכויות והוראות בנייה</u>

תא שטח	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר			מס' יח"ד	מס' קומות		שטח מרפסות במ"ר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות				
101	מגורים	3,700	20,020	8,190	14,900	182	17	4	2,730
102	מגורים	2,460	6,160	2,520	9,864	56	8	4	840
200	מגורים	1,336	12,980	5,310	5,360	118	22	4	1,770
201	מגורים	1,077	12,980	5,310	4,315	118	22	4	1,770
200	מסחר	1,336	450	300					
201	מסחר	1,077	450	300					

- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניוד זכויות בניה למגורים ויח"ד ממגרש למגרש, בייעודי המגורים בלבד ובתנאים הכתובים בתכנית.
- בסמכות הוועדה לאשר ניוד זכויות בניה למסחר ממגרש למגרש (ביעוד מגורים ומסחר) בתחום התכנית ובתנאים הכתובים בתכנית.
- לפחות 20% מכלל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנת בשטח עיקרי + ממ"ד 75 מ"ר.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקעיים.
- בתא שטח 101, גובה מבנה B הינו ק + קומת גג חלקית, מבנה D יכלול קומת קרקע + 15 קומות + קומת גג בנסיגה של 3 מ' מכל אחת מהפאות.
- גובה קומת הכניסה יהיה עד שתי קומות טיפוסיות למעט מבנה B כמסומן בנספח.
- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- בקומת הקרקע יתכנן גובה גבוה משתי קומות בגלל שיפועי טופוגרפיה.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון, באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נמצאו המסמכים הבאים:

- היתר בנייה מס' 1152 מיום 17/02/65 להקמת בית מגורים 3 קומות על קומת עמודים מפולשת בשטח 682.98 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 1153 מיום 17/02/65 להקמת בית מגורים 3 קומות על קומת עמודים מפולשת בשטח 797.32 מ"ר.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 137 מיום 03/06/86 לתוספת חדר על הגג.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחי הבנייה:

קומה ג': 54.09 מ"ר.

חדר על הגג: 22.95 מ"ר.

11. ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשים (חלופה א')	המבקשים (חלופה ב')
הר/מק/2265 (504-04133369)	03/10/2022	899,989 ₪	אין השבחה	87,188 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **עמדת המשיבה:**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אהרון בוץ:

- תכנית הר/1635/ד': אינה רלוונטיות לבחינה לאור העובדה שכל הגגות שטוחים, ולא כוללים חלל גג רעפים.
- תוכנית הר/1635/ה: אינה רלוונטיות לבחינה לאור העובדה שתוכנית הר/1909 מאפשרת בניה בקיבולת גבוהה יותר בשיעור 50% מתכסית תקרת הקומה העליונה. ובנוסף, בוצע מימוש בניה בהיתר 137 על הגג (היה מימוש מקסימאלי אפקטיבי).
- תוכנית הר/מק/2302: תוכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים, לרבות אפשרות להסבת שטח מרפסות מקורות בהיתר לשטח עקרי למגורים. מכיוון שלא אותר תשריט הבקשה להיתר, בגינו ניתן היתר הבניה לבניין, לא ניתן לקבוע האם המרפסות בנויות במקורם בהיתר. ועוד, בבקשה להיתר, בגינה התקבל היתר בניה מספר 137, ביום 3 ביוני 1986 לתוספת חדר גג, סומן כל שטח הדירה, על כל חלקיה כשטח עיקרי מושב למגורים, ללא סימון וחישוב שטח מרפסות. לפיכך, התוכנית אינה רלוונטית לבחינה.
- תוכנית הר/מק/2265: השבחה בגין שינוי יעוד הקרקע ממקרקעין ביעוד אזור למגורים ג' או מגורים מיוחד וביחס לבנוי בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות, ליעוד מגורים (מגדלי מגורים ובניינים בגובה מדורג אחר, בתוכנית המוצעת הנבחנית הר/מק/2265), בקיבולת בניה, צפיפות וגובה. התוכנית כוללת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, במסגרתו נערכה טבלת הקצאה ואיזון. התוכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה.
- השימוש היעיל והטוב במצב החדש מתחם הקרקע כבנוי, עם ציפייה למימוש זכויות הבניה לקרקע כריקה בדחייה.

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הנכסים כבנויים (הדירות) בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות במתחם, שכדאי לנצלם במבחן הכדאיות הכלכלית על פי תוכנית הר/1909.

הבחינה לכל מקרקעי התוכנית, וגזירת חלק יחסי לדירה, בהתאם לחלקה (שוויה) היחסי בטבלת ההקצאה והאיזון במתחם 1 בתוכנית, מנוטרל חלקה של עיריית הרצליה בשטחים הסחירים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הובא בחשבון בין היתר, באופן חלקי, סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8 ביולי 2018, בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כפי שהופץ לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018.
חלקי - משום שילוב תחשיב ההשבחה בהוראת פס"ד עמ"נ 18341-09/24, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' נועה לב והתאחדות הקבלני בונה הארץ (כלומר, לא נעשה שימוש בדחיית שווי חדש + ע.נ שימוש ביניים).
פס"ד נועה לב הובא בהתייחס לסעיף 98 (מכונה בפס"ד הגישה הכלכלית), בדרך של חישוב ההשבחה למכר לכלל הדירות בתוכנית, ומהסכום הכולל ייגזר חלקה היחסי של הדירה מכלל התוכנית, ולא בהתייחס לסעיף 97 לפסק דין נועה לב המכונה בפסק הדין גישת ההשוואה, מכמה סיבות:
לא ניתן ליישם את הוראת פס"ד בסעיף 97, זו המכונה גישת ההשוואה, משום שלא אותרו במתחם עסקות לפני ואחרי שניתן ללמוד מהם באופן ראוי על הפרש השווי (השיטה בלתי אפשרית ליישום כמייצגת את האמת. העסקאות הינן ראויות).
הדרך הבאה המפורטת בפסק הדין מיד לאחר משפט זה היא זו בה נערך התחשיב המכונה בפסק הדין הגישה הכלכלית.
בנוסף, עסקות גם אם מצויות מצביעות על התייחסות השוק לתמורה לדייר בעסקת החליפין (שווי זכות במקרקעין), בעוד שאת ההשבחה יש לחשב לתמורה לדייר בתוכנית (קרקע לשלוש יח"ד כנגד זכות בדירה אחת - שווי מקרקעין). הגם שזו קביעה בפסק הדין, עם טעות מהותית שכזו אינני יכול להשלים.
השיטה המכונה בפס"ד גישת ההשוואה תביא לחיוב שונה בממוצע לדירה, בין היטל השבחה במכר להיטל השבחה בבקשה להיתר.
לחילופין, סעיף 65 לפסק הדין נועה לב, רומז כי במכירת דירה במתחם פינוי בינוי, המימוש בעצם חלקי (ולא מלא). אם המימוש חלקי יש לחשב את ההשבחה בשיטה המכונה בפסק הדין הגישה הכלכלית (סעיף 98 לפסק הדין). המימוש חלקי משום שהתמורה במכר לזכות בדירה אינה מביאה לידי ביטוי את חלקו של היזם בתוכנית. כלומר, סכום המכר אינו כולל את זכויות הבניה שעברו ליזם במסגרת עסקת החליפין וההשבחה המתבטאת במחיר המכירה לדירה חלקי. כלומר, גם על פי פסק דין נועה לב סעיף 65, אין לבצע במקרה שנבחן על ידנו את גישת ההשוואה הישירה. פסק הדין הותר סוגייה זו לדיון נוסף.
לפיכך, רק הגישה הכלכלית (בהגדרת פס"ד נועה לב) היא הראויה לבחינת ההשבחה.
- ממ"דים: תחשיבי השווי בוצעו לקיבולת מ"ר עיקרי, ללא שטחי שירות, כולל ממ"דים שאינם פטורים (הממ"דים) מבחינת השבחה למימוש בדרך מכר.
- רכיב המע"מ: יש להפחית את מרכיב המע"מ, בכדי לשמור על סימטריה עם שווי חדש שאינו כולל את מרכיב המע"מ (שווי קודם כולל מרכיב מע"מ, אם כי שחוק, ביחס לגיל המחוברים, בערכי הסקר, משום שמרבית הקונים בשוק הינם פרטיים לעניין מע"מ). לא ניתן להפחית שני סכומים, האחד מהשני (שווי קודם מחדש), כאשר האחד כולל מע"מ והשני לא. האמור יהיה הפחתת שני סכומים שאינם מאותה "משפחה".

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה זו מטיבה עם מממשי זכות המכר הפרטיים משום שהמממשים פרטיים, ותוספת מרכיב מע"מ לשווי חדש (שהיא "דרך המלך" השמאית ליצירת סימטריה לעניין המע"מ) תגדיל את סכום ההשבחה.

- סקר שוק וניתוחו מגורים בנייה רוויה בבניה חדשה לדירות גדולות בשטחן :

גוש וחלקה	כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
7291/157	בר כוכבא 1	09/06/2022	₪ 4,790,000	2021	130	5	₪ 36,846
7291/157	בר כוכבא 1	14/06/2022	₪ 4,870,000	2021	130	5	₪ 37,462
7291/157	בר כוכבא 1	06/07/2022	₪ 4,800,000	2021	130	5	₪ 36,923
7291/157	בר כוכבא 1	22/12/2022	₪ 4,650,000	2021	134	5	₪ 34,701
7291/158	בר כוכבא 1	09/06/2022	₪ 4,899,000	2021	130	5	₪ 37,685
6546/242	חובבי ציון 14	26/07/2022	₪ 3,640,000	2022	107	4	₪ 34,019
6546/242	חובבי ציון 14	14/07/2022	₪ 4,360,000	2022	127	5	₪ 34,331
6546/242	חובבי ציון 14	14/06/2022	₪ 3,850,000	2022	107	4	₪ 35,981
6546/242	חובבי ציון 14	14/06/2022	₪ 4,760,000	2022	138	5	₪ 34,493
6546/242	חובבי ציון 14	18/01/2022	₪ 3,185,000	2022	107	4	₪ 29,766
6546/242	חובבי ציון 14	24/11/2021	₪ 4,000,000	2022	136	5	₪ 29,412
6546/242	חובבי ציון 14	24/11/2021	₪ 3,850,000	2022	129	5	₪ 29,845
ממוצע נקי מסטיות							₪ 34,289
סטיית תקן							₪ 3,048
ממוצע נקי מסטיות							₪ 35,328
תיאום מיקום ביחס לסקר (96%)							₪ 33,915
ובמעוגל, מחיר מכירה מ"ר דירתי בנוי בדירה חדשה בסקר בגבולות סטיית תקן							₪ 33,900

שווי מ"ר דירתי בדירה חדשה	₪ 33,900
בניכוי מרכיב מע"מ 17%	117.00%
יתרת שווי מ"ר בנוי ללא מרכיב המע"מ	₪ 28,974
בניכוי מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%
יתרת שווי מרכיב העלויות (קרקע + בניה)	₪ 24,555
עלות בניה למ"ר לרבות העמסת שטחי שירות	₪ 10,000
העמסת חניה תת קרקעית ע"פ תקן (1.5 חניה בתוכנית לדירה בגודל ממוצע בסקר) למ"ר דירתי (1)	₪ 1,894
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,660
שווי קרקע למ"ר מבונה, במעוגל	**₪ 12,700**
(1)עלות הקמת חניה תת קרקעית 45 מ"ר X ₪ 3,000 X 1.75 - 2.0 חניות = 210,000 ₪ חלקי גודל דירה ממוצעת בסקר	124.7

- בשל תקן חנייה גבוה בשומה זו התייחסות נפרדת להעמסת מרתפי חניה.

מכיוון שסקר דירות גדולות משמש לתחשיב לדירות, על פי הממוצע, מעל ומתחת ל - 120 מ"ר, נלקח בחשבון 1.75 חניה לדירה.

- סקר שוק וניתוחו מגורים בנייה רוויה בבניה חדשה לדירות קטנות בשטחן בגו"ח 7291/157 :

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
בר כוכבא 1	07/11/2021	₪ 3,083,175	2021	78	3	₪ 39,528
בר כוכבא 1	19/12/2021	₪ 3,175,000	2021	78	3	₪ 40,705
בר כוכבא 1	30/03/2022	₪ 2,900,000	2021	78	3	₪ 37,179
בר כוכבא 1	08/05/2022	₪ 2,430,000	2021	77	3	₪ 31,558
בר כוכבא 1	31/03/2022	₪ 2,905,983	2021	78	3	₪ 37,256
ממוצע נקי מסטיות						₪ 37,245
סטיית תקן						₪ 3,519
ממוצע נקי מסטיות						₪ 38,667
תיאום מיקום ביחס לסקר (96%)						₪ 37,120
ובמעוגל, מחיר מכירה מ"ר דירתי בנוי בדירה חדשה בסקר בגבולות סטיית תקן						₪ 37,100

שווי מ"ר דירתי בדירה חדשה	₪ 37,100
בניכוי מרכיב מע"מ 17%	117.00%
יתרת שווי מ"ר בנוי ללא מרכיב המע"מ	₪ 31,709
בניכוי מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%
יתרת שווי מרכיב העלויות (קרקע + בניה)	₪ 26,872
עלות בניה למ"ר לרבות העמסת שטחי שירות	₪ 11,000
העמסת חניה תת קרקעית ע"פ תקן (1.5 חניה בתוכנית לדירה בגודל ממוצע בסקר) למ"ר דירתי (1)	₪ 1,731
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 14,142
שווי קרקע למ"ר מבונה, במעוגל	**₪ 14,100**
(1) עלות הקמת חניה תת קרקעית 45 מ"ר X ₪ 3,000 X 1 חניות = ₪ 120,000 חלקי גודל דירה ממוצעת בסקר	78

טבלת תיאום שוליות בין דירה ממוצעת בסקר לשטח דירה ממוצעת להערכה

עבור דירה עם שטח במ"ר	שטח דירת הסקר במ"ר	מ"ר שולי בין דירת סקר לדירה להערכה	מקדם 50% למ"ר שולי	מ"ר אקוי' לשווי	שווי קרקע למ"ר מבונה מתואם שוליות
75.00	78.00	3.00	1.50	76.5	₪ 1,078,650
133.80	124.71	9.09	4.54	129.3	₪ 1,641,566

סיכום ועיגול סכומים:

שווי דירת הסקר בשטח במ"ר	124.7	₪ 1,583,871
שווי דירת 75 מ"ר ברוטו דירתי		₪ 1,078,700
שווי דירת 133.8 מ"ר דירתי		₪ 1,641,600

- סקר שוק מגורים בנייה רוויה "יד שניה"/ותיקה וניתוח לקביעת שווי דירה ממוצעת בנויה מצב קיים: לתחשיב שווי מצב קודם במקרקעין (תחום התוכנית). שווי עבור דירות יד שניה ללא ציפיות לפרויקט פינוי בינוי, ללא היתר מבוקש לתמ"א 38, עם ציפיות עירוניות להקמת ממ"ד.

גוש וחלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר למ"ר
6546/615	30/06/2022	₪ 3,730,000	1970	110	3	4	₪ 29,291
6546/625	30/01/2022	₪ 3,850,000	1970	144	1	5	₪ 23,125
6546/681	13/12/2021	₪ 3,350,000	1980	102	2	5	₪ 24,000

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

6546/639	16/11/2021	3,050,000 ₪	1970	88	3	4	29,659 ₪
6546/653	16/11/2021	2,885,000 ₪	1980	91	1	4	24,269 ₪
6546/618	3/11/2021	3,300,000 ₪	1980	95	4	4	23,957 ₪
ממוצע נקי מסטיות							25,717 ₪
סטיית תקן							2,939 ₪
ממוצע נקי מסטיות, בגבולות סטיית התקן							23,838 ₪
תיאום לשטח הנכס הנדון, לעומת שטח דירה ממוצעת בסקר השוק (תיאום שוליות)							27,888 ₪
קיזוז מע"מ שחוק 10%							25,353 ₪
ובמעוגל, מחיר מכירה מ"ר דירתי בנוי בדירה ותיקה קטנה בסקר בגבולות סטיית התקן							25,350 ₪
שטח דירתי ממוצע דירות קיימות כולל ציפייה לבניית ממ"ד							72.55
שווי זכות בעלות בדירה הנמכרת							1,839,035 ₪
ובמעוגל							1,839,000 ₪

* הובא בחשבון תיאום בגין העדר חניה, נראות הבניין, והעדר מעליות.

- שווי מצב חדש:

קיבולת הבניה והצפיפות במצב חדש (זכויות הבניה) בתוכנית הנבחנית:

תא שטח	שימוש	שטח במ"ר	עקרי על קרקעי במ"ר	שרות על קרקעי במ"ר	מתוך שרות על קרקעי, ממ"דים - 12 מ"ר לממ"ד	שרות תת קרקעי במ"ר	שטח דירתי- עקרי + ממ"ד	יח"ד	קומות עיליות	קומות מרתף	שטח עקרי ליח"ד במ"ר	שטח שרות עילי ליח"ד במ"ר
101	מגורים	3,700	20,020	8,190	2,184	14,900	22,204	182	17	4	110	45
102	מגורים	2,460	6,160	2,520	672	9,864	6,832	56	8	4	110	45
200	מגורים	1,336	12,980	5,310	1,416	5,360	14,396	118	22	4	110	45
201	מגורים	1,077	12,980	5,310	1,416	4,315	14,396	118	22	4	110	45
סה"כ תאי שטח סחירים		8,573	52,140	21,330	5,688	34,439	57,828	474			עם ממ"ד 12	
200	מסחר	1336	450	300	125							
201	מסחר	1077	450	300	125							
סה"כ			900	600	250							

- תחשיבים מקדימים לחישוב שווי חדש:

תחשיב שטחים - ניתוח סטטוטורי מצב חדש					**שיעור דירות**		**כמות יח"ד**
כמות יח"ד בשטח 75 מ"ר דירתי					קטנות		בתוכנית
עקרי + ממ"ד		95	=	20%		X	474
					שטח דירתי במ"ר		יח"ד קטנות
שטח דירתי דירות קטנות בתוכנית במ"ר		7,125	=	75		X	95
							סך שטח דירתי
					עקרי מחולץ		במ"ר בתוכנית
					דירות קטנות		למגורים
יתרת שטח דירתי לדירות טיפוסיות		50,703	=	7,125		-	57,828
שווי חדש - (חלק א') קרקע לדירות קטנות בשטח 75 מ"ר בתוכנית							

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יתרת כמות יח״ד טיפוסיות			379	=	95	-	474
					קרקע ליח״ד קטנה		כמות דירות
					כולל ממ״ד		קטנות
קרקע לדירות קטנות בתוכנית		A	102,476,500 ₪	=	1,078,700 ₪	X	95
שווי חדש - (חלק ב׳) לדירות טיפוסיות בתוכנית					כמות		שטח עקרי
					יח״ד בתוכנית		במ״ר
שטח דירתי ממוצע ליח״ד (עיקרי + ממ״ד)			133.8	=	379	:	50,703
					קרקע ליתרת יח״ד ממוצעת		כמות דירות
					כולל ממ״ד		טיפוסיות
קרקע לדירות טיפוסיות בתוכנית		B	622,166,400 ₪	=	1,641,600 ₪	X	379
שווי קרקע זמינה לבניה למגורים					ליח״ד טיפוסיות B		ליח״ד קטנות A
מצב חדש - בתוכנית, כולל ממ״ד			**724,642,900** ₪	=	622,166,400 ₪	+	102,476,500 ₪
ממוצע קרקע ליח״ד בתוכנית			1,528,782 ₪	=	474	:	724,642,900 ₪

- סקר שוק מסחר: קיים קושי באיתור נתונים למסחר בשכונה. נסקרו נתונים למסחר במיקום אחר בעיר, תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום (אין צורך לדעתי למיקום לזמן). להלן סקר השוק וניתוחו.

תאריך	גוש	חלקה	תת	כתובת	מחיר עסקה	שטח במ״ר	שנת בניה	מחיר למ״ר
14/10/2021	6531	56		סוקולוב 43	8,820,000 ₪	211.0	2021	41,801 ₪
7/10/2021	6529	199		סוקולוב 13	550,000 ₪	35.0	1970	15,714 ₪
30/08/2021	6577	73	8	רביבים 10	1,325,000 ₪	32.0	1960	41,406 ₪
23/08/2021	6531	28	11	סוקולוב 46	480,000 ₪	16.0	1960	30,000 ₪
5/08/2021	6532	178	4	סוקולוב 78	800,000 ₪	20.0	1960	40,000 ₪
22/07/2021	6533	2		שד׳ חן 5	3,555,555 ₪	147.0	1970	24,187 ₪
19/07/2021	6532	207	4	סוקולוב 52	1,250,000 ₪	80.0	1940	15,625 ₪
12/07/2021	6538	547	73	ארלוזורוב 1	1,200,000 ₪	77.0	1981	15,584 ₪
14/06/2021	6532	11	1	סוקולוב 57	2,650,000 ₪	37.0	1950	71,622 ₪
15/02/2021	6533	143	8	בן גוריון 12	530,000 ₪	20.0	1970	26,500 ₪
4/02/2021	6538	547	1	בן גוריון 33	2,286,000 ₪	73.0	1986	31,315 ₪
26/01/2021	6532	152	1	סוקולוב 2	600,000 ₪	23.0	1960	26,087 ₪
18/01/2021	6532	178		סוקולוב 74	550,000 ₪	18.0	1960	30,556 ₪
24/12/2020	6668	1387	15	רמת ים 12	1,700,000 ₪	48.0	1986	35,417 ₪
19/11/2020	6532	227		סוקולוב 72	1,150,000 ₪	42.0	2014	27,381 ₪
17/11/2020	6546	543		השופטים 1	1,100,000 ₪	29.0	1970	37,931 ₪
15/11/2020	6544	64		רבי עקיבא 48	890,000 ₪	40.0	1994	22,250 ₪
18/10/2020	6535	68	1	תור הזהב 2	500,000 ₪	22.0	1960	22,727 ₪
3/06/2020	6533	143		בן גוריון 10	400,000 ₪	17.0	1960	23,529 ₪
ממוצע								30,507 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ובמעוגל, שווי מ״ר נטו מסחר יד שניה	**30,510** ₪
תיאום מיד שניה לחדש מקבלן (מרבית הנתונים בבניה ותיקה)	90.0%
שווי מ״ר עיקרי בנוי חדש לשימוש מסחרי	33,900 ₪
שווי זכות למ״ר מסחרי בנוי, במעוגל	34,000 ₪
תיאום מיקום ביחס לסקר השוק הפחתה בשיעור 25% למרכיב מוצר בנוי	25,500 ₪
שווי למ״ר במעוגל	26,000 ₪
בניכוי מרכיב יזמות לתאריך הקובע	125.00%
יתרת ביניים (קרקע + בניה)	20,800 ₪
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות) לבניה של חנות בחזית מסחרית בק״ק בתאריך הקובע, כולל העמסת חניה ושטחי שירות	8,000 ₪
יתרה לקרקע למ״ר מבונה עקרי מסחר	12,800 ₪
במעוגל, שווי קרקע למ״ר מבונה עקרי לשימוש מסחרי	**12,800** ₪

שווי לחזית מסחרית					
		מ״ר עקרי הממ״ק			קרקע למ״ר
		לא תורם לשווי			מבונה
שווי קרקע למסחר בתוכנית	**11,520,000** ₪	=	900	X	12,800 ₪

- הוצאות הריסה ופינוי לקיים להפחתה משווי חדש: 250 ₪ למ״ר בנוי ו- 60 ₪ למ״ר קרקע.
- עלות מטלות ציבוריות המאוזכרת בהתחייבות החוזית לחתימה על הסכם פיתוח, והכוונה להרחיבו, רק להתחייבויות עליהם הוסכם שיקוזזו מההשבחה:

על פי כוונת העירייה במעמד תשלום היטל ההשבחה לקופת הועדה המקומית תשלם העירייה ליזמי הפרויקט את מחצית חלקה של עיריית הרצליה בעלויות הפיתוח (כאילו קוזז מההשבחה) בנפרד, ולא באמצעות קיזוז מההשבחה (להלן תן צ׳ק קח צ׳ק). לפיכך, לא יקוזז מסכום ההשבחה חלקה של העירייה בעלויות הפיתוח.

- תחשיב זכויות בניה לא מנוצלות במצב תכנוני קודם. זכויות הר/1900 שלא נוצלו: הבנוי לעומת זכויות תוכנית ההרחבות למתחם הר/1909, ביחס למימושים בהיתר שהופחתו ומימושים בדרך מכר שהופחתו גם הם, הינה קיבולת בניה לא מנוצלת בסך - 3,931.9 מ״ר. הוצגו שטחי ההרחבה שנקבעו לכל דירה בתוכנית הר/1900, והתייחסות לאי מימוש/מימוש במכר/מימוש בהיתר כך שמתקבל כי סה״כ קיבולת בניה לא מנוצלת במקרקעין בהתאם לתכנית הר/1900, המהווה חלק ממצב קודם הינו 3,931.9 מ״ר.
- תחשיב:

שווי מצב חדש			
כמות דירות בפרויקט לתחשיב היטל השבחה			474
סה״כ שווי קרקע למרכיב המגורים בתוכנית במימוש מלא - בתחשיב עזר נפרד			724,642,900 ₪
שווי למסחר - בתחשיב עזר נפרד, עבור שטח עקרי (ממ״ק לא תורם לשווי)	900		11,520,000 ₪
חיסכון באגרות בניה בגין הבנוי במ״ר X היטלי פיתוח לזיכוי	10,302	300 ₪	3,090,450 ₪
הוצאות הריסה, פינוי והטמנה לקיים			4,150,000 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סך שווי מצב חדש זמין לבניה		A	₪ 735,103,350
שווי מצב קודם	שווי זכות ליח'	יח"ד מצב קודם	
דירות מגורים בנויות (ראה סקר שוק לדירות "יד שניה")	₪ 1,839,000	142	₪ 261,138,000
	מ"ר מבונה מנוכה הוצאות התאמה וחיבור ₪ 1,500	זכויות בניה לא מנוצלות במ"ר	
זכויות בניה לא מנוצלות מצב קודם (מרכיב קרקע)	₪ 11,200	3,931.9	₪ 44,037,280
	שווי למ"ר	מ"ר	+
מסחר - 4 חנויות בנויות	₪ 22,883	105.6	₪ 2,416,392
סך שווי קודם		B	₪ 307,591,672
סכום ההשבחה ברוטו		A-B=	₪ 427,511,678
מטלות ציבוריות ישולמו ע"י העירייה בשיטת "תן צ'ק קח צ'ק"			תן צ'ק קח צ'ק
יתרת ההשבחה			₪ 427,511,678
דחייה למימוש במדורג 5-6 שנים, בשיעור היוון (לקרקע 5% + סיכון 1%) = 6.0%		72.6%	₪ 310,288,531
הפחתה (נוספת) בגין מושאע למימוש תוכנית ייחודית במספר גבוה של בעלי זכות (אקווי לכשלוש שנים, 6.0%), 84.0%. הפחתה זו מבטאת צפי לקשיים במימוש ההשבחה, שיעלו כסף, בנוסף לזמן הדחייה במימוש התוכנית			₪ 260,642,366
ובמעוגל			**₪ 260,640,000**
היטל השבחה בשיעור 50% מההשבחה			₪ 130,320,000

- גזירת החלק היחסי בהשבחה לדירה מושא חוות הדעת הרשומה כגוש 6546, חלקה 844, תת חלקה 8:

תת החלקה קיבלה זכותה במתחם מספר 1 לאיחוד וחלוקה.

חלוקת שווי יחסי יוצא (וגם חלק יחסי) בין מתחמים 1 ו - 2.

חלק מתחם 1 באיחוד וחלוקה 63.0656% (היתרה 36.9344% הינו חלק יחסי מתחם 2 באיחוד וחלוקה).

חלוקת הזכות הסחירה בין הפרטיים לעיריית הרצליה:

חלקם של בעלי הזכות הפרטיים במתחם 1 - 99.6662%.

(היתרה ל - 100% הינה חלקה של עיריית הרצליה בשטחים הסחירים בגין חלק העירייה בחלקה (ביעוד מגורים) 6546/850 – 0.3338%).

חלקה של תת חלקה 8:

חלקו של מר סלהוב אסף בטבלה - 0.5457%.

חלקה של סלהוב נעמה בטבלה - 0.5457%.

	סלהוב אסף	סלהוב נעמה	סה"כ לתת"ח 8	ובמעוגל
חלק יחסי בטבלת ההקצאה והאיזון במתחם 1	0.5457%	0.5457%		
חלק פרטיים (נטרול ההקצאה לעיריית הרצליה)	99.6662%	99.6662%		
חלק יחסי מתחם 1 (מתוך 2) בזכויות	63.0656%	63.0656%		
	0.3453%	0.3453%		

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סכום ההשבחה לתשלום הפרטיים לתוכנית	260,640,000 ₪	260,640,000 ₪		
סה"כ **ההשבחה** לבעלי הזכות	899,989.255 ₪	899,989.255 ₪	1,799,978.511 ₪	1,799,979 ₪
היטל ההשבחה בשיעור 50%	449,994.628 ₪	449,994.628 ₪	899,989.255 ₪	899,989 ₪

12.2. **עמדת המבקשים:**

עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר גיל לזר:

- בניגוד לאמור בשומת המשיבה, שטחי הבנייה בנכס הינם: שטח הדירה 49.32 מ"ר בק"ד + 21.38 מ"ר במפלס עליית הגג ומרפסת גג בשטח של 7.98 מ"ר.

תכניות ההרחבה אפשרו הגדלת הדירה הקיימת עד 132 מ"ר + ממ"ד לא כל השבחה, הנישומים רכשו את הדירה ביום 04/12/06.

בהסכם התמ"א מיום 2008 דירת התמורה הינה 130 מ"ר פחות ממצב קודם על פי תכנית הרחבה 122 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

- בשנה שעברה עברה הדירה שיפוץ במטבח ובחדר רחצה בעלות משוערת של 100,000 ₪.

הסכם הבניה עם אשדר נחתם 14 שנים לפני אישור התכנית. מאז אישור התכנית חלה עליה חדה בשיעור הריבית במשק של כ- 50% בעלויות הבניה וכתוצאה מאלו קיפאון עמוק בשוק הנדלן. אכן עליית הריבית חלה לאחר אישור התכנית, אולם אנו מחפשים את אותה "התעשרות" של בעלי הנכס לשם חישוב ההשבחה, ובוודאי שבמצב כזה בו עלויות הבניה עלו חדות בכ- 60% מיום אישור התכנית, עליית שיעור הריבית במשק מכבידה על עלויות המימון אשר גורמים להאטה וקיפאון בשוק הנדן ורק מרחיקות את היתכנות הפרויקט. לראיה מס' שנים חלפו מיום החתימה ועדיין לא קורה כלום.

- לאחרונה ניתן פסק דין בבית משפט לערעורים עת"מ 24406-11-24 אשר קבע כי שיטת החישוב לא יהיה על פי השיטה הכלכלית - שכן כל הרווח בין כה "מגולגל ליזם" אלא על פי שיטת ההשוואה. הוצגו לעיוני מס' החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו השבחה בתכנית פינוי בינוי בהתאם לפסיקה.

- סקר מחירים: פרויקטים חדשים בגוש 6546:

חלקה	יום מכירה	חדרים	שטח רשום	קומה	מס' קומות	שנת בניה	שווי מכירה	שווי למ"ר רשום
506	06/01/21	4	100	6	6	2020	3,455,896 ₪	34,559 ₪
242	18/01/22	4	107	1	6	2022	3,185,000 ₪	29,766 ₪
242	24/11/21	5	136	1	6	2022	4,000,000 ₪	29,412 ₪
242	24/11/21	5	129	4	6	2022	3,850,000 ₪	29,845 ₪
242	01/09/21	4	106	1	6	2022	2,990,000 ₪	28,208 ₪
242	10/08/21	4	106	5	6	2022	3,035,000 ₪	28,632 ₪
242	30/06/21	4	106	6	6	2022	3,900,000 ₪	36,792 ₪
708	28/06/21	5	130	5	7	2023	3,700,000 ₪	28,462 ₪
708	28/04/21	5	145	6	7	2023	4,480,000 ₪	30,897 ₪
708	14/01/21	5	130	5	7	2023	3,425,000 ₪	26,346 ₪
426	06/10/21	5	141	4	21	2021	3,600,000 ₪	25,532 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ניתנה התאמה לזמן לכל עסקה כך שהתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 32,228 ₪.

- להלן ניתוח עסקאות שדווחו לרשות המיסים לדירות סטנדרטיות (בין השנים 1960-1980) בגוש 6546:

חלקה	יום מכירה	חדרים	שטח רשום	קומה	מס׳ קומות	שנת בניה	שווי מכירה	שווי למ״ר רשום
855	07/01/21	3	49	2	4	1980	₪ 1,680,000	₪ 34,286
507	02/11/21	3	58	4	4	1960	₪ 1,970,000	₪ 33,966
524	06/10/21	3	71	2	2	1960	₪ 1,950,000	₪ 27,465
160	09/08/21	3	76	1	2	1970	₪ 2,380,000	₪ 31,316
627	25/07/21	3	63	1	3	1970	₪ 1,850,000	₪ 29,395
507	04/07/21	3	58	2	4	1970	₪ 1,800,000	₪ 31,034
845	17/06/21	4	78	1	4	1960	₪ 2,090,000	₪ 26,795
498	03/06/21	2	53	1	3	1970	₪ 1,690,000	₪ 31,887
724	10/05/21	4	66	2	3	1983	₪ 2,225,000	₪ 33,712
507	14/02/21	3	58	1	4	1970	₪ 1,850,000	₪ 31,897
839	06/01/21	3	74	1	3	1970	₪ 1,900,000	₪ 25,676
270	30/11/20	4	76	1	2	1985	₪ 2,000,000	₪ 26,316
492	19/11/20	3	49	3	3	1970	₪ 1,625,000	₪ 33,163

שווי מ״ר חדש בסביבת הנכס 32,228 ₪.

שווי מ״ר ישן בסביבת הנכס 31,000 ₪ (בנטרול פוטנציאל תמ״א).

- תחשיב השבחה מחמיר - חלופה על פי פסיקה מנחה:

מצב קודם 71 מ״ר X 31,000 ש״ח/מ״ר = 2,201,000 ₪.

מצב חדש 71 מ״ר X 32,228 ₪/מ״ר= 2,288,188 ₪.

שיערו השבחה: 87,188 ₪

שיעור ההיטל: 43,594 ₪.

12.3. **<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשים:</u>**

- מיקום הנכס: הנכס גובל בשכונת נוה אמירים אולם כלול בשכונת בילי״ו, ולא בשכונת אמירים. בטח שלא בהתייחס לערכי שווי השוק בשכונת אמירים.
- שיפוץ בדירה בעלות משוערת בסך 100,000 ₪: השיפוץ בוצע על פי הנרשם לאחר התאריך הקובע 3 באוקטובר 2022. גם אם לא בכל מקרה החלטה סובייקטיבית על שיפוץ, אין בה בכדי להפחית השבחה למקרקעין הנבחנית בבחינה אובייקטיבית.
- שטח הדירה: שמאי המבקשים מציין שטחים נטו לרישום, ללא עובי קירות. בשומת המשיבה צוין שטחים דירתיים על פי בקשה להיתר בגינה נתקבל היתר בניה מספר 137 לתוספת בניית חדר על הגג - בשטח 54.09 מ״ר מפלס תחתון. המפלס העליון מהווה תוספת בניה מאוחרת (היתר משנת 1986) והוא כולל חדר על הגג בשטח 22.95 מ״ר ויציאה למרפסת גג קטנה בשטח 14.08 מ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- הסכם פינוי בינוי: הדבר אינו רלוונטי לחוות דעת זו. התמורה בהסכם פינוי בינוי הינה תוצאת הסכם אזרחי חוץ תכנוני, הנוגע לשווי זכות במקרקעין, ואין לו "יד ורגל", עם בחינת השבחה על פי התוספת השלישית לשווי המקרקעין (ולא הזכויות במקרקעין). החייבים בהיטל השבחה הנישומים בכל מקרה בעלי הזכות במקרקעין (הדיירים) שבמצב החדש מחזיקים בחלק יחסי מזכויות הבניה שנבעה מהתוכנית בגינה נבחנית ההשבחה ועיקרה קרקע לשלוש יח"ד. כל התייחסות לתמורה לדיירים בעסקת שירותי בניה חוץ תכנונית לדירת תמורה בנויה הינה טעות בהתייחס לשומת השבחה ע"פ התוספת השלישית. יש להתייחס רק לתקנון התוכנית הנבחנית והיתרי הבניה. בתקנון התוכנית לא נרשם כי קיימת חובה לממש את זכויות התוכנית בעסקה עם יזם המעניק שירותי בניה. על נושא זה עמד זה מכבר ערר גב 81035/0325 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מתן יוסף זייד. על פי שיטת ועדת הערר את בחינת השווי לפי השימוש היעיל והטוב יש לעשות מנקודת מבט של הבעלים, הם בעלי הדירות, כל אחד בנפרד אשר חולקים בעושר שהתכנית המשביחה הרעיפה עליהם.

מסיבה זו אין כל עניין בפירוט עלויות מימון, ביחס לפרויקט. עוד מימון הינו נתון סובייקטיבי, בעוד ששומת השבחה ע"פ התוספת השלישית, עוסקת באובייקטיבי.

מסיבה זו אין כל עניין להתייחסות לרווחיות הפרויקט, בטח שלהיום. שומת ההשבחה מקובעת לתאריך קובע. בכל מקרה מוכחש שאין רווחיות למימוש הפרויקט. הפרויקט רווחי ומקיים רווחיות גבוהה מהראוי למימוש כיום, וגם בתאריך הקובע.

בבחינה שנערכה על פי תקן 21.1 לפרויקט ביום 9 באוקטובר 2023, שיעור הרווח מעלויות היה 19.0%, בעוד שבמסמך השמאי הממשלתי הראשי מאותם ימים ההמלצה הייתה לשיעור רווחיות פחות בשיעור - 16.0% מעלויות.

- שטחי בניה בתכנית הר/1909: שמאי המבקשים מייחס זכויות בניה ע"פ תוכנית הר/1900 לפי 84 מ"ר עקרי + 8 מ"ר שטחי שירות + 40 מ"ר בעליית הגג, כאילו אלו זכויות המקרקעין הנבחנים במצב קודם, ולא הוא, זכויות בניה אלו אינם יכולים לעמוד לדירה בבלעדיות, ללא תלות בדירות האחרות בבניין. בהתייחס לסעיף 12 בתקנון תוכנית הר/1909, מימושם מחייב בנייה בהרחבת אגף לכל גובה הבניין, בטח שלדירה במפלס עליון. גודל הדירה לא היה מאפשר בנייה של 40 מ"ר על הגג בהשוואה לתכסית הדירה 54 מ"ר, "קל וחומר" בבניה על גג כל עוד לא בוצעה הרחבה למפלסי הדירות. זכויות הר/1909 חייבות להיבחן יחד לכלל שני הבניינים הצמודים. ולעניין שומת השבחה זו, לתוכנית הפינוי בינוי, לדירה כחלק ממכלול כלל התוכנית, על פי טבלת ההקצאה ואיזון, בגינה יש לבחון כל דירה בהשבחה על פי חלקה היחסי במימוש התוכנית, הן במצב החדש והן במצב הקודם, בכדי לקיים שוויון נדרש בין כלל בעלי הזכות בתוכנית שתמומש כמקשה אחת.

בחינה לשטח דירת תמורה בהסכם הפינוי בינוי לעומת שטח לכאורה בתוכנית הר/1909: הסכם פינוי בינוי הינה תוצאת הסכם אזרחי חוץ תכנוני, הנוגע לשווי זכות במקרקעין, ואין לו "יד ורגל", עם בחינת השבחה על פי התוספת השלישית לשווי המקרקעין (ולא הזכויות במקרקעין). זכויות בניה אלו אינם יכולים לעמוד לדירה בבלעדיות, ללא תלות בדירות האחרות בבניין.

- יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוח תכנית הר/1909: בשומת המשיבה נרשם כי לא קיימות זכויות בניה אפקטיביות. כלומר, יש זכויות אולם אין כדאיות כלכלית במימושם המיידי. בוצע

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב המקל עם החייבים (מקל משום צמצום סכום ההשבחה וההיטל), נערך תחשיב מדוקדק לכל הדירות במתחם לאיתור זכויות בניה לא מנוצלות, לרבות התייחסות למימושים, ממנו חולצו 3,932 מ״ר לא מנוצלים, שהיוו חלק ממצב תכנוני קודם בתחשיב ההשבחה והכל למרות שאין כדאיות כלכלית במימוש זכויות אלו. התחשיב מביא בחשבון הפחתה משווי קרקע למ״ר מבונה בגין הוצאות התאמה וחיבור לזכויות אלו.

- שיטת חישוב ההשבחה: שמאי המבקשים נוקט בטכניקה שגוייה המצויה בסעיף 97 לפס״ד נועה לב. מסתייג מקצועית מלעשות שימוש בסעיף 97 בשיטה המכונה בפסק הדין ההשוואה הישירה, לעניין בחינת מכירת יחידה לפני ואחרי אישור התוכנית כהגדרת פסק הדין הינו בעצם שווי הזכות ביחידה, להלן הסיבות לשגיאה בפסקי הדין והשומות המכריעות.

סכום מחיר המכירה לדירה נגזר מהשפעת עסקת הפינוי בינוי, כפי שגם מוסבר בפס״ד. אולם עסקת הפינוי בינוי הינה עסקה אזרחית, חוץ תכנונית, ש״אין לה יד ורגל״ עם תקנון התוכנית או ההיתרים במקרקעין. בבחינת השבחה על פי התוספת השלישית נבחנים התוכניות והרישוי. בתקנון התוכנית הנבחנית לא נרשם כי הזכויות ימומשו במסגרת התקשרות עם חברה יזמית. העסקה משפיעה על שווי זכויות במקרקעין כאמור, שומת השבחה על פי התוספת השלישית הינה רק בהתייחס לתקנון והיתרים, תיאורטית במהותה, ועוסקת בשווי מקרקעין ולא לשווי זכות במקרקעין. הנישומים הם הדיירים, ללא כל קשר לעסקה. כל בעל זכות קיבל זכויות בניה בהתאמה למכפיל כנגד דירה אחת בנויה, ולא את מה שהובטח לו בעסקה (דירה בנויה).

הרשום בשני פסקי הדין ״נועה לב״ ו״כספי״, נכון לנייר, אך אינו יכול להיות מיושם שמאית במציאות. האמור משום שגם בשומת המבקשים נרשם מספר פעמים כי הסכם הפינוי בינוי עם אשדר, נחתם ביום 16 ביולי 2008, 14 שנים לפני פרסום התוכנית למתן תוקף.

סביר כי הידיעה על ההסכם החלה עוד קודם. כלומר, ערכי השווי שנסקרים בשוק, לכאורה ביחס לשווי מצב קודם, כוללים בתוכם זה מכבר חלק מההשבחה בגין אישור תוכנית הפינוי בינוי, בהתייחס לציפיות בשוק. זאת ועוד, פס״ד נועה לב ציין שיש לבצע את הסקירה במתחם הפינוי בינוי עצמו, בעוד ששומת המבקשים עוסקת בנתונים שעיקרם מחוץ למתחם, והם עצמם מגלמים ציפיות אחרות להתחדשות עירונית, חלקם בדרך מימוש זכויות תמ״א 38.

גישת ההשוואה במקרה זה הינה מקור טעות לקביעת ההשבחה.

שומת ההשבחה שנערכה על ידי עבור הועדה המקומית נערכה בהתאמה לסעיף 98 לפסק הדין נועה לב - הגישה הכלכלית. גם סעיף 98 בפס״ד נועה לב, רווי שגיאות שמאיות מהותיות כגון דחיית ההשבחה, הדוחה גם שווי קודם. אם זאת אני מכבד את מדרג הנורמות הנהוגות במדינת ישראל וניצמד לסעיף 98 (הגישה הכלכלית), מה שאינו אפשרי מהסיבות המנויות לעיל ביחס לסעיף 97 (גישת ההשוואה) בפס״ד נועה לב.

- סיבות מהותיות ומשפטיות:

סוגיית חוסר השוויון. כמצוין לעיל, טכניקת גישת ההשוואה תגרום בדרך כלל לערכי השבחה שונים ביחס להיטל השבחה מחושב לדירות באותו מתחם פינוי בינוי. ועוד, לא יחושב סכום היטל השבחה זהה בממוצע ליח״ד כמו בחישוב מימוש בדרך היתר לעומת מימוש בדרך מכר. בנוסף, דירות דומות, שקיבלו תמורה שונה, ישלמו היטל השבחה שונה. תוצאה זו הינה עיוות. האמור, משום שגישת ההשוואה הינה תלוית עסקה, ולא התייחסות לזכויות בתוכנית, כפי שאנו

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מצווים לשומת השבחה ע"פ התוספת השלישית. לעומת זאת, בגישה הכלכלית סכום השבחה נשמר באופן יחסי לחלקה של הזכות בדירה ביחס לכלל הזכויות בדירות בתוכנית.
מהסקר בשומת המבקשים עולה כי מתקיימת השבחה שסכומה זניח. עובדה זו נגועה בחוסר סבירות קיצונית. לא יעלה על הדעת כי לא תהיה עליית שווי מהותית במקרקעין לדירת שיכון ישנה בגין השתתפות בפרויקט פינוי בינוי.

- ערכי שווי: לא מוסכמים ערכי השווי למצב קודם וחדש בשומת המבקשים. ועוד, לא מוסכם כי מצב חדש הינו לשווי כבנוי בגישת ההשוואה השגויה לגבי שווי חדש.

רכיב המע"מ: לא נטענה בשומה הנגדית טענה לעניין הפחתת מע"מ שחוק משווי מצב קודם. אולם, בהנחה שהשמאי המכריע יבחר בדרך הטכניקה הראויה ויערך תחשיביו בגישה הכלכלית, יצטרך השמאי המכריע להתייחס לסוגיית הפחתת מע"מ שחוק משווי קודם, בשל הפחתת מרכיב מע"מ משווי חדש (השוואת התייחסות בין שני מצבי התכנון).

- מע"מ: שווי המקרקעין במצב הקודם נקבע בהתאם לשימוש היעיל והטוב המשקף שווי בנוי בבניה ותיקה בתוספת זכויות בניה שלא נוצלו ככל ואלו תורמות לשווי. סקירת שווי זכות בדירות נפרדות, בנויות וותיקות שלא מקבלן - "יד שניה" עסקות הנערכות בין פרטיים, קרי מחירי המכירה כוללים גם את מרכיב המע"מ, אם כי שחוק (חלקי).

שווי המקרקעין במצב החדש נקבע בהתאם לשימוש היעיל והטוב המשקף קרקע ריקה בניצול מלוא זכויות המאושרות לבניה. סקירת שווי לקרקע ריקה בבנייה רוויה, מאופיינת בעסקאות לדירות בנויות חדשות הכוללת את רכיב המע"מ בשיעורו המלא ולכן בתחשיב חילוץ שווי מרכיב הקרקע למ"ר מבונה נוטרל מרכיב המע"מ בשיעורו המלא.
בהתאם לפס"ד בר"ם 1621/18 (אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים) נקבע כי לצורך הערכת שווי יש להתחשב בתקן 11 א' לתקינה השמאית.
בהתאם לתקן שמאי 11 א' בשוק של עוסקים יש לנכות את רכיב המע"מ מהשווי.
באשר למצב החדש - בהתאם לסעיף 3(ב) נקבע בין היתר כי קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים נכללת כאחד הנכסים מהמשויכים לקבוצת עוסקים ולפיכך לא תכלול מע"מ.
באשר למצב הקודם - בדומה למצב החדש, שהינו כאמור נכס המסווג כקרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים המשויך לקבוצת העוסקים, הרי שגם במצב הקודם הנכס הינו הקרקע המיועדת לבניה בתוספת שווים של המחוברים התורמים לשווי (לפי עקרון בחינת השימוש היעל והטוב).
משכך גם במצב הקודם מדובר בקרקע לבניה רוויה בתוספת מחוברים שיש לשייכו לשוק של עוסקים. בסעיף 3 (א9 לתקן שמאי 11 א', מוגדרים סוגי נכסים ששוק הרוכשים בהם מורכב בדרך כלל מפרטיים כמו למשל "דירות מגורים בבניה רוויה ויחידות דיור בבניה צמודת קרקע".
כוונת התקינה המנחה היא לעסקאות של דירות נפרדות המבוצעות במועדים שונים תוך חשיפה לפרק זמן סביר בשוק, ולא לעסקאות של דירות מגורים המרכיבות יחד בניין מגורים שלם כדוגמת המקרקעין הנדונים, הנמכרים בעת אחת וכמקשה אחת, האופיינית לשוק של עוסקים.
לחיזוק הדבר, גם בסעיף 2 לדברי הסבר של אותו תקן 11 א', נכתב כי "בעסקה בנכס מקרקעין שמטבעו נצרך ע"י גורמים פרטיים (כגון דירה) מגולם במחיר "מרכיב המע"מ".
כלומר, הכוונה והמשמעות הנלמדת מתקן זה, הינה כי עסקאות בין דירות נפרדות שלא נמכרות בעת אחת משויכות לשוק הפרטי, ואילו שוק מקרקעין הכולל מספר רב של דירות מגורים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בשלמות, הנמכר בעת אחת וכמקשה אחת כחלק ממכר כלל המקרקעין על מרכיב המחוברים - משתייך לשוק העוסקים.

כאמור, במצב החדש אנו עוסקים בשוק של עוסקים המממשים את זכויות התוכנית במקרקעין, ומכאן הסיבה לחילוץ המע"מ. בדומה, כמוסבר לעיל גם במצב הקודם מתקיים שוק של עוסקים. המקרקעין והבניין הבנוי כולו הם הנכס הרלבנטי לבחינת השווי ולא כל דירה בנפרד, ומשכך הנכס כולל מספר רב של דירות מגורים בבנייה רוויה, ורכישתו כמקשה אחת, סביר כי תעשה על ידי עוסק ולא גורם פרטי כמו במצב החדש.

גם ביחס לשווי של הנכס וגודלו הפיסי - כנלמד מתקן 11 א', נכס ששוויו והיקפו הפיזי גדולים ביחס לשוק הנכסים שבו הוא מצוי, עשוי להיות יתרון לעוסק מורשה (כגון בית מגורים בשלמות). לעומתו, הרוכש הסביר לנכס ששוויו והיקפו הפיזי קטנים, יהיה פרטי (כגון דירה נפרדת בבית מגורים).

צוינו מספר שומות מכריעות לעניין זה.

שיעור המע"מ שראוי לשחוק, בתחשיב שווי מצב קודם, ביחס לדירות הנפרדות שבסקר השוק לקביעת שווי "יד שניה" - הינו 10%, בדומה להחלטות קיימות של שמאים מכריעים. שחיקת המע"מ אינה הפחתת שיעור המע"מ הקבוע בחוק, ועל כן אין מדובר במע"מ חשבונאי או משפטי אלא מתייחס לשחיקת שווי המחוברים במרוצת השנים.

לעניין זה הוצגה דוגמה שמאית המסבירה את שחיקת מרכיב המע"מ באמצעות נתוני שווי ראליים לשווי דירה בנויה במרכז העיר הרצליה.

התוצאה מסבירה כי שמאית מרכיב המע"מ והיזמות שחוקים בחלקם בדירות ותיקות.

- לחלופין - ככל ויקבע כי שווי מצב קודם משויך במאפייניו לשוק של פרטיים, הרי שמאותו הנימוק וסיבה יש לקבוע שגם המצב החדש משתייך לשוק של פרטיים וכפי שמוסבר בתקן 11 א' ומובא לעיל בערר גב 81035/0325 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מתן יוסף זייד, על פי שיטת ועדת הערר את בחינת השווי לפי השימוש היעיל והטוב יש לעשות מנקודת מבט של הבעלים, הם בעלי הדירות, כל אחד בנפרד אשר חולקים בעושר שהתכנית המשביחה הרעיפה עליהם.

מובן כי גישה זו (שווי קודם שוק פרטיים ושווי חדש שוק פרטיים. הזכויות במצב החדש הוענקו לפרטיים והם הנישומים) אשר עולה בקנה אחד עם הדין וההיגיון השמאי כמו גם עם תפיסות ועדת הערר שכן משמעותה במקום נטרול מע"מ שחוק במצב הקודם ונטרול מע"מ מלא במצב החדש, הינה תוספת מע"מ בשיעורו המלא בשני מצבי התכנון.

לחילופי חילופין- דרך בחינה אחרת לעניין שוק של עוסקים לעומת שוק של פרטיים, בוצעה בשומה מכרעת בעריכת השמאי המכריע מר בועז ברזילי לגוש 6536, חלקה 414. השמאי המכריע בחר שלא לקזז מרכיב מע"מ משווי קודם (כלומר, לדעתו שוק של פרטיים), ולהוסיף מרכיב מע"מ לשווי מצב חדש רק בדירות התמורה לפרטיים (שוק של פרטיים). לדירות התמורה ליזם נקבע בתחשיב השמאי המכריע מר בועז ברזילי, שווי ללא מרכיב מע"מ (שוק של עוסקים/חברות).

אני פחות מסכים עם גישה זאת משום שכאמור אני סבור כי שווי קודם הינו שוק של עוסקים/חברות. לפיכך, האמור מובא רק כטענה חלופית. אולם, גם השמאי המכריע מר בועז ברזילי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הבין את העיוות שנוצר לשני מצבי התכנון לעניין המע"מ. יחד עם זאת ברור ששיטה זו, הגם שאינה מושלמת, עדיפה ונכונה יותר מאשר גישה אי סימטרית לחלוטין בהתייחסות שגוייה למע"מ, לפיה מצב
קודם הינו שוק של פרטיים (עם מע"מ) ואילו מצב חדש הינו שוק של עוסקים (ללא מע"מ).

<u>עיקרי הנושאים שהועלו בדיון</u>:

שמאי המבקשים:

- לטענת המשיבה שהזכויות אינן רלוונטיות משום שיש דרישה לבנייה בהינף אחד ולכן אינן רלוונטיות לשווי. יש הרבה תוכניות זהות כשהבניה מתרחשת בהינף אחד גם עם אחד השכנים לא מצטרף מיידית אלא לאחר מכן. לכן כשמדובר בבנק גדול יחסי של זכויות לכל דירה, שווי הדירה צריך לכלול גם את רכיב זכויות אלו שלא נוצלו.
- תמ"א 38 : לטענת המשיבה יש לנטרל תמ"א והחלטת הח"מ בחולון אהרונוביץ 69 נקבע שיש להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38. יש להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א ולהסתמך על עסקאות השוואה הישירה ראה ערר צור. במידה ויש עסקאות מאותו מתחם יש עדיפות לקבוע שווי על סמך נתונים אלו וככל שאין עסקאות במתחם עצמו צריך להסתמך על פרויקטים זהים.
- מרפסת הגג בפועל היא כ - 8 מ"ר בהתאם לתשריט הבית המשותף. (ייתכן ויש היתר נוסף שלא נמצא בתיק הבניין). יש להסתמך על שטח הבניה בפועל של שטח המרפסת ולא על היתר הבניה.
- יתרת זכויות בניה : ראה בטבלה המוצגת בשומת המשיבה, ראש פרק תחשיב זכויות לא מנוצלות מתכנית הר/1909 חלקה 844, לכל הדירות אפשר להוסיף 30 מ"ר חוץ מדירה אחת שמימשה את הגג (תת חלקה 8 הדירה הנישומה).
- טענה שאי אפשר להגדיל את שטחי הגג : ההיתר ניתן בשנת 1963, ההיתר לחדרי גג ניתן בשנת 1984. ותוכנית הר-1909 אושרה לאחר מכן. ולכן אין מימוש של זכויות מכח הר/1909.

שמאי המשיבה:

- תכנית הר/1909 : אי אפשר להרחיב עד 84 מ"ר. וגם בגג אי אפשר לממש את כל 40 מ"ר. מותר עד 50% משטח הקומה שמתחתיה והיא כ- 55 מ"ר (ומחציתה כ 28 מ"ר מקסימום).
- תמ"א 38 : איפה שיש תוכנית פינוי בינוי, הפינוי בינוי גובר על תמ"א סעיף 11 לתמ"א. ולכן במקרה דנן שיש על השולחן לפני כ- 15 שנה את התוכנית פינוי בינוי (חתימת חוזה בשנת 2008) אין פוטנציאל לתמ"א.
- עסקאות השוואה : אני משתמש במבנים בהם יש התנגדות לתמ"א ולכן אין בהם פוטנציאל.
- יש לחשב לפי הגישה הכלכלית, יש להתחשב בשטח לפי היתר הבניה.
  אין לבצע בחינת השבחה לפי השוואה ישירה מסיבות רבות כאמור.
- רכיב המע"מ : מדובר במועד קובע אחד. המע"מ גורם לשוק לא משוכלל. (התערבות המדינה) לכם צריך שבשני מצבי התכנון יהיה או שוק משוכלל או שוק לא משוכלל. ראה בתחשיב קומבינציה מוסיפים במונה מע"מ שירותי בניה.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מתודולוגיית ההשבחה
- מצב חדש - שווי מ"ר מבונה למגורים

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- מצב חדש - ערכיי שווי למסחר
- בשני מצבי התכנון - רכיב המע"מ
- מצב קודם - שווי מ"ר בנוי
- מצב חדש - מקדם דחייה ומושע
- מצב חדש - עלויות הריסה
- מצב חדש - מטלות ציבוריות
- מצב קודם - שטחי בניה התכנית הר/1909
- מצב קודם - שטח הנכס

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>מתודולוגיית ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה אמד את ההשבחה בגישה הכלכלית. מנגד שמאי המבקשים בחן את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, ע"י השוואת עסקאות השוואה מבניה ותיקה למול נתוני השוואה לפרויקטים חדשים.

החלטה:

עיקר המחלוקת נעוץ אפוא בשאלת שיטת חישוב ההשבחה - גישת ההשוואה או הגישה הכלכלית. עקרונות היסוד של דיני המס והתוספת השלישית לחוק מחייבים את המשיבה, המבקשת להטיל חיוב על הנישום, להרים את נטל ההוכחה ולהראות כי אישור התוכנית הוא הגורם הישיר לעליית ערך המקרקעין ("הקשר הסיבתי"). פסק הדין בעניין עמ"נ 49931-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' נועה לב, שניתן על ידי כב' השופט גלעד הס ביוני 2025, נחשב לפסיקה מכוננת בתחום היטלי ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי). בית המשפט בפס"ד כאמור קבע כי בעת חישוב השווי במצב החדש (לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי), יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה. כלומר, בחינת עסקאות דומות שבוצעו בשוק החופשי. זאת על פני "השיטה היחסית" או "השיטה התיאורטית" בה גוזרים את שווי הדירה הבודדת מתוך שווי הפרויקט כולו בניכוי עלויות. השופט הסביר כי מחירי השוק משקפים בצורה הטובה ביותר את הציפיות, הסיכונים והמורכבויות.

לאור האמור לעיל, בחנתי את האפשרות לאמוד את ההשבחה בהתאם ל"מבחן השוק". במסגרת זו, שווי המצב הקודם אמור להיבחן על בסיס עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, אשר בוצעו טרם הפקדת התכנית, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למועד הקובע. מנגד, שווי המצב החדש אמור להיבחן על בסיס עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה, אשר בוצעו לאחר אישור התכנית, אף זאת תוך ביצוע התאמות מתאימות למועד הקובע.

ככל שהיה נמצא פער חיובי מובהק ועקבי בין עסקאות שבוצעו לאחר אישור התכנית לבין עסקאות שבוצעו טרם הפקדתה, הרי שפער זה היה אמור לשקף את ההשבחה שנוצרה בגין אישור התכנית והציפייה למימוש הזכויות ה"מעין מוקנות".

ואולם, מן הבדיקה שערכתי עלה כי אין בנמצא די נתוני השוואה רלוונטיים ומהימנים לצורך בחינת שווי המצב הקודם, **ביחס לדירות שעליהן חלה התכנית**, טרם הפקדתה. בנסיבות אלו, לא ניתן להישען על מבחן השוק כמקור מספק לאומדן ההשבחה. משכך, סבורני כי בנסיבות המקרה יש לאמוד את ההשבחה באמצעות הגישה הכלכלית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.2. **<u>מצב חדש- שווי מ"ר מבונה למגורים</u>:**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר מבונה בסך 12,700 לדירות סטנדרטיות (133.8 מ"ר) ושווי של כ-14,100 ₪ מ"ר מבונה לדירות קטנות (75 מ"ר), זאת בהתבסס על עסקאות השוואה מבניה רוויה חדשה בסביבת הנכס הנדון, לערכי השווי כאמור ניתן מקדם שוליות מעסקאות ההשוואה. שמאי המבקשים לעומת זאת ניתח עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה (ביניהם מפרויקטים בתמ"א 38 חיזוק ותוספת) מהם התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 32,228 ₪ (לא בוצע חילוץ כיוון ונקט בגישת ההשוואה הישירה).

החלטה:

התחשיב יבוצע בשיטת השווי השיורי משווי בניה חדשה, היות ומימוש זכויות הבניה שלא נוצלו יש לבנותם והתוצאה היא בניה חדשה. לצורך קביעת ערכי השווי בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו בפניי שמאי הצדדים ואף בחנתי בעצמי נתוני השוואה רלוונטיים (מבחינת שטח, קומות בבניין, סה"כ יח"ד, סמיכות למועד הקובע), התואמים את מאפייני הנכס הנדון, ממערכת מידע נדלן של רשות המיסים, כדלקמן[3]:

סקירת עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבת הנכס מתוך אתר "רשות המיסים - מידע נדל"ן"									
יום מכירה	**גוש וחלקה**	**כתובת**	**שנת בניה**	**קומה**	**מס' חדרים**	**שטח רשום במ"ר**	**שטח עפ"י היתר בניה**	**תמורה ב ₪**	**שווי מ"ר בנוי**
14/07/2022	6546/242	14 חובבי ציון	2022	5	5	127	127.5	4,360,000 ₪	34,196 ₪
14/06/2022	6546/242	14 חובבי ציון	2022	3	5	138	138.5	4,760,000 ₪	34,368 ₪
24/11/2021	6546/242	14 חובבי ציון	2022	1	5	136	136.5	4,000,000 ₪	29,304 ₪
24/11/2021	6546/242	14 חובבי ציון	2022	4	5	129	129.5	3,850,000 ₪	29,730 ₪
ממוצע									**31,900** ₪
התאמה למיקום								0.96	30,624 ₪
בניכוי מע"מ ויזמות							מע"מ 17%	יזמות 18%	22,181 ₪
עלויות בניה, בהתאם לשומת המשיבה כולל העמסת חניה תת קרקעית									11,894 ₪
שווי מ"ר מבונה									10,287 ₪
במעוגל									**10,300** ₪
שווי מ"ר מבונה לזכויות הר/1909 (מדובר בשוק פרטיים, ללא הפחתה של מע"מ)									**11,280** ₪

למעלה מן הצורך אציין כי לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה מחלקה 708 ו- 506 בהתאם התקבל היתר בנייה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 והר/2213. אני סבור כי קיימת בעייתיות בהסתמכות על עסקאות תמ"א 38/1 לצורך הערכת שווי מקרקעין של בנייה חדשה (או במקרה דנן, הכשרה בדיעבד) פרויקטי תמ"א 38/1 (עיבוי וחיזוק) סובלים מ"פחת פונקציונלי" מובנה, התכנון האדריכלי כפוף לאילוצי השלד, התשתיות בבסיס המבנה (צנרת ביוב תת - קרקעית, חיבורי חשמל למבנה) נותרות בחלקן ישנות, ותמהיל הדיירים משלב אוכלוסייה ותיקה עם רוכשי דירות חדשות. שוק מקרקעין משוכלל בהכרח מתמחר חסרונות אלו, ודירות בפרויקטים אלו נמכרות בדיסקאונט לעומת פרויקטים של תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) או בנייה רוויה חדשה.

לצורך קביעת ערכי השווי לדירות קטנות (75 מ"ר) התבססתי על נתוני ההשוואה הרלוונטיים שהציג שמאי המשיבה בגוש 7291, חלקה 157.

3. **ממוצע שטח הדירות בסקר הינו 133, כך שלא בוצעה התאמה לשוליות לדירות הגדולות.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תוך התאמה למיקום של 0.96, בהפחתת מע״מ (17%), יזמות (18%) ועלויות הבנייה אשר הובאו בחשבון ע״י שמאי המשיבה התואמות את מחירון דקל והן אף על הצד הזהיר, **מתקבל שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות בסך 13,700 ₪ ושווי מ״ר מבונה לדירות גדולות בסך 10,300 ₪.**

14.3. **<u>ערכי שווי למסחר</u>:**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 12,800 בעבור המצב החדש ושווי מ״ר בנוי למסחר במצב הקודם בסך 22,883 ₪.

החלטה:

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ואף בחנתי בעצמי נתוני השוואה הרלוונטיים למועד הקובע, והן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

יום מכירה	גוש וחלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום במ״ר	שווי מכירה	שווי מתואם	שווי מ״ר בנוי ב ₪
23/08/2021	6531/28	סוקולוב 46	1960	16	₪ 480,000	₪ 504,000	₪ 31,500
08/05/2021	6532/178	סוקולוב 78	1960	20	₪ 800,000	₪ 840,000	₪ 42,000
15/12/2021	6533/143	בן גוריון 12	1970	20	₪ 530,000	₪ 556,500	₪ 27,825
15/11/2020	6533/152	סוקולוב 2	1960	23	₪ 600,000	₪ 642,000	₪ 27,913
18/10/2020	6535/68	תור הזהב 2	1960	22	₪ 500,000	₪ 535,000	₪ 24,318
05/08/2020	6533/143	בן גוריון 10	1960	17	₪ 400,000	₪ 428,000	₪ 25,176
שווי מ״ר בנוי למסחר בממוצע, ב ₪							₪ 29,789
שווי מ״ר בנוי למסחר תוך התאמה למיקום						25%	₪ 22,342
שווי מ״ר בנוי למסחר תוך התאמה לבינוי חדש						5%	₪ 23,459
בניכוי רווח יזמי						15%	₪ 20,399
עלויות בנייה							₪ 8,000
שווי מ״ר מבונה למסחר							₪ 12,399
במעוגל							**₪ 12,400**

לאור האמור לעיל יובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למסחר במצב הקודם בסך 22,342 ₪, שווי מ״ר מבונה למסחר במצב החדש בסך **12,400 ₪.**

14.4. **<u>רכיב המע״מ</u>:**

שמאי המשיבה סבור כי יש להפחית את מרכיב המע״מ בשני מצבי התכנון בשם האיזון הכלכלי (מע״מ שחוק במצב הקודם הקיים על נכס וותיק).

החלטה:

אציין תחילה כי בעניין זה איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

סוגיית המע״מ נבחנת בהתאם למהות הנכס והשיוך המהותי בעיני השוק, לזהות השוק הרלוונטי ולאופן שבו משתתפי השוק היו מתמחרים את הזכויות במועד הקובע. מטרת השומה היא לאמוד את שווי הזכויות כפי שהיה מתקבל בשוק החופשי, ולא ליצור אחידות טכנית בין רכיבי התחשיב במצב הקודם ובמצב החדש. לפיכך יש לבחון את סוגיית רכיב המע״מ בהתאם לכל אחד ממצבי התכנון ומאפייניו. במצב הקודם, שוק הרוכשים הינו בעיקרו שוק פרטי שבו מרכיב המע״מ מגולם במחירו. לפיכך, אין מקום לקזז את מרכיב המע״מ ממחירי השוק במצב הקודם. לעומת זאת, במצב החדש, מימוש הזכויות נעשה במסגרת פעילות עסקית (וזה גם מהותה של התוכנית), כאשר הרוכש הוא גורם עסקי הפועל לשם מימוש התכנית בשלמותה, ובידו האפשרות להתייחס לרכיב

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

המע"מ במסגרת פעילותו העסקית. בנסיבות אלו, שווי המצב החדש ייקבע ללא רכיב המע"מ, בהתאם לאופי העסקה ולזהות השוק הרלוונטי במצב התכנוני החדש.

14.5. **<u>שווי מ"ר בנוי במצב קודם</u>:**

שמאי המשיבה נוקט בשווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 25,350 ₪, לעומת זאת שמאי המבקשים סבור כי יש לנקוט בשווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 31,000 ₪.

החלטה:

שווי הדירה הבנוי מגלם בתוכו גם את התמורה עבור הפוטנציאל הנובע מזכויות מכח תוכנית תמ"א 38. בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) מיום 16/10/2025, קבע כי בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה), ככל שישנה. ובלשון בית המשפט:

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

לפיכך סבורני כי לצורך קביעת השווי הבנוי יש להביא בחשבון עסקאות השוואה הכוללות פוטנציאל לתמ"א 38 בפרט והתחדשות עירונית בכלל. ההתחשבות בעליית השווי בשלת תחולת תמ"א 38 תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק. גישה זו תואמת את אשר נקבע בפסיקה, שווי המקרקעין במצב הקודם מחושב בהתאם לערכם בשוק חופשי אשר משקלל את תרומתה הכללית של השוק ולא הקונקרטית של תמ"א 38 (במידה ויש הליכים קונקרטיים) לשווי הנכס הנדון. כך נשמרת ההבחנה בין זכויות קונקרטיות שהוענקו מכוח תכנית לבין פוטנציאל תכנוני כללי שהיה גלום בנכס.

אציין כי לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה בתחום התכנית לאחר מועד הפקדת התכנית שכן הן מגלמות את הפוטנציאל הקונקרטי של התכנית המשביחה.

<u>שווי מצב קודם כבנוי[4] - להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות רלוונטיות לנכס הנדון</u>:

יום מכירה	גוש וחלקה	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח עפ"י היתר בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי מתואם
16/11/2021	6546/639	1970	3	4	85	₪ 3,050,000	₪ 35,882	₪ 35,962
10/06/2021	6546/524	1960	2	3	72	₪ 1,950,000	₪ 27,083	₪ 27,143
08/09/2021	6546/160	1970	1	3	75	₪ 2,380,000	₪ 31,733	₪ 34,959
25/07/2021	6546/627	1970	1	3	75	₪ 1,850,000	₪ 24,667	₪ 27,174
ממוצע שווי מ"ר בנוי								₪ 31,309
במעוגל								₪ 31,300

לאור האמור לעיל יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי לנכס שבנדון במצב הקודם בסך 31,300 ₪.

4. התאמה לזמן בוצעה בהתאם לעולה מאתר מדלן. ממוצע שטח הדירות בעסקאות ההשוואה הינו כ 77 מ"ר לעומת 73 מ"ר בנכס הנדון כך שמתייתר הצורך בהתאמה לשוליות והיא זניחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.6. **<u>מקדם דחיה ומושע</u>:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה מדורגת למימוש התכנית של 0.726 בשיעור ההיוון השנתי של 6%. בנוסף נוקט בדחייה למושע לאור מספר גבוה של בעלי זכויות של 3 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

החלטה:

בהתאם לעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נקבע כי את מקדם הדחייה יש להכפיל בהשבחה מכוח התכנית (ההפרש בין שווי במצב החדש לשווי במצב הקודם), ולדבריו:

> *"במקרים בהם **לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות**, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:*
> *בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע **מקדם הדחיה** וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר **הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה**. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוסיף שווי השימוש בתקופת הביניים" (הדגשה אינה במקור).*

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הפסיקה ואפעל לפיה.

התכנית כוללת הריסת תשעה מבני מגורים והקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת שני מגדלי מגורים ומסחר וחמישה בניינים בגובה מדורג, סה"כ 474 יח"ד.

בהתאם לסעיף 7.2 להוראות התכנית, הזמן המשוער לביצוע התכנית יהא 12 שנים מיום אישורה. זאת ועוד, בהתאם להוראות התכנית מותרת בניה בשלבים ללא תלות בין בניין אחד למשנהו.

לצורך בחינת מקדם הדחיה סקרתי החלטות שמאים מכריעים בעיר הרצליה בעבור תכנית שונות תוך השוואתן לתכנית הנידונה (בין היתר גודל הפרויקט, שלביות הביצוע, מס' יח"ד)[5] לאור האמור לעיל אני מאמץ את מקדם דחייה ל- 5.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%. בהתאם לשומת המשיבה, תובא בחשבון הפחתה למושע של 15% במקדם 0.85 בגין מספר גבוה של בעלי זכויות לאור הסיכון הנובע מן הצורך בשיתוף פעולה והסכמות בין בעלי הזכויות בבית המשותף.

לאור גודל המתחם וכמות יח"ד יובא בחשבון בנוסף הפחתה של 10% במקדם 0.9.

14.7. **<u>עלויות הריסה</u>:**

שמאי המשיבה נוקט בעלויות הריסה ופינוי בסך 250 ₪ למ"ר בנוי ובנוסף 60 ₪, למ"ר קרקע.

החלטה:

במקרה הנדון יובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪, העלויות כאמור תואמות החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון ואף את החלטותיי הקודמות.

5. ראה למשל החלטות שמאים מכריעים כדלהלן: מר ארז כהן בגוש וחלקה 6720/894, מר דוד דדון בגוש וחלקה 6720/895, מר בועז קוט בגוש וחלקה 6527/231-233.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.8. **<u>מטלות ציבוריות</u>:**

שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה בגין תשלומי המטלות הציבוריות החלות על היזם, וזאת כיוון ובהתאם למידע שהתקבל ממנהלת התחדשות עירונית הרצליה, בכוונת העירייה לשלם ליזמי הפרויקט את מחצית חלקה בעלויות הפיתוח, משכך תשלומים אלו יושבו ליזם אולם באופן של "תן צ'ק קח צ'ק".

החלטה:

בנסיבות המקרה, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה. מקום שבו קיים מנגנון התחשבנות מוסכם מול הרשות המקומית (מנגנון מסוג "תן צ'ק קח צ'ק") קיזוז נוסף מסכום ההשבחה יהווה כפל הפחתה, פעם אחת במסגרת מנגנון ההתחשבנות עם העירייה, ופעם נוספת במסגרת השומה. אוסיף כי שמאי המבקשים לא הגיב לאמור, לא הציג מסמך הסותר את קיומו של מנגנון ההתחשבנות האמור, ולא הוכיח כי עלויות המטלות הציבוריות נותרות במלואן כהוצאה עודפת החלה על היזם ללא השבה, קיזוז או התחשבנות מקבילה.

מסקנה זו מתיישבת גם עם החלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש וחלקה 6527-231-233, אשר קיבל את עמדת שמאי המשיבה וקבע כי בהתאם למנגנון ההתחשבנות בו נוקטת עיריית הרצליה "תן צ'ק קח צ'ק", אין להפחית את עלויות המטלות הציבוריות מההשבחה.

לאור האמור, לא אביא בחשבון הפחתה בגין רכיב המטלות הציבוריות בתחשיב ההשבחה.

14.9. **<u>שטחי בניה תכנית הר/1909</u>:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון המצב הקודם יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית הר/1909, בהיקף כולל של 3,931.9 מ"ר, לאחר ניכוי מימושים קודמים. לשיטתו, זכויות אלו אינן עומדות לדירה הנדונה באופן עצמאי ובלעדי, אלא מהוות חלק ממערך הזכויות הכולל במתחם. לפיכך, יש לבחון את תרומתן למצב הקודם לפי חלקה היחסי של הדירה במסגרת כלל זכויות התכנית. שמאי המשיבה נוקט בשווי של 11,200 ₪ למ"ר מבונה, הנגזר מערכי השווי במצב החדש, בהפחתה של 1,500 ₪ למ"ר. מנגד, שמאי המבקשים סבור כי ניתן היה להגדיל את הדירה עד לשטח של 132 מ"ר, בתוספת ממ"ד, ומשכך היקף הזכויות במצב הקודם גבוה מהזכויות המתקבלות במצב החדש. בהתאם לכך, טוען שמאי המבקשים כי תכנית הר/מק/2265 לא יצרה תוספת שווי ממשית, או למצער יצרה השבחה מצומצמת בלבד.

החלטה:

תכנית הר/1909, אשר חלה במצב הקודם, אפשרה תוספת שטחי בנייה לדירות הקיימות בין 24 מ"ר ל- 42 מ"ר. בהתאם לתכנית הבינוי את תת החלקה שבנדון ניתן להרחיב עד לשטח של 32.8 מ"ר. לפיכך, תובא בחשבון יתרת זכויות הבנייה מכח הר/1909, אשר לא מומשה בהיתר הבנייה. אני מסכים כי אין מדובר בזכויות הניתנות למימוש מידי ועצמאי של כל דירה לבדה. בהתאם להוראות התכנית, מימוש הזכויות מחייב הרחבה של אגף שלם, ותלוי בשיתוף פעולה ובהסכמות של בעלי הזכויות בבית המשותף. לפיכך, יש להביא בחשבון את רכיב הזמינות ואי הוודאות שבמימוש. תינתן הפחתה בגין רכיב המושע ושיתוף הפעולה הנדרש בין בעלי הדירות בשיעור 10%. באשר לשווי הזכויות, כיוון ומדובר בתוספת בנייה על גבי מבנה קיים, הכרוכה בעלויות התאמה, וחיזוק בהתאם למצב הקונסטרוקטיבי של המבנה הקיים, יובא בחשבון מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה בשיעור 10% בגין בינוי חדש על גבי קיים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

כמו כן, בהתאם להחלטתי מעלה בגין רכיב המע"מ, לא הופחת רכיב המע"מ מערכי השווי כיוון ושוק הרוכשים הינו בעיקרו שוק פרטי שבו מרכיב המע"מ מגולם במחירו.

14.10. **<u>שטח הנכס</u>:**

שמאי המבקשים סבור כי שטח הנכס לחישוב הינו 49.32 מ"ר במפלס התחתון, חדר על הגג בשטח 21.38 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 7.98 מ"ר.

שמאי המשיבה לעומת זאת מציין כי שטח הדירה על פי היתר בנייה הינו 54.09 מ"ר במפלס התחתון, חדר על הגג בשטח 22.95 מ"ר ויציאה למרפסת גג בשטח 14.08 מ"ר.

החלטה:

אני מסכים עם שמאי המשיבה בעניין זה.

שטח הבנייה במצב הקודם, על פי היתר בנייה מס' 137, הינו כדלקמן:

קומה ג' בשטח 54.09 מ"ר, חדר על הגג בשטח 22.95 מ"ר ומרפסת גג בשטח 14.08 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

תחשיב היטל השבחה מימוש במכר תכנית הר/מק/2265				
<u>מצב קודם</u>				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי במ"ר	54.09	1	₪ 31,300	₪ 1,693,017
גג	22.95	0.7	₪ 31,300	₪ 502,835
מרפסת גג	14.08	0.3	₪ 31,300	₪ 132,211
זכויות בניה הר/1909	9.85	[6]0.81	₪ 11,280	₪ 89,997
שווי מצב הקודם				₪ 2,418,060
<u>מצב חדש</u>				
שווי למגורים				₪ 619,853,400
שווי למסחר				₪ 11,160,000
סה"כ שווי מצב חדש זמין				₪ 631,013,400
הפחתה לגודל			10%	₪ 567,912,060
הפחתה למושע			15%	₪ 482,725,251
הפחתה בגין עלויות הריסה				₪ 3,600,000 -
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלויות הריסה				₪ 479,125,251
חלק יחסי של תת חלקה 8				0.6906%
שווי מצב חדש חלק יחסי של 0.69%				₪ 3,308,837
השבחה גולמית לתת חלקה 8				₪ 890,776
מקדם דחייה למימוש הזכויות				0.726
השבחה				**₪ 646,527**
היטל השבחה (50%)				**₪ 323,263**

6. תיקון תחשיב - יישום החלטה סעיף 14.9.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6546 חלקה 884, תת חלקה 8, בגין מימוש זכויות, בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית הר/מק/2050/ב'	03/10/2022	₪ 646,527	₪ 323,263

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת/היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com