יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : ג' סיון תשפ"ו
תאריך לועזי : 19/05/2026
מס' מינוי : 518-2026

לכבוד,
נחמיה כהן
באמצעות מר בועז טובי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: boaz@boaz-tubi.co.il
להלן "המבקש"

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה
באמצעות מר אלי נטל כהן - שמאי מקרקעין. דוא"ל: valuers@bezeqint.net
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 7656, חלקה 85,

רחוב בן זכאי 13

שיכון רסקו

רעננה

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 רעננה (להלן: "המשיבה"), לבין מר נחמיה כהן (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 22/01/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 19/04/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז טובי, 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. המועדים הקובעים לשומה:

מהות		מועד קובע
רע/1/284	:	18/08/1986
רע/א'/1/2814	:	31/01/1989
רע/2000	:	23/11/1990
רע/1/292/א'	:	23/01/1999
רע/מק/1/400	:	14/08/2002
רע/מק/1/284/ב'	:	29/10/2002
הקלות	:	12/07/2023
רע/מק/400/א'	:	26/08/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש (מחצית מזרחית של החלקה) עליו ניצב בית מגורים וותיק צמוד קרקע, חלק מבית דו-משפחתי, חד קומתי עם גג רעפים.
גוש	:	7656
חלקה	:	85
מגרש יחסי	:	503.5 מ"ר
שטח החלקה[1]	:	1,007 מ"ר
זכויות משיות	:	בעלות
כתובת הנכס	:	רחוב בן זכאי 13, שכונת רסקו רעננה.

1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.

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

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצועי:**

בתאריך 06/05/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. **תיאור הסביבה:**

הנכס ממוקם בחלקה הצפוני של העיר רעננה, בשכונת "שיכון רסקו", השכונה גובלת ממזרח באזור התעשייה, ממערב בשכונת "נווה זמר", מצפון באדמות חקלאיות ומדרום ברחוב ויצמן. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים בעיקר בניה צמודת קרקע של בתים וותיקים דו - משפחתיים לצד בניה רוויה ומעט בניה חדשה, וכן מוסדות ציבור כגון גני ילדים ובתי כנסת. הנכס ממוקם בסמטה צרה המתפצלת מרחוב בן זכאי, המהווה רחוב ללא מוצא לכלי רכב ולרוב דרך רחוב דב הוז.

7.2. **תיאור החלקה:**

החלקה הנה חלקה פינתית הממוקמת בקרן הרחובות בן זכאי ויפה ירקוני, בעלת צורה דמוית מלבן ובשטח רשום של 1,007 מ"ר. על החלקה בנויות 3 יחידות צמודות קרקע - שתיים בחלק המערבי ואחת בחלק המזרחי.

7.3. **תיאור הנכס:**

הנכס הנישום (תת חלקה 2) מהווה את החלק המזרחי של החלקה, מגרש בשטח יחסי של 503.5 מ"ר . צורת המגרש רגולרית בעיקרה, אך בעלת זווית מעט חדה ומצטמצמת בפאה המזרחית. על המגרש בנוי בית דו - משפחתי צמוד קרקע (יח"ד אחת) קונבנציונלי המחופה טיח, חד קומתי ובעל גג רעפים משופע, הניצב בקיר משותף (לכיוון מערב), בשטח בנוי של כ-91 מ"ר.

8. **הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:**

8.1 **נסח רישום מקרקעין:**

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/03/2026, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 85 בגוש 7656 הוא 1,007 מ"ר, תת חלקה 2 שטח דירה רשום 81.91 מ"ר.

הבעלות רשומה בשלמות על שמו של כהן נחמיה, מכוח פעולת מכר שתאריכה 11.01.2023.

רשומה הערה - כי ביום 05.08.2020 חתם בעל הזכויות על תצהיר שבו ויתר על מחצית מזכויותיו ביח"ד השלישית (אשר בחלק המערבי).

9. **מצב תכנוני[2]:**

9.1 תוכנית רע/1/1/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1482, ביום 31/10/1968, התוכנית מגדירה את האזור כ"מגורים א'. שטח מגרש מינימלי נקבע ל-750 מ"ר, עם רוחב חזית מינימלי של 25 מ'. אחוזי

2. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה 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

הבניה המותרים הם 25% משטח המגרש, בתוספת 30% למרפסות מהשטח הבנוי. בנוסף, מותרים בנייני עזר מוסך משפחתי בשטח של 25 מ"ר ומחסן בשטח של 25 מ"ר. ניתן לבנות במגרש מינימלי עד 2 דירות במבנה של קומה 1 או קוטג'. קווי הבניין נקבעו ל - 0 מ' למוסך, קו אחורי 3 מ' וצדדי 2 מ' למחסן. למבנה העיקרי - קו קדמי בהתאם לתשריט (0), צדדי 2 מ' ואחורי 6 מ'.

9.2 תוכנית רע/1/132, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2261, ביום 07/10/1976, תכנית זו משנה את הוראות תכנית רע/1/א' וקובעת כי שטח מגרש מינימלי לבניית יחידת דיור אחת באזור מגורים א' יעמוד על 500 מ"ר. המשמעות היא שניתן להקים 2 יח"ד על מגרש של 750 מ"ר, או יח"ד אחת על מגרש של 500 מ"ר, ללא שינוי באחוזי הבניה המוקנים מתכנית האם.

9.3 תוכנית רע/1/284, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3368, ביום 03/08/1986, התכנית מתירה בניית מרתף לכל יח"ד באזור מגורים א' וב' דמוי א'. שטח המרתף המקסימלי לא יעלה על 50 מ"ר, אך במידה ולא ישמש לחניה, יוקטן שטחו ל-35 מ"ר. גובה המרתף יהיה עד 2.2 מטרים, יוכל לבלוט מעל פני הקרקע עד 80 ס"מ מבלי לבלוט מקונטור המבנה. השימושים המותרים - חדרי משחקים, חניה, פינת הובי, וחדרי מכונות והסקה. הועדה רשאית לאשר מרתף גדול מ - 50 מ"ר בתנאי שהשטח הנוסף יקוזז מכלל אחוזי הבניה המותרים.

9.4 תוכנית רע/1/284/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3613, ביום 16/01/1989. התוכנית מוסיפה מגבלות והוראות לגבי בניית מרתפים. שטח המרתף יקבע בדיוק לפי קונטור הבניין בקומת הכניסה, ללא אפשרות לחריגות או הקלות מעבר אליו. גובה המרתף מוגבל ל-2.2 מ', וכל גובה מעל לזה יחושב במניין אחוזי הבניה. מפלס קומת הכניסה יוגבל ל - 1 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. הכניסה למרתף מתוך הדירה, התקנת דלת חיצונית תחייב חישוב של המרתף כאחוזי בניה. גובה החלונות הוגבל ל - 40 ס"מ. חל איסור להתקין במרתף מטבח, שירותים או חיבור לביוב.

9.5 תוכנית רע/2000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3813, ביום 08/11/1990, תכנית מתאר המגדירה את החלקה כאזור מגורים א'. אחוזי הבניה המרביים הוגדלו ל - 35% בקומה, וסך הכל שטח רצפות של 50% משטח המגרש. התכנית מתירה הקמת עד 2 קומות. נקבעה צפיפות של 2.65 דירות לדונם. בחישוב מספר היחידות, שבר יעוגל למספר הקרוב ביותר לשם הקטנה או הגדלה של היחידות. שטח הרצפות המחושב כולל מרפסות, יציעים, מחסנים ומחצית חדרי מדרגות, ואינו כולל מקלטים, חניות מקורות ומרפסות לא מקורות.

9.6 תוכנית רע/1/292/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4719, ביום 06/01/1999. תכנית העוסקת בעיצוב המבנים עם גגות רעפים (שיפוע של 40%-50%) וזכויות בנייה בעליית הגג. התכנית קובעת כי שטח מבונה בחלל הגג שגובהו מעל 1.8 מטר ייחשב כשטח עיקרי (בנוסף לזכויות הרגילות), אך שטח זה לא יעלה על 10% משטח המגרש. הגובה הכולל של הבניין עד לרכס הגג לא יעלה על 9 מ'. לא תותר בנייה בשטח גג שאינו מקורה ברעפים, ולא תותר בנייה בחלל גג בבית שאושרה בו קומה נוספת בהקלה.

9.7 תוכנית רע/מק/1/400, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5098, ביום 30/07/2002. התכנית מאשרת ומסדירה הקמת בריכות שחייה. הקמת בריכה תאושר במגרש ששטחו המינימלי הוא 300 מ"ר ליח"ד. שטח הבריכה יוגבל ל - 10% משטח המגרש, ולא יותר מ -50 מ"ר (הנמוך מביניהם). קווי הבניין

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

הנדרשים לבריכה - קדמי 3 מ', צדדי ו - אחורי 2 מ'. בחלקות במושע ניתן להתקרב עד 1 מ' מהחלוקה הפנימית בהסכמת השותפים.

9.8 תכנית רע/מק/1/284/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5119, ביום 14/10/2002, תוספת ותיקונים לעניין מרתפים. גובה קומת המרתף הועלה ויכול להגיע עד 2.5 מ'. גובה תקרת המרתף הוגבל לעד 1 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן. מותרת בניית "חצרות אנגליות" סביב חלונות המרתף. הוגדר כי המרתף ישמש כשטח שירות בלבד, והותר להתקין בו מתקן לסילוק שפכים.

9.9 תכנית מתאר כוללנית רע/3000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7237, ביום 30/03/2016, תכנית מתאר כוללנית המתווה עקרונות ומדיניות לפיתוח העיר עד שנת 2035. לא ניתן להוציא היתרי בנייה ישירות מכוחה, אלא רק מכוח תכניות מפורטות שיגזרו ממנה. התכנית אינה משנה את המצב התכנוני הקיים בפועל, אך קובעת כי במתחם בו ממוקמת החלקה הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

9.10 החלטת מליאה מס' 2022002, מיום 07/09/2022, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7237, ביום 30/03/2016, הועדה המקומית החליטה לאשר תוספת שטחי שירות בסך 25 מ"ר לשטחי הבניה המותרים מכוח תכנית רע/2000, אך ורק בקומת הקרקע. שטחים אלו אינם מיועדים למחסנים דירתיים, וניודם לשטח עיקרי ייחשב כסטייה ניכרת.

9.11 תכנית רע/מק/400/א', מיום 26/08/2024, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 12641, ביום 26/08/2024, תכנית זו מחליפה את רע/מק/1/400 ומסדירה הקמת בריכות שחייה וג'קוזי. קובעת עומק מירבי של 1.5 מ', שטח של עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-50 מ"ר, וקווי בניין של 1.0 מ' מגבולות המגרש. המשמעות המרכזית בתיקון זה היא שלא נדרש עוד שטח מגרש מינימלי להקמת בריכה בניגוד לתכנית הקודמת שדרשה 300 מ"ר.

10. רישוי:

בבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה ובשומות הצדדים נמצאו היתרי הבנייה כדלקמן:

10.1 היתר בניה מס' 60/249, משנת 1960, תוספת של חדר, מטבח, מרפסת ואמבטיה.

10.2 היתר בניה מס' 20220006, מיום 14/07/2021, הריסת מבנה קיים, הקמת 2 יח"ד נוספות לחלקה הכוללות - קומת קרקע, קומה א', עליית גג ומרתף. כמו כן, שינויים בפיתוח הכוללים הריסת גדרות קיימות, תוספת גדרות, וחניות לא מקורות. שמאי המשיבה ציין כי ההיתר לא אותר פיזית.

10.3 היתר בניה מס' 20000321 , עפ"י שומת המשיבה (שימוש חורג לגן ילדים) אישור לשימוש חורג לגן ילדים בבית מגורים קיים לתקופה מוגבלת של 3 שנים.

10.4 בקשה להיתר בניה מס' 20221523, שאושרה בוועדת משנה מס' 2023013 ביום 12/07/2023, הבקשה אושרה עבור תוספת בניה ביחידה קיימת, בניית יח"ד חדשה בעורף החלקה (קומת קרקע, עליונה, חלל גג) ושינויי פיתוח.

ההקלות שאושרו:

הקלה בשיעור 6% משטח המגרש (30.21 מ"ר) לבית פרטי, כך שהשטח הגיע ל - 56% במקום 50%

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

שהותרו ברע/2000.

- הקלה להגדלת תכסית הבניה במגרש ל-42.34% במקום 35%.
- הקלה להגבהת גג רעפים עד 9.00 מ' במקום 4.65 מ' כפי שהיה קיים בהיתר המאושר.
- הקלה בגובה תחילת שיפוע הגג מעל תקרת הקומה העליונה עד 1.1 מ' במקום 0.5 מ' המותרים בתכנית רע/292/א'.
- הקלה של 10% בקו בניין צדדי מזרחי (2.7 מ' במקום 3 מ').
- תוספת יח"ד רביעית בחלקה, במקום 3 יח"ד שהותרו במקור.

להלן פירוט שטחי הבניה מתכנית ההיתר:

קומה	שימוש עיקרי קיים	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	% עיקרי משטח המגרש	ממ"ד	מדרגות	משטחים לא מקורים
ק. קרקע	90.9	122.26	213.16	42.34%	12	2.31	17.84
ק. עליונה		68.8	68.8	13.66%		2.31	40.03
חלל הגג		29.04	29.04	5.77%		2.31	
סה"כ	**90.9**	**191.06**	**281.96**	**56.00%**	**12**	**6.93**	**57.87**

11. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	המשיבה	המבקש
רע/2000	23/11/1990	₪ 36,780	₪ 9,325
רע/292/1/א'	21/01/1999	אין השבחה	₪ 38,420
הקלות	12/07/2023	₪ 746,235	₪ 246,211

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 אלי נטל כהן:

- השומה נערכה בהתאם ל"שיטת המדרגות" (הלכת פמיני).
- הבקשה להיתר מהווה מימוש זכויות חלקי ביחס לשטחי מרתף, בניית בריכת שחייה, וחלק מזכויות עליית הגג. לפיכך, החבות בהשבחה בגין התכניות העוסקות במרתפים (רע/284), גגות (רע/292) ובריכות (רע/400) נדחית ותיבחן רק במועד המימוש הבא (מכר או בנייה רלוונטית). החבות מתכנית כוללנית 3000 נדחית לפי תיקון 126.
- שמאי המשיבה ציין שורת תכניות שחלו על הנכס במהלך השנים, אך קבע כי הבקשה להיתר מהווה "מימוש זכויות חלקי" בלבד. מכיוון שהבקשה להיתר לא ניצלה את הזכויות הנובעות מתכניות אלו, החיוב בגינן נדחה למועד המימוש הרלוונטי הבא (כגון עסקת מכר או בקשה להיתר הכוללת מרכיבים אלו) להלן התוכניות:
- תכנית רע/284/1/א (31.01.1989) הסדרת גבולות מרתף לפי קונטור המבנה.

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

- תכנית רע/מק/284/1/ב (14.10.2002) הגבהת גובה מרתף ל-2.5 מ' והתרת חצרות אנגליות.
- תכנית רע/מק/400/1 (14.08.2002) התרת בריכות במגרשים של מעל 300 מ"ר.
- תכנית רע/מק/400/א (26.08.2024) ביטול מגבלת גודל המגרש להקמת בריכה.
- תכנית רע/292/1/א(21.01.1999) התרת ניצול שטח בחלל הגג כשטח עיקרי (עד 10% משטח המגרש).

<u>השבחה לתוכנית רע/2000 (מועד קובע 23/11/1990)</u>:

- תכנית זו הגדילה משמעותית את אחוזי הבניה המותרים בחלקה מ - 25% במצב הקודם ל - 50% במצב החדש (עד 35% בקומה), וכן התירה תוספת של 30% בגין מרפסות מקורות מתוך השטח העיקרי הקודם.
- התכנית מומשה ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה. השמאי קבע כי יתרת שטחי הבניה המאושרים ניתנת לניצול כ"תוספת לצד הקיים. לכן, הביא בחשבון מקדם של 0.76 המבטא את העלויות העודפות הכרוכות בבנייה על גבי/לצד מבנה קיים לעומת בנייה רגילה חדשה, בהתבסס על מחירון דקל ממרץ 1990 שקבע עלות בניה של 972 ₪ למ"ר.
- ערכי שווי - שווי מ"ר מבונה למועד זה נקבע ל- 600 ₪/למ"ר, בהסתמך על 3 החלטות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן:

רעננה דב הוז 13, שמאי מכריע מר ארז כהן בגו"ח 7656/138 שקבע שווי מ"ר מבונה 600 ₪/למ"ר.
רעננה דב הוז 32, שמאי מכריע מר בועז קוט בגו"ח 7656/73/2, שקבע שווי מ"ר מבונה 550 ₪/למ"ר.
יהודה הנשיא 15, שמאי מכריע מר אמנון ניזרי בגו"ח 7656/68/1, שקבע שווי מ"ר מבונה 600 ₪/למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה לתוכנית רע/2000</u>:

מהות	שטח	מקדם	מקדם בינוי ע"ג קיים	שטח אקוי'
<u>מצב קודם</u>				
עיקרי קיים	90.9	1	1	90.9
עיקרי זכויות	34.98	1	0.76	26.6
מרפסות מקורות	37.76	0.8	0.76	23.0
חצר	339.86	0.25	1	85.0
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				**225.5**
<u>מצב חדש</u>				
עיקרי קיים	90.9	1	1	90.9
עיקרי עד 180 מ"ר	89.1	1	0.76	67.7
עיקרי שולי	71.75	0.85	0.76	46.4
חצר	327.3	0.25	1	81.8
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				**286.8**
תחשיב ההשבחה				
תוספת השבחה למ"ר אקוי'				61.3
שווי למ"ר מבונה אקוי'				600 ₪
סה"כ השבחה				**36,780 ₪**
היטל השבחה (50%)				**18,390 ₪**

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

השבחה להקלות (מועד קובע 23/11/1990):

- ערכי שווי:

שמאי המשיבה בחן את רמת המחירים בסביבה תוך הסתמכות על עסקאות מכר שהתבצעו בסביבת הנכס ושומות מכריעות שנערכו בנכסים סמוכים. הנתונים הותאמו למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע בהתאם לנתונים אלו, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע עומד על 11,500 ₪/למ"ר.

עסקאות השוואה:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה ב ₪	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה
14.02.2023	7656-100	דב הוז	489	194	5,700,000 ₪	523	10,894 ₪
05.09.2022	7656-126-2	דב הוז	521	91	5,400,000 ₪	456	11,831 ₪
25.04.2022	7656-129-2	בן זכאי 4	501.5	249	6,775,000 ₪	581	11,662 ₪
בממוצע							**11,462** ₪

החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	מ"ר מבונה
דנה שיחור	ברל כצנלסון 90	7655/191	20.01.2022	11,000 ₪
בועז ברזילי	הפלמ"ח 11	7655/233	17.05.2023	12,000 ₪

- הקלה לתוספת שטח עיקרי של 6% (הגדלה מ-50% ל-56%):

התבקשה תוספת של 29.82 מ"ר. שמאי המשיבה הפחית את "אובדן מרכיב שטח חצר" במקדם שווי חצר בשיעור 0.25 (7.455 מ"ר), מתקבל תוספת מ"ר אקוי' של כ - 22.4 מ"ר.

- הקלה להגדלת תכסית (מ-35% ל-42.26%):

הקלה מאפשרת גמישות תכנונית. תכסית מצב קודם (35% משטח המגרש) עמד על 176.23 מ"ר, תכסית מצב חדש הבקשה בפועל (כ- 42.3% משטח המגרש) עומד על 212.77, השטח החורג (36.54 מ"ר) קוזז בחלקו אל מול השטח שחושב בהקלת ה - 6%, כך שנותר שטח של 6.72 מ"ר לחיוב. בהכפלה ב"מקדם שיפור תכנון" בשיעור של 0.10, התקבלה תוספת אקווי של 0.672 מ"ר.

- הקלה לתוספת יח"ד רביעית:

הבעלים חתם ב - 2020 על תצהיר שבו ויתר על זכויותיו ביח"ד ה - 3 בחלקה והתחייב לשלם היטל מלא על יח"ד רביעית. השמאי קבע כי תוספת יח"ד "מבטלת את אלמנט השוליות ומאפשרת ניצול מיטבי של שטחי הבניה. במצב הקודם (יח"ד 1) השטח שוקלל ל - 230.2 מ"ר אקוי' המבטאים שטח עיקרי שולי (מעל 180 מ"ר) של 71.75 מ"ר במקדם שוליות 0.7. במצב החדש (2 יח"ד) השטח שוקלל ל-272.1 מ"ר, סה"כ תוספת של 41.85 מ"ר אקוי'.

- הקלה להגבהת גג רעפים וגובה תחילת שיפוע הגג:

במסגרת תוספת היח"ד הרביעית נתווספה גם הזכות לניצול עליית הגג (לפי תכנית 292/1/א'). לכן, קבעה המשיבה כי ההשבחה בגין ההקלות של גובה הגג מגולמות במסגרת התחשיב של תוספת שטח עליית הגג (29.04 מ"ר במקדם 0.7) ששויך להקלה של היח"ד הרביעית.

- הקלה הקלה בקו בניין צדדי מזרחי (מ-3.0 ל-2.7 מ'):

הקלה זו מגולמת ממילא בתוספת השטח העיקרי (6%) ובהקלה לתכסית, ולכן "לא קיימת השבחה

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

בגין מרכיב זה"י ולא בוצע בגינה תחשיב נפרד.

תחשיב ההשבחה להקלות:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
הקלה לתוספת שטח עיקרי			
שטח מבוקש במסגרת הקלה	29.82	1	29.82
הפסד שטח חצר	-29.82	0.25	-7.46
תוספת שטח בגין הקלה זו			22.37
הקלה להגדלת תכסית			
שטח עיקרי מותר 35%	176.225		
שטח עיקרי מבוקש	212.77		
הפרש שטח חורג	36.545		
קיזוז שטח שחויב בהקלה קודמת	-29.82		
שטח חורג מתכסית לחיוב	6.725	0.1	0.67
תוספת שטח בגין הקלה זו			0.67
הקלה לתוספת יחידת דיור (מצב קודם)			
שטח עיקרי התחלתי	180	1	180
שטח עיקרי שולי	71.75	0.7	50.23
סך הכל מצב קודם			230.23
הקלה לתוספת יחידת דיור (מצב חדש)			
שטח עיקרי כולל	251.75	1	251.75
עליית גג מבוקשת	29.04	0.7	20.33
סך הכל מצב חדש			272.08
תוספת שטח בגין הקלה זו			41.85
סיכום ההשבחה בגין ההקלות			
סך הכל תוספת שטח מכלל ההקלות			64.89
שווי למטר מבונה			₪ 11,500
סך הכל השבחה			**₪ 746,241**
היטל השבחה 50%			**₪ 373,120**

12.2 **עמדת המבקש:**

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר בועז טובי:

תכנית רע/2000 - מועד קובע 23.11.1990:

- ערכי שווי:

שמאי המבקש בחן החלטות שמאים מכריעים בסביבה, המייצגות מגרשים במיקום וצורה טובים יותר (עם גישה נוחה יותר) מזה של הנכס הנדון הממוקם בסוף סמטה צרה מרחוב דב הוז, ללא מוצא לכלי רכב, מה שיוצר בעיית גישה משמעותי. כמו כן, לפאה המזרחית של המגרש יש זווית צרה הפוגעת בתכנון ובניצול החצר. לאור חסרונות הנכס הנדון (סמטה צרה הפוגעת בפרטיות ובגישה), קבע השמאי שווי של 550 ₪ למ"ר מבונה.

כתובת	גוש וחלקה	שמאי מכריע	שווי למ"ר	צורה	מיקום

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

דב הוז 32	7656 / 73/2	בועז קוט	550 ₪	נוחה	טוב, אולם גובל במגרש כדורסל
דב הוז 13	7656 / 138	ארז כהן	600 ₪	נוחה	טוב / גישה נוחה
סעדיה גאון 16	7656 / 101	שלומי יפה	570 ₪	נוחה / רחבה	טוב
יהודה הנשיא 15	7656 / 68/1	אמנון ניזרי	600 ₪	נוחה / רחבה	טוב

- <u>מקדם שוליות לשטחים מעל 150 מ"ר</u>:

נכון לשנת 1990 (המועד הקובע של התכנית, בעלי נכסים לא נטו לנצל את מלוא היקף שטחי הבנייה הגדולים שהעניקה התב"ע. במילים אחרות, בניית בית פרטי רחב ממדים לא הייתה הסטנדרט המקובל באותה תקופה, ולכן לכל מ"ר נוסף מעבר לגודל סביר יש ערך פוחת ("שולי"). תכנית רע/2000 התירה לבנות שטח עיקרי בהיקף של 50% משטח המגרש. במגרש הנדון (503.5 מ"ר), המשמעות היא זכות ל - 251.8 מ"ר של שטח עיקרי, כאשר 150 מ"ר ראשונים במקדם שווי של 1 ויתרת השטח, עיקרי שולי (101.8 מ"ר) במקדם שווי של 0.6.

- <u>מקדם התאמה לתוספת זכויות</u>:

כאשר מאושרות זכויות בנייה נוספות בנכס שיש בו בינוי קיים, הרי שמימושן (בניית התוספת בפועל) גורר עמו "עלויות התאמה. בנייה הכרוכה בחיבור למבנה קיים, התאמת תשתיות או אילוצים תכנוניים בחלקה נתונה, יקרה ומורכבת יותר מאשר בנייה על מגרש ריק מן היסוד. לאור האמור קבע שמאי המבקש בשווי בחישוב שווי מצב חדש מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור 0.9.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
<u>מצב קודם</u>			
עיקרי זכויות 25%	125.9	1	125.9
מרפסות מקורות 7.5%	37.8	0.7	26.4
מבנה עזר	25.0	0.5	12.5
חצר 65%	327.3	0.25	81.8
סה"כ שטח אק' מצב קודם			**246.63**
<u>מצב חדש</u>			
עיקרי עד 150 מ"ר	150	1	150.0
עיקרי שולי	101.8	0.6	61.1
חצר	327.3	0.25	81.8
סה"כ שטח אק' מצב חדש			292.9
הפחתה בגין עלויות התאמה		0.9	**263.6**
תחשיב ההשבחה			
תוספת השבחה למ"ר אקוי'			17.0
שווי למ"ר מבונה אק'וי'			550 ₪
סה"כ השבחה			**9,325** ₪
היטל השבחה (50%)			**4,663** ₪

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

תכנית רע/292/1/א' - מועד קובע 21.01.1999:

- מועד קובע לזכויות מתוקף התוכנית:

התוכנית התירה לנצל את חלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.8 מטרים כשטח עיקרי, עד למקסימום של 10% מסך שטח המגרש בהגבלות. שמאי המבקש טוען כי הזכויות לעליית הגג ניתנו מכוח התכנית הבסיסית משנת 1999 ולכן ניתן היה לנצלן כבר אז, בלא כל תלות בהקלה הנוכחית. כראיה, הוא מציין עסקת מכר משנת 2019 בחלקה סמוכה, שם נמכר נכס וחויב בגין עליית הגג על פי תכנית 1999, עוד בטרם הוגשה בקשה להקלה דומה.

- ערכי שווי:

קבע שווי מ"ר מבונה במועד זה בסך של 2,700 ₪/למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

נתוני תחשיב	הערך
שטח מגרש	503.5
זכויות לעליית גג עפ"י תב"ע	50.35
שטח מבוקש בהיתר בניה	29.04
מקדם שווי עליית הגג	0.7
מקדם שוליות	0.7
שטח אקוויוולנטי (מ"ר)	14.23
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי	2,700 ₪
השבחה	**38,420** ₪
היטל ההשבחה (50%)	**19,210** ₪

הקלות - מועד קובע 12/07/2023:

- ערכי שווי:

שמאי המבקש ניתח 5 עסקאות של נכסים צמודי קרקע בשכונה (רחובות דב הוז, סעדיה גאון והאר"י). הממוצע עמד על 10,823 ₪ למ"ר. בשל חסרונות המיקום וצורת המגרש של הנכס הנישום, הביא בחשבון "מקדם התאמה למיקום וצורת מגרש" בשיעור 0.95 (הפחתה של 5%), וקבע שווי מותאם של 10,300 ₪ למ"ר, הובאו בחשבון מקדמים כדלהלן, עיקרי - 1, מרתף - 0.6, עליית גג - 0.7, חצר - 0.3.

תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח בנוי	שטח קרקע	מחיר מכירה	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה
13/03/2024	האר"י 7	7656/146	92	518.5	5,500,000 ₪	517.54	10,627 ₪
20/02/2025	סעדיה גאון 16	7656/101	76	513.5	5,270,000 ₪	512.66	10,280 ₪
14/02/2023	דב הוז 8	7656/100	194	489	5,700,000 ₪	488.8	11,662 ₪
27/02/2023	דב הוז 27	7656/132	119	516	5,750,000 ₪	515.1	11,163 ₪
05/09/2022	דב הוז 29	7656/126	85	521	5,400,000 ₪	520	10,385 ₪
בממוצע:							10,823 ₪
מקדם התאמה למיקום וצורת מגרש						0.95	**10,300** ₪

- הקלה לתוספת 6%, תוספת יח"ד רביעית, תכסית וקווי בניין:

מצב קודם - על פי תכנית רע/2000, הותרו לבנייה 3 יחידות דיור בחלקה כולה. מכיוון שהמגרש

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

הנישום מהווה בדיוק מחצית מהחלקה (503.5 מ"ר), השמאי ייחס לו יחידת דיור אחת שלמה, ועוד חצי יחידת דיור המוגדרת ב"מושע" (בשותפות משפטית).

היחידה הראשונה (הנישומה) - המבקש הביא בחשבון שליש מזכויות השטח העיקרי (167.8 מ"ר) והכפיל במקדם מלא של 1.0. את שטח החצר המיוחס לה (218.2 מ"ר) הכפיל במקדם של 0.3.

היחידה השנייה (במושע) - המבקש הביא בחשבון את חלקה היחסי של היחידה הנוספת בשטח העיקרי (83.9 מ"ר במקדם 1.0) ובחצר (109.1 מ"ר במקדם 0.3). הוא ציין כי הפגיעה בשווי הנובעת מעצם השותפות ("המושע") כבר מגולמת בערכי השווי הבסיסיים.

<u>מצב חדש</u> - לאחר אישור ההקלות, התאפשרה בניית יחידת דיור נפרדת בעורף החלקה, וכעת המגרש מחולק לשתי יח"ד קיים ומוצע.

יח"ד קיימת - המבקש חישב את השטח העיקרי של היח"ד הקיימת הקיים יחד עם התוספת שהתבקשה (116.6 מ"ר במקדם 1.0) וצירף את שטח החצר שלו (135.2 מ"ר במקדם 0.3), מה שהוביל ל-157.11 מ"ר אקוי', הביא בחשבון הפחתה של 5% (מקדם גריעה של 0.95) בגין "צפיפות ופרטיות" - שכן הוספת יחידה נוספת בחלקה פוגעת בפרטיות הבית הקיים. לאחר ההפחתה, שווי הבית הקיים הועמד על 149.26 מ"ר אקוי'.

היחידה הנוספת - המבקש חישב את שטחי קומת הקרקע וקומה א' (סה"כ 165.4 מ"ר במקדם 1.0) ואת שטח החצר (155.1 מ"ר במקדם 0.3), מה שהוביל ל-211.95 מ"ר אקוי'. שטח עליית הגג קיבל ערך אפס בתחשיב זה, משום שחויב בנפרד תחת תכנית רע/292/1/א'. הובא בחשבון מקדם השבחה של 1.05 בגין "ביטול מושע".

<u>תחשיב ההשבחה להקלות</u>:

נתונים	
שטח כלל החלקה מ"ר	1,007
אחוז שטח עיקרי (מתוך שטח החלקה)	50%
שטח עיקרי לכלל החלקה מ"ר	503.5
אחוז שטח חצר (מסה"כ שטח עיקרי)	65%
שווי מ"ר מבונה - מצב חדש	₪ 10,300

<u>מצב קודם</u>:

מצב קודם - לפי תכנית רע/2000 - 3 יח"ד (אחת משותפת)				
פריט	**אחוז מגרש**	**שטח**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקוי'**
יח"ד 1				
שטח עיקרי (שליש מהזכויות)		167.8	1	167.8
עליית גג	10%			לא מנוצל
מרתף	35%			לא מנוצל
חניה				לא מנוצל
חצר כולל חניה לא מקורה (2/3 מסה"כ חצר המגרש)		218.2	0.3	65.5
יח"ד 2 - נוספת במושע (המושע מגולמת בערכי השווי)				
שטח עיקרי (מחצית משליש הזכויות)		83.9	1	83.9
עליית גג				לא מנוצל

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

מרתף	35%			לא מנוצל
חניה				לא מנוצל
חצר כולל חניה לא מקורה (1/3 מסה"כ חצר המגרש)		109.1	0.3	32.73
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם				**349.9**

מצב חדש :

מהות	אחוז מגרש	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
בית קיים				
שטח עיקרי - בית קיים (שטח קיים+תוספת)		116.6	1	116.6
עליית גג	10%			לא נוצל
מרתף	35%			לא נוצל
חצר כולל חניה לא מקורה		135.2	0.3	40.56
סה"כ שטח אקוי' לבית הקיים				157.16
הפחתה לצפיפות ופרטיות בגין יחידה נוספת			0.95	149.3
בית מוצע - היחידה הנוספת				
שטח כולל בית מוצע (קומות)		165.4		
קומות קרקע		96.6	1	96.6
קומה א'		68.8	1	68.8
עליית גג חושב בתכנית רע/292/1א		0	0	0
מרתף 35%				לא נוצל
חצר כולל חניה לא מקורה		155.1	0.3	46.54
סה"כ שטח אקוי' ליחידה הנוספת				211.95
תוספת בגין ביטול מושע ליחידה הנוספת			1.05	222.55
סה"כ שטח אקוי' לנכס הנישום - מצב חדש				**371.8**

השבחה :

סה"כ שטח אקוי' - מצב קודם (מ"ר)	349.9
סה"כ שטח אקוי' - מצב חדש (מ"ר)	371.8
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' בהקלה	21.9
שווי מ"ר מבונה - מצב חדש	₪ 10,300
סה"כ ההשבחה	**₪ 225,273**
סה"כ היטל השבחה 50%	**₪ 112,637**

ההשבחה להקלה בגובה תחילת שיפוע הגג - שיפור תכנון :

פריט	נתון
שטח לחיוב (מ"ר)	29.04
מקדם אקוי' גג	0.7
מקדם השבחה	0.1
שטח אקוי' (מ"ר)	2.03
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,300
השבחה	**₪ 20,938**
היטל השבחה	**₪ 10,469**

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

12.3 **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה אחרת</u>:**

- <u>כללי</u>:

הבקשה להיתר, הכוללת הקלות, מתייחסת לחלקה 85 בגוש 7656. המימוש המבוקש מיוחס לחלק המזרחי של החלקה, שעליו בנוי כיום בית מגורים, ובו מתבקשת תוספת בנייה של כ - 90 מ"ר. כמו כן, מבוקשת הקלה לתוספת יחידת דיור שנייה בחלק המזרחי, כך שבסופו של יום יהיו בו שתי יחידות דיור בבינוי של קיר משותף.

- <u>תכנית רע/2000</u>:

שווי מ"ר מבונה - לעניין טענת המבקש כי המגרש ממוקם בסמטה צרה היוצרת "פקק" תנועה, וכי הפאה המזרחית הצרה פוגעת בתכנון החצר, נטען כי מדובר בחלקה פינתית (בקרן הרחובות בן זכאי ויפה ירקוני) הנהנית מגישה מלאה, וכי המבקש לא הוכיח קיומו של "פקק" נכון למועד הקובע של התכנית(23.11.1990).

עלויות התאמה - המשיבה טוענת כי שמאי המבקש התעלם מעלויות עודפות אלו במצב הקודם. מכיוון שקיים במגרש מבנה בנוי בשטח של 90.9 מ"ר, היה עליו להפעיל על יתרת זכויות הבנייה מקדם הפחתה של 0.76 המשקף את עלויות ההתאמה הנדרשות. באשר למצב החדש, שמאי המבקש הפעיל מקדם התאמה של 0.9, בעוד שהמשיבה טוענת שיש להשתמש במקדם של 0.76 (המבטא תוספת של כ-15% לעלויות בנייה ישירות).

- <u>עליית גג</u>:

תכנית הבקשה להיתר מציגה תוספת עבור יחידת דיור חדשה הכוללת 11.64 מ"ר שטח עיקרי וכן 29.04 מ"ר בעליית הגג (סה"כ 179.03 מ"ר ליחידה החדשה). עליית הגג מיוחסת ישירות ליחידה החדשה, ואישורה הוא תולדה בלעדית של אישור ההקלה לתוספת יחידת דיור.

אמנם תכנית 1999 קבעה זכויות לעליית גג, אך נכון לאותו מועד, הצפיפות המותרת לפי תכנית רע/2000 עמדה על 3 יחידות דיור בלבד בחלקה. בנוסף, באוגוסט 2021 חתמה המבקשת על תצהיר שבו היא מוותרת במפורש על הזכויות ביחידת הדיור השלישית.

לפיכך, ובהתאם לפסקי דין רלוונטיים (כגון פס"ד גוזלן), תוספת השטח בעליית הגג מהווה פועל יוצא ובלתי נפרד מאישור ההקלה לתוספת היחידה, ויש לחייבה במועד אישור ההקלה.

- <u>הקלות</u>:

צפיפות במצב הקודם - למרות הצהרת הוויתור מ-2021 שבה המבקשת ויתרה על זכויותיה ביחידה השלישית, שמאי המבקש הניח במצב הקודם קיומה של יחידה שלישית ב"מושע" (שותפות). המשיבה קובעת כי טענה זו עומדת בסתירה מוחלטת לתצהיר ולמשמעויות הכלכליות שהיו ידועות למבקש.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה - המשיבה טוענת כי יש לבחון את הקשר הסיבתי בין אישור ההקלה לבין ההשבחה שנוצרה, ועל כן המתודולוגיה הנכונה היא גישת ה"דלתא". עמדה זו נתמכת בפסיקה (עמ"נ 3657-10-19 אברמסון) ובהחלטות שמאים מכריעים בסביבה (כגון החלטת השמאי המכריע מר דדון מ-2024 ברחוב אלקלעי).

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

הקלה לתוספת יח"ד - שמאי המבקש לא נתן ביטוי ממשי להשבחה הנובעת מעצם הוספת יחידת הדיור, למעט הפעלת מקדם של 1.05 בגין ביטול ה"מושע". המשיבה מסבירה כי תכנית רע/2000 העניקה 50% זכויות בנייה (251.75 מ"ר) למגרש, וכאשר ניתן היה להקים רק יחידה אחת, חלק גדול משטחים אלו נחשבו ל"שטחים שוליים". מהות ההשבחה בהקלה היא הפיכת אותם שטחים שוליים לשטחים עיקריים ומנוצלים במסגרת יחידה נפרדת.

היקף שטחים - שמאי המבקש הציג בתחשיבו כי קומת הקרקע של היחידה החדשה עומדת על 96.6 מ"ר, אולם מנתוני הבקשה להיתר עולה כי קומת הקרקע המוצעת עומדת על 110.23 מ"ר.

קומה	אחוז משטח המגרש	סה"כ מ"ר מוצע	סה"כ שטח קיים	בית חדש מוצע	בית קיים מוצע	בית קיים
קומת קרקע	42.26	212.77	90.9	110.23	11.64	90.9
קומה עליונה	13.66	68.8		68.8		
חלל הגג	5.77	29.04		29.04		

- <u>הקלה בתכסית וקווי בניין</u>:

שמאי המבקש ציין כי הקלות אלו כבר מגולמות בתחשיב הראשי, אך לא הציג כיצד באו לידי ביטוי מספרי. המשיבה מבהירה כי מדובר בהקלות "איכותיות" שתכליתן לשפר את התכנון הקיים ולאפשר למבקשת לממש את הבינוי המוצע, ולכן יש לדחות את גישתו המבטלת את ערכן.

- <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המבקש קבע שווי של 10,300 ₪/למ"ר. המשיבה טוענת כי המקדמים שהפעיל פגומים ומובילים להפחתה מלאכותית של השווי. לדוגמת מקדם של 0.6 לשטח מרתף (בעוד שהמקובל לשטח שירות זה הוא 0.4-0.5), ובמקדם של 0.3 לחצר (במקום המקובל שעומד על 0.25). בנוסף, הערכתו הנמוכה אינה עולה בקנה אחד עם החלטות קודמות ונתונים מסביבת הנכס למועד הקובע.

12.4 **<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון ואחריו</u>:**

<u>שמאי המבקש</u>:

- מיקום הנכס וגישה - הנכס ממוקם בקצה רחוב בן זכאי שהוא ללא מוצא, מה שיוצר בעיית תנועה יומיומית. למרות שהחלקה פינתית, מיקום הנכס הספציפי הוא בחלק המזרחי ולכן אין לו גישה ישירה מהרחוב. כמו כן, צורת המגרש צרה ומצטמצמת בחלקו העורפי, ויש להביא זאת בחשבון בחישוב שווי הזכויות.
- הקלות וצפיפות - בחישוב ההקלות, על המשיבה להביא בחשבון את תוספת הצפיפות שנוצרת.
- ערכי שווי - עסקאות ההשוואה שהוצגו משקפות נכסים עדיפים, ולכן נדרשת התאמה של הערכים כלפי מטה.
- עליית הגג ופס"ד גוזלן - הזכויות לעליית הגג לא נובעות מההקלות המבוקשות, אלא מתוקף תכנית תקפה (המעניקה 10% לזכויות גג), ולכן המועד הקובע צריך להיות מועד אישור התכנית ההיסטורית. שמאי המבקש טוען כי "פס"ד גוזלן" אינו רלוונטי לכאן, שכן הוא עוסק במקרים בהם זכויות נוצרו "יש מאין", בעוד שבמקרה הנדון הזכויות כבר קיימות וניתנות למימוש ללא הקלה. בנוסף, מימוש זכויות אלו מפחית אותן מהיחידה החזיתית בחלקה.
- שוליות - במועד הקובע לא נבנו בסביבת הנכס יחידות דיור בשטח העולה על 150 מ"ר (וגם כיום

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

הממוצע הוא סביב 100 מ"ר ומעלה), מה שמצדיק קביעת שוליות לשטחים גדולים.

- התצהיר וביטול מצב ה"מושע" - התצהיר מתייחס רק למימוש תוספת של מחצית יחידת דיור . העברת מחצית היחידה בתצהיר מבטלת את מצב ה"מושע". לפיכך, במצב החדש (שיש בו תצהיר) אין מושע, ואילו במצב הקודם (שבו אין תצהיר) קיים מושע.

<u>שמאי המשיבה</u>:

- השמאי ציין כי כבר הרחיב רבות בשומתו ובתשובותיו לגבי כלל הנקודות והסוגיות שהעלה שמאי המבקש.
- עליית גג ופס"ד גוזלן -בניגוד לעמדת המבקש, פסק דין גוזלן מתייחס בדיוק לטענה זו. פסק הדין קובע כי המועד הקובע במקרה זה הוא מועד אישור ההקלה, שכן אישור עליית הגג נובע מאישור ההקלה לתוספת יחידת הדיור.
- מקדם עלויות ההתאמה שהופעל בתחשיב הוועדה הוא מקדם המקובל לעלויות הבניה הרלוונטיות.
- בניגוד לטענות המבקש, מיקום המגרש אינו בעייתי, וקיימת אליו גישה קלה מרחוב בן זכאי

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

- תוכנית רע/2000, שווי מ"ר מבונה, מקדם שוליות, עלויות התאמה.
- תוכנית הגגות רע/292/1/א' מועד קובע לחישוב השבחה בגין עליית גג.
- הקלות, האם במצב קודם למבקש זכויות קיימות למחצית מיח"ד שלישית במושע?
- מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהקלה לתוספת יחידת דיור.
- שווי מ"ר מבונה למועד קובע להקלות ומקדמים אקוי'.
- הקלה להגבהת גג רעפים ושיפור שיפוע התכנון.
- הקלה בתכסית וקו בניין צדדי מזרחי .

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

14.1 <u>תכנית רע/2000 (מועד קובע: 23.11.1990)</u>:

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

פערים בקביעת השווי הבסיסי למ"ר במצב הקודם והחדש, הנובעים מפרשנות שונה לגבי טיב מיקום המגרש ונגישותו.

לעמדת שמאי המבקש - המגרש הנדון ממוקם בסמטה צרה מרחוב דב הוז היוצרת "פקק" ביציאה עם כלי רכב, וכן בעל צורה בעייתית עם זווית צרה בפאה המזרחית הפוגעת בתכנון. לאור זאת, קבע שווי נמוך של 550 ₪ למ"ר.

מנגד שמאי המשיבה טוען כי החלקה היא חלקה פינתית הממוקמת בקרן הרחובות בן זכאי ויפה ירקוני, עם גישה נוחה ומלאה. בנוסף, המבקש לא הוכיח קיומו של "פקק" תנועה נכון לשנת 1990. לאור זאת ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים, קבע שווי של 600 ₪ למ"ר.

החלטה:

לאחר שבחנתי את נתוני המגרש הנדון, ביקרתי בנכס וניתחתי את החלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה, מצאתי כי יש מקום לאבחן בין המגרש הנדון לבין מגרשים בעלי חזית קלאסית ורחבה לרחוב דב הוז או סעדיה גאון. אכן, המגרש יושב בסמטה צרה המתפצלת מבן זכאי. מאידך,

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

הנכס בקרן שני רחובות בן זכאי ויפה ירקוני ולכן יש לו גישה מלאה גם מיפה ירקוני אני סבור כי אין מדובר בפגם אקוטי המצדיק הפחתה חריגה כפי שביקש המבקש, שכן הסביבה כולה מתאפיינת ברחובות צרים ושקטים התורמים לאופי הפרברי של השכונה.

אכן, פינתיות המגרש בזווית המזרחית עלולות ליצור קושי תכנוני קל. עם זאת, מגרש פינתי נהנה בדרך כלל מיוקרה ומחזיתות פתוחות יותר, ובמחיר השוק אלה מתקזזים זה בזה.

מצאתי לנכון לאמץ גישת ביניים מאוזנת, הדומה להכרעתו של השמאי המכריע מר שלומי יפה ברחוב סעדיה גאון 16 (גוש 7656 חלקה 101), שם נקבע שווי של 570 ₪ למ"ר. סכום זה מגלם מחד את רמות המחירים בשכונת רסקו בשנת 1990, ומאידך משקף הפחתה קלה בגין נתוני הנגישות וצורת המגרש.

<u>מקדם שוליות</u>:

מאיזה שטח מתחילה הפחתת השווי בגין שטח בניה גדול ועודף (שוליות), ומהו שיעור ההפחתה הראוי .

עמדת שמאי המבקש - בשנת 1990 (המועד הקובע), בעלי נכסים לא נטו לנצל את מלוא זכויות הבנייה שניתנו (שאיפשרו בתים גדולים מאוד). לכן, הפעיל מקדם הפחתה מחמיר של 0.6 (הפחתה של 40%) לכל מ"ר עיקרי שמעל ל - 150 מ"ר.

מנגד שמאי המשיבה מכיר אף היא בעקרון השוליות לשטחי בנייה גדולים, אך קובעת רף ומקדם מתונים יותר. בשומתו הגדיר שטח כ"עיקרי שולי" רק מעל ל-180 מ"ר. בנוסף, על השטח העודף הזה (מ-180 מ"ר ועד למקסימום הזכויות), הפעיל מקדם שווי מתון של 0.85 (הפחתה של 15% משוויו, לעומת 40% אצל המבקש).

החלטה:

עולם השמאות מכיר בעקרון "התפוקה השולית הפוחתת". שוק המקרקעין בשנת 1990 (המועד הקובע לתכנית רע/2000) לא תמחר כל מ"ר בבית של 250 מ"ר באותו השווי של מ"ר בבית בן 120 מ"ר. הביקוש לבתים עצומים היה דל יותר, ולפיכך לכל מ"ר נוסף יש ערך הולך ופוחת.

מקדם השוליות מבטא את התופעה הכלכלית שלפיה בשוק דירות ובתים, המחיר שמוכן לשלם הקונה הסביר עבור מ"ר נוסף קטן ככל שהנכס גדול יותר ובמיוחד כאשר עולים על "סף הרוויה" שמעבר לו נחלש ביקוש השוק.

עולה כי בשנת 1990, שוק הנדל"ן ברעננה היה מוכוון לבתים בשטח 120 - 160 מ"ר. שכונות מגורים א' ב' ברעננה אפשרו זכויות גדולות יחסית, אך הביקוש לניצולן המלא היה מוגבל. לפיכך סף 150 מ"ר של שמאי המבקש נמוך מדי. אף שבשנות ה-90 הדירה הממוצעת הייתה קטנה יותר, עדיין בשוק הבתים הצמודים קיים ביקוש גם לבתים בשטח 150- 180 מ"ר. בסף של 150 מ"ר, כמעט כל תוספת זכויות משמעותית תסבול מהנחה, מה שאינו מחקה את השוק האמיתי. אני סבור שסף 180 מ"ר של שמאי המשיבה מדויק יותר, ומותיר "ליבה" של שטח עיקרי הנסחר בשוק בערכו המלא.

מקדם 0.60 של שמאי המבקש מחמיר מאוד. הפחתה של 40% לכל מ"ר שולי חורגת מהמקובל ומהחלטות שמאים מכריעים בתיקים דומים, שרובם הפעילו הפחתה של 15% - 25% בלבד.

מקדם 0.85 של שמאי המשיבה מתון ונכון לגבי הרף, אולם מחקר שוק של בתים גדולים בשנות ה-90 מצביע על הפחתה מעט גדולה יותר.

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

מאזן הטיעונים מוביל לסף גבוה יותר (180 מ"ר) אך להפחתה מעט גדולה יותר ממה שסבר שמאי המשיבה.

לאור האמור יובא בחשבון סף שוליות מ - 180 מ"ר, מקדם שוליות לשטח מעל 180 מ"ר - 0.75.

עיקרון זה קיבל ביטוי בהחלטות שמאים מכריעים רבות באזור השרון (ראה למשל קביעותיו של השמאי המכריע מר ארז כהן בחלקה 138).

<u>מקדם עלויות התאמה</u>:

כיצד להפחית את עלויות הבנייה העודפות הנדרשות כאשר מחברים תוספת בנייה חדשה למבנה שכבר קיים במגרש.

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב החדש בלבד "מקדם התאמה לתוספת זכויות" בשיעור של 0.9 (כלומר, הפחתה של 10% משווי הזכויות הנוספות).

מנגד שמאי המשיבה טוען ראשית, כי המבקש התעלם מחישוב עלויות ההתאמה במצב הקודם למרות קיומו של מבנה קיים (90.9 מ"ר). שנית, המקדם הנכון והמקובל לעלויות עודפות אלו (המשקף תוספת של 15% עלויות בנייה ישירות לפי מחירון דקל מ-1990) הוא 0.76, ולא 0.9 כפי שקבע המבקש.

החלטה:

תוספת זכויות במגרש עליו כבר קיים מבנה נושאת בחובה "פחת פונקציונלי" ועלויות בנייה ישירות ועקיפות גבוהות יותר (התאמת יסודות, חיזוקים, פשרות תכנוניות הגורם לתכנון לא אפקטיבי).

במצב הקודם כבר קיים מבנה של 90.9 מ"ר בחלקה, ועם זכויות בנייה "עתידיות" של 35 מ"ר נוספים מימוש אותן זכויות ידרוש בנייה צמודה לקיים. לכן, גם המצב הקודם צריך לשקף את עלות ההתאמה.

מקדם 0.75 המבוסס על מחירון דקל (מרץ 1990) עלות בנייה 972 ₪/למ"ר X 15% תוספת = 145.8 ₪/למ"ר, שווי מ"ר מבונה 580/145.8 ≈ 0.75, משקף בנייה של תוספת מעל קיים, על אף כי מדובר על מגרש המאפשר בחלקו בנייה אופקית (לצד קיים) עלויות ההתאמה מרוככות מעט. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למקדם בשיעור של 0.76 אשר ראוי ומאזן נכונה בין אילוצי הבנייה לצד ועל גבי מבנה קיים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	מקדם התאמה	שטח אקוי'
<u>מצב קודם</u>				
עיקרי קיים	90.9	1	1	90.9
עיקרי זכויות	34.98	1	0.76	26.6
מרפסות מקורות	37.76	0.7	0.76	20.1
חצר	327.3	0.25	1	81.8
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				**219.4**
<u>מצב חדש</u>				
עיקרי קיים	90.9	1	1	90.9
עיקרי עד 180 מ"ר	89.1	1	0.76	67.7
עיקרי שולי	71.75	0.75	0.76	40.9
חצר	327.3	0.25	1	81.8
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				**281.3**

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

תחשיב ההשבחה	
תוספת השבחה למ"ר אקוי'	61.9
שווי למ"ר מבונה אקוי'	570 ₪
סה"כ השבחה	**35,310 ₪**
היטל השבחה (50%)	**17,655 ₪**

14.2 <u>תכנית הגגות רע/292/1/א' (שנת 1999 מול שנת 2023)</u>:

<u>מועד קובע</u>:

מחלוקת משפטית ושמאית מתי יש לחייב את המבקש על תוספת השטח בעליית הגג (29.04 מ"ר) בשנת 1999 עת אושרה תכנית הגגות הכללית, או בשנת 2023 עת אושרו ההקלות.

עמדת שמאי המבקש כי הזכויות לבניית עליית גג ניתנו מכוח תכנית הגגות משנת 1999 וניתן היה לנצלן כבר אז, בלא כל תלות בהקלה הנוכחית (יצירת זכויות "יש מיש"). לכן, חישב את ההשבחה נכון לשנת 1999 לפי שווי של 2,700 ₪ למ"ר. כמו כן, טוען כי "הלכת גוזלן" אינה רלוונטית למקרה זה.

מנגד שמאי המשיבה, בהסתמך על "הלכת גוזלן", טוען כי עליית הגג המבוקשת מיוחסת פיזית ותכנונית אך ורק ליחידת הדיור החדשה שנבנית מאחור. מכיוון שעצם הקמת היחידה החדשה התאפשרה רק בזכות אישור ההקלה בשנת 2023 לתוספת יחידת דיור, הרי שאישור עליית הגג מעליה הוא פועל יוצא ובלתי נפרד מאותה הקלה. לכן, יש לחייב את עליית הגג נכון למועד אישור ההקלות (2023).

החלטה:

תכנית רע/292/1/א' אושרה בינואר 1999. היא מחייבת גגות רעפים ומאפשרת לחשב את שטח חלל הגג שגובהו עולה על 1.8 מ' כשטח עיקרי, בתוספת לזכויות הקיימות, עד לתקרה של 10% משטח המגרש. המחלוקת האם יש לחייב בגין 29.04 מ"ר שטח עליית גג במועד אישור תכנית הגגות (1999) או במועד אישור ההקלות(2023) .

פסיקת בית המשפט העליון בעניין גוזלן (בג"צ 1577/97 ואח') ביססה את העיקרון לפיו" המועד הקובע להשבחה הוא מועד אירוע המס - הוא המועד שבו נוצרו הזכויות שמהן נגזרת ההשבחה, בית המשפט הבחין בין שני מצבים:

"יש מאין" - כאשר ההשבחה יוצרת זכויות חדשות לחלוטין. במקרה כזה, מועד ההחלטה (כגון אישור הקלה) הוא המועד הקובע.

"יש מיש" - כאשר ההשבחה מאפשרת מימוש זכויות שכבר היו קיימות. במקרה כזה, המועד הקובע הוא מועד יצירת אותן הזכויות הקודמות.

הכלל - בוחנים קשר סיבתי מה יצר את ההשבחה, אם מממשים זכויות קיימות עצמאיות המועד הקובע הוא מועד יצירתן. אם ההשבחה נולדת מהחלטה חדשה מועדה הוא הקובע.

לענייננו יישום העקרונות לנכס הנדון:

עמדת שמאי המבקש ("יש מיש" 1999)- זכויות הגג מתוקף תכנית 1999 היו קיימות ועצמאיות עוד בשנת 1999. ניתן היה לממש אותן על המבנה הקדמי הקיים, ללא תלות בהקלה. ראיה - בחלקה סמוכה חויבה בעלת נכס בגין עליית גג כבר ב-1999 עוד לפני כל הקלה.

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

עמדת שמאי המשיבה ("יש מאין" 2023) - עליית הגג המבוקשת (29.04 מ"ר) ממוקמת פיזית ותכנונית מעל יחידת הדיור הרביעית המוקמת בחלק האחורי של המגרש. יחידת דיור זו לא הייתה קיימת ולא הייתה ניתנת למימוש ב-1999 היא הפכה ניתנת למימוש רק עם אישור ההקלה ב-2023. לכן, עליית הגג המבוקשת היא תולדה ישירה של ההקלה.

אני קובע כי המועד הקובע לתכנית הגגות בנכס הנדון הוא 2023, ולהלן נימוקי:

הקשר הפיזי הישיר - עליית הגג המבוקשת (29.04 מ"ר) ממוקמת מעל היחידה הרביעית יחידה שנוצרה כולה מכוח ההקלה מ - 2023. לא ניתן לנתק בין היחידה הרביעית לבין הגג שמעליה הן מהוות יחידה תכנונית - פיזית אחת.

היחידה האחורית החדשה (קומת הקרקע + עליית הגג שמעליה) היא מוצר נדל"ני אחד שלם שנולד ב - 2023. פיצול מלאכותי שבו קומת הקרקע ממוסה לפי שווי של עשרות אלפי שקלים למ"ר ב-2023, ואילו הגג שמעליה ממוסה לפי ערכים היסטוריים זעומים של שנת 1999, חוטא למציאות הכלכלית ויוצר עיוות מס.

הלכת גוזלן מדגישה שזכויות ניתנות לכינוי "יש מיש" רק אם ניתן היה לממשן בפועל ב-1999. כדי לממש את עליית הגג על המבנה הקדמי ב - 1999, המבקשת הייתה צריכה להשתמש בזכויות הגג של אחת היחידות הקיימות אך ב - 1999 הבית הקדמי כבר היה בנוי ומכוסה בגג, ובניית עליית גג מעליו הייתה מחייבת שינוי מבני מהותי. אין ראיה שניתן היה לממש 29.04 מ"ר עליית גג על המבנה הנדון ב - 1999 ללא כל שינוי.

המקרה של החלקה הסמוכה שם חויבו לפי 1999 שונה עובדתית שם הזכויות לגג יוחסו לבניה חדשה שממילא תוכננה בנפרד מהקלה. בנכס הנדון, עליית הגג היא תולדה ישירה ומפורשת של יחידת הדיור הרביעית שנוצרה ב-2023.

בהתאם לפסיקה, האירוע שיצר את ההשבחה הינו אישור ההקלה ב-2023 הוא שאפשר את הקמת יחידה רביעית על החלקה והיא מושאת בחובה גם את עליית הגג שמעליה.

ברגע שהמבקש בחר לממש את זכויות הגג מעל יחידה חדשה שקיומה נולד מאישור ההקלה משנת 2023, הרי שההקלה היא ה"פלטפורמה" הפיזית והמשפטית שבלעדיה אין גג. אי לכך, אירוע המס נדחה למועד אישור ההקלה.

המועד הקובע לתכנית הגגות רע/292/1/א' לנכס הנדון הוא 12.07.2023. זכויות הגג (29.04 מ"ר) יחויבו במסגרת חישוב ההקלות, ולא כחיוב נפרד לשנת 1999.

14.3 <u>הקלות בניה (מועד קובע: 12.07.2023)</u>:

<u>זכויות במצב קודם</u>:

האם יש לחשב את שווי "המצב הקודם" להקלות תחת ההנחה שלמבקש יש זכויות קיימות למחצית מיחידת דיור שלישית המצויה בשותפות (מושע).

שמאי המבקש הניח כי במצב הקודם ניתן היה לנצל יחידת דיור נוספת בחלקה במצב של "מושע". המבקש הציג תצהיר חתום בה המסמך שבו אפשר בניית תוספת יח"ד שניה על מחצית חלקו של השכן לא נתן לו זכויות בניה אלא רק מימוש השלמת יח"ד שניה ללא זכויות. לכן, בתחשיב ההשבחה, חישב במצב הקודם את שווי היחידה הראשונה, והוסיף לה את שווי מחצית היחידה השנייה המשותפת. במצב החדש, נתן מקדם הטבה של 1.05 בגין "ביטול מושע" שיצרה ההקלה.

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

מנגד טוען שמאי המשיבה כי הכללת היחידה השלישית שגויה ועומדת בסתירה עובדתית. ביום 05.08.2020 חתם המבקש על תצהיר שבו ויתר במפורש על מחצית מזכויותיו ביחידת הדיור השלישית, תוך מודעות לכך שתוספת יחידה רביעית תהיה כרוכה בהיטל השבחה במלואו. לכן אין להביאה בחשבון במצב הקודם.

החלטה:

הכללת יחידה במחלוקת שהמבקש ויתר עליה כפי שהוצג בתצהיר ששלח לוועדה המקומית ובפועל יוצא הופחתה ההשבחה הנגזרת מהקלה עתידית מנוגדת לעקרון תום הלב ולמהות חישוב ההשבחה. השמאי אינו יכול להכיר בזכויות שהנישום עצמו ויתר עליהן בכתב, ביודעין, ותוך הבנה ברורה של ההשלכות.

אמנם אפשר לדקדק כאמור ולטעון שכוונתו היתה רק להשלמת יח"ד ללא זכויות. כפי שהגיש תצהיר חתום מהתקופה האחרונה. אולם, מדובר בתצהיר שמגלה את כוונתו הרטרואקטיבית. הוועדה המקומית דרשה בזמן אמת תצהיר מהמבקש ובו נאמר שידוע לו שבעתיד יחול היטל השבחה לתוספת יח"ד והמבקש מודע לכך. לכן אני מקבל את עמדת המשיבה בסוגיה זו.

מצב קודם צריך לשקף את מכלול הזכויות שניתן לממשן על פי תב"ע ותצהירים בתוקף במועד הרלוונטי. החלטת שמאי מכריע לא נערכת בחלל ריק, אלא כפופה לעובדות המשפטיות המחייבות את המקרקעין. לאור קיומו של תצהיר ויתור משפטי חתום כדין משנת 2020, אין כל בסיס כלכלי או שמאי לייחס למבקש שווי תיאורטי בגין זכות שהוא עצמו ויתר עליה טרם המועד הקובע. המושע מבוטלת במצב הקודם.

ייתכן וסוגיה זו היא משפטית, אולם בבחינת שווי השוק אני סבור כאמור לעיל.

חוק התכנון והבנייה ופסיקות בתי המשפט קובעים כי נישום אינו יכול לאחוז בחבל משני קצותיו. משחתם המבקש על תצהיר מחייב ביום 05.08.2020 שבו ויתר במפורש על זכויותיו ביחידה השלישית המשותפת על מנת לקדם את ההליך התכנוני הנוכחי, הוא ניתק עצמו מזכות זו לחלוטין. הכנסת ה"מושע" היא מהלך מלאכותי. לפיכך, המצב הקודם יחושב ככולל יחידת דיור אחת בלבד וללא זכויות ביחידה משותפת.

המצב הקודם לחישוב ההקלות לא יכלול את זכויות המושע ביחידה השלישית. חישוב המצב הקודם יבוצע בהתאם לזכויות הנישום לאחר הוויתור יח"ד אחת בלבד לצורכי חישוב.

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהקלה לתוספת יחידת דיור</u>:

שמאי המבקש ערך השוואה חשבונאית כללית של סך מ"ר אקוי' במצב חדש לעומת מצב קודם, וטען כי הרווח היחיד שנוצר מעצם הוספת היחידה הוא ביטול מצב ה"מושע" (עליו נתן כאמור תוספת של 5%). מנגד שמאי המשיבה טוען כי מתודולוגיית המבקש שגויה. יש לחשב לפי גישת "הדלתא" הבוחנת את הקשר הסיבתי בין ההקלה להשבחה. המשיבה מסבירה כי במצב הקודם, שטחי הבנייה הרבים שניתנו למגרש נחשבו בחלקם כ"שטחים שוליים" שלא היה כלכלי לנצלם ביחידה אחת. מהות ההשבחה בהקלה היא הפיכת אותם שטחים שוליים וחסרי ערך לשטחים עיקריים ומנוצלים תחת יחידת דיור נפרדת ועצמאית

החלטה:

אני מקבל את עמדת הוועדה המקומית לשימוש ב"שיטת הדלתא", פעולות תכנוניות שעיקרן שינוי

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

צפיפות ללא תוספת ניכרת של שטחים, שיטת "ההשוואה הישירה" עלולה להטעות אם אינה מיישמת כראוי את הפער התועלתי. התוספת הכלכלית נובעת מהפיכת עודפי זכויות בנייה גולמיים שלא היה כלכלי לבנות כחלק מבית אחד ענק, ליחידת מגורים נפרדת בעלת סחירות עצמאית גבוהה. לכן, יש לחשב את שווי היחידה החדשה כמכלול שלם, ולהפחית את הערך שהיה מיוחס לשטחים אלו (השטח השולי) אלמלא ההקלה.

תוספת יחידת דיור, גם ללא תוספת זכויות דרמטית בשטח, מייצרת השבחה בכך שהיא מאפשרת לקחת "שטחים שוליים" בעלי ערך נמוך (שהיו חלק מבית פרטי גדול מאוד), ולהמירם לשטחים ראשוניים של יחידת דיור חדשה, עצמאית ונפרדת, בעלי שווי מלא (מקדם 1.0). בדרך זו ההשבחה נמדדת באופן כלכלי טהור.

<u>ערכי שווי ומקדמים למועד ההקלות</u>:

פערים בקביעת השווי למ"ר מבונה ובבחירת המקדמים לשטחי עזר (מרתף וחצר) בשנת 2023.

שמאי המבקש גזר מעסקאות ההשוואה שווי של 10,300 ₪/למ"ר. בתחשיב, השתמש במקדמים כדלקמן: 0.6 לשטח מרתף ו - 0.3 לשטח החצר .

מנגד שמאי המשיבה גזר מעסקאות והחלטות שמאים שווי של 11,500 ₪ למ"ר. טוען כי המקדמים של המבקש מפחיתים את השווי באופן מלאכותי ואינם תואמים את התועלת בפועל, מקדם עבור מרתף המשמש לשירות בלבד צריך לנוע בין 0.4 ל-0.5 (ולא 0.6), ומקדם החצר המקובל הוא 0.25 (ולא 0.3).

החלטה:

בבואי לקבוע את שווי הבסיס למ"ר מבונה עיקרי, בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שני הצדדים מסביבת הנכס (שיכון רסקו, רחובות דב הוז, בן זכאי והארי"ל) לחודשים שקדמו למועד הקובע ולאחריו. עסקאות אלו משקפות את רמת המחירים המקובלת באזור לנכסים צמודי קרקע על מגרשים דומים.

רחוב דב הוז 8 (פברואר 2023) - נכס במגרש של 489 מ"ר, בנוי 194 מ"ר. נמכר ב-5.7 מיליון ₪. חילוץ שווי מ"ר אקוויוולנטי לעסקה זו מצביע על כ-11,680 ₪/למ"ר. עסקה זו מהווה עוגן משמעותי בשל קרבתה הגיאוגרפית (רחוב מקביל/סמוך) ודמיון במאפייני החלקה.

רחוב בן זכאי 4 (אפריל 2022) - חלקה באותו רחוב (501.5 מ"ר), בית גדול יחסית (249 מ"ר בנוי). נמכר ב-6.775 מיליון ₪, המשקף שווי של כ-11,680 ₪/למ"ר. למרות שמדובר בעסקה מעט מוקדמת יותר, היא מעידה על רמת המחירים הגבוהה ברחוב.

רחוב הארי"י 7 (מרץ 2024) - עסקה מאוחרת למועד הקובע, אך עדיין משקפת את יציבות המחירים בסביבה כ - 11,700 ₪/למ"ר.

לאחר שקלול נתוני העסקאות (תוך ביצוע התאמות נדרשות) והישענות על החלטות שמאים מכריעים כבסיס השוואתי (השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור קבעה 11,000 ₪ והשמאי המכריע מר בועז ברזילי 12,000 ₪), אני מוצא כי הערכת המבקש (10,300 ₪) היא בחסר, ואילו הערכת הוועדה (11,500 ₪) משקפת רף עליון. אני קובע שווי יסודי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה הנתונים מצביעים על שווי מאוזן וסביר בנקודת האמצע המגלם את מיקומו וצורתו של המגרש הנדון.

<u>הקלה להגבהת גג רעפים ושיפור שיפוע התכנון והקלה בתכסית וקו בניין צדדי מזרחי</u>:

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

האם יש לחייב על ההקלה שאפשרה את הגבהת הגג ותחילת שיפועו וכיצד להתייחס להשבחה הנובעת מהגדלת התכסית מ-35% ל-42.34% ומחריגה של 10% בקו בניין.

שמאי המבקש הפריד הקלה (להגבהת גג רעפים ושיפור שיפוע) זו מהתחשיב הראשי, קרא לה "שיפור תכנון", וחישב בגינה השבחה נפרדת המבוססת על מקדם אקוי' משוקלל של 10%, לצורך כך הסתמך על שומה אחרת של הועדה מנכס שכן (משנת 2021), שם הוועדה עצמה קבעה שהקלה בשיפוע גג מהווה "שיפור תכנון" ששווה 10% משווי שטחי הגג.

מנגד שמאי המשיבה קובע כי ההקלה בגובה הגג ובתחילת השיפוע שלו מגולמת לחלוטין בתוך עצם התוספת של שטח עליית הגג, אשר כבר חושבה וחוייבה במלואה במסגרת התחשיב לתוספת יחידת הדיור הרביעית. שמאי המבקש טען כי ההשבחה בגין תכסית וקוו בניין כבר "כלולה בתחשיב לעיל" (התחשיב הראשי), אך לא נתן להן ביטוי נפרד או תמחור מספרי מוגדר.

מנגד שמאי המשיבה - מבהיר כי אלו "הקלות איכותיות" שנועדו לשפר את התכנון הקיים. הלכה למעשה, המשיבה לא גבתה עליהן חיוב כפול, שטח ההקלה בתכסית קוזז מהשטח שכבר חויב תחת ההקלה לתוספת 6% שטח עיקרי (בשל הגמישות התכנונית שהיא מעניקה), וההקלה בקו הבניין מגולמת בתוספת השטח העיקרי והגדלת התכסית, ולכן לא נוצרה לה השבחה נפרדת.

החלטה:

אני מקבל את עמדת המבקש, שלפיה כאשר הקלה בגובה או בקו הבניין (המשנה את התכסית) מהווה את המכשיר התכנוני המאפשר את מימושם של השטחים העיקריים הנוספים, אשר ממילא מחויבים בהיטל השבחה מלא, אין מקום לייחס להקלה שווי נוסף לפי ערכו המלא של מ"ר מבונה.

במצב הקודם, מקדם השווי של זכויות אלה נמוך משוויו של מ"ר מבונה רגיל, ואילו אישור ההקלה הוא המאפשר את שינוי תועלתן ומביא לכך שערכן משתווה לשוויו של מ"ר מבונה מלא. לפיכך, ההשבחה הנובעת מן ההקלה היא ההפרש שבין שווי הזכויות במצב הקודם לבין שוויין לאחר אישור ההקלה .יוער, חיוב ההקלה לפי שוויו המלא של מ"ר מבונה רגיל, בנוסף לחיוב המוטל ממילא בגין השטחים העיקריים שנוספו, משמעותו חיוב כפול בגין אותה תועלת כלכלית. התועלת הכלכלית הגלומה ב"מכשיר התכנוני" כבר באה לידי ביטוי וכומתה במסגרת שווי המ"ר של יחידת הדיור ושל שטחי עליית הגג שאושרו, ומשכך חיוב נוסף בגין עצם ההקלה אינו משקף השבחה נפרדת.

אני סבור כי אין מקום לחיוב נפרד בגין רכיבים אלו. ההבחנה בין הקלה כמותית להקלה איכותית ומניעת כפל מס (הלכת לוסטרניק) בפסיקה ובשמאות המקרקעין קיימת הבחנה ברורה בין שתי סוגי הקלות:

הקלה כמותית - המגדילה באופן ישיר את זכויות הבנייה (מ"ר עיקרי או שירות) או את מספר יחידות הדיור במגרש.

הקלה איכותית - הקלה המשנה את מגבלות העיצוב הפיזי (קווי בניין, גובה, תכסית, שיפועים) כדי לאפשר גמישות תכנונית, מבלי להוסיף שטחים מעבר למותר בתכנית הסטטוטורית.

הכלל המנחה, אשר קיבל ביטוי מובהק בבית המשפט העליון בע"א 1341/93 הוועדה המקומית נ' לוסטרניק, קובע כי ההשבחה נמדדת על פי עליית ערך השוק הריאלית של המקרקעין כמכלול.

כאשר ועדה מקומית מאשרת הקלה בקו בניין או בתכסית, והקלה זו משמשת כ"פלטפורמה קונסטרוקטיבית" שבלעדיה לא ניתן פיזית לנצל את שטחי הבנייה העיקריים (הכמותיים) התועלת

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

הכלכלית של אותה גמישות כבר מגולמת בשווי שנקבע למ"ר מבונה עיקרי של אותם שטחים. במקרה הנדון, שטח קומת הקרקע המוצע צמח ל-42.34% תכסית וחורג לקו בניין של 2.7 מ'. אלמלא הקלות אלו, לא ניתן היה לפרוש אדריכלית את יחידת המגורים החדשה באופן כלכלי על פני המגרש האחורי. הוספת חיוב עצמאי תהיה בבחינת כפל למס לאותו יתרון כלכלי עצמו.

שמאי המבקש עותר להחלת מקדם של 10% בגין "שיפור תכנון" על שטח עליית הגג (29.04 מ"ר), בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים אולם, יש לאבחן בין המקרים. במקרים בהם נפסק מקדם "שיפור תכנון" נפרד, דובר על מבנים קיימים שבהם ההקלה לגובה או לשיפוע הגג שיפרה את איכות החיים בחלל בנוי שכבר היה קיים ושולם עליו היטל בעבר, מבלי להוסיף שטחים עיקריים חדשים.

במקרה הנדון, חלל עליית הגג בשטח של 29.04 מ"ר הוא שטח חדש לחלוטין, המתוכנן מעל קומות המגורים של היחידה החדשה שנולדה מכוח ההקלות. שטח זה מחויב כעת לראשונה בהיטל השבחה מלא, תוך שימוש במקדם ייעודי לעליית גג מנוצלת.

התועלת הכלכלית מהגבהת הגג ושיפור השיפוע אינה ערך מוסף "חיצוני" לשטח, אלא היא התנאי הבלעדי להתגבשות השווי של השטח עצמו. מאחר שמיסינו את שטח של עליית הגג במלואו, הרי שאיכות המרחב והנפח המשופר כבר כומתו ומוצו. חיוב הנישום פעם אחת על השטח שנוצר בזכות שינוי השיפוע, ופעם שנייה על "פעולת שינוי השיפוע" עצמה, מהווה כפל חיוב רעיוני וכלכלי שאינו מניח את הדעת, ואינו עולה בקנה אחד עם עקרונות הצדק החלוקתי בדיני היטלי ההשבחה.

<u>תחשיב ההשבחה להקלות</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u>			
שטח מבוקש במסגרת הקלה	29.82	1	29.82
הפסד שטח חצר	-29.82	0.25	-7.46
תוספת שטח בגין הקלה זו			22.37
<u>הקלה לתוספת יחידת דיור (מצב קודם)</u>			
שטח עיקרי התחלתי	180	1	180
שטח עיקרי שולי	71.75	0.7	50.23
סך הכל מצב קודם			230.23
<u>הקלה לתוספת יחידת דיור (מצב חדש)</u>			
שטח עיקרי כולל	251.75	1	251.75
עליית גג מבוקשת	29.04	0.7	20.328
סך הכל מצב חדש			272.078
תוספת שטח בגין הקלה זו			41.85
<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>			
סך הכל תוספת שטח מכלל ההקלות			64.22
שווי למ"ר מבונה			11,000 ₪
סך הכל השבחה			**706,398** ₪
היטל השבחה 50%			**353,199** ₪

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 בנדון, גוש 7656 חלקה 85, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רע/2000	23/11/1990	₪ 35,310	₪ 17,655
הקלות	12/07/2023	₪ 706,420	₪ 353,210

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.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

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